



TOPICS

住宅確保要配慮者を入居後サポート

賃貸住宅、
国支援拡充へ

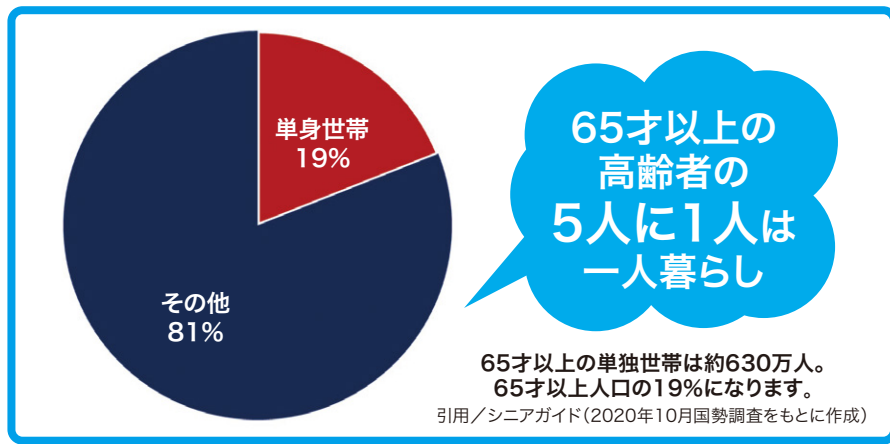
◆三省で合同検討会を設置

このほど、国土交通省、厚生労働省、法務省の三省は、合同検討会を設置し住宅確保要配慮者（高齢者や障がい者など、諸事情で住宅を借りるのが困難な人）の円滑な住まい確保や、住宅政策と福祉政策が一体となった居住支援機能などの在り方を議論する検討会を設置すると発表しました。国が生活のサポートをすることで、オーナーにとっても住宅を貸しやすくなることが見込まれています。

◆今後、居住ニーズはさらに高まる

住宅確保要配慮者を巡っては、今後の単身高齢世帯等の増加により、居住ニーズが高まることが予想されています。しかし、単身高齢者に限って言えば、室内の安全確認の難しさや認知症によるトラブル発生の懸念などで、「住宅を借りられない」という問題は長く続いていました。このような背景の中、検討会を設置することで福祉政策を担う厚労省と

住宅政策を担う国交省が連携して、「借りられない事情」がある方のために、国が居住空間を確保するというものです。



◆入居前後で国・自治体がケア

大家さんにすれば、連帯保証人や家賃保証会社を求めざるをえないと思います。しかし、それを国や



◆住居は生活の基盤

一刻も早い法整備を

欧米では、老人や心のケアが必要な方々など、境遇が同じ方が一緒に暮らす、グループホープ的なアパートもあります。こういったことも対策のヒントになると言われています。

検討会の委員には、福祉や不動産、更生保護、自治体等の関係者が名前を連ねており、単身高齢世帯の支援等について、横断的に議論する見通しです。

住居は生活の地盤。誰もが借りられるよう、一刻も早い法整備が求められています。

引用 参考/朝日新聞デジタル YAHOO! FRASH
CBニュース シニアガイド



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 らーめん酒屋 らーめん
田楽 三楽 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23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



いい部屋ネット
福井二の宮店



ハウストウ二の宮



ハウストウ 白樺通



ハウストウ 帯広



アパマンショップ
音更店



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

アパートをリノベーションして人気物件に！

アパートの老朽化や空室にお悩みであれば、リノベーションを考えてみましょう。

入居者のニーズは時代とともに変化します。空室の多いアパートは古いだけでなく、デザインや間取りがニーズに合っていないのかもしれない。リノベーションで入居率アップや家賃の値上げも期待できます。



●空室が目立つときは 一棟まるごと検討

室内が明るいと、それだけで素敵な部屋に見えるもの。逆に、壁紙などが変色していると、日当たりに関係なく暗い印象を与えてしまいます。また、間取りのせいで日

が届かない部屋になっていることはありませんか？空室が目立つのであれば、一棟まるごとのリノベーションも検討しましょう。隣り合う二部屋をひとつの部屋にまとめて、広めのリビングにオーブンキッチンがついたファミリー層向けの間取りにしたり、反対に、広すぎる一室を2つに分割することも可能です。

古いアパートの場合、「和室2部屋と台所」など時代に合わない間取りも多いもの。使いやすいLDKに変えるなど、現代のニーズに合わせた間取りにすることもできます。

●入居率アップが 期待できる！

間取りの変更は、入居者のニーズに合っているかどうかが重要なポイント。どのような間取りの部屋に人が集まっているのかなど、きちんと情報収集をしてからリノベーションプランを決めましょう。

