



TOPICS

豊かな老後生活を支える 賃貸経営を考える

第一次ベビーブーム時代（1947～1949年）に生まれた、いわゆる「団塊の世代」の人達が後期高齢者の年齢に達し、医療・介護などの社会保障費の急増が懸念され、「2025年問題」とも言われております。これからの超高齢社会でどのようにして豊かに生きていくのか、経済的側面および精神的側面の両方から考えてみたいと思います。（谷崎憲一）

大きく問題が取り上げられました。老後2000万円でも、まだ足りない？

「老後2000万円問題」と騒がれたことを覚えていらっしゃいますでしょうか。2020（令和2）年6月、金融庁が発表した報告書「高齢社会における資産形成・管理」で、「平均21万円の年金を受給している高齢者無職世帯が、健康で暮らした場合、毎月5万5千円赤字になるので、1年で66万円、30年間合計で約2000万円の生活資金が必要になる」と指摘されました。「とても2000万円なんか貯められない」と、マスコミでもかなり感情的に報道されただけではなく、国会でも大

「老後2000万円問題」では、1か月の生活費を約26万4千円とみています。それに対し、（公財）生命保険文化センターの調査では、老後生活での最低日常生活費のほか、経済的にゆとりのある老後生活を送るための費用も調べています。2019（平成31）年度調査では、ゆとりある老後のためには約36万1千円となり、毎月約13万9千円も不足することになります。金融庁の計算方式に従えば、実は、何と「老後5000万円問題」となるのです。

ここで重要なのは、政府が国民に対して警鐘を鳴らしていると理解すべきことなのです。年金だけでは老後生活費が足りませんので、自助努力で何とかしなさいと言われていて

「ゆとりある老後の源泉は賃貸経営」さて、何をもちって豊かな老後と言うのか。たまには旅行に行きたい、趣

味・嗜好にお金をかけたい、お孫さんやご家族にお小遣いをあげたい、このような財布の中を気にしないで、ストレスなく過ごせることが、本当に精神的に豊かな老後に繋がると思っています。

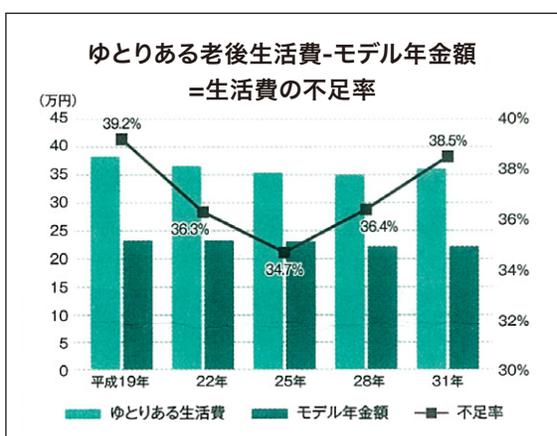
そして、折角利殖して一生懸命蓄えても、健康でないと全く意味をなさないこととなりますので、健康寿命を延ばすことも必要です。健康で働けることプラス土地活用や賃貸経営によって第2の私的年金を上手に組み合わせることによって、豊かな老後、豊かな人生が実現できると思っています。

リスク分散が賃貸経営の特質

将来に対する不安感から、サラリーマンの間でも不動産投資ブームが始まったのは記憶に新しいと思います。ところが、老後の安定を求めていたはずが、安易な不動産投資、土地活用によって豊かな老後とはほど遠い悩みを抱えてしまっている投資家や、家主さんも多く見受けられます。ところで、賃貸経営をするなら

住宅系を旨とした方が、安定的な老後対策になることは間違いありません。住宅の賃料水準は長期的なデフレ傾向で、緩く時間を掛けて下落していく側面はありますが、一方ではリーマンショックでも、バブル崩壊でも、コロナ禍でも大きな賃料下落もなく、賃貸住宅経営は安定した事業だとお考え頂いてもよいでしょう。

精神的な豊かさは、経済的な豊かさがあってこそ成り立ちます。その源泉となるのが賃貸経営であり、健康で社会と触れ合いながら収入が得られると同時に、豊かな老後生活を送っていけると考えています。 ※出典/東京賃貸住宅新聞から抜粋



