



謹賀新年

2025



ドットコム通信の読者の皆様、令和7年がスタートしました。清々しい気持ちで新年を迎えられたことと存じます。

今年は巳年。この年は、「巳(み)」と「実(み)」を掛けて「実を結ぶ」年と言われたり、蛇が脱皮する特性と併せ「再生と誕生」を意味する年、とも言われます。何かいいことがありそうな年になりそうです。



会社の活性化につとめた 1年でした

昨年は、アパマン釧路店の開業や清掃・美装部門の法人化の準備など、グループ体制の充実を図りました。また、女性職員の割合が初めて半数を超えました。全社的に多様性が高められ、新たな視点やお客様のニーズもより捉えやすくなったと思います。組織の活性化にもつながってきたいですね。

また、コロナ禍で中断していた社員旅行を復活させ、2班に分かれ韓国・ソウルの旅を実施しました。社員間のコミュニケーションを深めるきっかけにもなったと感じています。

「み」を結ぶ年に なることを願う

今年は、昨年の一つひとつの出来事がさらに実を結ぶことを願っています。各社、各事業で社員一人ひとりが生き生きと仕事をし、組織全体が躍動感に溢れている。：。私はそのサポートをしっかり行い、少しでも地域の発展に貢献し、輝ける未来に向かって飛躍できる組織にしていきたいと強く願っています。

「再生と誕生」の 1年の始まりです

「創造とは、新しい物を作り出すことではない。物の価値や意味を変換することである」。ジョン・レノンの言葉のようです。不動産業は、この言葉の中の「創造」にあたるのかな。既存の土地、建物に新たな「価値や意味」を見つけ、引出し、「変換」をしていく。そして、売り手、買い手の双方のお客様に喜んで頂く。不動産業は創造業？かもしれません。

今年も多くの物件と出会えることと思います。それら一つひとつを「再生」させ、「誕生」に繋げる1年にしたいですね。本年も「創造する」私たちにご期待下さい。どうぞよろしくお願い致します。

(株)ドットコムホールディングス

代表取締役 池原信孝



夏はゴルフ、冬はコレです。蛍光色は予想以上に目立ちます。

今年はこのウェアでグレンデにおります見かけたらお声掛けください(笑)

アパマンショップ釧路店の初朝礼。遠藤新社長、素晴らしい挨拶でしたよ。

韓国社員旅行。ソウル明洞の夜。社員と一緒に買い物も楽しみました。

恒例の中札内フェーリエンドルフでの社内BBQ



ハウズドゥ二の宮

ハウズドゥ 白樺通

ハウズドゥ 帯広

アパマンショップ 釧路店

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

TOPICS

2025年に向けて

家主が実施すべきこと

〜令和時代の募集条件の考え方とは？〜

ライフスタイルや価値観、働き方の変化が加速する現代。賃貸経営においては、入居募集の条件の決め方も重要なポイントになりそうです。



◆入居者のターゲットを広げる

世の中の変化に合わせて、賃貸物件に住む人たちも多様化しており、この傾向は今後もさらに続くと考えられます。そのため、入居者のターゲットの幅を広げることが、効果的な空室対策になります。

例えば「高齢者」「子育て世帯」「外国人」「生活保護受給者」「障害者」「LGBT9（性的少数者）」といった方々などを積極的に受け入れるのも、ひとつの方法です。実践する際のポイントは、トラブル対策を考慮しておくことです。

- ①家賃滞納のリスクを保証会社で回避する
- ②定期借家契約を採用し、期間満了で確定的に退去してもらえる体制を作る
- ③入居のルールを事前に決めておく、などがあります。

他にも「ペット」「大型バイク」「ルームシェア」「事務所利用」なども受け入れ、借り手側のニーズを考慮して「住み方の幅を広げる」ことが有効です。

◆家賃設定や初期費用を見直す

入居が決まらず空室期間が長いというケースでは、家賃設定や初期費用などを見直すの一手です。実施する際は、家賃や敷金・礼金の設定、フリーレントの有無など競合物件の状況を調査します。これを踏まえて「少しだけ好条件になる設定」にするだけでも入居決定率は高まります。

入居募集の条件の見直しと合わせて、入居後の対応も重要です。賃貸経営を成功させるためには「優良な入居者様に長く住んでいただくこと」。時代の変化を読み取りながら、住んでいる方の「ニーズ・困りごと」にも応えて、新年も充実したアパート・マンション経営を続けたいですね。

詳しくは
株賃貸管理
☎67-6579まで
お問合せ下さい。

不動産売却のQ&A

売却の価格や費用について

Q 質問
適正価格の見極め方を教えてください

A 回答
不動産会社と「価格根拠」を話し合うことがベスト

不動産価格には5つの価格があります。

① 売却希望価格	売主の事情や希望によって決まります。
② 査定価格	過去の成約事例などから不動産会社が判断します。
③ 販売価格	①と②を元に売主の意向などで決定します。
④ 購入希望価格	買主の目的や志向、環境によって変わります。
⑤ 成約価格	売主と買主間で合意した売買価格です。

