

アパマンショップ オーナーズ
Owners

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE



多様な入居ニーズに応える
築古戸建て
再生運営の新戦略

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 調査無条件および調査方法：「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）

Brand Commission
アパマンショップ
we're open
OWNERS

4 From APAMAN

大村浩次 APAMAN株式会社 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 物件高騰や金利上昇の局面でも無理なく稼げる！
多様な入居ニーズに応える

築古戸建て「再生運営」の新戦略

16 賃貸経営トップインタビュー

18 不動産投資・賃貸経営を学ぶ

第4回 解説／石原博光

20 新築アパート満室投資術

第5回 解説／白岩貢

22 成約率が格段に上がる最強空室対策

第140回 解説／浦田 健

24 知っておきたい！0円にする相続

第5回 解説／曾根恵子

30 家主の困ったに答えます！ 一問一答

34 奥付

検索



From APAMAN

法人社宅提携企業数は累計1万4519社 ご加盟企業への送客数も最大4倍へ

アパマンショップの「社宅事業」の近況についてお話したいと思います。昨年、ご加盟企業に本部が送客しました件数は、多くの企業で前期の2倍から4倍になりました。早い段階で、10倍まで増やせるように取り組んでおります。社宅制度を通して企業と提携し、賃貸市場の根幹を直接取り込む、ということがとても重要なことだと考えています。本部が推奨しているのは、従来の転勤社宅ではなく『地域性に縛られない、全社員向けの福利厚生としての社宅制度』です。日本には、約495万社の企業がありますが、その大半が、まだこの福利厚生社宅を活用できておらず、特に中小中堅企業こそが、未開拓ということです。企業の「コスト削減」や「従業員の手取りアップ」「採用強化」という課題を掘り起こし、アパマンショップのネットワークを通じて解決する。この取り組みが、大手広告会社の集客力に頼らない、安定した集客になると考えています。

昨年1年間の社宅への取り組みと投資の

結果ですが、本部が提携した企業数は634社増加し累計4251社となりました。そして、ご加盟企業皆様と合わせると1056社増加し累計1万4519社となりました。本部の投資が着実に実を結び始めています。この大きな市場を攻略するため、社宅スタッフを、まずは100人、そして200人と引き上げてまいります。昨年4月からスタートしました社宅専門店も着実に店舗数を増やしております。オーナー様の賃貸経営が安定した収益を実現できるよう、これからも様々な施策を実現してまいります。ご協力の程よろしくお願い申し上げます。



大村浩次
APAMAN株式会社 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Stanford大学で日本の少子化に貢献する為研究を行う

賃貸経営 最新トピックス

Rental management latest topics

2025年下半期の 利回り1位は新潟市

健美家が2025年7月1日～12月31日に登録された全国の住宅系の収益不動産を集計した「政令指定都市高利回りランキング」を公開しました。これによりまずと、新潟市が区分マンション(16・37%)、一棟アパート(13・18%)、一棟マンション(11・20%)の3種別で利回り1位を獲得。5年前の2021年上半年と比較すると、多くの都市で利回りが低下しているなか、北九州市の区分マンションと一棟アパート、さらに広島市の一棟マンションの上昇が際立つ結果となりました。



内見時に即アウトの チェック基準とは？

AZWAYが「内見に行つて即アウト」の基準についてのアンケート調査の結果を公表しました。即アウトの理由の上位は次の通りです。1位(64・8%)は室内のにおい(タバコ・ペット・カビ・生活臭など)が強い。2位(63・6%)は水回りが汚い/古さが強い。3位(57・5%)は日当たりが悪い/室内が暗い。4位(56・9%)はカビ・結露の跡がある/湿気が強い。5位(51・9%)は害虫を見た/害虫対策が不安(ゴキブリなど)。5位(51・9%)は騒音が気になる(道路・電車・繁華街など)。7位は共用部が汚い/管理が行き届いていない(廊下・階段など)。8位は周辺環境が不安(治安・夜道の暗さ・客層など)。9位はゴミ置き場が荒れている/ルールが守られていない。10位は内見担当者の対応が悪い(遅刻・説明不足・強引・清潔感がない等)。

平均募集家賃は 上昇傾向が顕著に！

アットホームの調査では、今年1月の平均募集家賃は上昇傾向。なかでもマンションはファミリー向きが5カ月連続で全13エリアで前年同月を上回り、シングル向きは東京23区、大阪市が2015年1月以降の最高値を更新。アパートもカップル・ファミリー向きが全13エリアで前年同月を上回りました。アパートの前年同月比の上昇率1位は次の通りです。■シングル向きは札幌市4万632円、■カップル向きは東京23区12万2222円、■ファミリー向きは福岡市10万5円。



※対象全13エリア：首都圏(東京23区、東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県)、北海道札幌市、宮城県仙台市、愛知県名古屋市、京都府京都市、大阪府大阪市、兵庫県神戸市、広島県広島市、福岡県福岡市

賃貸経営 気になる最新設備

Rental management, latest equipment

枠が見えないノイズレスなクロゼット折れ戸



機能性の高いクロゼット用扉『スキスムT/Sクロゼット折れ戸（ノイズレスタイプ）』は“枠が見えない”すっきりとしたノイズレスなデザインで、開放感を求めるニーズに応えます。使い勝手も抜群で、壁面と扉の段差がなくフラットな構造のため、ノイズレスな納まりが可能です。さらに、三方枠仕様で下レールもないため出し入れがスムーズで、掃除も簡単。導入すると物件の付加価値向上に繋がります。価格は14万8,600円～（スキスムS、消費税・工事費別）○永大産業/<https://www.eidai.com/>

共用部を一新する組み合わせ自在なウッドデッキ

敷地の広さや空間に合わせて、手軽にウッドデッキを設置できるのが『Module Garden（モジュールガーデン）』。5種類のモジュールやフレーム、ベンチなどを自由に組み合わせられます。軽量な人工木を採用し、デッキモジュールは1枚約15kg。女性でも運ぶことは可能で、プラスドライバー1本で組み立てられるためDIY設置もできます。バルコニーや共用部に設置すれば、アウトドア志向の入居希望者様への訴求にも繋がります。価格は3万8,000円～（デッキモジュール、消費税・工事費・運搬費等別）○リクシル/<https://www.lixil.co.jp/>



賃貸経営—私の履歴書

結婚を機に理想の家族像を求め 夫婦二人三脚で資産を拡大



賃貸経営オーナー
岩崎えり氏

2014年から賃貸経営を本格的に始め、現在は63室と戸建て1戸を所有（資産総額2億円）。ママ投資家として子育てをしながら現在も賃貸経営による資産を拡大中で、主婦やOLのマネーリテラシーを広げるためのセミナーや勉強会なども主宰する。

夫婦二人三脚で歩んできた賃貸経営の道。今でこそ複数の物件を運営していますが、ここに至る道のりは決して平坦ではありませんでした。特に一番の理解者でいて欲しい夫の反対という、大きな壁を乗り越える必要があったのです。