11:00~21:00 (LO 20:30)
音更町十勝川温泉北15丁目
☎0155-46-2337

17:00~4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
☎0155-23-6636

11:00~21:00 (LO 20:30)
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926

3店合同クーポン
お食事の方、合計金額より
500円割引
1グループ1枚限り

たい焼き 1個無料
お一人様、1回1枚のご利用。
有効期限22年5月31日まで。

北海道十勝生まれの鯛焼き店
たいやき工房
本店 帯広市東3条南8丁目
☎0155-24-2522 営10:00~19:00



ハウストウニの宮 レントウニの宮通 ハウストウ 白樺通 ハウストウ 帯広 アパマンショップ 帯広南店 アパマンショップ 帯広西店 (株)賃貸管理

内装リフォームは今が絶好のタイミング!?

マンションオーナーの皆様のお望みは1日でも早い入居率100%。そこで直面するのが、空室リフォームに関するお悩みですね。きれいな状態で、快適な居住空間を提供し成約につなげたい。でも、多額の費用を掛けて修繕したとしても入居者の使い方次第では、短期間で汚され、傷をつけられ、壊されることもありませう。迷っているオーナーの方も多いのではないのでしょうか。

ここで、知っておきたいのが、住宅関連資材の値上げラッシュ。「木材」、「鉄筋・板金類」、「サッシ」などはすでに、2年前と比べても10〜20%値上げしているものもあるようです。さらに、この春以降は、「住宅設備(キッチン、ユニットバス、トイレなど)」、「建材」、「木製建具・造作家具」、「電設資材」、「断熱材」、「内装壁仕上げ資材(クロス)」なども、軒並み値上がりが見込まれています。住宅設備で同3%、内装クロスに至っては同20%の値上げが予想されています。

空室対策、賃料アップにも直結する内装リフォーム。実施するならば、住宅関連資材が値上げ

する前の今が絶好のタイミングかと思えます。来年の春には、快適な居住空間をお客様に提供し、さらに成約率アップにつなげたいですね!

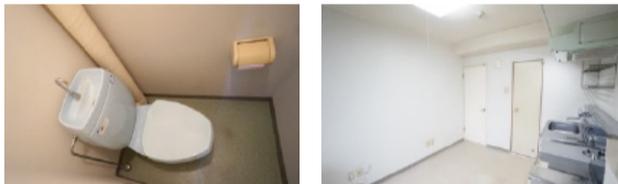
〈内装リフォーム事例〉



インターネット無料Wi-Fi、TV付モニターホン新設。



エアコン新設、リビング天井は蛍光灯からLEDに変更。床は全面クッションフロアに張替えました。



Before

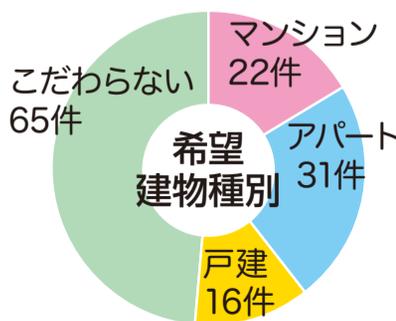
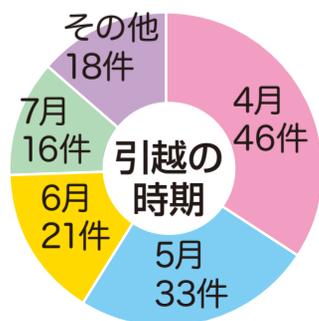
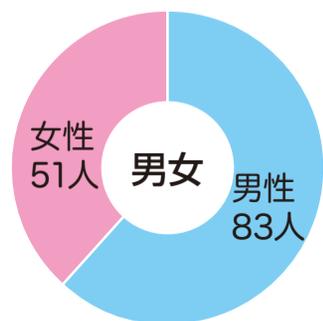
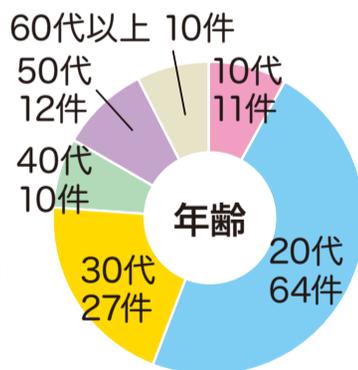
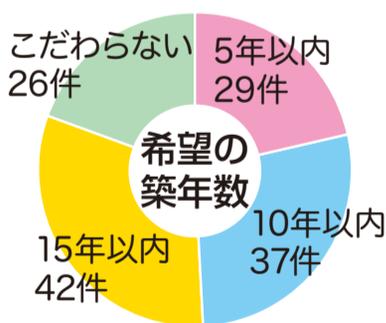
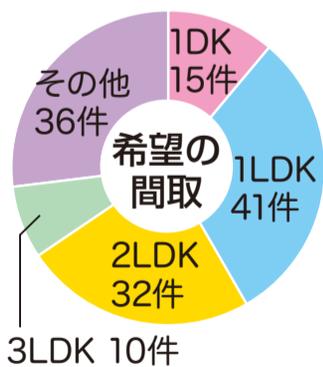


