

2024
JULY 7

アパマンショップ オーナーズ
Owners

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE

「お宝物件」が豊富！
「空き家・古家」の
最新運営術

Dramatic Communication

アパマンショップ
NETWORK

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

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 今の時代でも高利回りでリスクが少ない

地方に需要のある「お宝物件」が豊富 「空き家・古家」の最新運営術

18 お金持ち大家さんへの道

第187回 解説／高橋誠一

20 成約率が格段に上がる最強空室対策

第119回 解説／浦田 健

22 地主・農家さんのための負資産対策

第7回 解説／曾根恵子

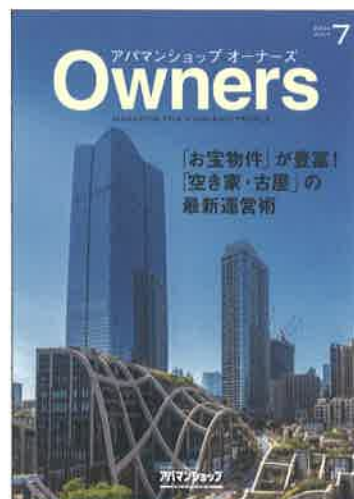
27 身近な税制の話

第149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

アパマンショップオーナーズ
フェイスブック →



From APAMAN

法人社宅契約件数を 1万2000社から10万社まで引き上げたい

アパマンショップの賃貸仲介件数は、日本最大級ですが、特筆すべきは法人の社宅件数です。

現在政府機関も含め、1万2791社と契約しております。今後も全国の優良法人と提携し、社宅契約を拡大してまいります。

実は、法人の移動の約50%は県外への移動です。アパマンショップは全国で法人

との提携を進め、一方で、全国各地で斡旋を行うことができます。企業からすると、アパマンショップ1社に依頼すれば一元的なサービスを受けることができることから依頼いただけるケースも年々増加しています。今後は、依頼する企業側とクラウドで連携し、お互いの生産性を高めることで優位性を高めてまいります。



法人社宅のメリット		
成約率が高い	家賃価格帯が比較的高い	審査が通りやすい
家賃滞納が少ない	クレームが少ない	定期・長期的な契約が多い

▲上記は契約法人の一例



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。今後はスタンフォード大学にてグローバルビジネスを学ぶ

賃貸経営 最新トピックス

Rental management latest topics

空き家経験者の 46%が売却を選択

「日本空き家サポート」を運営するL&Fが空き家の意識調査の結果を発表しました。これによりまず「空き家の管理を怠ると固定資産税の優遇措置がなくなる可能性があること」を知っているのは3人に1人でした。また、空き家経験者が一番困ったことでは維持管理、売却の難しさなどが挙げられ、家族で事前の話し合いがあれば負担を避けられたと約7割の空き家経験者が回答。空き家経験者の46%が、将来については売却を選択しています。



設備の故障は負担 保証加入は約3割

アセットテクノロジが賃貸マンションのオーナー歴5年以上の504名を対象に、設備管理の実態調査を実施し結果を発表しました。これによりまずと、オーナーの83.7%が室内設備の故障を経験。故障した設備としては1位「エアコン」(70.6%)、2位「給湯器」(66.8%)となっています。また、約8割が故障対応に伴う管理業務や費用に負担を感じていると回答。

さらに、賃貸オーナー向けの設備保証サービスへの加入状況を聞いたところ、加入しているオーナーは27.9%に留まることが分かりました。さらに、加入者の73%が設備故障時の費用負担が軽減できるとにメリットを感じている一方で、非加入オーナーからは「費用対効果のイメージが明確ではない」「サービス自体について十分な情報がない」などの声が挙がっています。

家賃は上昇傾向 一部で最高値更新

アットホームが2024年4月の全国主要都市の「賃貸マンション・アパートの募集家賃動向」を発表しました。これによりまずとマンションの平均募集家賃は、東京23区、東京都下、神奈川県、埼玉県、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市の9エリアの全面積帯で前年同月上回っています。また、アパートはファミリー向きが12エリアで前年同月上回り、特に東京23区、京都市、大阪市の3エリアは2015年1月以降、最高値を更新しました。



賃貸経営 気になる最新設備

Rental management, latest equipment

1ミリ単位でオーダー可能な魅せる飾り棚



1ミリ単位でサイズをオーダーできる壁付け棚が『ピッタナ』です。洗面所、トイレ、玄関などの置き棚、さらにキッチンやリビングのディスプレイ棚などにピッタリ。板の手前側が7.5ミリという薄さながら、耐荷重は最大20キロという強度も実現しています。また、一般的な棚板で目立つ金具を見せない構造で、スッキリ仕上がるのも魅力。自由にアレンジ可能で賃貸物件の魅せる飾り棚として部屋を彩れます。価格は1万900円~/台
○サンワカンパニー / <https://www.sanwa-company.co.jp/>



ガラスは古い！？ 割れないアクリル製アートミラー

ガラスの鏡の割れる危険性を払拭したオシャレなアクリル製アートミラーが『reflat (リフラット)』です。従来のアクリル製鏡は軽量で丈夫な反面、鮮明度でガラスに比べ劣る一面がありました。そんな弱点を近年の技術進化で克服、滑らかでクリアな表面を実現し鏡映の質を向上したのが『reflat』です。オシャレなデザインで部屋の雰囲気洗練された印象に変えてくれるため、賃貸物件の玄関に姿見として設置する時などにもピッタリです。価格は4,580円~/台
○e-kit / TEL : 06-6654-9312



APAMAN NEWS トピックス

APAMAN NEWS TOPICS

新・賃貸管理プロモーションの ご報告

船越英一郎さんに加え、今回は土屋炎伽さんにも出演を頂き
新・賃貸管理プロモーションのTVCMを制作いたしました！
また、新たなデザインで、ポスターとのぼりを作成いたしました。



