

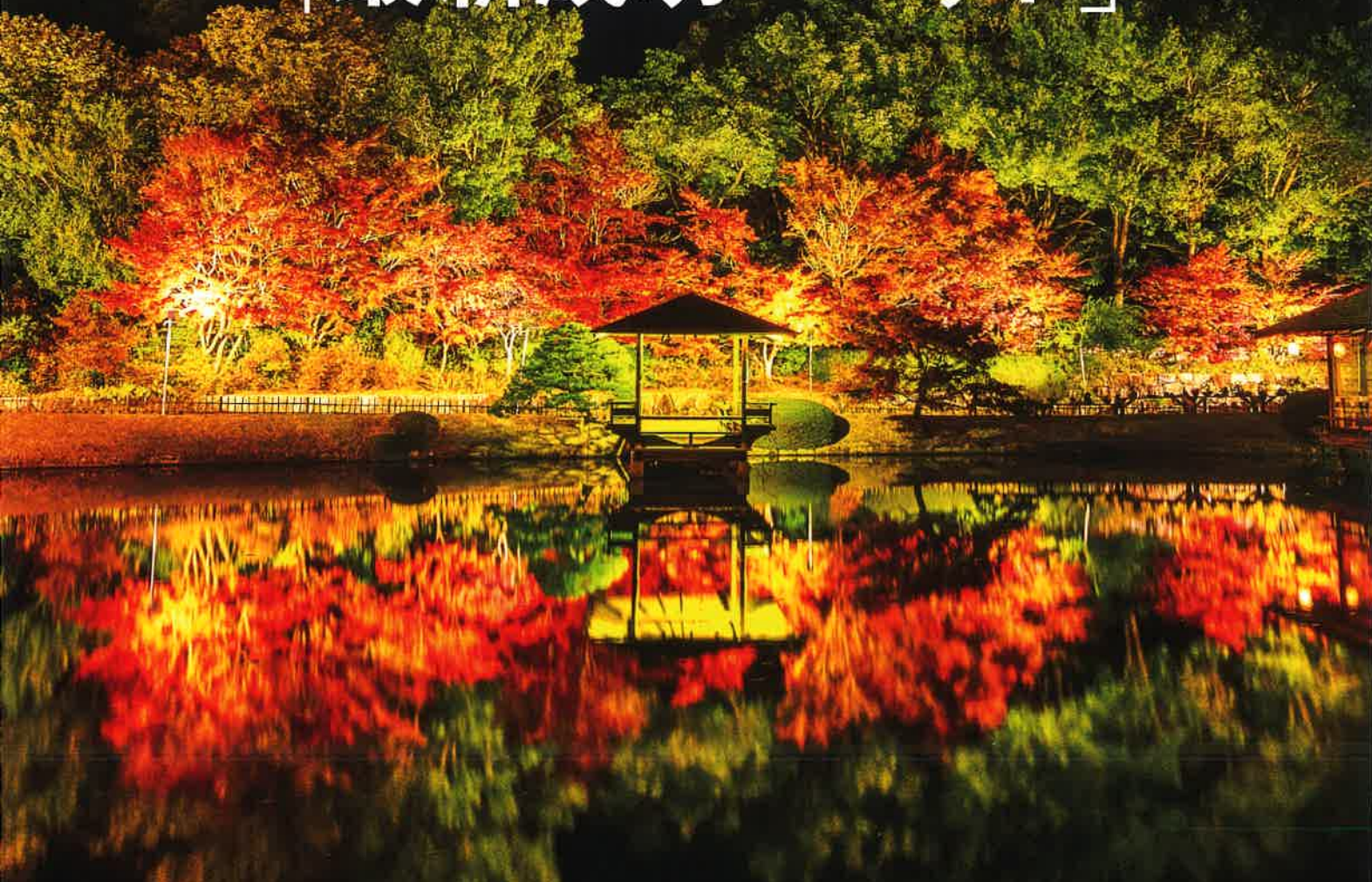
2025
NOVEMBER

11

アパマンショップ オーナーズ Owners

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE

築浅や新築を入手し安定収益を狙う
一棟アパート
「最新成功メソッド」



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）

Dramatic Communication
アパマンショップ
INCUBATION
OWNERS

- 4 **From APAMAN**
大村浩次 APAMAN株式会社 代表取締役会長
- 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 **運営スキルを上げて経済的自由を手に入れる！
築浅や新築を入手し安定収益を狙う
一棟アパート「最新成功メソッド」**
- 16 **お金持ち大家さんへの道**
第203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135回 解説／浦田 健
- 20 **地主・農家さんのための負動産対策**
第23回 解説／曽根恵子
- 25 **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**



From APAMAN

AIを活用して賃貸仲介・管理業界に無かった 新たなサービスを開発し運用してまいります

現在、AIによって様々な新しいサービスが生み出されています。AIの開発やAI関連の質の高いクラウド開発は、アメリカの西海岸シリコンバレーが最先端と言われています。シリコンバレーには、グーグル、Microsoft、メタなど、ビックテックと呼ばれるIT企業が集約しています。

その開発の原点となるのがスタンフォード大学で、多くの在校生や卒業生がAIやAI関連プロダクトの開発に取り組んでいます。テーマは異なりますが、私も2024年よりスタンフォード大学で研究をしており、教授や生徒、卒業生や研究員の質の高さに日々圧倒されています。



スタンフォード大学（アメリカ・カリフォルニア）

私はこのような環境の中でアパマンショップ加盟企業が必要とする次世代のAIプロダクトの開発や提携を行っています。スタンフォード大学の隣接地に事務所を構え、連日ここで様々なAI企業とのミーティングを行っております。近い将来AIロボットがお客に接客をするなど新たな取組は60を越しており、順次アパマンショップ加盟企業へ提供する予定です。

本部は莫大な費用と多くの時間をAIに使っています。将来アパマンショップご加盟企業がAIを活用してさらに発展されること、また、ご加盟企業を通じて管理を頂いているオーナー皆様の入居率が上がるよう最善を尽くしてまいります。



APAMAN
シリコンバレー
オフィス



大村浩次

APAMAN株式会社 代表取締役会長

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

候補物件の少なさに 現在も高齢者は苦心

65歳からの部屋探しを支援するR65の調査によりますと、65歳以上で賃貸住宅を探した高齢者の42・8%が「苦労した」と回答。特に直近1年では61・2%と、6年前より23・4%も増加し、さらに30・4%が年齢が理由で入居拒否を経験。部屋探しの主な理由は「適切な広さへの住み替え」や「家賃の低い物件への住み替え」でした。また、最大の苦労は「候補物件の少なさ」で、住宅セーフティネット法改正後も高齢者の住宅確保が困難化している実態が明らかになっています。



