



空き家を含む 民間賃貸住宅を活用した 「新・住宅セーフティ ネット制度」は 始まった?

新しい住宅セーフティネット制度は、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅供給の促進に関する法律」の一部改正法が施行されたことによるもの。新制度では、民間賃貸住宅を「賃借人が住宅確保要配慮者として都道府県等に登録することができるようになった。その際、登録は1棟単位ではなく1住戸単位でできるようになり、シェアハウスの場合であれば専用スペースの1室単位での登録が可能となる。従って、登録に際しての改修費補助も普通みらちセチホカラくち1住戸当たり最大100万円だが、秋野党をシェアハウスに用途変更する場合には、1室当たり最大100万円が補助されることになる。例えば、5LDKの戸建て空き家を定員5人のシェアハウスに用途変更すると最大500万円の改修費補助が受けられる。

麺処 田楽
17:00~4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
☎0155-23-6636

三楽
11:00~21:00(LO 20:30)
音更町十勝川温泉北15丁目
☎0155-46-2337

三楽
11:00~21:00(LO 20:30)
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926

録した民間賃貸住宅に定額所得者が入居する場合には、家賃補助が実施されることも大きなポイントだ。しかも、家賃補助が受けられる範囲は意外に広い。新婚や子育て世帯(18歳未満の子を養育していればOK)、高齢者、外国人世帯などが対象で、所得制限(年収は給与所得者の場合、単身者で296万円、2人世帯なら351万円、3人世帯なら371万円、4人世帯なら447万円と、さほど低額というイメージはない。

現に、総務省統計局が5年毎に実施している「就業構造基本調査」の最新データ(2012年)によると、20大では年収200万円台以下の人が49%、これに300万円台(24%)と400万円台(14%)を加えると、年収400万円台以下の人が全体の87%を占める。30代でも400万円台以下が全体の54%に達している。

実際の家賃補助金の支給は6ヶ月程度の単位で、家主に直接支払われる仕組みだ。最大補助額は国と地方公共団体を合わせると毎月4万円となる。つまり、通常家賃が10万円の住戸を6万円で購入した上で、差額の4万円×6ヶ月分が一括して振り込まれることになる。ただし、最低10年間は住宅確保要配慮者専用賃貸住宅として管理運営されていく事が条件である。

参考/不動産ジャパン 2017年12月号

(株)ドットコムホールディングス 本社ビル



ハウストゥ! 帯広店



アバマンショップ 帯広南店



アバマンショップ 帯広西店



奥野学 株式会社 賃貸管理 シリーズ スタッフ紹介

私は管理部門の(株)賃貸管理に所属しております。昨年10月からの所属ということでご存知の方は少ないかと思いますが、実際にドットコムグループに入社したのは5年ほど前となりました。

当時入社したのは立ち上げ間もないITをメインとする札幌にあり(株)ドットコムでした。

こちらでは不動産サイトや、ウィークリーマンションのサイトをメインで作成しておりました。

そこから昨年帯広への転勤(転職?)となっ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。

1人では微力ではありますが、このような素晴らしい仲間と協力し合えるように日々精進してまいります。どうぞよろしくお願いたします!

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

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

渡部 尚博

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)

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

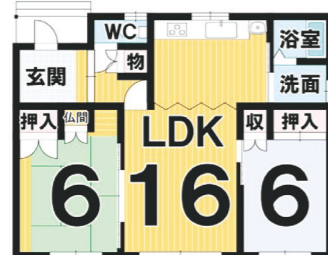
〒080-0019 帯広市西9条南19丁目8番地6
TEL.0155-28-3010 FAX.0155-28-3009

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

不動産情報

中古戸建住宅

〈POINT①〉 閑静な住宅街の平屋建住宅
〈POINT②〉 柳町小学校徒歩2分



音更町柳町南区
昭和60年3月築
建物面積:68.30㎡(20.66坪)
敷地面積:218.53㎡(66.1坪)
北側公道:約8.0m
間口:約11.60m
宅地、十勝バス「柳町小学校前」
駅徒歩4分柳町小学校・共栄中学校区

価格 880万円



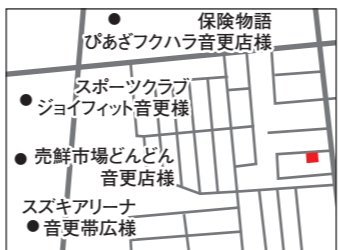
中古戸建住宅

〈POINT①〉 ソーラーパネル付(売電収益有り)
〈POINT②〉 カーポート2台分
〈POINT③〉 オール電化住宅



音更町旭町
平成28年8月築
建物面積:82.80㎡(25.04坪)
敷地面積:327.40㎡(99.03坪)
敷側公道:約6.7m
間口:約16.37m
宅地、幕別駅徒歩9分
音更小学校・音更中学校区

