

シリーズ スタッフ紹介

(株)賃貸管理

澁谷 理絵



日頃より大変お世話になっております。私は、(株)賃貸管理の澁谷理絵と申します。入社して一年半になります。

んだ事がありますが、入居者の方々へ簡潔に理解して頂けるようにお話しするにはどうしたら良いかを日々試行錯誤しております。

前職では、通信機器の販売とコールセンターに勤めておりました。その為、入社当時は一からのスタートで困惑したのを覚えております。ですが周りの方々の手厚いサポートによりここまでやってこれました。

まだまだ未熟者ではありますが、お会い出来る機会が少ないのですが、オーナー様の収益向上に貢献出来るように、これからも精一杯努力していきます。

業務内容的には対面でお話するよりも、お電話での対応が多い部署だと思えます。以前から声だけで何かを伝える難しさには何度も、悩

ままだ未熟者ではありますが、お会い出来る機会が少ないのですが、オーナー様の収益向上に貢献出来るように、これからも精一杯努力していきます。

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？

第3弾

シニアハウスが決定的に有利な改修費補助を国から直接受けられる可能性大

新・住宅セーフティネット制度のもう一つのポイントは、シニアハウス(同居型賃貸住宅)も登録住宅の対象になったことである。

例えば改修費補助だが、新・住宅セーフティネット制度に地方公共団体が参加せず、国による直接補助で受ける場合には、設定する家賃を公営住宅に準じた額以下にすることが要件となっている。東京都文京区であれば約6・7万円、大阪市であれば約6・4万円以下の家賃にしなければならない。これは、一般の民間賃貸では想定しにくい賃料だが、シニアハウスであれば十分可能となる。

一方、地方公共団体が参加し、国からの補助も地方公共団体を通じて支払われる場合には、家賃設定は近傍同種並みであればいいことになっている。つまり、シニアハウスではない普

通の民間賃貸が改修費補助を受けるためには、地方公共団体の参加がなければ実態的には難しい。ところが、新・住宅セーフティネット制度に積極的な姿勢を見せている自治体は現時点ではあまり多くない。同制度の運用に重要な役割を果たす区市町レベルでの「居住支援協議会」が設立されているのは、2017年10月末時点で22区市町村にとどまっている。

単身社会を支えるシニアハウス 国交省の期待は

国土交通省がセーフティネット住宅としてのシニアハウスに期待するのは、単身世帯の受け入れである。今、日本は全世帯の33%が単身世帯だが、2040年ごろには4割に近づいていく。単身高齢者世帯もその頃には800万世帯を超えて、単身世帯全体に占める比率は約45%にも達する。

こうした、いわゆる「単身社会」に渦巻く不安を払しょく出

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)

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 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

(株)ドットコムホールディングス 本社ビル



ハウスドゥ! 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



不動産情報

中古戸建住宅

- 〈POINT①〉リビング南側向き
- 〈POINT②〉つつじが丘小学校まで徒歩10分
- 〈POINT③〉リビング20帖



白樺通まで約200m

帯広市西25条南3丁目

昭和63年4月築
建物面積:113.40㎡(34.30坪)
敷地面積:217.94㎡(65.92坪)
北側公道:約10.0m
間口:約11.88m
宅地、十勝バス
「西24条3丁目」駅徒歩3分
つつじが丘小学校・帯広第二中学校区

価格 780万円



中古戸建住宅

- 〈POINT①〉平屋建て
- 〈POINT②〉駐車2台可
- 〈POINT③〉敷地約108坪



音更町中鈴蘭南3丁目

昭和48年8月築
建物面積:68.04㎡(20.58坪)
敷地面積:358.67㎡(108.49坪)
東側公道:約6.0m
間口:約12.72m
宅地、拓殖バス
「下音更中学校前」駅徒歩2分
鈴蘭小学校・下音更中学校区

