

2025
MAY

5

アパマンショップ オーナーズ Owners

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE

低リスクで高利回りを実現する
「地方戸建て分散投資」の
いろは

Dramatic Commission

アパマンショップ
NETWORK

アパマンショップ

賃貸管理も

全国の
管理物件

約**103**万戸^{※1}

賃貸住宅
仲介業店舗数

No.1^{※2}

取引
オーナー数

約**20**万人^{※1}

お気軽にご来店ください。

アパマン オーナー



※1 自社調べ

※2 調査概要および調査方法:「賃貸住宅仲介業」を対象にしたデスクリサーチおよびヒアリング調査

調査期間:2024年5月14日~5月28日 調査実施:株式会社エクスクリエ

比較対象企業:「賃貸住宅仲介業」運営企業 主要10社 ※海外法人は除外(但し、独立した日本法人については対象とする)

Grammatic Communication
アパマンショップ
NEW OWNERS

- 4 **From APAMAN**
大村浩次 APAMAN株式会社 代表取締役社長
- 5 **賃貸経営 最新トピックス**
- 6 **賃貸経営 気になる最新設備**
- 7 **APAMAN NEWS トピックス**
- 8 低リスクで高利回りを実現する
**「地方戸建て分散投資」の
いろは**
- 16 **お金持ち大家さんへの道**
第197回 解説／高橋誠一
- 18 **成約率が格段に上がる最強空室対策**
第129回 解説／浦田 健
- 20 **地主・農家さんのための負資産対策**
第17回 解説／曾根恵子
- 27 **身近な税制の話**
第159回 解説／山田毅志
- 30 **家主の困ったに答えます！ 一問一答**
- 34 **奥付**

検索



From APAMAN

今繁忙期の状況は反響数・入居率ともに好調。 全国の家賃は経営コスト上昇により平均2.7%上昇

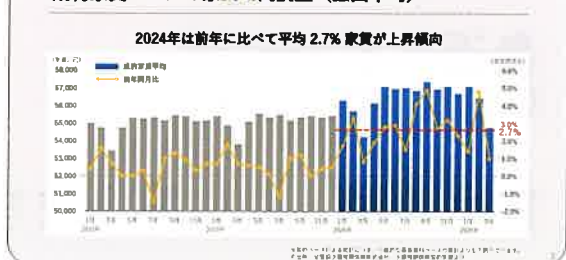
日頃よりオーナー皆様の温かいご支援とご協力を賜っておりますこと、心より御礼申し上げます。繁忙期が終了しましたので、賃貸市場の状況についてお話をさせていただきます。まず、円安やウクライナ情勢、さらにはトランプ大統領の関税問題などがあり、不動産を所有するオーナー様の経営コストが上昇しています。一方で、局地的な人口増加などで家賃が上昇しているエリアも目立ってまいりました。

今繁忙期の状況を一言で言いますと、アパマンショップとしては絶好調でした。建築費が高いということもあり、新たな新築物件が少なかったということもあるかと思えます。そのような要因もあり、入居率は高い数字となりました。特に人口が増えている東京や地方の人口増加のエリアは、非常に良い数字が出ております。一例となりますが、アパマンショップ津田沼店の店長にヒアリングした際には、「法人社宅の反響が前年対比 125% 増えました。またそれ以外の反響に関しましても、TVCM 等の効果もあり、前年対比 109% 向

上しております。それに伴いまして、契約件数も前年対比 121% と大きく伸びまして、充実した繁忙期を過ごせました」と聞いております。

次に、下記の表の青い部分は、2024 年の1月から2025年3月までの家賃のデータです。結論から言いますと、全国平均で 2.7% 家賃が上昇しました。これはマーケットが上げたということもありますが、やはり、オーナー様のコストが大幅に上昇しているからだと思います。過去 20 年ぐらいの間で、これだけ家賃が上がったということはなかったと思います。ただ、実質的なコスト高はこれ以上になっていると思いますので、アパマンショップとして、更に家賃を上げていけるようにしたいと考えております。今後とも、アパマンショップをご支援の程よろしくお願いいたします。

成約家賃ベースの家賃動向調査（全国平均）



大村浩次

APAMAN株式会社 代表取締役社長

50 歳を過ぎてから、早稲田大学大学院へ入学。優秀論文賞を受賞し卒業。その後、アメリカのサンタクララ大学に入学し、エグゼクティブ MBA を卒業。2024 年からはスタンフォード大学にて AI の研究開発に取り組む

賃貸経営 最新トピックス

Rental management latest topics



テレワーカー割合は 約25%で僅かに減少

国土交通省が2024年度の「テレワーク人口実態調査」の結果を公表しました。これによりますと、雇用型テレワーカーの割合は、全国で前年度比で僅かに減少し24・6%でした。減少傾向ではあるもののコロナ禍以前よりは高い水準で、首都圏では3割超となっています。また、直近1年間のテレワークの実施率の全国平均も高い水準を維持。テレワーカーの割合は通勤時間が長いほど高く、1時間30分以上では50・6%となっています。

新社会人の申込は オンラインが約3割

アットホームが「新社会人の住まい探し調査」の結果を発表しました。調査対象は高校・大学・大学院・専門学校・短期大学を2022年3月～2024年3月に卒業後、新社会人になったのを機に賃貸物件で一人暮らしを始めた18～28歳。そのなかで、新社会人が住まい、住まいの探し方で重視した条件のトピックスは次の通りです。

①新社会人の住まいⅡ「モニタ付インターホン」がある物件に住む新社会人が約8割で、重視した条件・設備は「通勤・通学に便利」「バス・トイレ別」がトップという結果でした。
②新社会人の住まい探しⅡ現在住んでいる物件を探した方法では、「不動産ポータルサイトで検索」が31%で、住みたい街の家賃相場を調べた新社会人が約8割。「入居申込」と「重要事項説明」をオンラインで行った人が約3割となりました。

収益物件の価格は 一棟ものが上昇傾向

楽待が投資用の不動産市場の調査結果を発表しました（2025年1月～3月期）。これによりますと、一棟アパートの平均価格が上昇し2012年の集計開始以降初めて8000万円台を記録。一棟マンションの平均価格も3四半期ぶりに上昇となり過去最高額を更新しました。一方、区分マンションは今四半期についてはマイナス71万円と僅かに下落。しかし、平均価格は2300万円台と依然として高止まり傾向が続いています。



賃貸経営 気になる最新設備

Rental management, latest equipment

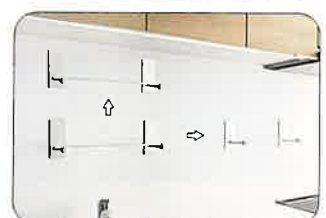
賃貸物件のセキュリティ向上に貢献するキーレス錠



賃貸物件に広く採用されている美和ロック製のRA玄関錠のシリンダー交換に対応した機械式ボタン錠が『キーレックス700【MIWA】RA取替商品』です。扉に穴を開けずにRA錠のシリンダーを交換できるため、賃貸の鍵交換で重要視される原状回復が行えます。3つのチェック項目で交換が可能か分かり取り付けも簡単。雨に濡れても故障しない設計で、電池等も使わないためメンテナンス・コストが不要なのも魅力です。玄関のセキュリティを高めたい時にピッタリ。設計価格4万3,560円（税込）○長沢製作所／<https://www.nagasawa-mfg.co.jp/>

カスタマイズが可能なマグネットキッチン収納

自由にレイアウトできるマグネットキッチン収納が『Cucurie（ククリエ）』です。マグネットが付く壁『Cucurie ボード』と併せて設置し使用することで、スタイリッシュな見せる収納を実現できます。調理器具をつるしたり置いたりできるフックやトレイ、クリップなどを取り付けるだけで収納を増やせるため、ファミリー向け賃貸のバリューアップにお勧めです。価格は『Cucurie ボード』が4万4,000円～、ブラケット・バー・クリップのセットが5,000円（セット01）～。○森田アルミ工業／<https://www.moritaalumi.co.jp/>



APAMAN NEWS トピックス

APAMAN NEWS TOPICS

アパマンショップは法人社宅事業の強化に取り組んでいます

アパマンショップ本部は大手法人と提携し、社員皆様に社宅（賃貸マンション・アパート）を提供する取り組みを強化しています。

既に政府各省庁や多くの上場企業など約14,000社と提携し、オーナー皆様へ優良な入居者を紹介しています。

法人契約となるため、家賃の滞納がなく、入居中のクレームなども極めて少ないだけでなく、入居されていた社員様が退去する場合、次の社員様が入居するケースが多く、オーナー様にとって長期に家賃を約束される優良顧客です。今後、この社宅事業の拡大に資金を投資し、10倍程度の規模に引き上げる予定です。ご期待ください。

アパマンショップ初！社宅制度のTVCMを放映



低リスクで高利回りを実現する



大家業の
ポートフォリオに
プラスして
安定経営!

