ドットコム通信

2023.11 No.079

㈱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
TEL0155-67-6367 FAX0155-67-6507

TOPICS オススメします。「実践で役立つ不動産書籍5選」

不動産投資は、安定収入を得られる可能性のある投資法の1つです。だからこそ、しっかりと勉強して、さらに安定性を確実なものにしたいですね。そこでおすすめなのは本での学習です。知識を網羅的に得られるだけでなく、先人の経験も追体験できます。それで今回は「実践で役立つ不動産書籍5選」をご紹介します

◆1位：不動産経営 誰も教えてくれないお金の残し方 100室所有、無借金経営の成功モデルを分かりやすく解説／川村龍平

不動産を100室所有し、無借金経営をしている著者による、不動産経営の成功法則などを盛り込んだ書籍。不動産投資で見るキャッシュフローポイント・購入物件の条件・購入後のポイントなど実践で活用できる内容が盛り込まれています。

◆2位：利益と節税効果を最大化するための収益物件活用Q&A50／大谷義武

物件選び・融資・管理・税務・売却の「知らなかった」ノウハウが満載！売買取引約600棟・管理戸数約8、000戸・入居率98％を実現してきた不動産のプロがワンランク上の知識とテクニックを全公開！対策・解決策を網羅した1冊です。

◆3位：家賃について考えてみたら、収益を上げる方法が見えてきた。家賃をサイエンスする空室対策／亀田征吾

空室対策はニーズの見極めが肝心。賃貸不動産に精通した著者が「家賃」を切り口にして入居者ニーズのとらえ方を伝授する1冊です。我が国の人口減少の中で空室対策は避けて通れない大きな課題。今後のよりよい賃貸経営を目指すために読んで欲しい書籍です。

◆4位：ビジネス図解 不動産取引のしくみがわかる本／平田康人

不動産取引の実際がまるごとわかる1冊です。「取引に関わる法律」「売買価格に影響する要因」「土地活用で失敗しないコツ」など、「不動産取引」の実践的な知識がビジュアルな図解でラクラク身につきます！

◆5位：マイホーム価値革命 2022年、「不動産」の常識が変わる／牧野知弘

日本の1／3が空き家の時代が始まります。「売る」から「貸す」へ！プロだけが知る 運営 の考え方とは何か？戸建て・マンションなどのマイホームの資産価値を高める方策はあるのか？空き家問題などで注目を集めた不動産のプロが新たなビジョンを提示している1冊です。

引用：MORAIMO「2023年版ジャンル別不動産書籍おすすめランキング」https://miraimo.com/3665

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

らーめん酒屋 三楽
17:00~4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
☎0155-23-6636

らーめん 三楽 西帯広店
11:00~21:00(LO 20:30)
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926

麺処 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
キリトリ線

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11月30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
キリトリ線

ハウスドゥ二の宮

ハウスドゥ 白樺通

ハウスドゥ 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

㈱賃貸管理

TOPICS

札幌・大通商業ビル建て替えラッシュで消える地場資本

札幌中心部に押し寄せているビル建て替えラッシュ。1972年の札幌冬季オリンピック前後に建てられたビル群が相次いで更新時期を迎え、街並みそのものが大きく変貌しようとしています。そうした変化の過程で目立ち始めたのが、地場資本による商業ビルの減少。都市が生まれ変わろうとしていく中で、地場資本の縮小が進んでいます。

閉館前の「4丁目プラザ」

世界的建築家・伊東豊雄氏が設計した「IKEUCHI GATE」

世界的建築家・伊東豊雄氏が設計した「IKEUCHI GATE」

◆駅前通の所業ビルは軒並み本州資本に

51年前の札幌オリンピック開催当時に、駅前通の大通ゾーンに建てられた商業ビルの多くは、地場資本のビルでした。4丁目プラザ、中心街ビル、コスモビル、エイトビル、さらにサンデパートもありました。これらのビルは、建て替え時期を迎えていますが、中心街ビル、コスモビル、エイトビルは既に本州資本が土地建物の権利を持ち、4丁目プラザも閉店後に、地権者の1人だった読売新聞東京本社が他の5人の地権者から持ち分を取得して、全体を所有するようになりました。

