

1位のコンビニは、ファミリー世帯では日常的に買い物

不動産関連の比較査定サイト運営会社が実施した調査によると、「近所に便利なものがあるかないかで、そこに住むか住まないかを決めたことがある」と回答した人は、調査全体の34.8%で、「迷った事はある」と回答した人の20.5%を合わせると55.3%いる事がわかります。やはり周辺環境は、物件選びで重要なポイントとなるようです。

「コンビニ」「銀行」「スーパー」があれば無敵!?

20歳以上の男女全国112人を対象にした、「近所にある便利なもの」についての調査では、1位「コンビニエンスストア」54.5%、2位「銀行・ATM」50.9%、3位「大型ショッピングセンター」49.1%、4位「スーパー・食料品店」48.2%、5位「病院等医療機関」47.3%で、トップ5は「〇〇まで徒歩〇分」等と物件の売り文句としてよく使われる施設であり、まさに「近所にあったら便利なもの」であると云えます。

### TOPICS

## 今、物件選びで重視される「周辺環境」とは？

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

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

をするという人は多くなさそうですが、ちょっとした食品が購入でき、ATMもあって24時間営業しているという事が、いざという時の切り札のような存在です。各種の支払い、住民票の取得等サービスは年々広がりをみせ、今やコンビニは「何でも屋」で、今後は「あったら便利」というより「ないと困る」という存在になるかもしれません。

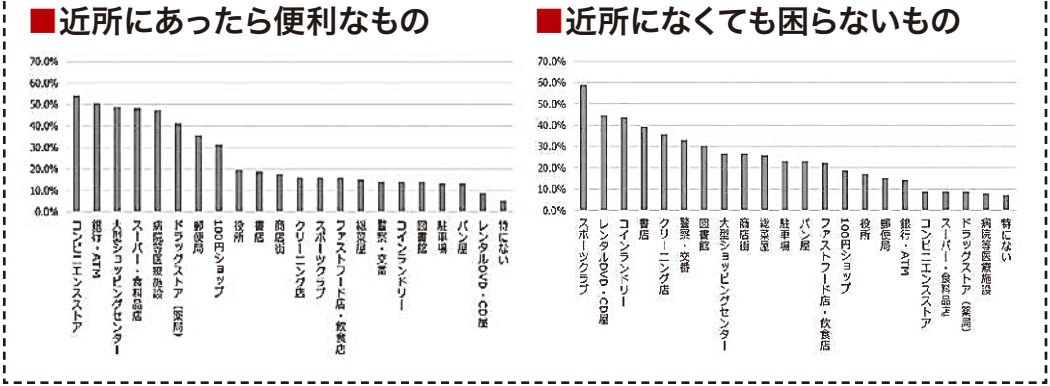
反対に、「近所になくても困らないもの」を見てみると、1位は「スポーツクラブ」の58.9%、2位「レンタルDVD・CD屋」44.6%、3位「コインランドリー」43.8%と続きます。確かに定期的にジムに行く人でなければスポーツクラブはあまり重要とは思えないでしょう。レンタルDVDやCDショップも、動画サイトで映画を楽しんだり、ス

スマートフォンで音楽を聴ける時代になり、利用者が少なくなっていることも考えられます。

近所にあった便利と感じる施設は、その人のライフスタイルによって様々ですが、「役所」よりも「100円ショップ」が上位に挙がるのは興味深い結果です。

転勤族は、引っ越しの際に必ず諸手続きが必要になるため、「役所」と「警察署」、「銀行」と「郵便局」の場所が気になり、子育て中の若い夫婦であれば、評判のいい小児科があれば何かと安心できる等、独身世帯、ファミリー世帯を分けて調査してみると、また違った結果が見られると思われれます。

参考/ヤフー不動産「おうちマガジン」2018年11月11日の記事より



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



おすすめのお店

北海道で初めて食べたラーメンです。ガツンとくる味噌の香りがし、やや太麺で濃厚なスープでとても美味しいです。ラーメン好きの方は是非一度足を運んでみてください。

ら〜めん 胡風(こふう)  
☎090-8276-9508  
帯広市西23条南1丁目125  
営:11時~21時(LO30分前)  
休:不定 席:18席 P:2台