すべての始まりは、私が「高学歴ワーキングプア」だった2013年。大学院で心理学を修め、大学の研究所に籍を置きながらも身分は非常勤講師。高校や専門学校の講師を掛け持ちし、多忙な日々を送っていましたが、年収はわずか230万円でした。結婚を機に理想の家族像を思い描いた際、この不安定な働き方への不安が押し寄せてきたのです。そこで、自らの手で安定を築くために選んだのが、賃貸経営でした。

しかし、この決意を夫に打ち明けたところ猛反対にあいました。「今の暮らしに不満があるのか」「自分からも離れていくつもりでは」と、彼は私の挑戦を家族の未来を想ってのことではなく、現状への不満と捉えてしまったのです。とはいえ、私が一人で不動産業者

さんを訪ねても真剣に取り合ってもらえず、まずは夫の理解を得ることが不可欠でした。私は理系の彼を説得するため、緻密な収支シミュレーションを作成し理論的な説明を試みました。しかし、それでも彼の不安は拭えず、最終的には成功している大家さんを招き具体的な数字を交え賃貸経営の可能性を語っていただいたのです。

その結果、夫という心強いパートナーを得て私達の挑戦は本格的にスタート。夫婦で協力するメリットはすぐに現れました。物件視察の際、私は生活動線や水まわりといった女性的な視点に偏りがちでしたが、夫は「最寄り駅は急行が停まるか」「近くにコンビニはあるか」といった立地条件、さらにエアコンの設置位置やリフォームによる間取り変更の可能性など、男性目線のマクロな視点で物件を評価してくれました。一人では偏りがちな判断も、二人なら補い合い広い視野で最適な選択ができます。これからも私達は、互いの視点を尊重し力を合わせながら「賃貸経営で家族の未来を築いていきたい」と考えています。

賃貸物件購入の履歴

2014年

7月に、茨城県かすみがうら市の築24年（購入時）の軽量鉄骨造アパート（1DK×12室、2DK×2室）を購入。表面利回りは10%、購入価格は6,600万円。購入時は満室だったが、その後に空室が目立ち始めたためリフォームなどを行い運営面の立て直しを実施。



8月に、大阪府大阪市の築27年（購入時）の重量鉄骨造マンション（1K×29室）を購入。表面利回りは10%、購入価格は1億1,500万円。購入後、1年も経たないうちに7部屋が空室になるなど、入居決めに苦労したものの現在は高稼働を実現。



2016年

6月に、長崎県長崎市の築29年（購入時）の木造アパート（1K×16室）を購入。表面利回りは19.26%（リフォーム込みで17%）、購入価格は3,000万円。法人を立ち上げて購入した物件で木造の築古にも関わらず、借入期間15年、金利1.6%という好条件で融資を受けることに成功。



現在

63室と戸建て1戸を所有し運営（資産総額2億円）。



コストを抑えつつも、想定する入居者層に合わせて部屋のコンセプトを巧みに変える岩崎さん。リフォームには、女性ならではの繊細なセンスが随所に光っています。

物件高騰や金利上昇の局面でも無理なく稼げる！



多様な入居ニーズに応える

築古戸建て

「再生運営」の新戦略

物件価格の高騰や金利上昇により収益の確保が難しい今日この頃。そんな状況下でも高利回りを実現できるのが築古戸建ての再生運営。今月は多様化する入居ニーズに応え低コストで物件の価値を高めて、安定収益を目指す戸建ての成功戦略をご紹介します。

解説

舛添菜穂子

2012年に大阪府の利回り22%の築古戸建てを購入。その後も戸建てを中心に所有物件を増やして、現在32棟36室を運営して家賃月収300万円を実現。著書も多く、戸建て投資アカデミーを開校し500名の空き家投資家を輩出している。



不動産投資入門！ 空き家投資の超基本 最新版



初心者にも分かりやすい形で、空き家の購入方法・コストを抑えたりリフォーム術・収益が上がる運営の仕方・効果的な出口戦略などを解説している一冊。○著者：舛添菜穂子○発行：ごま書房新社○定価：1,500円(税別)

どのような人にも
間口を広げておき
高家賃を狙っていく

戸建て賃貸はDINKsや新婚のご夫婦、若いファミリー層などに入居していただくのが理想的です。しかし、実際には物件の立地や状況により入居者様の属性や家族構成などは変わってきます。そのため、私は自分では入居ターゲットを決めません。どのような人に対しても間口を広げておき、多様なニーズに応えるようにしています。そのうえで入居の可否については相手の話を聞いてから判断します。このような方針により、現在は様々な形での

運営に成功しています。例えば、企業の社宅、シェアハウス、民泊事業者への貸し出しなどです。なかでも企業の社宅は安定収入に繋がっており、民泊事業者への貸し出しは相場を遥かに上回る高家賃を実現できています。

新たな戦略という視点では、この家賃設定も鍵となります。なぜなら世の中がインフレの時代に入ったこともあり、家賃も上昇の局面を迎えているからです。そのため、今は入居募集時に積極的に攻めていくのが良いと思います。特に都市部の好立地の戸建ては、アパートやマンションと比べて希少性があるため、高い家賃設定を狙えるケースが出てきます。私も東京都内の好立地にある戸建ては綺麗にリフォームして家賃を高く設定する手法をとっています。仮に空室が埋まるまで少し時間がかかっても、高家賃で借りてくれる入居者様を優先するわけです。いわば「チャレンジ価格」

舛添さんが入居の間口を広げ成功した事例



→ 企業の社宅としての貸し出し

企業の社宅というと、アパートやマンションの一括借り上げをイメージする人も多いと思います。しかし、シェアハウスのようなスタイルで戸建てに数名で住む形も存在します。実際に私が所有する戸建てにも企業の社宅として貸し出しているものがあります。この物件では、社員の住宅確保を企業が急いでいたため、高家賃で貸し出すことに成功しています。



→ シェアハウスとしての貸し出し

戸建てに数名で住むシェアハウスは若い人を中心に根強い人気があります。特に築古の場合は、立地にもよりますが元々の家賃設定が低いケースも多いため、アパートを1人で借りるより安価に住める確率が高くなります。結果的に生活コストを抑えたい若者などからの需要が生まれ、問い合わせも増えています。



→ 民泊運営者への貸し出し

インバウンド需要により、民泊を運営している事業者さんが戸建てを借りてくれるケースも増えています。例えば、関東圏では成田空港へのアクセスが良い場所や浅草など外国人に人気の観光地に近い立地は需要があると思います。最大の魅力は高い家賃で貸し出せることです。実際に私も相場家賃の約1.5倍で貸し出すことに成功している物件があります。

で募集を行うスタイルです。ちなみに、私にとってのチャレンジ価格は「この金額では無理かも」と多くの人が二の足を踏むぐらい相場より高い金額を指します。あまりにも無謀な家賃設定であれば、仲介業者さんから「さすがに難しいです」と助言がきますから、最初はチャレンジ価格で攻めていくわけです。その代わりに、敷金・礼金をゼロにして初期費用を下げフリーレントを付けるなど、お得感を演出することもあります。さらに「ペット可」にするなど、家賃以外で魅力を作ることもあります。

現在の状況下では、入居募集の初期段階は「自分なりのチャレンジ価格」で挑むのが正解だと思えます。そして決まりにくい状況が続いたら「少しずつ募集家賃を下げていく」のが、高利回り実現のための戦略です。次頁からは項目ごとに、そのほかの手法についても詳しく解説していきます。