「地方戸建て 分散投資」の いろは

収益性が高い一棟アパートやマンションの購入が難しい状況下で資産拡大に有効な地方の戸建てを現状の運営に加えて、成功を掴むノウハウをご紹介します。

宮崎俊樹

2012年に1棟目の戸建てを取得。これまでに購入した戸建ては37戸で平均利回り20%超を実現。2019年から戸建てを用いた宿泊事業も行っており、中古の貸別荘1棟、新築貸別荘2棟を運営。YouTubeチャンネル「サーファー薬剤師不動産投資家」で戸建てに特化した情報を発信中。

解説



空き家は使える! 戸建て賃貸 Teppan投資法 2nd エディション

サーファー薬剤師の名前で、YouTubeチャンネルで人気の宮崎さんの戸建てを活用した賃貸における成功ノウハウを満載した一冊。○著者：宮崎俊樹○発行：技術評論社○定価：1,700円＋税



市況を鑑みながら
複数の異なる物件を
組み合わせる

一棟アパート・マンションの運営と戸建ての運営は、賃貸経営という点で一見同じようにも見えますが、実際は別物とって過言ではありません。そのため、現在一棟アパートやマンションを所有し賃貸経営を実践している大家さんが、新たに戸建て運営をプラスすると弱点が補えて大家業のポートフォリオの幅が広がります。特に今は一棟アパート・マンションなどの収益物件の価格が高騰しており、金融機関からの融資が出にくいいため戸建てが資産拡大の大きな武器になります。理由は、戸建ては金額が安価なため現金購入が可能だからです。例えば、私が購入ターゲットにしている地方の平成築（築30年〜40年）の戸建ては、地域や建物の状態にもより

ますが数百万円、なかには数十万円で入手可能な物件もあります。そのため、金融機関からの借り入れを増やさずに物件取得を継続し収益アップを実現できるのです。人によって上限は違いますが、金融機関からの融資は限度額に達した時点で受けられなくなります。一棟アパートやマンションをレバレッジを効かせて購入し続けていると、いずれ融資が引けなくなるタイミングが訪れます。そんな時も戸建ての現金購入なら問題ありません。

さらに、戸建ては一般的な賃貸以外にも、民泊やグループホームなど活用範囲が広いのも魅力です。いずれも定められた条件を満たす必要はありますが、事業拡大の可能性が高くなります。

また、低価格ゆえに流動性が高い点もメリットです。特にマイホームとして実需向けに売

一棟物（アパートやマンション）に地方戸建てを加えるポートフォリオの特徴

一棟物の特徴



融資を活用して少ない自己資金で大規模物件を入手可能。その結果、大きなキャッシュフローを生み出しやすい。

地方戸建ての特徴



安価なため現金購入が可能で、融資が厳しい状況下でも所有物件を増やせる。市場の変動に柔軟に対応しやすい。

- ①分散投資によりリスクを低減できる
- ②市況に左右されず資産形成を促進できる
- ③融資額や物件数を段階的に増やしやすい

却できる点は強みといえます。実需市場は投資家の市場と異なり長期・低金利の住宅ローンを利用できるため、融資が出にくい局面でも売却が比較的容易に進みます。戸建ては、市場の変動に柔軟に対応できるわけです。

その一方で、一棟アパートやマンションなどは「金融機関から長期融資を引き出すことで、少ない自己資金で大規模な物件を入手できる」という特長があります。結果として、大きなキャッシュフローを生み出せます。さらに、複数の部屋から家賃を得られるため稼働率が良ければ収益性も安定します。ただし、融資が締められている時期は物件購入が難しくなります。市況が好転し融資が容易な状況下で有効な手法です。

理解し状況に応じて使い分けるのが理想的だと思います。両輪で運営を行うと市場変動に左右されにくく、安定的に収益を上げやすくなるからです。融資が厳しい時期は戸建てをメインにして、市況が好転し融資が出やすくなったらレバレッジを効かせ一棟アパートやマンションを入手すれば上手く資産を拡大できます。複数の異なるタイプの賃貸物件を所有することで収益源が分散され、空室が発生しても他物件からの収入でカバーできてリスクヘッジにもなります。一棟アパート・マンションと戸建ての両輪で賃貸経営を行うことが、長期的に成功しやすいポートフォリオの構築に繋がるわけです。

そこで次頁からは、地方の戸建てを分散投資で加えて成功するための手法について、項目ごとに詳しく解説します。

優良戸建ての見つけ方と失敗を防ぐ現地調査の方法とは？

**土地勘があると有利！
賃貸相場が安過ぎる
エリアは避ける**

物件購入にあたり最初に検討するのがエリアです。私は千葉県の外房がメインですが、これには理由があります。ひとつは現在居住しており、それ以前も趣味のサーフィンで頻繁に

物件の事前調査はインターネットを有効活用



調査に活用できる
お勧めサイトの一例

- 見える！賃貸経営
- 全国地価マップ
- 不動産情報ライブラリ
- 大島てる
- ハザードマップ

買い物施設や学校までの距離など周辺環境はグーグルマップで確認。さらに上記サイトで人口増減、空室率、地価、物件のリスクなども調査します。

通っていたことです。さらに賃貸需要があり、それなりの家賃金額を設定できて、物件価格も手頃でした。私は格安な戸建ての場合、遠方は避けたい方が良く考えています。例えば、車で3時間以上かかるようなエリアで賃料5万円想定、戸建てを購入するのは、手間などの面で非効率だと感じるからです。

さらに、賃貸相場が安過ぎるエリアも避けた方が良くと思います。理由はリフォーム費用が賃貸相場と連動しないからです。同じ修繕内容であれば、家賃10万円も2万円も必要な費用は変わらないため、賃料が安いと家賃に占める修繕比率が高くなります。いくら物件価格が安くても、初期費用やリフォーム費用などを

これから地方の優良戸建てを探す際のポイント

① 掘り出し物を見つける裏技



遠方の業者さんが扱っている物件は、土地勘がないのが原因で価格設定が割安なケースが見られます。さらに現地へ足を運ぶ負担が大きく、担当者さんが「早く売却したい」と考えがちで指値が通りやすい傾向もあるので狙い目です。

② 目指すべき利回り



実質利回り「(年間家賃収入-年間経費)÷(購入価格+初期費用+リフォーム費用)×100」で、15%以上が目安です。ただし、利回りが良くても賃料設定が安過ぎる地方戸建てはリスクがあります。そのため様々な面から検討しましょう。

③ 築年数や間取りなど建物の考え方



戸建てはファミリー層がメインで3LDKや4LDKが理想的。部屋数が多いと修繕費が嵩みます。築30年程度のものが実質利回りが高くなりやすくお勧めです。オーナーチェンジ物件で素人DIYで表面だけ綺麗にしたものは要注意です。

④ 安価に入手できる可能性が高い物件を狙う



相場よりも安価で購入できて賃貸需要があるものが優良物件です。例えば、任意売却物件なども通常より安く購入できる可能性が高くなります。競売と違い内見が可能なので安心感もあります。さらに相続で売り急いでいるケースも狙い目です。

現地調査でチェックすべき点

● 周辺環境

① 周辺地域の道幅



地方では、道幅が狭いことも多いのが実状です。以前、私も走行中に対向車にサイドミラーを傷付けられた経験があります。そのため、車での通行がスムーズか周辺地域の道幅のチェックも重要です。

② 近隣の雰囲気



物件の近隣の印象も確認しましょう。近くに放置状態の空き家が多く薄暗い場合は、入居決めに苦勞する可能性があります。嫌な臭いがないかなど「自分が住めるか」で判断するのがお勧めです。

