ドットコム通信

2023.12 No.080

㈱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

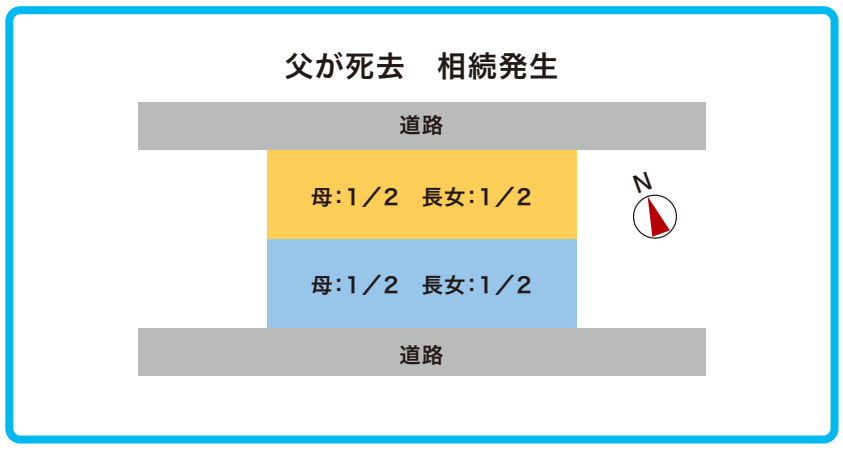
不動産相続がトラブルになる!?

その理由と対策について

「不動産は公平に分けることが難しい…。」不動産相続でトラブルになる理由の一つです。土地を配偶者や子供で不動産を分けようとしても、敷地の面積や、道に面しているか、方角など資産の価値が変わってきます。また面積を単純に分割できない土地もあります。建物が建っている場合も、不動産を分けることができません。不動産は公平に分けることが難しいのです。

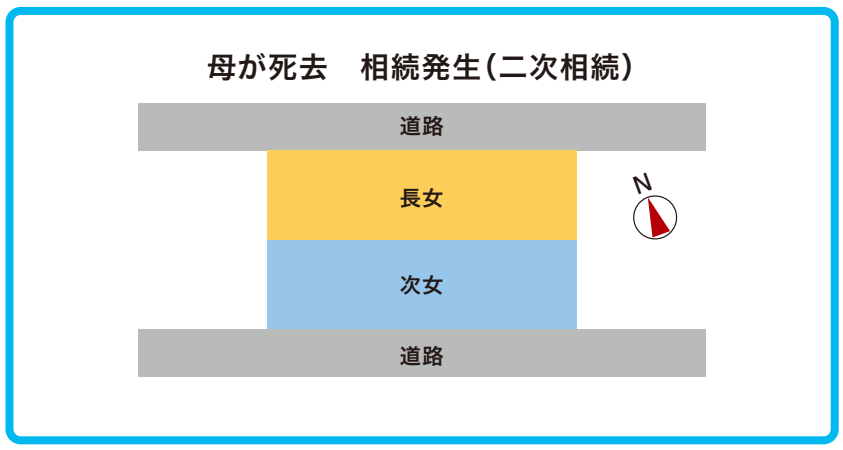
◆トラブル事例紹介

父親が死去して配偶者と二人の娘さんに不動産が相続された事例です。



図のように、道路を基準に分割されてしまった場合、資産的な評価は平等になりますが、土地の方角を考えた場合、不動産としての価値が大きく変わってしまいます。

更に母親が死去した場合は、相続は次の図のようになり、土地の資産価値に差が出てきてしまいます。



相続評価が平等でも、実際の土地の価値に大きな違いが出てしまう場合は、トラブルに繋がりやすくなります。

下記の図のように、相続評価だけでなく土地の価値が平等となるように分割する事が望ましいと考えられます。

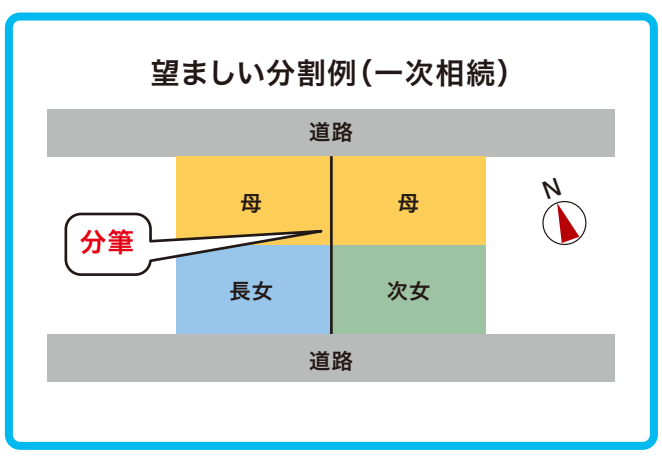
そして、対策としては父が死去した時点で、土地を分筆して、相続評価と不動産価値を一致させる必要があります。

