



株式会社賃貸管理
課長 宮下 淑恵

日頃より弊社の対応にご理解ご協力頂きまして、ありがとうございます。株式会社賃貸管理の宮下と申します。

早いもので師走を迎え今年最後の月となりました。今年一年を振り返りオーナー様に貢献、納得頂いた対応が出来たのさと、来年に向けての課題が新たに見つかった気がしております。

私がこの会社に入社しまして12年目を迎えます。ここまで勤務してこれたのも色々な方々との出会い、ご指導があつたの事だと思っております。このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介していきます。

からも色々なご縁があります様に願っております。オーナー様のご縁も大切に、これからも対応させて頂きますのでどうぞ宜しくお願い致します。

新年明けましたら繁忙期を迎えます。オーナー様よりお預かりさせて頂いております物件をご契約者様に納得してご契約していただける様、心掛けて、繁忙期に向けての入居率アップに繋げる対応をご提案させて頂ければと思っております。

オーナー様のご意見、要望、ご相談等ございましたらお聞かせ下さい。私同様、当社の頼りにしておりますスタッフが一丸となつて対応させていただきます！

今年も一年大変お世話になりました。新年もどうぞ宜しくお願い致します。

住宅市場に忍び寄る「2019年問題」と「2022年問題」



2020年の東京オリンピックに向けて、エンブレム問題や建設費用の積算根拠に国民の理解を十分に得られないまま見切り発車した国立競技場の建設工事等、いくつかの汚点は残しつつも東京圏各所で開発が進んでいます。これに続き、大阪府も2025年に開催の国際博覧会の誘致を表明しており、1970年以来、2度目となる大阪万博実現を目指しています。

ただ、こうした国家プロジェクトばかりに目を向けていて良いのでしょうか。国立社会保障・人口問題研究所が今年4月に公表した「日本の将来推計人口(平成29年推計)によると、2017年に約1億2650万人の総人口が36年後(2053年)には1億人を割り込み、9924万人になります。同時に高齢化率(65歳以上の人口割合)は27.5%から38%へと上昇し、およそ2.6人に1人が65歳以上という超高齢化社会がやってきます。

19年には「総人口」に加えて「世帯数」も減少時代に突入

また、同研究所の「日本

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律事務所

帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F
TEL(0155)67-7781

不動産の表示に関する登記について
土地や建物に関する調査・測量・申請手続代理業
土地境界測量・土地分筆・更正・
地目変更等・建物表題登記
増築・滅失登記・土地境界紛争手続代理業務等
お気軽にご相談ください。(相談無料)

渡部尚博事務所

土地家屋調査士
民間紛争解決手続代理関係業務
(ADR認定調査士) 渡部 尚博

幕別町札内暁町248番地122
TEL/FAX 0155-66-4022 MOBILE 090-2697-4944
E-mail watanabe-chousashi@lime.plala.or.jp

十勝管内で新築住宅・リフォーム住宅・
マンションオーナー物件・土地情報のことは

有限会社 エー アール シー A・R・C 建築工房

建築業許可(般-27)+第03577号 二級建築士事務所登録(+)第733号

〒080-0019 帯広市西9条南19丁目8番地6
TEL.0155-28-3010 FAX.0155-28-3009

E-Mail arc.obihiro@gmail.com arc 帯広 検索



の世帯数の将来推計によると、我が国の世帯総数は2019年の5307万世帯でピークを迎え、その後は減少に転じ、2035年には4956万世帯まで減少します。2015年に実施された国勢調査によつて、初の人口減少が確認された中、唯一の救いだったのが世帯総数の増加です。

理屈上、世帯総数が増加していれば住宅需要も比例して増加します。人口が減少し始めていても、家が欲しいという数は減らないと考えられてきました。

ところが、その最後の望みが2019年で断たれようとしています。上述したように「人口」に加えて「世帯数」も減少時代に入るからです。住宅市場はマーケットの縮小を余儀なくされ、需要減による販売不振が想定されます。これが「2019年問題」です。

台頭する悲観シナリオ 20年東京五輪後の地価動向

さらに、その3年後には「2022年問題」もやって来ます。2022年問題とは、生産緑地法によって定め

られた「営農継続の義務が2022年以降解除されるため、営農を中止した田農地の所有者が土地を宅地化して売却され、大量の宅地が不動産市場に放出される懸念の事を指します。

元々、生産緑地制度は都市部に残存する農地の計画的な保全を図る目的で1992年に制定されました。生産緑地とは、市街化区域内の広さ500平方メートル以上の農地のことで、いったん生産緑地に指定されると土地の所有者は固定資産税や相続税の優遇が受けられる反面、30年間の営農が義務付けられます。

病气や死亡などによって営農が困難にならない限り、生産緑地の指定は解除できません。それが2022年以降30年の縛りから解放され、供給過多による地価下落リスクが顕在化します。