反映した実質利回りが厳しくなります。ちなみに、私は地方に特化しているため実質利回り15%以上を目標にしていますが、今狙い目のひとつに千葉県の本更津があります。コロナ禍以降、賃貸需要が増えており

③ 周辺にどのような施設があるか



学校、スーパーやコンビニ、役所、病院などへのアクセスもチェックしましょう。戸建てはファミリー向けなので、通学や通勤の利便性も含め、家族が快適に暮らせる環境が長期入居に繋がります。

④ 物件の接道状況



幅員4m以上の道路に土地が2m以上接していないと原則建物を建てられません。このような場合は建て替え時にセットバックし全面道路が4mになるよう敷地を後退させる必要があるため要注意。

戸建て人気も高い状況です。実際に物件を探す際はインターネットで検索します。戸建ての場合は収益物件のポータルサイト以外も活用し、居住用に売り出されているものもチェックします。さらに検索する

● 建物関連

① 外壁や屋根のコンディション



外壁とコーキングに色褪せがないか確認します。築20年以上で一度も塗装していない場合は購入後に施工が必要な可能性があります。もしも塗装するのであれば、屋根もセットで行いましょう。

② 水まわりのコンディション



キッチンなど水まわりの交換が必要な時は修繕費が高くなります。また、上水道が井戸水の場合、ポンプや水質に問題がないか確認します。汲み取り式トイレは浄化槽や下水への変更が理想的です。

際は「土地」というワードでも行います。理由は「古家付き土地」に掘り出し物が眠っているケースがあるからです。そして、気になる物件を見つけたらグーグルマップで周辺状況を確認するなど、ネットで事前調査

③ 雨漏りの有無



雨漏りで多いのが、外壁塗装やコーキングの劣化による浸水です。室内の壁や天井に染みの跡がある時は雨漏りのサインです。疑いがある時は、購入前に原因を究明しておくのがベストです。

④ シロアリの有無



シロアリ被害のチェックでは玄関、浴室、トイレなどのドア枠がポイントです。被害に遭っている箇所は空洞になっているため、押すと割れる音がします。さらに、床鳴りが激しい時も要注意です。

を行ってから現地へ足を運びます。この時には、業者の担当者さんに地域特性や賃貸需要などもリサーチしましょう。なお、現地調査のチェックポイントは左記にまとめましたので参考にしてみてください。

⑤ 建物の傾きの有無



建物が傾いている物件は購入を見送るのが良いと思います。確認方法は、物件を見に行く時に水平器を持参するのがベストです。建具が開けにくかったり、建物の基礎にヒビがある時は要注意です。

⑥ 駐車場の有無や状況



地方は2台分が理想。現状1台分でも、庭などを改修し駐車場所を確保できればOK。難しい場合は近隣に駐車場がないか確認します。ただし生活保護受給者がターゲットの場合は必要ありません。

低コストで人気物件に仕上げる戸建てのリフォーム術とは？

アクセントクロスで効果的に活用！和室は和モダンに

ファミリー向けの戸建ては部屋数が多いため、修繕箇所が広範囲になりがちです。そのため、リフォームに凝りすぎると費用が高額になります。判断基準は「費用対効果が高いか」です。そこで今回は私が有効だと感じている手法を解説します。

①壁や天井をアクセントクロスで仕上げる

特定の壁を選び柄物の壁紙を施工する手法です。柄がアクセントを生み、お洒落な雰囲気仕上がりです。通常、アクセントクロスは壁に施工するケースが多いですが、天井に用いるのも効果的です。

②和室は完全洋室化ではなく和モダンで仕上げる

施主支給の考え方



大家さん自らがリフォームの部材を用意し、業者さんに施工してもらう方法です。部材を安価に入手すればコスト削減に繋がりますが、あまり頻繁に行くと業者さんに嫌われるため、注意が必要です。

分離発注の考え方



大工さん、クロス屋さん、畳屋さんなど各々の職人さんを自分で手配してコストを抑える方法です。ただし、分離発注は慣れていない賃貸経営の初心者が実施するのは、難易度が高い一面があります。

多能工の活用



クロスの張り替えから電気工事まで1人で幅広い作業ができる人が多能工で、複数工事を流れ作業で実施してくれます。ただし、色々できる反面ひとつの作業では専門家よりクオリティが落ちる可能性も。

DIYの考え方



DIYは手先が器用で作業を楽しめるならありだと思いますが、そうではない人は安易に手を出さない方が良いでしょう。結果的に、業者さんに依頼した方が費用対効果が高い場合が多いからです。

和室については、完全に洋室化する大家さんが多いと思いますが、私は和テイストを残すケースがほとんどです。理由は、コストを抑えて和室のままカッコ良く仕上げるのが可能だからです。ポイントは襖紙ですが、センスの良いものは高いのが難点です。

そこで、私は費用対効果を重視する時は和柄のクロスを襖に貼ります。お洒落な和柄のク

ロスは高級な印象で襖に貼っても違和感がありません。さらに、購入物件のすべての部屋が和室の場合は畳だけフローリングに変えることもあります。この場合も襖や障子などは残して和モダンな雰囲気仕上げます。

③浴室はバスシートを上手く活用して再生

私の経験では、水まわりが汚い物件は入居が決まりません。

なかでも浴室のリフォームは資金がかかります。例えば在来工法の浴室をユニットバスに交換すると、状況によりますが最低でも70〜80万円以上は必要です。そのため費用対効果の観点から、私はユニットバスへの交換はほとんど実施しません。在来工法の風呂は床がタイル張りのケースが多いため、バスシートを施工します。これで見映えが格段に良くなります。

宮崎さんが手がけた戸建てのリフォーム事例

外観



くたびれた印象の外壁をネイビーで塗装しモダンに仕上げた事例です。建物の保全にもなるためコストに見合う価値があります。

リビング



天井にアクセントクロスを施すことでインパクトが出ます。ただし、壁も柄物にすると全体のバランスが悪くなるため注意が必要です。

和室



畳をフローリングに貼り替え、襖や障子は残して和モダンに仕上げた事例です。観葉植物や照明を設置して写真映えを実現しています。

水まわり



タイル張りの床にバスシートを施工して、壁を白で再塗装し清潔感のある浴室に仕上げた事例になります。

さらに、壁のタイルが汚れている時はアルミの複合板を張るのも効果的です。タイルを塗装するのも良いのですが、剥がれやすい弱点があります。一度剥がれると無残な状況になるため、タイル塗装を行う場合は専門業者さんに任せるのが得策だと思っています。

④ 外壁塗装

私は多くの購入物件で外壁塗装を行っています。外壁塗装はかなりの資金が必要ですが、見映えが良くなる以外にメリットがあります。それが建物の保護作用です。塗装による塗膜が浸水を防ぎ、紫外線やカビなどから建物を守ってくれます。外壁塗装により建物の寿命が延び、若々しく保てるのです。結果的に入居も決めやすくなります。また、売却する際も高値になる確率が上がります。

最後にコスト削減の手法についても触れておきます。戸建ての再生ではDIYが目ざ

れることが多いと思います。しかし、私は現在ほとんど実施しません。理由は失敗した時に費用が嵩むからです。さらに、リフォームを業者さんに発注すれば、入居者様から細かな修繕依頼が来ても担当者さんに連絡するだけで大抵は対応してもらえます。

しかし、DIYで仕上げていると「自分で修繕しに行く」もしくは「対応可能な業者さんを探して依頼する」などの必要が生じます。また、DIYは工期が長引く可能性も高いため、その分、賃料をもらえる期間を失うことになりトータルでの収支が業者さん任せの方が良いことも珍しくありません。以上のような理由で、私はDIYの積極的な活用はしていません。

そのほかでは施主支給、分離発注、多能工の活用などがありますが、これらは上手く取り入れればコスト削減に繋がると思います。

戸建て賃貸の入居募集で成功するために必要なことは？

2週間に1回は
業者の担当者さんに
反響を確認する！

私は入居募集では賃貸のポータルサイトに「所有物件の情報」がしっかり掲載されているかを重視します。さらに2週間に1回は業者の担当者さんに反響の確認の連絡を入れるようにしています。

