

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。

アバマンショップ 帯広南店

藤川 雅子

今月15日より有限会社 帯広ドットコムのアバマン ショップ帯広南店で勤務しております。藤川雅子と申します。北海道河東郡音更町出身です。前職は事務職としておりました。

ご縁があり不動産業界で勤務することになりました。憧れていた賃貸部門で営業させていただくことが出来嬉しく思っています。

新しい住処となるお客様に、お話しの中で、新生活が想像できずに住みたいと思っただけの接客をしたくないです。その実現のために、お客様への接客が丁寧でわかりやすく心のこもった先輩スタッフの背中を目標にしながら失敗も自らの糧に変えていけるよう精進して参ります。今後ともよろしくお願ひ致します。



おの部屋探しのお手伝いができるやりがいのある仕事に巡り合えました。普段は撮影で外勤も多いですが、物件探しの第一歩である画像を撮影できることが楽しく画像でそのお部屋に居るような感覚を味わって頂けるよう心を込めてシャッターを押しております。

内覧のご案内もお客様とのお話しの中で、新生活が想像できずに住みたいと思っただけの接客をしたくないです。その実現のために、お客様への接客が丁寧でわかりやすく心のこもった先輩スタッフの背中を目標にしながら失敗も自らの糧に変えていけるよう精進して参ります。今後ともよろしくお願ひ致します。



SWEETS FACTORY GREEN  
0155-30-3751  
音更町木野大通東13丁目4

おすすめのお店

音更町木野大通にある洋菓子、ケーキのスイーツ専門店です。おすすめはプレミアムソフトです。とにかくバナナの味が濃く、ふわわり甘いワッフルコーンとの相性が最高です。屋外でも椅子に座って緑の景色を見ながら食べるのができます。是非一度足を運んでみてください。

## TOPICS

# 課題の多い「所有者不明土地問題」(3)

全国賃貸管理  
ビジネス協会会長  
高橋誠一

### 土地基本情報の基盤をどう準備するか

今後、「土地基本情報総合基盤」(仮称)構築はどうなるのでしょうか。任意となっている不動産登記制度だけでは土地の所有者を確定する事はできません。最終登記者が真の所有者だとしても、記載されている住所に居住しているとは限りません。不動産登記制度に住所変更の通知義務はなく、これが所有者との連絡を取りにくくしている要因です。

そこで、登記情報と住民基本台帳、さらには固定資産課税台帳等との情報連携が議論されていますが、登記簿に記載されている住所から住民基本台帳(住民票)をたどっても、現住所にたどり着く事が出来るとは限りません。なぜなら個人が住所を登録している自治体から転出した場合、その転出情報の保存義務期間は5年しかないからです。

一方、固定資産課税台帳は市町村が作成・管理していますが、それは法務局からの登記記録更新情報です。法務省はその所有権移転登記を不動産が所在する自治体に伝えます。逆にいえば、所有権移転登記がなされていなければ、自治体の課税台帳が書き換えられる事はありません。

通常の売却で、所有権移転登記がなされない事はあまり考えられませんが、相続による所有権移転の未登録は決して少なくありません。この場合、自治体は土地所

### 池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋

## 一枚の絵

2019年  
6月6日

業務改善の勉強会。参加いたしておりました…。講師の先生が一枚の絵を出されました(→)…。

この絵、2通りの味方ができるのを理解することができるでしょうか…。

若い女性の斜め後ろから見た絵としてみる絵。もう一つは、向かって左側を向く老婆の絵。

同じ絵なのに味方によって、違うものになる…。

仕事をしていく中で、同じことなのに、人によって感じ方が違うことがあるという例え話でこの絵を使われておりました。

スタッフや、お客さんと接する中で意見が異なる場合、相手がどうしてそう思うのか、話を聞き、理解することの重要性を学ばせて頂きました。

今まで以上に、じっくり相手の意見を聞くことって大切なんだ(当たり前なんですがね…)という気づきを頂きました。

追)右の絵、わかりましたか?笑



所有者が死亡者となつていいる事を知りつつも、やむを得ず死亡者課税を続け、その課税明細書に「未相続」と表記して相続登記を促す事等を行っています。

またある人が死亡した場合、その死亡届は住民登録をしている自治体に提出されますが、その人が他の自治体に土地を所有しているも、その死亡情報はその土地がある自治体には通知されませんから、そのまま死亡者課税が続く可能性が高いのです。

