

2025
JULY

7

アパマンショップ オーナーズ Owners

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE

「どうすれば？」が「なるほど！」に変わる

知っておきたい 賃貸経営の羅針盤

Dramatic Communication

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：株式会社エクステリア

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）

Direct Communication
アパマンショップ
The City Life Owner
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 賃貸経営 - 私の履歴書

8 「どうすれば？」が「なるほど！」に変わる

知っておきたい 賃貸経営の羅針盤

16 お金持ち大家さんへの道

第199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131回 解説／浦田 健

20 地主・農家さんのための負動産対策

第19回 解説／曽根恵子

27 APAMAN NEWS トピックス

30 家主の困ったに答えます！ 一問一答

34 奥付

検索



From APAMAN

今後、アパマングループのAI開発が加速し 店舗や賃貸管理部の生産性向上を実現します

AI は人間が 1 か月かかっていたことを 10 分で整理したり、またナレッジをしていくことで人間以上の結果を出すことも難しくありません。今日の不動産業界では人手不足でコストが急速に上がったり、行うことが出来る業務の範囲が狭まっていることは否めません。昔は内装を発注していましたが、内装をする人が少なくなったことで何とか内装工事をしていただきたいと業者に懇願する地域も現れています。アパマンショップとしてはオーナー様にかかるこのようなバイアスは正常ではないと考えており、AI や RPA を使って改善していきたいと考えております。

補足で説明しますと APAMAN のグループ会社として AI や IT を担当している株式会社システムソフトの代表者にインド系アメリカ人の「パヴァン・オンゴール」が就任しました。名門オックスフォード大学を卒業後、米国シリコンバレーで長らく活躍されており、極めて優秀で、AI 分野でシリコンバレーをリードしている人物です。彼の就任により、今後は、AI の開発が加速

すると思っております。頭脳明晰で、日本人とは違うアプローチで結論を導き出します。彼が今、インド人の優秀な IT スタッフを集めておりますので、今後、アパマングループが AI でリードするという事は、間違いないと思っております。

AI は近い将来、ありとあらゆる場所に浸透して、電気のように当たり前の技術になると思います。

一例として APAMAN が株主でありまた、私がアドバイザーボードを務める台湾本社の AI 企業「KDAN」が上場しました。PDF リーダーや、電子署名の企業です。私が知る限り日本最安値で電子サインを利用することが出来ます。昨今では、紙にサインや押印をする契約が激減しており、近い将来契約の 95% 以上は電子契約になると思います。また、PDF 変換は日々必要となるのでこの点からも APAMAN グループは有利になると考えています。いずれにしましてもオーナー様の入居率向上に必要となる店舗や賃貸管理部の生産性向上を実現してまいりたいと考えております。



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

4月調査で43%が 家賃アップを実現

楽待が大家さんを対象に行った家賃の最新動向のアンケート結果を発表しました(調査期間 4月19日〜30日)。これによりますと、過去3カ月間に家賃を「上げた」大家さんは43%。最多は「変更していない」で約半数を占め、値上げに踏み切れないことも多い現状が浮き彫りに。家賃を上げた大家さんの理由の上位は、「周辺相場が高い」「物価上昇でコストが上がった」「金利が上がった」などでした。また、今後3カ月間の家賃については61%が「上げたい」と回答しています。



物件周囲の騒音は 他が良くても即NG

Airbalinkが「不動産サイトでスルーしてしまう物件に関する意識調査」の結果を発表しました。これによりますと、「スルーしてしまう物件条件」は「家賃が高い」が1位、次いで「ユニットバス」「古すぎる」「駅から遠い」が続き、経済性や快適性で判断する傾向が明らかになっています。また「他が良くても即NGな条件」で一番多かったのは「周囲に騒音を出すものがある」、次いで「ユニットバス」「心理的瑕疵物件」でした。一方「見た目ではわからない物件の意外な魅力」では「古くても内装はきれい」が1位。さらに「防音性」や「和室の使いやすさ」など、住んでみないと分からない特長も好評価に。そして、不動産サイトで賃貸物件を探す際には「家賃」「ユニットバス」「バス・トイレ別か」「築年数」「駅からの距離」「階数」などで絞り込む傾向が見られました。

ペット可物件は 高賃料で早く埋まる

ライフフルホームズが「ペットと住まい探しの実態」の調査結果を発表しました。これによりますと、ペット可物件はコロナ禍から増えたものの全賃貸物件の2割未満に留まっています。そのため、供給不足から高賃料でも早期に埋まる傾向です。調査結果ではペット不可物件より17日早く成約し、平均賃料が3万4518円高い11万2771円、募集サイトの掲載日数も16・6日短くなっています。業者さんもペット可のニーズ増加を感じているようです。



賃貸経営 気になる最新設備

Rental management, latest equipment

狭小物件向けチョイ置きテーブル内蔵キッチン



ワンルームの省スペースキッチンユーザーの切実なお悩みを劇的解決するキッチン『チョイミニ』。使う時だけ引き出せる内蔵テーブルにより「調理中に物を置く場所が足りない」といった問題を解決できます。テーブルの耐荷重は10kgで、500mlのペットボトルを20本置いてもビクともしないため食器や料理を載せても安心。調理、盛り付け、洗い物など、様々なシーンで活躍します。狭いワンルームのバリューアップにピッタリです。価格34万3,200円～（間口90cm・税込）。○亀井製作所／<https://www.repeat-k.co.jp/>

広げるだけで簡単に貼れる裏紙がない壁紙

広げるだけでビニール壁紙の上に簡単に貼れるのが『裏紙のないそのまま貼れるカベ紙』です。汚れても水拭きが可能で、のり残りせずに剥がせるのも魅力。裏紙がないため廃棄ゴミを減らせる環境配慮型製品となっています。色や柄のバリエーションも全9種類と豊富でオーソドックスなアイボリーやホワイトをはじめ、木目調、タイル調、レンガ調、デザイン柄などが揃い室内の雰囲気に合わせて選べます。物件の壁紙を手軽に交換したい大家さんにお勧めです。価格 2,750 円（税込）○アサヒペン /<https://www.asahipen.jp/>



