

ちんたい協会 NEWS

賃貸住宅管理業務等の適正化に関する法律が成立。管理会社が登録制へ

家主の賃貸経営を守るために、管理会社の登録制がスタート

たは勧誘を行う際に、不都合な事実を伝えない事が禁止され、契約締結前に重要事項の説明が行われるようになります。

② 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設

● 賃貸住宅管理業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務づけ

● 登録を受けた賃貸住宅管理業者について

● 業務管理者の配置/事務所毎に、賃貸住宅管理の知識・経験等を有する者を配置

● 管理受託契約締結前の重要事項の説明/具体的な管理業務の内容・実施方法等について書面を交付して説明

● 財産の分別管理/管理する家賃等について、自己の固有の財産等と分別して管理

● 委託者への定期報告/業務実施状況等について、管理受託契約の相手方に対して定期的に報告等を義務づけ

この法案によって、ある一定の基準を設けて管理会社が登録制へ移行し、賃貸不動産経営管理士を配置することが義務化されるため、管理会社の適性を判断する一つの基準となります。もし、管理委託を行っている管理業者が、国土交通省への登録も行っていない、賃貸経営管理士も配置していないという場合、管理会社としての適性が問われる可能性があります。

法の施行について、サブリースの措置は本年12月、登録制は来年6月を予定しています。随時、情報提供をさせていただきます。

ヘッドライン NEWS

「家賃支援給付金」の予算が成立し、法人の場合最大660万円、個人事業者の場合最大300万円の給付が可能に

第2次補正予算が可決され、売上の急減に直面する事業者の事業継続を下支えするため、地代・家賃(賃料)の負担を軽減することを目的として、テナント事業者に対して「家賃支援給付金」が支給されます。

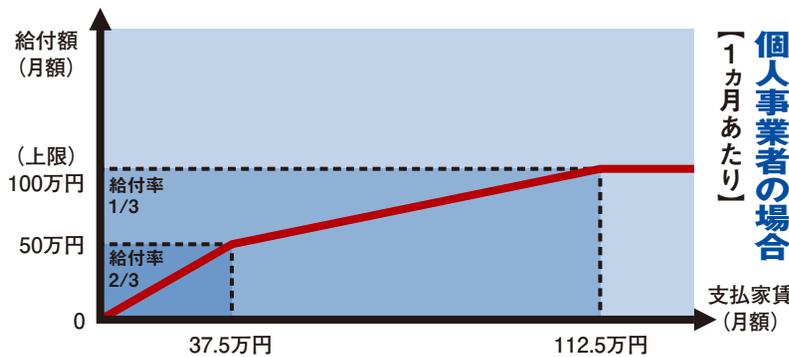
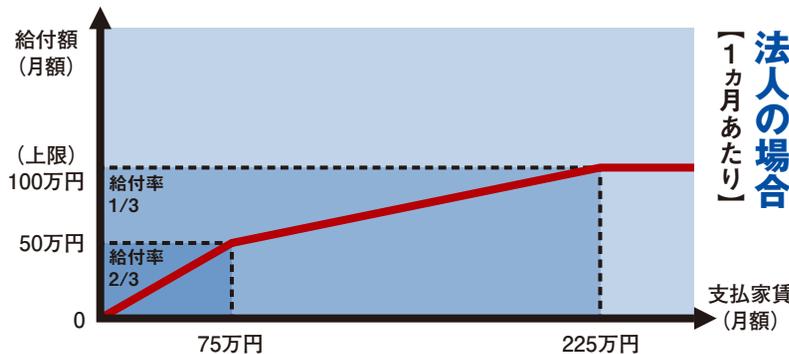
具体的申請書類や申請方法等については、6月30日時点でまだ発表されておりませんが、7月には発表される予定です。

家賃支援給付金は、新型コロナウイルスの影響で、今年5月から12月の間に、去年の売上と比べてひと月で50%以上減少したか、連続する3ヵ月で30%以上減少した事業者を対象に、賃料の一部の半分、法人は最大600万円、個人事業者は最大300万円が支給されます。

新型コロナウイルスの完成予防による営業自粛要請で売上が急減し、毎月の家賃が支払えないというテナント事業者が増えており、家賃の減額もしくは支払い延期の依頼が数多く家主に届いている状況で、テナント事業者が家賃支援給付金を活用する事で、家主の負担は大幅に軽減されると思われます。

新型コロナウイルス給付金

【給付額】申請時の直近支払家賃(月額)に基づき算出される給付額(月額)の6倍(6ヵ月分)を支給。給付率、給付上限額は下図の通り



(株)ドットコムホールディングス 本社ビル



ハウスドゥ! 白樺通店



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



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。



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 らーめん屋 三楽
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