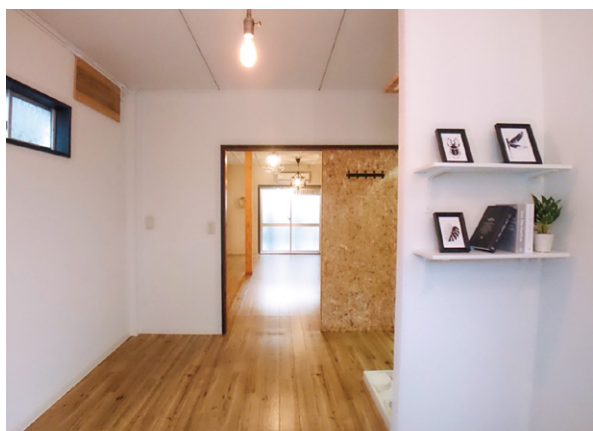
古くなった水まわりの設備は清潔感に欠け、それだけで選択肢から外れてしまうことも。築年数が経過していて、新築当初から設備を変えていない場合は、水まわりを一新するのも一考です。

●家賃を上げられる！

「3点ユニットバス」「全室和室」などの物件は敬遠されがち。多少家賃がアップしても「風呂トイレ別」「フローリングにクロゼットがついた洋室」といった物件を選びたいと思う人が多い傾向にあります。

一方、ニーズに合わなければ、入居者が決まらず家賃アップもできない…、ということも考えられます。

「見た目のデザインを重視する」「多少の不便さよりも低家賃を重視する」など、優先順位は借り手の属性などによっても大きく変わります。リノベーションの目的を事前にしっかりと見極めておきましょう。



●相続税対策

物件を相続する場合、当然ながら相続税がかかります。物件以外にも現金を相続する場合、現金の一部をリノベーション費用に充てることで、その費用分は相続税の非課税措置の対象となります。

物件とは別に1,000万円の現金を相続する場合、その1,000万円を物件のリノベーション費用に充てることで、相続税の対象から外れて節税につながる、ということですね。

リノベーションにかけた1,000万円は、賃料をアップすることで回収可能。家賃収入が上がっても、固定資産税評価額には影響しないため、大きな節税効果が期待できます。



●入居者のニーズに あった選択で安定収入

大掛かりなリノベーションをした結果、周辺物件よりも大幅に家賃が高くなってしまつと入居率アップは期待できません…。どの程度の予算でどの規模のリノベーションをするかは、アパートの周辺エリアの状況や家賃相場、築年数などをしっかりと検討してから決めましょう。

安定した家賃収入を得るための重要なリノベーション。リフォームに關してもどうぞお気軽にご相談下さい。

引用／参照／ホームページサイト
コカールWEBサイト ほか

入居率アップにつながる
リフォームに関しての
お問い合わせをお待ちしております。

株式会社 賃貸管理

帯広市西5条南15丁目3番地
ドットコムビル1階

☎0155-67-6579

不動産情報

中古住宅

POINT①

▶令和2年9月改装！
リフォーム物件☆

POINT②

▶使いやすく、
ゆったりとした4LDK



音更町木野西通15丁目

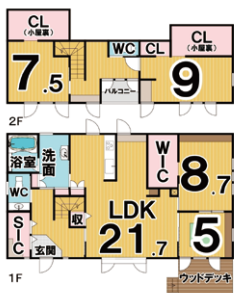
土地面積:275.05㎡

延床面積:156.08㎡

宅地:2005年(平成17年)9月築

図書館前 コミュニティバス(すずらん・しらかば)徒歩3分
柳町小学校／共栄中学校

価格 **2,780万円**



中古住宅

POINT①

▶令和5年8月内外装
リフォーム完成予定

POINT②

▶吹抜けがあり
開放感のあるリビング



帯広市自由が丘6丁目7-3

土地面積:244.95㎡

延床面積:131.1㎡

宅地:1991年(平成3年)10月築

拓殖バス「自由ヶ丘6丁目」停徒歩2分

明和小学校／帯広第八中学校

価格 **2,300万円**



▲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
15.8%

戸数:7戸 築年数:40年

構造:木造一部RC

土地面積:161坪



売約済

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

税務相談 一問一答Q&A

Q
質問

相続税の延納が15年間認められる場合は、不動産等の価額の合計額が遺産の価額の10分の5以上でなければならぬとされていますが、不動産等の価額の合計額が遺産の価額の10分の5以上であるかどうかの判定は、債務控除後の遺産の価額によるのでしょうか、それとも債務控除前の遺産の価額によるのでしょうか。

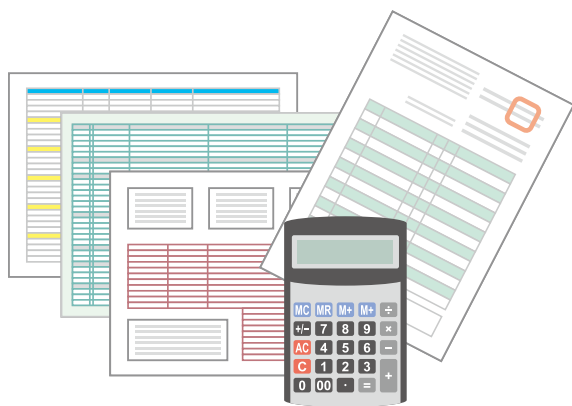
A
回答

相続税法第38条では、「相続又は遺贈により取得した財産で当該相続税額の計算の基礎となったものの価額の合計額のうち：占める割合が…」と規定されており、当該「ものの価額」は、財産の価額であり、相続税法上の「財産」とは、積極財産をいうものと解されます。
したがって、同条に規定する「相続税額の計算の基礎となったものの価額の合計額」とは、非課