オリンピック機運に下支えされ、2020年までは地価の緩やかな上昇が見込まれますが、悲観的なシナリオへと塗り替えられる公算は大きいかもしれません。

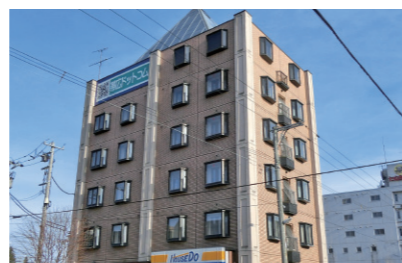
参考:ヤフー不動産「おうちマガジン」記事より



アパマンショップ 帯広南店



アパマンショップ 帯広西店

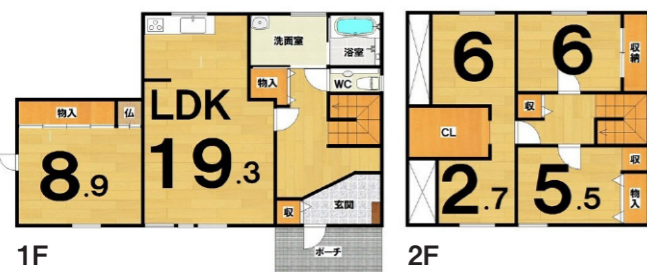


株式会社ドットコムホールディングス 本社ビル

不動産情報

中古戸建住宅

- 〈POINT①〉中札内の閑静な住宅街
- 〈POINT②〉全室収納完備
- 〈POINT③〉カーポート



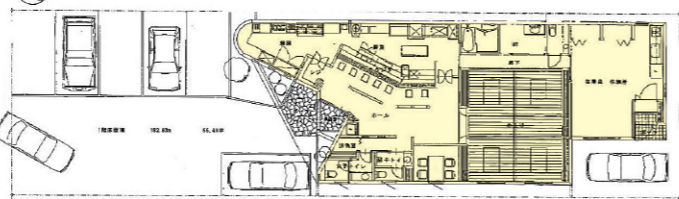
中札内村常盤西1線
敷地面積: 宅地483.58㎡ (約146.28坪)
建物面積: 137.42㎡ (約41.57坪)
南側公道: 約14m
現在居住中・引き渡し応談
中札内小学校・中札内中学校区



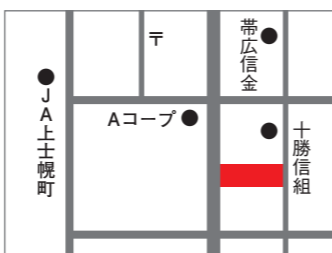
価格2,350万円

売店舗

- 〈POINT①〉月額賃料108,000円 (表面利回り15.24%)
- 〈POINT②〉駐車場7台



上士幌町字上士幌東3線
弊社18年12月築木造1階建
敷地面積: 417.53㎡ (126.3坪)
建物面積: 187.25㎡ (56.64坪)
東側公道: 約7m
西側公道: 約17m



価格850万円

Q&A

「素朴な疑問」に 専門家が答えます

「滞納者への張紙」 賃貸経営で起こる難題



Q 質問

ここ半年ほど滞納が続いている入居者のドアに「滞納家賃を即刻振り込まなければ訴えます!」と書いた張紙をしました。すると数日後に警察から呼び出されて、嚴重注意を受けたのです。張紙はいけないものなのでしょうか?

A 回答

日本は法治国家ですので、違法な自力救済は認められていません。例えば、家賃を滞納しているからといって、勝手に鍵を付け替えて入居者が入れなくなしたり、家賃を求めて脅迫や恐喝をすれば、犯罪に繋がります。もちろん、断りもなく部屋に侵入して家財を処分して、滞納された家賃に充てることも違法です。法的な手続きを経ず

に、感情に任せて前述のような行動に出ると、逆に犯罪行為として賃借人から訴えられ、刑罰を受けるということになりかねません。直情的になるのではなく、いったん落ち着いて業者さんや専門家に相談することをオススメします。 実際に、今回の例では、「張紙」という行為が明確な違法行為(軽犯罪法1条33)に当たり、処罰の対象となりうる行為となります。さらに記載された中身も重要で、ドアに張ったことで、当事者(相談者と賃借人)以外の第三者もその内容を見ている可能性があり、事実の真偽はともかくとして、賃借人が「家賃を滞納するよる人物である」と社会的に公にされていることになり、これは刑法の名譽毀損(刑法230条)に該当します。 名譽毀損罪は、相手の行為が事実であっても、それを公にすることで名譽を毀損するということから、張紙で「滞納」と記載すれば、明白な名譽毀損罪となるのです。滞納賃料の請求方法についても、張紙ではなく、手紙やハガキに書いてドアポストに投函する、あるいは内容証明郵便で相手に請求するというような方法をとってあげれば、今回のように警察沙汰にはならなかつたでしょう。



不動産関連のトラブル事例

第7回 「媒介業者による 不当な買取」について

◆事案の概要◆

Yは平成11年5月、自宅マンションの売却を宅建業者Xに媒介してもらった。売却価格を1650万円とする専任媒介契約を締結した。

その締結の12日後、XはY宅を訪れ、本件マンション内で本件住戸より少し狭い住戸が980万円で競売に出されたので、本件住戸を1000万円以上で売る事は難しいと告げた。さらに、1220万円なら本件住戸をXが買い取っても良いと持ちかけ、Yはこれに同意し、同月末売買契約を締結し、Xに手付

金120万円を支払った。ところが、Yは転居先の賃借を媒介してもらった別の宅建業者Aから、本件マンション内の住戸と同じ間取りの住戸が、Aの媒介により同年5月に1650万円ですべて売却された。YはXに騙されたことを知り、Xの転居先から本件住戸に戻して居住を続けた。

Xは、手付金の返還及び債務不履行による違約金の支払いを求めて提訴したが、第一審は

Xの請求を棄却したため、Xは控訴した。

◆判決のまとめ◆

媒介行為の過程で、売主の希望価格で買手が付かず、場合により媒介業者が当該物件を買収する事がある。そのような場合には、業者は新たに自ら買主になることを表明して、依頼者との媒介契約を合意解除した上で、売買契約手続きを進めることが適切であると、Xの控訴を棄却した。

(出展:国土交通省「不動産トラブル事例データベース」)

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いたします。