賃貸経営—私の履歴書

パート主婦から大家業へ！ 戸建てを中心に29棟33室を運営



賃貸経営オーナー
舩添 菜穂子氏

2012年に築古戸建てを入手し大家業をスタート。現在は29棟33室所有（2025年6月現在）。家賃月収230万円（CF140万円）を実現。平均利回り20.1%、最高利回り54.5%。賃貸経営の著書も多く、なっち一流の戸建て投資術を教えるアカデミーも開校。

度重なるリストラや倒産で職を失い芽生えた将来への不安から始めた賃貸経営が、今は私の人生を支える柱となっています。始まりはFXで失敗した後に、テレビCMで見た新築マンションでした。とても興味が湧き業者の担当者さんに問い合わせたのですが、結婚退職の予定を理由に「ローンが組めない」と断られたのです。この悔しさが私の原動力となりました。

結婚後はパート勤務をしながら賃貸経営の情報収集を続け、地方の築古物件を安価で購入する戦略に出会った時に私は「これしかない！」と確信したのです。その後、2012年に大阪府吹田市の売値500万円の木造戸建てを指値にて350万円で入手。

しかし、この物件は入居が決まるまで半年以上かかるなど苦労しました。原因は知識不足の状態で行った入居募集です。例えば、当初は募集家賃を少し高めの7万円に設定したのですが、ヒアリングもできていない状況で何となく自分で決めていました。さらに、入居募集を友人のご主人の不動産業者さんに依頼したのですが、物件

がこの業者さんの営業エリア外で、賃貸より売買に力を入れている会社だったのです。友人からの話だから安心と考えたのですが、本当に勉強不足でした。これらの問題に気づいて募集活動の見直しを行い、どうにか入居が決まったのですが、あの時の喜びは今も忘れられません。そして、失敗から「営業エリア」や「賃貸に強いのか売買に強いのか」などの重要な視点も学びました。

これ以降、私は築古戸建てを中心に物件を増やし適宜売却も行いながら規模を拡大していきました。現在は戸建て、マンションの区分所有、団地の区分所有、一棟アパート、民泊、レンタルスペースなど幅広く運営しています。

OLからパート主婦となった私は、いわゆる派手なメガ大家ではありません。実際、私の手法は数百万円程度で始められる小規模な戸建て物件が多いです。中古で築年数が経過しているからこそ安価で購入可能で誰でも再現できる堅実なスタイルだと思います。今後とも私は自分らしい大家業を続けていきたいと考えています。



「古い物件を甦らせることが楽しい」という舩添さん。室内は女性の感性を活かしセンス良くまとめられており、愛情が込められた仕上げには温かみも感じられます。

賃貸物件購入の履歴

- 2012年** 1月に大阪府吹田市の戸建てを350万円で購入。12月に東京都江東区の区分所有マンションを500万円で購入（すでに1,100万円で売却済）。
- 2013年** 2月に千葉県鎌ヶ谷市の戸建てを320万円で購入。9月に東京都江戸川区の1棟アパートを2,100万円で購入（すでに2,830万円で売却済）。9月に千葉県鎌ヶ谷市の戸建てを270万円で購入。
- 2014年** 8月に千葉県船橋市の戸建てを360万円で購入。9月に大阪市西淀川区の戸建てを380万円で購入（すでに1,600万円で売却済）。
- 2015年** 12月に千葉県千葉市の区分所有マンションを380万円で購入（すでに650万円で売却済）。
- 2016年** 3月に千葉県鎌ヶ谷市の区分所有団地を260万円で購入。4月に千葉県船橋市の区分所有マンションを400万円で購入（すでに670万円で売却済）。10月に千葉県船橋市の区分所有団地を170万円で購入（すでに380万円で売却済）。
- 2017年以降** 2017年以降も戸建てを中心に物件を増やしながら資産を拡大。直近では2025年に東京都葛飾区の戸建てや埼玉県越谷市の戸建てなどを購入。

「どうすれば？」が「なるほど！」に変わる 知っておきたい

賃貸経営の羅針盤

Answer →
Question ←

Q&A形式で疑問にお答えします！

賃貸経営の成功には
日々の情報収集と
問題解決能力が
欠かせません。
そこで今回は
基本から実践的な
ノウハウまで、
Q&A形式で
大家さんの
疑問にお答えします。



名取幸二

不動産投資歴 15 年。地方を中心に RC マンション 18 棟を所有する家賃収入 3 億円オーバーの大家。新規大家たち向けのコンサルタント会社、株式会社ベスカトーレ代表。



星龍一朗



不動産投資顧問会社で、500 億円以上の収益不動産の運用に携わる。現在は大家としても活動。賃貸経営のコンサルティングを行うリアル・スター・コラボレーション株式会社代表。

星龍一朗



不動産投資で成功を掴むための 136 個の知恵を Q&A で分かりやすく解説。
○著者：名取幸二、星龍一朗
○発行：星龍一朗
○発売：スタンダード
○定価：2,145 円(税込)。

賃貸経営を成功に導くには

物件の見極め、融資の知識、パートナーの選定、運営手法など様々なスキルが必要です。例えば、物件購入ではマイソク（物件概要書）やレントロールなども参考にしながら情報を収集し相場を把握することが欠かせません。そして、ネット調査と現地調査も行い、建物の状態や周辺環境を確認します。さらに、リフォームコストを把握し収益性を考慮したうえで、購入するか判断する必要があります。融資に関しても金融機関の特徴や情報を整理して、印象を高める提出資料を準備し担当者さんと上手く信頼関係を築くスキルが求められます。入居募集やリフォームなどの運営面でも、情報収集やパートナーとの信頼関係が重要です。次頁からは、これらのポイントについて Q & A を交え項目別に解説していきます。



資産を増やし成功を掴む最大のポイント！

目的に合わせた物件の選び方&購入術とは？

築古戸建てなどの安価な物

件は現金購入もありますが、一棟ものは融資を利用することが一般的です。そして、融資を活用する際の物件選びでは金融機関の方針に従う必要も生じます。そのうえで、物件の特徴を理解することが重要です。例えば、区分所有などは価格は比較的安いですが、収益性が高くないケースも多いといえます。一方、法定耐用年数の長いRC造や築浅の一棟物件は融資条件が良く、高稼働を実現できれば安定した運営に繋がります。しかし、節税目的などの場合は減価償却の早い木造を選択する方法もあります。購入物件は、自分の属性や賃貸経営の目的を明確にして、それに基づいて選んでいくことが大切です。