収益性の高い戸建ての探し方と見極め方とは？

購入候補が出たら
賃貸需要を調べ、
ヒアリングも行う

優良戸建てを見つけるには、物件のポータルサイトで探したり、個人の不動産業者さんのメルマガやLINEに登録し新情報を待つのが有効です。さらに店頭の張り紙の確認や業者さんへ飛び込み相談したり、紹介を受けたりする方法もあります。そして、購入候補が出たら賃貸需要を調査し、賃料相場や街の開発動向などもインターネットで調べます。そのうえでエリアの業者さんに募集条件や入居決めについてヒアリングします。私が推奨する中古戸建ては、地方のリフォーム代込みで500万円ぐらまでの物件です。目安としては、物件価格400万円＋リフォーム費用100万円

収益物件サイトで探す際の検索条件の一例

- ① 「買う」ところから中古一戸建てを選択
- ② 地域、通勤・通学時間(都市部から何時間など)で探す
- ③ 金額の上限はなしで安い順で検索
- ④ 最寄り駅からの距離指定はなし
- ⑤ 建物面積の指定もなし(理想は50㎡以上)

販売業者さんへ問い合わせる際の物件条件の一例

- ① 地方では物件価格はリフォーム代込みで500万円ぐらまでの
- ② 中古の一戸建てを検討する
- ③ 駅からの距離は気にしない
- ④ 築年数は気にしない
- ⑤ 再建築不可や借地も検討する



販売業者さんへ電話で物件について質問する際の一例

- ① いつ売り出しを開始したか
- ② これまでの修繕の有無や状況
- ③ 購入後リフォーム費用にどのくらいかかりそうか
- ④ どのような経緯で売りに出されたか
- ⑤ ほかに問い合わせは来ているか

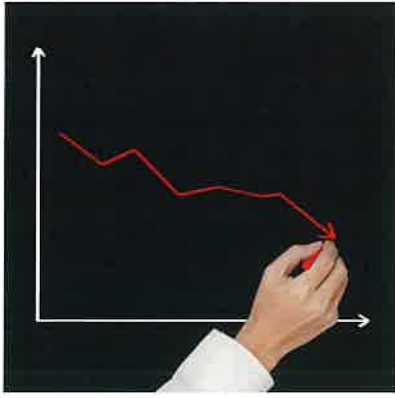
円以内(理想は50万円程度)です。ただし、これはエリア次第で変動します。例えば、東京都内なら1500万円程度まで視野に入れておくのが現実的です。

最後に現地調査についてですが、物件の内見時は業者の担当者さんに大家業への想いを伝えると前向きに動いてもらえます。そして、現地集合なら行きはタクシー、帰りは歩くのがオススメです。歩く理由は周辺環境や道の明るさ、住み心地などを現地の人に直接聞ける機会になるからです。また建物を見極める際は写真や動画で記録し、床・壁のシロアリ被害や雨漏りの有無、水まわりや外観の状態などを確認します。さらに駐車場の状況(ない時は近くに月極はあるか)、漏水や建物の傾き、擁壁の有無などもチェックします。

物件を安価に入手するための有効な指値術とは？

物件の良い点を褒め、
納得できる理由を添え
金額の妥当性を強調！

戸建て運営において、安価に物件を入手するための指値交渉は重要なポイントです。まずは、内見時は物件の粗探しではなく「褒める」ことから始めます。これにより売主さんの警戒心を解いて好印象を与えることで、逆に修繕が必要な箇所などの本音を引き出しやすくなります。さらに、交渉はライバルの少ない「内見時」に即座に行うのが理想



的です。メールより口頭の方が

誠意が伝わりやすく大幅な指値をしても、その場でフォローが可能です。この時には、想定家賃やリフォーム費用を具体的に算出し電卓を叩きながら納得感のある理由を添えると、金額の妥当性を強調できます。

また、決済は「現金」を提示するのが最強の選択になります。融資特約のない確実な取引は、早期売却を望む売主さんや転売業者さんにとって大きな魅力となり、指値の成功率を飛躍的に高めます。さらに、交渉が押し戻された場合に備え、あらかじめ「いくらなら買うか」という着地点を自分の中で決めておく柔軟性も必要です。利回りの数%にこだわり過ぎて優良物件を逃さないよう、数十万円の差はリフォーム費用などで調整する余裕

を持ちましょう。

絶対に避けるべきなのは、価格合意後の「後出し指値」です。例えば、設備不良などを理由に後から値切る行為は信頼を損ない、契約白紙や業者さんから嫌われるリスクが生じます。反対に、売主さんの売却事情や想いに寄り添った「手紙」を添えると心理的な後押しとして効果的です。ポイントはありきたりのテ

ンプレートではなく、自分の言葉で文章を書くことです。

最後に仲介業者さんを味方につけることも重要です。横柄な態度は厳禁で、役所での調査なども自ら行い手間を省いてくれる「信頼される大家さん」を目指しましょう。単なる利益追求ではなく関係者全員と誠実に向き合うことが、結果として賃貸経営の成功に繋がります。

指値の交渉術の一例

- ① まずは物件を褒める
- ② 内見時に交渉をスタートする
- ③ 指値の理由を添える
- ④ 交渉トークをあらかじめ練習しておく
- ⑤ 現金払いが理想(指値が通りやすい)
- ⑥ 押し戻しの手打ちを考えておく
- ⑦ 売主さんに手紙を書くのもあり
- ⑧ 販売業者さんを味方につける

低コストで魅力的に仕上げるリフォーム手法とは？

都心はリフォーム重視、
地方の郊外では
安価な家賃設定が鍵！

物件のリフォームは、費用をかけるほど良いというわけではありません。最も重要なのは、投下した資金を家賃に反映できるか：その見極めにあります。例えば、都内の好立地にある古い戸建ては、間取り変更も含めし

っかりリフォームすることで、高い家賃設定も可能になります。しかし、同じ手法が地方で通用するとは限りません。場所によつては、あえてリフォームなどの手をかけずに安く貸し出した方が正解な場合もあります。

特に地方の郊外では「安価な家賃」が入居希望者様への強いアピールになります。そこでオ

ススメが、DIYと業者さんへの依頼を組み合わせ無理なく安価に仕上げる方法です。すべてを自分で直すより、業者さんに

短期間で仕上げてもらい募集を開始した方が、家賃収入の機会損失を防いで収益が上回るケースも珍しくありません。さらに、物件の印象を高めるステージングも有効です。私が

重視するのは、インテリアとしての完成度よりも物件への愛情が伝わる空間作りです。グリーンやオシャレな照明の設置、壁の傷を隠すウォールステッカー

の活用などが効果的です。

和式トイレは洋式に、汲み取り式は簡易水洗へ変更します。キッチンにはカットシートで印象を変え、汚れが酷い時は交換も検討しましょう。洗面台なども量産品であれば比較的安価に購入できます。

低コストでバリューアップを実現したリフォームの一例



建物の印象を左右する外観は、メンテナンスが重要です。雨漏りがあれば屋根を修繕し、壁が汚れていれば塗り替えます。玄関ドアなどの建具も、塗装やダイノックシートで綺麗に仕上げましょう。