◆遺言書を残しましょう

遺言書には、民法の法定相続を優先するという定義があるので、不動産の相続には遺言書を残すべきです。不動産の遺産相続といえば、税金対策を中心に意識をしてしまいがちですが、相続は税金の配慮だけでなく、実際に分割できない不動産そのものをどのように相続するのかという事も重要な課題になります。均等に遺産分割できない。分割できない不動産を所持している方は遺言書を残しましょう。

次のＹｏｕＴｕｂｅ番組がわかりやすくご紹介しています。どうぞ参考にご覧ください。

引用：満室の窓口 https://manshitsu.life/posts/detail/1208



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

全国の動向が一目でわかる 家賃データベース

都道府県別！賃料状況

家賃相場の動きを東京都の家賃相場と比較しました。北海道は66％で全国平均の76％を下回っています。首都圏では神奈川92％、埼玉８４％、千葉81％と続き、関西地区では大阪84％、京都79％、兵庫76％の順でした。（２０２３年10月現在）

▶2023年10月

東京を100%としたときの水準値

都道府県	1部屋	2部屋	3部屋	総平均賃料	水準値
北海道	¥43,540	¥51,829	¥64,378	¥48,284	66%
青森県	¥43,026	¥48,641	¥52,341	¥46,484	63%
秋田県	¥39,832	¥50,103	¥57,889	¥45,988	63%
岩手県	¥46,959	¥52,555	¥60,630	¥51,211	70%
山形県	¥39,112	¥53,304	¥55,189	¥43,959	60%
宮城県	¥49,022	¥55,411	¥65,353	¥53,150	73%
福島県	¥42,646	¥51,101	¥58,758	¥49,037	67%
群馬県	¥40,756	¥47,455	¥54,784	¥46,602	64%
栃木県	¥40,811	¥47,923	¥56,766	¥46,720	64%
埼玉県	¥54,515	¥63,595	¥73,243	¥61,342	84%
茨城県	¥42,102	¥47,887	¥54,784	¥47,043	64%
千葉県	¥54,856	¥60,722	¥71,685	¥59,334	81%
東京都	¥69,267	¥85,199	¥92,107	¥73,206	100%
神奈川県	¥59,524	¥76,497	¥85,850	¥67,639	92%
山梨県	¥40,281	¥53,836	¥59,440	¥51,034	70%
長野県	¥42,985	¥50,993	¥53,292	¥48,726	67%
新潟県	¥46,487	¥53,447	¥63,396	¥50,920	70%
富山県	¥43,544	¥51,155	¥72,329	¥47,348	65%
石川県	¥43,239	¥48,773	¥60,525	¥47,730	65%
福井県	¥42,273	¥56,339	¥58,289	¥49,652	68%
静岡県	¥48,571	¥58,659	¥68,358	¥55,110	75%
愛知県	¥52,615	¥56,675	¥63,452	¥55,293	76%
岐阜県	¥44,245	¥51,828	¥56,102	¥49,907	68%
三重県	¥42,674	¥54,431	¥59,577	¥49,519	68%
滋賀県	¥48,342	¥61,660	¥66,125	¥54,152	74%
奈良県	¥45,603	¥63,370	¥61,200	¥54,528	74%
和歌山県	¥39,885	¥49,359	¥55,857	¥47,697	65%
京都府	¥53,565	¥71,773	¥76,750	¥57,997	79%
大阪府	¥57,489	¥67,501	¥74,111	¥61,626	84%
兵庫県	¥50,785	¥56,582	¥67,536	¥55,873	76%
鳥取県	¥38,488	¥46,209	¥55,134	¥43,230	59%
岡山県	¥45,910	¥55,596	¥61,389	¥50,557	69%
島根県	¥46,250	¥55,033	¥63,171	¥51,972	71%
広島県	¥46,912	¥59,282	¥64,847	¥52,479	72%
山口県	¥39,103	¥51,014	¥62,215	¥47,753	65%
徳島県	¥40,876	¥47,515	¥56,604	¥46,800	64%
香川県	¥42,720	¥48,979	¥52,228	¥47,398	65%
愛媛県	¥39,649	¥50,368	¥56,004	¥46,337	63%
高知県	¥42,328	¥56,736	¥59,553	¥49,029	67%
福岡県	¥47,529	¥60,599	¥70,112	¥55,597	76%
佐賀県	¥40,287	¥47,750	¥56,487	¥45,922	63%
長崎県	¥49,945	¥60,670	¥64,929	¥56,847	78%
大分県	¥39,008	¥50,059	¥54,398	¥45,187	62%
熊本県	¥45,575	¥55,629	¥62,262	¥51,511	70%
宮崎県	¥43,000	¥50,619	¥51,038	¥47,252	65%
鹿児島県	¥47,070	¥56,550	¥62,533	¥53,381	73%
沖縄県	¥45,391	¥54,757	¥64,793	¥53,207	73%
全国	¥51,051	¥58,355	¥66,500	¥55,400	76%