今の時代でも
高利回りで
リスクが
少ない

地方に需要のある
「お宝物件」が豊富！

「空き家・古家」の最新運営術



インフレによる資材の高騰により
建築コストが上がっている現在は
新築で高利回りを実現するのが
難しい状況です…。
そこで、今号は今のご時世でも
地方にて高利回りを可能にできる
空き家・古家の上手な運営術に
ついてご紹介します。

大熊重之

(一社) 全国古家再生推進協議会
(全古協) 理事長。(株) オークマ工
塗代表取締役。その他3社の代表、
3社の役員を務める。現在に至るま
で会社経営をしながら大家業を行
い、数多くの古家を再生。全古協も
2023年12月現在、会員数1万
4,000人を超え空き家再生数
2,000棟以上の実績がある。

解説



地方は宝の山！
リスクを極限まで抑えて儲ける
「空き家・古家」不動産投資

空き家・古家の不動産投資のポイントを初心者でも分かりやすいように解説した一冊。空き家・古家をお宝物件に変える手法を学べる。○著者：大熊重之 ○発行：日本実業出版社 ○定価：1,700円(税別)



エリアによっては 家賃や利回りが 地方の方が高い場合も

今から空き家・古家を運営するならば、私は地方が良いと考えています。例えば、初心者の方が賃貸経営を始める場合でも全く需要がない僻地でない限りは、入居決めに苦労するリスクが低いからです。募集やリフォームを的確に行えば入居を決めるのは難しくありませんし、賃貸経営の再現性が高い点は魅力です。地方では、まだ戸建て賃貸の数が少なく「供給よりも需要が勝っているエリアが数多くある」からです。実際に以前、福島県の会津若松市で戸建て賃貸の状況を調べたところ、当時は1軒もありませんでした。そこで会津若松市で古家を再生したところ、すぐに入居が決まり想定以上の家賃で貸し出すことができました。つまり、今のところ空き家・

古家も含め、戸建て賃貸に関しては「地方だから入居が決まりにくい」という話は当てはまらないわけですね。一方、都市部は戸建て賃貸の運営を始める大家さんが増えたこともあり、入居決めの際には競合に勝てる要素が求められる場合も多くなっています。この点だけ鑑みても、今は地方の魅力が大きいです。しかも、都市部に比べ地方は利回りが圧倒的に高



くなります。理由は、物件を手するライバルが都市部より少ないため、安く買える確率が高いからです。さらに前述したように入居募集でも競合が少なく、エリアや状況によっては意外なほど家賃が上振れすることもあります。安く購入でき、高く回収するのだから利回りが良いのは当然です。例えば、私が理事長として運営している（一社）全国古家再生推進協議会（全古協）の2022年のデータでは、関西都市圏の平均確定家賃が6万1308円なのに対して、北陸地方の平均確定家賃は7万10円、東北地方は6万5110円です。このように地方だから家賃が低くなるとは限りません。確定利回りでも、関東の首都圏が13%、北陸地方は13.9%となっています。細かな地域で見れば、兵庫県加古川市周辺は平均家賃が6万4000円で確定利回り16・

2%、岐阜県大垣市周辺では平均家賃が6万9600円で確定利回り15・6%という数字があります。つまり、データ上で地方の方が家賃や利回りが高くなっているケースがあるのです。これは戸建て志向の強い地方では賃貸も同様に選択肢に入り「希少性も相まって家賃が下がらない」のが理由だと思います。ほかにも、地方のメリットとして、①地域における好立地物件を入手しやすい、②土地が広く建物も大きい、③エリアを分散して物件を購入することで災害のリスクヘッジになる、④購入価格が安価で自分のレベルに合わせて物件を増やしていやすい、などがあります。都市部では、空き家・古家においても収益性の高い優良物件を見つけないのが難しくなってきましたが、地方なら「まだチャンスは十分にある」と言えます。



お宝物件を入手するのに欠かせないのは需要と供給の見極め！ 地方の空き家・古家の現況と狙い目のエリアとは？

地方で可能性が高い
供給より需要が多い
エリアを発掘する

収益性の高いお宝物件を見
つけるための最大のポイントは
「供給(物件数)より需要(住
みたい人の数)が多いエリア」
を見つけ出すことです。そこで、
私が理事長を務めている(一
社)全国古家再生推進協議会が
活動を行う地方の空き家・古
家の現況と、今後の可能性につ
いてエリアごとに一例を紹
介します。

■東北エリア

①福島県 物件価格の相場 2
00万円〜400万円、リフォ
ーム費用の相場 300万円〜
500万円、家賃相場 6万円〜
7万円、平均表面利回り 12〜15
%。移動手段の中心が車なので
駐車場がポイント。

②宮城県仙台市 物件価格の



写真上は、奈良県の古家で購入価格 218 万円、表面利回り 14.61%。
写真下は、石川県金沢市の古家で販売希望価格 250 万円を価格交渉
で 100 万円まで下げてもらいました。表面利回りは 15.70%です。

相場 500万円〜700万円、
リフォーム費用の相場 300
万円〜500万円、家賃相場 8
万円〜10万円、平均表面利回り
12〜15%。多くの企業、大学、商
業施設がある。

■北陸エリア

①石川県金沢エリア 物件価
格の相場 150万円〜200
万円、リフォーム費用の相場 3
50万円〜450万円、家賃相

場 6万円〜7・5万円、平均表
面利回り 12〜14%。北陸の都市
で賃貸需要も多い。

②石川県小松市 物件価格の
相場 100万円〜350万円、
リフォーム費用の相場 300
万円〜500万円、家賃相場
6・5万円、平均表面利回り 12
〜15%。戸建て賃貸が少なく入
居期間が長い。新幹線が開通し
外国人労働者も多い、今後注目

のエリア。

③富山県高岡市 物件価格の
相場 50万円〜250万円、リフ
ォーム費用の相場 350万円
〜400万円、家賃相場 5・5
万円〜6万円、平均表面利回り
12〜13%。比較的大きい戸建て
が多く、法人利用も盛ん。

