

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

**三景**  
17:00~4:00 or 5:00  
帯広市西2条南10丁目1-5  
☎0155-23-6636

**三景**  
11:00~21:00 (LO 20:30)  
帯広市西24条南3丁目56-5  
☎0155-67-6926

麺処 田楽 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

**TOPICS**  
**あなたの実家も「空き家」になるかも？**  
**「可能性がある」が3割、「既に空き家」も1割**

4割以上の実家が空き家の危機にさらされている！  
空き家問題は年々深刻化していますが、不動産関連の比較査定サイトを運営する会社が、全国の男女30歳以上247人を対象に、「実家が空き家になる可能性」について調査した結果によると、空き家になる可能性が「ある」と回答した人は30.4%で、「既に空き家になっている」という回答も、9.7%のほりましました。

**実家が空き家になる理由とならない理由**  
将来の実家について、「空き家になる(なっていない)理由」についてはどう考えているのかの問いに対するトップは、「将来、住む予定がない」です。(グラフ1)

確かに、多くの世帯が親世帯とは別に住まいを所有している為に、将来、実家に移り住む事はなかなか考えにくく、住んでいる地域が遠方であればなおさらの事で、では反対に、実家が空き家になるくらいに、実家になる可能性がないと回答した人の、「実家が

空き家にならない理由を見てみると、「実家に住んでいる」が71.7%、「将来住む予定」が17.2%と約9割の人が、実家に住む事で空き家になる状況を回避している事が分かりました。  
**実家の今後は、どうなることが望ましい？**  
今後、実家はどうなることが望ましいかとの質問に、民泊やシェアハウス、駐車場や介護施設としての活用という回答もありましたが、多くの人が「売却」「賃貸」等、必要な人に活用してもらいたいと考えているようです。(グラフ2)

確かに、空き家になるくらいなら、更地にして売却したり、駐車場にしたり等の活用をし、の方がいいと思う反面、自分が家族と過ごした場所がなくなってしまうというのはさびしいもの記事より

**おすすめのお店 ナマステイ**

このスープカレーがとて、ドがあるのですが、いつもども好きです。チキンとシーフーらにするか悩んでいます。他のカレーも絶品なのでぜひ一度足を運んでみてください。

帯広市西6条南27丁目4  
☎0155-22-7715

●ベルコ  
●セプラン  
●イレプラン  
●松田樹生園  
●ナマステイ

**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。

**ハウストゥー！帯広店 清水 日々季**

今年度の10月末からドットコムホールディングスのハウストゥー！帯広店で勤務しています。清水日々季と申します。帯広出身です。

私は20歳の時に悪性リンパ腫という病気にかかりました。約3年間、闘病生活を続けていました。5月に退院し、数か月程自宅療養していました。その自宅療養も終わり社会復帰します。

不動産業界は全くの未経験で右も左もわからない新人ではありますが、周りの先輩方が丁寧に一つずつ教えてくれるのでとても助かっています。一つでも多くのことを吸収できるように日々精進していきたいと思っています。今後ともよろしくお願致します。



**池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋 ようこそ**

3日前から、滋賀県でハウストゥーに加盟している仲間が、北海道に来るということで、一緒におりました。社長さんと娘さんのお二人で、札幌での加盟店の勉強会に参加された後、帯広の店舗と、釧路の店舗を見学され、今日帰っていかれました。

滋賀の店舗にも我々も見学にお伺いしたこともあり、そのときはいたせりつくせりのおもてなしを頂いていたので、少々恩返ししたく、一緒におりました。

ちょうど、娘さんが勤められていた会社を退職されたタイミングで、娘さんを自分の会社に入れたいという気持ちもあるという話は伺ったおりました。

私も、社長の願いが叶えばいいなあと思いつつ、3日間、親子の会話に耳を傾けておりました。社長さんも60歳を迎えられ、世代交代など考えているんだらうなあと推測しつつ、今回の北海道での店舗見学が、娘さんの不動産業をされるきっかけになればと思っております。

若い方々が、この業界にどんどん入ってくることが、不動産業界の発展があるものと思っております。娘さんが不動産業を通じて、生まれ育った街で活躍されることを期待いたしております。

ともあれ、3日間、連日の忘年会、疲れさまでした。  
ドットコム代表 池原 信孝(2018.12.9)



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 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](#)

# 建築・リフォーム業 株式会社 カトウ

代表取締役 社長 加藤 康成

携帯 **080-8287-5539**  
E-mail [katou.asuteru@gmail.com](mailto:katou.asuteru@gmail.com)