総平均賃料は1部屋から3部屋全てのデータより算出したものです。

全管協短期保険株式会社データより　プレジデントナビvol88から抜粋

税務相談一問一答 Q&A

叔父から贈与　贈与税を減らすには？

Q 質問

叔父から1、000万円が先日私の口座に入金されました。

家族4人で受け取ったことにして、今から家族のそれぞれの口座に分配すれば、贈与税の総額を減らせますか？

A 回答

お尋ねの状況だと、まず、叔父さんからあなたへの贈与、その上にあなたから家族4人への贈与となります。

【叔父さんからあなたへの贈与時の贈与税】

●1、000万円－贈与税の基礎控除110万円＝890万円

●890万円×40％－125万円＝231万円の贈与税

【あなたからあなた以外の家族3人に贈与した時の贈与税】

●1、000万円÷4人＝250万円（4人へ250万円ずつの贈与）

●250万円－110万円＝140万円

●140万円×10％＝14万円

●14万円×4人＝56万円

贈与税を軽減する方法

まず、今年叔父さんから贈与を受けた1、000万円を今年中に返却をします。

返却することにより、贈与はなかったものと取り扱われます。

次に、改めて叔父さんから家族4人の口座にそれぞれ250万円ずつ入金してもらいます。

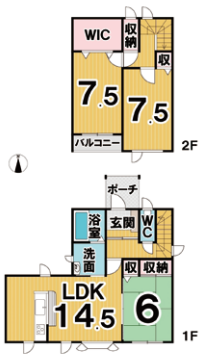
そうすることにより、前述したように4人に250万円ずつ贈与したことになり、贈与税は1人14万円×4人＝56万円で済みます。

不動産情報

中古住宅

POINT①
▶小・中学校まで徒歩約9分圏内☆

POINT②
▶春駒通りまで徒歩約5分でアクセス良好☆



帯広市西17条南5丁目

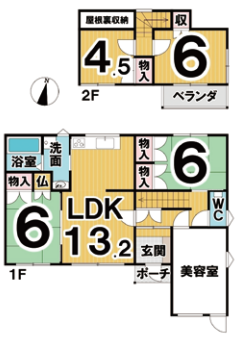
土地面積：165.36㎡
延床面積：90.67㎡
宅地：2002年(平成14年)7月築
十勝バス【西18条郵便局前】停徒歩3分
若葉小学校／帯広第八中学校

価格 1,480万円

中古住宅

POINT①
▶全室床・壁張替済☆（2023年11月）

POINT②
▶南道路で日当たり良好☆



中川郡幕別町札内青葉町20-5

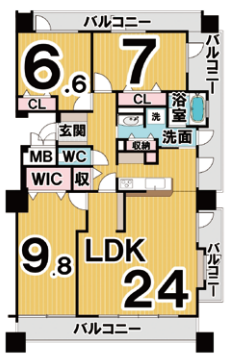
土地面積：219.32㎡
延床面積：98.82㎡
宅地：1990年(平成2年)11月築
十勝バス【札内東中学校前】停徒歩1分
白人小学校／札内東中学校

価格 1,880万円

中古住宅

POINT①
▶14階建てマンションの12階部分高層階で景観良好☆

POINT②
▶居間と洋室2部屋に床暖房取付け済み☆



帯広市西6条南10丁目
パシフィック西6条イーストウィング　1201

専有面積：壁芯 108.17㎡
2008年(平成20年)2月築
管理費：21,100円/月　修繕費：8,400円/月
十勝バス『西5条13丁目』停　徒歩約徒歩4分
帯広小学校／翔陽中学校

価格 3,480万円

▲詳しくはハウスドゥ帯広（☎0155-67-6005）までどうぞ！

麺処 田楽 自家製麺 DENGAKU
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 SANGOU
17:00～4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
☎0155-23-6636