また、賃貸のポータルサイトに掲載する写真のクオリティ

も非常に重要です。ネットに掲載する物件写真はお見合い写真のようなものです。初対面の人物に対する印象は、視覚情報55%、聴覚情報38%、言語情報7%という割合で構築される。というメラビアンの法則を聞いたことがある人も多いと

思います。この法則には所説あり

ますが、物件の見どころを文章だけで伝えるより、存在感がある魅力的な写真を入れた方がはるかに説得力があります。そのため、納得できる写真を自分で撮影して業者さんに渡すのが理想的です。

部屋や外観を上手に撮影する秘訣は、晴れた日に広角で撮

ることです。必ずしも高価な力

メラが必要なのわけではありません。今はスマホなどの携帯でも綺麗に撮影できます。

なお、家賃設定や敷金・礼金、募集ターゲットの考え方、さらに内見期間の物件メンテナンスの必要性などについても左記にまとめましたので、参考にしてみてください。

募集条件の考え方

① 家賃設定



最初は相場より高めに設定し、決まらなければ徐々に下げるのが理想的です。入居希望者様から家賃交渉が入った際は、まずはフリーレントで対応します。

② 敷金・礼金

戸建て賃貸の場合は敷金・礼金ともにゼロでOKです。入居希望者様の初期費用を軽減できますし、短期退去のリスクも少ないからです。

③ フリーレント

家賃交渉が入った際に、賃料を下げるのではなくフリーレントを提案します。これなら物件の利回りが低下せず売却時も影響が出ません。

④ ペット



戸建て物件では、必ずペット可にした方がよいと思います。これにより入居決めが格段に向上します。私の場合は小型犬一匹までにしています。

⑤ 外国人



家賃保証に通れば問題ないと思います。部屋の使い方などは、入居前にしっかり伝えて、母国語の書面なども用意すれば安心できます。

⑥ 生活保護受給者



私の場合は、外国人と同じで家賃保証に通れば受け入れます。今は自治体によっては代理納付などもありますから、問題も起きにくいと思います。

家賃保証の考え方



私は「家賃保証の審査に通るか」を一番重視しています。そのため、審査に落ちた人はお断りします。反対に審査に通れば基本的に受け入れます。

内見期間にも実施すべき物件メンテナンス



入居募集期間も定期的に物件清掃を行いましょう。埃などの対策はもちろんのこと、これからの季節は雑草や植木の刈り取りも欠かせません。

大家業の収益を最大化する戸建て物件の出口戦略とは？

課税される税率や
投資回収を踏まえ、
5年間は所有する

物件の売却を考える際にポイントになるのが税金です。個人の大家さんが物件購入から5年以内に売却すると短期譲渡所得となり、売却益に対して約40%の税率で課税されます。ところが、物件の所有期間が5年を超えると長期譲渡所得になり、税率が約20%に下がります。そのため、個人の大家さんの場合は最低でも5年保有してから売却した方が税金面で明らかに有利といえます。

一方、法人の場合は短期も長期も関係ありません。売却益は法人の所得になるため、所得額に応じて法人税などが課税されます。この法人税の実効税率を勘案すると、短期の場合は原

戸建ての売却で収益を最大化するためのポイント

- ① 運営して5年を経過したら売却も視野に入れておく
- ② 築30～40年の地方の戸建てを
収益物件で売る際は利回り12%以上を付ける
- ③ 優秀な営業担当者さんに売却を依頼する
- ④ 入居前の物件写真をしっかり残しておく
- ⑤ 空室の場合はマイホームとして実需向けに売却する



則的に法人で売却した方が税金が安くなるケースが多いと思います。反対に、長期で売却した場合は個人の方が得なケースが多いと思います。そのため、短期保有で売却を繰り返すなら法人名義で購入するのが得策だと感じます。ちなみに私の場合は、購入してから5年経過した時から売却を考え始めます。理由としては、次の3つがあります。

- ① 短期譲渡所得と長期譲渡所得の違い。
 - ② 5年後の近い将来であれば、ある程度予測できる。
 - ③ 私が狙う実質利回り15%以上の物件は、5年間で投資資金を75%回収できる。
- しかも戸建て物件は、実需と投資家向けの両面で売却が可能です。高く売りやすいのはマ

イホーム向けの実需ですが、空室での売却になるため、その間は家賃収入は見込めません。一方、投資家向けに売る時は地方戸建てで築30～40年の場合、少なくとも利回り12%を付けなければ難しいと思います。仮に賃料が5万円なら売却価格は500万円です。同じ物件で実需向けなら、綺麗にリフォームしてあれば700万円～800万円で売れる可能性もあると思います。どちらも一長一短ありますが、高値を実現するには優秀な営業担当者さんに売却を依頼することも重要です。

上手く売却して得た資金は、次の物件購入に活用するなど、資産の組み替えに繋がります。これを繰り返して賃貸経営のステージを徐々に上げていくのが理想的だと思います。

究極の個人年金の作り方！

お金持ち大家さんへの道

第197回



全国賃貸管理ビジネス協会名誉会長

高橋 誠一

全国賃貸管理ビジネス協会 会長。三光ソフランホールディングス(株) 社長。東京・埼玉・神奈川県を中心にアパマンショップ48店舗運営。

**父親の土地に4000万円アパート(8戸)建築。
生前贈与で2500万円までは非課税に**

**生前贈与・
相続時精算課税制度を
活用して資産を子へ**

前号で、60歳以上の親が18歳以上の子供、もしくは孫に贈与する場合は2500万円まで非課税になるという、生前贈与・相続時精算課税制度を活用しましょうという話をしました。2500万円までなら非課税で現金などの資産をあげられますよ、というものです。

一例として、父親の土地に4000万円アパートを建てました。家賃5万円8戸ありますから40万円の家賃収入があります。父親が自分の土地に自分で建てたのですから、この40万円は父親の収入ということになります。

ちなみにこのアパートを生前

贈与すると、父親がアパートを4000万円建てましたから、4000万円のうち40%の1600万円が相続税評価となります。生前贈与の場合、2500万円以下は非課税です。もらった子供には税金はかかりませんが、子供が現金をもらって自分で建てたら税金はかかります。

生前贈与によってアパートも月40万円の家賃収入も子供のものになります。子供は一銭も払わずに建物だけもらって、毎月40万円の家賃収入を手にできるのです。こうしたアドバイスは、地主さんや資産家とされる方々から「相続税の負担から解放され、相続も上手いき子供たちからも喜ばれ、気分的にも楽になった」と、大変喜ばれています。それだけではなく、私たち



はこの業界のプロとして、こうした経験や知識をサラリーマンや個人事業主のお客様の一人でも多くが「お金持ち大家さん」になっていただくために活かしていきたいと考えています。

生前贈与の例 (2,500万円までは非課税)

例 父親の土地に4,000万円でアパート(8戸)建築

家賃5万円×8戸= 40万……………父親の収入



父親がアパートを建てる 4,000万円 → 相続税評価は約1,600万円



2,500万円までは非課税なので、
アパートを生前贈与することで、家賃は子の収入へ



成約率が格段に上がる最強空室対策／解説・浦田健

空室が埋まらない人の9割が 陥っている致命的なミスとは？

ネット広告の掲載写真の
クオリティを高める！

私は頻繁に空室対策の相談を受けています。そのなかで

入居が決まらない悩みを持つ
9割以上の大家さんが「同じ
失敗」をしていることに気づ
きました。そこで今回は、空
室に悩む大家さんが陥りやす
い失敗についてお話しします。

① なかなか空室が埋まらない
理由

ほとんどの人に共通してい
るのが「賃貸募集のポータル
サイトに掲載している広告に
魅力がない」という点です。
もちろん競合と比べて家賃設
定が高い、駅から遠い、築年

数が古い、設備が劣っている…

など様々な要因もあるかも知
れません。しかし、本質的な
部分の問題として「ネット掲
載の募集広告のクオリティが
低いケース」が非常に多くみ
られます。

② 悪い募集広告の要因とは？

一番の要因は「写真のクオ
リティが低く掲載枚数も圧倒
的に少ないこと」です。例え
ば「画質が悪く暗い」「画角
が狭く部屋が写りきっていな
い」「リフォーム前の部屋の
写真を掲載している」などで
す。このような写真では、入
居希望者が「内見してみた
い！」という気持ちになりま
せん。今の時代、入居希望者