たい焼き 2個無料



北海道十勝生まれの鯛焼き店

たいやき工房

本店 帯広市東3条南8丁目
☎0155-24-2522 営10:00~19:00

解説 貸室明け渡しの際、自然損耗等についての原状回復義務を借主が負担する旨の合意は、消費者契約法10条に該当し無効とした事例

◆事案の概要◆

Xは、平成8年3月、A株式会社との間で、マンション一室(以下「本件建物」という。)の賃貸借契約を締結、平成14年3月に最終の更新となる賃貸借契約を締結し、期間満了後の平成16年3月に法定更新した。その後、Yが、平成16年7月に本件建物の所有権を取得し、貸主の地位をA株式会社から承継した。Xは、平成16年9月23日に賃貸借を終了したため、Yに対して預け入れた敷金13万円余の支払を求めた。

上記請求に対しYは、XとA株式会社間の平成14年3月の更新契約において、Xが本件建物内の汚損や破損による損害を賠償する義務を負うことが約され、また、XY間には、平成16年9月22日に原状回復に関する費用負担の合意があることから、これら合意に基づいてXが負担することになった原状回復費用18万円余を敷金から控除すると、Xに返還すべき敷金はなく、更に、XのYに対する敷金を控除した原状回復費用残額が4万円余あるとしてその支払を求める反訴を請求した。

◆判決の要旨◆

(ア)貸主において使用の対価である賃料を受領しながら、賃貸期間中の自然損耗等の原状回復費用を借主に負担させることは、借主に二重の負担を強いることに

なり、貸主に不当な利得を生じさせる一方、借主には不利益であり、信義則に反する。借主に必要な情報が与えられず、自己に不利益であることが認識できないままされた合意は、借主に一方的に不利益であり、この意味でも信義則に反するといえる。そうすると、自然損耗等についての原状回復義務を借主が負担するとの合意は、民法の任意規定の適用による場合に比べ、借主の義務を加重し、信義則に反して借主の利益を一方的に害しており、消費者契約法10条に該当し、無効である。

(イ)Yの供述及び合意書から、XがYとの間で費用負担の合意をしたと認めることはできず、他に合意をしたと認めるに足りる証拠はない。そうすると、Xの負担すべき原状回復費用を認めることができないから、Yの抗弁事実及び反訴請求原因事実は認められず、Xの本訴請求は理由がある。

◆まとめ◆

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

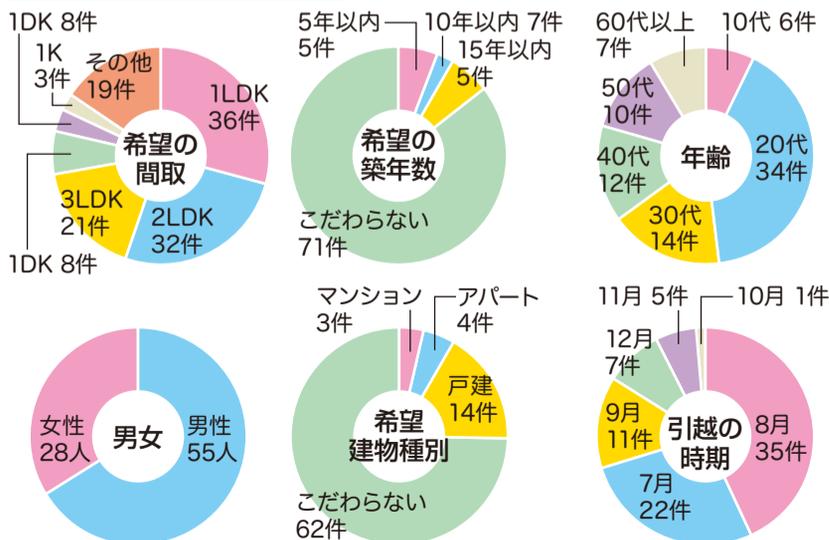
代表 田中 一郎

〒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

アバマンション帯広南店西店・南店集計データ(R2.7.1~R2.7.30)



中古住宅

POINT①

▶地下付5LDK

POINT②

▶地下駐車場1台分+
駐車スペース6台分

不動産情報

帯広市川西町西2線

土地面積: 375.00㎡(113.43坪)

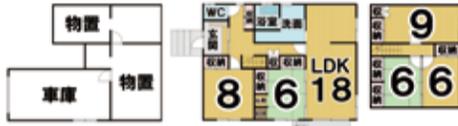
延床面積: 164.88㎡(49.87坪)

