



リニューアル!!
大きく見やすくなりました

スタッフ紹介



アバマンショップ帯広西店
佐野 正博
生年月日/昭和50年7月8日
出身地/帯広市
趣味・特技/読書、日本拳法(武道)、スノーボード

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。

日頃より大変お世話になっております。帯広ドットコムアバマンショップ帯広西店の佐野と申します。
月日がたつのは、早いもので平成26年1月17日に入社して4年半になりました。日にちが1日違いの今年1月18日に子供が誕生し不思議な「縁」を感じます。

の力になり頑張れます。誠にありがとうございます。
私の現在の業務内容は、お部屋探しのお客様のご案内、ご紹介、オーナー様の空室物件の撮影等をおこなっております。今後もオーナー様の物件を満室にさせていたくように、努力してまいりますのでよろしくお願い致します。

池原代表の「仕事を通じて人格も向上させる」すばらしい言葉を忘れず、尊敬できる上司やスタッフ、オーナー様のお陰で日々



おすすめのお店
ラーメン三楽



帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926

私のおすすめのお店は、ラーメン三楽の西2条店です。当社と取引のある大家さんが経営するお店です。「焦がし醤油ラーメン」が私のおすすめです。十勝の素材を使用し、麺にこだわり、肉にこだわり、スープにこだわったラーメン。深夜まで営業しています。街中で飲んだ後に、立ち寄らせてもらっております。

あっせんや説明が義務付けられた

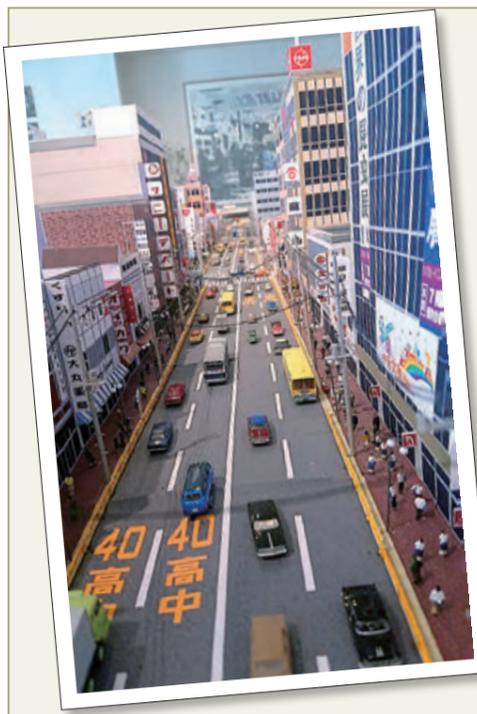
「建物状況調査(インスペクション)」

平成30年4月1日より「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」が施行され、既存(中古)住宅の売買時に、インスペクションに関する情報が強化されるようになった。これは「建物状況調査」と呼ばれ、一般のインスペクションとは少し異なる条件が付いている。

広がりつつある ホームインスペクション

最近では、多くの場合で住宅のインスペクションが行われている。購入した新築住宅の引き渡し前の内覧で、建物の仕上がりや調査してもらう場合、既存(中古)住宅の売買取引でも、買主が建物の状況を調査してもらう場合、リフォームをする人が実施前や実施後に建物の状況を調査してもらった場合等だ。他にも、既存(中古)住宅の売買取引やリフォームで万一の瑕疵(引き渡し後に基本構造などで重大な不具合が見つかる事)に備えて、補修費用を保障できかなるよう「瑕疵保険」に加入する場合もい

ホテルヌプカ(旧ホテルみのや)さんに仕事の打ち合わせでお伺いしておりました。ホテルのロビーに40～50年くらい前の帯広駅前を再現した模型が展示してありました。懐かしい。この画像を見ながら、当時の思い出がよみがえってきました。帯広ステーションデパート。よく2階のゲームセンターと地下の立食いのそば屋さん行きました。模型を眺めながら、しばし当時を懐かしみながらタイムスリップしておりました。まだ、1Fロビーにおいてあると思いますので、覗いてみてください。ちなみに、フロントの横にお酒の飲めるお店もあります。
(H30.6.25のブログから)



