



謹賀新年

2020



あけましておめでとございませう。
令和で迎える初めてのお正月。東京オリンピックが開催される年でもあり、何か特別な感じで迎えております。

常日頃からお取引頂いております賃貸オーナー様におきましては、昨年中は大変お世話になりました。沢山のご支援を頂いたこと、沢山のアドバイスも頂いたことに心より感謝申し上げます。

私たちがオーナー様から期待されていることのひとつに、空室期間をできるだけ短くすること(入居率をあげていくこと)があるうかと思えます。十分承知しつつ、期待に応えるような対応を今年も引き続き行っていく所存であります。

オーナー様が所有されている賃貸アパートの収益向上のために、入居率アップに必要な広告宣伝、賃貸斡旋部門の営業強化の投資につきましては、積極的に行っていきます。また、ご入居中のクレーム・トラブル・事故の対応についても、即座に対応できる体制の追求とお客様への満足度を上げていく取組を進めていくと思っております。

昨今の帯広市内の賃貸市場は、新築アパートの建築ラッシュにより、供給過剰な状況が続いております。その対策として、昨年は、民泊など賃貸以外の活用方法など、いくつかアパートの空室をそのような活用に試しながら、その可能性を探ってみました。今年は、同業他社様に先駆けまして、管理を頂いているオーナー様に有益なご提案を積極的にさせて頂きながら、共に繁栄したく思っております。当社で定期的に開催しているオーナーセミナーで、発信致していきますので、是非ご参加頂ければ光栄に思います。

時代の変化が激しい中ですが、我々もお客様から選んで頂ける会社であるために、自己研鑽の努力を惜しまずに行って参ります。

今年も昨年以上に、本気で社業に臨んでいきます。どうぞ変わらぬご支援並びにご指導の程をよろしくお願い致します。

令和2年 元旦

株式会社ドットコムホールディングス

代表取締役 池原信孝

昨年は「平成」から「令和」へ元号が変わった区切りの年でした。

ハウスドゥ帯広店は昨年10月でフランチャイズ加盟10周年の区切りとなり、店舗は帯広店を含め白樺通店(帯広市)、岡山平井店(岡山市)、二の宮店(福井市)、藤島通店(福井市)の5店舗体制になりました。

また、今年はずに岡山市での新規出店を控えており、限られた経営資源を活用し事業展開を進めております。令和5年までにハウスドゥ14店舗の展開を目指します。

私個人では、今年で40歳を迎える区切りの年となるため、健康を意識した禁煙と、ここ数年足が遠のいておりました大雪山系への登山、シーズン中はスキーを再開します。

ご一緒頂ける方はどしどしお声がけください！

本年が皆さんにとっていい年となるようお祈り申し上げます！



ドットコム不動産 社長 田中憲吾

新年あけましておめでとございませう。
旧年中は格別のご愛顧を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、オリンピックイヤーの幕開け、7月を楽しみにしている方も多いのではないのでしょうか。不動産業界におきましては、その前の4月に120年ぶりの大掛かりな民法改正がやってきます。

昨年より不動産業に対し厳しい状況が続いておりますが、皆様のご期待にそえるよう

市場を取り巻く社会情勢や不動産市況を鑑み、弊社の経営理念の1つである「オーナー様の収益向上に貢献する」とをしっかりと堅持しながらお手伝いさせていただきます。

本年も引き続き全力を尽くして参りますので、どうぞよろしくお祈り致します。



有限会社帯広ドットコム 社長 平岡直也

(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



「賃貸経営」
一問一答Q
質問

戸建てを貸し出しています。先日、物件を確認した時に無断で庭木が伐採・伐根されて無残な姿に…。借主は、契約書にも庭木の管理は借主側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(費用も借主様でご負担となります)」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。賃借人にそのまでの権限が認められるかが問題となります。伐採・伐根の権限があれば賃借人は損害賠償請求できませんし、賃借人が無権限で庭木を処分したのであれば、賃借人には原状回復請求または損害賠償請求権が認められます。