2022年10月にスクラップ&ビルドでオープンした「IKEUCHI GATE」。世界的建築家、伊藤豊雄氏の設計からなる斬新な商業ビルですが、土地の所有者は、竣工後の2023年3月に丸ヨ池内(本社・札幌市中央区)から東京証券取引所プライム上場の地主に移りました。取得額は定かではありませんが、土地に金融機関が、極度額60億円の根抵当権を設定しています。

◆地場資本減少、避けられない現実

ビルの建て替えは、街を活性化させ、新たな賑わいを創出しますが、その過程で地場資本が本州資本に代わっていく現実があります。4丁目ビルの地権者だった1人は、「我々の手でテナントを集めることは、難しくなっている。建て替えによって本州資本が主導権を持つのは避けられないだろう」と話します。

なお、市街地再開発で今年7月に誕生した「moyuk SAPPORO」は、地権者の中に地元個人や企業が残っており、かろうじて本州の全資本化を免れているようです。

引用:リアルエコノミー 2023/9/20
https://hre-net.com/

税務・法律相談一問一答Q&A

テナント運営のトラブル

Q 質問

飲食店に店舗を貸し出して約4年です。先日借主から「店舗前の私有地の通路に水たまりが最近できるようになり、お客様からも何件かクレームが入っているので、屋根をつけてほしい」と連絡が来ました。大家側が資金を出して対応しなければいけないのでしょうか。

A 回答

◆借主からの要望にどこまで対応するか

本件は借主からの要望に対し、大家さんが「どこまで資金を出して対応しなければならないのか」がテーマになります。なお、本件で出てくる店舗前の通路は私有地のようですが、今回は通路部分が大家さん所有の土地であることを前提に検討します。

◆店舗運営に支障をきたしているか

大家さんには、店舗利用の建物を貸し出す以上、貸主として、店舗営業に支障をきたす障害(状態)を除去(改善)する義務があります。貸主の話では、「最近になって店舗前の通路に水たまりができる」との事ですが、約4年の営業店舗をしていて、これまで何も問題がなかったことからすれば、普通の雨ではなく、急な大雨で一時的に水たまりができていると考えるのが自然です。

仮に、水たまりにより店舗に迷惑をかけてしまっていても、それが一時的なものであれば「店舗運営に支障をきたしている」と判断しづらいところがあります。本件では、店のお客様からもクレームが入っているとの事ですが、まだ一部の人が言っている程度ですし、お客様から一切のクレームが入らないように建物や周辺を整備することを大家さんに求めるのは酷な話です。

◆現時点で対策を取る必要なし

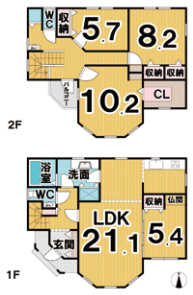
したがって、大家さんは、少なくとも現時点では、自らの資金で水たまりが出来ないように対策を取る必要ないと考えます。なお、借主が自らの資金で店舗入り口に屋根を取り付ける場合は、事前に大家さんの許可を取る必要があり、また、建物から退去する際には、原則として、借主が屋根を取り外す必要があります。(現状回復義務)。

解説／青木龍一　南青山法律事務所代表
(引用:ちんたいｌｉｆｅ　ｖｏｌ.73から一部抜粋)

不動産情報

中古住宅

POINT①
▶約21帖の広いLDK☆
POINT②
▶全居室収納あり☆



帯広市西17条北2丁目
土地面積:190.26㎡
延床面積:131.46㎡
宅地:2007年(平成19年)11月築
十勝バス【西17条北1丁目】停徒歩4分
栄小学校／帯広第一中学校
価格 2,680万円