### 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！ 帯広店  
池田 憲士郎  
今年5月よりドットコムホールディングスのハウストゥ！ 帯広店で勤務しております。岡山県岡山市出身です。前職は解体業をしておりました。

ご縁があり不動産業界で働くことになりました。営業経験もなく北海道でまだ不慣れな点が多く先輩方に迷惑かけておりますが、一生懸命努力し会社に貢献できるよう日々精進して参ります。今後ともよろしくお願いいたします。

## 池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋 こんな法案通りました… 2019年5月19日

この法案、一昨日の金曜日に通りました。知人からラインで教えてもらいました。テレビで放映されていた画像頂いたので、そのまま、添付します…。これって、結構画期的な法案だと思うのは、私だけじゃないのでは。…と思っております。

現在空地になっていて、所有者がわからない不動産…。所有者の意志に関係なく売却できるという法案。

参考/まで日経新聞には、こんな記事として出ておりました。↓↓↓  
**所有者不明の土地、売却可能に 法律が成立**  
2019/5/17 11:30

所有者の分からない土地を一定の条件で売却できるようにする法律が17日午前の参院本会議で全会一致で可決、成立した。所有者が分からずに手つかずになっていた土地を解消し、企業や自治体が活用できるようにするのが狙いだ。法務局の登記官などによる調査でも土地の所有者を特定できれば裁判所の選任した管理者が売却できるようになる。法務局の登記官に1970年ごろまで使われていた旧土地台帳などを調査する権限を与える。調査で所有者がわかれば登記官が登記を変更できるように

した。対象は不動産登記簿に所有者の氏名や住所が正しく記載されていない土地だ。

山下貴司法相は17日の閣議後の記者会見で、所有者の特定という「一番困難なものを先行して解決する内容だ」と述べた。

という内容です。不動産業界的には大歓迎でしょうか。私も業務をする中で、どうしても所有者がわからず、売却の相談すらできない手つかずの土地に出くわしたことがあります。そんな時、この法案で、その土地が活用されるようになるというのは、とてもいいことなのかなあと思っております…。

どんなふうに申請して、どのくらい時間がかかるものなのか、試しに思っております…。

で、思い出したのが、かつて、風力発電の用地で50名の所有者のいた土地…。何とか売買しようと動いていたことがありました。結局、どーしても、所有者がわからない方が数名おり、断念したのですが、その土地なんかはこの法案にのっかって、一度どうなるのか試してみたく、思っております…。

追)明日は、ハウストゥの株が高騰するんじゃないかなあ勝手に思ったりもしております…。私?買います…。笑



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

中古住宅

POINT①  
▶カーポート3台分有  
POINT②  
▶日当たり良好  
POINT③  
▶オール電化住宅

音更町北鈴蘭北4丁目  
土地面積:215.79㎡(65.27坪)  
延床面積:120.89㎡(36.56坪)  
宅地 H12年11月築  
十勝バス 四中前 4分  
鈴蘭小学校・下音更中学校区

価格 **1,880万円**

不動産情報

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

**中古住宅**

POINT① ▶南向き・日当たり良好  
POINT② ▶外壁タイル張り  
POINT③ ▶全室収納あり

**帯広市西4条南25丁目**  
土地面積:284.85㎡(86.16坪)  
延床面積:186.81㎡(56.51坪)  
宅地 H5年7月築  
十勝バス 四中前 4分  
明星小学校・帯広第四中学校区

**価格 2,480万円**



不動産情報

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。

**● クリーニング・オフ**  
宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、宅地建物取引業者の事務所又はそれに準ずる場所以外の場所になされた宅地建物の買受けの申込み又は売買契約について、8日間以内の場合には無条件に申込みの撤回又は契約の解除ができる(宅建業法37条の2)。これをクリーニング・オフという。ただし次の場合には申込みの撤回等ができない。申込みの撤回等ができる旨等一定の事項を告げられた日から8日を経過したとき、宅地建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部が支払われたとき、申込みの撤回等の意思表示は、書面により行う必要があり、その効力は書面を発した時に生ずる。この場合、宅地建物取引業者は速やかに手付その他の受領した金銭を返還しなければならない。