様はまずネットの募集広告を
見て「良さそう」と感じて初
めて物件へ足を運びます。そ
のため写真は必ず解像度が高
いものにして、外観や内装な
ど複数掲載します。

③ 良い募集広告の作り方

まずは掲載写真を天気の良い
日に高画質で撮影します。
さらに、部屋を広く見せるた
めに広角を使用しましょう。
今は高機能なスマホでも画質
の良い写真を広角撮影できま
す。また、ホームステージン
グを施すとより効果的です。
例えば「お洒落なテーブルや
椅子を置く」「花や観葉植物
を飾る」「ベッドやカーテン
を配置する」などです。これ

らにより生活イメージが伝わ
りやすく、問い合わせや内見、
契約に繋がりがやすくなります。
④ ホームステージングを効果
的に行う方法

家具の設置のセンスに自信
がない人は、参考になる写真
が出ている二トリのホームス
テージング専用サイトをチェ
ックしてみるのも良いと思い
ます。さらに、住宅のモデル
ルームをネット検索すれば、
ステージングの写真が数多く
出てくるため参考にして真似
するのも手です。前述の二ト
リのホームステージングサー
ビスでは、法人向けで費用も
かかりませんが家具をレンタル
することも可能です。とはい

■ ネット広告の写真クオリティを高める方法の一例

部屋を広く明るく撮影する



ステージングを施しイメージを伝える



*写真はすべてイメージです



浦田 健／ You Tuber 「ウラケン不動産」

浦田健／(株)FPコミュニケーションズ代表取締役。不動産コンサルティングの第一人者。チャンネル登録者数22万人の人気YouTuber。「不動産実務検定」を監修・認定する一般財団法人日本不動産コミュニティ代表理事。公式HPは urataken.com

え、例えば賃料5万円の部屋に15万円のレンタル料を支払いホームステージングの写真撮影するのは費用的に良策とはいえません。賃料設定が安い場合は、可能な限り費用を抑え大家さんが自ら行うのが理想的だと思います。家具はジモティーなどを活用し無料で頂けるものを集めて設置する方法もありますし、皿やコップ、花瓶、間接照明などの小物は100円ショップやIKEAで揃えれば比較的安価で済むはずです。

ベッドも設置した方が良いと思いますが、購入すると搬出入に手間がかかるうえに、入居が決まった後に保管するのも大変です。そこでお勧めなのがネット通販などで購入できる安価で設置も簡単なダンボールベッドです。これにシーツをかけ、クッションを置くだけで部屋の見た目が良くなります。

⑤内見をせずに賃貸借契約を結ぶ人も増加中

最近は賃貸募集のポータルサイトで3Dを始め、VRや

オンラインツアーなどを実現できるケースもあります。これらを活用すれば、内見に來られない人に「契約してみよう」という気持ちになって頂くことも可能だと思います。今の時代は「ネットの印象がすべて」といっても過言ではありません。仮に家賃を下げて敷金・礼金をゼロにしても、物件の魅力を伝えられなければ理想的な効果は期待できません。本当に空室対策に困っている人は「自分の物件がどのように掲載されているか」



今すぐ賃貸募集のポータルサイトをチェックしましょう。

土地評価の基本知識として、「路線価と倍率」について知りましょう。

相続財産のうち土地の評価の際には、対象となる土地の倍率表を確認して、その土地が路線価地域か倍率地域なのかを確認する必要があります。逆にいえば、土地の評価額は路線価と倍率で決まるということになります。節税を引き出す土地評価のためには、評価額からいかに評価減をして価格を下げていけるかがポイントになります。

路線価と倍率表

地価は、国税庁のウェブサイトで公表している路線価図と倍率表にもとづいて大体の額を誰でも算出することができます。

●路線価

道路に面した標準的な土地の1㎡あたりの評価額のことで、路線価図を見れば路線価がわかります。その土地全体の評価額は、路線価 × 個別格差率 × 土地の広さで求めることができます。

●倍率

全ての土地に路線価が設定されているわけではありませんので、路線価が設定されていない土地は固定資産税評価額に倍率表の倍率をかけて土地の価格を算出します。したがって、倍率地域の土地の評価額は、固定資産税評価額 × 倍率で求めることができます。

路線価図からは次の3種類の情報を知ることができます。

●路線価 ●地区区分 ●借地権割合

路線価図で示された数字がその時のあたりの地価（千円単位）を示し、その横にあるアルファベットが借地権割合を示します。また、数字を囲んだ図形によって、地区区分が示されます。

税務署の考える路線価の常識 「路線価と倍率」について知る

沖田豊明

税理士・不動産鑑定士

曾根恵子

相続実務士

● 路線価

● 路線価図の例



● 借地権割合

記号	借地権割合
A	90%
B	80%
C	70%
D	60%
E	50%
F	40%
G	30%



曾根恵子

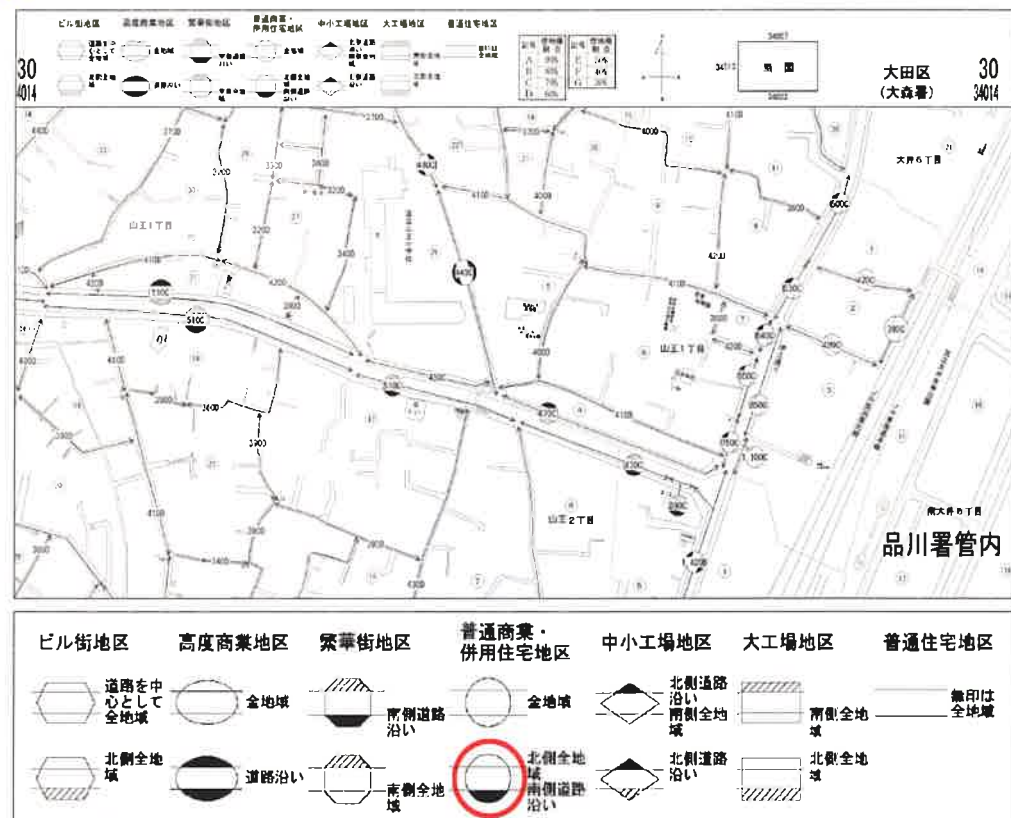
【相続実務士】の創始者。(株)夢相続代表。(一社)相続実務協会代表理事。公認不動産コンサルティングマスター相続対策専門士。相談実績1万5000人。「オーダーメイド相続プラン」を提案し、家族の絆と財産を守る相続対策をサポートしている。

「はじめての相続」など著書78冊。
URL
<http://www.yume-souzoku.co.jp>



新刊
発売中

● 路線価図



例えば、図内の「670C」では、土地の1㎡の評価額が670,000円で、地区区分が普通商業・併用住宅地区、借地権割合が70%となります。

倍率地域の場合は、土地の実勢価格が安い場合は本来の評価額に近づけるために倍率は大きくなります。つまり、逆に倍率が小さければ実勢価格と評価額が近いということになります。