本社 〒080-0012 帯広市西2条南21丁目19-2  
TEL(0155)67-8745・FAX(0155)67-8957  
西支店 〒080-2473 帯広市西23条南3丁目56-4

**不動産情報**

**売土地**

**POINT①** ▶敷地面積927.63㎡  
約280.6坪

**POINT②** ▶南東角地

**POINT③** ▶第五中学校まで約600m

帯広市西16条南4丁目

土地面積: 927.63㎡(280.6坪) 宅地  
建ぺい率60%・容積率200%  
十勝バス 徒歩3分  
緑丘小学校・帯広第五中学校区

価格 **4,209万円**

**期間付死亡時 終了建物賃貸借**

定期借家契約と終身建物賃貸借契約を組み合わせた、いづれか早く到来したほうを期限とする賃貸借契約で、高齢者居住法61条で定められた制度のこと。

賃借人になるうとする高齢者から特に申出があった場合には、賃借人の終身に限り、一定の賃貸借期間を定めて、その期間が終了するか、あるいは賃借人が死亡すれば、終了することとなる賃貸借契約。

終身建物賃貸借の認可を受けた賃貸住宅の賃借人になるうとする者は、その賃借人(認可事業者)に特に申し出を行った場合に、借地借家法38条に規定する更新のない建物賃貸借(定期借家)であつて、かつ、賃借人が死亡したときに終了することができ、契約を締結することができる。契約は公正証書等書面によることを要する。なお、賃借人が死亡した場合、当該認可住宅に同居していた配偶者等が一定の申し出を行ったときは、従前と同一条件の期間付死亡時終了建物賃貸借契約を締結することができる。ただし、一定の期間内に、従前の期間付死亡時終了建物賃貸借において定められた期間が満了したとき等は、賃貸借契約は終了する(高齢者居住法65条)。

終身建物賃貸借を媒介し、代理する不動産業者は、対象物件に係る契約が、期間付死亡時終了建物賃貸借契約である旨を、重要事項説明において説明しなければならない(宅建業施行規則16条の4の3)。(定期建物賃貸借、終身建物賃貸借と同義。)

**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 緑**

帯広市西5条南28丁目1番地3

**不動産関連のトラブル事例**

**解説 建築条件付契約の合意解除後の 建売契約締結の違法性**

**◆事象の概要◆**

平成12年12月Xは、宅建業者Yとの間で、土地売買について2、181万円の売買契約と、Y及び建築会社Aとの間で当該土地上に建築する建物について、2、499万円の請負契約を締結した。

平成13年1月XとYは、土地売買契約及び請負契約を合意解除し、同日、当該土地及びYが建築する建物の売買代金を4、680万円とする建売契約を締結した。当初の設計変更について、XとY及びAは打合せを重ねたが、同年3月

Yは、浴室床面の段差についての交渉がまとまらない内に、断で、ユニットバスの据付をし、天井梁の突出部分もXが希望する100mmの範囲内に収まらない130mmだった。

Yは期日までに工事を完成したが、Xは残代金の支払をせず、同年4月書面により、Yの債務不履行による契約解除の意思表示を行い、違約金の支払を求めた。

同年8月Xは、一連の契約手続きが、違法な脱法行為で法律上無効等の主張をして、本件建売契約の解除、手付金の返還及び違約金の支払等を求めて提訴し、Yも契約解除及び違約金を請求し反訴した。

**◆判決の内容◆**

本事例は、Xが主張する違法行為を認めるに足りる証拠はなく、建物に関して間取り等の変更要望を取り入れている等、当初の請負契約には実質性があつたとして、Xの主張は退けられた。しかし、請負契約に実態が伴わないと脱法行為とされる場合もあるとした。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

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

## 「賃貸経営」 一問一答



**Q 質問**

暴風により物件の屋根が一部飛んで、隣の家の車を破損させてしまいました。この物件は老朽化しており、事前台風が来るのも分かっていたので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のに放置状態でした。このような場合は修理費用の負担義務はありますか？

**A 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ます)の瑕疵が原因で他人に損害が発生した場合に土地の工作物の占有者や所有者に損害賠償責任が発生するということです。そこで、例えば土地上に壁や建物、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に瑕疵がありそれにより他人が損害を被っ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がなくても工作物に瑕疵がある限り損害賠償義務を負います。