15年以内の年賦延納をすることができる場合
の不動産の占める割合の計算

税財産以外の積極財産の価額の合計額をいいますから、債務控除前の遺産の価額によることになります。

参考条例／相続税法第38条第1項



Q
質問

被相続人甲は、全遺産を丙(三男)に与える旨(包括遺贈)の公正証書による遺言書を残していましたが、相続人全員で遺言書の内容と異なる遺産の分割協議を行い、その遺産は、乙(甲の妻)が1/2、丙が1/2それぞれ取得しました。
この場合、贈与税の課税関係は生じないものと解してよいのでしょうか。

A
回答

相続人全員の協議で遺言書の内容と異なる遺産の分割をしたということは(仮に放棄の手続がされていないとしても)、包括受遺者である丙が包括遺贈を事実上放棄し(この場合、丙は相続人としての権利・義務は有しています。)、共同相続人間で遺産分割が行われたとみて差し支えありません。
したがって、ご質問の場合には、原則として贈与税の課税は生じないこととなります。

参考条例
民法第907条 第908条、第915条 第939条、第990条
最高裁 平成10年6月11日判決
出典：国税庁 質疑応答事例

遺言書の内容と異なる
遺産の分割と贈与税

おすすめのお店



この品数とボリュームが嬉しいですね。

ホテル光南温泉

帯広市東2条南19丁目15

■朝食バイキング.....900円

小学生600円

幼児(3歳～未就学児)400円

※食堂ご利用時間

7:00～9:30(最終入場9:00)

■日帰り入浴 480円 ※幼児70円・小学生140円



かつては多趣味でしたが、今は「温泉」と語る田中さん

かつて全国に賃貸物件を展開する不動産会社で管理の業務を20年ほどしていました。福島、北海道、東京、栃木と転勤を重ね、各地での多くの人たちとの交わりはともにも勉強になりましたね。

今年4月に入社し、あつという間に3カ月が過ぎようとしています。入居者様の対応が中心なので様々な案件があり、その対応に追われる日々です。

好きな街、帯広・十勝で頑張ります！

今年4月に入社し、あつという間に3カ月が過ぎようとしています。

生まれも育ちも札幌です。前述の会社で帯広勤務があり、すっかり十勝が気に入ってしまっているに近づいています。

帯広市内には多くの温泉浴場が点在しているとこがいいですね。休みの日は、朝食付きの温泉に行き、ゆっくり湯につかって、食事をするのを楽しみにしています。

賃貸管理の仕事はお客様の要望と困りごとをしっかりと聴くことが第一と考えています。前職の経験も活かしながら、好きな街、帯広・十勝で業務精励、頑張りますので、これからもどうぞよろ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ます。

株式会社 賃貸管理
田中 仁

栃木(小山市)では、市内を流れる川が台風で氾濫し、管理している物件も被災し、入居者を安全な地域に避難誘導したこともありました。貴重な経験です。

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋

司法書士事務所ドットコム

2023年
6月29日

この度、姉が司法書士となり、私の会社、事務所を置くことになりました。

以前ブログでも紹介しましたが、法務局に長らく務めていたことで、司法書士の資格の取得となりました。決して、優秀だとかという話ではありません(笑)。

確かに事務所に司法書士がいると何かとスピーディに業務が進み、重宝しています。

未だかつて姉の存在をありがたかったことなど、一度もありませんでしたが(笑笑)、この度、初めてありがたい存

在だなあと感じております。

事務所を設立するときに、姉から、事務所の名前どうしようと相談を受けたので、迷わず、「司法書士事務所ドットコムがいいじゃない」と提案して、そう名付けて頂きました。

登記や相続の相談ございましたら、ご一報頂ければ光栄です。



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

社全日本不動産協会
財東日本不動産流通機構
社不動産保証協会

www.obihiroshi.com

敷金
礼金
保証料
24時間
管理料
仲介
手数料
鍵交換費
防災用品
全部
ゼロ!

家賃とクラブ会費
だけで住める!

ゼロ
賃貸

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 有限会社帯広ドットコム	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6367
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
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
アパマンショップ音更店	音更町木野大通東4丁目1-14	☎0155-67-8100
ドットコム不動産株式会社		
ハウスドゥ帯広	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6005
ハウスドゥ白樺通	帯広市西18条南3丁目26-16	☎0155-67-8833

株式会社福井不動産ドットコム ハウスドゥ二の宮	福井市幾代2丁目1413	☎0776-43-6505
株式会社いい部屋ドットコム いい部屋ネット福井二の宮店	福井市経由1丁目202-1	☎0800-888-9074
株式会社レントバンク	福井市幾代2丁目1413	☎0776-50-6217
株式会社賃貸管理	帯広市西5条南15丁目3	☎0155-67-6579
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
株式会社ダッシュ	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-1020