

## TOPICS

# コロナ禍の影響で居住地の多様性が実現するのか？(2)

テレワークが浸透すると、郊外や地方居住者が増加するのではという今後の人の動きに関して、先月号では、(1)テレワークの継続希望、(2)課題と住居選択基準に変化の兆しについて述べましたが、今月号はその続きです。

### (3)第1のカギは 企業の事業継続計画

なぜ、大きな住まい方の変化が発生しないのか。それは、今後会社への頻繁な通勤が復活する可能性が排除できないからです。地震や洪水等の自然災害が発生した場合を想定し、事業の継続や早期復旧を行なうことを目的にして企業が策定する計画を、事業継続計画(BCP)と呼びます。帝国データバンクが2020年5月に行った「事業継続計画(BCP)に対する企業の意識調査(2020年)」によると、事業継続計画を策定しているのは、

大企業が30.8%、中小企業が13.6%、小規模企業が7.9%にすぎません。また、策定していた企業の多くは、新型コロナウイルスのような感染症は想定していなかったと考えられます。また同レポートでは、事業継続計画を策定しない理由として、約3割の企業が、「書類づくりに終わってしまい、実践的に使える計画にすることが難しい」と回答しています。コロナ禍において、大企業の中でも富士通の対応が際立っている感があります。富士通は東日本大震災において、東北に所在する工場が停止したことで、事業に大きな影響を受けました。このため実践的な事業継続計画の策定および訓練に力を注いでいたという背景があったことが大きな要因でしょう。感染拡大の第2波到来と、それに伴い再び移動制限が課せられるリスクが高いことから、現在多

くの企業は事業継続計画を策定中もしくは策定を検討しています。すでに策定済みの企業においても、感染症拡大を念頭に置いた改定が行われると考えられます。企業の方針が明確になって初めて、就業者の今後の働き方が明確になります。その前に生活様式を変更するのは、就業者にとっては大きなリスクとなると思われます。

### (4)第2の鍵は流通市場の復活

仮に、企業がテレワーク継続の方針を決定したとしても、持家に居住する層は簡単に新生活に移行できません。景気が悪化すると、収入の先行きが不透明になることから、住宅購入の需要が減退します。このため、持家を手放して新生活に移行することを希望していたとしても、希望通り売却できない可能性が高くなります。また、国土交通省の「不動産価格指数(住宅)」によると、アベ

ノミクス以降中古マンション価格は一貫して上昇していましたが、需要が減退すると価格も下がり始めると思われれます。住宅金融支援機構の「フラット35利用者調査2018年度」によると、三大都市圏では4割近い世帯が返済負担率25%を超えるローンを組んでいます。これらの世帯では、たとえ売却できたとしてもローンを完済できないケースも少なからず発生すると考えられます。これは、新生活以降の大きな障害となります。このような状況は、景気が回復して流通市場が回復するまで継続します。一方、現在賃貸住宅に居住している世帯や、ローン負担が少なくなっている世帯は比較的新しい生活様式に対応しやすいことが考えられます。(次号へ続く) 参考/株式会社「賃貸住宅市場レポート」2020年7月31日の記事より

(株)ドットコムホールディングス 本社ビル

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 田楽 3店合同クーポン  
らーめん酒屋 三楽  
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



ハウズドゥ! 白樺通店



ハウズドゥ! 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

今年の6月から、職場におけるパワーハラスメント防止のための措置が、事業主に義務化されたと聞きました。当社では相談窓口もない状況ですが、具体的にどのような社内体制の整備や規則作りが必要でしょうか？



### 1 はじめに

労働施策総合推進法の改正により、2020年(令和2年)6月1日から職場におけるパワーハラスメント防止措置が事業主の義務となりました。なお、中小事業主は、2022年(令和4年)4月1日から義務化され、それまでは努力義務とされています。

### 2 パワーハラスメントとは

職場におけるパワーハラスメントとは、職場において行われる優越的な関係を背景とした言動であって、業務上必要かつ相当な範囲を超えたものにより、労働者の就業環境が害されるものをいいます。

●事業の遂行に関する必要以上に長時間にわたる厳しい叱責を繰り返す  
●管理職である労働者を退職させるため、誰でも遂行可能な業務を行わせる行為等がパワーハラスメントに該当します。

これに対して、遅刻など社会的ルールを欠いた言動が見られ、再三注意してもそれが改善されない労働者に対して一定程度強く注意をする行為  
●その企業の業務の内容や性質等に照らして重大な問題行為を行った労働者に対して、一定程度強く注意をする行為等は業務上必要かつ相当な範囲で行われる適正な業務指示や指導に該当し、パワーハラスメントに該当しません。

