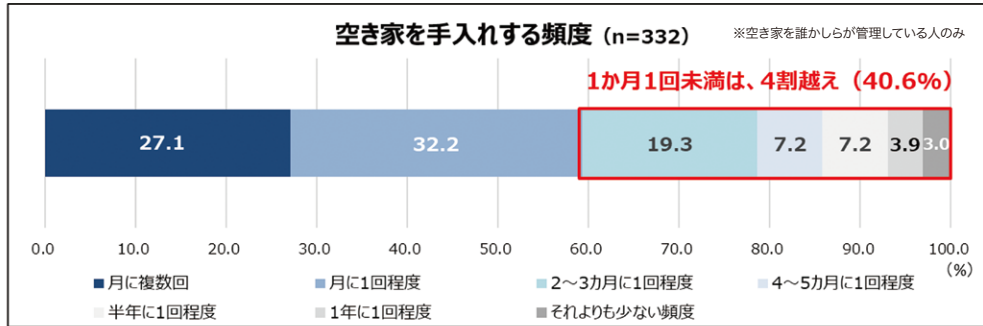




■「空き家のトラブル・リスクに関する調査」の主な結果

【1】空き家の手入れについて



◆4割が管理頻度「2〜3か月に1回未満」
「月1回以上」手入れしているのは約6割で、残りの約4割は管理頻度が少ない傾向にあり、実質的に放置状態にある空き家も少なくないことがわかりました。
手入れ内容は、「換気(58・1%)」「草木の手入れ(57・2%)」など日常的なメンテナンスが中心となっています。



「空き家トラブル」4割が実質「放置」状態

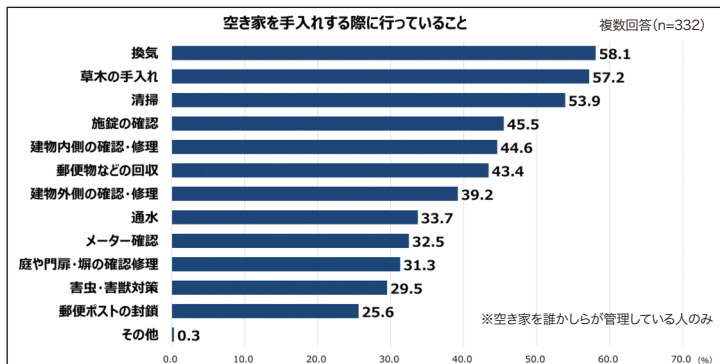
空き家を個人で所有している全国の男女350人を対象に実施した「空き家トラブル・管理リスクに関する調査」の結果がこのほど発表されました。(調査・発表 (株)ジェクトワン 東京・渋谷区)

管理リスクに関する調査

◆トラブル経験は 4人に1人が経験

トラブルの経験は、全体の約4人に1人(23・7%)にのぼり、最も多かったのは「雑草・庭木・植栽」(26・5%)に関するもので、「枝が隣家まで伸びていた」「庭の草木が手入れされていない」といった日常的な手入れ不足が近隣住民との摩擦を引き起こしています。

次いで「不法侵入・空き巣・治安面」(16・9%)および「建物・設備の破損」(16・8%)が続きました。そのほか「近隣トラブル・苦情」(12・0%)、「害虫・害獣」(10・8%)など、生活環境や衛生面に関わる被害も一定数見られました。

