



TOPICS

コロナ禍で逆転！ 「立地」から物件の「広さ重視」へ

新型コロナウイルスの感染拡大による「おうち時間」の増加、非接触、除菌などの新しい生活様式が、賃貸住宅へのニーズにも変化を与えています。

リモートワークが賃貸住宅の指向を変えた

長年にわたり、首都圏では、会社や学校へのアクセスの良さ、つまり「立地」が、物件に求



▲最新の通信設備は必須条件。ワンランク上の設備を意識したい。

める最重要項目でした。しかし、「2020年度 賃貸契約者動向調査」の「物件に求める条件」によると、「通勤・通学時間」よりも「間取り」が増加しました。リモートワーク・学習を含め自宅ですす時間が長くなった入居者の指向が反映された結果と言えそうです。

優先順位が上がった「遮音性」「防音性」「高速インターネット

平日も自宅にしながら、リモート会議や同授業など、オンラインで社会とつながる機会が増えました。賃貸経営においても、従来の一般的な水準よりも高い「遮音性」や「防音性」を備えた賃貸住宅が求められています。

また、「高速インターネット」などの最新の通信設備は、入居者が賃貸住宅を選ぶ際の必須条件になっています。通信速度

や安定性など、ワンランク上の設備も求められています。IT関連の設備導入は、賃貸経営の成功率を高める大きなポイントです。

物件の価値を上げるフリースペース

さらに、「フリースペース」もそのひとつ。例えば、洋室の一部や収納スペースの代わりに造作デスクと簡単な棚などを設ければ、自由な空間になります。仕事、勉強机のほか、作業・家事スペースとしても、自由に利用できるのが魅力です。他の賃貸住宅との差別化を図り、賃貸経営の成功率を高める上で、「プラス1の自由な空間」は、賃貸住宅の新たなPRポイントとして注目を集めています。

他にも、「可動間仕切り」なども賃貸物件に付加価値を加える住宅設備として注目されています。

心地良く暮らしていくために、立地以上に広さや居心地を重視する「withコロナ時代」。入居者の指向を常にキャッチして上手に取り入れ、安定した賃貸経営にお役立て下さい。
(出典：賃貸経営ニュースより抜粋)



▲「プラス1の自由な空間」で差別化を図る。



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

麵処 田楽
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8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

建物も人の身体と一緒です

5年に応じたメンテナンスが必要です

建物も人の身体と一緒に、新築時は良くても、年をとれば、いろいろと不具合がでてきます。私たちが人間ドックを受けたり、何かあればお医者さんに行くように、建物にも適切なメンテナンスが欠かせません。

(国土交通省「民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック」引用)



塗装や防水処理の劣化によって、漏水や雨漏りが発生!



故障しがちになって、入居者からのクレームが続出!

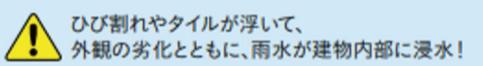


ひび割れやタイルが浮いて、外観の劣化とともに、雨水が建物内部に浸水!



傷みや詰まりによって、水道水の濁りや室内に排水が逆流!

1 適切にメンテナンスしないと、例えばこんな不具合が!



錆や腐食によって、美観が損なわれるだけでなく、損壊・崩落の危険性が増大!

③修繕しないと、負のスパイラルに!

一般的に築年数が経つと、外観の劣化などにより、周辺の新築物件等と比した競争力は低下してしまいます。これを放置しておくと、家賃収入にも響いてきます。そうなると、いよいよ大規模な修繕が必要という時に、費用を確保することもできず、一層の老朽化が進み、さらなる競争力の低下…。つまり、負のスパイラルに陥ってしまい、人が住めない状態にもなりかねません。

このような負のスパイラルに陥るのを避けるためにも計画的な修繕が必要になります。



②不具合はいつごろから発生するの?

建て方・資材・立地条件などにもよりますが、主な部位について、一般的に修繕を行う目安は以下の通りです。



修繕全般に関するお問い合わせ、ご相談は、お気軽に賃貸管理までお寄せください。
 株賃貸管理 ☎0155-27-6577

不動産情報

中古住宅

POINT①

▶小学校まで徒歩約4分

POINT②

▶スーパーやホームセンター・ドラッグストアが近隣にあり



帯広市西24条南3丁目

土地面積:232.70㎡

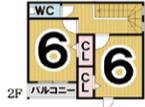
延床面積:108.47㎡

宅地 1995年(平成7年)8月築

十勝バス【西23条2丁目】停 徒歩3分

つつじが丘小学校/帯広第二中学校

価格 **1,280万円**



中古住宅

POINT①

▶広々としたLDK21帖

POINT②

▶南道路で日当たり良好



北海道帯広市南の森西6丁目

土地面積:241.45㎡

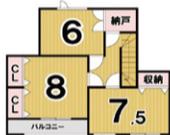
延床面積:116.64㎡

宅地 1992年(平成4年)12築

十勝バス【南の森西6丁目】停 徒歩5分

大空小学校/大空中学校

価格 **1,420万円**



▲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

帯広市

利回り
15.6%

戸数:25戸 築年数:32年

構造:RC

土地面積:242.76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

金を所有、申告しなくてもバレない?

