



TOPICS 大家さんが得する 大規模修繕への備え方とは？

修繕共催の活用で掛け金全額を 経費計上できます！

賃貸経営を長く続ける上で、大規模修繕は避けて通れません。建物の安全性や資産価値を維持するために不可欠で、概ね10年〜30年ごとに実施する必要があるとも言われています。

修繕の内容としては、建物の外壁・屋根・共用部等の塗装や防水工事、建物の構造や規模によっても変わりますが、数百万円以上の資金がかかる場合もあります。このように大規模修繕には資金が必要ですが、適切な時期に実施しないと、入居者の生活や安全性に支障がでたり、外観の劣化などにより競争力が低下し、空室の増加等にもつながります。その結果、収支が悪化して、修繕費用も確保できない...という負のスパイラルに陥る可能性が高くなります。

◆「賃貸住宅修繕共催」で費用 不安を解消。名義変更も可能！

とは言え、家賃収入から自分で大規模修繕の費用を積み立てるのは難しい...と言う大家さんも多いと思います。そのような方は、今後発生するであろう大規模修繕に備えるため「賃貸住宅修繕共済」へ加入する選択肢があります。

これは賃貸住宅の修繕資金の確保策の一つで、共済掛金を全額経費

へ参入可能なのが大きな魅力です。毎年経費として申告することができ、修繕資金の確保を平準化し、将来の大規模修繕の費用不安を解消できます。概要は次の通りです。

契約者	賃貸物件のオーナー（個人・法人、いずれも可）
対象物件	木造・軽量鉄骨作りは築50年以内、それ以外は築60年以内
契約期間	10から50年の範囲内で自由に設定（1年毎）
保証対象箇所	屋根、外壁、軒裏、基礎、土台・床組、共用階段・廊下、バルコニー、給排水管、立体式駐車場、エレベーター、その他共用部の設備、機器等
契約者変更	物件、売却、あるいは相続等による名義人の変更に伴い、共済名義の変更が可能。

表にある通り、賃貸物件を長期保有する計画で、相続や事業承継を見据えている大家さんの場合は、自分が万が一のことがあっても「名義変更して修繕共済を引き継げる」も魅力となります。



◆長期修繕計画を作る
きっかけになる
共済に加入するためには「長期修繕計画」が必要です。違う言い方をすれば、作らざるを得ない状況になるということ。長期修繕計画を作るのは大変です。個人事業のオーナーだと手が回っていないケースも多いことでしょう。
長期修繕計画はいわば、大切な将来設計です。加入をきっかけに計画を作っておくことで、適切なタイミングで適切な修繕を行うための準備ができます。



詳しくは、
全国賃貸住宅
修繕共済協同組合
☎03-6275-6707
<https://shuzen-kyosai.jp/>
までどうぞ。



引用・参考：「ちんたいLife」Vol77



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
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

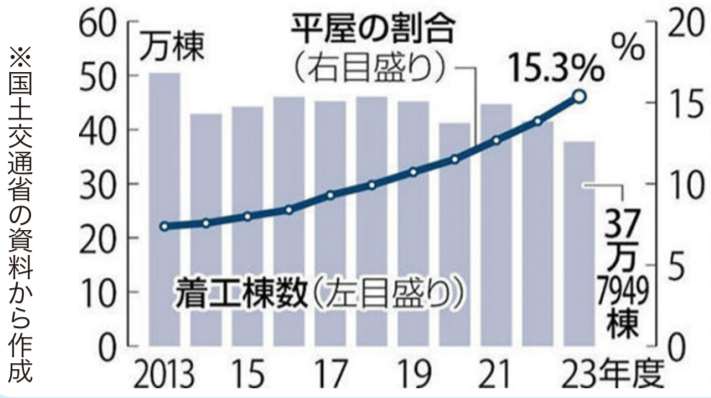
TOPICS 平屋住宅の人気じわり、利便性や建設費抑制に注目

平屋住宅の人气が高まっています。少人数や高齢の世代が増えるなか、階段の上り下りが無い平屋の利便性が注目され、新築に占める平屋の割合は直近の10年間で2倍に増えました。2階建てより建設費用が少なく、済むため、建売りを強化する動きもあります。