サントリーニホテル&ヴィラズ宮古島で 大切な方との記念日や、自分へのご褒美 として贅沢な時間を過ごしませんか？

沖縄県宮古島に、「サントリーニホテル&ヴィラズ宮古島」が2024年にオープンしました。ギリシャのエーゲ海に浮かぶサントリーニ島がモチーフとなっており、太陽の光を浴びて照り映える白い壁、シンボルともいえるブルードームのコントラスト、宮古島の海と空と伊良部大橋の大パノラマとともに、心に残るリゾートステイを満喫することができます。

宮古島をはじめとした日本全国の食材を活用したメニュー展開、環境保護活動（ビーチクリーン、プラスチック削減の取り組みなど）、エコフレンドリーな宿泊プランの提供を通じて、持続可能な開発に貢献されています。サントリーニホテル&ヴィラズ宮古島は、宮古島の価値ある自然を守り、未来へと継承することを目指しており、お客様や地域社会と共に歩んでいく、持続可能な成長を目指しています。豊かな自然が残る宮古島・伊

良部島で、お客様にとって忘れたい旅の記憶を作ってみてはいかがでしょうか？
サントリーニホテル&ヴィラズ宮古島の公式サイトより、ご確認の程よろしくお願い申し上げます。



▲サントリーニ ホテル & ヴィラズ 宮古島は、宮古空港から車で約19分。下地島空港から車で約12分の場所にあり周辺の観光にも便利な立地となっています



▲ギリシャのサントリーニ島がモチーフとなっている





▲宮古島の海と空と大パノラマとともに、心に残るリゾートステイを満喫することができます



▲客室はラグジュアリーな仕様で、宮古島の海と空と伊良部大橋の大パノラマを満喫することができます



サントリーニ ホテル & ヴィラズ 宮古島

SANTORINI HOTEL & VILLAS MIYAKOJIMA

〒906-0502

沖縄県宮古島市伊良部字池間添長山 1052-1

TEL：0980-79-6541 / FAX：0980-79-6542

<https://santorini-miyakojima.com>

ご宿泊のご予約は公式サイトからか、
お電話にてお願い致します

▶公式サイト
QRコード



秘密厳守をお約束

い

今の設備を活かし

ぬ

温もりも引き継ぎ

き

気持ち新たに新店舗



レストラン・居酒屋・美容室・クリニックなどの

居抜き物件を探しています！

初期コストが抑えられる居抜き物件は、希少価値も高く、初期投資回収が早く見込め、入居者様の経営も安定しやすくなることから、多くの出店者様から需要があります。大家様にとっても、空室期間を設けず次のテナントが入居するので安定した家賃収入が見込め、大切な資産を途切れなく活かすことが出来ます。秘密厳守をお約束します。お気軽にお問合せください。

店舗斡旋・管理の全国ネットワーク

店舗ネットワーク
TEMPO NETWORK

全国の **店舗** **事務所** **工場** **倉庫** **商業用地** の
有効活用、是非一度ご相談ください!!

お問合せはこちら

TEMPO NETWORK 株式会社
〒100-0005 東京都千代田区丸の内3-4-2

MAIL: toiawase@temponw.com

担当直通: 080-4213-8979【担当: 郷内(ごうない)まで】

APAMAN NEWS トピックス

APAMAN NEWS TOPICS

国土交通省では、共同住宅を対象に 「子育て支援型共同住宅推進事業」を実施

共同住宅（賃貸住宅及び分譲マンション）を対象に、事故や防犯対策などの
子どもの安全・安心に資する住宅の新築・改修の取り組みや、
子育て期の親同士の交流機会の創出に資する居住者間の
つながりや交流を生み出す取り組みに係る事業を公募し、
予算の範囲内において、本整備に要する費用の一部を補助するものです。
令和4年1月20日に令和3年度補正予算で創設した事業であり、
令和7年度の募集は令和7年4月1日（火）より開始されました。

子育てを応援する 賃貸マンション等のオーナー様へ!



子育て支援型共同住宅推進事業

子育てに配慮した賃貸マンションの
新築・改修を支援

1 安全・安心確保
に向けた設備で **最大100万円/戸**

2 交流機会創出に
に向けた設備で **最大500万円/棟**

詳細は裏面をご覧ください。

補助金活用で子育てを応援!

子どもの事故 約7割が住宅内で発生!

ドアや窓での
指はさみ



・ドアストッパー設置
・指詰め防止工事

つまみで
転倒



・占有部分
床の敷居撤消

キッチンで
やけど



・安全装置がついた
調理器具の設置

窓やベランダ
からの転落



・補助錠の設置
・手すりの設置

子育て世帯同士のコミュニティ形成!

キッズルーム等の設置



プレイロットの設置



対 象 子育て世帯が居住する賃貸マンション・アパートの
新築・改修、分譲マンションの改修
※小学生以下の子どもを養育する世帯

申請期間 令和7年4月1日（火）～令和8年2月27日（金）
※予算執行状況により申請期間を前倒しして終了する場合があります。

詳しくはこちらまでお問い合わせください

事務局HP <https://kosodate-sc.jp/>

事務局 子育て支援型共同住宅サポートセンター

お問合せ先 info@kosodate-sc.jp

電話番号 03-6659-8875

10:00～12:00, 13:00～17:00
土日祝、年末年始除く

事務局HP 3分でわかる
案内動画




Ponta
Point terminal

Dramatic Communication

アパマンショップ
NETWORK で

Ponta ポイントが **たまる!**



たとえば

仲介手数料の
1% たまる!!

仲介手数料
70,000 円

700
ポイント
たまる!

初回来店
ポイント※
10
ポイントも!

※ご来店のうえ、お客様カードにご記入された方が対象です。

いろんなお店でポイント
ポンポンたまる

LAWSON



など

くわしくは

<http://www.ponta.jp/>





税理士法人タクトコンサルティング 代表社員
株式会社タクトコンサルティング 代表取締役社長

相続税計算での加算にご用心 相続時精算課税選択した年以降のみなし贈与財産

1 はじめに

東京地裁は1月16日、相続人が、親子間などで認められる相続時精算課税制度の届出をした年分に、被相続人から贈与されたものとみなされた借地権の価額について、被相続人の相続財産に加算されると判断、相続財産にならないとする納税者の主張を退ける判決を下しました（本件は控訴）。

ポイントは、後年、経済的利益の贈与があったものとされた場合でも、相続時精算課税制度の選択をしていた年分以降のみなし贈与であれば、贈与したと認められる被相続人の相続税の計算上、加算されるという点です。

2 最近のトラブル事例から

問題になったのは、平成21年に被相続人とその子である相続人2人の間で結ばれた借地権設定契約です。相続人は被相続人の土地の

上に建物を建てるため、平成21年7月に建築会社と建築工事請負契約を締結していました。借地権設定契約は同年中に結ばれたもので、地代として毎月4万円を支払っていました。ただ、この土地がある

地域では、借地権設定に伴い権利金等の一時金を授受する取引慣習があったものの、相続人は被相続人に一時金を支払わなかったため、後年税務署から、設定した借地権に見合う経済的利益を受けたとされた事例です。

相続人は平成21年11月当時、被相続人から現金610万円の贈与を受け、翌年に相続時精算課税を選択して贈与税0円として申告していました。借地権の経済的利益について贈与税の申告はしていませんでした。

その後、令和の時代になって相続が開始。相続人は相続税を申告

しましたが、その際、借地権相当額を相続財産に加算しませんでした。

税務署は、一人当たり2400万円弱の借地権の経済的利益（借地権相当額）のほか、満期保険金や現金の申告漏れを把握し、修正申告を勧めました。

相続人は申告漏れのあった満期保険金や現金を相続財産に加算して修正申告を行いました。借地権の経済的利益については、税務署から贈与税の申告漏れによる追徴が10年以上もなかったことから、相続財産に加算しなかったといえます。

これに対し税務署は借地権の経済的利益を「相続財産」に加算して追徴したため、相続人はそれを不服として裁判所に訴えたものです。

3 裁判所の判断

東京地裁は、「相続時精算課税選

択届出書に係る財産の贈与を受けた平成21年以後の年である同年中に、対価を支払うことなく本件借地権相当額の経済的利益を受けた」から、「当該経済的利益を贈与により取得したものとみなされる（相続税法9条）」と認定しました。そのため、「借地権相当額は、特定贈与者（被相続人）からの贈与により取得した財産として相続時精算課税の適用を受けるものであって、原告らの贈与税の課税価格の計算の基礎に算入されるものに該当する」とし、「借地権相当額は、本件相続税の課税価格に加算されるべきもの」と判断しています。

4 まとめ

親子などの贈与で相続時精算課税制度の適用を受ける場合には、届出をした年分以降に実質贈与財産の申告漏れが見つかった場合、贈与した被相続人の相続財産として加算される点、つまり贈与税の時効がなくなる事に注意が必要です。

成婚数

No.1!

