



TOPICS

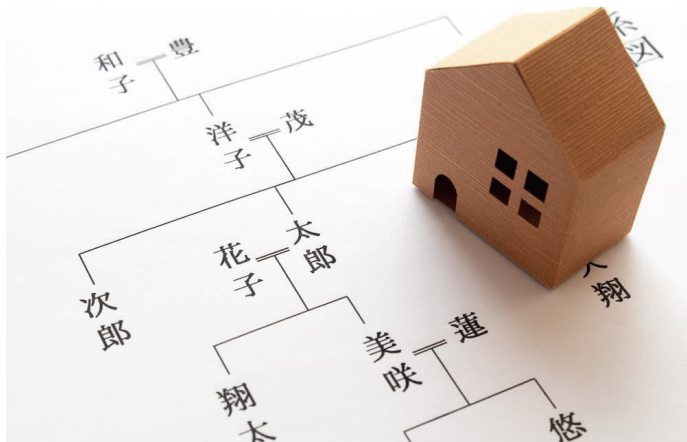
先祖代々の底地をどうする？

感情を整理しつつ
節税を最大化する手段

親や祖父母の代から受け継いだ「先祖代々の底地（そちち）」を手放すかどうかは、多くの人にとって簡単な決断ではありません。

今回は、先祖代々の土地をめぐり、最終的に後悔しない選択について考えてみましょう。

※底地＝所有権と使用権が異なる人に帰属している土地のこと。



◆家族の歴史や思い出・地域との結びつき

土地は、先祖が汗水流して守ってきた財産であり、家族の思い出や歴史が詰まった場所です。近隣との長

年の関係もあり、そのため「自分の代で手放していいのか？」という葛藤が生まれます。

◆現実的な負担と税負担・軽減措置

●固定資産税・都市計画税の支払い
毎年かかる固定資産税や都市計画税は避けられません。もし地代が相場より低ければ、維持コストが収入を上回ってしまうリスクがあります。

●借地人との交渉リスク・相続税の悩み
借地借家法により借地人の権利は保護されているため、地代改定や契約更新時の交渉が難航することがあります。また、先祖代々の土地は面積が広く、相続税評価額も高い傾向にあります。

●一部売却・一部保有という選択肢
土地全体を一度に手放すことに抵抗がある場合は、「一部売却・一部保有」という方法もあります。一部売却で、固定資産税や相続税の負担を軽減し、残りの部分は家系の象徴として残すことで、感情面と経済面のバランスをとることができます。

●生前贈与や小規模宅地特例の活用
相続税を抑えるための制度として「生前贈与」「小規模宅地等の特

例」などがあります。借地の用途や契約形態によっては適用要件を満たさない場合もあるので注意しましょう。

◆底地売却で得られる具体的な節税メリット

●相続税支払い資金の確保
底地を売却すれば、相続税の納税資金を現金で確保しやすくなります。底地のままでは不動産評価額だけが高く、現実的に支払い能力を超える相続税が発生し、家族や親族に負担をかけることになってしまいます。

●固定資産税・都市計画税の軽減
底地を売却すると、以後の固定資産税・都市計画税の支払いが不要になり、長期的に大きなコスト軽減になります。

●賃貸トラブルのリスク回避
借地人との交渉やトラブルに時間と労力を費やす必要がなくなり、精神的負担からも解放されます。高齢の方や遠方に住む相続人などにとっては、管理コストの低減は大きなメリットです。

●売却のタイミングと心理的負担軽減
譲渡所得税の発生
底地を売却して利益（譲渡所得）

が出れば、譲渡所得税と住民税が課税されます。売却益の計算方法や所有期間による税率の違いを把握して、最適なタイミングで売却する必要があります。

●新たな価値の創造

代々受け継がれてきた土地を手放すことで、「家の歴史」を失うように感じるかもしれません。事業投資や別の不動産購入など、「新たな価値創造」への対応で心理的負担を軽減できます。

◆まとめ

先祖代々の底地の対応の際には、感情を整理しつつ、長期的に見て最善の選択をすることが、結果的に「家族や子孫の負担を減らし、より豊かな未来を切り開く」ことにつながるはずです。専門家にも相談し計画的に進めたいものです。



引用・参考：株SA <https://sakk.jp/sokochi/>



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
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

収納が入居者の
決め手になる時代

ウオークイン・クローゼットと デッドスペースの活用術

賃貸物件を選ぶ際、収納の有無や質が入居者の判断基準に大きく影響していることをご存知でしょうか？

収納スペースは生活の快適さを支える基盤であり、満足度や長期入居にも直結します。物件価値を高め、空室対策としても効果的な収納の工夫は、賃貸経営における見えにくい武器とも言える存在です。