■関東エリア

①埼玉北部 物件価格の相場
200万円〜500万円、リフ
ォーム費用の相場 250万円
〜500万円、家賃相場 6万円
〜8万円、平均表面利回り 10〜
12%。分譲住宅地が多く賃貸需
要が高い。

②埼玉県西部 物件価格の相
場 450万円〜600万円、リ
フォーム費用の相場 250万
円〜400万円、家賃相場 7万
円〜8万円、平均表面利回り 11
〜12%。都心へアクセスが良い。
③千葉県松戸エリア 物件価

格の相場300万円～600万円、リフォーム費用の相場150万円～500万円、家賃相場8万円～13万円、平均表面利回り10～13%。物件価格、家賃ともに上昇傾向。

④千葉県船橋市Ⅱ物件価格の相場350万円～600万円、リフォーム費用の相場300万円～500万円、家賃相場6・5万円～8万円、平均表面利回り10～12%。ファミリー層に人気の地域。

⑤神奈川県相模原エリアⅡ物件価格の相場400万円～800万円、リフォーム費用の相場300万円～500万円、家賃相場8万円～11万円、平均表面利回り10～12%。住環境が良好で人気。

⑥神奈川県湘南エリアⅡ物件価格の相場100万円～600万円、リフォーム費用の相場300万円～600万円、家賃相場7万円～10万円、平均表面

利回り10～13・5%。海が近く賃貸需要が安定。

■中部エリア

①岐阜県岐阜市、大垣市Ⅱ物件価格の相場150万円～400万円、リフォーム費用の相場150万円～450万円、家賃相場5万円～7万円、平均表面利回り11～14%。掘り出しもの物件も多い。

②愛知県豊橋市から東部エリアⅡ物件価格の相場350万円～600万円、リフォーム費用の相場250万円～400万円、家賃相場6万円～8万円、



平均表面利回り11～13%。比較的、賃料が取れる。

■関西エリア

①奈良県奈良北部・南部エリアⅡ物件価格の相場200万円～300万円、リフォーム費用の相場250万円～300万円、家賃相場5万円～6万円、平均表面利回り12～13%。車で移動する人が多い。

②大阪府北河内エリアⅡ物件価格の相場100万円～400万円、リフォーム費用の相場250万円～350万円、家賃相場4万円～5・5万円、平均表面利回り12～14%。住みたい街ランキング上位。

③大阪府東大阪エリアⅡ物件価格の相場200万円～350万円、リフォーム費用の相場200万円～350万円、平均表面利回り12～13%。幅広い賃貸ニーズが見込める。

④兵庫県尼崎エリアⅡ物件価格

格の相場500万円～600万円、リフォーム費用の相場200万円～300万円、家賃相場5・7万円～7万円、平均表面利回り13～15%。需要が高い。

■九州エリア

①熊本県熊本エリアⅡ物件価格の相場50万円～350万円、リフォーム費用の相場300万円～400万円、家賃相場5万円～5・8万円、平均表面利回り9～19%。

これは一例で、ほかにも魅力的な空き家・古家が存在しています。そして、実は都市より競争が少ない地方に「発掘されていない供給より需要が多い地域」が眠っているのです。

家賃相場から修繕する箇所を考えていく！ コストを抑え入居を決めるリフォーム術とは？

直す部分とそれ以外を
大家さんが明確にして
工事内容を具現化する

空き家・古家再生で一番重

要なのは、家賃設定から「修繕する部分」と「行わない部分」を大家さんが明確にすることで。例えば「天井にはくすみがあるが、そのまま使う」「玄関のドアは古いがダイノックシートを貼り見栄えを良くする」「和室は畳のままにして表替えだけ行う」など、削れる箇所を見出してコストを抑えます。

次に、そのうえで家賃を上げるために「どうすれば良いか」費用対効果を含め考えていきます。例えば、玄関の色を変えるだけでも内見者さんのイメージは変わります。さらに、外壁も前面塗装だけで、見た目や建物写真のイメージを変えることが可能です。もしも、間取

→ 室内の個性を引き立たせるデザインを取り入れた事例



クロスの貼り替えや塗装をする際は、色や柄にも工夫を凝らして魅力的に仕上げていきます。空き家・古家の場合、柱や梁など元々あるものを生かしながら、ビンテージ感が漂うテイストにするのも効果的です。さらに、部屋の雰囲気に合わせて素材が個性的なアイテムを採用すると、内見者さんにインパクトを与えられるデザインになります。

→ 見た人が住みたくなるステージング事例

モデルルームのように部屋を演出するステージングは、入居を考えている人に「ここに住みたい」と思わせる仕掛けです。ステージングは空き家・古家の再生物件での実施例が、まだ少ないため差別化になります。現在は、多くの方がネット検索で住居を探すため、その際にインパクトを残せるかが非常に重要です。空き家・古家であれば、戸建てならではの良さ＝古いもの（ビンテージ）の魅力を引き出すのが鍵になります。



リが3DKなどの場合はリビングが小さいケースが多いので、壁を抜いて2LDKに変更するのも手でしょう。ほかにも、小さい家屋で脱衣所がなければ、壁を作って脱衣所を設けるのも効果的といえます。このような付加価値に繋がるリフォームを視野に入れ「家賃を上げられる方向性」を考えます。

難しいのは、空き家・古家は、ネットなどで値段の比較をしても「安い・高い」が決まらない点です。例えば、土壁の場合、必ずしも塗装が安いとは言えません。壁に穴が空いていれば補修が必要な場合も出てきますが、そうなるとベニヤにクロスを貼った方が安価なケースもあります。重要なのは「完成のイメージができているか」です。家賃帯が5万円なら「5万円なりの完成イメージ」を持ち、そこに向けて設備や工事内容を具現化するのが理想的です。

