

- 1 自分でやろうとする
- 2 賃貸のプロ以外のすすめに乗る
- 3 自宅や自分の土地に建てようとする
- 4 自己資金比率が低すぎる
- 5 賃貸のプロではない人が物件を選ぶ
- 6 賃貸のプロではない人が管理する
- 7 家賃保証ではない業者を選んてしまう
- 8 物件に見栄えを求める
- 9 リフォームにお金をかけすぎる
- 10 表面的な利回りのみを追いかける

すべて自分でやろうとせず、賃貸のプロ、管理のプロに任せるのがベスト!

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

**三楽**  
17:00~4:00 or 5:00  
帯広市西2条南10丁目1-5  
☎0155-23-6636

**三楽**  
11:00~21:00(LO 20:30)  
帯広市西24条南3丁目56-5  
☎0155-67-6926

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



ハウストウ! 帯広店



アパマンショップ 帯広南店



アパマンショップ 帯広西店



## TOPICS

### 不動産投資で失敗する10の落とし穴

なまじ知識があると、自分でできると勘違いして失敗するケースが多い。  
高橋誠一

今回は、「お金持ち大家さん」に失敗する人のパターンをまとめておきます。

①自分でやろうとする  
自分に自信がある人が陥りがちな罠です。説明を聞いているうちにわかった気になってしまい、自分で判断し、自分で運営しようとしています。しかし、そのあとに待っているのはたいへい悲劇です。

②賃貸のプロ以外にすすめに乗る  
銀行や工務店、賃貸専門でない不動産会社のすすめに乗ってしまうパターンです。この場合、家賃保証や維持管理の委託が考えられていないか、軽視されているので、あとあと困ったことになりがちです。

③自宅や自分の土地に建てようとする  
立地条件や利回りで不利になることが多いケースです。たまたま自宅の土地が駅から近く、安く建物を建てるのに向いている土地であればいいのですが、多くの場合はそうではありません。

④自己資金比率が低すぎる  
「頭金ゼロ」や「わずかな頭金」での投資は、ものすごくリスクの高いものになることを肝に銘じておいてください。

⑤賃貸のプロではない人が物件を選ぶ  
「とにかくその物件を売りたい」と思っているだけの業者に当たると、言葉巧みに売りつけられてしまいます。十分な賃貸収入を長期に得ることができると、物件かどうかは、賃貸のプロ以外には判断できません。

⑥賃貸のプロではない人が管理をする  
ここが「お金持ち大家さん」の大切な部分。賃貸のプロが管理してくれるから、スムーズに予定した家賃収入が得られるということを認識しておきましょう。

⑦家賃保証では業者を選ぶ  
入居者のことを考えずに毎月お金がも

らえるからこそ、安心して投資できます。

⑧物件に見栄えを求める  
見栄えのいい新築物件に目を奪われたり、メンテナンスにお金がかかりすぎる物件を選んだりしてしまうと、結局は賃貸収入が十分に得られないということになります。

⑨リフォームにお金をかけすぎる  
管理を片手間にやっているような業者だとこういう事が起こります。管理会社の「リフォームにお金をかければ家賃を少し上げられる」「入居者が確実に入ります」という甘い言葉にのらないこと。

⑩表面的な利回りのみを追いかける  
なまじ知識のある人がはまることの多いポイントです。悪徳業者のトリックを見抜けず、表面的な計算を鵜呑みにしてしまいます。本当のお金持ちは、信頼できるプロにすべて任せているのです。

(株)ドットコムホールディングス 本社ビル

## 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。



ハウストウ! 帯広店  
藤田 侑里

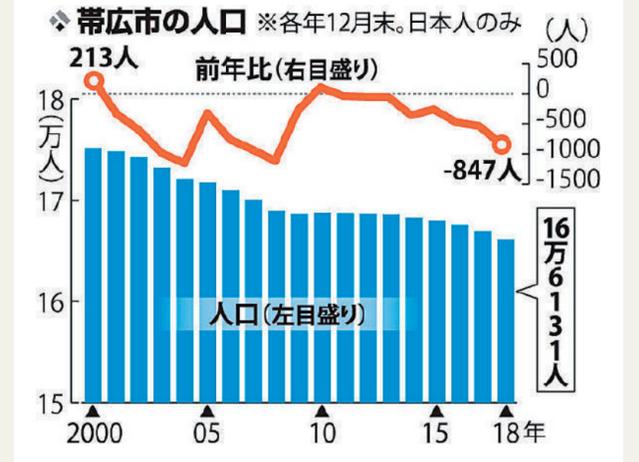
「みたい!」と思いましたが、なにひとつ分らない私ですが、日々先輩方が優しくて仕事を教えてくれ、1つの仕事や専門用語が分かるようになっていくのがとても楽しいです。  
1日でも早くお客様の喜んで頂ける笑顔が見られるように、お客様の気持ちに寄り添えるように頑張りますので今後とも宜しくお願い致します。

