



今年8月からドットコムホールディングスのハウスドゥ！帯広店で勤務しています。柿木基彰と申します。こちらで2か月程勤務させていただいています。岡山県岡山市出身で前職は紳士服のはるやまで勤務しておりました。ご縁あって北の大地で働かせていただくことになりました。



ハウスドゥ！帯広店 柿木基彰

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。

幸せです。今年の夏に来たのですが帯広は気候が涼しく湿度も低くて快適です。岡山だこの時期朝から夜まで冷房なしには生きていけません。空気がキレイです。帯広のご飯は本当に美味しいです。恥ずかしい話ですが、北海道に来て2か月で6キロ肥えました。(笑)

不動産業界未経験で日々大変ですがハウスドゥ！帯広店のスタッフの方々は本当に親切で勉強させていただいています。日々精進していきますので今後ともよろしくお願い致します。

私のお気に入りの店は、肉味噌ラーメンが絶品のじだい屋さんです。帯広に赴任した初日に尾上店長が連れて行ってくださいました。コクと旨味がある絶品味噌に絶品の肉。スープまで飲み干してしまいました。二度といわず一度二度と賞味くださいませ。ああ、じだい屋いきたい...

じだいや
ベガスベガス帯広北店
国道38号
「はるがい」耳鼻咽喉科クリニック
じだいや ●
帯広市西16条南1丁目9-1
TEL:0155-35-9707

TOPICS

共有不動産の流通容易にする法改正検討

所在不明相続人の持ち分有償移転を提起

法務省は、現行の民法を一部見直し、遺産分割できず共有となった不動産の活用が推進されるようにしていく。1日には、民間の有識者からなる研究会が民法改正の制度案を発表した。

改正案のポイントは大きく2つ。1つ目は相続不動産の権利者を確定し登記を更新すること。2つ目は不動産が共有になったときにも、賃貸や売却がしやすいようにすること。

1つ目に関しては、遺産分割協議の期間を限定し、期間内に行われなかった場合、法定相続人が共有名義で登記することだ。遺産分割協議は相続人全員が参加しないと成立しない。だが、一部の相続人と連絡が取れなかったり、意見の食い違いがあり、話がまとまらず被相続人の名義のままになっているケースがある。相続発生後の所有権者が登記されることで、不動産会社は土地や建物の活用の提案先が分かるようになる。制度案では遺産分割協議の期間を2つ目に関して、共有者の同意形

成をしやすいとする。不動産の共有で問題になるのは、所有権者が複数いる際に、全員の同意が得られず、売却ができない場合だ。

制度案では、共有者の一部が所在不明である際には、所在不明共有者の持分を別の共有者が取得し、相当分の償金を法務局に供託することを提起した。この持ち分の有償移転について、弁護士法人法律事務所オーセンズ(東京都港区)の森田雅也弁護士は「現行法では、不在者財産管理人を立てた上で交渉を行う必要がある。管理人の選任で2〜3カ月、訴訟で1〜2年と時間も費用もかかる。不在者財産管理人を通さずに済む仕組みができるのであれば、相続人の負担は減るだろう」と解説した。一般的に不在者財産管理人は申し立てを受け弁護士などから家庭裁判所が選任される。

併護士法人リーガル東京

併護士が選任する。併護士が共有相続人を実現すれば、不動産会社が共有相続人を移転できるようにすることも提起。

(東京都中央区)では共有物分割訴訟を行った際、不在者財産管理人を立てて7年かかってようやく相続手続きができたケースがあった。資産家だったため、不在者財産管理人への報酬が200万円にもなると、依頼人は「なぜこんなに払わなければならないのかとぼやいていた」という。

小林幸代表は、問題になりうるのは償金額の妥当性、償金の評価方法に関して、発表された制度案には記載がないため、その基準を明確に定義していく必要があるだろうと語った。

法改正は不動産会社の商機になりうる。相続発生後、遺産分割協議が進まず登記が更新されないケースでは、土地の売買などについても提案しにくかった。期限が設けられ、登記が更新されれば、新しい所有者に売却や土地活用などを提案できる。