●植物の所有権は賃借人にある

まず、賃借人によって伐採・伐根された植物の「所有権」が誰にあるかが問題です。基本的に、物の所有権は物に対する排他的な権限を持つので、所有者以外の人がその物を処分することは認められないからです。賃貸借契約を締結する場合、対象の物件の所有者は「賃借人」に認められます。人に物を貸すにしても譲り渡すわけではないからです。このことは、賃貸する物件だけでなく、付帯する設備や庭木などについても同じです。そこで今回問題となっている庭木も、所有権は当然大家に認められ、庭木を処分する権利は大家にしか認められません。

●契約書の「庭木の管理は借主に任せ」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」と書いてあります。それであれば借主は「管理のため」に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、管理を任せたとしても処分を依頼したことにはなりません。一般的に、伐採や伐根をしないと植物は枯れたり失われたりしますから「処分」の範疇となります。すると、「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。

そこで、賃借人が自己判断で庭木を伐採したり伐根したことは、与えられた権限を越えるもので違法であり、所有者である賃借人は賃借人にに対し、原状回復請求または、それに代わる損害賠償請求をすることが可能と考えます。

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くれと連絡が…。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おう」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、修繕する必要があるとします。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」にも「店舗経営」にも適さない状態になっていると考えられます。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、そいつたものも補修するなどして、適切な状態で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。

●損害賠償について

大家にはネズミ駆除を行うべき義務があります。その義務を怠り、ネズミを放置していたことによって賃借人に損害が発生したのであれば、それについては大家が賠償しなければなりません。ただし、その範囲は法的な因果関係のある限度に限られているので、賃借人が主張する、すべての損害を賠償しなければならぬわけではありません。また、賃借人が損害賠償請求するためには、損害の発生を立証する必要があります。

●賃借人に注意義務違反が認められるケース

ネズミが発生しても、賃借人に責任が発生しないケースがあります。それはネズミの発生に賃借人の責任が認められる事例です。例えば、賃借人が適切な方法で物件を提供していても、賃借人の管理不行き届きが原因でネズミが発生したならば、賃借人の修繕義務の範囲を超えているので大家には責任が発生しません。実際に、ネズミが発生した事実で大家が適切な対応をとっているにもかかわらず、賃借人の対応に不備があったとして大家による明け渡し請求を認めた裁判例も存在します。

本件でも、賃借人が保健所の指導に従わず適切なネズミ発生防止措置をとっていないか、食材や残飯の管理方法がずさんだったりしたら、借主による損害賠償請求は認められません。

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

山田朋未

昨年の11月18日よりドットコム不動産のハウズドゥー！帯広店に入社致しました山田朋未と申します。

前職は十勝のお菓子屋さん勤務に勤めておりまして、退職後ご縁がありハウズドゥー！帯広店に入社させて頂きました。以前とは全く違う職種につき、戸惑うことが多くありますが周りの先輩の方々に毎日助けて頂き楽しい日々を過ごしています。

まだ入社して1カ月ほどしか経っておりませんので不動産業界について分からないことばかりです。早く業界のことを理解しひとつでも多く知識にしていきたいです。また、日々成長し早く一人前になりたいと思っています。よろしくお願ひ致します。



