

2025
MAY

5

アパマンショップ オーナーズ Owners

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE

低リスクで高利回りを実現する
「地方戸建て分散投資」の
いろは

Dramatic Communication

アパマンショップ
NETWORK

From APAMAN

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

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

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

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

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

成約家賃ベースの家賃動向調査（全国平均）

2024年は前年に比べて平均 2.7% 家賃が上昇傾向



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

低リスクで高利回りを実現する



大家業の
ポートフォリオに
プラスして
安定経営！

解説



宮崎俊樹

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

空き家は使える！ 戸建て賃貸 テッパン投資法 2nd エディション

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



「地方戸建て 分散投資」の いろは

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

市況を鑑みながら
複数の異なる物件を
組み合わせしていく

一棟アパート・マンション

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