今、結婚相談所ツヴァイの入会者数が増えています!

業界最大級

会員数
10.2万人

業界NO.1

全国
53店舗

創業
41年

※1: 単独の結婚相談所として。自社調べ。

2023年10月1日から2024年9月30日の期間中にご成婚退会したカップルの組数

※2: 2024年7月末時点のツヴァイとIBJの会員数合計

☐ いい出会いがない

☐ アプリではうまくいかない

☐ 子どもの結婚が心配

そんなお悩みを婚活のプロが解決します!

アパマンショップ特別割引

(記載料金はすべて税込)

入会初期費用

25%OFF

33,000円OFF

(通常料金 129,800円 ▶ 割引後 96,800円)

20代ならさらにお得!

66%OFF

(通常料金 129,800円 ▶ 割引後 44,000円)

ご家族の方も割引対象です。ご来店時に本ページをご提示ください。

●ご予約またはご来店時に優待利用をお伝えいただけなかった場合は、本割引価格が適用されません ●他の割引との併用はできません

ツヴァイ会員の

2人に1人以上が

ご成婚しています! ※3

これまで累計16.2万人がご成婚
成婚までの活動期間 平均約10ヶ月 ※4

※3: 2022年1月~2022年12月に退会された方の中で成婚退会された方の割合
※4: 2022年1月~2022年12月に成婚退会された方の活動期間平均
(※3※4ともツヴァイでの活動をきっかけに会員外の方と成婚された方も含む)

料金
対象プラン
ご紹介+IBJプラン

入会初期費用

129,800円 (税込)

96,800円 (税込)

月会費

17,600円 (税込)

成婚料 ※5

220,000円 (税込)

※5: IBJ加盟店のお相手とご成婚した場合のみお支払いいただきます。

Dramatic Communication
アパマンショップ
WORK

×

zwei

結婚相談所なら
ツヴァイ

資料請求・マッチング無料体験予約・お問合せは

TEL 03-6835-1611

受付時間
10:30-20:00

<https://www.zwei.com/d0666/>



新規オープン店舗のご紹介

全国で毎月、続々とオープンする新規アパマンショップ店舗をご紹介します！

Apaman Shop latest store information



● 2025/4/1 OPEN

古国府店

株式会社AIC

アパマンショップは
全国ネットワークで
オーナー様を
バックアップ致します。
賃貸経営で問題がありましたら
いつでもご相談下さい。
お待ちしております。



アパマンショップはご自宅で
店頭と同じサービスが受けられます

インターネットを通じて、画面越しに店舗スタッフと顔を
合わせながら、アパマンショップの基幹システム
「AOS」で豊富な物件情報をご覧頂けます。物件の外観
写真、内装写真、周辺情報などのご確認が可能です。



家主の困ったに答えます！ 一問一答

ワンルームマンションを経営しているのですが、とにかくゴミの不法投棄が絶えません。その度に数万円も掛けて処理しています。監視カメラを設置しようかとも思ったのですが、ダミーでも工費を合わせると数十万円の出費。本物では大金が必要ですから迷っています。なにか良い方法はありますか？

も不法投棄です。

ゴミの出し方については、各自治体でルールがありますが、不法投棄となると別問題で明らかな犯罪行為になります。基本的には「5年以下の懲役、もしくは1000万円以下の罰金、又はこれを併科」となっており、厳しい罰則が設けられています。

まずは不法投棄者に、犯罪であるという認識を持って貰う必要があるでしょう。その1つの方法として、貼紙やカメラの設置があるのですが、貼紙は記載内容を十分に検討しないと効果がありません。一方、カメラの設置については、コストも掛かりますが、抑止効果は期待出来るでしょう。

不法投棄にも様々なモノがありますが、本件は粗大ゴミや有害物などが、不法に捨てられているという事なのでしょう。こういったケースでは有害物質が漏れ、地域の土壌や水質へ、重大な被害を与える環境破壊を引き起こす可能性もあります。

地域や自治体からの支援も仰ぐ必要が出てくるでしょう。実際に、単身者向け賃貸マンションで良く見かけるのが、可燃・不燃の不分別や、資源ゴミである「紙類」「カン」「ビン」「ペットボトル」を混在させ、廃棄するケースです。これは、入居者のゴミの出し方に問題がある場合も多々あります。厳密には、前記

というのを周知させる意味でも、不法投棄を見つけた場合は警察へ通報し、立ち会って貰うと良いでしょう。これで現場が大騒ぎになり、警察沙汰になると近隣に知らしめれば、効果が上がります。

またゴミ置き場を施錠し、回収日の決まった時間にしか出せないようにする方法もあります。ちなみに現在、ゴミ置き場は汚れていないでしょうか？汚いと居住者を始め、通行人が勝手にルール無用で捨てていく温床になってしまいます。清潔にしておけば、管理が行き届いていると思われる、不法投棄もされにくくなるものです。

先日ある入居者が夜逃げしました。保証会社を入れていたので賃料は貰えましたが、部屋の中が汚く原状回復に20万円近く掛かる状態で、東京ルールに沿った掃除では、回復出来ないようです。そこで費用を徴収したいのですが本人は捕まらず、保証人の住所は空き家です。実は簡易訴訟も考慮中ですが、本人の居所を掴めず困っております。どうすればいいでしょうか？

行方不明の相手に対し訴訟を提起する方法としては「公示送達」という手段があります。これは、裁判所に通達したい内容を文書で掲示して貰い、相手へ意思が伝わったとみなす手続きです。

一定期日、公示しますが裁判の被告（相手方）は、裁判の事実や口頭弁論期日を知りませんから、事実上欠席裁判となります。原告である相談者は、主張事実に基づき立証が出来れば、勝訴判決を勝ち取る事は可能です。

しかしながら、仮に訴訟で勝

訴しても、相手の居場所が分からない本件のような場合は、判決も「絵に書いた餅」で、債務者（夜逃げをした賃借人）並びに同じく行方不明の連帯保証人からの弁済（原状回復費用の支払い）を受けるのは困難です。

夜逃げをするような人ですから、簡単に見つかる場所にはいないと思われますから、探す費用を考えると、おそらく訴訟以上の出費が掛かる事も予想されます。

20万円程度の損害であれば、訴訟は起こし損になる可能性が大きいので、損切り（いわゆる

貸倒れ）も一つの経営判断として考慮をすべきです（事業には、リスクは付きものでしょうか）。

また夜逃げの場合、一番問題になるのは、残置された家財の処分です。

書置き等で「家財については処分されても構わない」旨の記載があれば別ですが、大家といえども他人のモノを勝手に処分する事は、出来ません。

悪質な借家人の中には、家財を勝手に処分した大家を相手取り逆に訴訟を提起し、損害賠償請求を行なうケースもありますし、本件がそれに該当しないとはいえ切れません。

通常は夜逃げの場合、連帯保証人や親族に連絡を取り、家財を引き取って貰う等の対処をするのが一番です。これなら後日のトラブルへは繋がりませんが、そうでない時には、裁判所へ契約解除の為の公示を申立て、建物明け渡し訴訟を提起しなければいけません。ここで勝訴の判

決を取り、ようやく明け渡しして貰える事になります。

その後、残された動産（家財道具）を債権額（原状回復費）として競売等で処分、債権の回収をする事も出来るようになります。原状回復費より、こちらの方が時間とコストが掛かって精神的には辛いかも知れません。





アビスパ福岡 サッカースクール

保護者の当番制なし



Avispa
FUKUOKA

無料体験

未経験でも
大丈夫!

キャンペーン実施中

お気軽にお問合せください!