→ 空き家・古家を魅力的に仕上げたリノベーション事例

洋室



洋室はアクセントクロスなどを効果的に使うと、魅力的になります。戸建ての場合は、2階の寝室や子供部屋は間取り変更をせずに、そのまま使えるケースが多くなります。

和室



和室は襖の色や柄、さらに照明などを工夫して和モダンな雰囲気にするのが良いと思います。畳も汚れていることが多いため表替えを実施します。

水まわり



できるだけコストを抑えてカウンターキッチンを導入し付加価値をアップするのも、お勧めです。設備は傷みが激しい時は入れ替えるのも手です。浴室はユニットバスにして、洗面台なども交換します。

建物外観



状況に合わせて塗装などで再生します。地方は駐車場付きが入居の鍵になるケースが多いため、1階に広い土間がある古家ではガレージの新設もお勧めです。写真の物件は1階の店舗をガレージに変えています。

リビング



戸建て賃貸を希望するファミリー層は、広いリビングを希望するのが特徴です。しかし、古家は台所と居間に仕切られた物件が多く、これをついてLDKにするのがポイントになります。

2 石川県金沢市の表面利回り
12.58%の物件



延床面積約46㎡の小振りな可愛らしい建物になります。元々は、3Kの浴室がない物件でしたが、1LDKと大きな間取り変更を行い、洗面脱衣所やユニットバスを新設しています。一人暮らし、または新婚さんなどの二人暮らしにピッタリなサイズの賃貸物件に仕上がりました。○購入価格：220万円、リフォーム費用：400万円、想定家賃：6万5,000円、表面利回り：12.58%、竣工：2023年12月

1 富山県高岡市表面利回り
15.10%の物件



裏庭に小屋があり、そこに陶器窯があるなど風情が漂う物件です。古家とはいえ、かなり状態が良く大切に使われていたことが伝わってくる物件でした。大きな間取り変更はしていませんが、洗面所や浴室などは古かったので入れ替えています。入居募集開始1ヶ月で入居が決まりました。○購入価格：130万円、リフォーム費用：450万円、想定家賃：7万3,000円、表面利回り：15.10%、竣工：2024年2月

4 奈良県生駒郡の表面利回り 15%の物件



この物件は、業者さんから「賃貸物件で活用した時の試算で値付けして欲しい」と依頼されました。そこで「50万円でお譲り頂ければ」と伝えたのですが一度破談に。しかし、その後「130万円なら」と業者さんから連絡が入り合意。リフォームを精査し少し強気の家賃設定を行いました。○購入価格：130万円、リフォーム費用：302万円、想定家賃：5万4,000円、表面利回り：15%、竣工：2020年4月

3 埼玉県春日部市の着地利回り 14.15%の物件



築52年の古家で1階は和室とキッチン、2階は和室二間続きの3Kの間取りでした。リフォームでは1階の浴室入口を塞いでキッチンを移設。元々は和室の押入部分を脱衣所兼浴室入口に変更しました。さらに、キッチンと和室の間仕切りを解体しダイニングキッチンに仕上げ、2階の二間続きは壁を造作し独立した居室に変更。完成直後に入居が決まり、着地利回り14.15%を実現しました。○購入価格：300万円、リフォーム費用：446万円、想定家賃：7万円(決定家賃8万8,000円)、着地利回り：14.15%、竣工：2024年3月

サントリーニホテル&ヴィラズ 宮古島が オープン！今年の夏を宮古島で 楽しんでみませんか？

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3月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、今年の夏は、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



お金持ち大家さんへの道

第187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バマンショップ47店舗運営。

**1棟目を購入したら、その利益は2棟目を購入する
頭金として貯蓄してください!**

ワンルームマンションを
5室購入するが、
赤字になってしまう

私たちの古くからのお客様に

男性会社員の南様という方がおられます。年収は2200万円
で保有資産は1000万円お持ち
で奥様と子供さん3人の5人
家族です。2007年、50歳の
時に初めて相談にお見えになり
ました。その時は購入価格
2600万円で利回り11%の中
古アパート(8室)を購入され、
「お金持ち大家さん」を華麗に
スタートしたかに見えたのです
が・・・。

ある日こんな出来事がありま
した。南様がいつも通り自宅の
郵便ポストをチェックすると、
そこには固定資産税納税通知書
が。早速、開けてその額を確認

した南さんは頭を抱えてしま
います。そこに記された固定資産
税を納税してしまうとアパート
経営が赤字になってしまうとい
うのです。

以前、南様は所有する物件を
もう少し増やせば青色申告にで
きると考えました。当時もう1
棟購入する資金がなかったため、
フルローンでワンルームマン
ション投資ができると宣伝する
業者のセミナーに行つて、そこ
で勧められるままに5室も購入
してしまつたのでした。

「税理士に相談しようか、弁護
士に相談しようか」といろいろ
迷つた末に、「最初のアパート
を買つた高橋会長のところに相
談しよう」ということになり、
ご本人曰く「恥を忍んで」私の
ところにお見えになりました。
先にお話した通り南様は50歳

の時2600万円、利回り11%
の中古アパート(8室)を私ど
もから購入、収益も出て年間2
60万円ほどの収入がありまし
たが、返済も残っており、2棟
目を買うには頭金を貯める時間
が必要でした。本来なら2棟目
を買うために頭金を貯めていれ
ばよかつたのですが、フルロー
ンで買えて、青色申告にも利用
できるという誘惑に負けてし
まつたわけです。

営業マンは、「すでにアパー
トを1棟購入していて頭金にな
い」と言う南様の言葉に「弊社
の場合フルローンが使えますし
青色申告で経費として落とせば
す」と言葉巧みに付け入ります。
すっかりその気になってしまつ
た南様は、「その年収なら
区分所有で5室いかがですか」
と言う営業マンの言うことを聞

いて契約書にサインしてしまいました

ました
「お金も使う予定ないし、これくらいなら大丈夫かな……」。

南様のこの気持ち、裏目に出してしまっただけです。使う予定がないなら2棟目の頭金として貯蓄すべきでした。

新築フルローンの ワンルームマンションを 処分

しかし、それはそれとして、お客様に最善のアドバイスをするのが、私たち不動産投資のプロの仕事です。

南様の気づいた通りで5室の借入金は1億円、30年ローンで固定資産税を納めると赤字になってしまいます。私は、余裕があれば赤字を出してでも売却した方がいいとアドバイスしました。南様のご希望は買った値段で売りたいということでしたが、それは果たせず、その後、

