



TOPICS

サ高住 「旧JRイン帯広」10月開業

入居者募集開始

JR北海道は、このほど、同社が開設の準備をすすめていた帯広駅前のサービス付き高齢者向け住宅(サ高住)「ブランJR帯広駅前」の入居者の募集を始めました。昨年11月に閉館したホテル「JRイン帯広」を改装したもので、オープンは今年10月1日。ミサワホーム北海道が運営します。

建て(居室3〜9階)で、JR帯広駅の北口にあり、バスターミナルや総合病院、映画館、商業施設のほか、図書館や文化ホールなどの公共施設も徒歩圏内の距離にあります。

生活支援も充実。月額費用は15万円(毎2食費込)から

日中は1階の事務所に福祉スタッフが在中し相談を受けるほか、寝室や浴室などには警備会社につながる緊急の呼び出しボタンが備え付けられています。室内で人の動きが8時間以上なかった場合も、天井に設置されたセンサーが反応し、警備会社に連絡がいく仕組みになっています。食堂、大浴場は2階、大浴場は無料で利用が可能です。ホテルを改装しているのでロビーなど

「JRイン帯広」は、旧「ホテルヒーロー」(2000年1月開業)をJR北海道が取得し、2011年6月に137室(シングル130室、ツイン7室)で開業。今回の改装では、1ルームを21戸、1LDKと2LDKをそれぞれ14戸、合わせて49戸を用意。延べ床面積は約4400平方メートル、10階

の共用部分が同様の他施設よりも広いのが特徴です。契約形態は「賃貸借契約」で、月額費用の目安は、いずれも一人入居の場合で1ルームが150,000円、1LDKが180,000円、2LDKが195,000円。同額には賃料、共益費、生活支援サービスのほか、入居条件である食事(毎日2食)の代金も含まれています。入居時に敷金、仲介料として月額の3か月分が必要。

JRの不動産事業、今後も注目
JR北海道は札幌市内の「プランJR北12条東」や「プランJR桑園」を含む5棟のサ高住をすでに展開しており、今回の帯広での開業も、不動産事業に立脚した同社の非鉄道事業

による収益拡大の一環のようです。好立地での展開が今後も注目されます。



▲旧「JRイン帯広」(写真がサ高住施設「プランJR帯広駅前」に生まれ変わる。参考/JR北海道広報 ミサワホーム北海道HP さつき住宅HPほか

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

麺処 三楽 三楽 三楽
らーめん酒屋 三楽
らーめん 三楽

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7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

建物の寿命を伸ばし、賃貸経営の向上につなげる

外壁塗装の重要性

外壁は、年数が経つと汚れが目立ち、見た目も悪くなり、入居者から好まれなくなります。また、外壁の塗膜を劣化したままにしておくと、雨漏りや建物の構造部分が腐食する原因にもなります。外壁のメンテナンスをすることで、建物の寿命を伸ばし、今後の賃貸経営の向上につなげるものです。

●美観向上と劣化防止
住宅は新築から10年経つと色褪せてきます。塗装する事で建物の美観向上と「塗膜」という膜で建物が守られるようになります。塗膜により撥水性が

塗装工事の目安

建物部分	構造/仕上げ	塗装工事目安
屋根	木造	20年
	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根	15~20年
外壁	吹付仕上げ	10~20年
鉄部		5~10年

外壁塗装を怠ることで起きる症状

木造	雨水が入る 湿気が溜まる 木材が腐る
軽量鉄骨/鉄骨	鉄骨が錆びる
	鉄骨と壁の間に隙間ができる
	ALC板はモルタルに亀裂・隙間が入り落下 鉄骨の断面積の10%が錆び、強度不足
鉄筋コンクリート	鉄筋が錆びる
	錆びた鉄筋の体積が大きくなる
	コンクリートのひび割れ
	コンクリートと鉄筋の接着力低下
	コンクリートの亀裂・剥離 上記による強度不足、落下の危険

