

スタッフ紹介

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。(株)ドットコムホールディングス
掛田美智子

昨年9月に入社いたしました、株式会社ドットコムホールディングスの掛田美智子と申します。以前も事務の仕事をして居りましたが、縁あってこちらで働かせていただくことになりました。少し…いえいえかなり(笑)会社の平均年齢を上げてしまっている私です。

がオーナー様やスタッフの方々のお力添えいただいたおかげで楽しく仕事をしています。

微力ではございますがこれからこちらで精いっぱい頑張っていく所存ですので、ご指導ご鞭撻のほどどうぞよろしくお願いいたします。

ドットコム通信

おすすめのお店
カフェマレシェ

カフェマレシェ
●ワイン城

池田町字清美 ☎015-578-7102
営業時間／11時～19時
定休日／月・火曜日

私のお気に入りの古民家を改築した和カフェです。

店内に入ると思わずただいまーと言いたくなるような昭和の雰囲気です。

行政書士の顔をもつ店主さんで話題の豊富な楽しい方です。お店が混んでいない時は一緒に話をしたりタロット占いをしてくれたりサービス満点。ぜひ一度行ってみてください。

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋
お盆in帯広

お盆で里帰りされている方も多いのではと思います。私は、実家が近く(上士幌町)ですので、仕事の合間に墓参りをしやすく帰ってくる程度です。

この時期は、恒例の花火大会と盆踊りがあるので、それを見に短い帯広の夏を楽しむのがパターンとなってしまっております。

花火大会は、結構豪華に花火が上がり、地元の一大イベントになっております。今年も見参りました。写真アップしておきます。きれいでしょ。う。(②と③の写真は私がとったものではありませんが、きれいに撮れているので拝借しました。)



国交省「賃貸住宅標準契約書」を改定

民法改正や債務保証業者利用増で
トラブル多いサブリースにも対応

国土交通省は3月30日、2020年4月に予定されている民法改正や近年の賃貸借の状況を踏まえ、「賃貸住宅標準契約書」とサブリース住宅原賃借標準契約書を改定した。また賃貸住宅管理についても、専用の標準契約書を新たに策定。実務への影響が予想されるこれら3種類の契約書について、概要を紹介する。

■連帯保証人の確保が困難に

「賃貸住宅標準契約書」は、賃貸借契約書のひな型として93年に作成されたもので、法令で使用を義務付けられてはいないものの、一般的にはこの契約書を基に業界団体等が地域性や実務面を考慮した契約書を作成して会員などに提供している。今回は、17年5月に成立、同年6月に公布された民法(債権法)の改正に合わせて内容の改定や解説コメントの追加を行った。

民法改正が賃貸住宅の契約に影響を与える点としては、まず「個人の根保証契約において保証する額の限度額(極度額)の設定の要件化」がある。これは賃貸借契約における借主の連帯保証人にも適用されるが、具体的な金額を見て親族等も躊躇してしまい、連帯保証人の確保が難しくなることが予想される。更に金額の目安がないため、額をめぐるトラブルが発生するケースも考えられる。

また民法改正では、「賃借物が一部滅失などにより使用できない場合」その割合に応じて、賃料は当然に減額」としている。こうした場合の減額の程度等についても事例の積み重ねがなく、トラブルの原因になり得る。更に、日本賃貸住宅管理協会の調べ(16年度実態調査)によれば、近年では賃貸借契約の際は約6割が家賃債務保証業者を利用する等、家賃債務保証の

需要と利用ケースが拡大しているという社会背景もある。

■家賃債務保証型を作成

今回の改定では、従来は連帯保証人による借主の債務保証のみを規定していた標準契約書について、新たに「家賃債務保証業者型」を作成した。頭書に家賃債務保証業者の所在地や商号、登録番号などの記載欄を設け、保証内容は別途契約による事等を記した。そして従来の書式は「連帯保証人型」として、極度額の記載欄を追加すると共に、具体的な極度額の設定等のための参考資料を添付し、合わせて2種類の標準契約書として提供を開始した。またどちらの型にも一部滅失についての規定や相談対応事例集が追加されている。

今回は、通常の賃貸住宅の標準契約書と併せて、「サブリース住宅原賃借標準契約書」についても改定が行われた。同契約書は、建物のオーナーからアパート等の賃貸住宅を一括して借り上げて入居者に転貸するいわゆるサブリース事業の当事者間トラブルを未然に防止するため、オーナーとサブリース業者との原賃借契約書のひな型として作られたものである。こちらも法令で使用が義務付けられている。