実際、不動産の価格自体は、不安定であることも事実です。同様な物件でも、周辺環境の変化や経済情勢により、不動産価格は上下します。では、「適正価格」はないのでしょうか。

参考になるのは、都道府県知事が公表する「基準地標準価格」、各税務署が課税額を決めるために定めた「路線価」、国土交通省による「公示価格」、そして市町村の「固定資産税評価額」などです。

不動産会社は、これらの公的価格に加え、予め定められた査定マニュアルを参考に査定価格を算出することが一般的でしょう。その価格を基準に、プロの経験値からこの金額なら売れる自信がある」と思う独自の金額を提示します。

今は、インターネットでおおよその相場を把握できますが、高すぎると「なかなか売れない」というリスクも生まれます。適正価格の見極めは、冷静に行いたいものです。

ご自分でも相場をよく調べ、査定した不動産会社と「価格の根拠」をよく話し合い、「適正価格」を見出ししていくのがベストだと言えるのではないのでしょうか。

詳しくはハウスドゥ帯広(67-6005)、白樺通(67-8833)までお問合せ下さい。



不動産情報

中古住宅

POINT①

- ▶角地4LDK
リフォーム住宅☆
- ▶吹抜けがあり
リビングで明るく過ごす
ことができます☆



帯広市清流東3丁目2-1

土地面積:272.61㎡
延床面積:130.61㎡
宅地:2009年(平成21年)2月築
JR根室本線 帯広駅 徒歩72分
豊成小学校/南町中学校

価格 2,850万円



中古住宅

POINT①

- ▶ファミリー世帯にも
オススメの使いやすい
3LDK物件☆
- ▶セントラルヒーティング付きで
寒い冬も安心☆



河西郡芽室町東10条7丁目4-11

土地面積:265㎡
延床面積:87.77㎡
宅地:2004年(平成16年)2月築
じゃがバス[東10条7丁目]停徒歩2分
芽室小学校/芽室中学校

価格 1,480万円



▲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

本別町

利回り
14.74%

戸数:9戸
築年数:15年
構造:木造
土地面積:239.99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!

ドットコム新春BOOKS

新年の幕開けに読んでいただきたい本をご紹介します。
「こんな方オススメ」「読者の声(Amazon・楽天)」も掲載しました。

コーヒーの囚人
(小説・ヒューマンドラマ)

コーヒーという飲み物が持つ文化的背景や人々をつなぐ力をテーマにした、感動的な物語。主人公の人生にコーヒーが与えた影響が描かれています。



- ・コーヒー好きの方
- ・人間関係や人生の意味について考えたい方
- ・感動的なストーリーを求めている方

「コーヒーの深さに気づかされた。」(30代女性)
「コーヒーが登場人物の心を癒す描写が印象的。」(40代男性)

普通の人のための投資
いちばん手軽で怖くない「ゆとり投資」入門
(投資/資産運用入門書)

投資初心者が一歩を踏み出すための具体的な方法や考え方をわかりやすく解説。「普通の人」が資産形成を楽しめる工夫を紹介します。

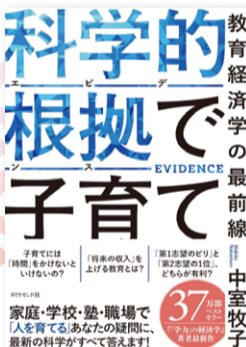


- ・投資初心者で「難しそう」と思っている方
- ・無理なく資産形成を始めたい方
- ・老後の資産形成を考え始めた20代~30代の方

「投資の心理的ハードルを下げてくれる本。」(20代男性)
「具体的に実践的、今すぐやってみたいと思った。」(30代女性)

科学的根拠(エビデンス)で子育て
教育経済学の最前線
(子育て/教育学)

教育経済学の視点から子育てを科学的にアプローチ。何が本当に子どもに良いのかをデータで示し、迷える親に指針を提供します。



- ・子育て中の親
- ・教育関係者や教師
- ・科学的根拠に基づいた子育てを考えたい方

「子育てに自信が持てる内容。データが説得力を増している。」(30代母親)
「教育政策にも参考になる一冊。」(教育関係者)

引用:とり肌本漫画 <https://tori-hada.hatenablog.com/>

ラスボスに負けても
(エッセイ/自己啓発)

ゲームをモチーフにしたエッセイ。失敗や挫折を「ラスボスに負ける」という比喻で語り、そこからどう立ち直るかを軽やかに描きます。



- ・ゲーム好きで自己啓発に興味がある方
- ・挫折を乗り越えたいと思っている方
- ・面白く軽快な文章が好きの方

「人生をゲームのように楽しむ視点が面白い!」(20代男性)
「失敗してもOKという気持ちになれる。」(30代女性)

第3問 答え:B

明治時代に公共水飲み場が作られ、栓のデザインが、日本の水の神である「龍」の形だったことから、龍の元となった蛇からとって「蛇体鉄柱式共用栓」と名付けられました。

その後、水道は専用栓が作られるようになります。その際「蛇体鉄柱式共用栓」を元にして、名称を「蛇口」としたそうです。

竜頭共用栓(水戸市 復元)▶



第2問 答え:A

ヘビのまばたきって見たことがないのではないのでしょうか?