生じ、外気の成分、水分の侵入を遮断でき、劣化を防ぐ事ができるのです。

●手遅れになる前に外壁塗装
新築後もしくは塗装後、建物は年月が経過すると、ひび割れ、剥がれなどの劣化も出てきます。こうなると塗膜だけでは補いきれなくなり、費用も高額になります。手遅れになる前に外壁塗装を行う事が重要です。建物の部分によって、耐用年数が異なり、塗り替えが必要になる目安も変わってきますので、定期的な点検と年数の把握が必要になってきます。

●節税対策、入居率アップなどの効果

外壁塗装を適切な時期に適切な方法で行うことによって、建物の美化はもちろんのこと、節税対策、入居率アップなどの効果が期待されます。

◆マンション、アパートの外壁・エントランスのリフォームやタイルの張り替え、その他の修繕についても(株)賃貸管理にお気軽にご相談ください。

(株)賃貸管理
0155-27-6577

住宅ローン金利見通し、「現状よりも上昇」4割近くに

(独)住宅金融支援機構はこのほど、住宅ローン利用者の実態調査結果(2022年4月調査)を発表した。21年10月から22年3月までに住宅ローン(フラット35含む)の借入入れをした20~60歳を対象に調査を実施。有効回答者数は1、500人(うちフラット35利用者85人)で、調査実施期間は22年4月28日~5月6日。

●変動型7割超、融資は全タイプで9割超え
利用した金利タイプは「変動型」が73.9%(21年10月調査:67.4%)と7割を超え、固定期間選択型が17.3%(同:21.7%)、全期間固定型が8.9%(同:10.9%)と減少した。融資率については、全タイプで融資率「90%超100%以下」が44.7%と前年からダウンした。

●金利「ほとんど変わらない」は4割にダウン。「金利が低いから選ぶ」は7割超
今後1年間の住宅ローンの金利の見通しについて聞いたところ、「現状よりも上昇する」が39.2%(同:23.1%)と4割近くまで上昇。一方で、「ほとんど変わらない」は46.1%(同:63.1%)と前年からダウンした。

項目	変動型	固定期間 選択型	全期間 固定型
利用金利タイプ (前年調査)	73.9% (67.4%)	17.3% (21.7%)	8.9% (10.9%)
融資率 (90%超100%以下)	32.9%	19.3%	23.3%

今後1年の 住宅ローン金利 見通し (前年調査)	上昇する	殆ど 変わらない
	39.2% (23.1%)	46.1% (63.1%)

住宅ローンを選んだ理由		
フラット35 以外の利用者	金利が低いから	70.6%
フラット35の 利用者	返済額を 確定しておきたかった	44.7%

不動産情報

中古住宅

POINT①

▶ 駐車スペース
3台以上の広い南庭

POINT②

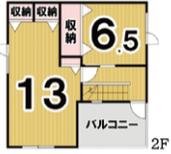
▶ セキスイハイム様施工



音更町緑陽台仲区15-12

土地面積: 245.99㎡
延床面積: 100.81㎡
宅地 2007年12月築
十勝バス/徒歩3分
緑陽台小学校/共栄中学校

価格 **2,480万円**



中古住宅

POINT①

▶ 南向きで日当たり良好

POINT②

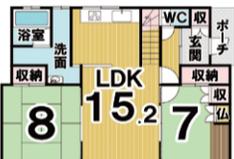
▶ 南庭とカーポート付き



音更町木野西通11丁目

土地面積: 438.5㎡
延床面積: 98.82㎡
宅地 1983年4月築
十勝バス/徒歩3分
下音更小学校/下音更中学校

価格 **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

清水町

利回り
18.2%

戸数: 8戸 築年数: 17年
構造: 木造
土地面積: 131.89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

兄弟に絶対財産をあげたくない! どうしたらいいの?