価格 1,080万円



不動産関連のトラブル事例

解説 「周辺道路計画の告知義務」について

◆事案の概要◆

買主Xは、平成9年5月、売主業者Yから新築マンションを3750万円で買い受け、手付金等金740万円を支払った。本物件は、地下鉄駅付近の準工業地域内にあり、前面道路西には高速度道路とインターチェンジがあった。また、前面道路の南には高速度道路間を結ぶ自動車専用道路が2010年に開通予定であり、当該道路の建設計画原案では、本物件から500m南に排気塔、6700m南西にトンネル出入口、南西

800mに当該道路の出入口が設置される予定であった。重要事項説明の際、本件地域は準工業地域で、工場等への出入り及び騒音等があり、区分所有者は苦情を申し立てない旨近隣工場等との協定書が締結されているとの説明がなされたが、本件道路計画の説明はなかった。Xは、チラシで本件道路計画の存在を知り、その後住民の反対運動がある事を知った。Yは平成10年1月、Xから残金の支払意思がないとの通知を受けて、手付金を没収し中間金をXに返還した。Xは、本

◆判決のまとめ◆

判決では、本件契約締結当時は計画が決定されておらず、売主業者には告知義務があるとは言えないとし棄却されたが、後日のトラブルを避ける為に、売主業者は、周辺環境に影響を及ぼすような施設の計画等について、知り得た情報は説明しておく事が望ましいとした。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

「賃貸経営」一問一答

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

浴室が壊れた場合のオーナーの負担は？



Q 質問

アパートの浴室が壊れて入居者に3週間迷惑を掛けました。その風呂代の請求が入居者からきたのですが、利用した施設は有名スバで入場料が数千円、その間ホテルにも宿泊し請求代は数十万円に。風呂代は大家が負担すべきだとは思いますが、入浴場所についても話し合いはしていないのですが、1LDKの部屋に対して高すぎませんか？

A 回答



風呂が壊れて部屋の使用に支障があったという点において、オーナーとしては責任がありますから、銭湯などの利用料、実費分については負担する義務はありません。しかしながら、数十万円にもなる請求との事で、賃料との比較を考えた場合、銭湯などなら、入浴施設の利用料は数百円程度ですが、入居者によっては利用したい時間帯に営業していない(例えば仕事の関係で夜遅くでないと家に帰れない。一般的な銭湯は夜10時位で営業終了)という事で、そのような有名スバを利用したという可能性もあり

また、事前に話し合いが無かったとのこと

実費分は負担する義務がある

とにたく、入居者に対しては部屋の風呂が使用できなかったという事で、迷惑を掛けてもいるのですから、一歩譲って入浴料は負担してはどうでしょうか？賃料が記載されていますのでいくらの家賃か分かりませんが、3週間風呂が使えなかったというのを、部屋が使えなかったと同視し、3週間分の家賃相当額を支払うと考えれば、風呂の利用料は常識の範囲内のような気がします。次にホテルの利用料に

ですから、入居者としても近所にある銭湯の存在等を知らずに、有名スバに行ってしまった可能性もあります。予め相談者の方で、利用可能な入浴施設(近所の銭湯等)を、紹介し、その分の費用負担をする旨を伝えておけば良かったかと思えます。とにかく、入居者に対しては部屋の風呂が使用できなかったという事で、迷惑を掛けてもいるのですから、一歩譲って入浴料は負担してはどうでしょうか？賃料が記載されていますのでいくらの家賃か分かりませんが、3週間風呂が使えなかったというのを、部屋が使えなかったと同視し、3週間分の家賃相当額を支払うと考えれば、風呂の利用料は常識の範囲内のような気がします。次にホテルの利用料に

ついてですが、風呂の修繕をする際に、何日間かホテル住まいをしなければならなかった事情はありますか？工事をするのは風呂場だけとはいものの、何日間も人が出入りする為に生活へ支障が出る為、ホテルに住まざるを得なかったという事情があれば、この支払いも認められる可能性があります。もしも複数日に渡る工期が予め分かっていたら、本来は代替のウィークリーマンションやホテルを相談者が手当てして、住んで貰うのが明朗会計だったのです。しかし、1泊2万円以上するような高級ホテルに泊まっていたとすると、日常生活の部屋との差は不当利得であるとも言えます。ですから、いずれにしても全額負担の必要はないと思われます。

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。