トイレは、ウォシュレットに変更。床は茶系のクッションフロアに張替え。快適性と温かみのある空間に仕上げました。

リフォームデータ	施工内容
物件概要	リビング床クッションフロア(CF)施工
帯広市内	リビング天井LEDに変更
4階建/RC鉄筋コンクリート造	新設=エアコン、TV付モニターホン、
1991年築	インターネット無料Wi-Fi、ウォシュレット
◇ご相談は(株)賃貸管理27-6577までどうぞ!	

グラフで見る賃貸動向

アパマンショップ帯広西店・南店集計データ(R4.1.1~R4.4.23)



「新しい」「広い」を求めめるお客様。昨年より顕著。4月の賃貸動向

4月の賃貸動向がまとまりました。昨年同月比で顕著だったのは、希望物件の「築年数」と「間取り」。過去2年間のデータでは、築年数に「こだわらない」は全体の約7割でしたが、今年はその割合が減少し、「5年以内」29件(21%)、「10年以内」37件(27%)と築年数に「こだわらない」逆転現象が見られました。また、間取りは3LDKが昨年4件、今年10件と倍以上の数字を記録。新しい物件、そして、コロナ感染の影響でしようか、広い間取りを求めるお客様の動向が浮き彫りになりました。

不動産情報

中古住宅

POINT①

▶地下室付き

POINT②

▶白樺通近くで
利便性良好



帯広市西25条南3丁目

土地面積: 214.64㎡ (64.92坪)

延床面積: 133.64㎡ (40.42坪)

宅地 1986年(昭和61年)12月築

西24条南3丁目 十勝バス 3分

つつじが丘小学校/帯広第二中学校

価格 **1,080万円**



中古住宅

POINT①

▶北西角地

POINT②

▶南向きの敷地



帯広市西17条北2丁目

土地面積: 244.75㎡ (74.03坪)

延床面積: 112.13㎡ (33.91坪)

宅地 2015年(平成27年)8月築

拓殖バス【栄小学校前】停 徒歩 4分

栄小学校/帯広第一中学校

価格 **2,880万円**



▲詳しくはハウズドゥ帯広(☎0155-67-6005)までどうぞ!

マンション販売実例

幕別町札内

利回り
17.8%

戸数: 8戸 築年数: 31年

構造: 木造2階建

土地面積: 141.5坪



▲詳しくはアパマンショップ帯広南店(☎0155-66-6123)までどうぞ!

「相続・税制」一問一答 Q & A

姉妹仲が悪く 別々に 相続申告したい

Q 質問

母が亡くなり相続税申告をする必要があります。しかし、相続人である私と姉は仲が悪く、姉が頼んだ税理士に依頼をたくありません。別々に相続税申告を行うことは可能でしょうか。



A 回答

別々に相続税申告を行うことは可能です。

しかしその場合、相続人毎に異なった内容の相続税申告書が提出されることになるため、税務調査の対象となる可能性が高くなります。

税務調査のリスクを避けたい場合には、お姉様と一緒に相続税申告を行って頂くことが望ましいです。

解説

相続税申告は各自で行うことが

可能であり、連名で行わなければならぬと決められている訳ではありません。しかし、一般的には連名で申告を行っているケースがほとんどです。

相続税の計算方法

相続税は亡くなった方が持っている財産の総額を元に計算されます

従って、まずお母様が持っていた財産・債務がいくらかを正しく把握する必要があります

ります。

そして、この財産金額を元に計算された税額を、各相続人が受け取った財産の割合で負担する、という流れになります。

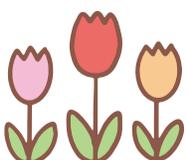
もし、それぞれが、申告を行うとすると、それぞれの資料を収集して申告をするようになるため、どちらかが把握していない財産や債務が出てきてしまう可能性があります。