レントロールや物件概要書（マイソク）の見方のポイントは？

物件概要書とレントロールは最初の購入判断の材料となります。物件概要書では価格、構造、エリア、利回り、容積率、建蔽率、道路付などをチェックします。また、レントロールは家賃収入の明細を示す重要な資料です。確認すべき項目は、

レントロールの家賃一覧部分の一例

号室	101	201	301	401
賃料	60,000円	58,000円	62,000円	58,000円
共益費	0円	5,000円	3,000円	5,000円
敷金	0円	0円	0円	0円
礼金(数引)	0円	0円	0円	0円
返還金	0円	0円	0円	0円
契約開始日	2024年6月	2017年3月	2025年3月	2018年3月



賃貸需要の有無についての効果的な調査方法は？

家賃のバラツキ、間取りによる家賃設定のバランス（平米単価）、契約期間や契約日の確認（最近の契約日ばかりだと偽造入居の可能性もある）、駐車場の有無と収入、敷金・礼金の状況、家賃と管理費のバランスなどになります。

基本はネット検索と現地でのヒアリングです。例えば、駅の乗降客数、人口増減などはネットで調べます。また、家賃相場は著名な賃貸募集サイトでチェックします。注意点は募集価格と成約価格が違うことです。一方ヒアリングは、単身者向け、ファミリー向け、外国人や生活保護受給者の状況、ペット需要などを詳しく聞きます。



今購入すべきではない物件とはどのようなもの？

ポイントは売買専門の業者さんではなく、必ず賃貸に強い業者さんから話を聞くことです。

①地域のニーズに合わない物件や②自己解決できない物件です。例えば、①は地方であれば今は単身者向け、供給過多エリア、車社会で駐車場がない物件などになります。一方、都心部では狭小が一時話題になりましたがニーズと合わないものが市場に多く出回っているため注意が必要です。②は、例えば川沿いで湿気が多くカビの改善余地がない時などは止めた方がよいと思います。一方、ゴミ屋敷でも清掃など自分で解決可能なら検討の余地があります。



金融機関の選び方から金利の考え方まで

条件が厳しい現況で勝てる融資戦略とは？

現在、融資を成功に導くには

物件価格の2割程度の自己資金を用意するのが理想的です。

そして、審査の早い金融機関に申し込むことで、ライバルより有利になります。一般的に審査スピードが早いと言われているのは金利が高めですがノンバンク、さらにアパートローンに力を入れている金融機関などになります。担当者さんや支店でも変わりますがL&Fアセットファイナンス、セゾンファンデックスなどの不動産に強いノンバンク、さらにオリックス銀行、スルガ銀行なども比較的早く融資の方向性を出してくれます。そのうえで大家側も質問に早く回答する、担当者さんが要求する書類を先回りして提出するなどの行動を取るのが理想的です。



**金利が高い
金融機関を使うのは
止めるべき？**

金利だけで判断するのではなく金融機関との信頼関係、融資額、融資期間、融資エリア、融資可能な物件の条件（空室率や再建築不可、築古）など、総合的に判断していく必要があります。ちなみに関東圏では「融資の実績がない人が最初の一棟目を購入する場合はオリックス銀行を使い、その後にアパートローンを積極的に行っているスルガ銀行や静岡銀行を利用する」というのが王道パターンとも言われています。オリックス銀行は残債を嫌うため、最初に活用するのが理想的というわけですね。ノンバンクは残債をあまり気にしないので2棟目、3棟目以降に向いています。



**金融機関の
支店審査と
本部審査の違いは？**

一般的な窓口は、各支店の担当者さんです。そして打ち合せ後、支店長へ相談して本部稟議にあげるか検討されます。支店審査で、融資を進める方向が決まると、その次に本部へ稟議書をあげて審査部に打診するわけですね。さらに本部の審査部で融資が検討されて、承認された時に初めて融資可能となります。また、信用組合などでは理事会にかけて審査の承認を受けることで融資可能となります。なお、融資金額や案件によっては支店長の権限だけで融資可能になる場合もあります。一つの目安として1億円など高額融資の場合は、大抵は本部審査となります。



**融資期間は
どう考える？
繰上げ返済も
見据えるべき？**

規模拡大を目指したい時は、余剰資金は繰上げ返済に充てるより、次の物件の購入資金にした方が良いと思います。ただし、例えば年齢的に相続を考え規模を縮小したいなど、自分の将来を見据えた上での方針ならば、繰上げ返済を視野に入れるのもあります。





募集条件や家賃設定、さらに補助金の活用まで

高稼働を維持し成功の確度を上げる運営術とは？

高稼働は既存の入居者様に

長く住んでいただき、退去が発生したら素早く空室を埋めていく...という流れを作れば実現できます。そのためのポイントが入居募集の方法です。この時に大切なのは、物件の現状をしっかりと把握した上で、入居ターゲットを想定し、その層に刺さりそうな対策を複数検討して実施することです。

例えば、特性を明確に打ち出す方向性としては、ペット共生型、ガレージ付き賃貸、借主DIY可能賃貸などのアイデアがあります。とはいえ、家賃設定など根本的に募集条件が市場にマッチしていない場合には、反響すら望めないため、まずはその見直しやターゲットの間口を広げる対策が必要となります。



入居募集集時の家賃設定や条件などの考え方は？

地域にもよりますが、今はインフレの影響で家賃が上昇傾向です。設定する際のコツは、近隣相場を始め、物件の面積、築年数、構造、間取り、設備・仕様などが似た条件の競合と比較することです。所有物件と似通っているものを3〜4件ピックアップして、坪単価もしくは平米単価でも比べます。リサーチ方法には、オンラインと業者さんへのヒアリングの2つがあります。



生活保護受給者や高齢者を受け入れる際の注意点は？



生活保護受給者の受け入れ

には、行政支援の継続性と経済的安定性の課題があります。ただし、自治体によっては家賃の代理納付制度があり、基準にもよりますが相場より高い賃料で入居可能な場合もあります。さらに家賃保証会社さんの審査に通った時に「入居を認める」という考え方もあります。一方、高齢単身者は火災・騒音トラブル・孤独死リスクへの対策が重要です。IHコンロへ