中古住宅

POINT①
▶約163坪の広大な敷地面積☆
POINT②
▶各階に手洗い付きトイレあり☆

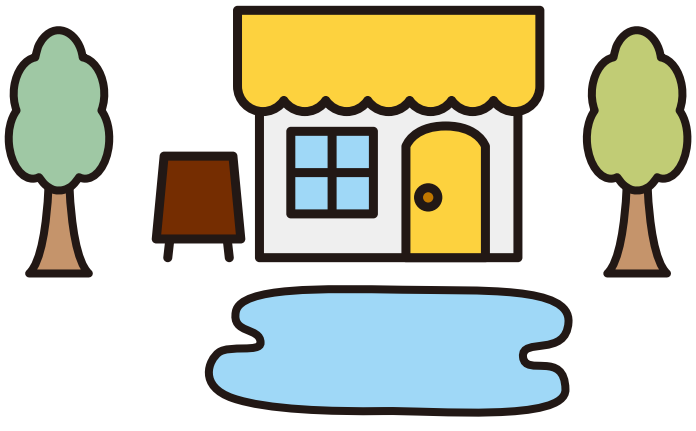
帯広市東13条南4丁目
土地面積:538.97㎡
延床面積:261㎡
宅地:1999年(平成11年)8月築
十勝バス【東13条4丁目】停徒歩1分
東小学校／翔陽中学校
価格 4,400万円

▲詳しくはハウスドゥ帯広(☎0155-67-6005)までどうぞ!

マンション販売実例

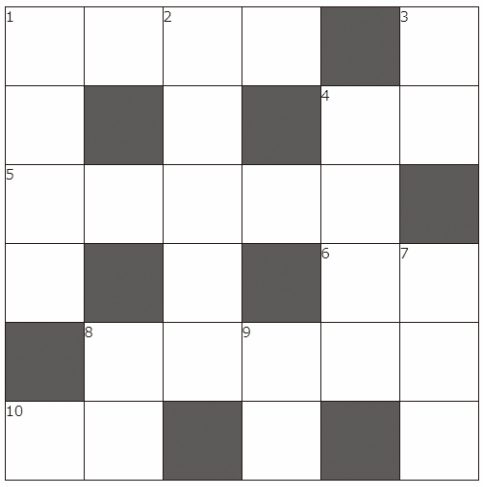
音更町
利回り 13.75%
戸数:8戸　築年数:25年
構造:木造
土地面積:235坪

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



頭の体操 クロスワード

今、注目の脳トレ。「脳機能を向上させる働きがある」とか。そこで私からクロスワードクイズを出題します。難しいですよ！



タテのカギ:

1	人が店に来ること。
2	呼び名。
3	根性。強い意志。無理やりでもやりとげようとする心。
4	尊いものとして、心からうやまうこと。
7	物事が行われる場所。現地。
8	日かげやしめった土地に生える小さな植物。
9	人や動物を打つのに用いる革ひもや細長い棒。

ヨコのカギ:

1	中華そばをゆでてスープに入れた食べ物。
4	繊維状のもの。細長い線状、糸状のもの。 一続きにつながっているもの。
5	新しい考えなどを示して広く人々に呼びかけること。
6	かみの毛が抜け落ちてつるつるしていること。
8	国または地方自治体の公務に従事する人。
10	風雨のために海が荒れること。 海が荒れて魚がとれないこと。

解答▼

引用:クロスワードJP

池原〈帯広ドットコム代表〉が綴るブログから抜粋 トマムリゾートアリアの分譲 準備中

2023年10月25日

トマムエリアの方は、寒暖の差があるせいか、紅葉がとてもきれいですね。思わず『北の国から』を思い出してしまいます。

さて、2年がかりですが、トマムエリアの土地を売地にすべく準備しておりました。

まずは、管理棟の山小屋が1棟建ちました。そして、これから3,000坪の区割りをして、近く販売開始の予定です。販売価格は1区画250坪程度で、200~300万円を想定しています。興味のある方、ぜひ、お問い合わせください。

雪が積もる前に、完売するでしょうか…。

敷金礼金
保証料
全部ゼロ！
24時間管理料
仲介手数料
鍵交換費防災用品
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
㈲帯広ドットコム
㈳全日本不動産協会
㈶東日本不動産流通機構
㈳不動産保証協会
www.obihiroshi.com

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
有限会社帯広ドットコム		
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