8月の掲載賃料は 上昇傾向が各地継続

LIFFULLが8月の「LIFFULL HOME」マーケットレポートを発表しました。これによりまずと、シングル向きの賃貸物件の平均掲載賃料は、首都圏（東京、神奈川、埼玉、千葉）が8万5772円で前年同月比108・6%、近畿圏（大阪、兵庫、京都）は6万2065円で106・6%となり、いずれも2021年2月の計測開始以降の過去最高賃料を更新。特に東京23区は11万8024円、大阪市も7万4835円で上昇率が高く、福岡市も6万6759円で115・5%増となっています。また、ファミリー向きの平均掲載賃料も首都圏で14万1033円、近畿圏が8万7473円と、それぞれ過去最高賃料を更新。各エリアのなかでは、特に東京23区13万7291円、大阪市13万5034円などが高騰しており、平均掲載賃料の上昇をけん引しています。

8月の貸家の新設は 5カ月連続で減少

国土交通省が8月の新設住宅の着工戸数を発表しました。これによりますと、新設着工の総戸数は前年同月比9・8%減の6万275戸で、5カ月連続の減少となっています。内訳は貸家、持家、分譲住宅がすべて減少し、なかでも貸家は8・1%減の2万6585戸でした。公的資金による貸家は増加しましたが、民間資金による貸家が減少したため全体で減少しています。なお、2025年1～8月の貸家の新設着工戸数の合計は、前年比5・9%減の21万4955戸となっています。



賃貸経営 気になる最新設備

Rental management, latest equipment

タオルや洗剤を美しく仕舞える新タイプの収納



タオルや洗剤などの洗濯用品を美しく収納できるのが『ラモニー』。オープン収納、2種類のフラット棚、フックの4タイプが揃い、インテリアに馴染む曲線デザインと空間を彩るトレンドカラーが魅力です。さびにくいステンレス製でランドリールームを始め、洗面所やトイレなどの水まわりにもピッタリ。棚とフックを上手く組み合わせることでデッドスペースの活用も可能で、ファミリータイプの物件にお勧めです。価格は1,580円/個～（税込み）。○ミラタップ/<https://www.miratap.co.jp/shop/>

水害や台風対策にも！ 超強力なウレタン防水材

ひび割れや接合部など、水の侵入が気になる場所に塗るだけで強力な防水効果を発揮する水性1液タイプのウレタン防水材（乾くと透明になるクリア）が『超強力ウレタン防水材 リークナイン』。コンクリートやモルタル、木部、硬質塩ビなど幅広い素材に塗装可能で台風や水害の備えとしても活用できます。近年は気候変動による豪雨など水害も多く「建物への水の侵入や水漏れを未然に防ぎたい」「簡単に補修したい」というニーズに応えてくれます。価格は980円～（200g・税込み）。○アサヒペン/<https://www.asahipen.jp/>



賃貸経営一私の履歴書

2度の心理的瑕疵を乗り越え ポートフォリオの最適化を追及



賃貸経営オーナー
萱谷有香氏

不動産投資専門の税理士。収益物件について税務と投資の両面で知識を得たことを活かし、自らも賃貸経営を手がける。現在は不動産投資に関する講演や執筆活動などでも活躍中。2025年12月に叶税理士法人から独立し、個人の税理士事務所を開業予定。

私の賃貸経営における最初の難題は2018年に発生しました。所有する北海道札幌市のアパートに入居していたカップルが練炭自殺を図ったのです。幸い部屋の損傷は最小限で済みましたが、心理的瑕疵物件となり再募集には苦労しました。情報収集の結果、医大生が心理的瑕疵を比較的気にしないことを知り、そこにターゲットを絞り家賃を2割下げて募集。なんとか2～3ヵ月後に医大生の入居が決まりました。さらに、家賃減額分の損害賠償も遺族から受けられたことで、大きな危機を乗り越えられたのです。ところが、今年9月にも北海道の所有物件の浴室で練炭自殺が発生。この時は修繕に200万円かかり、遺族が相続放棄したため全額自己負担となりました。私の賃貸経営における危機管理能力は「これらの経験により鍛えられた」と感じています。

そもそも私がこの道に進んだのは父の影響です。父は退職後、小さなマンションの家賃収入で安定した生活を送っていました。その姿に触発され、20代半ばから賃貸経営に興味を持ち始めたのです。

本格的にスタートしたのは、不動産投資専門の税理士事務所に入社してからでした。そして2014年に税理士登録を果たし、融資を受けやすくなったことから物件探しを加速。2015年には北海道札幌市で約1億5,000万円の新築RC物件（1LDK×16戸）を購入しました。自己資金が約2,500万円、残りは融資での調達です。

翌年には富山県で土地を仕入れ、新築木造アパートを自らプロデュース。建築コストや間取り、デザインなど多くの決断を要しましたが、利回り約10%という好結果に繋がりました。その後も私は40㎡程度の1LDKの間取りを部屋のコンセプトにして、若いカップルの入居を想定した新築一棟物件を法人で購入し続けてきました。その際には、地方銀行を開拓して融資を受けています。

今後の計画としては、地方物件を徐々に売却し、東京都や大阪府などの都市部へシフトしていく予定です。経済の中心地であり今後も賃貸需要が見込めるエリアで安定経営を目指し、ポートフォリオの最適化を推進していきます。

賃貸物件購入の履歴

- 2015年 賃貸経営をスタート。北海道札幌市にRC造（1LDK×16戸）の新築アパートを取得（1棟目）。
▼
- 2016年 土地から企画開発した富山県の木造アパート（1LDK×8戸）を2棟目の物件として取得。
▼
- 2017年 賃貸経営を拡大。北海道札幌市のRC造12戸（3棟目）、石川県金沢市の重量鉄骨造14戸（4棟目）、富山県の木造15戸（5棟目）の計3棟を取得。すべて40㎡超の1LDK仕様。
▼
- 2018年 北海道札幌市に6棟目となるRC造アパートを購入（1LDK×16戸）。
▼
- 2019年 富山県で7棟目の重量鉄骨造（1LDK×15戸）のアパートをポートフォリオに追加。
▼
- 2020年 初の戸建て物件。埼玉県大宮市に（3LDK・約100㎡）の新築戸建てを8棟目の物件として取得。
▼
- 2023年 仙台市エリアへ進出。宮城県で木造アパート（1LDK×12戸）を9棟目の物件として購入。
▼
- 2025年 都市圏へ拡大。東京都と大阪府に各9戸の新築アパート（10・11棟目の物件）を竣工。



最初から新築物件を購入している萱谷さん。所有物件のほとんどが一棟もので、女性の感性を活かして部屋を仕上げています。これまでに事故発生などのトラブルもありましたが、それらを乗り越え高稼働を実現し資産を拡大されています。

運営スキルを
上げて
経済的自由を
手に入れる!