池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋
かつての帯広駅前

平成30年4月から 説明が義務付けられた 「建物状況調査」とは

インスペクションを促進するため、既存(中古)住宅の売買を仲介する不動産会社の役割を強化しようとして、宅地建物取引業法も改正された。具体的には、既存(中古)住宅の売買を行う場合に、次のような事を義務付けている。(1)住宅の売却を依頼しようとする売主が、仲介する不動産会社と「媒介契約」を交わすときに、不動産会社が売主に交付する書面に「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無を記載する。(2)既存(中古)住宅の購入(交換を含む)をしようとする買主に対して、

不動産会社が行う重要事項説明で、「建物状況調査の実施の有無や実施していた場合の「建物状況調査の結果の概要」などを説明する。(3)建物状況調査が実施され、その結果の概要を重要事項として説明した上で契約に至った場合、売買契約書に調査の結果概要を添え、「建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項」として記載する。
「建物状況調査」に該当する
インスペクションとは？
売買の対象となる住宅が全て、宅地建物取引業法に規定された「建物状況調査」に該当するとは限らない。そして「建物状況調査」には、一定の条件が付いている。また「建物状況調査」は、既存住宅状況調査方法基準を定めており、既存住宅状況調査技術者(国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士)が行うものに限定している。加えて、重要事項説明等の対象となる「建物状況調査」は、調査を実施してから1年以内のものとしてされている。「建物状況調査(インスペクション)」の実施自体が義務づけられている訳ではありませんが、インスペクションを知らない人に認知の機会を設ける事が重要視されている。

(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



参考/不動産ジャパン
2018年4月18日の記事よ

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・土地筆筆・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 渡部 尚博
民間紛争解決手続代理関係業務 (ADR認定調査士)
幕別町札内曉町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 ARC 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 クリック!! 検索

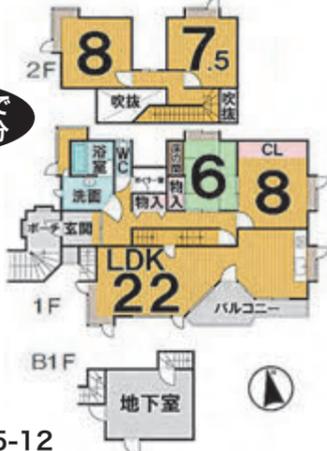
中古戸建住宅

- 〈POINT①〉 システムキッチン
- 〈POINT②〉 セミ電化住宅
- 〈POINT③〉 テラス有・南側庭有



中古戸建住宅

- 〈POINT①〉 吹抜け
- 〈POINT②〉 北西角地
- 〈POINT③〉 カーポート約3台分



帯広市西18条南3丁目45-12

昭和59年6月築
建物面積: 154.43㎡ (46.71坪)
敷地面積: 280.99㎡ (84.99坪)
北側公道: 約8.0m
西側公道: 約8.0m 宅地
十勝バス「西18条南4丁目」停 徒歩3分
駐車場: 3台
広陽小学校・西陵中学校区



価格 1,780万円

閑静な住宅地

鹿追町 鹿追北5線 9-57

平成14年9月築
建物面積: 103.79㎡ (31.39坪)
敷地面積: 991.84㎡ (300.03坪)
北西側公道: 約6.0m
間口: 約29.27m 宅地
拓殖バス「泉町3丁目」停 徒歩12分
駐車場: 3台
鹿追小学校・鹿追中学校区



価格 1,280万円

不動産情報

●委任・準委任

不動産売買や賃貸借の契約締結といった法律行為を他人に委託することを委任という。法律行為以外の事務の委託をすることは準委任といふ。委任の規定が準委任と解される。委任の規定が準委任と解されるから、民法上は両者に大差はない。委任自体も契約であり、通常委任事項を明記した委任状又はこれを記載しない白紙委任状が交付される。委任は報酬を定めない場合は無償とされるが費用は前払を受けることができる。立て替えたときはその額と利息を請求することができる。委任契約は委任者又は受任者の死亡や破産のほか受任者が後見開始の審判を受けると終了する。なお、宅建業者が宅地建物取引業の業務に関して媒