また、依頼する税理士によって評価額が異なってしまいう可能性もあります。

そうすると、税務署は『どの金額が正しいのか?』とその矛盾を解消するために、税務調査を行う可能性が高くなります。

とにかく別々に申告したいなら申告内容のすりあわせを!

出典/ネオスタ税務会計事務所
税務Q&A(一部抜粋)



スタッフ おすすめのお店



あんじのホルモンラーメンが絶品です!

らーめんあんじ

☎0155・34・6877

帯広市西19条南3丁目10-3

営:11時~14時45分、

17時~19時45分(LO)

日曜定休



アバマンショップ帯広南店
杉山 恭一
 興味深い業界で頑張ります!
 アバマンショップ帯広南店に新入社員として4月1日より勤務しています。畑作農業を営むつもりで江別の大学で4年間、農業の勉強をしていました。しかし、就職活動の際、池原代表とご縁がありこの不動産業界をご紹介して頂きました。仕事は自分が想像していた以上に非常に興味深かったです。また、自分は、接客業にも関心があつたので、この仕事にやりがいを感じ、畑作農業の道を辞め、入社を決めました。
 接客業も初めてでまだ右も左もわからない状況ですが、これから色々な事を沢山経験しスキルを身に付け、1日でも早くお客様とこの会社に貢献できるよう努めてまいります。今後ともどうぞ宜しくお願い致します。

スタッフ紹介 このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介していきます。

池原<帯広ドットコム代表>が綴るブログから抜粋 **入社式**

2021年
4月1日

創業して18年目にして初めて新卒の入社式を行いました。

辞令を渡し、一言お話をもらい、最後に新卒代表者からも一言頂き式を終えました。

思えば、スタッフのほとんどが、中途採用で成り立っている会社だったんだなあと感じたりもしております。

なので、今まで、入社式をやらなかったのではなく、対象者がいなかったのが、できなかったというのが、今回初めて入社式を行った理由です。

新卒の採用を毎年できるような会社になれば、願ったり叶ったりです。

今日入社した若いスタッフの力も借りながら、会社も変わっていくことを期待しております。会社はこうじゃなくてはならないという思いはありません。時代に合わせて、変化を受け入れ、自分たちも変化できる組織になってくれればと思っております。

不動産業界で活躍できるように、フォローするのは我々の役目でもあります。業界を知らないフレッシュマンだからなせることも、もしかするとあるかもしれません。

若く未経験だからこそ、違う感覚で行うことが多々あるんだろうと思います。一緒に業務をする中で、彼から色々なことも、学ばせてもらおうと思っております。



DASH

株式会社 ダッシュ

**お客さまの手元に
真心を・・・**

(株)ダッシュはポスティングを専門に行う会社です。
配布エリア・サービスなどお気軽にご相談ください。

株式会社ダッシュ 住所/帯広市西8条南14丁目2-1
TEL/0155-67-1020

ドットコムグループ	株式会社ドットコムホールディングス	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-1020	株式会社福井不動産ドットコム	福井市幾代2丁目1413	☎0776-43-6505
	有限会社帯広ドットコム			ハウストゥ二の宮		
	アバマンショップ帯広南店	帯広市西5条南28丁目3-1	☎0155-66-6123	株式会社レントバンク	福井市幾代2丁目1413	☎0776-50-6217
	アバマンショップ帯広西店	帯広市西18条南3丁目26-1	☎0155-66-4466	レントドゥ二の宮通	帯広市西5条南15丁目3	☎0155-27-6577
	ドットコム不動産株式会社			株式会社賃貸管理	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-1020
	ハウストゥ帯広	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6005	株式会社シェアリングINN	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-1020
	ハウストゥ白樺通	帯広市西18条南3丁目26-16	☎0155-67-8833	株式会社ダッシュ		