

TOPICS

マイホームとは、「購入」と「賃貸」のどちらがお得？

全国賃貸管理
ビジネス協会会長
高橋誠一

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合と公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会は毎年、9月23日の「不動産の日」にちなんで「住宅の居住思考や購買に関するアンケート調査」を実施していますが、2018年は、日本国内の20歳以上の男女18601人が対象となりました。

2018年は、住まい購入の意識が大きく変わった年に

まず、「不動産は買い時ですか？」という質問に対しての回答は、「買い時だと思ふ」16.3%、「思わない」22.6%、「わからない」が61.0%という結果でした。2017年の調査結果と比較すると、「買い時だと思ふ」が3.6%、「思わない」が3.6%、「思わない」が2.1%それぞれ下降し、「わからない」が5.6%上昇し、多くの人のとって2018年は、不動産買い時の見極めが難しくかつたとも言えます。

今回の調査では、原居住形態に関わらず持家購入派か賃貸派かを調査しましたが、持家購入派が80.5%と全体の訳8割を締め、その理由として「家賃を支払い続けることが無駄に思えるから」が52.9%と最も多く、「持ち家を資産と考えているから」という回答も30.9%で、

家を持つことによるメリットを考える人が多いと言えます。面白いのは、「マイホームを持つことが夢だから」は13.2%と低い数値ながら、20〜30代の若い年代ほど強い傾向が見られました。

一方賃貸派は19.5%でしたが、これは2013年の調査開始以来最も高い結果となり、理由としては「住宅ローンに縛られたくないから」が41.8%と最も高く、次いで「天災時に家を所有していることがリスクとなると思ふから」35.8%、「税金が大変だから」26.1%が続き、「住宅ローンに縛られたくない」傾向は、若い年代ほど強いという結果でした。

住環境の意識についても、「好きな時に転居しやすい住環境が良い」「家族向けシェアハウスなど新たな住環境が良い」の回答は、若い年代ほど高い傾向にあり、これらからの若い年代は、仕事や

ライフスタイルの変化による引越しの可能性や多様化する家族の在り方等が住環境への意識に影響を与えていることが分かります。

それぞれの重視する点に違いは？

購入時に重視する点については、「購入金額」60.0%、「周辺・生活環境がよい」48.1%、「交通の利便性がよい」が38.8%で、賃貸時に重視する点については、「家賃」が71.8%と最も高く、「交通の利便性がよい」49.5%、「周辺・性

格環境が良い」41.6%が続き「購入」「賃貸」共に、経済面を最も重視するという結果です。若い年代ほど購入金額や家賃を気にし、年代が高くなるにつれて気にしない傾向にある一方で、「賃貸」の方が交通の利便性をより重視していることが分かりました。

(株)ドットコムホールディングス 本社ビル



ハウスドゥ! 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





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

種 処 らーめん 酒屋 らーめん
田 楽 三 楽 三 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

「賃貸経営」 一問一答



Q
質問

お客さんと仮契約を結び
予約金(家賃一カ月分)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
予約を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慣例となっています。申込金が必要な場合と必要でない場合がありますが、だいたい家賃の1カ月分というのが一般的です。ところが「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貸主がそれを承諾し、借主から貸主に「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、従って貸主に「手付け金」として支払った後で、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に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すべて「預り金」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て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ん。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。逆に先方が予約金の返還を要求することさえ考えられます。

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仮契約の条件であっても、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ができるでしょう。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っているか、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。

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催促をお願いしておりますが、その場では払う払うの繰り返しで、いつまでたっても入金されません。裁判したほうが良いでしょうか？