さらに、同制度案では、共有者の一部が所在不明である場合に、他の共有者全員の同意を得れば不明者のために持ち分相当分の償金を法務局に預けるのを条件に他の第三者に所有権全部を移転できるようにすることも提起。併護士が選任する。併護士が共有相続人を実現すれば、不動産会社が共有相続人を移転できるようにすることも提起。

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋 プーケット

昨年からです。管理職間の親睦を目的に、年に一度ですが、3泊程度の旅行に行くようにしております。私の意見は極力いれないように、スタッフに企画もお任せです。今年は、プーケットにいきましょうか...という提案でした。ならばということで、行って参りました。私は初めてのところになります。



プーケット...どこにあるのかわかるでしょうか?ちなみに、私は行って初めてその場所をしりました。しかも、島だったとは、知りませんでした。地図の通りタイ王国の南に位置する島が、プーケット島です。海がキレイなリゾート地です。この下にマレーシア、先っぽがシンガポールなのか...と改めて認識しました。

海で少し遊んで、楽しいひとときでした。短い滞在でしたが、目的の親睦を深め帰国いたしました。ひとり8万円くらいで行けました。案外で安く行けるんだなあと思うのと、千歳からタイ航空の直行便がでているので、体力的に楽でした。



投稿者 admin投稿日: 2018年10月26日

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 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 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

起処 田楽

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

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

3店合同クーポン
お食事の方、合計金額より
500円割引
1グループ1枚限り

3店合同クーポン
お食事の方、合計金額より
500円割引
1グループ1枚限り



中古住宅

〈POINT①〉インナーガレージ
〈POINT②〉吹抜け・WIC
〈POINT③〉北東角地

MEGA
ドン・キホーテ
西帯広店まで
約350m

帯広市西21条南4丁目
土地面積:330.52㎡(99.98坪)
延床面積:250.37㎡(75.73坪)
宅地 S62年1月築
拓殖バス 徒歩2分
森の里小学校・緑園中学校区

価格 1,790万円

不動産情報

中古住宅

〈POINT①〉対面式システムキッチン
〈POINT②〉1階に2部屋あり
〈POINT③〉サンルーム付

WC 2か所

帯広市大空町6丁目
土地面積:228.00㎡(68.97坪)
延床面積:134.46㎡(40.67坪)
宅地 北側公道約7.0m
S52年1月築
十勝バス 徒歩7分
大空小学校・大空中学校区

価格 850万円

●青田売り
元米は一稲が十分に成熟しないうち、収穫高を見越してあらかじめ米を売る事という意味ですが、不動産業界においては、未完成の宅地である建物の売買等を言います。青田売りの場合は無過失を立証することにより免責されるのに対し、所有者の場合は過失なくとも物件に瑕疵がある限り損害賠償義務を負います。

●一般媒介契約
媒介契約の形式で、依頼者が他の宅建業者を重ねて媒介や代理を依頼する事が許されるものです。一般媒介契約が締結されても、依頼者は他の宅建業者への依頼が制限されないので、有利な取引の機会がそれだけ広がりますが、宅建業者の側からすれば成功報酬を得られる保証がな

●居抜き
家具や設備が揃ったままの売買取引。買主は、家具や設備の価値のある物が付いたままの物件を買取ります。多くの飲食店、宿泊施設等が営業用の設備、装飾品等の経済的価値があるため、居抜きの取引が盛んに行われています。

●不動産関連用語
これだけは知っておきたい不動産関連用語をピックアップして解説します。

「素朴な疑問」に専門家が答えます

今回のテーマ
自然災害によるトラブル
賃貸経営で起こる難題

質問
暴風により物件の屋根の一部が破損した。この物件は老朽化して、事前には大型台風が来るのかもしれないが、隣人には「飛散するものがあるかもしれないので注意してもらえますか」と連絡しました。特に車は、事前移動を依頼したものの設備(工作物)を設置している場合においてその工作物を設置し、それにより他人が損害を受けた場合には工作物責任が発生します。工作物責任を負うのは、工作物の占有者または所有者ですが、占有者の場合は無過失を立証することにより免責されるのに対し、所有者の場合は過失なくとも物件に瑕疵がある限り損害賠償義務を負います。

