



### あけまして おめでとうございます。

本年も変わらぬお引き立ての程  
よろしく願い申し上げます。

平成30年 元旦

あけましておめでとうございます。  
弊社も今年で創業14年目を迎えました。日頃からご支援いただいたおります管理物件のオーナー様、ならびに収益物件への融資付けてご協力いただいております。金融機関様には、大変感謝いたしております。本年もよろしくお願いたします。

さて、帯広の賃貸マーケットですが、新築物件の建築ラッシュが続いておりますが、既存物件の入居率低下という形で出始めてきております。

幸い当社の管理物件につきましては、平均入居率は90〜95%と高い入居率を維持させていただいております。

賃貸オーナー様には、引き続き高い入居率での引き続き高い入居率での

あけましておめでとう  
賃貸経営をしてい頂けま  
すように、アパマンショップ  
の賃貸幹旋部門の人員強  
化、スキルアップ教育など  
の人的投資は惜しまず行  
つていく所存でございます  
です。ご期待頂ければ幸い  
思っております。

また、昨年引き続き  
オーナー様へのセミナー  
は、開催していく予定で  
あります。今年、6月に「民  
泊新法」が施行されます。  
民泊のセミナーは多く取  
り上げていく計画です。空  
室を旅行者にも提供する  
運用方法などを通して、  
さらに高い入居率を維持  
することを狙いとしてお  
ります。変化をチャンスと  
とらえながら、ともに学  
び、市場を先取りできれ  
ばと思っております。

「不動産オーナー様の  
収益向上に貢献します」と  
いう経営理念に立ちか



株式会社ドットコムホールディングス  
代表取締役

### 池原 信孝 プロフィール

〈生年月日〉 昭和43年4月30日  
 〈出身地〉 上士幌町  
 〈趣味〉 ゴルフ、マラソン、スキー、自転車、旅行  
 〈好きな食べ物〉 鳥せいの炭火焼き、さばの刺身  
 〈カラオケ18番〉 アニバーサリー (KinKi Kids)  
 〈好きな言葉〉 命に過ぎたる宝なし

えって、今年も地道に、ひと  
とつずつ、目の前のできる  
ことから取り組んで参り  
たいと心新たにしてお  
ります。

本年も変わらぬお引き  
立ての程よろしくお願  
い申し上げます。皆様の  
健康とご発展、不動産を  
通じての資産形成をお祈  
り申し上げます。



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

### シリーズ スタッフ紹介



ハウズドゥー！帯広店  
星久保 和也

今回ご縁があつて  
不動産業界に勤める  
ことになり、取扱うも  
のが大変高価になり  
販売するのが大変重  
圧でした。

ただ、お客様と楽し  
く物件探しを行い満  
足する物件をご紹介  
できることにより重  
圧よりも楽しさの方  
が強い為、楽しく営業  
ができておりとても幸  
せです。

今後も、お客様と共  
に楽しみながら満足  
する物件をご紹介で  
きればと思っております。  
ご相談等ございま  
したらお気軽にご連  
絡いただければ幸い  
です。

今後とも宜しくお  
願い致します。

いつもお世話になつ  
ております。ハウズド  
ゥー！帯広店 ドット  
コム不動産(株)星久保  
と申します。

私は入社して約2  
年経ちます。入社時は  
賃貸事業部でお世話  
になり、その後売買事  
業部にお世話になつて  
おります。

前職はケータイショ  
ップで勤め接客をして  
いく中でお客様とのコ  
ミュニケーションを取  
る事が好きになり10  
年間勤めておりまし  
た。

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。

## 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〉

## 土地家屋調査士 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

不動産情報

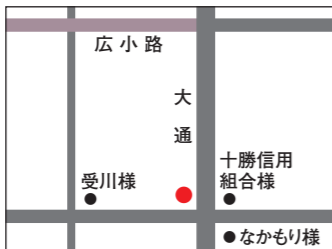
中古売店舗

- 〈POINT①〉 店舗・居宅・事務所・地下
- 〈POINT②〉 大通沿い南東角地
- 〈POINT③〉 帯広駅徒歩8分



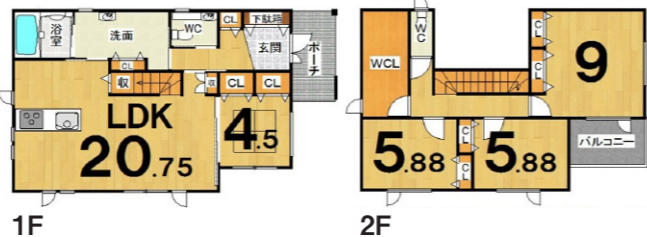
帯広市大通南9丁目  
昭和57年7月築 鉄骨(5階建 地下1階)  
宅地 66.11㎡(19.99坪)  
建物 264.10㎡(79.89坪)4SLDK  
1F:56.29㎡ 2F:57.62㎡  
3F:57.62㎡ その他:92.57㎡  
南側公道約20m 間口約9.09m  
南側公道約27.2m 間口約7.27m

