

TOPICS

コロナ禍の影響で居住地の 多様性が実現するのか？(1)

東京商工リサーチ「第5回新型コロナウイルスに関するアンケート」によると、緊急事態宣言中に在宅勤務を実施した大企業は83・0%、中小企業は52・2%でした。

宣言解除後もテレワークを継続する事にした会社がある一方、全員出社に切り替えた会社もあります。パソル総合研究所の「第三回・新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」の緊急事態宣言解除後のテレワークの実態によると、宣言解除後の5月29日から6月2日には既に在宅勤務者が減少していた事が報告されています。宣言解除後に会社に切り替えた、もしくはテレワーク回数を削減した会社も多くありますが、各メディアではテレワークの浸透により郊外や地方居住者が増加するのではないかとこの事が度々取り上げられています。

(1)テレワークの継続希望と課題
調査会社により差異がありますが、テレワークを経験した勤務者の半数以上は在宅勤務の継続を希望しているようです。

パソル総合研究所の実態調査によると、特に若い世代や女性の継続希望率が高い事が分かります。一方でテレワークを実施して明らかになった課題も多くあります。社内のコミュニケーションが難しい、業務の進捗管理が困難、テレワーク実施者と出勤者で公平・公正な評価が行われるのか心配、オン・オフの切り替えが難しい、業務時間が増加する傾向にある等の仕事面での課題や、子育てとの両立が難しい、ワークスペースがない等の家庭面での課題もあげられています。

また、緊急事態宣言下で家族全員が巣ごもりをしていた事が要因であると考えられるストレスが増加する為、専業主婦の約25%がテレワークの継続を希望していないという調査結果(明治安田生命の調査)もあります。

これらの課題に加え、集団への帰属意識の高い日本においては、強い同調圧力が働きます。従って、個人として感染に対する不安を抱いていたとしても、大多数と同じ行動をとる人が多いのです。宣言解除後の出社が増加したのは、これらの複合的な原因が考えられます。

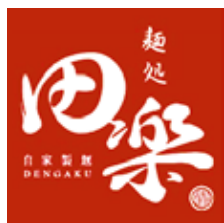
(2)住居選択基準に変化の兆し

テレワークが増加した事で、住居選択基準に変化の兆しも現れています。

リクルート住まいカンパニーの首都圏調査によると、12月調査比で「戸建て派」が+7ポイント、「広さ派」が+10ポイント増加しました。また住居に求める設備の1位に「自宅で仕事・勉強ができる場所」が選

択されている他、エリア選択についても重視する項目の内、「通勤時間」は6割から2割へ、「郊外志向」は0割から2割へ急浮上している等、テレワークを意識した住居選択の傾向が見られます。

また、某社の調査によると、「現在都市部に住んでいるが、次に住む家は郊外でも良い」と答えた人は11・8%に対し、「現在は郊外に住んでいるが、次に住む家は都市部が良い」と答えた人は9・5%、更に他の調査によると、コロナ禍をきっかけに郊外への引っ越し意向は5・3%、都心への引っ越し意向も5・3%と、郊外移転派と都心移転派は拮抗していて、「今までの通勤時間を変えない範囲で、部屋数の多い住居や戸建てに移動する」に留まっているようです。(次号へ続く)



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

麺処 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

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

(株)ドットコムホールディングス 本社ビル



ハウズドウ! 白樺通店



ハウズドウ! 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



🍷 おすすめのお店



飯屋 洒落頭
☎090-6691-4949

帯広市大通り南11丁目1番地1 さくら館ビル1階

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。



阿部紗織

アバマンショップ帯広南店

はじめまして、よろしくお
願い致します。アバマンショッ
プ帯広南店の阿部紗織と申
します。先日、9月17日より
お世話になっております。
生まれも育ちも前職も全
て音更でしたが、この度初め
て帯広で働くこととなりまし
た。音更から十勝大橋を超え
て帯広に着くまでが渋滞する
という話は聞いておりました
が、初めての通勤ラッシュを
体感しております。
高校を卒業して以来約15
年間地元製の菓工場に勤め
ておりましたが、退職してか
ら始めたバイト先のマスタ
ーからの紹介により帯広南店
で勤務させていただくこと
になりました。
入社してから10日ほどが
経ち、地理に弱く方向音痴な
うえに覚えることが膨大す
ぎて戸惑う日々が続いており
ますが、スタッフの方々にフォ
ローしていただきながら1日
1日を過ごしております。
日々勉強しながら、自信を
持つてお客様と向き合える
ようになることを目指して頑
張っていきます。
これからどうぞよろしくお
願い致します。

池原(帯広ドットコム代表)が
綴るブログから抜粋

うんだ、うんだ。

2020年
9月2日



青森県八戸市。どこにあるのかわかりますか？私？何となくとい
った感じでした。行ったことなかったの、そんな認知レベルです。

人口23万人。こんなに大きな街とは思いませんでした。帯広、
幕別、音更を合わせた規模感です。大きな港もあり、釧路に近い
感じでしょうか。

数ヶ月前、帯広で、帯広にある会社の社長さんと不動産フラン
チャイズ本部の社長さんを、ある方の依頼があり、ご紹介してお
りました。おふた方とも八戸の出身で、一度八戸でという話があり、
八戸での再会が実現しました。