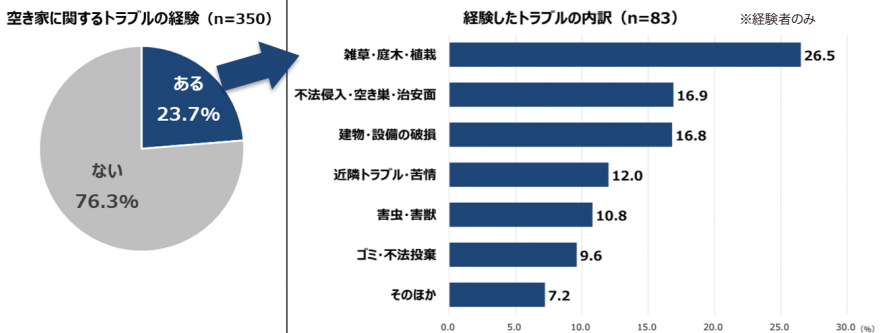


◆困りごととは「手間」と「経済的負担」

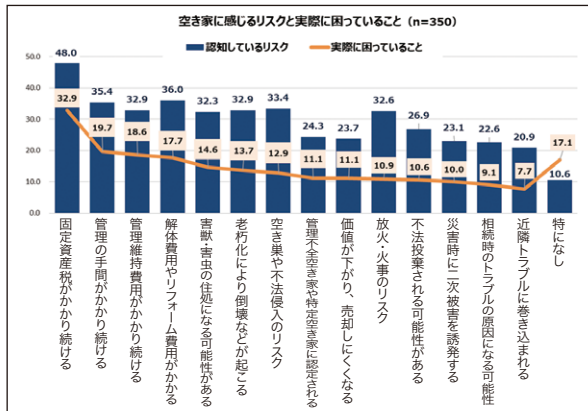
実際に困っていることのトップは「固定資産税」(32・9%)で、次いで「管理の手間」(19・7%)、「管理維持費用」(18・6%)などが続きました。悩みの中心は「手間」と「経済的負担」の大きさにあることが明白になりました。

また、8割以上が困りごとを経験しており、約4割が所有している空き家を「負債になっている」と回答。安全面に関するリスク(空き巣、放

【2】空き家に関するトラブルについて



【3】空き家に感じるリスクと実際に困っていることについて



火などは、約3割が認知しているものの、実際の被害経験は相対的に低く、「将来的な不安」として捉えられている傾向がうかがえました。

◆「空き家ビジネス」の市場拡大も

この調査結果は、多くの空き家が所有者にとって「負債」となりつつあり、その管理の不備が隣接地域にも影響を及ぼしている現状を浮き彫りにしました。

今後とも社会情勢に伴い空き家は増加の一途をたどると予測されています。こうした背景から、自治体による固定資産税の優遇措置の見直しや特定空き家への是正指導といった行政の取り組みがさらに強化される一方、所有者の困りごとを解決する「空き家ビジネス」の市場も急速に拡大していくことが見込まれます。

引用・参考: アキサポNEWS LETTER <https://www.akisapo.jp/wp-content>



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)貸管理

経費の判断基準をおさえて、確定申告の準備を

今年も残すところ2か月を切りました。確定申告の備えも大詰めですね。そこで、アパート経営で経費と認められている判断基準をおさらいしましょう。

公租公課	国や地方自治体に納める税金です。例えば、固定資産税や都市計画税、登録免許税などが該当します。
借入金利息	アパートを取得する資金をローンで借り入れた場合は、借入金利息が経費として認められます。
共用部の水道光熱費	アパートのエントランスや廊下など、共用部で発生する水道光熱費は経費への計上が可能です。
減価償却費	減価償却とは、時間経過や使用によって価値が変わる固定資産に対して行う会計処理を指します。建物の耐用年数は構造や素材により法律で定められ、この耐用年数に応じて、アパートの建築や購入などにかかった費用を経費に計上できます。
修繕費	劣化した建物の修繕において、維持管理や原状回復を目的とした20万円以下の修繕費は、経費計上が可能です。
管理費・管理委託費	管理費は、安全に居住できる状態を維持できるようにアパートを管理するための費用です。この管理を不動産管理会社などに委託した場合の費用は、管理委託費といいます。管理費・管理委託費は、どちらも経費計上が可能です。
損害保険料	災害に備えるためにアパートにかけた、火災保険や地震保険などの損害保険料も経費への計上が可能です。
その他の費用	アパート経営で使用した電話・インターネットの利用料金や入居者募集にかかった宣伝費など、アパート経営に必要となった費用は経費として計上できます。

●経費計上できるもの

アパート経営で必要経費を計上できるのは、右表の通り大きく分けて8項目です。

●経費計上できないもの

- ◆ローンの借入金
- ◆所得税と住民税
- ◆アパート経営に関係ない費用

アパートを取得するために借り入れたローンの返済額のうち、元金部分は経費として認められません。また、所得税と住民税はアパート経営で生じる税金ではなく、経営者自身が支払う税金です。そのため、経費として計上できません。このほか、プライベートで発生

