



TOPICS

北海道新幹線延伸を見据え「札幌駅北口」再開発： タワーマンション3棟で人口2500人増

北海道新幹線の札幌延伸を見据え、JR札幌駅北口周辺では大規模な再開発が進んでいます。街のあり方、そして私たちの暮らしはどのように変わるのでしょうか？

2030年度に予定されている北海道新幹線の札幌延伸。JR札幌駅では工事が行われています。それとともに、周辺地域ではタワーマンションなどの建設も進んでいます。不動産の専門家は「人々が集うことで消費やマネーが回りだす。夜は住民の数が一挙に増える。新たな街ができる」と期待を寄せます。

新たな街の姿は？そして、人の流れはどのように変わるのでしょうか？

大規模な再開発が進むJR札幌駅北口エリア。札幌市の不動産事情に詳しい専門家に、街がどのように変わるのか解説してもらいました。

道内で最も高い「JRタワー」を抜き、高さ約175メートル。タワーマンション内部に劇場が作られるほか、14階建てのホテルも併設予定です。

インフォメーション・システムキャビン志田真郷さん：「タワーマンションが建てられ約620戸が入居する計画なので、人口が1500人くらい増える。劇場ができれば、全道からショーを見に来る。札幌駅北口に人を呼べる施設が、JRの施設に続いてもう一つできる」

タワーマンションの建設は札幌市東区の北6条東2丁目地区でも計画されています。

インフォメーション・システムキャビン志田真郷さん：「タワーマンションが2棟とホテルが2つ予定。合計で440戸くらい、1000人近い人口が増えるので、その人たちが消費する周辺の商業施設や業務施設が潤う」人口が増えることで消費が活発

になり、街全体が潤うというのです。相次ぐタワーマンションの建設により、札幌市全体の都市構造にも変化をもたらさそうだと思います。

インフォメーション・システムキャビン志田真郷さん：「JR苗穂駅の周辺に3棟のタワーマンションが建っている。その間にもマンションが供給されている。売れ行きを見ると相当人気がある。札幌都心の場所がどちらかというと東側に少しずつずれてくるイメージ」

マンションだけではありません。札幌市東区の北6条東3丁目地区には時計台記念病院と北光記念病院が統合し、延べ床面積約5万平方メートルの医療センターが建設されます。

インフォメーション・システムキャビン志田真郷さん：「いろいろな業種の医療機関が入居したり、ドラッグストアも入ると聞いている。日用品雑貨も扱っていて、

近隣の人には便利な商業施設でもある」

新しい建物には、医療センターの他に外部から様々なクリニックを誘致します。軽度な病気はクリニックに任せるとして、医療センターは専門的な外来を担うことができます。またクリニックは医療センターの検査や治療のための様々な設備を利用することができ、負担を軽減する利点があります。

新しく生まれ変わろうとしているJR札幌駅北口エリアから目が離せません。

札幌市北区の北8条西1丁目地区には、48階建てのタワーマンション



(株)ドットコムホールディングス 本社ビル

11:00~21:00 (LO 20:30)
音更町十勝川温泉北15丁目
☎0155-46-2337

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)
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926

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21年8月31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



ハウズドゥ! 白樺通店



ハウズドゥ! 帯広店



アパマンショップ 帯広南店



アパマンショップ 帯広西店



「相続・税制」 一問一答



Q
質問

相続対策を実施するうえで借金は子世代に残すべきでしょうか？



相続税を安くするための王道とも言える「賃貸物件を購入して評価を下げる」方法は、かなりの節税効果が見込まれます。特に、高齢期に親世代が借入金を使って賃貸物件を建築する方法は、所有地が多いご家庭では売らずに土地を守る必須手段と言えるでしょう。ところが、多くの相続人は「借金は相続したくない」と多額の借入金（の承継を伴う相続を嫌がる傾向が強く、親世代が熟慮して進めたものを売却し現金化するケースが後を絶ちません。

思うに日本人は潔癖で借金嫌いな人が多いように感じます。50代の友人との話題でも「住宅ローン返した？」がよく出てきますし、質素に暮らして車や家電なども現金買いする人が数多くいます。

しかし、借金はすべて危ないものなのでしょうか。私は昔、不動産業の父が人の借金の保証

人になり、保証債務を負わされた悲劇を家族として体験しています。家も土地も名誉さえも奪われる辛さは一度と味わいたくありませんし、恐ろしい借金は存在します。

とはいえ、今の立場になって、色々なご家族へ相続対策を提案していくなかで、借金の概念が次第に変わってきました。資産を残す人は「借金の使い方」が上手いことに驚かされたからです。