## おすすめのお店 大庄水産

とても新鮮な海の幸を味わうことができます。2月限定でおいしい地酒が多種にわたって、お手頃な価格で提供されます。オーナーの皆さん、お誘いいただければご一緒しますので、お誘いください。地酒の好きなおうちの田中社長もご一緒になります(笑)。

## 池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋 帯広の人口

先日の地元紙(十勝毎日新聞)に帯広の人口についての記事が出ておりました。昨年より847人の人口減で、16万6131人。



このグラフを見ながら、賃貸の入居率低下が一番の心配になります…。

市役所のホームページに詳細の人口のデータが出ているのですが、世帯数は、昨年比500世帯増えているというデータもありました。人口が減っているのに、世帯数が増えているということは、核家族化が進んでいるということでしょうか…。離婚で、1つの住まいに住んでいたのが2つの世帯になった…同居の子供が家を借りた…。そんな要因でしょうか…。入居率にはプラスの材料です。

それと、興味深い数字がありました。「外国人の人口」。帯広に住んでいる外国人が増えているデータが出ておりました。帯広に住んでいる外国人。758人。昨対83人増。外国人の入国法が変わり、もっと外国人の方が日本で働きやすくなることを考えると、この外国人マーケットの取り組みも、今年から手掛けていかなあと思っています。

預かっている賃貸物件の入居率を上げるために、どんなことができるのか思案したく思っています。

ことしのモットーは、  
ですので、その実現に向けて頑張ります。

ドットコム代表 池原 信孝(2019.1.17)

## 儲室

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

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

●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のは準委任といふ。不動産売買の媒介などは、準委任と解されている。
準委任には、委任の規定が準用されるから、民法上は両者に大差はない。委任自体も契

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。

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、とくに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、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ほか、当事者双方はいつでも解除できる。なお、宅建業者が宅地建物取引業の業務に関して媒介する場合は、特約がなくても報酬請求権が認められ、有償である(商法512条)。
●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は停止条件という。売買契約を締結し、転動させたらこの契約を失効させるという条項を入れるような場合、解除条件付売買契約という。条件を付けるかどうかは、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12条1項参照などについては、不確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。相殺も同様に関手方を不安定にすることから、条件は付けられない。

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 縁

帯広市西5条南28丁目1番地3

中古住宅

- POINT① 田舎暮らし向き
POINT② カーポート有(2台分)

士幌町中士幌西2線

土地面積:360.00㎡(108.9坪)

延床面積:137.45㎡(41.57坪)

宅地 H16年11月築

十勝バス 中士幌待合所5分

中士幌小学校

中士幌中央中学校区

価格 1,390万円



不動産情報

解説

建築条件付土地売買契約の解除をめぐるトラブル

◆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る事に不信感が募り、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よう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、和室への変更、収納庫の変更、階段の変更等を要求し、Yは設計のやり直し等の努力をしているので、本

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ご紹介いたします。

案件解決の為に、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、法的に設計費用を求め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」

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

「税制・法律」
一问一答



質問

入居者間のトラブルとその対応について教えてください。
管理物件の入居者より、隣室住人から嫌がらせを受けていることが原因で退去を希望し連絡を受けました。ペランダを汚される、壁面がけられる等の嫌がらせを受けているそうです。過去のこの部屋の住人は、嫌がらせが原因で二度入居者に変更になっています。尚これまで、貸主は迷惑行為の確認などを行っておりません。このたび三回目の入居者が退去してしまふこともありこの迷惑行為を行う入居者との賃貸借契約を解除するために、貸主は手続をすべきか、また契約解除のための手続があれば教えてください。

1. 迷惑行為を理由とする
A 回答
入居者の迷惑行為により、他の入居者が退去するに至った場合には、契約解除事由になりえます。本件では当該入居者による嫌がらせが原因で、過去二度入居者に変更になっているとのことであり、入居者による迷惑行為は限度を超えているように思います。
また、裁判上、入居者の迷惑行為を理由とする契約解除は厳格に判断され、過去、貸主が入居者により注意、警告を行ってきたかという点が重視され、十分な注意がなされていない場合には契約解除が認められない可能性があります。