南様は退職金を使って5室のうち1室のローンを返済しました。

しかし、悪いことばかりではなく、朗報が南様に訪れます。東京五輪の開催決定です。これによって物件価格も上昇、売り出すチャンスであることを南様に伝えました。この五輪決定のおかげで2年越しではありましたが、南様は区分マンションを無事に売却することができました。何が幸いするかわかりませんが、奥様が常々語っておられたように、今まで一生懸命がんばってきた南様に不動産の神様がご褒美をくれたのでしよう。

こうしてワンルームマンションを処分できましたが、私たちの腕の見せ所はここからです。私は「南さん、以前から保有し

ている中古アパートも築30年になったので売りましょう」と提案しました。「ずいぶん古いですが大丈夫でしょうか」と言う南様の心配に対して「150万円のリフォーム費用をかけてもよろしければ、それで売り出します」とお答えし、リフォーム代をプラスした2800万円で売却できました。

南様は11年かかりましたが、区分所有のワンルームマンション5区分の売却により返済に使った退職金2000万円を回収でき、さらに手元に4000万円の資金ができました。

結局、南様は私たちのアドバイスに従ってフルローンで買った新築ワンルームマンションと以前子どもが紹介した中古アパート、すべてを売却して、新規一転、新たに「お金持ち大家さん」をスタートさせることになりました。

私どもからご紹介した案件は5840万円の木造建てアパー

トでした。南様はこれを自己資金1840万円。借入金4000万円（借入の条件20年、金利1・0%）でご購入されました。そこからの家賃収入は月額33万円（年額396万円）で借入金の返済は月額18・5万円（年額222万円）ですから、差引の手取り収入は月額14・5万円（年額174万円）となりました。サブリース利回りは6・8%、自己資金運用利回りは9・4%です。

次に南様は、2棟目として中古アパートを売却した資金と別途準備された資金で、8750万円の千葉駅から徒歩2分という交通至便のアパートを自己資金2250万円、借入金6500万円で購入されました。そこからの家賃収入は47・3万円、返済30万円、手取り収入は17・3万円となり、2棟の合算で月額の手取り収入は31・8万円という軌道修正に成功することができました。



成約率が格段に上がる最強空室対策／解説・浦田健

部屋探しが繁忙期過ぎも継続!? 今年は無散期の入居決めに期待

**業者さんと協力しながら
愚直に対策を実践する**

今回は、1月～3月の繁忙期が過ぎてからの入居決めの動向について解説したいと思います。結論から言いますと、今年は例年と違い現在（6月17日の原稿執筆時点）でも部屋探しをする人が多い状況のようです。一般的に賃貸業界では1月～3月で繁忙期が終わり、4月以降は無散期に入ります。そして、閑散期は「入居決めが難しくなる」と言われているのですが、今年は、この法則が当てはまらない可能性ががあります。理由としては「高い求人倍率と低い

失業率が関係している」と考えられます。昨年度（2023年度）の求人倍率は約1.3倍で、過去20年間でも高いレベルでした。また、現在の失業率は約2.6%（2024年4月・総務省調べ）で、3%を下回れば完全雇用状態と言われています。この2.6%という失業率も過去20年で最低水準なのです。そのため企業は積極的に採用を行い、人材確保の一環で家賃補助を増やすところが多い印象です。また、マンション価格の高騰で持ち家を買う控える人が多くなって「賃貸需要を押し上げている側面もあるのでは」と感じます。さらに、都心の

家賃が高くなっているため、勤務地から遠い場所で部屋探しをする人も増えているようです。すべての会社で家賃補助が上がっているわけではありませんから、家賃補助の範囲内で借りられる住まいを探した場合に「郊外へ移る」という選択肢が出てきます。これにより、都心以外の入居希望者の動向も活発になっています。実際に、私の会社が管理している新築の賃貸マンション（28戸）においても繁忙期が終わりかけた3月末から募集を開始したのですが、5月中旬でほぼ満室になりました。通常、ゴールデンウィークを過ぎると入居決めが厳

しくなるのですが「今年は繁忙期の勢いが止まっていない」と感じます。とはいえ、入居募集における万全の対策は必須です。今の良い波をしっかりと掴むには、業者さんへの営業など大家さん自らが積極的に動き、賃貸物件の大手ポータルサイトに必ず物件情報を掲載する必要があります。さらに、企業の総務課に社宅需要がないか直接営業をかける方法もあります。ほかにも、仲介業者さん向けの内覧会などを開催し物件をアピールするのも有効です。業者の担当者さんが「この物件へ入居希望者様を連れてくれば確実に契約に繋

■ 良い流れを掴むために必要なことの一例

募集時は業者さんへ積極的に営業



賃貸物件の大手ポータルサイトに必ず情報を掲載



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20万人の人気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

がる」と感じれば、お客様を優先的に案内してくれるようになるからです。もちろん、入居ターゲットや募集条件などが「本当に物件にマッチしているか」も常に精査する必要があります。そして、周辺のライバル物件の動向をチェックすることも忘れてはいけません。特に競合にも空室がある場合は、その状況の変化を見逃さないように注意しましょう。このように、考えられる様々な手段を試すことが重要です。

釣りもそうですが、大量の魚の群れが来ていても一本釣りでは得られる成果は限られます。そこに大きな網を広げれば、より多くの魚を獲得できる可能性が上がります。さらに、細かい目の網を使うことで幅広い種類の魚を捕まえられるのです。これは入居決めも同じで、詳細な点まで気を配った対策を行い、広範囲に告知することが重要です。そして、満室になるまで諦めず実践できることを継続する姿勢が必要だと思えます。

