



ハウズドゥ! 帯広店 新築移転致しました。



ハウズドゥ! 帯広店 新店舗

オーナー様、取引業者様には、平素よりひとかたならぬご愛顧を賜り誠に感謝申し上げます。さて、このたび売買事業（ハウズドゥ帯広店）の業務拡張に伴い営業店舗を新築移転致しました。新店の所在地は西8条南14丁目（下図）になります。従来、お客様からは駐車場が狭くて停めにくいなどの声を頂いておりましたが、新店舗におきましては、駐車スペースも広く確

保し、車の出入りもし易いようにしました。店舗内も、商談スペースも広く確保致しております。店舗内には、常時5名のスタッフが不動産の売買、相続、資産活用などの皆様のご要望に添えるよう待機致しております。今後はより一層充実した不動産情報を提供していく所存でございます。皆様のご期待にお応え出来ますよう今更以上にご業務に精励して参ります。今後ともよろしくお引き立てを賜りますようお願い申し上げます。まずは略儀ながらこの紙面を通じてまして開設のご挨拶申し上げます。平成30年2月吉日 株式会社ドットコム

田楽
17:00~4:00 (L.O 5:00)
帯広市西2条南10丁目1-5
☎0155-23-6636

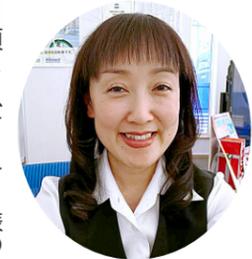
三泉
11:00~21:00 (L.O 20:30)
音更町十勝川温泉北15丁目
☎0155-46-2337

三泉
11:00~21:00 (L.O 20:30)
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926

HouseDO
ハウズドゥ! 帯広店
TEL 0155-67-6005



シリーズ スタッフ紹介



アパマンショップ帯広南店
阿部直美

日頃より、オーナー様の皆様には大変お世話になっております。アパマンショップ帯広南店（有）帯広ドットコムの阿部と申します。私は昨年の3月に入社致しまして、現在初めての繁忙期を迎えており日々の忙しさに右往左往しながらも先輩達に置いていかれない様にと必死に走り回る毎日でございます。以前は全く違う職種で勤務しておりましたが、ある御縁にて面接して頂けることになりました。その際、弊社専務取締役の平岡の『どうしたらお客様とオーナー様から喜んで頂けるだろうか？ご満足して頂けるだろうか？』何としても皆様の期待に応えたいと言ふ姿勢と熱意に感銘を受け、清水の舞台から飛び降りるつもりで転職を決定致しました。未だ慣れないことも多々あり、悩みつつの日々。そんな自分を支えてくれるのは、お部屋が決まった時のお客様の嬉しそうな笑顔であり、オーナー様から頂く言葉や笑顔です。本日もありがとねと声をかけて頂きました。お電話だけでは分からなかった明るい笑顔も御一緒に頂けて本当に嬉しくありがたく明日も頑張ろうという気持ちにさせて頂きました。『どうしたらオーナー様とお客様の期待に応えられるか』が日々の課題です。まだまだ未熟者ではございますが、明日もお客様とオーナー様からの笑顔を頂けるように精進して参りますので、どうぞ宜しくお願い申し上げます。

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

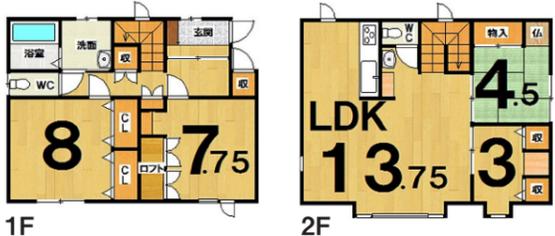
〒080-0019 帯広市西9条南19丁目8番地6
TEL.0155-28-3010 FAX.0155-28-3009

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

不動産情報

中古戸建住宅

- 〈POINT①〉カーポート・アスファルト舗装
- 〈POINT②〉平成26年内装リフォーム



音更町ひびき野東町2丁目
平成14年2月築・4LDK
宅地 254.86㎡(77.09坪)
建物 102.68㎡(31.06坪)
北側公道約8m 間口約12.3m
学区 木野東小学校 緑南中学校