◆20万円以上、または使用可能期間の延長や価値向上を目的とした修繕費

一カ所の工事につき20万円以上かかる修繕費のほか、使用可能期間の延長や価値を高めるための修繕費は、経費ではなく資本的支出とみなされます。

資本的支出とは、固定資産の価値や耐久性の増大に使われたと判断される支出を指し、資本的支出と判断される修繕費は資産として計上し、減価償却を行います。

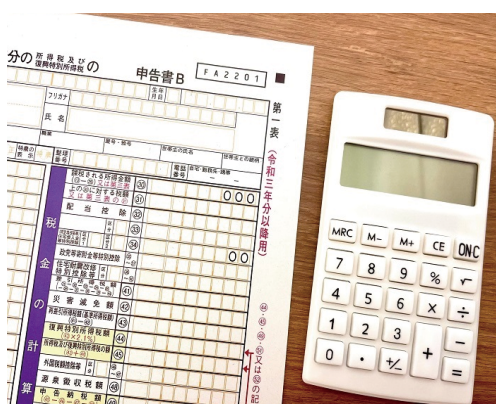
修繕費用は、あくまで原状回復のためのものに限る点に注意しましょう。

●判断が難しい費用の対処法

アパート経営とプライベートで使っている費用の処理では、「家事按分」という考え方が有効です。家事按分とは、使用割合や面積に応じて一部を経費として計上・申告する方法です。

利用割合が明確にわからないものは、全体の3分の1から2分の1を経費として扱うのが一般的です。ただし、根拠となる資料が必要になるため、利用明細等をしっかりと残しておきましょう。

アパート経営にはさまざまな経費がかかります。それら経費の判断基準をしっかりと覚えて、正しい申告に努めたいですね。



引用:ISSEI <https://www.issei-syoji.co.jp/> ほか

不動産売却のQ&A

持家が売れない場合、どうすれば良いですか？

Q 質問

A 回答

なぜ売れないのか。そこにはきつと原因があるはずですよ。いくつか例を挙げてみましょう。

◆売れない理由

1. 販売価格と市場価格がかけ離れている
2. 売却依頼をしている不動産会社が、物件の情報を公開していない
3. 見学者の来宅時、部屋がベストな状態でなかった
4. アピールポイントが不十分だった
5. 売却の依頼をしている不動産会社の腰が重い

まず“1.”の場合は、適正価格の見直しが必要です。担当者にアドバイスをもらいながら、無理せず売却価格の見直しを行いましょう。

“2.”は、買い手の目に触れる情報が少ない可能性があります。買う側はできるだけ多くの情報を求めています。情報を広く公開することをオススメします。

“3.”は、見学者に掃除が不十分で汚かったり、明かりが暗い状態で見せていたりなど、良くない見せ方をしている場合です。物件のイメージアップを高めましょう。

また、買主は、前の所有者のことがとても気になります。見学時に売主が無愛想な態度をとってしまうと、物件のイメージダウンへとつながりかねません。注意したいですね。

“4.”は、公開したアピールポイントが平凡だったり、買い手の需要とずれている場合などに考えられます。ご自身が、その物件を購入された際に決め手となった点を思い出し、住環境など、住人ならではの視点もプラスしてアピールすると良いでしょう。

最後に“5.”に関しては、面談などを何度も重ね、ご自身が本当に信頼できると感じられる不動産会社に依頼するようにしましょう。

売れない場合はその原因が何なのかを振り返り、第三者の意見を求めるなどとして探ってみましょう。

LIFE TOPICS

愛犬の健康診断

犬は人間よりもはるかに早く歳を重ねます。人間が1年経つ間に、犬は小型犬で約4〜5歳、大型犬で約7歳も年を取ると言われています。このため、年に一度の健康診断が、人間に換算すると数年に一度の健康診断に匹敵します。

犬の健康診断は、病気の予防や、見た目ではわからない病気の早期発見のために非常に重要と言われています。



●犬の健康診断の一般的な検査項目と目的

① 問診と視診・触診・聴診

飼い主さんへの日常の愛犬の様子を問診します。その後、獣医師が実際に見て、触って、音を聞いて全身の状態をチェックします。

これらの基礎的な検査だけでも、腫瘍や心臓の病気、関節の異常など、様々な病気の兆候を発見できることがあります。

② 血液検査

血液検査では、次のようなことがわかります。

- ・貧血や炎症、感染症の有無。
- ・肝臓、腎臓、脾臓などの内臓機能の異常、糖尿病の兆候の有無。

・甲状腺機能低下症や副腎皮質機能亢進症(クッシング症候群)といった内分泌疾患の有無。

③ 尿検査・便検査

尿と便は、体内の老廃物が排出されるため、様々な健康情報が含まれています。

- ・腎臓病、尿石症、膀胱炎、糖尿病などの有無。
- ・便に寄生虫の卵や消化不良のサインがないかの確認。
- ・尿や便は自宅で採取できる場合がほとんどなので、事前に病院に確認し、新鮮なものを準備していくとスムーズです。