■財産を残す人の特徴

- ① 賃貸経営に特化し借入金を返済できる手段（収入）をしっかり構築している
 - ② 金融機関と永年の信頼関係を保ち、すぐに対応できる体制が整っている
 - ③ 時代の変化を敏感に感じ、対応が柔軟で早い
 - ④ 相続対策も「お金を残すのではなく、「お金が入る仕組み」を残す
 - ⑤ 子世代一人一人の個性に合った財産を残そうと考えている
- 財産を減らしてしまう人の特徴
- ① 自分や親の財産、借金などがどれだけあるか把握していない
 - ② 金融機関との信頼関係の構築に配慮していない
 - ③ 今の収入が、いつまでもあると思っていない
 - ④ 賃貸経営や株式などの投資はすべて人の言いなりで、セカンダリ・ニオンを求めない
 - ⑤ お金を生まないもの（豪邸・高級車・別荘など）を、すべて借金で買っている
 - ⑥ 子供達が「自分で何とかするだろう」と考え相続対策に疎い
- 結論として、借金があってもお金が入る仕組みがしっかりし

Q
質問

子世代へ平等な分割はできるのでしょうか？ 遺産分割で採れない方法がありますか？



ていれば、恐れることはありません。また、継承する子世代にも経営の仕組みを教えておけば戸惑うことなく賃貸経営を承継できます。何も準備がなく単に「相続対策」という理由だけで、借金付きの賃貸物件を残されても、返済できるか分からなければ、子世代はリスクとしか感じないでしょう。

子供達でケーキを切り分ける時に、僅かな差で喧嘩した経験はありませんでしょうか。多くの遺産分割も同じように考えてしまう傾向があります。しかし、財産は平等に同じだけあるわけではありません。例えば、遺産が借金付きの賃貸併用住宅と僅かな預金だけだったり、親の会社の自社株や広大な農地など、平等に分割したくても分けられないケースも数多くあります。

■具体的な分割方法

- ① 現物分割
兄に不動産、妹に現金など財産をはっきり分けられる分割方法
- ② 換価分割
不動産を売却し、兄妹で分割する方法
- ③ 代償分割
兄が不動産を取得する代わりに

りに兄の現金を代償金として妹に払う方法

④ 共有
兄と妹が財産を1/2ずつ共同所有する方法

このなかで④の共有は、一見合理的な分割に思えますが、その下の世代になると共有者が増し、さらに分割が困難になり、共有者のなかで誰かが異を唱えると売却も土地活用もできません。

例えば、大地主さん（土地10億円）の親から兄妹が財産を承継する場合、平等に土地を5億円ずつ分割することが、正しいと言えるでしょうか。

土地だけ相続しても相続税の納税資金がなければ、土地を売却するか税務署へ物納・延納を検討しなければなりません。

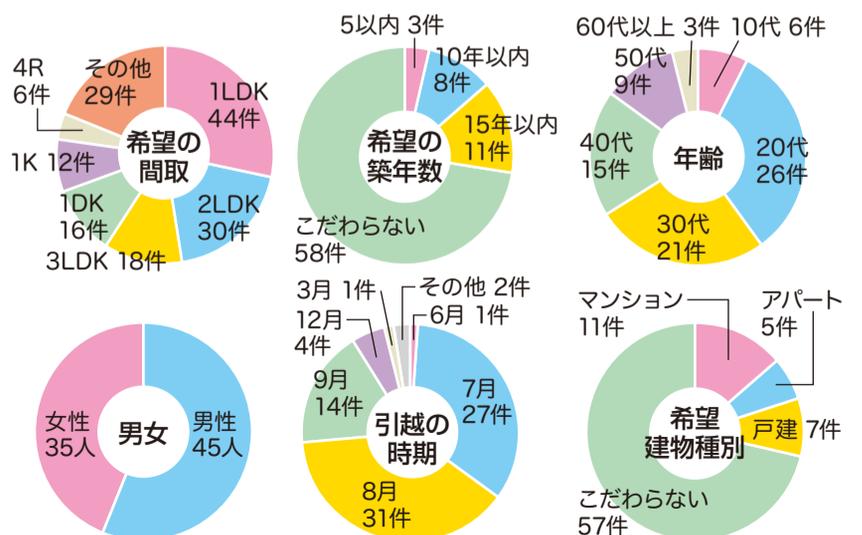
また、生前に相続税対策を親が考えて10億円の賃貸マンションを全額借入金で建築した場合、兄妹は土地、賃貸マンション、借金を承継しなければなりません。

もしかすると妹は、自分の生活の足しになるくらいのお金（住宅ローンと教育資金程度）があれば十分で、それ以上の財産を望んでいないかも知れませんが、そんな妹にも「平等だから」と兄と同じだけの財産を承継する仕組みを考えたら、財産の承継は怖くてできないでしょう。仮に兄が憎ければ即売却に転じます。

そのため、家族にとって「何が幸せか」を踏まえた分割を心がけるべきです。やはり、事前に土地や建物、現預金、保険、株式、借入金などを具体的に「誰にどのような形で分割すべきか」について、親が元気なうちに考えておくことが大切だと思います。