これだけは知っておきたい 不動産関連用語

代表的な「不動産関連用語」をピックアップして開設します。

●解除条件
将来の不確定な事実が発生することによって、契約等法律行為の効果が消滅する場合の不確定な事実をいう。反対に、契約等の効果の発生が不確定な事実にかかっている場合を停止条件という。売買契約を締結し、転動した後にこの契約を失効させるという事項を入れるような場合、解除条件付売買契約という。条件付売買契約とは、当事者の自由であるが、婚姻、養子縁組、相続の承認、放棄、手形の手形法第12条1項参照などについては不安定な法律関係を続けることは相当でないことから、条件は付けられない。相殺も同様に相手方を不安定にすることから、条件は付けられない。

解説 建築条件付土地売買契約の解除をめぐるトラブル

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紹介いたします。

◆事案の概要◆

買主Xは平成15年9月、売主業者Yと建築条件付土地売買契約をし、手付金160万円を、また同日付で建築工事請負契約をし、手付金100万円を支払った。Xは、売買契約を締結する前にYと建築設計に関する打合せを行った際に、1階を和室とするよう要望し、Yも了解したが、正式な設計図では1階が納戸になっていた事に不信感が募り、Yに対して、契約の白紙解除と支払った手付金260万円の全額返還を主張した。これに対しYは、Xと間取り等の事前打合せで設計図を作成し、134万円の費用がかかっているため白紙解除は出来ないとして、契約を履行するか、手付金260万円放棄による契約解除をすることを主張して争いになった。

◆和解の内容◆

委員からXに対してYの設計費用の請求に法的根拠はないが、Xも打合せの段階で、和室の変更、収納の変更、階段の変更等を要求しており、Yは設計のやり直し等の努力をしているので、本案件解決のために解決金の支払いを提示し、Yに対しては、Xと設計契約を締結していない事、設計について報酬を支払う約束をしていない事、成果品がない事等から法的に設計費用を定める根拠がない事等を指摘した。委員から、諸般の事情を勘案して、Xは解決金として20万円をYに支払い、Yは240万円を返還するよう提示したところ、双方納得し本案件は和解に至った。

※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せう

テナントの転賃借(又貸し)の 契約についての注意点は

Q 質問



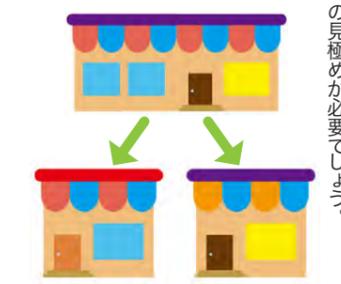
店舗の借り主のA氏が、別の借主と家賃を折半したいと申し入れが。

新たな借主は、A氏が責任を持って探そうですが、正直、A氏が探すが折半するにしても、A氏が全額を払う形を希望しますが、注意点がありませんか？

A 回答

テナント貸しの場合いったん退去されたら、次の入居者探しは非常に困難を極めるでしょう。もちろん、立地にもよりますが、物件によっては2、3年空室が続いているケースもあります。そのため、退店させるよりは現状のテナントを継続的に使用してもらう方がよいと思います。