■トラブル防止に向け注意喚起

「サブリース標準契約書」にこうした内容が追加で明記された背景には、近年サブリースを巡るトラブルなどが発生しているという事情もある。そのため同省は3月27日、消費者庁と連携してサブリースに関するトラブル防止に向けた注意喚起のため、サブリース契約を検討している人やサブリース住宅に入居する人へ向け、主な注意点や相談事例などを公表している。

■賃貸管理も分別管理など

更に、「賃貸住宅標準管理委託契約書」も新たに策定した。貸主が賃貸管理業者に対して賃貸住宅一棟全体の管理を委託する際の標準契約書としては、宅建業者が賃貸住宅の代理と併せて管理を行う場合の「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」が94年に作成されて以降、改正などは行われていなかった。

ところが実態として、賃貸住宅の代理と併せて管理を行うケースは少なく、また代理については、別に「住宅の標準賃貸借代理契約書」が存在する。そこで今回、これまでの「代理及び管理委託契約書」から代理の業務を除くと共に、賃貸住宅管理業者登録制度との整合性も図り、新たに賃貸住宅管理業専用の標準契約書が策定された。

同制度に対応した見直し事項として、「財産の分別管理」や「管理事務の定期報告」などについても明記したほか、「実務経験者等の記名押印欄」を追加している。また社会環境を踏まえ、「個人情報保護法およびマイナンバー提供に関する条項」「反社会勢力排除条項」などが追加されている。

参考／住宅新報2018年4月10日の記事より

(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

幕別町札内晩町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

クリック!!
検索

分譲中古マンション

〈POINT①〉
温水洗浄便座

〈POINT②〉
バルコニー南向き

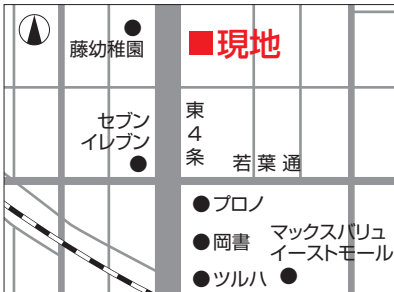
〈POINT③〉
一部リフォーム済

マックスバリュ
まで約700m

支庁通
扱い



不動産情報



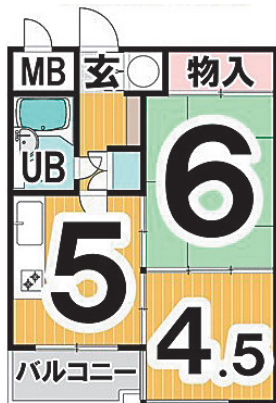
藤幼稚園 ●

セブンイレブン ●

東4条 若葉通

- プロノ
- 岡書
- ツルハ ●

マックスバリュ
イーストモール



MB 玄 物入

UB

6

5

4.5

バルコニー

帯広市東4条南14丁目

昭和55年12月築 11階建6階部分
専有面積: 39.08㎡(壁芯)
管理費: 8,455円/月
駐車場: 1台目 4,000円、2台目 6,000円
十勝バス 徒歩1分
柏小学校・翔陽中学校区

価格 350万円

中古戸建住宅

〈POINT①〉
南側道路付

〈POINT②〉
システムキッチン

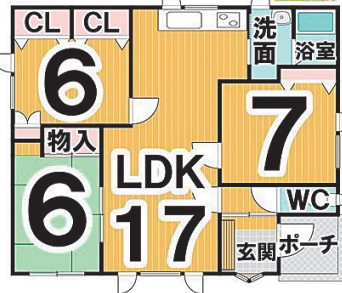
〈POINT③〉
全室収納あり

閑静な
住宅地

セブンイレブン
まで約450m



不動産情報



CL CL

洗面 浴室

6 7

物入 LDK 17 WC

玄関 ポーチ



白樺通

スターバックス ●

●帯広信金

オートバックス ●

●栄通

セイコーマート ●

●現地

●帯広幼稚園

帯広市西21条南3丁目

昭和61年11月築
建物面積: 78.66㎡(23.79坪)
敷地面積: 218.55㎡(66.11坪)
南側公道: 約8.0m 宅地
十勝バス 徒歩5分 駐車場: 3台
開西小学校・緑園中学校区

価格 1,480万円

●買換え特約

住宅を買い換える場合、手持ち物件の売却前に新規物件の購入契約を締結すると、手持ち物件を売却できないと非常に困ることになる。そこで、そのような事態に備えるためには、購入契約に「○月○日までに○万円以上で手持ち物件を売却できなかったときは、本契約を白紙解除できる」旨の特約をつける必要がある。この特約を買換え特約という。