Q
質問

私は独身で、自分が亡くなった場合、兄弟が相続人になりますが、兄弟とは仲が悪く財産をあげたくありません。仲の良い従姉妹や、福祉関係の団体に寄附したいのですが、どうすればいいのでしょうか。



A
回答

遺言書を作成することで、ご自身の財産を誰に、どのように遺すかを決める事ができます。

解説

近年未婚率が上昇しており、相続人が兄弟という方が増えてきているかと思えます。そして、親の介護や相続を機に兄弟仲が悪くなってしまう。

まい、自分が亡くなった際には兄弟には財産をあげたくない、という方もいらっしゃるでしょう。

何もしなければ、相続人である兄弟が財産を相続することになりますので、どうしてもあげたくない、という事であれば、お元気な内に遺言書の作成をして頂く事になります。

遺言書を作成していても、配偶者や子供、親などは『遺留分』という必要最低限財産をもらえる権利があります。

遺言書作成の留意点

遺言書の作成方法には①公正証書遺言、②自筆証書遺言、③秘密証書遺言の3つがありますが、実務上は①公正証書遺言か②自筆証書遺言のどちらかで作成することがほとんどです。

より確実に、無効となりづらい遺言書を作成するには手数料が高くなりますが、公正証書遺言で作成することをお勧めします。

なお、財産を寄附する場合、不動産は受け取って下さない団体が多いため、遺言書の記載方法にも注意が必要ですよ。

遺言で寄附をお考えの方は、関係団体等にご相談下さい。

出典/ネオスタ税務会計事務所
税務Q&A(二部抜粋)

おすすめのお店



練習のご褒美のスープカレー、最高です!

SAMA

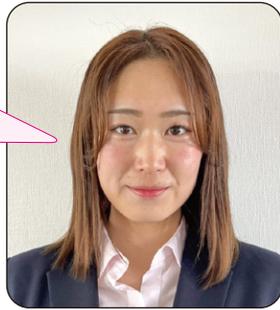
帯広店

帯広市西21条南3丁目27-12

営業時間 / 11:30~15:30 (LO15:00)

17:00~21:00 (LO20:30)

定休日 / 第二水曜日



池原代表に、自身の今までの経緯と夢をお話したところ、応援したいと言って下さり、今



所属アスリートとして頑張ります!
私は、幼い頃からスピードスケート競技をしてきました。大きな舞台で戦いたいという夢を諦めきれず、社会人でもスケーターとして生きることを決めました。大学を卒業後、所属先がなく悩んでいた時に、恩師からこちらの会社を紹介してもらいました。
池原代表に、自身の今までの経緯と夢をお話したところ、応援したいと言って下さり、今

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ます。

杉浦 美咲

ハウストゥ帯広

年度所属アスリート社員として入社させて頂きました。現在は、練習の合間に事務作業をサポートするお仕事をしています。

ようこそハウストゥ帯広へ!

2022年 6月26日

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋

研修の目的は加藤君の講話

昨日(6月25日)、今日(26日)の2日間、山口県でハウストゥに加盟している会社さん御一行が、ハウストゥ帯広の店舗見学と当社が実施しているポスティング実例を知るために来帯されました。研修の大きな目的は、ハウストゥの全国フランチャイズポスティングコンテストでも優秀な成績を取っている当社グループのポスティング事業担当の加藤君のお話を聞くことでした。

自分の言葉で講演。成長を目のあたり

実は、加藤君が人前で講師としてお話す光景を、今まで想像したこともありませんでした…。しかし、「ポスティング業務の位

置づけ」や「効率と効果のバランス」など、彼が日頃考え、実践している仕事のことを、飾りの無い彼なりの言葉で、しっかりと語っておりました。社員の成長を目の当たりにし、とても心地の良い時間を過ごすことができました。

次回は我々が山口で学ぼう

今回来られたのは、社長さん、そして今年入社された3名の新卒者でした。やる気のある若い方々から、沢山の質問を頂き、我々も刺激を頂きました。

次回は、我々が勉強させてもらいに、彼らの店舗を見学し、山口の地で多くの学びを得たいと計画しております。



講演をする加藤君



活発で有意義だった質疑応答

ゼロ賃貸

アパマンショップ
帯広南店

帯広市西5条南28丁目3-1

☎(0155) 66-6123

仲介 ■北海道知事十勝(4)第642号

(有)帯広ドットコム

www.obihiroshi.com

家賃とクラブ会費
だけで住める!

敷金
礼金

24時間
管理料

保証料

鍵交換費
防災用品

仲介
手数料

全部
ゼロ!

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	☎0155-67-6367	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		
	アパ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
	アパ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			