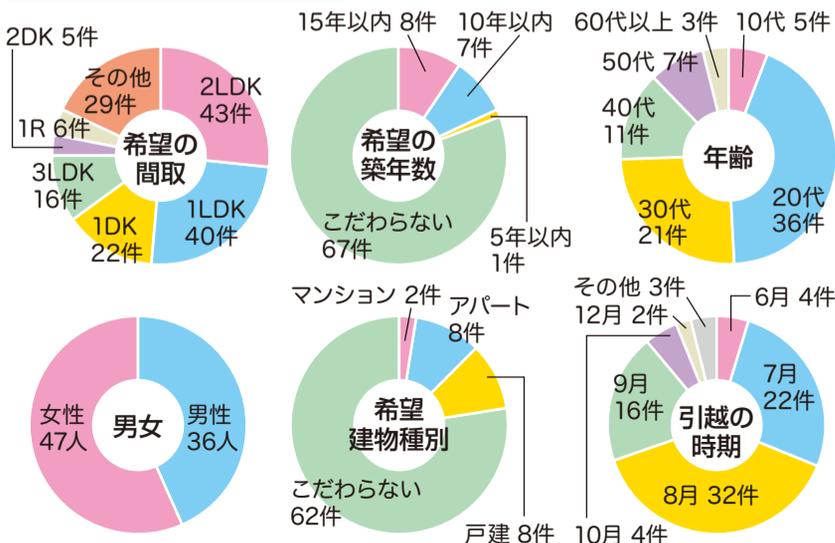
失業中や、病気で仕事ができないというなら分かりますが、収入があるのに家賃を払わないのは悪質な行為です。このように支払能力があるのに催告しても家賃を払わない借家人には、少額訴訟や支払催促(支払命令ともいう)という法手続きが有効です。総額訴訟は60万円以下の請求しかできませんが、1回の審理で即日判決が出ますし、支払命令は申立てをするだけで法廷にでる必要がありません。どちらも簡易裁判所に申立ますが、手続きも簡単で、費用も正式裁判に比べ安く上がります。たとえば少額訴訟の場合、申立手数料の家賃が10万円までなら、わずか1000円、20万円までなら2000円です(他に郵便費用がかかります)。

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。各簡易裁判所には散布の訴状が備え付けられていますから、その用紙と書き方を見本をもらい(ホームページからダウンロードできる裁判所もある)、必要事項を記入し、証拠の契約書や催促書のコピーと一緒に、管轄裁判所の窓口に出せば申立ての手続きはお終いです(審理も原則一回)。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。

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、大家さんが滞納家賃を払わなければ、大家さんは借家人の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、取りっぱぐれはないでしょう(差押えできるのは給料の4分の1まで。民事執行法152条)。なお、一般的に勤め人の借家人は、会社や上司に知られることを怖れて、強制執行の申立てをすると、慌てて滞納家賃を払う人が多いようです。

グラフで見る賃貸動向

アバマンショップ帯広南店西店・南店集計データ(R1.6.25~R1.7.30)



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

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

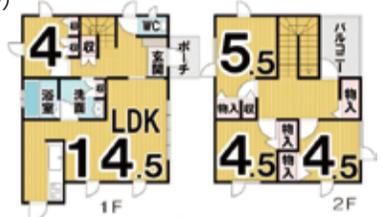
中古住宅

- POINT① 敷地約97坪
- POINT② 駐車4台可



本別町東町

土地面積:322.83㎡(97.65坪)
延床面積:104.29㎡(31.54坪)
宅地 H15年11月築
コミュニティバス
東町菅野宅前停 2分
本別中央小学校
本別中学校区



価格 **1,580万円**

不動産情報

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します。

解説

公序良俗に反し 無効とされた売買契約について

◆事案の概要◆

売主Xは、知的能力がやや劣っており、消費者金融等から総額600万円の借入れをしていた。所有する土地の登記権利証はXの父が保管し、実印等は勤務先に預けていた。Xに借金がある事を聞いていた元同僚のAは、知人Yの家に連れて行き、Yが本件土地を実勢価格より著しく低い2000万円で購入受けた。Xは、現金10万円を交付し、Yは、登記権利証等を所持していない旨を告げた。Yから住所変更と実印の

改印手続をするように言われ、手続後手付金390万円を受領した。Yは、Xを連れて司法書士移転登記手続を依頼し、司法書士は本人確認と登記の意思確認をした上で委任状の押印をさせ、登記済権利証がないため司法書士が保証人となり登記手続と行う事にした。その後、Xは、Yの指示でAと行動を共にし、郵便物を郵便局に留め置く手続をした上で、法務局からの回答書を受領し、登記がなされた。Yは、本件土地を買い受けたとして、Xらに対して