賃貸経営や不動産投資に利用可能な補助金はある？

の変更、見守りサービスの導入、孤独死保険への加入などを検討してリスクヘッジするのが効果的です。

賃貸経営や不動産投資で活用できる補助金として、小規模事業者持続化補助金や事業再構築補助金などがあります。前者は入居募集の広告費などが対象になる可能性があり、後者は民泊事業への転換などで建築費などが補助対象になった事例があります。また、住宅セーフティーネット制度では、住宅確保要配慮者向け住宅の改修費補助や入居者様への支援が用意されています。ただし、年度で内容が変わるため最新情報の確認が大切です。



原状回復から大規模修繕の考え方まで

コストを抑え魅力を高めるリフォーム術とは？

今後の賃貸経営では、適切な

リフォームや修繕を行うことで家賃収入の減少を抑え、入居者確保に繋げることが重要です。それには、費用管理や業者さん選び、バリューアップ策などのスキル向上が欠かせません。また、修繕では国や自治体からの補助金や助成金などを上手く活用するのも手です。

例えば、国レベルでは「先進的窓リノベ2025」や「賃貸集合給湯省エネ2025」など省エネや子育て支援を目的とした制度などもあります。同じ様な助成金や補助金の制度は、自治体にもありますが設けられている場合もあります。これらについては地域により制度が異なるため、各市区町村のホームページでこまめに最新情報を確認するのがお勧めです。



**室内リフォームを
実施する際の注意点と
かける費用の目安は？**

地域の平均家賃を踏まえたリフォームを心がけることが大切です。また、必要以上にコストをかけたり、家賃のアップや維持に寄与しないもの、中途半端なリフォームなどはNGです。かける費用は物件の広さや間取りによって異なります。家賃で回収していくことを考慮すると、例えば単身者向けの物件では賃料の10ヵ月分が大きな目安です。仮に家賃が月額7万円であれば70万円です。これは、その層が約2年で退居が多いことが理由になります。物件によって違いがあると思いますが、基本的に平均入居年数を考慮した形でリフォームに投資しましょう。



**大規模修繕の
タイミングと実施する
範囲の考え方は？**



物件を長持ちさせるには、十数年に一度の大規模修繕は必要です。ただし、必要以上に短いスパンで行うのも過剰です。例えば、外壁塗装なども塗料の種類により耐用年数が変わります。適切に行うには使用する塗料の特徴を把握しておくことがポイントです。



**DIY以外の方法で
コストを抑えるには
どうするべき？**

コストを抑える方法として、業者さんから不要になった端材を安価で譲り受けたり、繁忙期を避けて施工時期をずらすことが挙げられます。例えばフロアタイルなどは、端材を活用し異なる色を組み合わせデザインにすることも可能です。また、閑散期にリフォームを依頼すれば、業者さんとの価格交渉がスムーズに進み希望の値段が通る確率が上がります。

リフォーム業者さんの繁忙期

1～3月	繁忙期
4月	超繁忙期
5～8月	閑散期
9月	繁忙期
10～11月	閑散期
12月	繁忙期



入居率を上げるのに有効な費用対効果の高いリフォーム手法は？



入居率向上の鍵は2つあります。まずはネットの賃貸募集のポータルサイトで訴求できるリフォームです。テレビモニターフォンやオートロックなどセキュリティ強化、和室のフローリング化や間取り変更などが効果的です。次に、内見時に訴求すべきポイントです。女性の入居希望者が重視する水まわりの清潔感や新しい設備、例えばキッチンや洗面化粧台の新品交換などが挙げられます。これらは写真よりも実際に見た時のインパクトや反応が良いのが特徴です。一方、以前流行った奇抜なデザインや色のアクセントクロスの効果は薄れつつあると思います。私の体感ではこれで入居が決まることは少なくなりました。今の時代の内見はネットで絞り込んだ部屋の候補の情報が正しいかチェックし、周辺環境や実際の雰囲気などを把握する場となっています。



悪質なリフォーム業者に騙されないための秘訣は？

最近の悪質業者は「親切で安価」に見せかけ、契約後に高額な追加請求や手抜き工事、前受金詐欺を行う巧妙な手口を使います。そのため信頼できる紹介以外は、ネットの口コミや評判、過去の施工履歴・保証内容などを徹底的に確認しましょう。契約書と見積もり内容に齟齬がないか、契約前にチェックすることも重要です。



ペット対応型の部屋に仕上げる際のポイントは？

ペット可の課題は、部屋の劣化と住人トラブルです。対策として、床は1枚ずつ交換可能なフロアタイルを活用。壁も腰高まで塩ビシートにするのが有効です。さらに消臭・抗菌クロスも効果的。住人トラブルの防止に、飼育マナーや条件を契約書に明記。理想は全戸ペット可



ですが、オーナーチェンジ物件は難しいため配慮が必要です。残置物を安く撤去して修繕をしないで貸し出す方法は？

残置物の処理を安価にするには売却、クリーンセンター利用、戸建ての場合は一部屋を物置化する方法もあります。ただし、部屋への移動は入居者様への説明が必要です。修繕しないで貸す方法としては家賃値下げのほか、DIY型賃貸にして材料費10〜50万円を補助するのも手です。この補助金は先払いのリスクを避け、進捗に応じて後払いで支給します。これにより途中解約でもリフォームが進んでいるため、最小限のリスクで貸し出せます。