●開発許可

開発行為をしようとする者は、予め知事（政令指定都市、中核知事、特例市）は、当該市の長の許可を受けなければならない。ただし原則として、市街化区域は1,000㎡未満または5,000㎡未満区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域は3,000㎡未満、都市計画区域及び準都市計画区域外は10,000㎡未満の開発行為については、許可が不要とされている。また、市街化区域以外の区域内における農林漁業のための建築物の用に供する目的で行う開発行為のほか、社会福祉施設や医療施設等の公益的建築物の用に供する目的で行う開発行為が、国や都道府県等で行う開発行為、都市計画事業の施行として行う開発行為等も許可が不要とされている。許可が必要とされた開発行為には、宅地に一定の水準を保たせようとするため道路や公園等の公共空地の確保、給排水施設の配置、防災措置等に関する技術基準が適用される。ただし、市街化調整区域における開発行為に限り、技術基準に加え、市街化調整区域において許可を受けることができる開発行為を限定する立地基準が適用される。他の区域よりも厳しい規制を受ける。

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。

●買換え特約

●開発許可

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

[illegible]

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**

常広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F
TEL(0155)67-7781

「賃貸経営」 一問一答

Q
質問

築40年のアパートを経営しているのですが、ネズミが出没するようになって困っています。業者を通じて駆除も頼んでいるのですが、入居者から「押し入れにしまっていた洋服をネズミに噛まれたので保証してほしい」と電話が。とりあえず、検討させて下さいと言ったのですが大家の責任はどこまでなのでしょう？

A
回答

まず、ネズミが出没するに至った因果関係についてはどのようなのでしょうか？部屋の使用状況による原因（例えばゴミや残飯など、汚れや臭いが理由でネズミが出た）としたり、入居者側にも自らに誘引した責任の一端がある事になります。

一方、築40年ですから老朽化により下水管や建物の一部に損耗が生じ、それによりネズミのような小動物容易に室内に入り込めるような状況だとしたら話は別です。建物の維持管理はオーナー側にありますので、責任を追及される可能性はあるでしょう。

既に、業者に駆除に依頼しているとの事ですから、おとすネズミ被害は本件のみでこの事に止まらず、他の入居者も同様の状況と予想されます。今後クレームが寄せられなから、お聞きませんか、早い内に手を打つておくべきでしょうか。

最初対応次第では、他の被害を受けたい入居者へも影響が出てきますから、この対応は肝心です。しかし、一番初めにクレームを言ってきた人に被害の補償をする和大家主からこれだけの弁償をしなくてもいいという口外しないとも限りません。そうすると、同様の要求が次々としてしまふ事

1 被害者の品物にはどんなものがあるのか？

2 被害総額は何時換算でいくらなのか？

3 何年前に買った品物でどれくらい価値があるのか？

4 本当にネズミにするものなのか？子猫がいたずらした可能性は？

5 上記について状況の確認を必ず行うべきで、その上で、話が事実であると確認できたら、入居者の要望と相談者が想定される賠償額を比較し、その範囲内であれば両者の話し合いで解決すれば良いでしょう。しかし、あまりにも開きが大きければ第三者（不動産業者・弁護士など）を間に立てて協議することをオススメします。

最近ではクレーム（法外な要求をするような者）もないとは限りませんが、そのような相手に対しては断固たる態度で対応すべきです。

Q 質問

入居者が全員の女性のアパートを経営しています。先日、新しい借主が盗聴機器などをチェックするサービスを受けた時に、盗聴カメラが発見されました。他にもあるのでは？と心配しており、もう一度しっかり調査して欲しいと言っています。やはり専門業者に依頼し、調べた方が良いのでしょうか？

A 回答

入居された方にとっては盗聴カメラがあった事で、非常に気持悪い思いを持ちたいと思います。または前住人のボーイフレンドや友人知人が、何らかの目的で取り付けたのかも知れません。まずは新しい入居者の方が安心して思い去くないよう、費用は若干掛かりますが盗聴、盗聴の調査を行うべきです。

最近では、この手の相談が増えていることから、調査会社に依頼すれば比較的の低額な費用で実施して貰えます。入退きの度に定期的に調査して貰う、という契約をすれば安くなる業者もあるようです。