本件では、暴風によって屋根が吹き飛んだということなので、所有者には過失がない可能性が高いです。しかし、前述の通り、所有者の工作物責任は過失がなくても建物に瑕疵がある限り成立するの

**Q 質問**

大きな台風に見舞われ、店舗部分の外壁が破損しました。すでに業者さんへ修理を依頼したのですが、対応には時間がかかると言われたので、そこで応急処置をしたのですが、借主は営業できないので先払いの家賃を返金するべきだ。近いうちに退去の予定だが、それまで家賃は無料にして営業できない分も損害賠償して欲しいと言っており困っています。どう対応すべきでしょうか。

**A 回答**

本件では賃貸している物件の外壁が台風(天変地異)によって破損し、賃借人の営業ができなくなっています。このような時には、次の3つの点が問題となります。

①賃貸借契約が継続するか  
②賃料は負担しなければならぬか  
③発生した損害の賠償はすべきか

まず、賃貸借契約が継続するかどうかです。賃貸借契約の対象物件が、存続する

この物件は老朽化しており、事前台風が来るのも分かっていたので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のに放置状態でした。このような場合は修理費用の負担義務はありますか？

この物件は老朽化しており、事前台風が来るのも分かっていたので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のに放置状態でした。このような場合は修理費用の負担義務はありますか？

**ドットコム通信 オーナー紹介**

**西田和弘 オーナー(81)**

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?  
4棟 13部屋

②不動産投資(アパート経営)をされたきっかけは?  
20年ほど前に、所有していた釧路の土地500坪を7500万円売ったのがきっかけで、そのお金を使ってアパートを買ったのがスタートです。

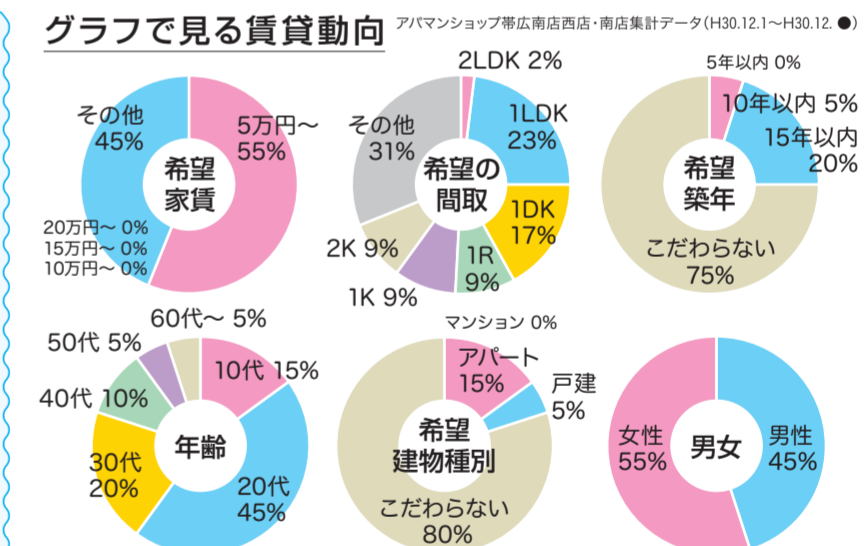
③不動産投資で大切に思うことはなんですか?  
お客様(入居者)第一主義です。お客様からのクレームや要望は100%聞きます。それが大切なことだと思っております。

④西田オーナーの経歴を教えてください。  
1937年10月2日生まれ、81歳です。本別出身で釧路商業高校を卒業しています。長らくいすゞ自動車ではメカニックの仕事をしておりました。晩年は営業職でした。その後ヘッドハンティングで、新星運輸に移動して今日に至っています。現在はこの家業に専念しております。

⑤すばり、夢って何ですか?  
大家業を通じて出会う色々な人たちと、楽しい時間を過ごすことです。

⑥不動産投資で苦労されたことはありますか?  
まったくありません。むしろ楽しいことが多いです。

⑦物件を所有されるときのご成金はありますか?  
土地はこだわります。地盤が良いこと、物件は南向きで、南付の道路を条件に所有しています。



一級管工事施工管理技士  
一級配管技能士  
液化石油ガス設備士

**田中設備**

社長 田中 一郎

〒080-0311 音更町南鈴蘭北4丁目9  
TEL.0155-31-1977・FAX.0155-30-1266  
携帯.090-3397-5819  
fwie4349@navy.plala.or.jp