### 3 事業主の責務

事業主は、職場におけるパワーハラスメントにより労働者の就業環境が害されることのないよう、労働者からの相談に応じ、適切に対応するために必要な体制の整備その他の雇用管理上必要な措置を講じなければなりません(労働施策総合推進法第30条の2第1項)。

- ① 職場におけるパワーハラスメントの内容・パワーハラを行ってはならない旨の方針を明確化し、労働者に周知・啓発すること
- ② 行為者について、厳正に対処する旨の方針・対処の内容を就業規則等の文書に規定し、労働者に周知・啓発すること
- ③ 相談窓口をあらかじめ定め、労働者に周知すること
- ④ 相談窓口担当者が、相談内容や状況に応じ、適切に対応できるようにすること
- ⑤ パワーハラスメントがあった場合、事実関係を迅速かつ正確に確認すること
- ⑥ 速やかに被害者に対する配慮のための措置を適正に行うこと
- ⑦ 事実関係の確認後、行為者に対する措置を適正に行うこと
- ⑧ 再発防止に向けた措置を講ずること
- ⑨ 相談者・行為者等のプライバシーを保護するために必要な措置を講じ、その旨労働者に周知すること
- ⑩ 相談したこと等を理由として、解雇その他不利益取り扱いをされない旨

## Q 質問



このたびの豪雨災害で床上浸水により被災した住戸が復旧し、賃貸募集を行います。募集時の告知と、重要事項説明、契約時についてどの程度説明が必要でしょうか？ また、本住戸でないにしても、重要事項説明時に物件の水害リスクを説明することが8月から義務づけられたとニュースを見ましたが、どの程度説明が必要なのかも教えてください。

### 1 賃貸人の説明義務

豪雨災害で床上浸水により被災した住戸について、復旧後に募集を行う場合、賃貸人は、賃借人に対して、過去の床上浸水の事実を説明する義務があると解されます。参考となる裁判例として、平成28年1月21日名古屋地裁判決があります。同判決は、地下駐車場について、過去、集中豪雨による浸水被害があったにもかかわらず、そのことを説明せずに、賃貸借契約を締結したところ、集中豪雨による浸水で自動車没し廃車となった事案において、賃貸人に説明義務違反を理由とする損害賠償責任を命じました。

この裁判では、賃貸人は、集中豪雨は賃貸借契約において免責事由とされている天変地異に該当するから損害賠償責任を負わないと主張しましたが、裁判所は、「説明義務は、契約締結の前となる情報の提供に関するもので

あるから、仮に契約上の免責事由に当たる事情があったとしても、当該義務違反が免責されるものではない。」として、この主張を排斥しています。  
この裁判例は、地下駐車場の賃貸の事案ですが、建物において床上浸水の被害があった場合にも同様に賃貸人には説明義務があると考えられます。具体的には、浸水被害があった時期、期間及び程度について説明すべきでしょう。

### 2 水害ハザードマップによる重要事項説明

宅地建物取引業法施行規則の改正により、令和2年8月28日から、売買・交換・賃貸の対象である宅地又は建物が水害ハザードマップ上のどこに所在するかについて、重要事項説明書による説明が必要となります。

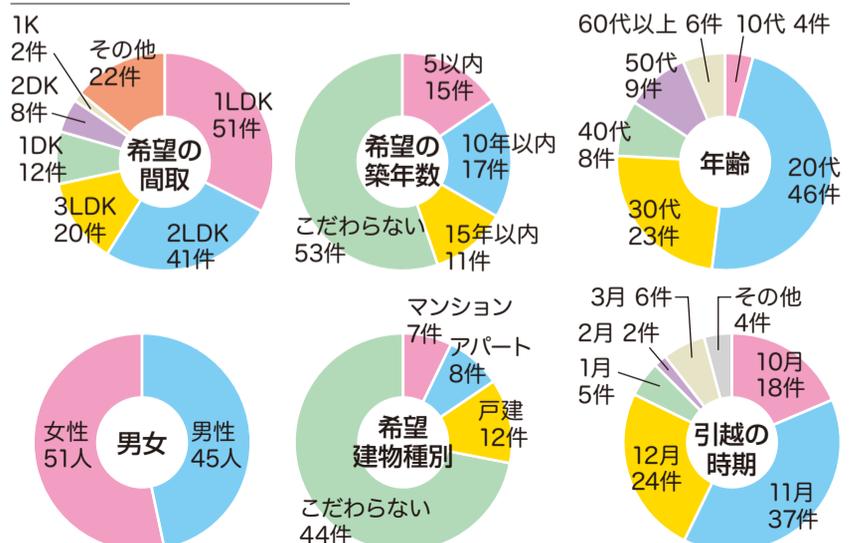
具体的には、取引の対象となる宅地又は建物の位置を含む水害ハザードマップを、洪水・内水・高潮のそれぞれについて提示し、当該宅地又は建物の概ねの位置を示すことにより行うこととするとされており、この改正に合わせて、国土交通省の重要事項説明書の雛形が改訂されており、これを参照するとよいでしょう。