築浅や 新築を入手し 安定収益を狙う 一棟アパート 「最新成功メソッド」

築浅や新築のアパートを入手して資産拡大を目指す。
そんな賃貸経営の王道ともいえる運営について
物件選びから資金調達、高稼働の実現方法まで
今の時代に通用するノウハウをご紹介します。



カワベ敦資

J-REC 公認不動産
コンサルタント。
2015 年に 賃貸経営
をスタート。2017 年
までに合計 4 棟の
一棟アパートを取得
し家賃収入を拡大。
2021 年に会社員を
卒業し専業家となる。
現在は総資産 4
億以上で、不動産コ
ンサルタントとして
も活躍。



人生を変える 不動産投資

著者の実体験をもとに、賃貸経営で人生を切り開く方法が描かれた一冊。物件購入、融資戦略、運営手法など今から成功するためのノウハウが学べる。○著者：カワベ敦資○発行：UTSUWA 出版○定価：1,430 円(税込)

立地の良さや築年数で リスクを回避する！ 資産拡大の鍵は融資

私は現在、築浅や新築を中心に

アパート4棟を運営しており、家賃収入は3000万円を超えました。そこから見える賃貸経営の最大の魅力は「リスクヘッジが可能で安定した収益が得られる点」です。主なリスクとして、①空室、②家賃滞納、③災害、④流動性の悪さ、⑤修繕などがありますが、これらは対策が可能です。

例えば、空室の発生リスクに関しては、私の場合「都市部の駅近徒歩5分以内の物件を手ずくこと」で回避できています。空室対策の詳細は次頁以降

●賃貸経営における主なリスク



空室リスク



家賃滞納リスク



災害リスク



流動性リスク



修繕リスク

で解説しますが、まずは「立地の良さ」により退去が発生しても次の借主が短期間で決まる状況を作っています。

さらに、家賃滞納については家賃保証会社さんを活用し災害対策では火災保険と地震保険にセット加入。気候変動による自然災害が増えているため、物件購入時にハザードマップを確認しリスクの有無を精査することも大切だと思います。

また、不動産の流動性の悪さは、売却益ではなく家賃収入を中心に中長期で運営すれば、それほど大きな問題にはなりません。出口戦略を考えることも必要ですが、私は売却益は「上手くいけば儲けもの」というス

タンスが良いと考えています。そして、修繕のリスクも築浅や新築を選べば10〜15年ぐらい、ほとんど費用はかかりません。その間に「修繕積立」をしておけば安心です。

このような築浅や新築の一棟アパートを入手し規模拡大を目指す際は、金融機関の開拓が重要です。ポイントは良い担当者さんと巡り合うまで数多くの金融機関にアプローチすることです。良い担当者さんと信頼関係を構築できれば、昨今の厳しい状況でも高額融資が可能です。実際に、私も手がけている新築老人ホームで、3億7000万円の融資に成功しています。

収益アップの奥の手の一例

大家さんが水道料金を一括支払いの場合は「共同住宅料金適用」を申請



水道料金を入居者様から徴収し、大家さんが一括で支払っている物件は「共同住宅料金適用」を水道局に申請すると割引になることも。私も申請し年間約40万円の割引を実現したことがあります。

物件の空きスペースに自動販売機を設置する



自動販売機が定期収入になります。電気代は月額3,000円〜5,000円程度で、設置は業者さん対応。私は何が出てくるか楽しみな「なぞかん」(100円)を設置し差別化しています。

以上のような融資戦略に加え、日々の運営面でも収益アップに繋がる様々な工夫を施せば、一棟アパートによる資産や規模の拡大が可能になります。

資産や規模の拡大を目指すうえで欠かせない

1 目標設定と収支シミュレーションの考え方は？

購入物件の選択を
自己資金の状況で変え
確実にステップアップ

賃貸経営では、具体的な目標を決めることも重要です。例えば「10年後までに月額1000万円のキャッシュフローが欲しい」「会社員を卒業して経済的自由を手に入りたい」などです。そのうえで、自己資金をどのくらい出せるかにより、目標達成までの購入物件が変わってきます。自己資金が潤沢な人は、最初から築浅・新築の一棟



アパートを購入するのが良いと思います。ちなみに、私は自己資金1000万円を用意し1棟目に新築アパートを入手しています。その際に購入の判断基準にしたのが、左上の収支シミュレーションです。シミュレーションを行う際は専用の

ソフトやエクセルシートなどを活用します。これに物件価格・経費金額・融資条件などを入力して、①返済比率（返済額／家賃）、②年間キャッシュフロー（満室時に経費や融資返済額などを引いた年間の手残り金額）、③CCR（自己資金が何年で回収されるかの指標）などを算出します。

その結果、これらの項目が自分の想定基準を超えていたら、物件の現地調査を実施します。そして、気に入れば買い付けを

入れて、金融機関へ融資の相談に行く形が物件購入の流れになります。ポイントは買い付けの際に、融資特約を入れることです。これは融資が通らなかつた場合に白紙撤回が可能な特約になります。

もしも、賃貸経営の初心者の方で自己資金が少なければ、最初は数百万円で築古戸建てを現金入手して、資産を拡大するのもありだと思います。具体的には、左下のシミュレーションのような流れになります。

カワベさんが購入した1棟目の物件（自己資金がある人向き）のシミュレーション例

物件価格 ● 8,000万円
総支払額 ● 8,560万円（諸経費含む）
自己資金 ● 1,000万円
月額家賃 ● 49万円（満室想定）
管理費（月額） ● 3万円
光熱費（月額） ● 2万5,000円
（家賃の0.05程度が目安）
固定資産・都市計画税 ● 4万円
ローン期間 ● 25年
ローン金額 ● 7,560万円
ローン金利 ● 1.5%
月額返済額 ● 約30万円
年間家賃 ● 588万円（満室時）
表面利回り ● 7.35%
返済比率 ● 約62%
年間キャッシュフロー ● 約111万円
CCR（1年で自己資金が何%回収できるか） ● 約11.12%

自己資金が少ない
（200万円程度の）会社員を
想定したシミュレーション例

- ① 200万で築古戸建てを現金購入
（年間家賃収入48万円、経費を引いて40万円のキャッシュフローを想定）
- ② ①と並行して、会社員の給料から年間100万円を貯金
- ③ ①と②を合わせた140万円を3年間貯金する（3年間で420万円）
- ④ 4年目に、2戸目の築古戸建てを200万円で購入（家賃収入は、1戸目と同じ年間の手残り40万円と想定）
- ⑤ 貯金は残高220万円+2戸分の家賃収入80万円+給料からの貯金100万円を合わせて、貯めていく
- ⑥ 5年目で580万円となる
- ⑦ 6年目に1、2戸目と同様の戸建てを200万円で購入
- ⑧ 8年目には、貯金が1,000万円超えとなり、ここから融資を活用して1棟アパート購入へシフトする