物件売却で資金を確保しステップアップ！

規模拡大を実現する上手な出口戦略とは？

賃貸経営では、物件の売却や

相続などの出口戦略を立てておくことも重要です。むしろ、

出口を決めたうえで逆算して

物件を購入するケースもあり

ます。とはいえ、決めた出口に

捉われ過ぎることは危険です。

不動産市況や自分の投資環境

は刻一刻と変化します。そのた

め、状況に応じて柔軟に戦略を

変更することが求められます。

例えば「法定耐用年数が切れて

減価償却が終わったら売却す

る」と決めていた場合でも、保

有している間に周辺環境が変

わり地価が高騰する場合もあ

ります。そんな時には、既存の

建物を取り壊し、マンションを

再建築することで将来大きな

利益に繋がるかも知れません。

その時々に応じた出口を柔軟

に再考することが重要です。



残す物件と売却物件の
上手な見極め方や
売値を決める方法は？

売却の際は、市場価格を考慮

することが大切です。売りたい

価格も設定できますが、買い手

がつかない場合もあります。金

融機関の査定を参考にするの

も手です。査定では収益性、路

線価、築年数、建物の構造、立地、

入居率、維持管理状況などが考

慮されます。これらを鑑みて現

実的な価格を設定しましょう。

また、どの物件を売却し保持

するかの判断も重要です。現在

は市場価値が高くても将来的

に価値が下がる可能性がある

ものは、早めの売却が理想的で

す。一方、将来的に価値の上昇

が見込まれる物件、維持コスト

が低いものは、保持しておく

良いでしょう。



物件が売れない時に
見直しを行う際の
効果的な方法は？

見直しは「価格」「物件の魅力

度」「写真・キャッチコピー」が

中心です。価格は希望額と金融

機関の評価額の乖離がないか

確認します。魅力度はファサード・玄関の清潔感や水まわり

のリフォームを考慮します。写

真や説明文は物件の魅力を最

大限引き出すものへ改善し、売

れない要因を把握しましょう。



外国人投資家への
物件売却時の
注意点は？

顧問の税理士さんや弁護士

さんがいる場合は相談した方

が良いでしょう。基本的には日

本人が購入するのと流れは同

じです。しかし、現金でない場

合は融資審査が通るか、また所

有権移転登記の手続きで外国

人住民票、もしくは居住国の住

民登録証明書が必要になるな

ど細かい違いもあります。

海外投資家が日本の不動産を購入する
際に必要な書類の一例

外国人住民票（日本に居住している場合）
自国または居住国の住民登録証明書や 宣誓供述書（海外に居住する外国人）
パスポート（海外に居住する外国人）

※法人の場合は代表者資格を証明する書類
※ほかの書類が必要になるケースもある



物件購入から日々の運営まで対策が不可欠！

悪影響を最小化するトラブル防止の秘訣とは？

賃貸経営においてトラブル

を未然に防ぐには、事前の対策が不可欠です。例えば、物件購入時には契約内容を詳細に確認し、不明点や不安がある場合は事前に専門家に相談しましょう。近年、個人の不動産投資家から、新築RCマンションの建設を数多く受注していた施工会社の破綻が続いています。そのため、業者さんの選定には慎重を期して、評判や過去の実績を調査することが重要です。また、入居者様とのトラブルも賃貸経営では避けて通れません。家賃滞納を始め、孤独死や夜逃げなどに対処するため管理会社さんや法律の専門家と連携し、適切な対応を心がけましょう。もちろん、大家さんもトラブルに対処できる知識を備えておくことが必要です。



購入した物件に
想定外の瑕疵が
見つかった場合は？

瑕疵が見つかった場合は、内容にもよりますが売買契約書で、売主の契約不適合責任（旧・瑕疵担保責任）がどのように規定されているか確認する必要があります。売主が不動産会社の場合は、引渡しから2年間は売主が契約不適合責任を負っています。そのため2年以内であれば売主に連絡して、対応について相談や交渉をすることが可能です。



家賃滞納や夜逃げの
大家の適切な
対応方法は？

夜逃げが判明したら、管理会社さんから該当者に連絡を試みてもらい、応じなければ継続的に連絡をします。連帯保証人



がいる場合も併せて連絡します。それでも音信不通な時は催告を行います。この段階での催告は、賃貸借契約の意向確認や家賃の支払いを求めることです。続いて賃貸借契約解除の手続きを進めます。ただし、契約解除後も残された家財は勝手に処分できず、強制執行の手続きが必要になります。家賃保証に加入している場合には、契約期間中は保証が続きますが、大抵は明渡しまでの保証となっており、完了とともに終了するため注意が必要です。



孤独死が
発生した時は
どうすればいい？

孤独死が発生した時は、基本的には管理会社さんに対応を委託します。ご遺体が発見されたら身元確認と捜査が行われ、その後に部屋の清掃や原状回復を行います。遺品整理は相続権のある人のみが行えます。トラブルを避けるため、必ず相続人に依頼しましょう。また、高齢者の一人暮らしの場合は、見守りサービスや孤独死保険への加入を条件にするなど事前対策が必要です。



お金持ち大家さんへの道

第199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。

介護施設と賃貸アパートの分散投資で 相続したお金を有効活用

他社で購入した物件の
入居率が70%に

今回ご相談に見えられた林様の事例をご紹介させていただきますが、「お金持ち大家さん」への道をお話していきましょう。

林様は30代のITベンチャー企業の経営者、この度、納税を終え相続手続きを完了。林様は一人っ子でしたので、トラブルもなく、比較的速やかに手続きを終えることができました。

林様は親が遺してくれたお金は、経営する本業には使わず、別の投資に使うと考えるおられ、税理士からも賢明な考えとのご判断をいただいていた。そこで林様が考えたお金の使い道というのが不動産への投資でした。不動産への投資ということでは賢明な判断だったと思

いますが、問題はその先にありました。

相続された財産は1億円で、そのうちの5000万円を使って他社で賃貸アパート経営を始められました。アパート経営を選んだことは決して悪いことではありません。しかし、残念ながら物件選びから私たちに相談しなかったことが躓きの原因でした。

5000万円を 2つの物件に分けて 分散投資を勧める

私は、セミナー後に行われる個別相談会で林様から直接ご相談を受けることになります。そこではまず林様から宮城県の賃貸アパートの入居率が70%という酷い現状を聞かれますが、

それをひきずっても仕方ありません。私は、今のお仕事がITベンチャーの経営者で、年収も1000万円を超えているという林様のお話にフォークスしました。30代であれば融資も通しやすいことを伝え、林様にとって一番いいと思い付いたプランをご紹介しました。

そのプランというのは、1億円のうち残った5000万円を2つの物件に分けて分散投資をして、リスクヘッジをするというものです。一つ目は賃貸アパートではなく山口県にある新築のグループホームへの投資です(左図)。グループホームは私たちがいつもお勧めする賃貸アパートとは違い、認知症高齢者のための介護施設です。

(次号へつづく)