◆平屋の新築着工棟数は13年度比で2倍

国土交通省の建築着工統計調査によると、2023年度に国内で着工された居住専用住宅は約37万8000棟となり、過去10年で最低水準でした。このように、建設費の高騰などで消費者の購買意欲が低下しているなか、平屋はこのうち15.3%を占め、13年度(7.37%)から2倍以上に伸びました。

◆新築住宅の着工棟数と平家の割合の推移



※国土交通省の資料から作成

◆建設費、光熱費の抑制もメリット

1世帯あたりの平均人数は減少傾向にあり、部屋数をそれほど求めない人には平屋が選択肢の一つです。平家は、廊下と階段をつくる手間が省けるので工期を短縮でき、同じ部屋数の2階建てに比べて建設費を約1割抑えられるといえます。また、2階がなく、冷暖房を効率的に利用できて光熱費を抑えやすいこともメリットです。

建設費をさらに抑えられる建売りを強化する動きもあります。神奈川県、埼玉、千葉などでは、高度成長期に建てられた空き家を買取り、平屋を建てて分譲する営業も始まっています。

◆メリットとデメリットを吟味して検討を

ただ、建物の高さが低いため日当たりが悪くなる場合もあります。十分な広さがとれる土地も必要になります。専門家は「少人数世帯に適した平屋の人気は今後も定着してきます。購入する側は、メリットとデメリットを吟味して検討することが大切です」と指摘しています。

引用: yomiuri on line
https://www.yomiuri.co.jp/



法律Q&A ～相続放棄～

Q 質問

相続放棄とはなんですか？ また、相続放棄は、いつまでに行えばよいのですか？

A 回答

相続放棄とは、相続人が、被相続人の権利義務の承継を拒否する意思表示のことをいいます。相続放棄は、自分のために相続の開始があったことを知った時から3か月以内に、被相続人の最後の住所地を管轄する家庭裁判所に、相続放棄申述書等の必要書類を提出して申し立てます。



Q 質問

相続開始前に、相続放棄をすることはできますか？

A 回答

相続放棄は相続開始後でなければできません。

Q 質問

相続放棄を撤回することはできますか？

A 回答

原則として、相続放棄を撤回することはできません。

Q 質問

相続放棄した場合、生命保険金は受け取れないのですか？

A 回答

保険契約上、だれが保険金の受取人となっているかによって異なります。被保険者である被相続人自身が保険金の受取人となっている場合には、保険金は相続財産となりますので、相続放棄をすると受け取ることができません。

特定の人(例えば「A」さん)が受取人となっている場合、保険金はその人(「A」さん)の固有財産となり、相続財産となりません。したがって、その人(「A」さん)は相続放棄をしたかどうかにかかわらず、保険金を受け取ることができます。

不動産情報

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
 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】駅徒歩2分
 芽室小学校/芽室中学校

価格 1,480万円



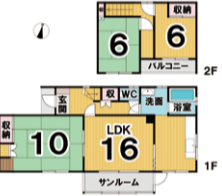
中古住宅

- POINT①**
 ▶ファミリー世帯にも
 オススメの3LDK物件☆
POINT②
 ▶徒歩約2分の
 やまびこ保育所は
 忙しいママの味方☆



北海道帯広市西19条南4丁目
 土地面積:225㎡
 延床面積:87.48㎡
 宅地:1982年(昭和57年)1月築
 十勝バス【西19条5丁目】駅徒歩4分
 明和小学校/帯広第八中学校

価格 1,080万円



▲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
15.97%

戸数:20戸
 築年数:36年
 構造:RC
 土地面積:162.3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!

ドットコム健康トピックス

冬こそしっかり体を動かすことが
 元気と健康の源!