土地の基本情報を整備するには、やはり不動産登記制度のあり方を根本的に変革するしか解決の道はありません。特に相続未登記をどうすれば防げるかが最大の課題です。

### 所有者不明土地問題は奥深い!!

だとして、都市化が進む世界のあらゆる先進国でいずれば日本のように人口減少が深刻化し、所有者不明土地問題を引き起こす懸念があります。所有者不明土地問題の解決策に先鞭をつける事は、少子高齢化対策に続き、わが国が世界の模範となり得る可能性を秘めているものではないでしょうか。

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

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  
1台分有・舗装済  
POINT②  
▶物置有

音更町東通12丁目  
土地面積:249.20㎡(75.38坪)  
延床面積:132.48㎡(40.07坪)  
宅地 H15年11月築  
拓殖バス 西19条6丁目停 3分  
明和小学校・帯広第八中学校区

価格 1,900万円

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

## 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。

### ●国土利用計画法

国土利用計画法の策定に関し、必要な事項を定め、土地利用基本計画の作成、土地取引の規制に関する措置その他の土地利用を調整するための措置を講ずることを目的に昭和49年に制定された法律。

都道府県知事は、都市計画区域のうち、土地の投機的

取引が集中して行われ、地価が急激に上昇する区域等を規制区域として指定すること(12条)、規定区域内の土地の権利の移転等をする契約を締結する場合は、都道府県知事の許可を受けなければならないこと(14条1項)、一定規模以上の土地(市街化区域2000㎡以上、その他の都市計画区域5000㎡以上、その他の地域10000㎡以上)の売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、その契約を締結した日から2週間以内、都道府県知事に届け出なければならないこと(23条1項)、都道府県知事は、地価が一定の期間内に

を越えて上昇する区域等を注視区域として、地価が急激に上昇合理的な土地利用の確保が困難となる恐れがあると認められる区域を監視区域として、指定することができること(27条の3、27条の6)、注視区域内の土地の権利の移転等を締結する場合は、都道府県知事に届出をしなければならぬこと、届出をしたものは、6週間を経過する日までの間は売買等の契約を締結してはならないこと(27条の4第1項、27条の4第3項、27条の7第1項で準用する場合)等を定めている。注視区域、監視区域の指定は都道府県で確認することができる。

## 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

### 中古住宅

- POINT① インナーガレージ有
- POINT② カーポート2台分有
- POINT③ 浴室1.25坪

音更町南鈴蘭南3丁目

土地面積:257.06㎡(77.76坪)

延床面積:130.97㎡(39.61坪)

宅地 H20年3月築

すずらん 南鈴蘭 2分

鈴小学校・下音更中学校区

価格 2,200万円



## 不動産情報

### 解説

## 実質的に実測面積で 売買された土地の売買

### 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。

#### ◆事例の概要◆

Yは、平成3年8月、業者Aの媒体のもと、Y所有の土地(公簿面積177㎡)を売却したい旨、Xに申し入れていたところ、Xは、住宅建築用に本件の土地を買いたいと考え、Aを通じて土地単価の値下げを交渉した結果、Yも了承した。XがAに実測図案を要求したところ、Aは、土地の面積が177㎡である旨記載された公図の写しをXに交付した。平成3年10月、XとYの間で売買契約が締結され、その売買契約書には、売買物件の表示

欄に「面積は全て公簿による」旨の記載した条項があった。しかしXが土地の調査をしたところ、実測面積が公簿面積より9.21㎡不足することが判明した。Xは、平成10年2月、Yに対し、売買代金の減額を求めて提訴したが、第一審(名古屋地裁岡崎支部判決)は、Xの請求を斥け、控訴審(名古屋高判)では、Xの請求が認められた。

不動産取引の実務においては、実測面積と公簿面積の差は、実測面積と公簿面積の差を清算しない取引方法を「公簿売買」と称している。本件は、実測・公簿面積とも同じであるという認識を当事者が有しており、その上で坪単価を乗じて代金額を決定していること等の認定を踏まえて契約上は、「すべて面積は公簿による」とされていても、数量指示売買(実測売買)とされた。個人住宅地取引の場合には、あらかじめ正確に測量を行い、その面積により代金額を決定する「実測売買」が多い。

※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

入居者の一人が家賃を滞納して困っております。病气やリストラされているわけでもなく、毎日会社に出勤しており、経済的に困っているように見えません。管理会社より何度か督促をお願いしておりますが、その場で払う払いの繰り返しで、いつまでたっても入金されません。裁判にしたほうが良いのでしょうか？