もしも、対策を続けても空室が埋まらない場合は良い流れを掴むために欠かせない、営業方法や募集条件、部屋のバリエーションアップなどについて再度見直してみましょう。その際は、管理会社さんや仲介業者さんの意見も聞いて、該当物件で「一番効果が高いのは何か」を吟味し対策を行うのが理想的です。注意点としては「大家さんの独りよがり」に陥らないことです。やはり、入居決めに効果的なことを愚直に実行するのが、



満室経営への近道だと思います。空室がある大家さんは、今こそ頑張ってみてください。

前号に続き、相続相談で進め方をイメージしましょう。
費用の見積もりを専門家に依頼しましょう。

Aさんの相続タイムスケジュール 2～5か月目

- 確定申告を依頼している税理士に相談したが、相続に慣れていない様子はなく、相続に慣れていない専門家を探すことに
- 相続に関連する本を数冊購入して、あらためて相続の基礎知識を習得。書籍を読んで相談予約をした。
- 長男、長女、次女の3人で相続相談に出向き、相続実務士と面談。不動産の納税通知など資料が多いので事前に送付しており、財産評価と相続税の概算額を算出してもらい、評価の説明を受けた。節税や納税についてもアドバイスを受け、必要な書類を預けて見積もりを依頼した。

専門家の実務

■ 相続実務士

- ・相続相談(約1時間)で現状を把握し、課題を整理する。
- ・相続発生日と相続人を確認し、手続きの進め方の概略を説明する。
- ・相続財産の概算評価をし、申告の要否を判断する。
- ・納税資金や分割金について、遺産分割の希望などをヒアリングする。

■ 税理士 不動産鑑定士

- ・土地の面積、路線価、周辺の状況から、土地の評価減の可能性の可否を判断する。
- ・相続税の申告などにかかる費用の見積もり書を作成する。

相続相談のステップと流れ 時間配分を把握しましょう

税理士・不動産鑑定士
沖田豊明

相続実務士
曾根恵子



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

注意ポイント

- 準確定申告 …… 遺産分割が決まっていないため、相続人全員で法定割合で申告する (亡くなってから4か月以内)。
- 相続相談 …… 事前に財産の内容を通知しておくようにすれば、財産額申告の要否などが進出でき、相談の効率はあがる。信頼できるか、ノウハウがあるかなどを直接面談して確認する。
- 費用の見積もり …… 最初に費用を提示してもらい、確認する。

相続実務士が行う相続相談の流れ・時間配分

- ステップ1 お客様データ事前登録
- ステップ2 ご家族と財産、相談内容のヒアリング 10分
- ステップ3 財産評価、相続税クイック診断 15分
- ステップ4 相続対策の提案パターン提示 5分
- ステップ5 課題整理・解決のアドバイス 10分
- ステップ6 オーダーメイド相続プランの説明 10分
- ステップ7 相続プランの委託 10分

相続プランを委託する



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 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

申込数3万7134件！お客様に喜ばれています！ ARUARU MEMBERS

APAMAN MEMBERSは「ARUARU MEMBERS」に名称変更いたしました！
機能はそのままだに、よりワクワクで楽しく、かつ今までにない体験を
お客様にご提供しております。

会員数 **8,334人**

申込数 **37,134件**

当選者数 **1,442件**

2024年5月13日時点



今後も
続々増加
予定！



Ponta
Point Terminal

Dramatic Communication

アパマンショップ
NETWORK で

Ponta
ポイントが たまる!

PP

Dramatic Communication
アパマンショップ
We Can Win Over!

仲介手数料の
1% たまる!!

たとえば

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!

©Ponta

※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



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

相続直後の不動産売却価額が、相続税の路線価評価を下回っても減額する特別の事情はないとされた事例

1 はじめに

相続した不動産を相続直後に売却したけれども、売却価額が路線価による相続税評価額よりも下回った場合、売却価額が時価だとし、相続税の減額を求めて更正の請求（相続税の申告の減額修正）を税務署長に行う人もいます。こうした流れで、国税不服審判所で争った事例は、令和時代に入ってから3件あります。しかし、いずれも路線価による評価額よりも売却価額が適正な時価だと認められることはありませんでした。今回は令和3年5月11日の裁決事例を紹介します。

2 事案の概要

裁決書によると、売却したのは、用途地域が第一種住居地域（建築率60%、容積率200%）と近隣商業地域（建築率80%、容積率300%）にまたがっていた借地権で、その形は路地状部分のある旗竿型でした。借地には貸家が建

っておりまして。

相続人は相続税の申告において約7300万円と評価、相続した後、この借地権を5500万円で売却し、すぐに税務署長に対し相続税の申告を直す減額更正の請求をしました。これに対し税務署長は、容積率の異なる2つの地域にまたがっていた点が反映されていないか、6780万円に減額しましたが、売却価額を時価とは認めませんでした。そこで、相続人が国税不服審判所（以下、審判所という。）審査請求したものです。

3 審判所の判断

審判所は路線価などに基づく不動産等の評価方法を定めた財産評価基本通達について「適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであり、かつ、当該財産の相続税の課税価格がその評価方法に従って決定された場合には、（中略）評価通達に定め

る評価方法によって評価するのが相当であり、評価通達に定める評価方法によって評価した価額が当該財産の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではないと事実上推認することができるとの考え方を示しました。ただし、この考え方は「評価通達に定める評価方法を画一的に適用することによって、当該財産の「時価」を超えて適正な時価を求めることができない結果となる場合など評価通達に定める評価方法によるべきではない特別の事情がない」ことが前提ということも示しました。

そこで審判所は、事例に即して次のように「特別の事情」があるかどうかを検討しました。

現実の売却価額は、譲渡時における譲渡当事者間の諸事情を反映して決められるため、そもそも何らの事情補正等を行うことなく、直ちに客観的交換価値を表しているとはできない。現実の

売却価額が通達評価額を下回っているというのみでは、通達評価額が時価を超えるものということができるなど、種々の検討プロセスを経て審判所は、結局、特別の事情はあるとはいえないと判断しています。