インターネットで検索すれば多数見つかりますが、比較検討して依頼すると良いと思います。例えば、盗聴器や盗聴カメラが見つかった場合、その部屋だけの問

一般的に盗撮カメラや盗聴器などが仕掛けられやすいと言われる場所				
電気のコンセント部分	エアコン	室内照明器具	ドアポスト	その他にも…
コンセント内部に100円ライターくらいの大きさの盗聴器を仕掛けられる場合が…。故障しない限り半永久的に稼働。	エアコンの上に電池式盗聴器を、下からは見えないところに仕掛ける事が…。掃除の時に良く注意して見て下さい。	音は上に響くため、室内照明器具に電源供給型盗聴器が仕掛けられる場合があります。	アパートやマンションのドアポスト内部に、盗撮カメラを仕掛ける事があります。	
○その他にも…換気扇・煙探知機・ボールペン・携帯電話充電器・時計・電卓・延長コード・ベッドの隅・家電製品・家具・書庫・食器棚・電話モジュールなどに注意が必要です。				

ドットコム通信 オーナー紹介

① ドットコムとの付き合いの始まりは？

初めて所有した物件が上土幌町にあり、池原代表が上土幌出身ということを知っていたので管理を依頼しに行きました。その当時はまだ会社の規模も今よりも小さく、代表以外には当時から残っておられる職員は宮下さんぐらいです。(笑)

② 所有されている物件はどのようなものですか？

今までにいろんな物件を所有してきましたが、現在は主に築古の木造アパートや戸建を所有しています。いろんな物件を所有した結果、その時代の状況によって変わるとは思うのですが、現状ではそのようなスタンスが自分に合っているのではないかと思っています。

③ 不動産投資で気を付けていることは何ですか？

不動産投資は一人ではできません。不動産の紹介から、仲介や管理、また銀行員や修繕や清掃の方など多くの人のご協力により成り立っています。なるべく自分一人が幸せになるのではなく関わっていただいた多くの周りの人が幸せになれるようにと考えています。(なかなか忙いですが何かあれば声をかけて下さい。)(笑)

④ 今後のドットコムについてどうお考えですか？

昔に比べ、若い人が多く入社し、会社自体の規模も大きくなりとても活気のある良い会社だと思います。外から見ていて働いている社員それぞれにはいろんな考えもあるとは思いますが、なるべく社員に還元しようと考えている珍しい(?)不動産会社さんだと思います。是非これからも頑張って下さい。とても頼りにしています。

ドットコムスタッフから

朝井オーナーが不動産投資を始められたのは、かれこれ10年前?くらいからでしょうか。長い付き合いになりました。私の故郷でもあります、上土幌町に借家を購入したので管理してほしいという相談でこまに来ていただいたのが出会いだったと思います。

当初は、利回りの高いアパートの投資がほとんどでしたが、最近は一戸建ての借家を集中的に投資されて、気が付けば、かなりの数の一戸建てを所有するオーナーになってしまわれました(多分、綿密な計画のもと、その様にされていると推測しております)。

“いい借家が売りに出たら教えてくれへん?”というご依頼に、今後とも応えていきたいと思っています。関西特有の商売センスは、道産子にはないものがあります。商売が上手だなあと感じつつ、オーナーの不動産投資のお供をさせていただきたく思っています。一戸建て借家100室ご期待したいしております(笑)・・・

(ドットコムホールディングス代表池原)

合同会社エムアンドエム
朝井典子さん

グラフで見る賃貸動向

The figure consists of four donut charts illustrating rental preferences. The first chart, '希望家賃' (Desired Rent), shows that 54% of respondents want a rent of 50,000 yen or less, 0% want 100,000 yen or more, and 45% want something else. The second chart, '希望の間取' (Desired Layout), shows that 29% prefer 1LDK, 11% prefer 1DK, 6% prefer 3LDK, 4% prefer 2DK, 3% prefer 1R, and 24% prefer something else. The third chart, '希望築年' (Desired Building Age), shows that 84% of respondents do not have a preference for building age, 8% prefer buildings within 10 years, 5% prefer buildings within 15 years, and 3% prefer buildings within 5 years. The fourth chart, '希望建物種別' (Desired Building Type), shows that 76% of respondents do not have a preference for building type, 11% prefer mansions, 9% prefer apartments, and 4% prefer houses.

希望家賃	希望の間取	希望築年	希望建物種別
5万円～ 54%	2LDK 23%	5年以内 3%	マンション 11%
10万円～ 0%	1LDK 29%	10年以内 8%	アパート 9%
15万円～ 1%	2DK 4%	15年以内 5%	戸建 4%
その他 45%	1R 3%	こだわらない 84%	こだわらない 76%
	3LDK 6%		
	1DK 11%		