介護施設と賃貸アパートの分散投資

新築グループホームへの投資



1棟目	
購入物件	新築グループホーム
所在地	山口県周南市「徳山」駅からバス便
購入価格	1億5500万円
自己資金	2500万円
借入金	1億3000万円
借入条件	25年、金利1.2%

	月	年
家賃収入	80万円	960万円
借入返済	50万円	600万円
手取り年収	30万円	360万円
利回り		6.2%
自己資金 運用利回り		14.4%

成約率が格段に上がる最強空室対策／解説・浦田健

家賃滞納よりも気を付けるべき 生活保護受け入れの注意点とは？

131

リスクが高い原状回復は
特約や保証などで対応

空室を埋めて満室や高稼働を実現するために、生活保護受給者の方を受け入れるケースがあると思います。私は生活保護受給者の方は、生活保護費をもらっているので一般の属性が低い人達よりも家賃滞納のリスクが少ないと考えています。とはいえ、生活保護受給者の方は元々だしな生活をしてきた可能性もあるため、トラブルに巻き込まれるリスクがあります。そこで今回は、生活保護受給者の方の入居対策について解説したいと思います。

そもそも生活保護受給者の方を受け入れるリスクは、家賃滞納だけではありません。

むしろ私は、退去時の「原状回復費用を回収できないリスク」の方が高いと思います。家賃は生活保護費で保証されているため「しっかり支払っていただければ取り損なうことがない」です。しかし、退去時の原状回復費用やクリーニング代などについては生活保護の対象にはなりません。つまり、生活保護受給者ご本人にお金があれば、回収できない危険性があるわけです。このような原状回復費用の回収リスクを防ぐことが実は一番重要であり、そのため

の対策として次の3つがあります。

①敷金・礼金を受領しておく

まずは、敷金・礼金を受領しておくことが大切です。最近では、敷金・礼金を取らない「ゼロ・ゼロ」が特に古い不人気物件などで一般的になりつつあります。しかし、生活保護受給者の方を受け入れる場合には話が変わります。敷金・礼金などの入居時にかかる費用は生活保護費で支給されるため、生活保護受給者ご本人には金銭的な負担がありません。そのため、退去時の精算リスクを下げる意味でも、敷金・礼金をしっかりと受領しておくようにしましょう。

②原状回復の保証付きの保証

会社さんに加入してもらう

生活保護受給者の方でも加

入可能な家賃の滞納保証会社さんが存在します。生活保護

受給者の方を受け入れる際は、

滞納保証に加入することを条

件にして、原状回復費用まで

カバーできるタイプの保証を

選ぶのがお勧めです。

③賃貸借契約書に「クリーニ

ング代は借主が負担する」と

明記しておく

さらに賃貸借契約書に「部

屋のクリーニング代などは借

主が負担する」という内容を

明記しておくのも効果的です。

例えば「退去時に室内清掃費用として、〇万円を借主が負

■生活保護受給者の方の受け入れ におけるリスクヘッジの一例

敷金・礼金を確実に受領する



クリーニング代は借主負担と明記



*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

担する」という形にするなど、具体的に明記するのが良いと思います。

今回は原状回復費用におけるリスクを想定して、以上の3つの対策をご紹介しました。実際のところ、私は生活保護受給者の方をトラブルの元と片付けて拒否するのは、もったいないと思います。生活保護費は一定の金額が保証されていますし、生活保護受給者の方は保険料も実質的な負担がないため、場合によっては普通に働いている低所得者層

の人より手取り額が多いケースもあるからです。生活保護に至った理由は人それぞれだと思いますが、仮に生活スタイルがだらしなくて安定した仕事に就いていない場合でも、定期的にお金は入ってくるわけですから、とはいえ、生活保護費が受給者の方の口座に全額振り込まれ、そこから家賃が支払われる……という流れの場合には、家賃を滞納されるリスクが高くなります。これを回避する方法としては、各自治体の社会福祉事務所のケ

ースワーカーさんに「家賃を代理納付できないか相談する」のが有効です。なかには、代理納付を認めていない自治体もありますが、現在は認めてくれるところも多くなっているのので一度相談してみましょう。優先して家賃を支払っていただくことができれば「生活保護受給者の方は一般的な低所得者層より安定した形で貸し出せる可能性は十分ある」と思います。もちろん、それでも家賃を滞納する人はゼロではありませんから、さ



らに滞納保証を活用してリスクヘッジするのが理想的です。

役所調査では、公法上の土地利用の制限を確認し確定させる作業を行います。具体的には、次のページに示す入手可能な様々な資料を用いて、対象地の土地利用に関する制限について、以下のような点を調査します。

- 用途地域の確認
- 容積率がまたがっていないか
- 都市計画道路予定地になっていないか
- 生産緑地に該当していないか
- 接面道路が建築基準法上の道路か否か
- セットバックが必要か否か
- 開発行為が可能か否か

用途地域

都市計画法の地域地区のひとつで、用途の混在を防ぐことを目的として、住居・商業・工業などの市街地の大枠としての土地利用を定めたもので、次ページの表のように12種類があります。

建築基準法上の道路

建築基準法第43条には「建築物の敷地は建築基準法に定める道路に原則として2m以上接しなければならない。」と規定されているため、現地調査から土地評価の各過程においてこれらの事項を意識し、反映していくことが重要となります。

相続税の評価額の減額に

つなげる「役所調査」のポイント

相続実務士
曾根恵子

税理士・不動産鑑定士
沖田豊明



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。

「はじめの相続」など著書78冊。

URL

<http://www.yume-souzoku.co.jp>



新刊
発売中

●役所調査で取得可能な資料

資料名	主な内容	使用方法	入手場所
固定資産評価証明書	固定資産税の課税の基礎となる評価額が記載された証明書	倍率地域の農地、山林や建物の評価等	市区町村の固定資産課や都税事務所等
都市計画図	都市計画の内容を示した地図	用途地域や都市計画道路予定地の確認等	市区町村の都市計画課
道路台帳現況平面図	実際に道路として使われている現場の状況を表した図面	建築基準法上の道路の判定やセットバックの減額計算のための道路幅員確認等	市区町村の道路課や建設事務所等
建築計画概要書	建築確認申請にあたり図面を付して建物の配置状況、敷地面積等を表した書類	敷地面積や評価単位の判定	市区町村の建築指導課等