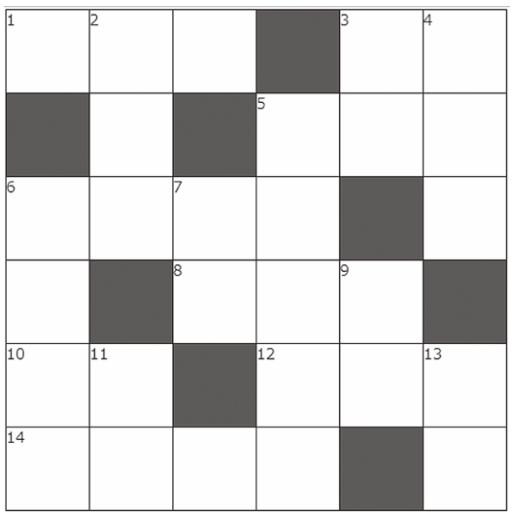
らーめん 三楽 麺 SANGOU 西帯広店
11:00～21:00(LO 20:30)
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926

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12月31日まで。

キリトリ線
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

頭の体操 クロスワード



タテのカギ:

2	次の四字熟語の読みを完成させて下さい。「美酒佳肴(ビシュ○○○)」(漢検準1級レベル)
3	天皇の代わりに政治を行う職。実質的に公家の最高位。「○○白」メモ:敬称は殿下
4	次の四字熟語の読みを完成させて下さい。「因循姑息(インジュン○○○)」(漢検準1級レベル)
5	新春を迎えること。
6	「殊更」につらく当たる。(漢検3級レベル)
7	順に長く並んだもの。並び。
9	円形や球形に近い形。句点。
11	兄弟姉妹の娘。
13	周りを海や湖にすっかり囲まれている陸地。

解答▼

引用:クロスワードJP

ヨコのカギ:

1	次の苗字を何と読むか。「米ケ田」特に多い都道府県(熊本)
3	次の苗字を何と読むか。「加固」特に多い都道府県(茨城、北海道)
5	化学的にそれ以上は分解できない物質。
6	次の熟語の類義語。「風習」(漢検3級レベル)
8	九州西方沖に分布する黒潮系の水塊と、東シナ海の沿岸水が混ざり合った海水が対馬海峡を通って日本海に流入する「○○○海流」。
10	海の凶暴な生き物。皮膚はざらざら。ヒレは中華料理の材料。
12	許可すること。罪などをとがめないこと。
14	人が店に来ること。

池原〈帯広ドットコム代表〉が綴るブログから抜粋 私の初雪 in 札幌

2023年11月26日

冬の到来です。スキーシーズンも始まります。雪景色を眺めながら、トマムスキー場のシーズン券、どうしようかなぁと思案中です・・・。多分、買うんだろうと思います・・・。

今年は、動画撮影時に自分の識別がし易いように蛍光黄色の入ったスキーウェア(写真)を着る予定です。思わずクリックして、購入してしまいました。これを着用し、ゴーグルをしたら、20歳は若く見える?ようになるのでは?(笑)

今シーズンは、これでいきます。ほ〇ださん、も〇さん、よろしくお願いします！

星野リゾート トマムスキー場。1日往復2便
帯広駅・道の駅おとふけから無料送迎バスも運行されますよ。

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
宮本 香奈子
(みやもと・かなこ)

父子ともにスピードスケート選手。子供達の成長が楽しみ。

9月に入社し、家賃の管理業務を中心に担当しています。まだまだ分からないことが多く皆様にご迷惑をかけています。

出身は島根県安来市。安来節で知られる県東にあるマチです。国体競技のフェンシング会場が同市だったことがきっかけで中学からフェンシングを始め、地元の高校を卒業後、専修大学に進学し競技を続けました。同大スピードスケート部にいた主人(信唯さん、白樺高出)とは学生時代からお付き合いを始め、大学卒業後、郷里で就職(足立美術館)した後、帯広に嫁いできました。

息子3人(大4、高2、中2)も全員スピードスケート選手です。主人の指導も受けています。厳しい競技ですが、心身ともに鍛えられ逞しく成長することを願っています。

自分もアスリートだったので、身体を鍛え直したいと思っています。家にある息子たちのトレーニング器具を使うと安上がりですし…(笑)。これからもよろしくお願い致します。

元はフェンシング選手で美術館職員。
「不動産の仕事でも頑張ります」と宮本さん。

スタッフおすすめのお店

主人の白樺高の同級生のお店です。ソフトクリームも自店のお茶を使用。ランチもオススメです。(写真はおにぎりプレート)

日本茶 Café 茶淹香(ちゃいこう)
帯広市柏林台北町1
電話:0155-40-7179
■営業時間／11:00 ～ 18:00(L.O.17:45)
■定 休 日／火曜日(祝日の場合は翌日)
定休日は変更となる場合あり。事前にご確認下さい。

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