ヘビにはまぶたがないのでまばたきはもちろん、目をつぶることもないんです。

そのため眠るときも目は開けたままなんだそうですよ。ちなみに、ヘビにはまぶたがない代わりに、目を守るためにスペクタクルと呼ばれる目を覆う透明の膜があるんです。



第1問 答え:B

ヘビは鼻と舌でも匂いを感じ取ることができるそうです。ヘビの舌は二つに分かれていて、それで匂いの方向を突き止めているんですって。だから、いつも舌をチョロチョロと出し入れしているんですね。また、ヘビは耳が無く、眼もあまりよくないので、その分、嗅覚や皮膚感覚で優れていて、獲物を捕まえたり、敵から逃げることもできるそうですよ。



新年あけましておめでとーうございます。年初は福井から干支にちなんだ雑学問題です。考えすぎず、直感でお答え下さいね。



ハウストゥ二の宮(福井市)
本田 えみ

第1問

ヘビは臭いを鼻とどこで感じるのでしょうか？

- A 皮膚全体
- B 舌
- C 尻尾



第2問

ヘビが寝る時の特徴であっているものは？

- A 目を閉じない
- B 口を開ける
- C 尻尾を立てる



第3問

水道の「蛇口」の名称は、なぜ蛇に口なの？

- A 水道管のことを、かつて「蛇道」と言い、その出口だから。
- B 明治時代の公共水飲み場の栓のデザインが「龍」だったから。
- C 栓をひねると「ジャー(蛇)」と水が出てくるから。



答えは3面に掲載

引用:おもしろ雑学 <https://matome.eternalcollegest.com/> ほか

2025 A Happy New Year



謹賀新年

旧年中は格別のご愛顧を賜り御礼申し上げます。

これもひとえに皆様方のご支援、ご協力の賜物と深く感謝申し上げます。

本年も、我々グループの3つの理念のもと、愛する郷土の「まちづくり」と、ここに住む人たちの快適な「居住環境」を応援するため、全社員一丸となって頑張っております。

今後とも、なお、一層のお引き立てを賜りますようお願い申し上げます。

ドットコムグループ理念

- ・お客様にわかりやすく高品質な不動産情報を提供します。
- ・最高の信頼と最高のチームワークを追求します。
- ・不動産オーナー様の収益向上に貢献します。

ドットコムグループ役職員一同



有限会社帯広ドットコム

代表取締役 平岡 直也 取締役 中山 尋晶 取締役 尾上 謙
アパマンショップ帯広南店 アパマンショップ帯広西店
アパマンショップ音更店

株式会社釧路不動産ドットコム

代表取締役 遠藤 勇樹
アパマンショップ釧路店



ドットコム不動産株式会社

代表取締役 星久保 和也
ハウストゥ帯広 ハウストゥ白樺通



株式会社賃貸管理

代表取締役 岩谷 義隆



株式会社福井不動産ドットコム

代表取締役 池原 信孝
ハウストゥ二の宮



株式会社ダッシュ

代表取締役 加藤 敏秀

司法書士事務所 ドットコム

代表/司法書士 福田 説子



株式会社ドットコムホールディングス

代表取締役 池原 信孝



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



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)
音更町十勝川温泉北15丁目
☎0155-46-2337

たい焼き 1個無料



お一人様、1回1枚のご利用。有効期限25年11月31日まで。

北海道十勝生まれの鯛焼き店



本店 帯広市東3条南8丁目
☎0155-24-2522 営10:00~17:00

500円割引

3店合同クーポン

お食事の方、合計金額より
1グループ1枚限り

麵処 らーめん酒屋 らーめん
田楽 三楽 三楽

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	株式会社釧路不動産ドットコム	釧路市中園町22番9号	☎0154-64-5335
	有限会社帯広ドットコム			アパマンショップ釧路店		
	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	株式会社福井不動産ドットコム	福井市幾代2丁目1413	☎0776-43-6505
	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	ハウストゥ二の宮	帯広市西5条南15丁目3	☎0155-67-6579
	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	株式会社賃貸管理	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-1020
ドットコム不動産株式会社			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	
ハウストゥ帯広	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6005	株式会社ダッシュ	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				