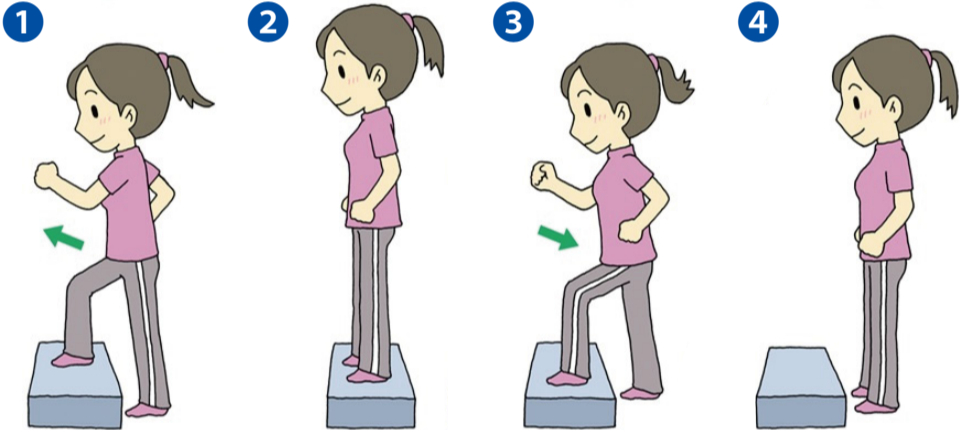
寒い日が続くと、血流が悪くなって新陳代謝が悪化することで疲労物質がたまり、筋肉が硬くなります。そのため血管を圧迫し血液の循環がさらに悪くなり、末梢神経を傷つけてしまうことも…。冬こそしっかりと体を動かして元気と健康を維持しましょう!

室内でできる有酸素運動

そこで、家の中でもできる有酸素運動をご紹介します。

【踏み台昇降(ステップ運動)】

まずは「踏み台昇降」とてもシンプルな運動で、広いスペースも不要なので、自宅で簡単にできます。踏み台を使う他、低めのイスや階段、雑誌を重ねたものでも代用できます。踏み台に片足を乗せ、上る。先に上げた方の足を下ろし、降りる。この動きをリズムカルに繰り返すだけでOKです。



【空中自転車(き)】

空中自転車(き)は、寝転がって行う有酸素運動。マットなどの上に仰向けで寝転び、肘を使って上体を少し起こします。おへそを見ながら自転車を漕ぐように両足をぐるぐる回します。腹筋を集中的に鍛えられる運動です。腰を反らして行うと腰痛の原因になるのでご注意ください。



参考: BLOG -Exercise and Stretching



海の沈黙
 公開中

世界的な画家の田村修三の展覧会で作品が贋作だと判明する事件が起こる。その中、小樽で女性の死体が発見され、この2つの事件で浮かび上がったのが、かつての新進気鋭の天才画家、津山竜次だった…。倉本聰が原作、脚本を手掛けたヒューマンドラマ。

■監督:若松節朗
 ■出演:木本雅弘、小泉今日子、清水美沙、仲村トオル ほか
 ©2024 映画『海の沈黙』INUP CO.,LTD



六人の嘘つきな大学生
 公開中

人気企業の新卒採用で最終選考に残った6人の就活生。「6人でチームを作り、1カ月後のグループディスカッションに臨む」という課題を与えられ、全員での内定獲得を目指す…。浅倉秋成による大ヒットミステリー小説を映画化した密室サスペンス。

■監督:佐藤祐市
 ■出演:浜辺美波、赤楚衛二、佐野勇斗、山下美月 ほか
 ©2024「六人の嘘つきな大学生」製作委員会



室井慎次 生き続ける者
 公開中

警察を辞めて故郷に戻り、事件に関わった人の支援をしたいという思いから、2人の少年を引き取り暮らしていた室井慎次。しかし、彼の家のそばで他殺死体が発見される。「踊る大捜査線」の柳葉敏郎が演じる室井慎次を主人公に描いた映画2部作の後編。

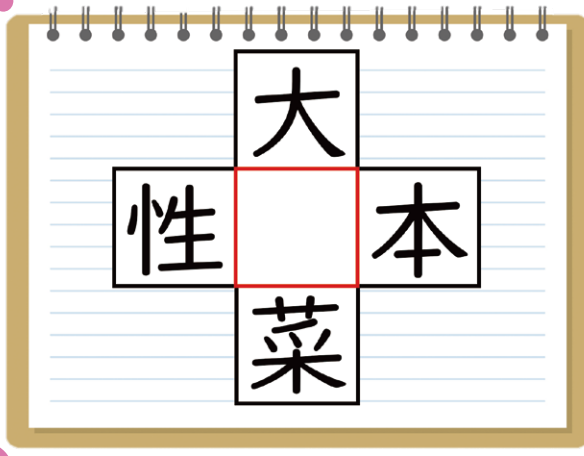
■監督:本広克行
 ■出演:柳葉敏郎、福本莉子、齋藤潤 ほか
 ©2024 映画「室井慎次 生き続ける者」製作委員会