価格 1,880万円



中古戸建住宅

- 〈POINT①〉 オール電化
- 〈POINT②〉 1.25坪広々浴室
- 〈POINT③〉 カーポート2台分



帯広市清流西3丁目  
平成21年10月築 4LDK  
建物面積 124.61㎡(37.69坪)  
土地面積 230.69㎡(69.78坪)  
東側公道 約9.0m  
校区:豊成小学校・南町中学校  
※駐車3台・カーポート2台分

価格 2,280万円



賃貸経営の成否を決める要素は沢山ありますが、その中で大きな比重を占めるのが「入居者募集」です。入居者の募集が円滑にいけば、賃貸経営も安定軌道に乗ります。当たり前の事ですが、賃貸経営のメイン収入である家賃は、入居者がいないと入ってきません。入居者様々なのです。では、賃貸経営のお客様である入居者をどのように見つけて、契約につなげるのか。賃貸経営の真髄は、入居者募集に集約されると言っても過言ではありません。賃貸住宅を専門とする仲介不動産業者は、募集業務のプロです。その会社とどのような付き合い方を

解説

土地活用と賃貸経営 「賃貸経営の真髄は、入居者募集」

賃料が滞納になっていないという家主側に不利な状況が無いケースでは、これをもって契約解除の正当な理由とするのは難しいでしょう。従いまして、現状において相対者の都合による契約解除を行うとするならば、それ相応の立退料が発生します。これを支払えば、退去を促す事は出来ますが、必ずしも部屋を明け渡して貰えるとは限りません。連帯保証人の方も、経済的な負担が大きい事から、解約解除を申し出て貰うようですが、あくまでも契約したのは当事者本人です。ですから、通常のケースでは、連帯保証人からの解除権はありません。ただし、内容いかんでは、解除権のあるケースも存在します。まずは、それを確認してください。いずれにしても、何とか契約者と連絡を取り、本人と解約の話を進め、現在の入居者(契約者の妻)に、転居などを説得して貰うのが一番だと思えます。仮に連帯保証人が、家賃の支払いを止めてしまし、滞納が続くようであれば、賃料支払い義務の不履行を理由にして、契約を解除する事も可能です。(資料提供 グローバルオーナーズ2017年12月号より)

物件に「競争力」を!



Q&A

一歩先を行く賃貸経営の為に あなたの疑問に答えます

「滞納者の契約解除」

「賃貸経営」一問一答

Q 質問

滞納をしがちな入居者がいます。1年程前から保証人に家賃を払って貰っており、今は契約者も物件に住んでおらず連絡がつかれません。該当者の奥さんだけが部屋で生活しています。保証人は実兄なのですが「契約解除したい」...

何とか退去して貰う方法は無いでしょうか? 現状では法的に大家の不利は無い状態ですが...

A 回答

- 賃借人に複雑な家庭の事情があるようですが、現状では相談者側からの合理的な理由に基づく契約解除は難しいでしょう。通常、貸主からの契約を解除するための要件としては、
- 1 賃料支払い義務の不履行(共益費、その他の負担義務を含む)
- 2 建物使用についての用途違反があった時
- 3 不法行為、信義則に反する行為があった場合

貸借人に複雑な家庭の事情があるようですが、現状では相談者側からの合理的な理由に基づく契約解除は難しいでしょう。通常、貸主からの契約を解除するための要件としては、

1 賃料支払い義務の不履行(共益費、その他の負担義務を含む)

2 建物使用についての用途違反があった時

3 不法行為、信義則に反する行為があった場合

などが挙げられます。滞納をしがちの事ですが、催促をすれば連帯保証人が家賃を代わりに支払っている訳ですから、賃料支払い



の義務の要件は該当しません。次に、建物使用の用途違反についても、相談者の質問内容には、特に記載がございませんでした。また、不法行為、信義則に反する行為に関しては「1ヶ月以上の不在」や連絡が取れない状態を挙げている契約書もない訳ではありません。しかし、賃料が滞納になっていないという家主側に不利な状況が無いケースでは、これをもって契約解除の正当な理由とするのは難しいでしょう。従いまして、現状において相対者の都合による契約解除を行うとするならば、それ相応の立退料が発生します。これを支払えば、退去を促す事は出来ますが、必ずしも部屋を明け渡して貰えるとは限りません。連帯保証人の方も、経済的な負担が大きい事から、解約解除を申し出て貰うようですが、あくまでも契約したのは当事者本人です。ですから、通常のケースでは、連帯保証人からの解除権はありません。ただし、内容いかんでは、解除権のあるケースも存在します。まずは、それを確認してください。いずれにしても、何とか契約者と連絡を取り、本人と解約の話を進め、現在の入居者(契約者の妻)に、転居などを説得して貰うのが一番だと思えます。仮に連帯保証人が、家賃の支払いを止めてしまし、滞納が続くようであれば、賃料支払い義務の不履行を理由にして、契約を解除する事も可能です。(資料提供 グローバルオーナーズ2017年12月号より)

