

シリーズ スタッフ紹介

ハウストゥー! 帯広店

大崎 勝也



日頃より大変お世話になっております。ドットコム不動産(株) ハウストゥー! 帯広店 大崎と申します。

私は、今から約2年半前にご縁が重なり賃貸事業部にてこの不動産業界に飛び込むことになりました。

入社当時は、右も左もわからない状態でした。そんな中、面白く愉快で時には厳しく接してくださる先輩方のおかげで、現在まで業務に努めることが出来ております。

現在は、売買事業部に配属され早2年が経過し、毎日、新しい発見

に出会いながら勉強の日々が続いております。人生の中で一番高価な買い物ともいえる住宅購入をお手伝いできることの喜びや、プレッシャーを感じながらもお客様から頂く感謝の言葉、お客様の笑顔を見る事が今の私の幸せとなっています。

日々の業務の中で慣れないこと等もたくさんあり、涙を流したことも何度かありましたが、喜んで頂けるお客様、頼もしい先輩方のおかげで日々頑張ろうという気持ちにさせて頂いております。

これからもまだまだ新しい発見や勉強することがたくさんありますが、お客様の笑顔の為に、微力ながらも一生懸命お手伝いできるように務めて参りますので、今後ともどうぞよろしくお願致します。

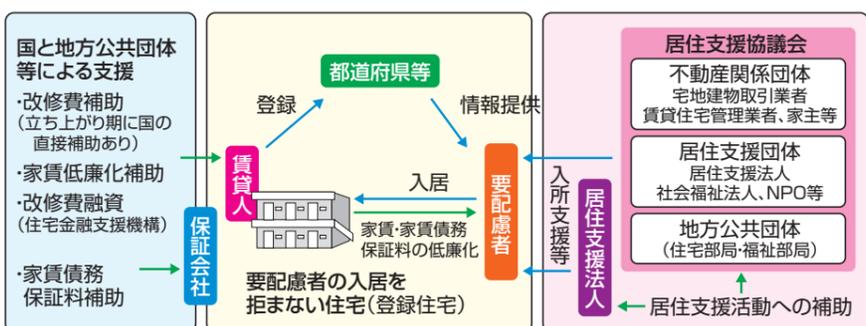
このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介していきます。

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?

続編

■公営住宅の応募倍率は全国平均で6倍
■民間賃貸で不足を補うのが狙い



賃貸住宅の空き家が全国で430万戸ある一方で、家賃が安い公営住宅への応募倍率は全国平均で5.8倍となっている。特に東京都は22.8倍、首都圏平均でも15.5倍と高く、入居が難しくなっている。若年世帯の東京への集中が続いていることや、若年世帯の実質所得低下傾向、年金暮らしの高齢者世帯増加などが要因と思われる。

しかし、地方公共団体の財政状況や人口減少のさらなる進展などを踏まえると公共住宅の建設が増えることは望みがたい。そこで、今後は民間の賃貸ストックを活用することで、これまで公営住宅が担ってきたセーフティネット機能を補っていきこうという狙いが新・住宅セーフティネットの核心である。まさに、住宅政策は大きな転換期を迎えたことになる。社会保障と住宅政策の融合が始まったことは確かである。

■セーフティネットの対象拡大に期待
■弱者を支える世帯を含めば地域包括ケアに貢献

ただ、新制度の内容が住宅・不動産業界、賃貸住宅オーナーなどに広く知られるようになり、賃貸市場に大きなインパクトを与えるようになるのはこれからだろう。国土交通省も「普及の状況を見ながら、今後改善すべき点があれば積極的

に取り組む」と意欲的だ。全国賃貸住宅経営者協会連合会の来年度要項目の中には、新・住宅セーフティネットの対象範囲を現行の高齢者・子育て世帯、低額所得者などからさらに

拡大することが盛り込まれている。具体的には住宅弱者の生活を支援する人たちで、そのケアの仕事をするために一定の立場に居住する必要がある人たちも対象にすることを要望している。これが実現すれば、厚生労働省が進める地域包括ケアにも大いに貢献することになると思われる。

高齢者や障害者、子育て世帯を支えるためには、地域が一つになることが必要である。そのためには、住宅弱者が住宅を確保するだけでは足りず、そうした弱者を支えていく人たちにも手を差し伸べる必要があるからだ。

参考/不動産ジャパン
2017年12月の記事より

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

(株)ドットコムホールディングス 本社ビル



ハウストゥー! 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



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

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

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

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〉平屋建て
- 〈POINT②〉田舎暮らしにオススメ
- 〈POINT③〉東側に物置・倉庫あり



マックスバリュ
徒歩約13分
セイコーマート
徒歩約11分

池田町
字利別西町

平成14年6月築
建物面積:68.72㎡(20.78坪)
敷地面積:2353.68㎡(711.98坪)
西側公道:約5.0m
宅地、十勝バス
「利別32号」駅徒歩4分
利別小学校・池田中学校区