●人気上昇中！
ウオークイン・クローゼットの
導入のメリット

近年需要が高まっている設備のひとつがウオークイン・クローゼット（WIC）です。その人気の理由は次の通りです。

●空間を「見せる収納」として使える
●衣類や季節物を一括収納することが出来、部屋がすっきりする
●入居者にゆとりある暮らしを印象付ける

1LDK以上の間取りではWICを設けることで、ファミリー層やカップル層の心をつかむことが可能です。

●『もったいない空間を収益化』。
デッドスペースの活用

収納力を強化する上で見逃せないのが、デッドスペースの活用です。狭小物件や古い間取りでも、次のような工夫で機能的な収納空間を増やすことができます。

●廊下やトイレ上の空間に棚を設置
●玄関周りの壁を活用したシューズ収納
●キッチン横のパントリースペース
●洗濯機上の棚やラック設置

こうした「プラスアルファの収納」は、入居者から「気が利いている」と高評価を受けやすく、内見時の印象アップにもつながります。

●広さよりも『使い勝手』がカギ

収納は面積の大小以上に「使いやすいさ」が重要です。奥行きが深すぎる、開けづらい、棚が少ない……といった不便さは、むしろマイナス評価に。

可動式の棚や引き出し、式収納ボックスの導入、オープンラックでの見せる収納演出など、小さな工夫が入居者の満足度を高めます。

●収納改善は最も手堅い
差別化投資

収納の工夫は大規模なリノベーションよりも低コストでかつ効果的に物件の魅力を高める手段です。ウオークイン・クローゼットの導入やデッドスペースの有効活用で、入居者の生活満足度は確実に上がります。



引用：東京賃貸住宅新聞 No. 241

不動産売却のQ&A

Q 質問

住まいを売るまで、どれくらいの期間がかかりますか？

A 回答

いざ「売ろう」と決意しても、いったいどのくらいで家って売れるものなのだろうか？

多くの方が疑問に思うことだと思います。売れるまでの期間がわかれば、新居への引っ越しなど計画が立てやすいですよ。

ただ、はっきりとした期間については断言することは難しいですね。様々な要素で物件の流通性は変わってくることもあり、1年以上かかる場合もあれば、気長に待つつもりでいても1週間程度で売れる……などという場合もあるのです。

それではどのように目安をつければよいのでしょうか。

●ご自身の物件を客観的に
みてみる

人気物件なのかそうでないのか、売却期間に無理はないか、適正価格はどのくらいになるのか。これら全てを依頼した不動産会社の担当者に正直なアドバイスをもらった方が良いでしょう。

売却の委任契約の期間は通常3か月間とされているので、売主

と同じくらい不動産会社も早く売却したいと考えていますので、親身になって売却の相談にのってくれるはずですよ。

●売却期日が決まっている場合

また、どうしてもこの日までに売却しないといけない、という期日がある場合は、『買い取り』という方法もあります。相場よりは価格が安くなってしまうますが、早期に売ってしまいたい場合にはより確実な方法だと言えます。これも一つの手段でしょう。

ある程度早いうちに売却してしまいたいが、買い取りは避けたい……と思う場合は、欲張らず買い手の反応をみて価格を下げるなど、柔軟に対応することも必要です。

詳しくは ハウストゥ
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

▶日当たりが心地よく
毎日気持ちよく生活☆

POINT②

▶暮らしやすい充実な
設備が魅力的☆



帯広市西23条南2丁目

土地面積: 294㎡

延床面積: 92.34㎡

宅地: 1979年(昭和54年)8月築

十勝バス西23条2丁目徒歩2分

つつじが丘小学校/帯広第二中学校

価格 1,280万円



中古住宅

POINT①

▶テーブル、イス、ソファなどの
家具付きで嬉しい☆

POINT②

▶コンビニ徒歩4分で
急な買い物にも便利☆



帯広市西23条南3丁目

土地面積: 258.3㎡

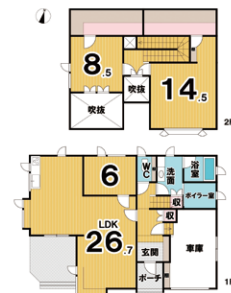
延床面積: 154.1㎡

宅地: 1988年(昭和63年)1月築

十勝バス新緑第2団地前徒歩2分

開西小学校/緑園中学校

価格 2,580万円



▲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

2棟セット販売の物件です。

帯広市

利回り 9.52%

戸数: 10戸

築年数: 10年

構造: 木造

土地面積: 174.14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BOOKS



ドットコムがおすすめする新刊本・話題本をご紹介します。

閲覧厳禁
猟奇殺人犯の精神鑑定報告書

知念 実希人(著)

1,815円 双葉社 新刊



大量殺人事件の記録には、恐ろしい秘密の手がかりがあった。犯人の精神鑑定を担当した医師のインタビューから徐々に明らかになる事件の真相。あなたの世界が恐怖に一変する読書体験!!