**● 既存宅地の制度**  
市街化調整区域であって、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成する一定規模以上の集落内にあり、市街化調整区域とされた時点で既に宅地となっていた土地として開発許可権者の確認(既存宅地の確認)を受けたものにおいて、行う建築物の建築等について、都計法第43条に基づき許可を不要とするもの。しかし、当該制度は平成12年の都計法の改正(平成13年5月18日施行)により廃止され、既存宅地において行う建築行為も都計法第43条の許可を要することとなったが、施行日前に既存宅地の確認を受けた土地又は施行の際に現に確認の申請がなされている土地においては、5年間に限り従来通り許可不要で建築することが可能である。

**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

**不動産関連のトラブル事例**  
ケ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。

**解説 接建物による日照被害と損害賠償請求**

◆ 事案の概要 ◆  
Xは、マンション1階の102号室を、平成12年10月に購入し、妻及び子供1人と居住している。一方Y氏は、当該マンションの南側の敷地に、昭和42年築の木造瓦葺2階建の建物を取り壊し、平成16年2月、家族向けアパート(本件建物)を建築した。Xは、Yのアパート建築により、冬季には全く日照を享受することができず、日照権を違法に侵害されたとして、不法行為に基づき、慰謝料等270万円余の支払いを求めた。これに対し

◆ 判決の内容 ◆  
本件建物は、Yが法的規制を遵守しながら、境界線から1.2m後退して建築されているものであって、Yに対して更に1.1m後退して本件建物を建築することまで求めるのは、過大な要求といわざるを得ない。さらに、本件建物が第一種中高層住居専用地域の日照規制を受けられないものである上、仮

てYはあえて1階に購入しているものであり、また、日照妨害の程度は軽微で、受忍限度をこえるものではないなどとして、Yはあえて1階に購入して定めた場合でも、Xは、本件マンションの1階部分の日当たりが悪いものであることが承知で、本件マンションに2階部分ではなく1階部分を購入したものであり、特別に問題となるべき事情を認めることはできないものとして、日照被害は認めながら、建築基準法違反、日照被害の程度、地域性等を考慮し、受忍限度は超えていないとされた。

※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

「賃貸経営」  
一問一答



**Q 質問**  
戸建てを貸し出して1年が経過しています。先日、物件を確認した時に無断で庭木が伐採・伐根された跡が残っていました。借主は、契約書にも庭木の管理は借主に任せると出ており問題ないと言っています。特約事項で「剪定など庭木の管理は借主様にお任せ致します(費用も借主様で負担となります)」と明記していますが、損害賠償は可能でしょうか？

**A 回答**  
本件では賃借人が物件の庭木を勝手に伐採・伐根しています。借主は、契約書に「剪定など庭木の管理は借主様にお任せ致します(費用も借主様で負担となります)」と明記していますが、損害賠償は可能でしょうか？

● 契約書の庭木の管理は借主に任せようという意味  
しかし、本件の賃貸借契約書において庭木の管理は借主に任せようという旨が記載されています。その旨が「管理」のためには庭木を伐採したり伐根したりしても良いのでしょうか？問題になるのは「管理」と「処分」の違いです。管理とは、その性質を変えずに状態を維持する行為です。これに対し、処分とはその性質を根本的に変えたり失わせたりする行為です。管理と処分には大きな差があり、管理を任せたり失わせたりを依頼したことはなりません。二処分に依りて庭木を伐採したり伐根したり失われたりしますから、処分の範囲となります。すなわち、管理によって伐採や伐根まで賃借人に任せられたとは言えません。

**Q 質問**  
物件の1階の飲食店から「ネズミ」の被害があるので駆除して欲しいと連絡が。そこで確認したのですが、異常は見られませんでした。しかし、数日後にまた借主から「営業に支障が出ているので駆除しないなら損害分を賠償してもらいたい」と言われて困っています。そもそも、ネズミ被害は大家側が駆除費用を負担して対策を施す必要があるのでしょうか？