改修の判断基準は床の状態と家賃です。和室を洋室化する際は、根太を組んでフローリングなどを施工します。私のオススメはフロアタイルです。クッションフロアより高価ですが、耐久性と本物のような質感が魅力です。



募集時の内見で効果的なステージングの一例



雰囲気を手軽に変えたいなら、フェイクグリーンやウォールステッカーの活用がオススメです。アイテムの組み合わせや配置場所を工夫するだけで、殺風景な空間がオシャレに仕上がります。コストを抑えつつ部屋のイメージを向上したい時にピッタリです。

舩添さんが高収益物件へ再生することに成功した事例

● 会社の寮として
企業に借り上げてもらう
ことに成功した戸建て

● 民泊運営者に
貸し出すことに
成功した戸建て

● シェアハウスとして貸し出すことに
成功した戸建て



2017年に870万円で購入した東京都葛飾区の物件です。当初は9万7,000円の家賃で貸していましたが、退去後にリフォームで、全部屋を洋室化したところ、20万8,000円で貸し出すことに成功しました。

東京都葛飾区の都市開発中の地域にあります。数年前から、該当エリアの物件が欲しいとっていて、最寄り駅から徒歩4分の好立地を2980万円で購入。大幅なリフォームをせずに高利回りに再生できています。



● 巨大な雨漏りを安価に修繕して
魅力的に仕上げた戸建て



業者さんから紹介された物件で、780万円の売値に対し420万円で購入。入手後に大きな雨漏りが発覚したものの修繕費を22万円に抑え、余りクロスを活用した低コストかつデザイン性の高いリフォームを実施。家賃相場6万円台のエリアで7万9,000円で成約することに成功しました。

元々家賃6万円のオーナーチェンジ物件を購入。退去後に表装のリフォームを施して、家賃相場6万円台のエリアで9万5,000円で成約することができました。男性3人が住むシェアハウスとして、当初の1.5倍以上の賃料アップに成功した形です。

みなさんの悩みにQ & A形式でお答えします！

NEW STRATEGY

戸建て運営で成功を掴むためのポイントとは？

Q1 築古戸建てでも融資は組める？

不動産の融資には物件の資産価値を評価するものと、借り手の属性（年収や勤務先など）を評価するものがあります。築古戸建ては、法定耐用年数（木造は22年）を超えていることが多く、一般的な金融機関では「建物価値ゼロ」と見なされ融資を断られるケースは確かに多いです。とはいえ、すべての金融機関がそうとは限らず私が主宰する戸建て投資アカデミーの生徒さんのなかには、築57年の物件で満額融資を受けた方もいます。特に、地域密着型の信用金庫や日本政策金融公庫などは、築年数よりも事業の持続性や熱意を見られる場合があります。築古は窓口に相談してみましよう。

Q2 連棟物件で気を付ける点は？

連棟物件（テラスハウス）は、壁などを隣家と共有する横並びの住宅です。見た目は一戸建てですが、構造が一部繋がっています。私が実際に所有して感じた難点は、雨漏り時に隣家と一緒に修繕したものの費用負担が得られなかったことや、隣からのネズミ侵入への対応に苦労した点ぐらいです。確かに建て替えが難しいなどの制約もありますが、安価に購入できるケースなど、価格次第では十分検討に値すると思います。



Q3 再建築不可の物件を購入するのはあり？

再建築不可とは、建築基準法により今ある建物を壊すと新しく建て直せないものを指し、例として接道義務を満たしていない物件が挙げられます。目的が家賃収入なら、建物の状態にもよりますが必ずしも建て替える必要はありません。同じ地域の同条件の物件なら、再建築不可の方が安く購入できる可能性が高くなります。売却時に融資が付きにくいと考えられがちですが、融資が組める場合や現金購入者もいます。私も380万円で購入した再建築不可物件を1600万円で売却した経験があります。このようにリノベーションして住みたい実需層や、利回り重視の投資家からの需要は確実に存在します。

Q4 旧耐震の物件でも大丈夫？

旧耐震とは1981年5月31日以前の耐震基準で建てられた物件で、銀行融資が付きにくい傾向があります。耐震工事を行うのが理想ですが、費用がかさみ利回りが悪くなる場合もあります。私は、工事中に柱のグラつきが見つかった箇所のみ耐震工事を行いましたが、今のところ問題ありません。新耐震も全壊例はあるため、建物の歪みや基礎を確認し、リスクとリターンのバランスで判断しましょう。



賃貸経営トップインタビュー

「AI ゴミ出し監視システム」

AIによるクラウド映像監視で不正ゴミ出しを瞬時に検知可能

インタビュアー／大村浩次 (APAMAN株式会社 会長)



●ボニヤ・アルフレッド

Brivo-イーグルアイネットワークス株式会社 セールスディレクター

賃貸住宅・駐車場・貸店舗・事務所等のクラウド映像監視を行うシステムを運用。低コストで構築が可能で、スマート映像検索で瞬時に違反者を確認することができる。

**AIが不法投棄者を特定
アラートメールを送付**

大村 今回は、Brivoイーグルアイネットワークス株式会社のボニヤさんに、「AI ゴミ出し監視システム」についてお聞きします。イーグルアイネットワークスは、アメリカのテキサスに本社があり、私がシリコンバレーに行った際に代表の方とお会いして、素晴らしいサービスと感じアパマンシヨップで取り扱えないか検討を始めました。

ボニヤ ありがとうございます。弊社は監視カメラの会社と想われがちですが、AIと様々な映像プラットフォームを活用して情報を管理する会社です。その中で、今回アパマン様にご活用いただくサービスが「AI ゴミ出し監視システム」となります。

大村 賃貸経営を行うオーナー様、管理会社にとって頭が痛



いのがゴミ置き場への不法投棄です。分別を行わない、収集日以外にゴミを出す、役所に依頼していない粗大ゴミを捨てる、こういう行為は不法投棄者を特定する事が難しいので、管理会社が整理することになります。費用が大きくなれば、オーナー様にご負担頂くケースも出てきてしまいます。

ボニヤ はい、監視カメラを設置しても、映像を確認して不法投棄者を特定するには何時間もかかりますので、実際にはほとんど確認されていませんし、有効に活用されているとはいえません。

大村 監視カメラは既に様々な商品があります。データをク



▲監視カメラの映像。上記はカメラを3機設置した場合の画面



▲管理会社は、全ての監視カメラの状況を一覧で確認できる



▲様々なカメラから設置機器を選択が可能



▲管理会社は監視カメラの状況をスマホで確認可能

ラウドに保存して外部から確認できるというサービスも増えていますが、御社の「A-ゴミ出し監視システム」は、他社のサービスとどう違うのでしょうか？

ボニヤ シンプルに言いますと、人間の目の代わりにA-が24時間監視するという事です。弊社でも、撮影データはクラウド上に保存されますので、

スマホやタブレットで外部からいつでも確認することができます。更に、ゴミ出しの時間や場所、人物を特定し、不法投棄者をA-が確認すると、自動的にアラートメールを指定のアドレスへ送付します。メールを受け取った担当者は、その映像を外部からすぐに確認することもできますし、後から映像を検索することも非常に簡単