●用途地域

		名称	容積率の基準
住居系		①第1種低層住居専用地域	前面道路幅員×10分の4
		②第2種低層住居専用地域	
		③第1種中高層住居専用地域	
		④第2種中高層住居専用地域	
		⑤第1種住居地域	
		⑥第2種住居地域	
		⑦準住居地域	
非住居系	商業系	⑧近隣商業地域 ⑨商業地域	前面道路幅員×10分の6
	工業系	⑩準工業地域 ⑪工業地域 ⑫工業専用地域	



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出来ます。

ホテル内のレストラン「The Olivea」では、

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が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。



▲ギリシャのサントリーニ島がモチーフとなっている



▲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



▲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

アパマンショップでは様々な看板設置を
推進しお客様への認知向上を行なっております。

●野立て看板



●横断幕・懸垂幕



●視認性の高い「横長募集プレート」



●物件プレート



●管理プレート

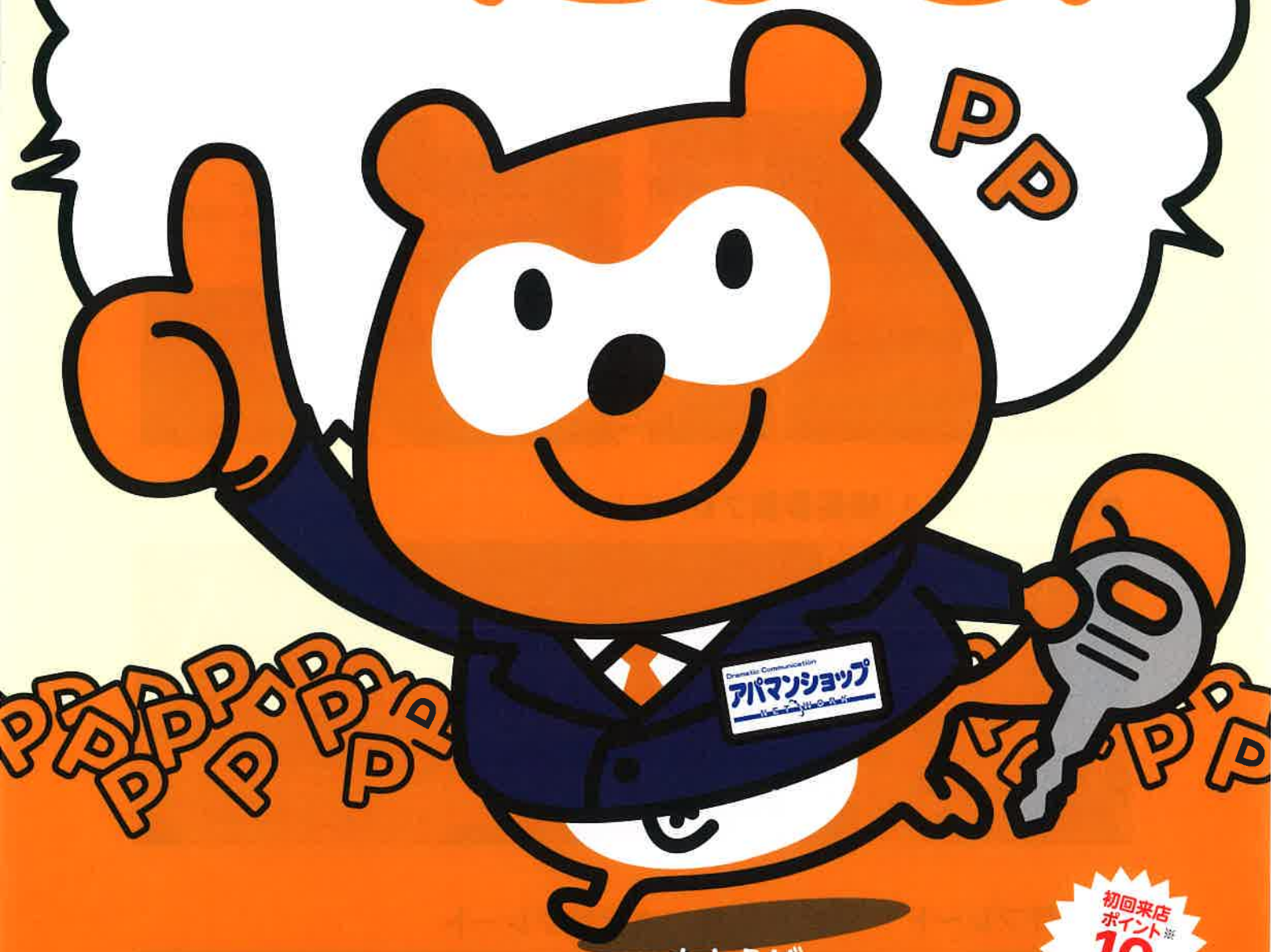


Ponta
Point Terminal

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/>



APAMAN NEWS トピックス

APAMAN NEWS TOPICS

アパマンショップのキャラクター 「べあ〜君 オンラインショップ」がオープン！

べあ〜君のオリジナルグッズがオンラインでお買い求めいただける
「べあ〜君 オンラインショップ」をオープンいたしました！
べあ〜君と一緒に、毎日の生活をさらに楽しく彩りましょう！



RECOMMENDED ITEMS

 【予約販売】べあ〜君 顔面ステッカー 450円(税込)	 【予約販売】べあ〜君 メガネタオル (サ ラワロス) 430円(税込)	 べあ〜君 アンブレラキーホルダー 430円(税込)	 ハニちゃん アンブレラキーホルダー 430円(税込)
 【予約販売】べあ〜君 アクリルキーホルダー 450円(税込)	 【予約販売】べあ〜君 浴巾タオル 670円(税込)	 【予約販売】べあ〜君 ぬいぐるみアクリルス タンド 540円(税込)	 【予約販売】ハニちゃん ぬいぐるみアクリル スタンド 540円(税込)
 【予約販売】べあ〜君 ぬいぐるみアクリル スタンド 9700円(税込)			

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日の期間中に成婚退会したカップルの組数

※2: 2024年7月末日時点のツヴァイと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み)

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!