2 相手の立場を鑑みて実行する融資テクニックとは？

家族の分も含めて
すべての金融資産を
伝えて成功率をアップ

現在は融資の情勢が厳しいのが実状です。実際に私が一棟目を購入した時は、物件価格の1割の自己資金で融資を引けましたが、今は一般的に2〜3割の自己資金を用意するのが理想的だと思います。

さらに、希望通りの融資を引き出すために欠かせないのが「すべての金融資産を担当者さんに開示することです。自分だけでなく、奥さんや両親など

の金融資産も含めて伝えると成功率が上がります。

また、次のような書類を持参すると話がスムーズに進みます。①確定申告書3年分。②法人決算書3期分（法人の場合で3期分なければ、ある分でオーケー）。③職務経歴書。④金融資産明細。⑤家系図。⑥保有物件のレントロール。⑦保有物件の返済予定表（それ以外に融資を受けていれば、その分も）。⑧保有物件の住所一覧。⑨書籍やブログを書いている人は、そのコピー。⑩相談する物件の資料。

⑪相談する物件の収支シミュレーション。そして、資産の拡大を目指すなら早い段階で法人を立ち上げるのも有効です。私も2棟目からは法人で物件を購入しています。

金融機関の開拓方法は、基本的には電話による問い合わせになります。その際は断られても気にしないことです。「10行に連絡して1行アポが取れたら成功」ぐらいの気持ちで臨みましょう。さらに、私は左記のコラムに明記しているような裏技も実践しました。

金融機関を開拓する裏技の一例



金融機関のブースが出ている産業フェスタの会場などへ
出向き名刺交換を行う

金融機関のブースが出ている産業フェスタなどの会場へ足を運んで、そこにいる方と名刺交換を行います。これをきっかけにしてアポを取り、後日支店に出向き改めて融資の相談をするわけです。



金融機関から自宅に届いた別件の案内チラシを活用して
アポを取る

金融機関から送付される様々な案内チラシを活用します。実際に私も自宅のポストに住宅ローンの借り換え案内のチラシが入っていた際に「住宅ローンではなく収益不動産の融資を相談したい」と伝えたとこ、アポが取れ訪問できた経験があります。



住宅ローンの借り換え営業を
きっかけに収益不動産の
融資を持ちかける

私の自宅に住宅ローンの飛び込み営業がありました。そこで「収益不動産の融資はどうですか」と質問したところ一度断られましたが諦めず、その場で上司への確認を依頼した結果、前向きに検討していただき物件も紹介してくれた事例があります。

ほかにも賃貸経営への融資

に積極的な金融機関に、常にアテンテを張っておくことも大切です。私は愛知県と大阪府で賃貸経営を行っています。地元愛知県では尾西信用金庫さんが融資に積極的です。また、私は融資対象のエリア外なのですが、今は京都中央信用金庫さんも積極的です。これらは、各店舗の支店長さんの意向でも変わりますが、融資に前向きな金融機関を見出すことで、希望額を引ける確率が高くなります。

地方の都市部や今後発展する立地を見極める！

3 築浅や新築で成功を掴む一棟アパート入手の秘策とは？

北海道の北広島市や千歳市、恵庭市などは今後の周辺開発に注目

これから築浅や新築の一棟アパートを入手する場合に重視すべきなのがエリアです。具体的には首都圏を始め、大阪、名古屋、福岡などの大都市は理想的です。そのほかの地方でも

田舎ではなく、都市部が良いと思います。さらに今後発展が予想されるエリアを狙うのも手です。例えば、北海道の北広島市にある日本ハムファイターズの本拠地エスコンフィールド周辺もそのひとつです。3年後にエスコンフィールドの近くに駅ができる計画もあり発

展が予想されます。駅が完成する前に土地を購入できれば理想的です。北海道では、ほかにも半導体工場の建設が進んでいる千歳市、さらに北広島市と千歳市の間にある恵庭市なども注目エリアです。まだ確定ではありませんが、恵庭市は日本ハムファイターズの2軍が来

る可能性もあります。実は、私もこれらのエリアで物件を入手したいと思っています。また、万博跡地にIR建設が予定されている大阪も期待できます。以上のような将来性のある場所を見出し、左記に挙げたポイントも押さえ物件を購入するのが良いと思います。

今から一棟アパートを入手して成功するために重視したい点



地方の都市部や今後発展が見込めるエリアを狙う

今後も賃貸需要が見込める可能性が高い首都圏、さらに地方の都市部などは狙い目です。また、周辺開発や駅の新設などが予定されているエリアなどにも注目です。



最寄り駅より徒歩5分以内(最大10分以内)を狙う

築浅や新築では、駅から近いことも鍵となります。特に単身者向けの物件では重要です。私の場合は最寄り駅より徒歩5分以内を購入するようにしています。



9部屋以上の規模の物件を狙っていく

キャッシュフローを考慮すると9部屋以上の規模感は欲しいところです。これ以下の部屋数では、空室が発生した時にキャッシュフローの問題が生じやすくなります。



築浅または新築を狙う(新築は土地から仕入れ建築をプランニング)

築5年以内の築浅や新築なら当面修繕費の心配がなく、高稼働を維持しやすいのが魅力です。新築は土地を仕入れ建築すると、コストを抑えられる確率が高くなります。



融資の返済比率(融資返済額÷満室時家賃収入)は50%以下を目指す

融資の返済比率を50%以下にできれば、安定経営に繋がります。少しリスクは高くなりますが、私は返済比率が60%までなら許容範囲だと考えています。



満室時の手残り金額300万円以上/年を目指していく

手残りは年間300万円以上欲しいところですが、絶対条件ではありません。なかなか市場に出ない立地などで将来的に有望であれば、300万円残らなくても良しとします。



理想的なのは表面利回り7%以上

築浅や新築のアパートでは、表面利回り7%以上が理想的です。とはいえ、今は6%台でも将来的に賃貸需要が見込める物件であれば、購入するのもありだと思います。



1LDKなどの広めの単身者向けの間取りを狙う

単身者向けも、今後は広い部屋の方が需要が高くなると思います。なかでもリビングと寝室を使い分けられる1LDKの間取りは、人気があります。



3・4
棟目

場所●大阪市 物件価格●1億4,100万円
自己資金●4,500万円 融資額●9,600万円 金利●1%
融資期間●28年 構造●築2年木造
間取り●1K×6室+1DK×6室
最寄り駅より●徒歩4分 満室時の家賃収入●1,000万円/年
※上記データは3棟目の物件