相続開始前に、評価額よりも低い価格でしか売れない不動産を相続後売ることについて、相続前から決まっている。そんな場合があるかと思えます。その場合には、相続後に売却するよりも相続前に売却したほうが良い場合があり得るということです。第一に、実際の不動産の金銭的価値が明確になって、相続税の評価が過大になるような懸念はなくなるでしょう。

それだけではなく、慎重を期すとすれば、生前に売った場合の譲渡所得税の負担と現金化による相続財産の縮小による相続税負担の合計が、相続後に売った場合の相続人の譲渡所得税（取得費加算の特例の適用）と不動産の相続税評価での相続税負担の合計のどちらが小さくなるかどうかも含めて、検討したいところです。

日頃の出会いが少ない独身男女に
行政や公的機関と連携した安心のお相手探し

本気の恋を
お探しのアナタへ

JUNOALL

ジュノール



公式WEB

ジュノール 検索

結婚したいのに出会いが少ない…
そんなあなたを真面目に応援します。

ジュノール ご入会の流れ

Flow 01

仮登録

氏名や住所など
基本情報をご登録
いただきます。



Flow 02

来所予約

必要書類をご準備の上、来所可能
な日時をご予約ください。

- 独身証明書 ・ 独身証明書 ・ 戸籍抄本 (謄本不可)
- 年収確認書類 ・ 源泉徴収票 ・ 課税証明書 ・ 給与明細等
- 本人確認書類 ・ 運転免許証 ・ マイナンバーカード等

Flow 03

入会説明面談

最寄りセンターにて入会説明後、
必要書類を提出いただき入会審
査を行います。

Flow 04

本登録

必須事項のご登録をいただき、
完了後利用開始となります。

全国12ヶ所に広がるJUNOALLのネットワークと
最先端のAIマッチングシステムが
あなたの出会いをサポートします。

福岡市・北九州市・宗像市・朝倉市・糸島市・筑後市・飯塚市・広島市・
静岡市・秩父市・千葉市・東京都中央区



利用料は無料、或いは低廉な料金。
安心のお相手探しを始めませんか。

JUNOALLは、行政や公的機関と連携した安心の非営利婚活支援組織です。

「結婚したいけど、なかなか運命の相手に出会えない・・・」

JUNOALLは、そんな独身男女を真面目に応援するために、行政や公的機関と
連携し活動しています。

JUNOALL最高顧問

●元 福岡県知事 ●第10代全国知事会 会長

麻生 渡



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



● 2024/6/3 OPEN

釧路店

株式会社釧路不動産ドットコム



● 2024/6/15 OPEN

薬院大通り店

株式会社グリーンルーム

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。



家主の困ったに答えます！ 一問一答

賃貸アパートの老朽化が進み、床が腐りかけていた。にもかかわらず修繕をせず、床が抜けて借家人が大けがを負った借家事故の場合、大家の賠償責任を免除する特約は有効でしょうか？

賃貸アパートの老朽化が進み、床が腐りかけていた。にもかかわらず大家さんは修繕をせず、その結果、床が抜けて借家人が大けがを負ったとします。この場合、大家さんは必要な修繕および物件管理を怠ったという注意義務違反があり、借家人に対し、その損害を賠償しなければなりません。では、大家さんが、貸家・貸室で起きた事故の賠償責任を一切負わないという特約をすることはできるのでしょうか

か？結論から言うと、大家さんの損害賠償責任を免除する特約は可能です。大家さんには物件を借家人が使用目的に従って使用できるようにする義務がありますが、その義務を怠って事故が起きれば、大家さんは事故により発生した借家人の損害を賠償しなければなりません。しかし、借地借家法の強行規定ではないので、当事者が合意さえすれば、事故による大家さんの損害賠償責任を免除する特約は結

ぶことはできません。しかし、借家人が個人の場合、消費者の権利を一方的に不利にするような契約条項は、たとえ借家人が承諾しても消費者契約法という法律で、禁止されています。大家的損害賠償責任を免除する特約も無効となります。

一般消費者である個人は、契約相手である業者と比べ、情報の面でも交渉力の面でも明らかに劣ります。消費者契約法は取引のプロとの格差を考え、消費者を保護するために作られた法律です。業者の行為で消費者が内容を誤認して契約した場合、消費者はその契約を取り消せます。また、消費者に一方的に不利になる特約は無効です。この

規定は、借家契約にも適用されます。どのような契約が取り消せて、どのような特約が無効になるのでしょうか？事業として反復継続的に賃貸業を営んでいる大家さんが借家人に事実と異なることを告げたり、借家人の不利になる事実を故意に告げなかったため、借家人が内容を誤認して借家契約を結んだ場合は、契約を取り消せます。また、借家人の承諾の有無にかかわらず、大家さんの債務不履行あるいは不法行為により発生した損害の賠償責任を免除する特約、借家人が契約解除する場合には法外な違約金を払わせる特約など、消費者である借家人が一方的に不利になる特約も無効です。

賃貸経営を行っているアパートを、定期借家契約にしようと考えております。定期借家契約なら期間満了時点で、必ず借家人に出ていってもらうことが、できるのでしょくか？

定期借家契約は更新がありません。期間が満了すれば契約はそれで終わり、借家人は貸家・貸室を明け渡して、立ち退くことになっていきます。ただし、借地借家法では定期借家契約を認める代わりに、大家さんに説明義務や通知義務を課しています。その義務を怠ると、定期借家契約を結んでも定期借家とは認められないこともあるのです。

説明義務は、契約する際に大家さんに課されている義務です。大家さんは契約する前に、その契約が更新のない定期借家契約であることを、借家人に書面を交付して説明しなければなりません。また、その際、公正証書など書面による契約も義務付けられています。大家さんが、説

明義務や契約書面作成を怠ると、法律上の定期借家契約は成立しません。通知義務は、1年以上の期間を定めた定期借家契約を期間満了により終了させる場合に課されている義務です。