価格 1,580万円



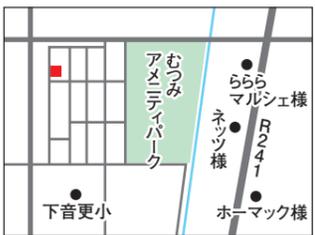
中古戸建住宅

- 〈POINT①〉インナーガレージ
- 〈POINT②〉豊富な収納スペース



音更町木野西通13丁目
昭和62年築・4LDK
宅地 146.48㎡(44.31坪)
建物 100.03㎡(30.25坪)
西側公道約7m
学区 下音更小学校 共栄中学校

価格 780万円



解説

土地活用と賃貸経営
「賃料改定合意と
賃料減額確認請求」について

◆事案の概要◆

ショッピングセンターを経営する賃借人Xは、昭和62年11月、建物の一部1万5010㎡を20年間、店舗等とする使用目的で、賃料月額を2935万円として賃借人Yと賃貸借契約を締結した。

平成4年6月、YとXとは、(ア)賃料が平成2年11月以降、同7年6月まで3228万円であることを確認する。(イ)賃料は、公租公課の増額、経済情勢の変動等を勘案し、平成7年7月以降、将来に向かって改訂できるものとし、以後3年毎に賃料額の改定を行うものとする、との訴訟上の合意をした。なお、

平成8年7月、Yは本件建物の隣の自らの土地に同業他社を誘致している(平成10年10月開店)。また、平成10年9月、Xは、Yとの間で増築した本件建物のうち、増築部分も含めた賃料算定免責1万5537㎡につき、賃料を3321万円に変更する旨合意した。

平成11年7月、Xは50%の賃料減額請求調停を申し立てたが、不調に終わった。Xは、バブル崩壊による土地価格の大幅下落等に照らし、大きく減額すべきであると、その確認を求めた。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

◆判決のまとめ◆

本判決では、賃料改定に関する合意には至



Q&A

Q 質問



「入居者がハチに刺された
場合の損害賠償責任は？」

「賃貸経営」一問一答

A 回答



借主さんから「スズメバチの巣があるから駆除して欲しい」と連絡がありました。

そこで業者さんに依頼し、1週間後に駆除作業が決定。ところが3日後に別の借主さんの子どもがハチに刺され病院に搬送されたのです。親御さんからは、「治療費の負担に加え、損害賠償も負うべき」と言われています。

状況に気づいてすぐ対応したのに治療費以外に、損害賠償の責任も発生しますか。

本件では、残念ながら治療費を含めた損害賠償責任を貸主は負います。なぜなら、物件の管理を怠ったと評価されるためです。このような場合、法律家は「①責任論(0か1)」と「②損害論(0ではない・1以上としていくらか)」という問題に分けて、かつ段階を踏んで考えます。

「①責任論」は事故が起きたことに対して責任があるか否かという話です。責任が無ければ、損害賠償は一切負わない、ということになりますし、逆に責任があるとなれば、大なり小なり賠償する義務を負うこととなります。その意

味的に責任論は「0か1か」を決める議論になります。

賃貸借契約においては、貸主は物件を「その使用目的に応じて貸す義務」を負っており、居住を目的とする賃貸物件では住まうのに適した安全な環境を確保することも貸主の義務に含まれています。その上で、ハチの巣が建物にあれば、安全に住まうことができなくなることは明らかである以上、ハチが巣を作らないよう(巣を作った場合、速やかに撤去する等)きちんと建物を管理すべき義務が貸主にはあります。

この義務は「気づかなかつた」からといって免責されるものではありません。例えば、屋根の一部の防水機能が経年劣化により損なわれた結果、水漏れが発生した場合、そのことを貸主が気づいていなかったとしても、貸主は免責されません。貸主は住まうのに適した安全な環境を確保する義務が

ある以上、「①責任論(0か1か)」という観点では貸主に責任があるということになります。

では、「貸主に責任がある」として、実際に貸主はどこまで賠償すべきか、というのが「②損害論(0ではない・1以上としていくらか)」という問題です。本件では、治療費が含まれることは間違いありません。ただ、その他にどういった損害が対象になるのかは、損害を受けた方の年齢や職業によっても変わってきます。例えば、被害者が就業者であれば、支出した治療費だけでなく、会社を休んだことで発生した損害なども賠償の対象になることがあります。

したがって、貸主に責任がある場合は、単に「治療費だけ払えばいい」ということにはならず、ケースバイケースで他の損害も賠償の対象になることをくれぐれも留意いただければと思います。

資料提供
賃貸Life 2017年秋号より