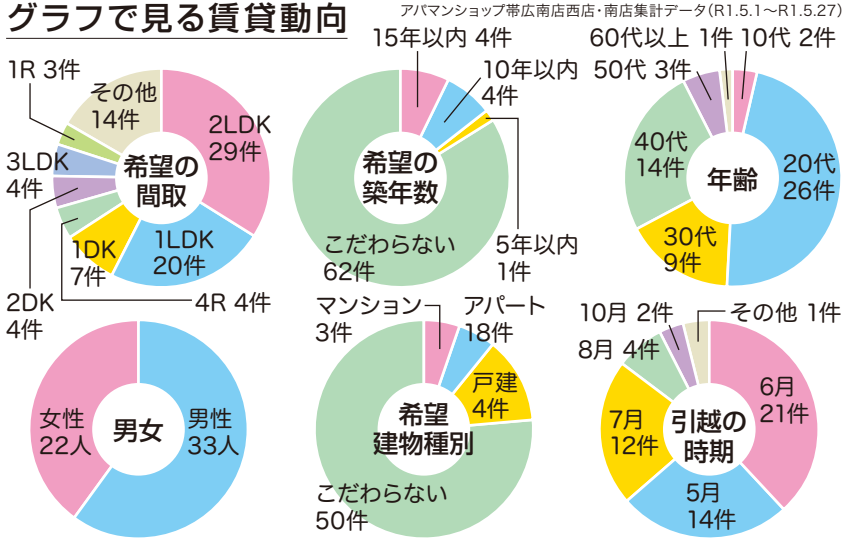
**A 回答**  
本件では、①大家にネズミ駆除の義務があるか、②賃借人に発生した損害を賠償すべき義務を負うのか、この2点が問題となっています。そこで各々について解説します。

● 賃借人には物件に発生しているネズミを駆除すべき義務がある  
まず賃貸借契約において、大家が物件内に発生しているネズミを駆除する義務を負うかという点を検討しましょう。賃貸借契約では賃借人に対し、物

件を目的に従った用法で利用できる適切な状態で提供すべき義務を負っています。居住用なら居住できる状態、店舗営業用なら店舗経営に適した状態に建物を引き渡し利用させねばなりません。物件の不具合や故障については「修繕」する必要があります。これを「修繕義務」と言います。物件内にネズミが発生している場合、物件は通常「居住に不適当」と考えられます。そこで、賃借人はネズミ駆除を行い、ネズミが壊した設備であればそいつつたものも補修するなどして適切な状態に物件を賃借人に提供すべきです。裁判例でも、賃借人にネズミ駆除の義務を認められたものが存在します。本件でも、ネズミが発生したままでは店舗経営も困難となり居住にも支障が生じるので、基本的には大家の負担で業者さんなどを呼び、ネズミ駆除を行うべきです。

**Q 質問**  
大家にネズミ駆除を行ってほしいと連絡が。その連絡を受けた大家は、ネズミを駆除したと報告したが、その後また発生した。大家が賠償しなければならぬのでしょうか？

**A 回答**  
大家にネズミ駆除を行ってほしいと連絡が。その連絡を受けた大家は、ネズミを駆除したと報告したが、その後また発生した。大家が賠償しなければならぬのでしょうか？



**ドットコム通信 オーナー紹介** 石本 研吾  
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 51室

②不動産投資(アパート経営)をされたきっかけは？  
建築会社が収益物件の資料を持ってきて興味があったので

③不動産投資で大切に思うことはなんですか？  
管理会社との連携を大事にしております。

④野村オーナーの経歴を教えてください。  
北海道小清水町出身です。現在は20年程前から介護福祉施設を設立しております。

⑤すばり、夢って何ですか？  
福祉事業の安定。不動産事業の安定です。

⑥不動産投資でご苦労されたことはありますか？  
苦労したことは特にありません。

⑦物件を所有されるときのごこだわりはありますか？  
過去に所有していた物件で空き巣があり、入居者の事を考えセキュリティ面の強化を考えております。

ドットコム社長から  
石本オーナーと最初にお会いした時、とても緊張した事を覚えております。いざお話をすると気さくな方で、今では私にとりまして非常に相談のしやすいオーナー様のお一人で、お部屋探しのお客様や他のオーナー様のご紹介等も頂き、とても感謝しております。所有されておりますお部屋は新築・築浅マンションが多く、インターネット無料や省エネ給湯など常に入居者様の事を考えておられるイメージです。現在も音更町に新築中で、どんな出来上がりになるか今から楽しみです。今後もどんどん物件を所有して頂き、オーナー様の収益向上に貢献出来ればと思います。

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**  
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