グラフで見る賃貸動向

アバマンショップ帯広南店西店・南店集計データ (R3.7.1~R3.7.26)



一級管工事施工管理技士

一級配管技能士

液化石油ガス設備士

田中設備

代表 田中 一郎

〒080-0311 音更町南鈴蘭北4丁目9

TEL.0155-31-1977・FAX.0155-30-1266

携帯.090-3397-5819

fwie4349@navy.plala.or.jp

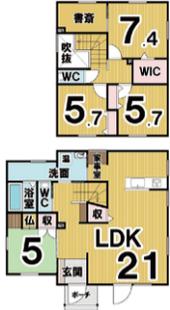
中古住宅

POINT①

▶カーポート付・物置付

POINT②

▶主要採光南向き



帯広市清流東3丁目

土地面積: 269.69㎡ (81.58坪)
 延床面積: 123.48㎡ (37.35坪)
 宅地 H21年3月築
 十勝バス 清流西3丁目停 3分
 豊成小学校 / 南町中学校区

価格 2,780万円

不動産情報

中古住宅

POINT①

▶事務所としても利用可能

POINT②

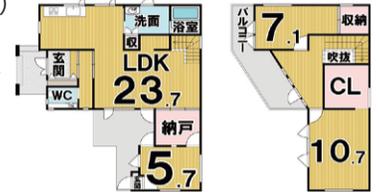
▶広々した納戸有! 収納充実



帯広市西13条南31丁目

土地面積: 232.56㎡ (70.34坪)
 延床面積: 125.86㎡ (38.07坪)
 宅地 H26年11月築
 十勝バス 西12条31丁目停 4分
 稲田小学校
 南町中学校区

価格 2,450万円



不動産情報

不動産関連のトラブル事例

このコーナーでは毎回、国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をピックアップしてご紹介します。

解説

ゴミステーションの設置は隠れたる瑕疵には当たらないとして、買主の売主等に対する損害賠償請求が棄却された事例

◆事案の概要◆

平成10年9月、買主Xは、Y1と土地建物売買契約を締結し、Y2は媒介業者として関与した。

本件宅地の前面道路の本件宅地寄りの場所は、地域住民が二時的にゴミを置くゴミステーションになっていたが、X、Y1及びY2は、本件売買契約当時その事実を知らなかった。その後(引渡し前)、ゴミステーションの存在を知ったXは、Y2に対し、この旨の説明がなく、重要事項説明書にもその記載がなかったとして苦情を述べた。

これに対して、Y2の担当者が地元自治会の班長や市当局に相談することにより、それぞれ一定の善処をすることができたが、Xは、ゴミステーションの存在は隠れたる瑕疵に当たるなどと主張して、Y1に対し、瑕疵担保責任に基づく損害賠償を、また、Y2に対し、宅建業法に基づく告知義務違反があったなどと主張して、不法行為責任に基づく損害賠償を求めて提訴した。

◆判決の要旨◆

(ア)本件ゴミステーションは、誰かが住宅前にこれを置くことを覚悟しなければならず、恒久的な施設があるわけではなく、自治会でその場所が決められており、永続的に同じ

場所に決められているという性質のものではない。

(イ)したがって、本件ゴミステーションの性質及び内容、形状からすれば、本件土地建物が住宅として、通常有すべき品質を欠き瑕疵があるというものは相当ではない。

(ウ)Y2の担当者の行為は、ゴミステーション問題の解決に向けての尽力を約した性質のものと解すべきであり、解決約束の債務不履行を理由とする損害賠償請求は理由がない。

(エ)Y2は、売買契約当時、本件土地建物の前がゴミステーションになっていたことを知らなかったのだから、Y2に宅建業法に基づく告知義務違反はなく、Y2の対応がXらと近隣住民との不協和を生じさせたとの証拠もないから、Y2に対する不法行為に基づく損害賠償請求は理由がない。

◆まとめ◆

ゴミ集積所の設置場所は、例えば、集積施設の整備状況・規模によつては、嫌悪施設と考えられる場合がある。購入者の日常生活に負担・支障が生ずることもあるから、宅建業者は、事前に集積所の位置や状況等を調査し、できる限り正確な情報を提供することが必要といえる。

屋根・外壁・断熱

リフォームはおまかせください

お見積もり・ご相談は無料
お気軽にご相談ください

☎(0155)24-5988

笑顔あふれる住まいづくりのお手伝い

合同会社 縁

帯広市西5条南28丁目1番地3

お客様との出会いを大切に
迅速・丁寧に対応します

不動産登記・名義変更

会社設立・商業登記

遺産相続・生前贈与のご相談

お気軽にご相談ください



司法書士クローバー法務事務所

帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F

TEL(0155)67-7781