3棟目は築浅のオーナーチェンジ物件を購入しました。高校卒業後の勤務先の寮が近隣にあった思い出から親近感を覚え、即決しました。返済負担の軽減を機に、同一敷地内にあった4棟目も取得。4棟目は、2年後に地方銀行での融資の借り換えにより金利を2.95%から1.5%へ下げることにも成功しています。3・4棟目の自己資金は、当時好調だった株の利益確定により調達。立地への愛着と金利の優遇、株式による利益の3要素が重なり取得が実現しました。



1棟目

場所●名古屋市 物件価格●8,560万円
自己資金●1,000万円 融資額●7,560万円 金利●1.5%
融資期間●25年 構造●新築木造
間取り●1K+ロフト×9室 駐車場●1台
最寄り駅より●徒歩3分 満室時の家賃収入●588万円/年

ネット広告を見て物件を見学しました。私の前にも見学者がいましたが、L字型（旗竿地）の土地形状を理由に購入を見送ったようです。実際に見てみると間口は広く、駐車場も1台分あったため、即決で買い付けました。後日知ったのですが、先の見学者は他の物件を見た後で「やっぱりここがいい」と戻ってきたそうです。しかし既に私が購入済みで手遅れでした。やはり不動産はタイミングと決断の早さが大切だと、その時に実感しました。



5棟目

場所●名古屋市。土地から購入しアパートをプランニング。
土地代は現金、建物部分のみ融資を活用。
金利●1.2% 融資期間●30年
構造●新築木造 間取り●1LDK×9室
最寄り駅より●徒歩5分

土地から購入してアパートをプランニングした物件です。業者さんから土地を紹介されて、2日後に現地へ見に行き買い付けを入れました。一般的な建物の法定耐用年数は木造で22年、鉄骨造が34年、RC造は47年ですが、この物件は劣化等級3級を取っているため融資期間が通常の木造よりも長くなっています。土地から仕入れて建てることで、建築コストを低めに抑えることにも成功して理想的なキャッシュフローを実現しています。



2棟目

場所●名古屋市 物件価格●8,500万円
自己資金●1,000万円 融資額●7,500万円 金利●1.5%
融資期間●25年 構造●新築木造
間取り●1LDK×6室 駐車場●1台
最寄り駅より●徒歩2分 満室時の家賃収入●537万円/年

ネット広告で見つけた1棟目とは別の業者さんに問い合わせたところ、「良い土地があれば紹介する」との回答を得ました。1～2週間後に連絡があり、現地を確認すると地下鉄の駅から徒歩2分の好立地でした。この時は収支計算などは行わず立地の良さだけで判断し「徒歩2分の駅近なら購入します」と即決して買い付けを入れました。稼働率は良好でしたが、6部屋しかないため収益性は他の所有物件より劣り、現在は売却済みとなっています。

4 空室を素早く埋めるための入居募集の秘策とは？

決まりにくい時には
フリーレントや
礼金ゼロなどを実施

下記の表は、私が所有する4棟の2024年における入退去の推移です。ほかと比べ出入りが激しいのが大阪2の物件です。ポイントは次の入居が決まるまでの期間で、大阪2では退去から約1週間、1カ月と短くなっています。成約したうちの何件かは内覧なしです。これを実現できる要因のひとつに「退去連絡が入ったら、管理会社さんと連携し即座に募集を開始すること」があります。

また、入居希望者様の要望に柔軟に耳を傾けることも大切です。例えば、私は1DKの部屋は2人で住むのをオーケーにしています。これにより新婚のご夫婦から申し込みがありました。

さらに、募集時は家賃設定の考え方も鍵となります。今は値上げしやすい状況なので、最初は競合より1000円、2000円ほど高い設定にして、動きが鈍い時に値下げしていくのが理想的だと思います。ほかにも入居が決まりにくい時に、私は「フリーレントを付ける」「礼金をゼロにする」などを行っています。設備面ではオートロック、宅配ボックス、インターネット無料などが人気が高いため、これから新築を建てる際は設置した方が良いと思います。宅配ボックスがないオートロック物件では、大手の通販業者さんや宅配業者さんなどが行っている「認証された配達員がアプリやデジタルキーでオートロックを一時的に解錠し、玄関前などに届ける仕組み」を活用するのも手です。

カワベさんが所有する4棟の2024年の空室発生と入居決定の推移



一棟アパート経営を軌道に乗せるための鍵！

5 様々な業者さんと信頼関係を構築する方法とは？

利益だけを追及せず
情報を相手に開示！
迅速対応で約束も守る

賃貸経営では、業者の担当者
さんと信頼関係を構築するこ
とも重要です。そのポイント
は、①自分の情報を相手に適切
に開示する、②相手の立場も考
え、素早く対応し約束を守る、
③良い担当者さんと巡り合っ
たら、コミュニケーションを密
に取るなどです。これらは業者
さん、大家さん双方の対応で共
通します。

以上を踏まえ、今回は私の2
つの体験事例をお話したいと
思います。ひとつは物件の販売
業者さんで、これまで入手した
5棟のうち4棟を同じ担当者
さんから購入しています。信頼
できると感じたのは、別の販売
業者さんの物件について相談
した際に「弊社では、今それを

超えるものを紹介できません
から購入するのがいいと思い
ます」と言われたことです。
結果、私は別業者さんの物件
を入手しました。他社案件につ
いて聞くのは良くないことが
も知れませんが、「正直で信頼
できる人」と思いました。この
担当者さんには現在も色々相
談しており、今年も新築から仕
入れて建築するプランで、利回
り7・7%の好条件な物件の

●信頼関係を構築するためのポイント

自分の情報を相手に
適切に開示する

相手の立場も考え、
素早く対応し約束を守る

良い担当者さんと巡り合ったら、
コミュニケーションを密に取る

紹介も受けました（融資の問題
で購入できませんでした）。

さらに、私は金融機関とも良
い出会いがあり、信頼関係を継
続できています。きっかけは、
融資の借り換えを相談した時
でした。すると支店長から「10
日で返事します」と言われたの
です。今まで金融機関から、こ
の早さで返答を得られた経験
はなく約束を守ってもらえな
いことも多い状況でした。しか
し、本当にわずか10日で融資が
通ったのです。今手がけている
新築の老人ホーム事業の3億
7000万円の融資も、この支
店長さんによって成立しまし
た。今回の事例は、業者さんの
対応が私の信頼に繋がったも
のですが、大家さんの動きでも
同じです。信頼関係を構築すれ
ば「一般的には難しい」と思わ
れることも実現できる可能性