定期借家契約が成立しても、それだけでは借家人に対し、期間満了を理由に立退きを求められません。大家さんは期間が満了する1年前から6か月前までの間に、現在の借家契約が更新のない定期借家契約で期間満了により契約が終了することを、借家人に通知する必要があります。通知期間は借家人に不利な特約をすることはできません。通知を忘れたとしても定期借家契約であることには変わりありません。通知期間が過ぎても、

期間満了により契約が終了する通知を、借家人に出せばよいの

です。この場合、通知から6か月経つと、契約は終了します。

3ヶ月だけ家を貸したいのですが、どのような方法がありますか？定期借家契約を、3ヶ月間などの短期で使うことはできるのでしょうか？アドバイスをお願いいたします。

普通借家契約で、期間1年未満の定めをしても、期間の定めがない契約になります。しかし、定期借家契約なら、期間1年未満の契約も有効です。3か月だけ貸すなら、更新のない定期借家契約にするといいでしょく。また、事情によっては一時使用の借家契約も考えられます。

普通借家契約を定期借家契約に切り替えることはできるのでしょくか？店舗など事業用の建物賃貸借は、普通借家契約を定期借家契約に切り替えることができます。ただし、居住用の物件は定期借家契約に切り替えできません。

では、3か月間だけ貸すには、いつまでに契約終了の通知を出せばいいのでしょうか？1年未満の契約の場合、通知は不要です。期間が満了すると、その定期借家契約は終了し、大家は借家人に立退きを請求できます。10年近く貸している店舗があったとします、更新が来た際に、





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▶



こんなお悩み
ございませんか？

- 駐車場が埋まらない
- 将来的な建築計画までの期間がある
- 所有賃貸マンションの駐車場が空いている
- 古屋が建っていて活用の計画がない

\ 駐車場用地募集！ /

wepark なら

即査定、提案いたします。

一括借上の安定した賃貸収入

駐車場機器・看板類の初期投資は全て当社負担

期間2～3年の短期契約

権利関係の発生しない一時使用賃貸借契約なので解約も安心

管理も全て当社にて行い、トラブル対応も365日・24時間体制

土地活用のお手伝いをします。

まずはお気軽にご相談ください。

東京 03-6700-3860

大阪 06-6456-3711

福岡 092-477-5567

日本全国256ヶ所・3,810台のコインパーキングを運営（2022年9月30日現在）

wepark 株式会社

〒553-0003 大阪市福島区福島5-13-18
TEL 06-6456-3711 FAX 06-6451-7123

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)

編集協力editorial cooperation
株式会社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

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ズ Facebook



今すぐお手元のスマホより
下記のQRコードを読み取って
いいね・フォローお願いいたします!



投資家
会員募集
(登録・利用料無料)

新たに不動産投資を始めたい方! 不動産投資物件の買い増しを検討中の方!

アセットバンク
AssetBankでは投資家会員様を募集しています。
登録は簡単! (約30秒)

投資家会員で出来ること

- ✓ 売却物件の閲覧
- ✓ 売却物件のお問い合わせ ※
- ✓ アセットバンクパートナー企業からの物件紹介 ※
- ✓ 資金計画(キャッシュフローシミュレーション) ※
- ✓ 物件オークションへの参加 ※

※投資家会員登録の上、詳細情報を登録済みの方がご利用可能です。

利用料
無料!

＼ さらに ／

今まで手間のかかっていた不動産会社への問い合わせを行わず、
物件の詳細資料が閲覧・ダウンロードが可能

(※各不動産会社が登録している物件に限ります。投資家会員登録の上、詳細情報を登録済みの方がご利用可能です。)

Asset Bank

お問合せ・利用申込は
サイト内フォームより受付中

アセットバンク

検索

投資家会員登録は下記より



<https://assetbank.co.jp/account-regist>

LINE問い合わせ
はじめました



お問合せ・利用申込はこちら

アセットバンク事務局

☎ 0120-107-778

✉ info@assetbank.co.jp

サイト内フォームからも
お問い合わせいただけます
<https://assetbank.co.jp/inquiry/>



所有者さま

査定物件募集!

査定料無料です!

投資家さま

会員募集!

全国の投資物件査定をされませんか?

不動産会社さま

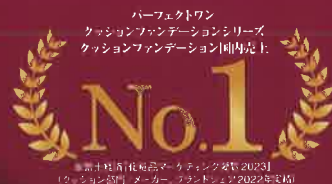
パートナー企業募集!

新しい査定の仕組みを導入されませんか?

PR PERFECT ONE

肌印象が若返る^{※1}

登場。「若見え」^{※1}ファンデーション



※富士経済化粧品マーケティング部2023
（クッション部門、メーカー、ブランド別）2022年実績

※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8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。日焼け止めから化粧下地、コンシーラーまで1つで完了。ポンポンと肌のにせるだけで、あつという間に、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2017~2024」(モイスチャー部門およびオールインワン部門/メーカー、ブランド別)2016~2023実績 ※3:保湿成分



※プレゼント含む

期間限定！^{たっぷり}
大増量祭！
広告有効期限：2024年9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 通常価格5,280円(税込)
3色(ナチュラル/ピンクナチュラル/オークル)

※送料は新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。 ※4:当社従来品(2023年11月販売品)との比較



内容量14g
約1~1.5ヵ月分

合計 **2個** でお得！

さらに！
もう **1個** 増量！
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 ファンデーション用レフィル(専用パフ付き)
たっぷり
約1~1.5ヵ月分！



通常価格5,280円(税込)が
特別価格 **4,224円**

プレゼント！
夏の旅の味方！
快眠ぐっすり枕カバー
サイズ:約55×40cm

■24時間受付中 ■通話料無料 ■携帯電話からもOK

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。

キャンペーン番号

0666E



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】通常価格並価格合計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、現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、裏込用紙または代金引換でのお届けとなります。※裏込用紙でのお支払いの場合、10日以内にお申し込みください。※郵便局から現金書留でお支払いされる場合の振込手数料110円(税込)につきましては、お客様負担となります。【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(送料・返金手数料はお客様負担)。【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。

定価420円 本体382円