価格 2,180万円



解説

「借地の一部分の契約更新拒絶」について

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いたします。

◆事案の概要◆

Xの被相続人Aは、Yの被相続人Bに対し、土地甲・乙・丙を含む土地を賃貸していたところ、昭和35年3月、土地甲・乙・丙につき期間20年とする更新契約を締結した。その後Aを相続したXとBを相続したYとで紛争を生じ、Yは土地丙の賃借権を放棄した。他方、土地甲・乙は法定更新がなされた。Yは、平成元年10月頃までに、乙地上の建物を壊して甲地上の自宅を曳行移設しようとした。他方、Xは、土地丙と土地甲・乙の境界

を明確にする玉、木製の丙を設置した。その後、Xは、土地乙が更地のままであったため、平成12年3月の賃貸借契約満了に際し、Yに対して契約更新を拒絶し明け渡しを求めた。Yは土地乙は土地甲と一体となって賃貸借契約の対象となっており、土地乙が更地となったのは、Xの妨害によるものであるとして明け渡しを拒んだため、Xが明け渡しを求めて提訴した。
◆判決のまとめ◆
借地契約において、借地の一部についてであっても、地主の更新拒絶を明確にする玉、木製の丙を設置した。その後、Xは、土地乙が更地のままであったため、平成12年3月の賃貸借契約満了に際し、Yに対して契約更新を拒絶し明け渡しを求めた。Yは土地乙は土地甲と一体となって賃貸借契約の対象となっており、土地乙が更地となったのは、Xの妨害によるものであるとして明け渡しを拒んだため、Xが明け渡しを求めて提訴した。
絶正当事由があれば、その一部について明け渡しを認めるとの学説が有力であり、これと同一旨の裁判例(S54年3月28日 判例タイムズ392号)もある。
他方、契約終了時の建物不存在の理由が賃借人の責めに帰すべき事情による場合は、更新拒絶することは信義則上許されないとする判例(S52年3月15日 判例タイムズ852号)があり、本判決もこの考え方に沿ったものである。
※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◆

Q&A

賃貸経営一問一答



Q 質問

入居者の一人が、隣人に嫌がらせをして、何度入っても数週間で退去してしまいます。この人に退去してもらう良い方法は？

また、賃貸借契約書には「紛争があれば民法の規定で両者協議」とあります。宅建業法や借地借家法優先されませんか？

A 回答

入居者を退去させる方法ですが、一般的には更新時に出て行ってもらう方法が考えられます。ただし、借地借家法では、更新拒絶の要件として「正当な事由」があると認められなければなりません。一般的な立ち退きのケースでは、この正当な事由の補完として預かり金(敷金・保証金)の全額返還、新たに借りる部屋の契約に要する費用、引っ越し代などを立ち退き料として支払い、退去してもらう事が多いと思われる。

今回のケースでは、隣の入居者に嫌がらせをして退室させてしま

うとの事ですが、この事実を証明出来れば正当な事由に該当しますので、退去させることは可能でしょう。

実際に被害を受けた人や、嫌がらせの現場の目撃者などから証言が得られれば、証拠となります。その行為や内容にもよりますが、刑法犯罪や条例違反の可能性があれば、司法判断を仰ぎ、契約違反を理由とした契約解除をする事も可能でしょう。仮に「殺す」などの言葉を用いて隣人に生命、身体、自由、名誉または財産に対して害を加える旨の告知があれば脅迫罪にあたります(刑法222条)。

集め、本人と協議します。その時、本人に退去の意思がなければ司法での争いになるという方針で挑むと良いでしょう。
また、賃貸借契約書の文面には、紛争が生じた場合に備え、「本契約に定めがない事項については民法その他法令に従い誠意を持って協議し解決する」などの門ご運も入っています。
民法とは私人間の財産上及び身分上の関係についての「一般法」ですから、幅広く誰にでも適用できる法律です。
一方、宅地建物取引業法や借地借家法は「特別法」といい、民法にはない特別な分野で、細かい規定がなされていることが多く、一般法より優先されます。したがって、本件では借家の契約に関する事なので、借地借家法の規定が優先されるという訳です。さらに、場合によっては民事裁判を提起して、本来ならば受け取れた家賃収入の損が賠償を請求することも可能ですでしょう。