アビスパ福岡サッカースクール事務局
☎ 050-5871-8092

スクール情報は
こちら▶





「言語の壁」を越える

オンデマンド遠隔通訳アプリ「オイラ」



いつでも必要な時に
通訳者とアプリで話せる

対応言語数	153
通訳者	2,500 人以上
専門分野数	120 以上
対応時間	24 時間 365 日
利用時間	1 分単位で利用可能 初期・月額費用不要

登録は簡単！2ステップですぐに通話者に依頼！

1. まずは、アプリをダウンロード

App Store, Google Play より
アプリ「Oyraa」をダウンロード！

アプリのダウンロードは無料です。

2. 新規会員登録より入力

お名前、Eメールアドレスなどを登録すれば
完了です！



アプリを通して
いつでも通訳者を探すことが
できるようになります

株式会社 Oyraa

〒105-0001
東京都港区虎ノ門 4-1-1 神谷町トラストタワー 23 階
TEL 03-6360-9894



<https://x.com/Oyraa>



<https://www.facebook.com/oyraa>

お問い合わせ

[Web] <https://www.oyraa.com>

[mail] customer.support@oyraa.com

From Editors

発行人Publisher 大村浩次
川森敬史
山崎 戒

編集長Editor in chief
久保田力(ビジネスプレス出版社)

副編集長Deputy editor
山代厚男(ビジネスプレス出版社)

マネージメントスタッフ management stuff
風間潔水
山中博子
鈴木道子

発行元 Apaman Network 株式会社
〒100-0005
東京都千代田区丸の内一丁目 8 番 1 号
丸の内トラストタワー N 館 19 階
Tel 03-6700-3880
Fax 03-6700-3879

印刷・製本
株式会社ゼンリンプリンテックス

本誌記事及び内容・イラストの無断転載を禁じます

アパマンショップオーナーWEB



アパマンショップオーナーWEB
QRコード

アパマンショップオーナーズ フェイスブック



建築家との家づくり 新規加盟店募集の ご案内



「重なり合う家」設計：佐藤正彦 撮影：石井紀久

こんな悩みを持つ経営者のみなさまへ

- ▶ 競合他社との差別化を図りたい
- ▶ アフターコロナの動向・対策をしたい
- ▶ 自社設計力の向上を図りたい
- ▶ 利益確保が出来ない
- ▶ 優良顧客の集客を図りたい(効率化)
- ▶ 現場監督の指導力の向上を図りたい
- ▶ 見積り作成の精度・労力の問題を改善したい
- ▶ 民間工事(元請け)の受注を強化したい

ASJがサポートします

優良顧客1件13,000円での
獲得実績(地方の実績)

強力なマーケティングで
良質な引き合い増加

ASJの強み

契約棟数6,500件の
実績

低資金、短時間で
事業運営可能

地域密着型の
事業運営

全国3,000名の
建築家と直結

魅力的なプランで
競争相手を圧倒

高額案件の成約率
60%

独自の積算ソフトで
コストクラッシュ防止

共同購買により
収益率アップ

新ブランド誕生

PROTO BANK STATION

プロトバンクステーション

20年近く建築家と真摯に取り組んできたASJが新たなマーケットを創出

ASJで過去に建設した名作住宅の図面を再利用できる新サービスを開始いたしました。
WEBサイトから過去の作品検索ができ、自分に合った作品をお気に入りに登録してご相談いただけます。
設計費用・設計時間が軽減でき、建築家住宅が最速で進められます。



詳細は



2021年 APAMANグループと提携

アーキテクト・スタジオ・ジャパン(株)は、APAMANグループとの資本提携で
「店舗設計提案」「デザイナーズマンション提案」「富裕層向け住宅提案」を
全国一斉に展開します。



APAMAN



アーキテクト・スタジオ・ジャパン株式会社

<https://www.asj-net.com/>

東京都千代田区丸の内3-4-2 新日石ビル1F tel. 03-6206-3159 fax. 03-6206-3169 mail info@asj-net.com

ジェルシリーズ
売上世界一のパーフェクトワン から自信作のクッションファンデ!

※TFCO株式会社調べ「最大の顔用保湿ジェルブランド」(パーフェクトワン オールインワン美容液ジェルシリーズ2023年1月~12月販売実績)

PERFECT ONE PR

すごい!

※1
シミ・シワ・たるみ、驚きのカバー力。
※1:メイクアップ効果による



話題のファンデ!
シミ・シワ・たるみ、
年齢肌に、これひとつ。

パーフェクトワンから登場!
オールインワン
美容液ジェルシリーズ
売上
世界一
ギネス世界記録®



※TFCO株式会社調べ「最大の顔用保湿ジェルブランド」
(パーフェクトワン オールインワン美容液ジェルシリーズ
2023年1月~12月販売実績)

- ファンデーション
- 化粧下地
- コンシーラー
- ハイライト
- カラーコントロール
- 目地け止め
- クリーム
- 美容液
- フェイスパウダー

ここがすごい!
その1 驚きの超カバー
シミ・シワ・たるみをカバー。



メイク前 メイク後
シミ・シワが消えた!※1

※1:メイクアップ効果による

ここがすごい!
その2 簡単30秒
誰でも簡単、ポンッとするだけ!
30秒で若見え※1ツヤ肌へ。

ここがすごい!
その3 厚塗り感なし
素肌感の生きる自然なツヤ肌を
長時間キープ。

※1:メイクアップ効果による ※2:年齢に応じた肌のこと ※3:肌を明るく見せること
※4:SPF・PA値において、国内最高レベルのUVカット力 ※5:パーフェクトワンにおいて最高のカバー力

期間限定! たっぷり!
大増量祭!
広告有効期限:2025年7月31日まで



合計 2個 でお得!

パーフェクトワン グロウ&カバークッションファンデーションを初めてご購入の方限定
本品通常価格5,280円が 特別価格 4,224円

パーフェクトワン グロウ&カバークッションファンデーション 本品通常価格5,280円
3色(ナチュラル/ピンク/ナチュラル/オークル)

① 内容量14g
約1~1.5ヵ月分

② + もう1個
(オールインワンファンデーション) パーフェクトワン グロウ&カバークッション ファンデーション レフィル (専用パフ付き)

③ 詰め替えレフィル 増量!
たっぷり 約1~1.5ヵ月分!

さらにプレゼント!
たっぷり! マチ広しジグザグ
サイズ約22x27x25cm

24時間受付中 通話料無料 携帯電話からもOK
0120-010-202

キャンペーン番号
8519G



WEB限定
キャンペーン
はこちら

公益社団法人日本通信販売協会会員
新日本製薬 株式会社
福岡県福岡市中央区大手門1-4-7
http://corporate.shinnyohsaiyaku.co.jp

フリーダイヤルの前に186を押してください。※電話番号のお掛け間違いにご注意ください。ご注文の際にお伝えください。
【送料】通常送料価格合計5,000円未満は全国一律メール便110円(税込)、宅配便550円(税込)、【特典】パーフェクトワン グロウ&カバークッションファンデーションを初めてご購入の方のみ対象となります(お一人さま1回1セット限り)。また、プレゼント品は予告なく変更になる場合があります。インターネットでのご注文はキャンペーン対象外となります。【お支払方法】クレジットカード、振込用紙、代金引換からお選びいただけます。またハガキ・FAXでのご注文の場合、振込用紙または代金引換でのお振込みとなります。※振込用紙でのお支払の場合、10日以内にお振込みください。【お届け】ご注文受付後、1週間前後、一部商品がメール便でお届けいたします。詳しくはお問い合わせください。【基期・基期】本誌に掲載の価格に限り商品到着後3日以内に0120-355-455(9時~21時)にお問い合せください(通話料・送料・消費税等はお客様負担)。【お問い合わせ】ご購入された商品の第三者への転売は、品質及び安全管理の観点から控えていただくようお願いいたします。【個人情報の取扱い】お客様の個人情報は、商品の発送、弊社からのご連絡等に利用いたします。個人情報は厳重に管理し、第三者へ提供することはありません。【個人情報の取扱い】お客様の個人情報は、商品の発送、弊社からのご連絡等に利用いたします。個人情報は厳重に管理し、第三者へ提供することはありません。お問い合わせは、弊社Webページにてご確認ください。※使用用途には個人差があります。