さらば!
店長がバカすぎて

早見和真(著)

1,760円(角川春樹事務所) 新刊



カリスマ書店員・谷原京子。ぶっ飛んだ店長や書店を取り巻く厳しい状況の中で、自らの人生と書店の未来を切り開いていこうと奮闘する京子を濃やかな描写で描き切った一冊。

歩くを楽しむ、自然を味わう
フラット登山

佐々木俊尚(著)

2,420円 かんき出版



ロングトレイルではなく、山頂を目指す登山でもなく、かといって散歩ほどゆるく短い歩行ではない。散歩よりも深く濃い自然に浸り、とはいえずらくなれない程度に、ただ歩く喜びを満たす旅。

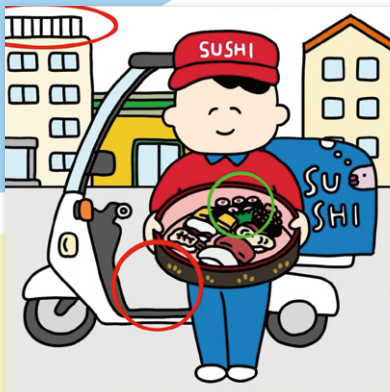
科学的に証明された
すごい習慣大百科

ハーバード、スタンフォード、オックスフォード...
人生が変わるテクニック112個集めました

堀田 秀吾(著) 1,760円 SBクリエイティブ



仕事、健康管理、勉強、目標達成...すべて成功のカギは「習慣化」にあります。ハーバード、スタンフォード、オックスフォード...などの研究機関において証明されたテクニックを100個紹介!



間違い探しクイズ / 答え

- ① 宅配バイクの足元に置いてあるヘルメットが消えていました。
- ② かっぱ巻がすべて鉄火巻に変わっていました。
- ③ ビルの屋上の柵が高くなっていました。

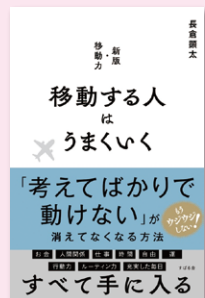
ベストセラーおすすめ本

ビル・パーキンス(著) 児島修(訳)
1,870円



DIE WITH ZERO
人生が豊かになりすぎる究極のルール

長倉顕太(著) 1,650円



移動する人はうまくいく

A

B

答えは3ページ

頭の体操 間違い探しクイズ

AとBを比べると、Bに3つの違いがありますよ。3つ目を見つけるのが、ちょっと難しいかも。

照本 裕佳

株式会社おそうじドットコム

引用:「間違い探し.COM」<https://xn--n8jvb683xzmzbyqf.com/no380/>

池原(帯広ドットコム代表)が綴る ブログから抜粋

夏のBBQ in とかち村

2025年
8月31日

年に1度。全スタッフ集合のBBQパーティー。帯広、釧路、福井のスタッフの総勢55名が参加しました。

例年、中札内の休暇村さんで開催していましたが、今年は、趣向を変え、自然豊かなエリアから、帯広市内に場所に移しての開催となりました。

帯広競馬場内に大人数で利用できる焼肉ガーデンがあるということを知り、今年はそこにいたしました。

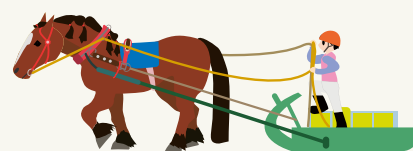
“焼肉ハウス れんが”。あいにくの天気でしたが、ばん馬レースを見ながらのロケーションで、いい感じでした。

2次会以降は、人数が多いので、それぞれ好きなお店での開催となりました。

私は、(株)賃貸管理を中心とした皆さんとカラオケを楽しませて頂きました。新人スタッフの歌はめちゃくちゃ上手でした。加賀谷くん、山崎くん、最高でした。笑。

機会があれば、また行きましょう。

この行事を終えると、賃貸、売買ともに秋の繁忙期を迎えます。9月、10月、しっかり売り上げを伸ばせるように、この仲間たちとガンバリマス!!



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

麺処 三楽 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25年9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

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	ハウストゥニの宮	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			株式会社ダッシュ	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6367
	ハウストゥ帯広	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6005	株式会社おそうじドットコム		
	ハウストゥ白樺通	帯広市西18条南3丁目26-16	☎0155-67-8833			