Q 質問

父が購入した金があるのですが、30年程前に購入したもので、申告に入れなくてもバレないでしょうか。もしこの金を相続人が生前贈与してもらったと主張した場合、その主張は認められるでしょうか?



A 回答

お父様の財産を意図的に隠して申告をすることは脱税行為に当たり、重加算税の対象にもなります。金地金を所有しているのであれば、適切に相続税申告をして下さい。
なお、金地金を生前贈与する場合、贈与契約書を作成しておらず、贈与税申告もしていないような場合には、贈与があったと主張するのは困難です。生前贈与する場合には贈与契約書を作成し、贈与した金額が基礎控除を越えるのであれば贈与税申告をして下さい。

解説

●昔に購入したものであれば金地金はバレない?

何十年も前に金を購入している場合、当時の銀行の入出金履歴を確認することができないため、金を購入した形跡を探す事は難しいでしょう。

また、何十年も前であれば金の価格は今よりだいぶ安いですが、数百万程度の購入であれば調査の対象となる金額ではないかもしれません。

しかし、地金には、販売元のブランド、重さ、品質、製造番号などが刻印されており、取

扱業者において、番号の管理は勿論、購入者などの記録も相当期間が残っています。したがって、税務署が照会をかければ、誰が金を購入したかは分かれます。

●金地金の生前贈与は主張できる?

金地金を生前にもらったとおっしゃる方もいますが、客観的な証拠がなければ贈与があったと主張することは困難です。金地金のように、所有者が誰か分からないような場合には、贈与があったことを認めるに足りる客観的かつ十分な証拠がないと贈与があったと主張することは難しいということですね。

●財産は隠さず適切な申告を!

税金を少しでも少なくしたいという気持ちは分かりますが、金があることを知っているのであれば、適切な申告をしましょう。

また、生前贈与をする場合には、単に贈与があったと主張しても認められませんので、客観的な証拠が残るように資料をそろえて下さいね。

出典/ネオスタ税務会計事務所
税務Q&A(一部抜粋)

おすすめのお店



店主自らが栽培した蕎麦と、
養殖した山女の天ぶらが美味です!

紀山(きさん)芽室店

090-1528-7561.

芽室町東2条2丁目9

営業時間 / 11:00~14:00

定休 / 月曜日



アパマンショップ帯広南店
部活動。とにかく汗を流した3年間でした。あのガンバリを仕事でも活かしたいと思っています。
入社面接の際の池原代表や社長が話す雰囲気や温かい人柄に惹かれ、何かご縁を感じ入社致しました。まだまだ、未熟でスタッフの皆さんに頼りっぱなしで迷惑をかけていますが、早く皆さんに頼られるような人になれるよう精一杯頑張りますので、どうぞ宜しくお願い致します。

高校時代はテニス部に所属していました。高校時代の思い出と聞かれたら真っ先に出るのが、

激を受けています。

真剣な眼差しで業務に取り掛かる姿に日々、刺激を受けています。

早く皆さんから頼られる人材になりたい。

鈴木 朋弥

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。

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋 **富良野バブル** 2022年8月

富良野市。帯広から車で2時間半。富良野スキーリゾートは、第二のニセコと言われており、最近、この人口2万人ちょっとの小さな街の不動産が高騰しています。

例えば物件①。富良野スキー場から200メートルくらいのところですが、土地100坪、築22年の建物ですが、なんと1億2,000万円です。帯広だったら、土地1,500万円、建物1,000万円。合わせて2,500万円くらいのものでしょうか。高いですね。土地が坪100万円以上でしょうか。

次に物件②。スキー場から1キロくら

いのところ。土地が363坪、建物が2つあります。価格は1億円。建物1,000万円くらいとしても、363坪の土地で9,000万円。ということは、土地が坪25万円…。田舎のしかも郊外、何もなしの不動産ですが、この値段が付いているのは、異常な感じがします。

誰が買うのでしょうか?中国人?オーストラリア人?投資家?

富良野エリア…。我々の営業エリアではありませんが、この不動産バブルに便乗できないものかと、少し携わってみたいと思っています。(笑)



家賃とクラブ会費
だけで住める!

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

社団法人不動産協会
財団法人不動産流通機構
社団法人不動産保証協会

敷金
礼金

24時間
管理料

保証料

全部
ゼロ!

仲介
手数料

鍵交換費
防災用品

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			ハウストウ二の宮		
	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			