なので、効率よく作業を進められます。日本では、まだ実装されていない機能ですが、アメリカでは、入居者の顔認証データとマッチングさせて、不法投棄者を特定することもスタートする予定です。

大村 撮影動画の解像度はかなり高いのでしょうか？

ボニヤ はい、解像度はSD画質から4K画質まで選択可能

です。ただ、解像度が高いと保存容量も増えますし、動画を見返す際のスピードも遅くなるので、解像度が高ければ良いというわけでもありません。お客様の環境に合った解像度とカメラの選択が必要です。監視カメラも様々な種類を用意しております。

大村 不法投棄に対し、すぐにアラートメールが届くというのは、次世代の監視カメラだと思います。このようなA-監視カメラが設置されているというだけで、不法投棄への抑止力になりますし、入居者のゴミ出しマナーも向上すると思います。価格について教えて頂けますか？

ボニヤ 価格につきましては、サブスク方式になりますが、解像度や監視カメラの種類等で大きく変わります。是非一度ご相談をお願いいたします。

※相談してみたいというオーナー様がいらっしゃいましたら、ご担当のAPマンシヨップまでご依頼ください。



4

不動産投資 賃貸経営を学ぶ

「勝ち抜くためには、
ニッチで勝負!」

解説／石原博光

2002年より不動産投資を始める。現在、日米で8棟を所有、不動産規模は6.5億円。右記著書は37刷を記録しロングセラー。不動産投資に関する ZOOM コンサルティングはこちら。

<https://ebisunoi.com/>



1000万〜2000万円の一棟アパートでどんな物件を買うべきか、またどんな物件を買ってはいけないのかを、具体的に説明していきたいと思っています。

僕の投資の基本的な考え方は一言でいえば「ニッチで勝負!」ということです。ニッチとは「隙間」のこと。ニッチ市場や

隙間産業といえば、「一定の需要はあるが規模が小さいので大企業がターゲットとしない商売」を指します。僕のいう「ニッチ」はマニアック、あるいは個人的といった意味で受け取ってもらってもいいです。

不動産投資を始めたとき、僕に潤沢な資金があれば、ニッチなところは狙わなかったでし



よう。都心の一等地に1億円を超える物件を現金でポンと買えば、資産価値もありますし、より安定的な経営ができたかもしれません。でも繰り返ししますが、持たざる者はお金持ちと同じ戦い方はできません。持たざる者が買えるのは安い物件ですから、利回りの低い安全な勝負をしてしまっただけは、たいした収益は見込めません。収益をアップさせるには高利回りの物件を買うしかなく、高利回り物件に特有のリスクを見極め、知恵を絞ってそのリスクを回避していくしかないのです。

地方の物件や都心でも築古

で手がかかる物件は、リスクを考えると敬遠されがちですが、王道の投資法ではないからこそ儲けがたくさんありますし、狙い目なのです。知識はあっても実践する人がなおさら少ない点もポイントです。僕自身も今まで、地方にばかり物件を買ってきました。僕がやってきたことは王道ではない方法ですが、だからこそ生き残ってこられたという自負があります。ニッチを狙えば競争相手も少ないですから、一人勝ちも可能です。例えば2010年に、栃木県小山市にある3DKのマンションの一室を、各部屋の壁を取り払って広いワンルームにリフォームした事例があります。そんな部屋は小山市では希少物件で、当時は問い合わせが殺到しました。今も空室になると、内見者10人のうち10人全員にはハマりませんが、「ここに住みたい!」という人が必ず現れます。「金額的には予算オ-

バーだけど、頑張っても住みたい」という内見者がいるのです。不人気な一階の部屋にもかかわらず、ほかの部屋より家賃を高めに入れて空室にもなりにくく、安定して稼いでくれています。

例えば都心部でも、商業地域に、1階が閉店した元スナックで2階が住居になっているような物件が土地値以下で捨て置かれていたりします。普通の一棟アパートだけを探していると、そういう物件には目が向きません。元スナック部分には窓はないし大きなカウンターが造り付けられていますから、住居向きではないので。でも僕は、「外壁をぶち抜いて窓を作ればいいよね」と発想します。もともと客商売に使われていた建物ですから、それなりに立地は便利というストロングポイントがあるので、十二分に勝機はあります。窓を作って内部もリフォームして、建物の大き

さによっては2世帯あるいは3世帯にもできるでしょう。そうすると好立地にミニアパートの出来上がりです。

実際、僕が所有中の茨城県の3階建てマンションでは、1階の一部が小料理屋だったところを住居に作り変えました。リフォームにお金をかけられな

かったので、小上がり部分は壁を作って部屋を作りましたが、カウンターやキッチンはそのまま！「そんなところに住む人がいるの？」と思うでしょうけど、これが意外といえるものなんです。要は値段が安ければ、元店舗だからちょっと広めだし、厨房も広いし立派なカウンターもあって、「この部屋に住み

たい」とすぐに入居者が現れました。そういうもの好き（失礼！）を一人見つければいいだけです。退去になってもまたすぐに決まりましたし、「お店のよ

を優先し過ぎると規模拡大には有利ですが、大きな借金の割にはそれほど儲からない点に注意が必要です。

それに、物件を購入する決

手が「銀行が貸してくれるから」では、自分が主体ではなく

なりませう。地方物件や築古物件は融資が引きにくいから値段

も下がり、必然的に高利回りに

なるとも言えますが、そんな物

件でも融資を引く方法がある

というのが不動産投資の奥深

いところですよ。

持たざる者にとって、資産性

が高くても誰かが「いいね」と評

価するような物件に勝機はあ

りませう。大多数がその良さに

気づかない、リスクはあるけど

少数には深く刺さるニッチな

物件にこそ勝機があるのです。

人と違うところに狙いをつけ

て、「ニッチで勝負！」です。も

ちろん努力で回避できるリス

クかどうかの見極めができる

ことが大前提となります。



もちろんそこまでマニアックなところを狙えとは言いませんが、僕がオススメする地方物件や都心の築古物件を狙うというのは、王道ではなく少数派。資産性が低く担保価値も低いですから、金融機関があまりお金を貸したがるらないという難点があります。でも僕に言わせれば「融資が引きやすいから」という理由だけで物件を買うほうがよほど危険です。なぜなら銀行が貸したがる物件は、今まで例に挙げてきた都心の一等地のマンションのように、資産性は高いですが実質利回りは非常に低くなるものがハ

マリやすいからです。銀行融資

※画像はイメージです

新築アパート満室投資術

解説 / 白岩貢

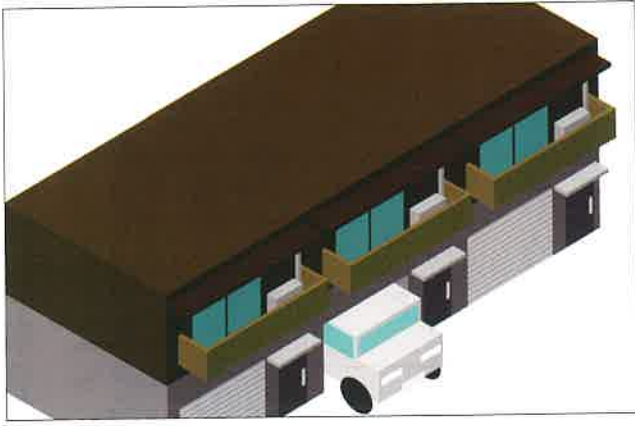
第5回

1世帯を自宅+賃貸1世帯のガレージハウス



1世帯を家族と住む 広めの自宅にする

宮城県仙台市の賃貸併用物件
オーナーの田代さん（仮名）は
40代で、お子さんが3人います。
宮城県仙台市の物件も、前号の
静岡と同じく郊外にあります。
オーナーの田代さんの職業は会
社員で、年収は500万円ほど
です。建てたのは2世帯物件で
す。家族がいるため自宅部分