新鮮で美味しくて大きなネタが食べられます。雰囲気も活気があり、大満足なお店です。

なごやか亭
柏林台店

☎0155-41-5555
帯広市西18条南2丁目5
営:11時～22時

ぜひおすすめのお店

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

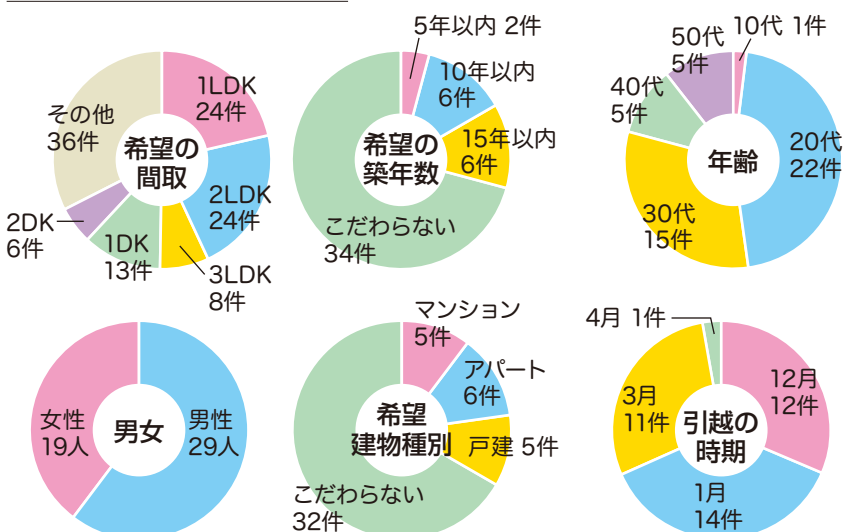
TEL.0155-31-1977・FAX.0155-30-1266

携帯.090-3397-5819

fwie4349@navy.plala.or.jp

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(R1.12.1～R1.12.31)



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

●青田売り

元来は「稲が十分に成熟しないうちに収穫高を見越してあらかじめ産米を売る事」の意味ですが、不動産業界においては、未完成の宅地あるいは建物の売買等を言います。青田売りについては、宅建業法により広告の開始時期の制限(同法33条)、工事完了時における形状・構造等の書面による説明(同法35条1項5号)、契約締結等の時期の制限(同法36条)、手付金等の保全

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。

●(同法41条)の規制を受けます。

●一般媒介契約
媒介契約の形式で、依頼者が他の宅建業者に重ねて媒介や代理を依頼する事が許されるものです。一般媒介契約が締結されても、依頼者は他の宅建業者への依頼が制限されないで、有利な取引の機会がそれだけ広くなりますが、宅建業者の側からすれば成功報酬を得られる保証がない為、積極的な媒介行為を行わない場合もあります。一般媒介契約には、他に依頼した業者名を明らかにする明示型とこれを明らかにしない非明示型とがあります。尚、一般媒介契約を締結する時は、国土交通大臣の定める標準一般媒介契約書による事が望ましいとされています。

●仮処分
物の引渡しを求めうる権利がない。
どについての強制執行を保全するため、その目的物について保管人を置いたり、相手方に一定の行為を命じたりする仮の処分をいう。土地や家屋の引渡しの強制執行は、その物の占有者を相手方とする判決等により、その占有を排除して行われるが、判決等を得て執行するまでの間に、占有者が代わったり現状を変更されたりすると、その判決で執行することができなくなったり、しの執行が著しく困難となったりするので、仮処分が利用される。債権者は自己の権利と保全の必要性を疎明し、保証金を積んで裁判所の仮処分命令をもらい(民事保全法23条以下)、仮処分の執行をしておく(同法52条以下)。命令に反した場合、仮処分債権者に対抗することができない。

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋

仕事納め&忘年会

in 阿寒湖

2019年
12月28日

すいません。バケモノたちを登場させてしまいました。忘年会の余興的一幕です。普段は真面目に働いているスタッフたちです。

例年、仕事納めの日に温泉1泊の忘年会を企画しています…。今回の会場は、久しぶりの阿寒湖畔の鶴雅にしてみました。たまたまでしたが、取引のある会社さん2社、一緒でした。。

今年の当社? 帯広、岡山に加え、福井にも営業拠点が増えました。スタッフも、増えた1年でした。売上も増えましたが、経費も増えました笑。

迎える新年は、1月早々に帯広市内にハウストウ2店舗めがオープンになります。また、岡山の2店舗めも契約が終わり、新店舗を決めてからのオープンになります。

投資が続きますが、やる気のあるスタッフが活躍するステージをつくるのは、私の仕事でしょうか。。資金繰りとのせめぎあいはあるものの、前向きに進めていきたい、思っております。臆することなく挑戦していきたいと思っております。

12月最終日に思うこと…。一緒に働くスタッフみんなと楽しく(?)仕事ができたと。また、迎える新年を不安なく清々しい気持ちで迎えられることに、幸せを感じております。スタッフみんなとさなる成長ができればと思っております。

今朝は、みんなと朝食をとったんですが、今日は、フランチャイズ本部と東京本社で打ち合わせがあるので、早めに阿寒をでてきました。しっかり仕上げてから、勤めあげてきたいと思います。