宅地 S60年9月築

十勝バス 川西停 22分

川西小学校

川西中学校区



価格 1,500万円

中古住宅

POINT①

▶帯広街中心まで2km圏内

POINT②

▶人気の平屋・茶室付き



不動産情報

帯広市西七条南16丁目

土地面積: 468.32㎡(141.66坪)

延床面積: 213.83㎡(64.68坪)

宅地 H8年9月築

拓殖バス

記念碑前停 4分

花園小学校

帯広第四中学校区



価格 3,460万円

本件では、借主が者を壊すなどの乱暴な行為を繰り返す、小火騒ぎまで起こしています。そういった問題行為を理由に家主が、賃貸借契約を解除できるのが争点です。

生活保護の借主が共用部の塀を壊したり、他の住民にも迷惑をかけていました。そこで「以後、迷惑行為をしたら1カ月以内に退去」という誓約書へ署名をして頂きました。ところが先日小火事騒ぎを起こしたため、退去を申し出たのですが、「小火は故意ではなく事故。退去させらるなら、立退料を支払え」と言われてしまいました。困っているのですが…。

Q 質問

「賃貸経営」
一問一答

そして、賃貸借契約において借主は強く保護されます。家主側が一方的に賃貸借契約を解除するためには「借主側に賃貸借契約の継続を困難にするほどの強い背信性」が必要です。この基準を本件にあてはめるとどうなるでしょうか。確かに本件の借主が、物件の共用部の塀を壊したり他の住民への迷惑行為をかけるなどの粗暴な行為をしたことは、賃貸人との関係を一定程度破壊するものといえるでしょう。また「以後、迷惑をかけるような行為をしたら、1カ月以内に退去する」という内容の誓約書にも署名して家主に差し入れていたので、その後の問題行為に対しては厳しい態度で評価されます。しかも、誓約書を差し入れたばかりなのに小火騒ぎを起こしたならば、賃貸人との信頼関係が破壊されたとも考えられます。

法律上からも借主には賃貸物件に対する「善管注意義務」が課せられます。そして、小火騒ぎを起こしたことは善管注意義務違反といえるでしょう(善管注意義務とは、善良な管理者としての注意義務であり、自分のものよりも身長に取り扱う必要がありません)。しかし、現時点では小火の原因調査は行われておらず、借主本人には小火騒ぎが「故意ではない」と主張しています。原因が明らかで借主側の故意や重過失によるものであれば、信頼関係破壊に繋がる可能性もあります。原因不明が行われない段階では「信頼関係が破壊された」とまではいいがたいと考えられます。したがって、賃貸借契約を解除するまでは難しく、この状況で「どうしても立ち退きを求めたい」のであれば立退料の支払いが必要と考えられます。立退料は明確な計算方法がなくケースごとの判断となりますが、まずは引越費用と次の物件を借りるのに必要な敷金や礼金などの合計額程度を提示してみるとよいでしょう。

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務事務所

帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F

TEL(0155)67-7781

🍷 おすすめのお店



パスタがおいしいお店です。
パフェもおすすめてです。

カフェ&レスト プライム

☎0154-25-5119

釧路市柳町7-16 休:金曜

営:月~土曜 / 9:30~21:00、日曜 / 10:30~19:00

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。



アバマンシヨップ帯広南店
吾妻彰太郎

七月からアバマンシヨップ帯広南店でお世話になっております、吾妻と申します。少しでも早く戦力として数えられるよう努力していきたいと思っております、若輩者ですがこれからどうぞよろしくお願い致します。

この度はアバマンシヨップ帯広南店の営業スタッフとして働かせていただいておりますが、もともと事務のアルバイトの募集に応募したのがきっかけでした。自分の出身は釧路なのですが、そこで学習塾とスーパーのアルバイトをやらせられたらと続ける日々の中、帯広に引っ越すこととなりました。知らない土地で新しい仕事を探すとなったときに前から興味のある不動産というものに実際の現場で触れてみたいという思いが強く、帯広ドットコム事務所の求人を見つけ、その門を叩きました。しかし不動産関係の仕事に就いたこともなく、ましてや出身は釧路。面接の段階で帯広に越して来て二ヶ月という状況。不動産という土地・建物に強く関係のある仕事で自分にしても半ばダメ元の応募だったというのが正直なところですが、幸運なことに採用していただ