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

※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

96,800円

月会費

17,600円

成婚料

220,000円

※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。

アパマンショップ
NETWORK

×

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



● 2025/6/1 OPEN

発寒南店

株式会社アンドセレクト



● 2025/6/1 OPEN

大泉太田店

株式会社ブルー・エスト

法人社宅の専門店がオープンいたしました！

法人のお客様のお部屋探しを専門に行う社宅専門店が続々とオープン！

● 2025/6/1 OPEN

- 東京駅日本橋口店 (社宅専門店) / Apaman Property株式会社
- 札幌駅北口店 (社宅専門店) / Apaman Property株式会社
- 仙台駅中央口店 (社宅専門店) / Apaman Property株式会社
- 名古屋栄駅店 (社宅専門店) / Apaman Property株式会社
- 大阪本町店 (社宅専門店) / Apaman Property株式会社
- 広島駅南口店 (社宅専門店) / Apaman Property株式会社
- 博多駅博多口店 (社宅専門店) / Apaman Property株式会社
- 松本インター店 (社宅専門店) / 株式会社サンポー
- 広島駅北口店 (社宅専門店) / 株式会社プランニングサプライ
- 地下鉄四条駅店 (社宅専門店) / 株式会社グッドハウジング
- 札幌東店 (社宅専門店) / 株式会社三光不動産



家主の困ったに答えます！ 一問一答

ご主人（契約者）、奥様、子供2人という入居者の家賃が振り込まれなくなりました。そこで、ご主人と連絡を取り契約解除をしたのですが、奥様と子供だけが部屋に居座わり困っています。先日、奥様の代理人と称する弁護士から手紙が届き、離婚調停を提訴中で、現在は支払いが困難との事…。どう対処すればよろしいでしょうか？

相手が離婚調停中なのと、賃貸契約の解除は、全く別問題です。既に契約者（夫）と解除に至っているのであれば、妻子は無権利で居座っている事になります。つまり不法占拠です。仮に賃借権が消滅していても、残った妻子に賃料を支払うだけの経済力があれば状況は変わってきます。相手が滞納分の弁済を行ない、引き続き居住したい

という意思があつて、相談者もそれを認めるなら、今度は妻との間で賃貸借契約を結べば良いのです。しかしながら事実上、資金力が無く支払い困難であれば、早期に立ち退いて貰うのが、最前策でしょう。先方に、離婚協議の為に弁護士が付いているのであれば、そこから説得して貰うのも手でしょう。もしも、話し合いで退去

を約束したにも関わらず、ズルズルと引き延ばされる可能性がある場合は、即決和解の申し立てをしておく方が良いでしょう。これは訴えを起こす前に、簡易裁判所に和解を申し立て、和解調書を作成する形となります。調書は、判決と同じ効力を持っていますから、後日、和解条文を履行しない時は強制執行も出来ます。長期戦が予想される場合には、予め、このような手を打っておく事が大切なのです。もちろん、これでも解決しなければ、滞納賃料と建物明け渡し

の請求を行なう事になります。金銭面だけなら、金額次第ですが少額訴訟という方法もあります。しかし、本件の場合は退去し部屋を明け渡して欲しい、という事でしよう。その際、建物明け渡しの請求は、少額訴訟手続きでは出来ません。ですから、通常訴訟を提起する事になります。ただし、こうなると金銭&時間的に負担が増えるのは確実です。次に滞納賃料ですが、契約解除前までに発生した分は、契約者とその連帯保証人に対して請求可能です。また、契約解除後から立ち退きまでの賃料は、損害金として扱う事になります。この時、夫婦間の離婚が成立していなければ夫の債務として、その連帯保証人に請求する事もできるでしょう。

私の物件には住民の共用スペースの私道があります。ところが関係ない人が、車や自転車を通り抜け、夜間になると駐車している輩もいるようなのです。入居者からも危ない目に遭ったなど苦情が寄せられ、何とか通行や、路上駐車を阻止したいのですが…。よい方法はないでしょうか？アドバイスお願いします。

私道や私有地内の通行・駐車

については、原則として道路交通法などの適用外で、警察でも迷惑駐車や通行を取締まれません。

過去の判例でも（東京地裁・

平成19年2月22日）、私道の所有者が近隣地のオーナーに、通行権が有しないのを理由として通行禁止を求めた裁判で、原告の請求を棄却する判決がありました。私道が建築基準法上の接道義務を満たしている時は、その土地所有者が、他人の通行権を否定する事は、特段の事情がない限り権利の乱用に当たると判示されています。

つまり、他人が往来するのも受忍すべきという事です。

ですから、物件とは無関係な通行人を規制するのは困難です。ただし「危ない目に遭った等の苦情が寄せられている」との事です。車からの通行により住人の身体・生命の危険があるのでしょう。

この観点から特段の事情として、所有者と自治体（警察）で相談の上、進入車両の規制は可能です。例えば、

- ①通過する時間帯を制限、
 - ②自動車が入れないように車止めやパイロンを設置する、
- などの行為は出来るはずです。

しかし、居住者の利便性を害する事にも繋がりますし、緊急車両が通行不可になる不都合も生じます。これにより、住民からの反対も予想されるのです。

規制時間帯は、居住者ですら私道を通って敷地内に入れない可能性も出ますから、どのような方法で運営するか、警察を交えて話し合う必要があります。

一方、私道における駐車については、最高裁で通行地役権を認める画期的な判決が下されています（平成17年3月29日）。

これは、私道へ路上駐車していた被告を相手取り、「通行の邪魔になるから移動して欲しい」と、使用の差し止めを求め

た裁判でした。1審、2審は「駐車車両があっても通行可能な道幅が残っており支障が無い」と、原告の訴えは退けられたのです。

ところが、原告側は「使用可能な道幅を制限するのは不合理」とし、最高裁まで争いました。

最終的には「現場へ恒常的に車を駐車し、独占的に使うのは許されず、通行地役権者はこうした行為の禁止を求められる」と、結論付けています。

この判例が類似トラブルにおける、今後の指針になっていくのではないのでしょうか。

私道につき



関係者以外 通り抜け禁止



アビスパ福岡 サッカースクール

保護者の当番制なし



無料体験
キャンペーン実施中

未経験でも
大丈夫!

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

2025 JULY No.232

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、短期間で
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



PROTO BANK



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