なかなか青森県にはいく用事がなく、また、帯広からのアクセス
も面倒だなあという先入観があり、足を踏み入れておりませんで
した。。案外、簡単に行けることがわかりました。ちなみに今回は、丘
珠(札幌)ー三沢(青森県)便を利用しました。こんな小型機が1日
1往復定期便ででています。

約1時間のフライトです。八戸に帯広によく似た屋台村があっ
たのでアップしときます。みろく横丁という屋台村です。結構、いい
感じです。

八戸。一度、旅行にいくのもいいかもしれません。北海道のお
隣の県、興味がわきました。次回、ねぶた祭りなんか行けたらいい
なあと考えております。

ちなみに、私の青森県の方言のイメージにあった”うんだ、うん
だ”。そのような言葉を話されている方は、誰もおりませんでした。
少々の方言はありましたが、気になるレベルではありませんでした。

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

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

▶ 駐車4台可能

POINT②

▶ 南道路で日当たり良好



郡芽室町東めむろ二条北1丁目

土地面積: 252.00㎡ (76.23坪)

延床面積: 142.43㎡ (64.59坪)

宅地 H19年9月築

芽室高校前 十勝バス 5分

芽室小学校/芽室中学校区

価格 1,880万円

不動産情報

中古住宅

POINT①

▶ 駐車4台可能

POINT②

▶ 日当たり良好でウッドデッキ付



幕別町札内曉町

土地面積: 265.64㎡ (80.35坪)

延床面積: 99.03㎡ (29.95坪)

宅地 H10年2月築

曉町東 コミュニティバス(さつバス) 1分

白人小学校/札内東中学校区

価格 1,550万円

不動産情報

解説

更新料特約と民法90条及び消費者契約法

◆ 事案の概要 ◆

Xは、平成12年8月、業者Aの媒介で、Yの所有する賃貸アパートの一室について賃貸

借契約を締結した。本件賃貸借契約は更新可能な1年契約で月額家賃4万5千円、敷金10万円、礼金6万円、更新料10万円が約定されていた。

Xは、平成13年から平成17年まで毎年8月末の更新契約の際、Yに対し更新料10万円を支払ったが、平成18年8月末の更新の際、解約の通知をしない一方、更新する旨の合意もせず、更新料の支払を行わなかった。Xは、Yに対して平成18年10月付けの賃貸借契約解除通知書により同年11月末をもって本件賃貸借契約を解約する旨の意思表示を行い、同日本物件を明け渡した。Xは、同年11月分の賃料を支払わ

ず、Yに対し過去5回にわたる支払った更新料の返還を求めた。

◆ 判決の要旨 ◆

本件賃貸借契約には自動更新条項があり、法定更新が行われる余地はない。平成13年から平成17年までの5回の更新は当事者の合意によるものであり、平成18年の更新は自動更新で、本件更新料約定が民法90条または消費者契約法10条により無効であるとするXの主張は採用することができないから、本件更新料約定の無効を前提とするXの不当利得返還請求には理由がないとし、賃貸借契約における更新料支払の約定が、民法90条及び消費者契約法に反し無効であるとはいえないとされた。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

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。

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

「賃貸経営」 一問一答



Q
質問

築古の戸建ての借主が、家賃を滞納しているうえにクレームもつけてくるため、「退去して欲しい旨」を伝えました。ところが、「追い出すなら賠償金を支払え」と言われています。この借主は父の知り合いで賃貸借契約を結んでおらず契約書もない状況ですが、賠償金などを支払わずに退去して頂くことは可能でしょうか？

○契約書がなくても解除は可能
○本件では貸主と借主との間で賃貸借契約書が作成されていないため、貸主が「退去を要求できないのではなか」と悩んでいます。また借主が賠償金を求めるので「払う必要があるのか」とも問題です。結論的に賃貸借契約書がなくても退去の請求はできますし、賠償金を支払う必要はありません。その理由をご説明します。

○契約書がなくても賃貸借契約は有効
○実は法律上、契約書がなくてもほとんどの契約が有効です。通常の賃貸借契約も契約書が必須ではなく口約束で成立します。長年賃料の収受を行い借主が物件に居住してきたのであれば、賃貸借契約の成立は問題なく認められるでしょう。もしも、

賃貸借契約が成立していないなら相手方が不法占拠していることになるので、即刻退去を申し入れられますし、賃料相当の損害金も請求できます。

○家賃滞納が3カ月程度続いていたから解除できる
○賃料の支払いは借主の重要な義務なので、これを怠っていたら貸主は契約を解除して明け渡しを求められます。ただし、賃貸借契約は継続を前提としており、貸主と借主の強い信頼関係に支えらるる契約です。さらに、物件は借主にとって居住や事業の拠点となる重要なものであるから1回の滞納で解除はできません。多くの裁判例では、3カ月分程度の賃料滞納があれば解除が認められています。