が出てきます。最後に管理会社
さんとの関係についてもお話
したいと思います。まずは、連
絡が来たらなるべく早く返信
します。さらに、会社の近くに行
った時は、挨拶に伺うのも大
切です。そして、入居募集をし
てしばらくしたら、問い合わせ
状況を確認します。ある程度、
問い合わせがあれば様子を見
ますが、極端に少ない時は条件
の見直しが必要です。さらに、
退去者が出た場合は理由につ
いて、管理会社さんに必ず聞い
ていただくようにしています。



究極の個人年金の作り方！

お金持ち大家さんへの道

第203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。

**確実に高い利回りを実現できる物件かどうかの
目利きができるかが重要**

**今まで約2500人の
方から個別相談**

なぜ、私たちがお手伝いしている「お金持ち大家さん」ではみなさんが成功しているのでしょうか？それには二つの理由があります。一つは「私たちに確実に高い利回りを実現できる物件かどうかの目利きができるから」。

そしてもう一つは、同業他社との目線の違いがあります。私たちはお客様が「お金持ち大家さん」で成功してもらうという目線で活動しているからです。私は今まで約2500人の方から個別相談を受け、そのうち1200人が1棟目を買ってその後、2棟目、3棟目、それ以上と買っていきます。なかには10棟、11棟とお持ちの方もいま

すが、誰一人として当社から離れた方はいません。「次買うときもまた会長に頼みますね」、みなさんこう言ってくださいます。

**コンビニが近くにある
ことが重要です**

まず物件を買うなら東京から30キロ圏内がいいです。今、人口が増えているのは、首都圏の東京、神奈川、埼玉、千葉の1都3県です。残念ながら他は減っています。駅からの距離は徒歩10分が基本で、長くても15分です。そしてコンビニなどが近くにあるところが良いですね。「コンビニ？何で？」という方がいますが、このアパートは自分が住むわけではありません。賃貸で部屋を借りたい人が住むのです。コンビニが近くにある

と、夜など何か買いたいときに便利なのですよ、だから近くにコンビニという条件を付けているわけです。これは、大事なことです。



なぜ「お金持ち大家さん」では みなさんが成功しているのか？



高い利回りを
実現できる
物件

お客様
目線の対応

東京から
30キロ圏内

コンビニが
近くにある
物件

確実に高い利回りを実現できる物件かどうかの
目利きが重要



今まで約2500人の方から個別相談を受け、
そのうち1200人が1棟目を買ってその後、2棟目、3棟目、
それ以上と買っている



物件を買うなら東京から30キロ圏内がいい

※「お金持ち大家さんへの道」の連載は今回にて終了となります。ご愛読ありがとうございました。

成約率が格段に上がる最強空室対策／解説・浦田健

都心よりも家賃を上げにくい 郊外物件の値上げ実現策とは？

外国人の受け入れや
付加価値アップを視野に

円安などの影響もあり、物価高は今も続いています（原稿執筆時点）。大家さんとしても、「家賃を上げたい」と考えている人が多いのではないのでしょうか。しかし、都心の物件と比べて「郊外に行くほど家賃の値上げがしにくくなる」という実態もあります。そこで今回は、どうすれば郊外にある物件でも「高稼働を維持しながら家賃を上げられるか」について考察したいと思います。

まず不動産市況を鑑みると、現在は新築・中古ともに不動産の価格が上昇しています。その流れの中で賃貸物件の家賃もじわじわと上昇してきているのです。とはいえ、全国的に同じように家賃が上がっているわけではありません。単純に「不動産価格の上昇＝家賃の上昇」にならないケースもあります。それが郊外にある賃貸物件です。理由は、都心よりも郊外の方が賃貸需要が弱いからです。利便性が高い都心は、多少家賃が上がっても借り手が見つかりやすいと思います。しかし、郊外の物件はエリアにもよりますが、空室が多い傾向が強くなり、「少しでも家賃を上げると入居が決まらなくなる」という

現象が起きやすいのです。つまり、インフレにより仕入れ価格（土地の価格や建築費）が上がった分を家賃に転嫁できるのは、賃貸需要の強い都心エリアが中心になるわけです。では、郊外立地の賃貸物件で家賃を上げるにはどうしたらいいのでしょうか。答えはシンプルで、「付加価値を与え続けること」が重要です。実際に、私も郊外立地の物件で家賃を上げるために次のような工夫を行っています。

① 初期費用などを抑える
例えば、「敷金・礼金をゼロ」「フリーレントをつける」「更新時の更新料をなしにする」「再契約時の再契約料をなしにする」などです。

② 生活コストを減らす
これは物件を「家具・家電付き」にしたり、インターネットを「無料で使用できるようにする」などの工夫です。

③ 入居の対象を広げる
高齢者や外国人などを受け入れていくことです。特に今は、東南アジア系の外国人の方が日本に数多く来ているので、外国人をターゲットにした戦略を取るのも一案だと思います。理由は、円安が進むほど外国人にとって日本がコスパの良い国になるからです。現在の日本円は東南アジアの通貨と比べても、とても弱くなっています。私は今マレー

■ 郊外物件の付加価値アップ 戦略の一例

敷金や礼金などの初期費用を抑える



外国人を対象にして家具・家電付きに



*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23万人の人気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

シアに住んでいます。移住した頃は日本円とマレーシアの通貨（リンギット）の為替レートは、「1リンギット＝約24円」でした。それが今や「1リンギット＝約35円」（原稿執筆時点）なので、当時と比べ約3割も上がっています。そのため、最近はマレーシアに住んでいても物価が安いとは感じません。同じような食材を買おうとすると、日本よりも高くなっていることもあります。逆にマレーシア人から見れば「今の日本は

以前よりも安くなっている」わけですね。そういう意味では、同じ家賃を上げるにしても、日本人からすれば「高くなっただ！」と感じますが、外国人から見れば、「以前と比べれば、まだ安いのでは」という印象になる場合も出てくるわけです。実際に、私が所有している郊外の家具・家電付きアパートも外国人の入居者様が多いです。この物件では冷蔵庫、電子レンジ、寝具、テーブル、椅子など生活に必要なものを備え付け、スーツケ

ース一つで入居できる環境を整えてあります。このような工夫をすることで、多少家賃を上げても納得して借りてもらいやすくなります。

都心では、需給バランスの強さから不動産価格の上昇に引っぱられ家賃も上げやすい傾向となっています。その一方で、郊外にある物件は「同じ理論は通用しない」という点を肝に命じておく必要があります。「みんなが家賃を上げているから自分も値上げしよう」といった単純な論理は

成り立たないのが現実です。郊外で家賃を上げたいのであれば、「初期費用の軽減」や「生活利便性の向上」、さらに「入居ターゲットの拡大」などの付加価値アップの戦略が不可欠だと思います。