建物の明渡等を求め、XはYに対し、本件売買契約は無効であるとして、本件土地の所有権移転登記の抹消登記手続を求めた。

◆判決の内容◆
他人の無配慮、窮迫に乗じて不当な利益を得る暴利行為や不正な取引行為などは、公な秩序に反し無効であると解されている。本判決は、契約の内容のみならず、取引を総合的に考慮して公序良俗違反と判断したものである。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

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。

●区分所有権

一棟の建物に、構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所、又は倉庫、その他建物としての用途にすることができ、その各部分があるとき、その各部分を目的とする所有権をいう(区分所有法1条、同法2条1項)。この各部分は専用部分と呼ばれ、共用部分

とは区別される。専用部分については、一般の所有と同様に扱われるが、一棟の一部であるから共同の利益に反するような使用は許されない(同法6条)。共用部分に対しては、専用部分の床面積の割合で持分を有し(同法14条)、共同で使用する(同法3条)。専有部分の処分は自由であるが、敷地利用権をこれと切り離すことはできず(同法22条)、共同部分の持分の処分もこれに従う(同法15条)。

●公算売買・実測売買

土地の売買に関する契約方式。公簿売買方式とは、土地登記簿の表示面積により売買代金を確定し、以後そ

の金額を変更しない方式。実測売買方式とは、契約時に実際の面積を測量し、その面積に基づいた金額によって売買する方式である。暫定的に登記簿の面積により売買を行い、後に実測した面積との差を清算する方式もとられているが、実務上はこれも実測売買に含まれると解されている。一般に山林手農地のような広大な土地の売買は、ほとんど公簿売買によって行われているが、地域によっては宅地売買において公簿方式をとる例も多い。しかし、個人の住宅地の場合には、売主・買主の公平を期する観点から、実測売買とする契約が増えている。

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

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

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。

ハウズドゥー！帯広店

仲谷 哲史

不動産業は未経験ですが先輩方が丁寧に指導してくださるので、日々多くのことを勉強させていただき感謝しております。

今年8月よりドットコムホールディングスのハウズドゥー！帯広店で勤務しております仲谷哲史と申します。
先月までは福井県福井市のハウズドゥー！二の宮店で勤務しておりましたが、ご縁があり帯広店のほうで働かせていただくことになりました。



スタッフおすすめのお店



私のおすすめの店は、雰囲気がよく、ドリンクメニューも豊富で新鮮な海鮮や焼肉も食べれて、必ず満足できるお店です。ぜひ一度足を運んでいただければと思います。



炉ばた炭焼き 膳

☎0155・21・5705

帯広市西1条南10丁目(北の屋台横)

営:17時30分~24時(LO23時20分) 休:日曜

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋

昭和31年の帯広 2019年7月9日

昨日、営業で地主さんのところにお伺いしたときに、見つけたものです。

昭和31年の帯広市内の地図。この地図、不思議なのは、上が東になっています。今から63年前。私？影も形もない時代のもので、懐かしいって思われる方もいるのでは…。

帯広の駅前も、眺めてみると面白いもんです…。今ある駅前とあまりにも違って、見いってしまいました。

当時の建物、今はないんじゃないでしょうか…。100年もすれば、今、ある姿も変わり果てていくってことなのでしょうね。ただ、不動産業に従事しているものとして思うことは、土地は朽ちることなく残っていくんだなあと思わされます。

気になって、私の会社って、昔何があったのか見てみました。帯広市西5条南15丁目。財務局になっておりました。下の青色のついているところ。お金の縁がある土地でした…。いい土地であると信じてお金が集まる場所にしたいものです。

ちなみに、この地図コピーしてもらおうかなあと思っております。余分にコピーしておきますので、興味のある方、ご連絡ください…。一枚一万円で売ります…。冗談です。差し上げます…。



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
▶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)

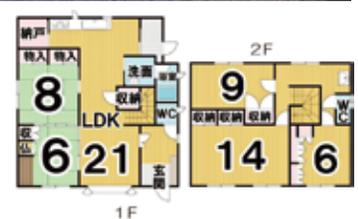
延床面積:186.81㎡(56.51坪)

宅地 H5年7月築

十勝バス 四中前停 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