やはり広めで、自宅が6割、賃
貸が4割でした。170平米60
坪弱なので、延床は168平米
にもなります。住宅部分が大き
く、3分の2ほどを占めます。

お子さんには1人部屋が必要
ということ、かなり広さのあ
るマイホームをプランニングし
ました。間取りは3LDK+ガ
レージです。1階に4畳のLDK
と水回りのある車庫、2階には
3部屋あります。

ガレージハウスの主なター
ゲットは単身世帯が多いですが、
家族で住む場合は部屋数が要り
ますので、本物件は3部屋にし
ました。賃貸部分のガレージと
居室はそれぞれ10畳あるので、
1人または2人暮らしを想定し
ています。まさに、ガレージ
ハウスの定型パターンです。

入居者と顔を合わせる ことも少なくできる

間仕切りすればアパートの住

民と顔を合わせることもありま
せんし、車庫が2台並んでいて
も玄関が別側についているので
気をつかわずに住めます。

入居者とやりとりをしたくな
い場合は、管理会社に委託する
こともできますが、そもそも各
世帯の境目にガレージがあり、
柵と収納が付いていますので問
題は起きにくいでしょう。

世帯と世帯の間に階段を設置
しているため、音が漏れにくい
のもポイントです。家がメゾネ
ットなので、子どもが騒いだり
床で跳ねたりしても支障はあり
ません。

縦型にしているので、賃貸併
用とはいつでも居住の快適性は
一戸建てとほぼ変わらないでし
よう。地方では土地が安いので
こういった造りもできるわけ
です。

前号の静岡の物件はまだお子
さんが小さいケース、仙台の物
件はお子さんが大きくなって1人に

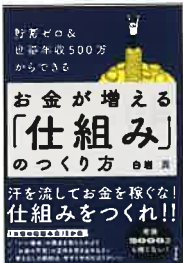
一部屋が必要なケースです。仙
台も静岡も車社会ですし、仙台
は大都市とはいえ物件は郊外に
ありますので、違いはほとんど
ありません。

土地代は、仙台のほうが安い
です。中心部から離れた郊外に
行けば、適した広い土地を見つ
けられるでしょう。



白岩貢

東京の世田谷、目黒
を中心としたアパート
7棟と戸建て賃貸4
棟、60余室の大家。
20年で累計400棟を
超えるアパート建築
をサポートしている。
サイト
[https://shiraiwamit
sugu.com/](https://shiraiwamit
sugu.com/)
ユーチューブチャンネル
は「白岩貢」で検索



成約率が格段に上がる最強空室対策／解説・浦田健

入居決めのキラリーコンテンツ 「猫を飼わない人はお断り」とは!?

140

**明確なルール作りと
強いキャッチコピーが鍵**

「猫を飼わない人はお断り」。
この言葉を聞くと、少し強過ぎ
ると感じる人もいるかも知れ
ません。しかし、今はこのよう
な「尖った打ち出し方」が、賃貸
経営の強力な差別化になる可
能性があります。

まず前提として、日本では空
き家の増加が止まりません。空
き家はすでに約900万戸に
達し、約7戸に1戸が空き家と
いう時代です。これは大家さん
だけの問題ではなく、今後実家
を相続する人も無関係ではあ
りません。近年は住宅価格の高
騰で「家は買わずに借りる」と

いう人も増えていますが、それ
でも空室リスクが消えるわけ
ではありません。つまり、これ
からの賃貸経営は、「普通に募
集するだけでは埋まりにくい
時代」にますますなっていくわ
けです。そこで重要になるのが、
物件の差別化です。例えば「外
国人オーケー」「高齢者オーケ
ー」「入居者様のDIYリフォ
ーム可」「宅配ボックスの設置」
「家賃を下げる」といった工夫
があります。なかでも、入居決
めに強いのが「ペット可」とい
う条件です。さらに同じ「ペッ
ト可」でも、内容により物件の
人気度が変わります。

理由は多くが「小型犬だけオ
ーケー」という条件設定で「猫
はNG」だからです。主な理由
は「トイレの臭いが取れない」
「爪とぎで壁がボロボロにな
る」などです。退去後の原状回
復が大変なため、多くの大家さ
んが猫を避けます。

ところが、ここに大きなチャ
ンスがあります。ある協会の調
査によれば、現在「日本では犬
よりも猫の飼育数の方が多い」
というデータがあります。つま
り、猫を飼いたい人は多いのに
「猫と暮らせる賃貸物件は少な
い」わけです。このミスマッチ
こそが、猫オーケーの物件の強
みになります。

そして、入居募集時に効いて
くるのが「猫を飼わない人はお
断り」という強いキャッチコピ
ーです。これは単なる話題作り
ではありません。通常の「ペッ
ト可」よりもはるかに印象に残
り、「この物件は猫と暮らす人
のための家」と一瞬で伝える力
があります。募集広告に、この
一言があるだけで地域で話題
になったり、SNSで拡散され
る可能性もあります。しかしし
たら、ニュースなどのメディア
で取り上げられるかも知れま
せん。それがキラリーコンテンツ
たる所以です。

しかも、猫を飼っている入居
者様は、長く住む傾向がありま
す。なぜなら、次に引越そう
としても「猫オーケー」の物件
が見つけにくいからです。つ
まり大家さんの視点で見れば、

■ 猫専用物件にする場合に効果的なルールの一例

入居希望者様と猫の面接を行う



「空室が埋まりやすい」「退去されにくい」「収益が安定しやすい」という大きなメリットがあります。

もちろん、成功させるにはルール作りは欠かせません。大切なのは、単なる「猫オーケー」にするのではなく「猫と真剣に暮らす人専用」にすることです。

例えば、「入居希望者様と猫の面接を行う」「去勢や避妊の状況を確認する」「頭数の管理を行う」「退去時のルールを明確化する」などです。これらの取り決めは絶対に必要です。猫は

飼いやすい反面、放置すると部屋が荒れます。ルールがなければ、最終的に大家さんが泣くことになります。そのため、入口できちんと線引きすることが大切です。

ちなみに、私も友人から週末だけ猫を預かることがありますが、それで分かったのですが、猫はしっかりと環境を整えると凄く飼いやすい動物です。犬とは違い散歩が必要ないですし、トイレの場所も自分で覚えて用を足します。そういう意味でも「猫が飼える家」は、現代のラ

イフスタイルに合っていると思えます。

結論として、①今後も空室は増える②猫を飼う人が多い③猫オーケーの物件は少ない、のであれば「尖った戦略でライバルに勝つ」のは理にかなっていません。「猫を飼わない人はお断り」という強いキャッチコピーを入居募集で全面に打ち出すことで、「ただの空室」から「語られる物件」になる可能性があります。賃貸物件は「コンセプト」が重要です。誰に貸すか？何を提供するか？そこを振り