④ 画像診断

(レントゲン検査・超音波検査)

骨や関節の異常、心臓や肺の形、膀胱内の結石などの確認。

内臓(心臓、肝臓、腎臓など)の形や動き、腫瘍の有無。レントゲンではわからない結石や小さな病変も発見できます。

この他にも「皮膚科検査」などもある病院もあります。

●費用相場

健康診断の費用は、動物病院や検査項目の数、犬の年齢などによって大きく異なります。

一般的な健康診断(血液検査、尿便検査、レントゲン、超音波など)の費用は、1〜3万円程度が相場です。

●「健康」という名のプレゼント

犬の健康診断は、病気を治すためのものではなく、病気になる前に、あるいは病気の初期段階で気づくためのものです。愛犬に限らず、飼い主がペットにできる最高のプレゼントの一つが、この定期的な健康チェックなのかもしれません。



不動産情報

中古住宅

- POINT①
▶築7年の築浅物件♪
POINT②
▶スーパーセントラル
帯広東店まで徒歩3分
(約190m)



帯広市東6条南3丁目3-41
土地面積: 355.51㎡
延床面積: 130㎡
宅地: 2018年(平成30年)10月築
十勝バス東5条3丁目徒歩3分
東小学校/翔陽中学校

価格 3,480万円

中古住宅

- POINT①
▶部屋数の多いお家が
ご希望の方にもオススメ☆
POINT②
▶2階はリビングを見渡せる家族との
会話が弾む対面キッチン仕様☆



河東郡音更町共栄台西12丁目5-10
土地面積: 235.73㎡
延床面積: 155.67㎡
宅地: 1994年(平成6年)4月築
拓殖バス【共栄団地】停徒歩2分
下音更小学校/下音更中学校

価格 2,450万円

▲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
18.14%

戸数: 24戸
築年数: 44年
構造: RC造
土地面積: 323.99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!

間違い探しクイズ/答え

- ①お皿に乗っているブルーベリーが一つ消えていました。
- ②トーストから垂れているハチミツが長くなっていました。
- ③お皿が少し大きくなっていました。



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つの間違いがありますよ。遠くから見るとわかるかな。

山崎 朔弥
株式会社 賃貸管理

引用:「間違い探し.COM」<https://xn--n8jvb683xzmbyqf.com/no380/>

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋 **賃貸住宅マーケットが到来?** 2025年10月26日

最近、「住宅ローンの最長期間が50年の商品が登場した」という記事を目にしました。住宅価格の急騰により、購入のハードルが上がり、ついに超長期ローンの登場となったようです。50年ローン。あまりに長い話で、いささか気が遠くなります…。

個人的な考えですが、そこまで無理をして住宅を購入するのであれば、賃貸住宅を上手に活用するのも悪くないのではないのでしょうか。

ここ帯広市内でも、肌感覚として、新築、中古、そして賃貸へと、住宅のニーズが賃貸マーケットに移行しつつあるように感じています。この流れは、賃貸

物件を所有する大家さんにとっては、決して悪い話ではないでしょう。高額な住宅を50年ローンで購入しなくても、良質な賃貸物件を住み替えながら暮らしていくという選択肢も十分に考えられます。

購入した新築住宅はいずれ古くなり

ますが、賃貸であれば、数年ごとに常に新しい、あるいは質の高い物件に住み替えることができるという利点があります。場合によっては一戸建ての借家を選ぶこともあります。

自分の住まいをどう考えるか。これに普遍的な正解などないんでしょうね。



◀HBCニュース北海道 10/26配信



▲記事はコチラから

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
らーめん酒屋 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

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	ハウズドゥニの宮	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
	ハウズドゥ帯広	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		
	ハウズドゥ白樺通	帯広市西18条南3丁目26-16	☎0155-67-8833			