一方、A氏の意思としては、相談者が考えているような転賃借ではなく、むしろテナントの範囲を変更する新たな契約を望んでいると考えられます。

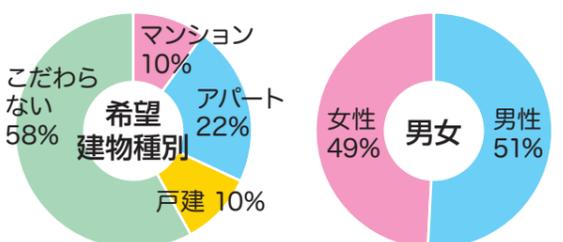
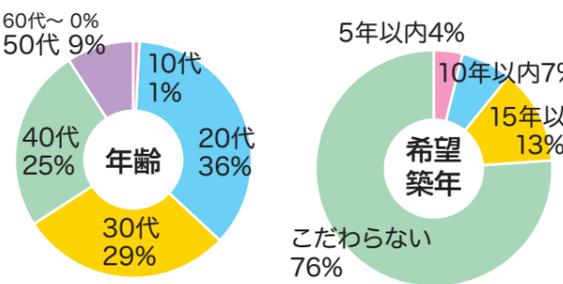
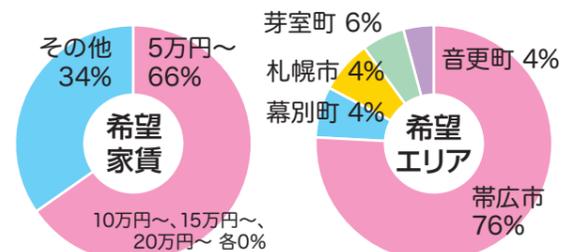


トラブルの元になりかねないので慎重に

テナントと家賃を折半するという提案を受けたようですが、相談者の意向としては、現テナントの転賃借(又貸し)を内容とする契約を望んでいると受け取れました。つまり、A氏がテナントの全部または一部を第三者(転借人)に使用収益させるという事です。

つまり、現状の店を半分に区切ってそれぞれのテナントが入居する事で、家賃の支払いも半額で済ませるという狙いがあるようです。この場合、A氏と新規テナントと二つの賃貸借契約をする事になります。現状の設備では新たな店舗入居が困難かもしれませんので、リフォームや設備投資が必要になる可能性があります。また、新テナントが入居しても、いずれかの店舗が退店してしまうと、賃料収入がもちろん半減する事になります。

グラフで見る賃貸動向



アバマンショップ帯広南店西店・南店集計データ(H30.6.1~H30.6.28)

ドットコム通信 オーナー紹介



木村真之オーナー (46歳、茅草町在住)

- ①所有されている物件の棟数。部屋数はどのくらいですか？
10棟 80室くらい
- ②不動産投資(アパート経営)をされたきっかけは？
サラリーマン時代にストレスにより体を壊し「このまま一生サラリーマンを続ければ自分が壊れる」と考え、独学で始めました。
- ③不動産投資で大切に思うことは何でしょうか？
皆様のご協力あっての事業であり、常に初心と感謝を忘れないことを心がけています。
- ④木村オーナーの経歴を教えてください
20代はフリーター、派遣社員。30代はサラリーマン。40歳に独立し今に至ります。
- ⑤ずばり、夢ってなんですか？
夢は全ての人々が経済的にも自由になり本当に自分のやりたいこと、好きなことが思う存分できる世の中に皆さんでしていくことです。
- ⑥不動産投資でご苦労されたことはありますか？
ドットコムさんはじめ皆様のご協力もあり苦労らしい苦労はありません。
- ⑦所有されている物件のPRございますか？
築古物件ばかりですが家賃は地域最安値目指して、今後も喜んでもらえる物件造りに励みます！

アバマンスタッフから

木村オーナーは大変気さくで、私たちも好きなオーナーの一人です(嫌いなオーナーがいるという意味ではなのですが、若々しく距離が近く感じるので、そう思うのかもしれませんが)我々、賃貸の営業からの色々なお願いも2つ返事で承諾して頂き感謝しております。店舗にお見えになられるときは、いつもケーキなどの差し入れなどお気遣い頂きありがとうございます。木村オーナーは、古い物件を購入されきれいにリフォーム、低価格の家賃設定で提供されています。そういう形で社会貢献されています。私たちも、1部屋でも多くのお客様を紹介できるように、一生懸命頑張る所存でございます。今後ともどうぞよろしくお願いいたします。(アバマン南店店長 岩谷)

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