価格 800万円



中古戸建住宅

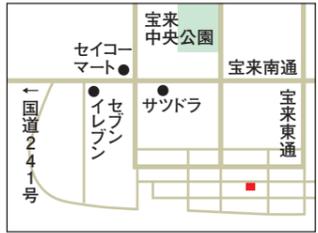
- 〈POINT①〉カーポートあり
- 〈POINT②〉アスファルト舗装済
- 〈POINT③〉平成26年内装リフォーム



音更町ひびぎ野東町2丁目

平成14年2月築
建物面積:102.68㎡(31.06坪)
敷地面積:254.86㎡(77.09坪)
北側公道:約8.0m
間口:約12.43m
宅地、しらかばバス徒歩3分
木野東小学校・緑南中学校区

価格 1,580万円



Q&A

「素朴な疑問」に専門家が答えます

物件購入後のトラブル

賃貸経営で起こる難題



Q 質問

満室の物件を購入したところ、1ヶ月後に退去の連絡が……。調査の結果、この借主は2ヶ月前に初期費用ゼロ、3ヶ月間のフリーレント、解約時のペナルティーがなく、原状回復費用も請求しない、という異常な契約で入居していたことが判明。部屋も荒れ果てた状態で、これは以前の所有者が満室で売却するためにフリーレントを悪用した詐欺行為だと思つのですが、損害賠償を請求できますか。

A 回答

このようなケースでは、基本的に損害賠償請求することは難しいと考えられます。まず、賃貸借契約では契約期間の定めがない場合、借主は契約の解約を申し入れることができます。また、契約期間の定めがある場合でも、中途解約を特約で定めておけば、借主は契約を中途解約することができます(民法617条1項2号、618条)。本件でもペナルティなしの解約特約がついていますが、このような特約も有効ですから、賃借人による解約に特に問題はありませぬ。また、貸主が原状回復の請求をしないという特約も有効です。つまり、賃貸借契約自体に問題はないことから、そのことを理由に損害賠償請求を

することはできません。では、室内が非常に荒れていたか…という点ですが、これについても難しいでしょう。というのも、収益物件というのは賃借人が当該物件に住んでいることを前提に買収しているものですので、大なり小なり汚れていることが前提となっています。つまり、「物件が荒れていない」ということは、収益物件においては、売買契約の内容にはなっていないと考えられるためです。したがって、「物件が荒れていることやリフォームが必要となる可能性があることを折り込んで売買価格を決定すべき」と判断されると思います。それでは、本件の賃貸借契約が賃借人にとって非常に不利な条件になっていることを理由に損害賠償請求ができるか…なのですが、こちらにも難しいと考えられます。なぜなら、賃貸借契約の内容については、買主が物件の購入時に知ることができたはずだからです。購入後、不利になっていることを改めて認識したとしても「騙された」ことにはなりませんし、「損害が発生した」とは言いにくいわけです。ただし、以前の所有者が賃貸借契約の内容をわざと隠していたり、室内がキレイであると積極的に虚偽を述べて売買代金を決定した場合には、損害賠償請求できる可能性はあります。とはいえ、前述したような虚偽が認められなければ、本件では損害賠償請求することは、基本的に難しいと思います。このような問題に巻き込まれないためにも、収益物件を購入する際には賃貸借契約の内容を精査し、不利な内容を見つけた際には、購入代金を決定することが大切です。

物件購入後に問題が発生するケースを防ぐためにも綿密な事前調査が不可欠

不動産関連のトラブル事例

解説 「借地権譲渡の承諾書に用いる印章」について

◆事案の概要◆

Xは平成9年8月、Yの媒介により借地権付建物を代金3480万円で購入する旨の売買契約を締結し、売主Aに手付金200万円を支払った。

本件契約では、同年10月末までに、Aが地主Bから借地権譲渡の承諾書を得ることが停止条件とされていた。Xは、本件契約の効力が発生しなかった時は返還する約定で、Yに報酬金の内金として50万円を支払った。

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。

◆判決のまとめ◆

不動産売買の必要書類に当事者の意思の確実性を明確にする趣旨で、実印の押捺、印鑑証明書を添付する取引慣行は一般的に事実であり、地主に実印の押捺及び印鑑証明書の添付を求める事は、正当な約旨である。

Yが借地権譲渡に係る承諾書の用紙を作成したところ、Xは当該承諾書にBの実印の押捺と印鑑証明書の添付を要求した。Bは、従前から借地契約には実印を用いていないとしてこれを拒否した為、本件売買契約の効力は発生せず、AはXに手付金を返還した。

契約不成立によりXはYに支払った報酬の内金の返還を請求したが、Yはこれに応じなかった為、Xがその返還を求めて提訴し、YはXが故意に停止条件の成就を妨げたとして反訴した。

「書面による地主の承諾」の「書面」とは、地主により実印が押捺され、印鑑証明書が添付された書面を意味し、Xが停止条件を故意に妨害したとは言えないとした。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」