相続すると相続人は亡くなった人（被相続人）の財産に関するすべての権利と義務を継承することになります。相続は身近な人が亡くなることで始まりますので、ほとんどの人が必ず経験するといってもいいでしょう。しかし、実際に身近な人が亡くなると、大変慌ただしくなり心の準備もままならないまま葬儀や法要などの準備を行わなければならないまま葬儀や法要などの準備を行わなければならない、相続についてじっくり考えることもできないうちに時間だけが過ぎていくのが実態です。相続に関する手続きには定められた期間内に行わなければならないものもあり、期限内に適切に手続きを行わなければ罰則があるものもあります。そのような手続きを「知らなかった」というのは通用しませんので、まずは相続に関する全体のスケジュールを把握しておきましょう。

3種類ある相続の仕方

相続の仕方には以下の3種類があります。

- ①**単純承認**／被相続人のプラスの財産もマイナスの財産もすべての財産を無条件に承継。
- ②**限定承認**／被相続人の資産状況がよくわからないというケースで、「プラスの財産<マイナスの財産」であった場合、プラスの財産の範囲内しかマイナスの財産を相続しない。
- ③**相続放棄**／被相続人の財産をいっさい相続しない（放棄する）。

相続するか否かを3か月以内に決めて、相続を放棄する場合あるいは限定承認などの場合は家庭裁判所に申し立てます。次に4か月以内に、被相続人に所得がある場合、準確定申告書を作成し申告します。そして10か月目までに、相続する財産が基礎控除を超える場合は、相続税の申告をして納税します。

相続発生後の

タイムスケジュールを確認！

相続実務士
曾根恵子

税理士・不動産鑑定士
沖田豊明



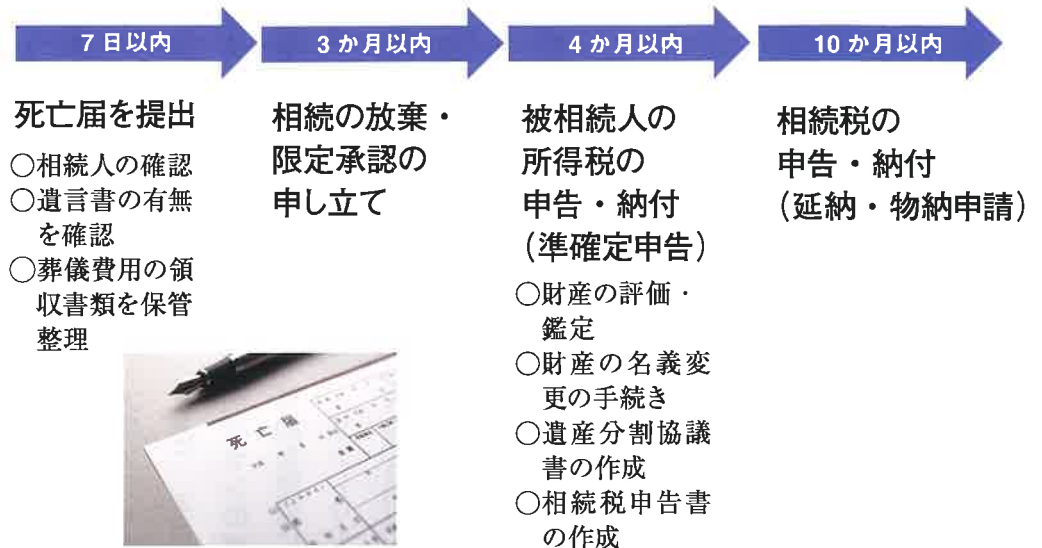
曾根恵子

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



新刊
発売中

●相続のスケジュール



●相続に関する順序

① 相続人を確認する

亡くなった人の戸籍謄本を生まれた時から亡くなるまで取得します



② 遺言書の有無を確認する



③ 財産と借入の大まかな状況を把握する

放棄するなら3か月以内



④ 所得があれば準確定申告をする

所得を確認して4か月以内に申告



⑤ 財産を評価して遺産分割協議、相続税を申告する

亡くなってから10か月以内



⑥ 財産分割・名義変更

不動産、金融資産を分けて名義変更する

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。



▲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



今の設備を活かし



温もりを引き継ぎ



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できます。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

AIによる「ゴミ出し監視システム」を 実証実験中！まもなく導入開始へ

管理物件で、クレームの一つとなるのが、ごみ捨て日以外の日にごみを捨てる入居者の問題です。生活ゴミと合わせて、ベッドなどの大型家具や自転車等、粗大ゴミを許可なく捨てる方も多くいらっしゃいます。

管理会社では、都度入居者に手紙を送付、現地に張り紙をする等を行っていますが、ルールを守らない入居者の抑止には至っておりません。

そこで、本部ではAIを活用した「AIゴミ出し監視システム」を開発し
実証実験中です！まもなく導入開始予定です。



AIが違反発生時の映像を 自動検出

- 指定日を守らないゴミ出し
- 粗大ごみの不法投棄
- 入居者以外のゴミ投棄



※不法投棄を自動検知した実際の映像



※イメージ



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

開発を進めているAIサービス「Metaグラス」で お客様の利便性が大幅に向上

アパマンショップ本部では、様々なAIサービスの開発を行っております。

現在、開発を進めている一つが「Metaグラス」となります。

これは、まるでその場にいるような臨場感溢れるオンライン内見を実現し、

お客様の利便性を向上させます。

オンライン内見の精度向上、手軽さから、多くのお客様に

喜ばれるサービスになります。ご期待ください。



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! ※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	通常価格		アパマンショップ 特別割	
	入会初期費用	129,800円 ^(税込)	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
WEDding

× 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



● 2025/10/1 OPEN

苦小牧店

株式会社イースト住宅情報



● 2025/10/1 OPEN

中村公園店

株式会社ワンダーライフ



● 2025/10/3 OPEN

西田辺店

株式会社Aconse

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。



● 2025年9月 OPEN

● 黒川店 (社宅専門店) /

株式会社ワンダーライフ

● 松山市駅前店 (社宅専門店) /

APAMAN株式会社

● 2025年10月 OPEN

● 松山国道11号店 (社宅専門店) /

株式会社三福社宅サービス

家主の困ったに答えます！ 一問一答

アパートの一室を、一部上場企業の社員だという人に貸しました。しかし、毎日、昼間からブラブラしており、聞いただと、身分を偽っており、定職にもついていませんでした。この場合は、嘘をつかれたという理由で、契約を解除することはできますか？

騙されたと思われるかもしれませんが、刑法上の詐欺罪には該当しませんので、刑事事件としては扱えません。賃貸借契約書に、身分詐称により契約した場合は、契約解除できる条項が盛り込んであれば、解除可能です。