回答
本件では工作物責任という法的な責任が問題となります(民法717条)。この工作物責任とは、土地の工作物(建物も土地の工作物に含まれる)の瑕疵が原因で他人に損害が発生した場合に、土地の占有者や所有者に損害賠償責任が発生するというものです。そこで、例えば土地に壁や建物、各種の設備(工作物)を設置している場合においてその工作物を設置し、それにより他人が損害を受けた場合には工作物責任が発生します。工作物責任を負うのは、工作物の占有者または所有者ですが、占有者の場合は無過失を立証することにより免責されるのに対し、所有者の場合は過失なくとも物件に瑕疵がある限り損害賠償義務を負います。

屋根・外壁・断熱

リフォームはおまかせください

お見積りも・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 緑

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

「賃貸経営」一問一答

Q 質問
区分所有で中古マンションを購入したのですが、実は前のオーナーである売主が管理費・修繕積立金を滞納していたようです。その分の請求が私の所に来てしまっています。こういった滞納分の支払いは購入者が負担しなければいけないのでしょうか?

A 回答
中古マンションなどの区分所有物件について、前所有者(売主)が管理費や修繕積立金を滞納しているケースがあります。特にローンの返済が滞るなどの経済的・金銭的に困ってからの売却されるケースでは、管理費や修繕積立金の滞納に気が付くというのがある中、基本的には、管理費や修繕積立金も支払えないケースが多いからです。

Q 質問
退去していく住人の部屋をチェックしたところ、フローリングにキズ・スライプの跡が残っていました。そこで敷金から修繕代金を差し引こうと思いますが、本人曰く経年変化によるものだ。これも大家が費用を負担するのでしょうか?

A 回答
退去時の敷金返還については契約上、退去時の取り決めが明確にされていない場合は多く、貸主と借主間では法的な定めがなく、双方が自分にとって有利な解釈をする為です。そこで、

Q 質問
例)壁や天井のクロスに貼ったポスターの跡、テレビや冷蔵庫の黒ずみ(電気ヤケなど)家具の設置によるカーペット、畳などのへみ

A 回答
日照等による畳やクロスの変色
畳の変色による表替え・裏返し
フローリングのワックスがけ色落ち
網入りガラスの亀裂
借主負担 通常損耗を超えた範囲
例)タバコによる畳の焼け焦げ
単位で借主負担・居室全部は無効
フロアリング(単位)のキャスター付
ベイス等によるキズやへこみ
ペットを飼育した事による壁・柱のキズ
ふすま、障子の破れ(一枚単位)
エアコンから水漏れし、それを放置した為の腐食
天井に直接装着した照明器具などの跡

ドットコム通信 オーナー紹介

らーめん三楽 藤本 剛 オーナー

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?
7棟 50室ぐらい

②不動産投資(アパート経営)をされたきっかけは?
自分で使う物置を購入したのがきっかけでした。その上が賃貸物件になっていて、スタートはその物件からでした。

③不動産投資で大切に思うことは何でしょうか?
いい情報を仕入れることがすべてだと思います。

④藤本オーナーの経歴を教えてください?
寿都で生まれ育ちました。中学の時、帯広に転校してきました。20代のころに、札幌にある寿都本店のラーメン店で修業をし、10年前に「三楽ラーメン」で起業しました。今、十勝管内3店舗展開しております。

⑤「ずばり、夢ってなんですか」
事業を大きくしてみたいです。美味しいラーメンを提供することが全てです。

⑥不動産投資で苦労されたことはありますか?
物件を急に増やしていったので、資金繰りに苦労しました。

⑦物件を所有されるときのごこだわりはありますか?
立地の良さだけはいいとこらとこだわっております。

ドットコムスタッフから

藤本社長一代で作った「ラーメン三楽」。よく食べに行っております。辛みそは、私の定番です。また、十勝川温泉街にある姉妹店の田楽さんのつけ麺もとても美味しく頂いております。

所有されている物件は、新築物件をメインに、立地のいいところに所有されており、いい情報を仕入れられ建築されたなあと感じております。気が付けば7棟も所有されたとのことで、いつの間にか、そんなに増やしたんだなあと感じております。空室のリスク。できるだけ少ないように、我々の役割もきちり勤めて参りたいと思っております。今後とも、どうぞよろしくお願いいたします。今、新規オープン予定のラウンジバーも、オープン楽しみに致しております。(ドットコムホールディングス代表池原)