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

新年あけましておめでとございます。
 売買を担当しております。ハウストウ帯広店の尾上です。
 旧年中は大変お世話になりました、誠にありがとうございました。
 本年もよろしくお付き合いいただけますようお願い申し上げます。
 1月から売買部門は2店舗目を構えております。場所は現在の西アパマンショップの2階に増築し新店舗「白樺通り店」ができました。私は変わらず今まで通りに帯広店にございますが、お気軽にお立ち寄りしていただけると嬉しいです。
 何とぞ昨年同様のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。
 本年も皆様のご健勝と益々のご発展を心よりお祈りいたします。
 本年もどうぞよろしくお願いいたします。



ハウストウ!帯広店 店長 尾上謙

新年あけましておめでとございます。
 賃貸部門を担当しております。アパマンショップ帯広南店の中山と申します。
 昨年中は格別のお引き立てを賜り、まことにありがとうございました。
 私は、昨年より店長職をさせていただいており学ぶことの多い一年となりました。
 賃貸幹旋業務におきまして、オーナーの皆様のお力添えを頂戴いたしましたことを心より感謝申し上げます。
 賃貸のスタッフも新しく入社した者も多くおりますので、お近くにお越しの際はお立ち寄りいただけますと幸いに存じます。
 新しき年、皆様のご要望により一層お応えできるようさらに精励してまいります。
 本年もご厚誼のほどお願い申し上げます。



アパマン帯広南店 店長 中山尋晶

新年あけましておめでとございます。
 売買部門を担当しております。星久保(ほしくぼ)と申します。
 昨年は大変お世話になりました、誠にありがとうございました。
 昨年はハウストウ帯広店が全国NO.1店舗になり、充実した1年を過ごしました。
 本年は1月より新店舗(白樺通店)での営業をさせていただける事になり、皆様がお越しいただけるのを今から楽しみにしております。
 目標店舗である帯広店に負けないよう頑張りますので、何卒ご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。
 本年もよろしくお願い致します。



ハウストウ!白樺通店 店長 星久保和也

新年明けましておめでとございます。
 現在福井に在住しております。
 昨年3月末に家族で地元を離れいざ未開の地福井へ勤務となりました。
 初めての土地で慣れない環境そして初めての店舗立ち上げを経験。お金の流れを色々勉強させていただき、改めて不動産業一本で生計を立てているオーナー個人事業主のすごさを実感されました。
 今回の店舗立ち上げではトラブルエラーを繰り返す時には本気で叱りを受けることもあり、この町は魔物が棲む町だと思いました。
 しかし、心が折れそうなきに援手を呼んでいただき鼓舞してもらったり、時には一緒にオーナーセミナーを開催したりと頼れるべきものは最高の仲間と最高のチームワークなんだと改めて痛感しました。
 最低な失敗もし最高の経験にもなり、実りある1年でした。
 今年の4月には帯広へ戻ります。オーナーへ色々な土産話と成長をお届けし更なる収益に貢献できるよう業務に励みたいと思います。
 最後になりますが今年度も是非よろしくお願いたします!!



レントドゥ!福井市藤島通店 店長 岩谷義隆

新年明けましておめでとございます。
 株式会社賃貸管理の高野です。
 旧年中はひとかたならぬご愛顧にあずかり、誠にありがとうございました。
 本年も社員一同誠心誠意努める覚悟でございますので、何卒昨年同様にご高配を賜りますようお願い申し上げます。
 尚、弊社は1月5日(日)より通常営業いたしております。
 またお目にかかれます事を楽しみにしております。
 未筆ではございますが、皆様のご健勝とますますのご発展を心よりお祈りいたします。
 本年もどうぞ宜しくお願い申し上げます。



株式会社賃貸管理 課長 高野祥平

新年あけましておめでとございます。
 ウィークリー・マンズリー部門担当の宮下です。
 昨年中は格別のご愛顧を賜り、厚くお礼申し上げます。
 昨年は多くのお客様にお部屋をご提供させてもらいご利用いただきました。本年もより快適なお部屋、新たなご提案をできる様に努めてまいります。昨年同様、今年も日本各地をご訪問させてもらう予定です。
 本年もよろしくお付き合いいただけますようお願い申し上げます。
 今年もご縁を大切に日々過ごして行きたいと思っております。
 どうぞ宜しくお願い致します。



有限会社帯広ドットコム マンズリー事業課長 宮下淑恵

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〉



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



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