クリスマスの季節になりました。越前ガニをお贈りしたいところですが、私からはクロスワードのプレゼント。今回はちょっと難しいですよ！



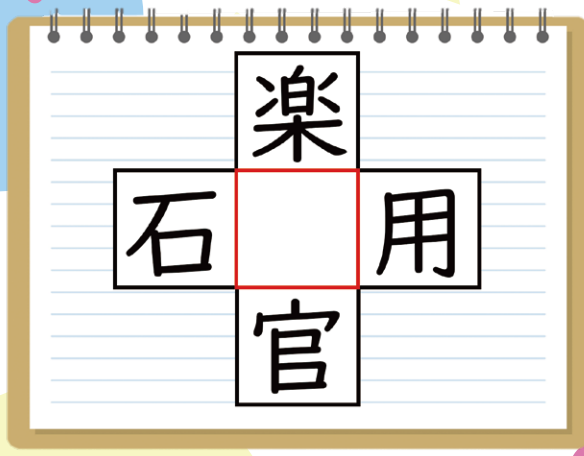
ハウズドゥの宮(福井市)
八柳 春菜

第1問



答え:根(大根・性根(しよね))・根菜・根本

第2問



答え:器(楽器・石器)・器用・器官

引用:クイズ王国 <https://quiz-oukoku.jp/>

池原(帯広ドットコム代表)が綴る **ビビりながら、やってみたの巻**

2024年11月22日

数年前(8年くらい前ですかね)、不動産投資してみたいと相談を受け、ならば、試しにアパート持ってみたらいい、とアドバイスし、不動産投資を始めた学生時代の同級生がいます。

職場の副業規定もあったので、法人を設立し、奥さんが社長という形態をとりました。

今思えば、スタートした時期が絶妙によかったのですが、当時、今では考えられない安価で、数年にわたって複数棟を所有されました。

彼にとっては、人生でしたことのない数千万円の借金を背負ってアパート経営が始まるわけなので、ビビりながらの投資でした。

我々は、一生懸命に物件を探して仲介業の仕事をし、彼は、彼なりに度胸よく購入していきました。

最近、所有した物件をひとつ売ることになって、売却時の利益も出たこともあり、「あの時、池原に物件紹介してもらってよかったよ」とポツリ。

さすがに、そう言われると嬉しいもんです。

将来、不動産が高騰する状況を察していたことはなく、結果こうなってしまったというだけの話なのですが、買った彼が何か運を持っていたんだと思います。あの時の彼の決断が「いい決断」だったんですね。

お客様から意見を求められた場合、後々、自分たちのアドバイスがいい決断だったと思っていただける方がいいに決まっています。我々の信頼度も増しますし、リピートで利用して頂くことにもつながると思います。

ハウズドゥの店舗は、おかげさまで、比較的、不動産商いの案件が多い店舗です。それらの経験を通じ、お客様により不動産業のアドバイスができるよう、さらに目指したく思っております。

K君、そして奥さん、良かったね。



 <p>11:00~21:00(LO 20:30) 帯広市西24条南3丁目56-5 ☎0155-67-6926</p>	 <p>17:00~4:00 or 5:00 帯広市西2条南10丁目1-5 ☎0155-23-6636</p>	 <p>11:00~21:00(LO 20:30) 音更町十勝川温泉北15丁目 ☎0155-46-2337</p>	<p>麺処 三楽 三楽 三楽 らーめん酒屋 三楽 三楽</p> <p>3店合同クーポン</p> <p>お食事の方、合計金額より</p> <p>500円割引</p> <p>1グループ1枚限り</p>	<p>たい焼き 1個無料</p> <p>お一人様、1回1枚のご利用。有効期限24年12月31日まで。</p>  <p>北海道十勝生まれの鯛焼き店</p> <p>たいやき工房</p> <p>本店 帯広市東3条南8丁目 ☎0155-24-2522 営10:00~19:00</p>
--	--	--	--	---

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 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南店	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	ハウズドゥの宮 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	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	
ハウズドゥ帯広	株式会社ダッシュ	
ハウズドゥ白樺通		