切ること、ライバルに勝てる物件になると思います。

去勢・避妊の状況を確認する



*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23万人の人気You Tuber。「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 uraketen.com

配偶者の税額軽減をフル活用する



配偶者が相続する財産には、①1億6,000万円か、②配偶者の法定相続分の、どちらか多い金額までは相続税がかからないという「配偶者の税額軽減」の特例があります。

たとえば、妻が夫の財産1億5,000万円を相続しても、相続税はかかりません。1億6,000万円を超えても、法定相続分(財産の半分)が2億円の場合なら2億円までは、相続税の申告をして特例を適用することで納税は不要です。

法定相続分とは

民法に定める法定相続分とは、民法に定められた遺産分割の割合のことです。これは、法定相続人が亡くなった人の財産をどれくらい相続できるかを示す一定の割合であり、遺産分割の基準になります。

▶ 配偶者と子どもが相続人である場合

配偶者 1/2、子 1/2 (2人以上のときは全員で等分)

▶ 配偶者と直系尊属が相続人である場合

配偶者 2/3、直系尊属 1/3 (2人以上のときは全員で等分)

▶ 配偶者と兄弟姉妹が相続人である場合

配偶者 3/4、兄弟姉妹 1/4 (2人以上のときは全員で等分)

配偶者の税額軽減は非常に大きな非課税枠です。使い方次第では、多額の財産を無税で次世代へ引き継ぐ準備をすることができるので、大いに活用したいところです。

ただし、配偶者が高齢で、次にすぐ相続が発生する可能性がある場合には、将来の2次相続の納税も考える必要があります。よって、1次相続時に2次相続まで考えて「0円相続」を実践しましょう。

知っておきたい！0円にする相続

配偶者の税額軽減の特例を適用する場合は、「遺産分割協議」が終了していることが絶対条件で、相続税の申告時に「遺産分割協議書」を添付して申告をします。



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95冊。

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



新刊
発売中

●配偶者税額控除の計算式

$$\text{相続税の総額} \times \frac{\text{A または B のうち、いずれか少ない金額}}{\text{相続税の課税価格の合計}}$$

A: 相続税の課税価格の合計のうち配偶者の法定相続分
(法定相続分が1億6,000万円未満なら1億6,000万円)

B: 配偶者が実際に相続により取得した財産の価額

内縁関係では 相続人になれない



法律上の配偶者とは、婚姻届を出している場合に限られます。そのため、いわゆる内縁関係（事実婚を含む）の間柄では法定相続人になれず、相続する権利がありません。内縁の配偶者に財産を渡したい場合には、遺言書が必要です。なお、内縁関係にある夫婦間に生まれた子ども（非嫡出子）は、戸籍上で認知されていれば実子と同じく相続人です。



▶ POINT

配偶者の税額軽減は「遺産分割協議」の終了が絶対条件

Ponta
Point terminal

Dramatic Communication

アパマンショップ
NETWORK

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

アパマンショップ新CM 「門出の日」公開!

アパマンショップでは、住み慣れたお部屋を離れる大切な節目をテーマにした新ブランドムービー「門出の日」篇を、2026年3月12日より全国で放映開始しました。

このCMでは、物件の検索や契約といった「始まり」ではなく、あえて“住み終える最後の日”にフォーカスしました。オンライン化が進む時代だからこそ、人が人に寄り添う価値を大切にしたい。そんなアパマンショップの原点である「ドラマチックコミュニケーション」を、静かで温かなストーリーを通じて描き出します。

公開CMは、アパマンショップ公式YouTubeチャンネルでご確認いただけます。是非、ご確認お願いいたします。



こちらのQRコードより
ご確認いただけます

成婚数

No.1!

※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)

	通常価格	アパマンショップ特別割
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
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/



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 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】

家主の困ったに答えます！ 一問一答

築40年を経過したアパートを経営しているのですがネズミが出没するようになって困っております。業者を通じて駆除も頼んでいるのですが、入居者から「押入れにしまっておいた洋服や道具をネズミに噛まれたので保証して欲しい」と電話が。とりあえず「検討させて下さい」と言ったのですが大家の責任はどこまでなのでしょう？

まず、ネズミが出没するに至

った因果関係については、どう

なのでしょう？部屋の使用状

況による原因、例えばゴミや残

飯など、汚れや臭いなどが原因

でネズミが出たとしたら、入居

者側にも自室に誘引した責任の

一端がある事になります。一方、

築40年ですから老朽化により下

水管や建物の一部に消耗が生じ、

それによりネズミのような小動

物が容易に室内に入り込めるよ

うな状況だとしたら話は別です。

建物の維持管理の責任はオーナ

ーにありますから、責任を追求

される可能性はあるでしょう。

既に、業者に駆除も依頼して

いるとの事ですから、おそらく

ネズミ被害は本件のみに止まら

ず、他の入居者も被害に遭われ

ていると予想されます。今後も

同様のクレームが別の入居者か

ら寄せられないとも限りませんから、早い内に手を打っておくべきでしょう。

最初の対応次第では、他の被害を受けた入居者へも影響が出てきますから、今回の対処は肝心です。しかし、一番初めにク

レームを言ってきた人に被害の補償をすると「大家さんから、

これだけ被害の弁償をして貰った」と他の入居者へ口外しない

とも限りません。そうなると、同様の要求が次々ときてしまう

事にも成りかねないのです。そこで、まずは被害状況を的確に

調査する必要があるでしょう。

①被害の品物には、どんなものがあるのか？

②被害総額は時価換算でいくらかなのか？（何年前に買った品物

で、どれくらいの値段&件数なのか？）

③本当にネズミによるものなのか？（子供がいたずらした可能性は？）

右記について状況の確認を必ず行なうべきです。その上で、

話が事実であると確認出来たら、入居者の要望と相談者が想定さ

れる賠償額を比較し、その範囲内であれば両者の話し合いで解

決すれば良いでしょう。しかし、あまりにも開きが大きければ第

三者（不動産業者、弁護士など）を間に入れて、話し合いをする

のをオススメします。最近では、クレーマーもいないとは限りま

せんので、そういう相手に対しては、慎重に対応すべきです。

賃貸物件の店舗1と2の部分の枡が老朽化で壊れかけているのが判明し修理を考えています。しかし、業者に2日間は掛かると言われました。その間は店舗の半分（枡部分）が使えなくなりますが、修理中の売り上げは貸主の保障でしょうか？また現状、店舗1が商売の為に枡を埋めていますがいずれを外すのも大家負担となりますか？

老朽化に伴う工事の費用負担は、オーナー側が行なう必要がありますが、店の営業補償については、基本的にはする必要はありません。

老朽化という相談者の責に帰さない理由のものですし、建物の維持管理に必要な工事であれば、テナントにとっても必要という事になります。ですから協力を取り付けられるように、交渉してみてくださいかがでしょうか。