質問

貸主で設置したエアコンの室外機音へのクレームへどのように対応すれば良いか教えてください。
一棟のアパートを管理していますが、貸主が全室にエアコンを設置しており、各ペランダに室外機があります。そのうち一部の入居者から、隣室の室外機音がうるさく、夜も眠れないと当該連絡がありました。反対側の入居者からは騒音についてのクレームは今のところありません。貸主が設置した設備から騒音が発生した場合、貸主と管理会社はどのように対応するのが良いでしょうか？ また騒音と判断される基準を教えてください。物件は第一種専用地域にありますが用途地域により基準が異なる場合はその問題も教えてください。

1. 騒音の騒音除去義務
A 回答
騒音が発生し、借主による居住に支障を生じている場合には、貸主はこれを除去する義務を負います。そこで、まずは専門業者に確認してもらって室外機の故障、劣化によって騒音が発生しているのかを確認し、修理や設置方法により騒音を改善できないかを検討してください。

質問

それでも、騒音が借主の要求するレベルまで軽減しない場合、どのように対応すべきでしょうか。エアコンの室外機を含む設備の多くは音を生じさせるものであり、そのような音は日常生活において当然に想定されます。そこで、居住に支障を生じさせる騒音に該当するかどうかは、どのような基準で判断されるかが問題となります。

2. 騒音と判断される基準
日常生活等の騒音の規制基準については地方公共団体による条例で定められており、例えば、東京都の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」による日常生活の音質基準を超えていることを理由に慰謝料の支払いを認めた裁判例(昭和48年4月20日東京地裁判決)があり、条例による騒音の規制基準は受容限度を超える騒音を判断する上での基準となるか、いえると思います。

3. 本件の対応
本件では騒音計により測定した条件による規制基準を超えるか否かを確認し、規制基準を超えないことを確認できれば、それを理由に受容する義務があることを借主に理解させる必要があります。本件では反対側の入居者から騒音クレームがないことからすれば、この場合の対応をする必要があるかという疑問もあかるとは思います。
確かに、騒音計での計測を適切に行うことが困難な場合には、他の入居者に聞き取りを行う、他の入居者から苦情がない場合には、受容限度内の生活と判断しているケースも少なくありません。

Table with 2 columns: 第一種低層住居専用地域, 第二種低層住居専用地域, 第一種中高層住居専用地域, 第二種中高層住居専用地域, 第一種住居地域, 第二種住居地域, 準住居地域. Rows show noise level ranges and decibel limits (45, 40, 50, 45).

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?
2. 不動産投資(アパート経営)をされたきっかけは?
3. 不動産投資で大切に思うことはなんですか?
4. 井上オーナーの経歴を教えてください。
5. すばり、夢って何ですか?
6. 不動産投資でご苦労されたことはありますか?
7. 物件を所有されるときのご成金はありますか?



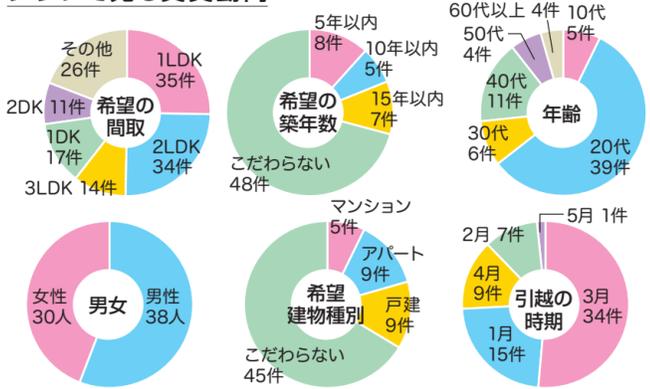
井上 聡オーナー (鎌倉市在住)

ドットコム通信 オーナー紹介

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 28部屋
②不動産投資(アパート経営)をされたきっかけは?
③不動産投資で大切に思うことはなんですか?
④井上オーナーの経歴を教えてください。
⑤すばり、夢って何ですか?
⑥不動産投資でご苦労されたことはありますか?
⑦物件を所有されるときのご成金はありますか?

ドットコムスタッフから
井上オーナーとは、ともにアパマンショップに加盟する同士の中で、お知り合いになりました現在、横浜市内に2店舗経営され、毎年、アパマンショップの大会で表彰される優秀店舗です。前歴が、社会人野球を経験されチャンスがあればプロ野球も目指されおり、スポーツ万能で、ゴルフでその片鱗を見ました。スコアは、シングルのスコアで天晴です。ここ数年で、帯広に収益物件を持つようになり、深いつながりができました。例年、ご家族で見えられるトマムスキー、グレンアの雪は、十分な状態です。今年は未だなようですので、是非お越しください。井上オーナーのお好きな"北海道ジンギスカン"、"鳥せい"ご案内させていただきます。合わせて、売れ残っている収益物件、失礼、お取り置きしております収益物件も、ご案内させていただきます。

グラフで見る賃貸動向



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

代表 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