身分詐称が見破れなかったのは、契約当事者である相手方の調査不十分であり、社員

証の提示や勤務先への連絡調査（源泉徴収票や在職証明書）の提出）等で嘘が分かったはずです。それを怠ったとすれば、契約当事者であるあなた、もしくは仲介業者にも責任がある事になります。仲介業者が間に入っているにも関わらず、身分詐称の人物と契約してしまったという場合には、仲介業者に対しても、責任追

及できます。

一般的な賃貸借契約書の約款には、契約者本人や入居者が身分詐称により契約した場合、解除できる条項を盛り込んであるケースが多いでしょう。これはたとえば暴力団関係者が一般人（会社員）を装って契約した場合にそれを理由に契約解除できるように設けられているわけです。

従って、相談者の契約書条項にこの内容が盛り込んであれば、身分詐称を理由とした契約解除が可能です。

また、契約書の条項に身分詐称による契約解除条項が入っていない場合でも、特約でアパートの住人は「一部上場

企業勤務者に限る」とか、「学生に限る」、「女性に限る」など入居者を限定しているような物件であれば、条件に該当しない入居者ということでの退去してもらう理由の裏づけにはなりますが、そうならない場合には、契約解除や立ち退き要請は難しいでしょう。



3階建てのテナントビルを所有しております。1階は自分でお店を経営しており、2階、3階は、他の人に貸しています。上階の契約期間満了とともに終了させて、自分の店舗として使いたいと思っています。契約を終了して、明け渡してもらうことは可能でしょうか？

明け渡し要求ができるかどうかについては、契約内容がかんがみて可能性を探ることになります。定期借家契約とともに契約が終了し明け渡しを受ける事ができます。

定期借家契約を成立させる為にはポイントがあります。

1 定期借家契約は、必ず公正証書などの書面による契約であること

2 「この契約には更新が無く期間満了に伴い終了する」事を予め書面を交付して説明すること

3 期間満了前の1年前から6ヶ月前までの間に期間満了により契約が終了する旨の通知を行うこと

この3つが整わなければ定期借家契約にはなりません。逆に、定期借家契約になっていれば、上記期間内に終了通知を忘れずに行えば良い事になります。

一方、定期借家法成立前に契約している契約や、平成12年3月以降に契約していても通常の借家契約の場合は、従来からの借地借家法に基づく契約となります。これは基本

的に更新できる契約であり、契約を解除するためには、貸主には正当事由が必要とされます。

借地借家法においては、正当事由の有無について、建物の賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情。貸主・借主のどちらがより建物を使用する必要性が高いかを比較する判断です。

契約成立から入居中の事情、権利金・更新料、家賃滞納の有無、賃料の多寡などを考慮します。いわゆる立退料の提供や支払いは、正当事由の判断にあたっては補完的に考慮され額も判断要素となります。

立退料は必ず払わなければならないというものではありません、立退料を提供したからといって正当事由が必ず認められるわけでもありません。まずは交渉ですが、退去して欲しいのであればテナン

トからの要求にあなたが応えられるかになるでしょう。テナントは立地や売上、家賃などを考慮しあなたの物件に入居しているわけですから、それに見合う代替えの物件紹介、契約に要する費用や引越しに要する費用は最低限立退料として発生するでしょう。





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 NOVEMBER No.236

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 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
株式会社ゼンリンブリンテックス

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。



PROTO BANK



詳細は

2021年 APAMANグループと提携

アーキテツ・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



アーキテツ・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

PR PERFECT ONE

肌印象が若返る※1

「若見え」※1ファンデーション

※1:メイクアップ効果による



パーフェクトワンから
オールインワン
美容液ジェルシリーズ
9年連続
売上日本一※2

※2:パーフェクトワンフォーカスシリーズ含む「富士経済「化粧品マーケティング要覧2017〜2025」(モイスター部門およびオールインワン部門)メーカー、ブランドシェア2016〜2024年実績

強い紫外線もブロック!
最高級UVカット※4

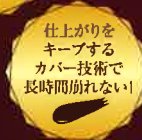


※画像はイメージです

シワ・シミ・たるみ。隠そうとするほどに老けて見える、そんなお悩みに。
30秒で完了! 塗った瞬間、上品なツヤ肌へ。

オールインワン美容液ジェルシリーズ9年連続売上No.1※2を誇るパーフェクトワンから、本気の若見え※1ファンデーションが登場! 薄づきなのに悩みをしっかりとカバーしながら、たっぷりの美容液成分※3で上品なツヤ肌に。日焼け止めから化粧下地、コンシーラーまで1つで完了。ポンポンと肌にのせるだけで、あっという間に、ツヤのある若見え※1肌が完成します。

※1:メイクアップ効果による ※2:パーフェクトワンフォーカスシリーズ含む「富士経済「化粧品マーケティング要覧2017〜2025」(モイスター部門およびオールインワン部門)メーカー、ブランドシェア2016〜2024実績 ※3:保湿成分 ※4:SPF・PA値において、国内最高レベルのUVカット力



期間限定! たっぷり!
大増量祭!

広告有効期限:2026年1月31日まで

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(税別)

3色(ナチュラル/ピンクナチュラル/オークル)
※送料は前日本製薬が負担いたします。※お1人さま1回1セット限り
※色はナチュラル、ピンクナチュラル、オークルからお選びいただけます。



合計 2個でお得!

② もう1個増量!
通常価格4,180円(税別)の品! 詰め替えレフィル
(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)
内容量14g 約1〜1.5ヵ月分
たっぷり 約1〜1.5ヵ月分!



送料弊社負担
本品通常価格5,280円(税別)が
特別価格 4,224円(税別)



※6色のうちいずれかをお届けします。色は選べません。

■24時間受付中 ■通話料無料 ■携帯電話からもOK

0120-010-202

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。

キャンペーン番号
7840H

ご注文の際にお伝えください。



WEB限定
キャンペーン
はこちら
※紙面の内容とは
異なります

新日本製薬 株式会社
福岡県福岡市中央区大手門1-4-7
https://corporate.shinnihonseiyaku.co.jp

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)。【特約】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届けとなります。※振込用紙でのお支払いの場合、10日以内にお返金ください。【お届け】ご注文受付後、1週間程度、年末年始は、お届けに2週間前後かかります。一部商品は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。【返品・交換】未開封に限り商品到着後8日以内に0120-355-455(9時〜21時)にお問い合わせください(返送料・返金手数料はお客さま負担)。【お願い】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致します。【個人情報の取扱い】お客さまからお預かりした個人情報は、商品の発送、弊社からのご案内以外には利用いたしません。個人情報取り扱いにつきましては、弊社webページにてご確認ください。※使用感には個人差があります。