手続きも簡単で、費用も正式裁判に比べ安く上がります。たとえば少額訴訟の場合、申立手数料は家賃が10万円までなら、わずか1000円、20万円までなら2000円です(他に郵便費用がかかる)。

少額訴訟とはいえ、訴状は必要です。ただ、正式裁判の訴状と違い、素人でも書くことが可能です。各簡易裁判所にはサンプルの訴状が備え付けられていますから、その用紙と書き方見本をもらい(ホームページからダウンロードできる裁判所もある)、必要な事項を記入し、証拠の契約書や催告書のコピーと一緒に、管轄裁判所の窓口に出せば手続きはお終いです(審理も原則1回)。その際、申立手数料と郵便費用も必要ですが、郵便費用は当事者の人数や裁判所で異なりますから、窓口で確認してください。

失業中や、病気でないというなら分かりますが、収入があるのに家賃を払わないのは悪質な行爲です。このように支払能力があるのに催告しても家賃を払わない借家人には、少額訴訟や支払督促(支払命令ともいふ)という法手続きが有効です。少額訴訟は60万円以下の請求しかできませんが、1回の審理で即日判決が出ますし、法廷に出る必要がありません。どちらも簡易裁判所に申し立てますが、

少額訴訟の勝訴判決や支払督促が確定し、それでも借家人が滞納家賃を払わなければ、大家さんは借家人の資産に強制執行ができます。具体的には、借家人の預貯金や給料を差し押さえたり、あるいは車や家財を競売にかけて現金化し、滞納家賃を回収するのです。借家人がサラリーマンの場合、裁判所から会社や職場に執行命令が届きますから、取りっぱくはないでしょう(差押えできるのは給料の4分の1まで。民事執行法

### Q 質問

お客様と仮契約を結び予約金(家賃1ヵ月分)も頂きました。ただし、正式契約までに、古くなった壁紙を交換した直後に、よりよい物件が見つかったとの理由で予約取り消しとなりました。修繕費を予約金で相殺できますか？

「申込金」「予約金」など、呼称は様々ですが、こうしたお金は「借りる」という意思表示として支払う金銭で、通常は契約成立後、契約金の一部に当てられるのが一般的です。

ところで「手付け金」には返還義務がないと主張する人もいます。借主の「借りたい」という意思表示を受けた借主がそれを承諾し、借主から借主に「手付け金」が支払われた時点で賃貸契約が成立するという主張で、したがって貸主に「手付け金」として支払った後、借主からの都合でキャンセルする場合

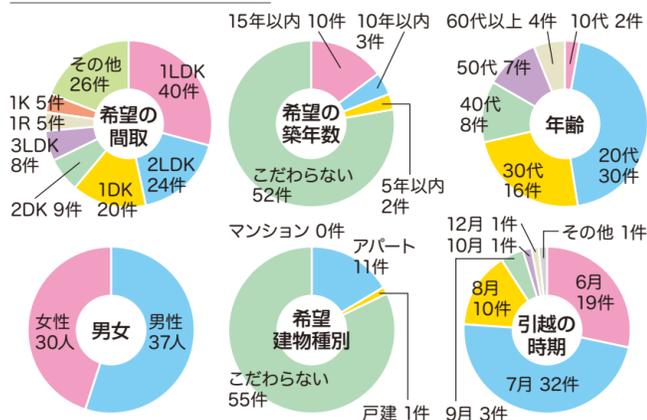
は手付け金の放棄が必要となるという考え方です。しかし、一般的に賃貸借契約の成立前に支払われた金銭は、その名目に関わらず、すべて「予約金」と見なされます。

これらは申込順位を確保するための証拠金として授受されたものであると解釈できますが、これによって賃貸借契約そのものが成立するわけではありませぬ。つまり入居予定者がキャンセルした場合、預り金は返還されるべき性質ということになります。

質問者は予約金で壁紙の取り替えを行い、その損害賠償を希望しているということになります。仮契約後、予約金を修繕などに充当したのは、あくまでも質問者の都合だということになります。たとえ、物件の修繕が賃貸借の条件であっても、それは予約金の性質を無視したものです。ただし、古い壁紙を張替えて、次の貸主のための修繕費として経費に繰り入れることはできるでしょう。このようなトラブルを避けるためにも、予約金(申込金)がどのような意味を持つているか、キャンセル時の扱い(返還の有無をどうするか)などを、借主と貸主は金銭授受時に書面などで明らかにしておくことが重要です。

### グラフで見る賃貸動向

アバマンション帯広南店西店・南店集計データ(R1.6.1~R1.6.27)



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