○賠償金支払いは不要
○借主による賠償金や立退料の要求には応じる必要がありません。賃料不払いを理由に解除する場合、借主に損害が発生したとしても貸主が負担する必要がないからです。

○賃料不払いの立証方法
○解除が認められるには「賃料不払いの事実」の証明が必要です。これについては通帳の入金履歴や賃料の受け取り台帳によって、賃料の入金を確認すれば足りるでしょう。また裁判を起こした場合、借主側が「入金の事実」を証明しなければならぬので、実際に支払いを受けていないならば、立証不能で不払いが証明されるでしょう。

Q
質問

戸建て物件の借主が退去しました。退去前に確認したところ、庭に大量の木材が放置されていたので撤去費用も含め原状回復費用を頂いたので。ところが後日その下から産業廃棄物が出てきたため、この処理費用についても支払いをお願いしました。しかし「ゴミは知らないし、清算も完了しているから支払えない」とのこと。退去手続きが完了した後に処理費用は請求できますか？

○退去手続き後も原状回復費用に不足があれば請求できる
○本件のように、いったん原状回復や明け渡しの対応が終わっていても、その後発覚した「産業廃棄物」の処理費用を別途請求できるのが問題です。

法律上、賃貸借契約が終了した時、借主には「原状回復義務」が認められます（民法621条）。原状回復義務とは、借りた物件を「元の状態に戻して貸借人へ返還しなければならない義務」です（ただし経年による通常損耗は一般的に元に戻す必要はありません）。原状回復義務は完全な果たす必要があり、部分的に果たしたからといって残りが免除されるものではないです。つまり、明け渡し済んでいても不足する部分があれば、借主は原状回復義務を果たさねばならないのです。本件でも、借主は「木材の撤去費用などの原状回復費用」を支払っていますが、ここに「産業廃棄物の処理費用」は含まれていません。後日、産業廃棄物が発見され、それが賃貸期間中に借主の責任によって生じたのであれば、借主は処

理費用について原状回復義務の一環で負担する必要があります。

○清算条項を入れている場合には請求できない可能性がある
○前記から原則として、貸主は借主に産業廃棄物処理費用を請求できると考えますが、以前に借主が退去した時に貸主と借主が合意書や契約書を作成し、そこで「清算条項」を設けていたら状況が異なってくる。

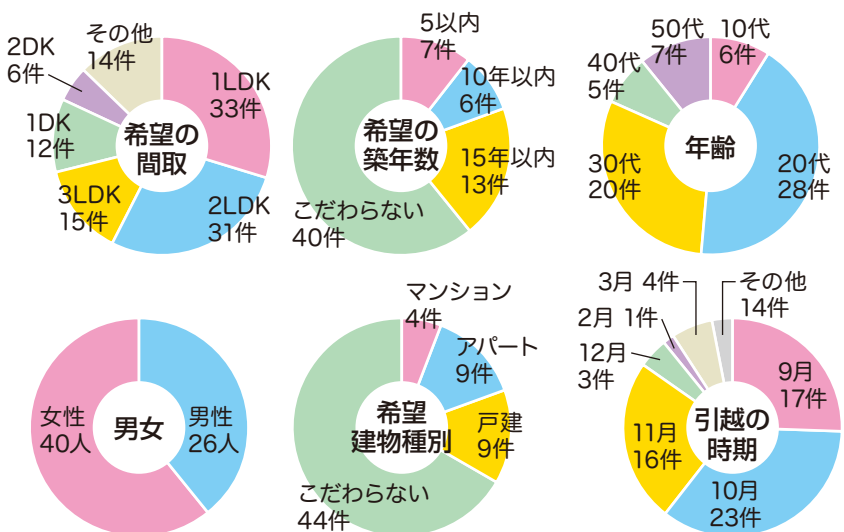
清算条項とは「当事者間において、その合意書（契約書）に定める他には一切債権債務関係が存在しない」と確認する条項です。清算条項を入れてしまっていたら、合意書作成時まで発生した事情に基づいて、後日あらためて請求することは原則でなくなります。

本件でも、以前に借主が退去した際に合意書に清算条項を入れて、「借主は本件で支払った木材などの原状回復費用以外に貸主に対して債務を負わない」と確認し当事者双方が署名押印していたら、貸主は借主へ産業廃棄物の処理費用を請求できない可能性がります。

○錯誤や詐欺による取消を主張できる可能性もある
○清算条項を設けた場合でも、貸主が借主へ産業廃棄物の処理費用を請求できる可能性は残ります。錯誤や詐欺による取消を主張する方法です。契約や合意の際、当事者に重大な勘違いがあったら、当事者は契約や合意を取り消せます（民法95条）。また、相手方による詐欺があった時も取り消しが可能です（民法96条）。例えば、借主が「実は産業廃棄物があり、それを撤去する必要がある」と知りながら事実を告げなかったなどの事情があれば、貸主は錯誤や詐欺を理由に合意を取り消して、産業廃棄物の処理費用を請求できると考えられます。

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（R2.9.1～R2.9.30）



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