どうしても、休業補償が欲しいと要求された場合には、お店の定休日や営業時間を考

慮して、テナントに被害が出ないようにするなどの工夫も大切でしょう。その辺りは交渉です。工事業者も交えて、工期について打ち合わせをして下さい（テナントが土日定

休で、工事業者も同じ場合がありませんから協力が必要かも知れません。）

テナント側でも、不慮の事故等による補償を受けられる店舗総合保険などに入っているれば、それが適用できるケースもあります。保険についてもテナントへ確認してみてください。

さらに、店舗の半分が使えない状態との事ですから、残りの半分で営業が出来るのであれば、完全な休業ではありませんので、テナントとしても被害が少なく済むはず（その辺りは、テナントの営業内容が分かりませんので、適切なアドバイスは分かりませんが…）

しかも、入居者が店舗にする際、枡を埋めたとの事ですが、これを外すのはテナント負担になります。

元々枡は詰まりが発生した時に、そこを開けてメンテナンス等の対応をするものですから、容易に蓋が開けられるようになっていると不都合が生じます。

テナントが勝手に枡へ蓋をしてしまったのですから、これの除去費用は当然ながら借主の負担となります。

しかしながら、枡を埋めて

いる部材が何なのか？店舗の営業上で外すのに支障があるのか？さらに原状回復が困難なのか？なども含めて不明ですので、工事業者、借主、相談者の三者で話し合うのが良いと思います。

もしかすると、テナントとしても、枡を埋めてしまったのは何らかの理由があったのかも知れません。まずはそれを確認し、今後の対応策を事前に決めておく事も重要です。

最後に工事終了後も枡の上には、簡単に撤去出来るものしか置かないよう、テナントへ指導する必要があると思います。





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

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▶



Avispa
FUKUOKA

Oyraa

「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

2026 APRIL No.241

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 staff
齋藤智恵
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



確かなスキルで心を込めて
お手伝いします

家事・育児の お手伝いサービス

お客様の日々がさらに輝き、幸せなものとなるように
お客様のライフスタイルに合わせたオーダーメイドの
サービスで家事や育児をサポートします。



ハウス
キーピング

ベビー
シッティング

ハウス
クリーニング

ハウスキーピング



「仕事が忙しくて家事がはかどらない」「休日は存分にリフレッシュの時間にあてたい」といった思いをお持ちではありませんか？ お客様が快適な時間を過ごしていただけるよう、ハウスキーパー（家事スタッフ）がご自宅にて、掃除・洗濯・ベッドメイキング・料理など、ご要望に応じた家事を承ります。

1時間 **¥4,620** 税込 + 交通費 ¥1,000 税込
(基本時間 9時～18時にご利用の場合)

※ご利用は3時間から、30分単位で承ります。
※月に1回以上、定期スケジュールでご利用いただく場合の料金です。(レギュラープラン)
※単発でご利用いただく場合(スポットプラン)、料金が1時間 ¥5,500 + 交通費 ¥1,000 となります。
※9時～18時以外、土日祝のご利用は別途追加料金が発生します。詳しくはお問合せください。
(ハウスキーピングサービスのご利用につきまして)
※暮らしの中での基本的な家事のお手伝いを実施します。
※お客様宅にある掃除・洗濯用具類を使用します。
※安全性が確認できない業務、専門性の高い業務、また当初の予定範囲を超えるような業務等は承ることができません。専門器具を用いた専門清掃をご希望の場合、ハウスクリーニングサービスをご利用ください。
※レギュラープランでご利用の場合、お客様ご不在時でのサービス提供も可能です。

ベビーシッティング



お忙しいご家庭へ、リフレッシュやご出産前後のお母さまのサポート役として、シェヴのベビーシッターがお手伝いします。ご自宅や外出先など、ご指定の場所へベビーシッティングサービスをご提供します。掃除や料理といった家事を承るサービスもご用意しています。またスタッフについてもご希望いただくことができます。

1時間 **¥3,200** 税込 + 交通費 ¥1,000 税込
(基本時間 9時～18時にご利用の場合)

※ご利用は3時間から、30分単位で承ります。
※月に1回以上、定期スケジュールでご利用いただく場合の料金です。(レギュラープラン)
※月1回未満でご利用いただく場合(スポットプラン)、基本時間の料金が1時間 ¥4,500 + 交通費 ¥1,000 となります。
※9時～18時以外、土日祝のご利用は別途追加料金が発生します。詳しくはお問合せください。
※お子様2名でのシッティングをご利用の場合、基本時間の料金が1時間 ¥4,300 + 交通費 ¥1,000 となります。
※新生児からシッティングサービスを行っております。

ハウスクリーニング

エアコン・バスルーム・キッチンなど専門器具を用いて重点的にクリーニングします。
詳しくはお問合せください。

お問い合わせはこちら

※詳しいパンフレットは担当までお問合せください。



0120-699-100

chezvous 株式会社シェヴ
housekeeping & babysitting

本社 : 〒160-0008 東京都新宿区四谷三栄町 3-13 1階 3階
三田オフィス : 〒108-0014 東京都港区芝 5-13-15 4階
<https://www.chezvous.co.jp/>



サービス提供エリアは、原則として東京23区、神奈川県内一部(横浜市、川崎市など)です。他エリアでもサービスをご提供できる場合もございます。お気軽にお問合せください。

PR PERFECT ONE

日焼け止めいらず ムラなく カンタン30秒



ポン! ポン! ポン! で、 若見えツヤ肌。^{※1}

※1:メイクアップ効果による

春の日差し油断大敵!
最高^{※3}UVカット
SPF 50+ PA++++



パーフェクトワンから!
2年連続[※]
売上[※]世界一
オールインワン
ジェルシリーズ

※TFCO株式会社調べ「最大の耐用保障ジェルブランド」(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2022~2023年販売実績)

50代・60代、シミシワたるみをカバー。
30秒で、理想のツヤ肌!印象が若返る*!!

「パーフェクトワン」から、時間もテクニックもいらないクッションファンデーションが登場。ポン!ポン!ポン!っと肌に乗せた瞬間、シミ・シワがサッと消える^{※1}カバー力。美容液仕立てのしっとりとしたツヤ感で、上品な仕上がり。あなたも悩みのない^{※1}理想のツヤ肌へ。

時短がうれしい1つ9役!!



※1:メイクアップ効果による
※2:肌を明るく見せること
※3: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!

広告有効期間:2026年6月30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
3色(ナチュラル/ピンクナチュラル/オークル)
内容量14g(約1~1.5か月分)
※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。

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
①本品+②レフィル 9,460円相当が
特別価格 4,224円
※送料は新日本製薬が負担いたします。
合計 2個でお得!
①+② たっぷり全部で 2~3ヶ月分 本品 レフィル
もう1個 詰め替えレフィル 増量! たっぷり
通常価格 4,180円(税込) (専用パフ付き) (約1~1.5か月分)

さらにプレゼント!
たっぷりエコバッグ
サイズ:約38×30×10cm
※2色のうちどちらかをお届けします。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

キャンペーン番号
2749J



WEB限定
キャンペーン
はこちら
※誌面の内容とは
異なります

新日本製薬株式会社
〒800-0001 福岡県福岡市中央区大手門1-4-7
https://corporate.shininhonsei-yaku.co.jp

【送料】通常税抜価格合計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】の取り扱いに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。個人情報の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。