けた上に、営業として雇っていただくことになり、そこから帯広南店で仕事を始めて三週間が経ちました。新しいことを覚える毎日は大変ではありますが、楽しくもあります。物件の外観・内観の撮影、撮影した写真のシステムへの登録、不動産会社へのおつかい、物件の案内、図面の作成、電話やメールへの対応、そしてメインの業務である営業に向けての営業ロールプレイング。営業という職業の難しさを勤務の度に痛感します。以前のアルバイト経験で接客というものに多少は携わってきたので、ある程度はできるだろうと思って自分がかかいかにか甘かったかを知りました。特に自分の電話対応のたどたどしさは悲しみさえ覚えます。

「はつきりと元気よく！」
帯広南店、西店それぞれの店長お二方に同じことの注意を受けました。心に刻みたいと思います。入社して三週間、まだまだ使える人間とは程遠く、帯広南店の方たちだけでなく、帯広西店や賃貸管理の方々にも助けていただき毎日です。ずいぶん慣れなやつが入ってきたなと思われていると思いますので、できるだけ早くこなれてきたなと思っていただければ、仕事に向かっています。改めてになりますが、これからどうぞよろしくお願致します。

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋

帯広市のハザードマップ

2020年
7月10日

九州地方の大雨。すさまじいですね…。浸水の様子をテレビで見ながら、自分の住んでいるところって、大丈夫かなと思われた方もいらっしゃるのではないのでしょうか…。

私の住んでいる帯広市。

十勝川という大きな川が流れております。この度のようなレベルの雨が降れば、当然のごとく、川の堤防が決壊ということも十分考えられます…。

そんな事態になった時の洪水災害時の予測。知っておくのも大切なことです…。予想水没のマップ。俗にいうハザードマップなるものが、帯広市も公開してあります。

ちょっと興味深い感じもしますが…。必ず、こういうものって自分の住んでいるところはどっちやうのか見ちゃうもんです。私もまず自分の住んでいるところを見ました…。

帯広市役所のHPで公開されております…。関心のある方は覗いてみてください。

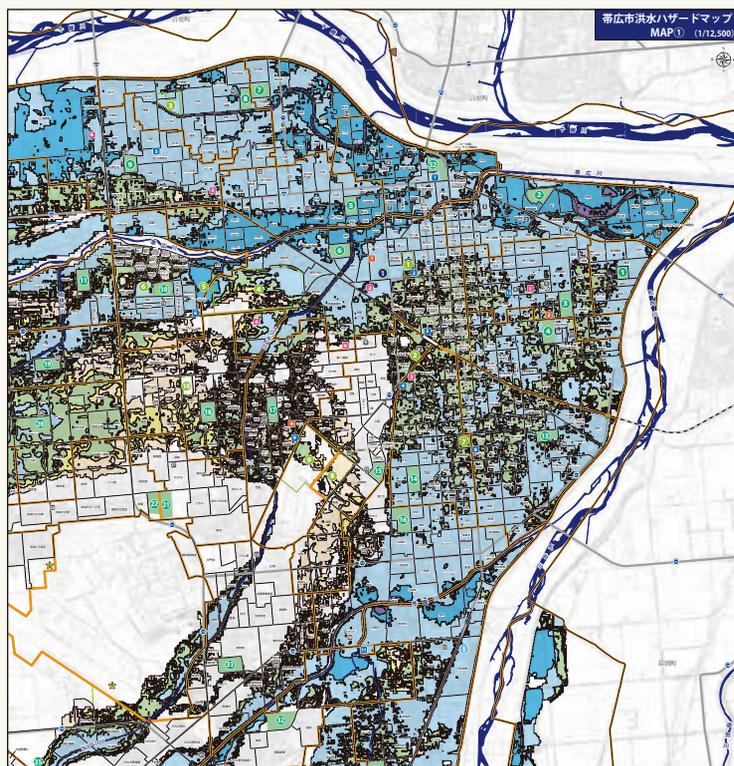
結構細かく予想されております。当然ですが、河川敷近くは3m~5m水没するという予測です。結構すごいですね…。2階建ての家の2階まで水が入ってくるようになるんじゃないでしょうか…。

素人ながら、もっと堤防を1メートルくらい高くして強固なものにしたらいいなどと考えてしまうのは、私だけでしょうか…。

今回のテレビで出ていたように九州で起こったことが、自分の住んでいる街で起こることも有り得るかもしれません。自宅を購入する際は、1度、ハザードマップを見て、検討してみるのもいいかもしれません…。

我々業者側としては、売りにくくなる土地も出てくるので、微妙な立場ですが、備えあれば…。で、大切なことでしょうか…。

このハザードマップを見ると、帯広市の場合、河川から離れるほど水没する深さが浅くなっています…。当たり前か…。



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

幕別町札内暁町248番地122
TEL/FAX 0155-66-4022 MOBILE 090-2697-4944
E-mail watanabe-chousashi@lime.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