水害ハザードマップは、取引の対象となる宅地又は建物が存在する市町村(特別区を含む。以下同じ。)が配布する印刷物又は当該市町村のホームページ等に掲載されたものを印刷したものであって、当該市町村のホームページ等を確認し入手可能な最新のものをを用いる必要があり、水害ハザードマップ上に記載された避難所について、併せてその位置を示すことが望ましいとされています。

また、水害ハザードマップに記載された浸水想定区域に該当しないことをもって、水害リスクがないと相手方が誤認することのないよう配慮するとともに、水害ハザードマップに記載されている内容については今後変更される場合があることを補足することが望ましいとされています。

## 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

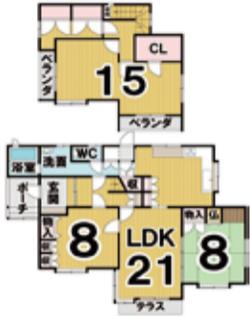
## 中古住宅

## POINT①

▶小・中学校まで徒歩10分圏内

## POINT②

▶南西角地・南庭付



## 帯広市公園東町3丁目

土地面積: 341.20㎡(103.21坪)

延床面積: 134.55㎡(40.70坪)

宅地 S57年10月築

グリーンパーク前 十勝バス 4分

花園小学校/帯広第四中学校区

価格 1,880万円

## 不動産情報

## 中古住宅

## POINT①

▶ウッドデッキ・物置あり

## POINT②

▶ロードヒーティング付



## 幕別町札内北栄町

土地面積: 285.82㎡(86.46坪)

延床面積: 138.62㎡(41.93坪)

宅地 H16年7月築

さつない耳鼻咽喉科前 コミュニティバス(さつバス) 1分

札内南小学校/札内東中学校区

価格 1,980万円

## 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

## フローリング工事不可の不告知をめぐるトラブル

## ◆事案の概要◆

Xは平成18年6月、媒介業者Zを介して売主Yから中古マンションを購入し7月に引渡しを受けた。Xは同月、階下住人に対しフローリングへの変更工事予定を告げた。同住人から反対され、Yも同住人から反対され、Yも同

管理会社の重要事項調査書にはフローリング施工についての床材品質条件のみ記載されており、重要事項説明時にYの社員に引継ぎ事項は無いとの確認を取り、購入条件については問題ないと判断したと主張し紛争になった。

## ◆和解の内容◆

した経緯を知った。その後8月に再度Xは、YとZを伴い同住人を訪問したが、同住人の怒りが増幅したため、入居が出来ないとの結論に至った。XはYに対し、売買契約の解除、購入時諸費用等、契約解除に伴う損失の補填を要求した。これに対しYは、階下住人から工事を断られた経緯の不告知は認めたが、フローリングの変更がXの購入条件であることとを知らされていなかったと主張した。一方Zは、マンション

Yは原状回復費用の負担割合を問題としZとの折半を主張し、金額は委員に委ねた。Zは成約出来なければ媒介手数料は無いとの説明を受け、負担割合については委員の判断に委ねた。委員は解決金を250万円、YZ間の負担割合は50:50を提示し、3者がこれを受け入れ和解が成立した。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

## 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



**ラーメンとん平**  
帯広市西2条南2丁目2 ☎0155-22-4308

この醤油ラーメンがものすごくおいしく、食べたら病みつきになります！ダシが独特で、魚介ダシの癖が強いのですが、それが麺と絡み合い、リピーターも根強く、昼間など混んで座れないことも多々。是非ご賞味あれ！

**スタッフおすすめのお店**

アパマンシヨップ帯広西店は現在4人体制で店舗運営を行っております。構成としては男2人、女2人と合コンのような人数割。店舗に関しては当初1階建ての店舗が、気付けば2階建てになっていました。店舗の成長と会社の発展が凄く早く感じられます。

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。



**アパマンシヨップ帯広西店の愉快な仲間たち**

「撮影の文句は、私に言え！」  
この文言の生みの親、阿部直美である。彼女の役割は写真撮影もそつだが接客に關して、ハマルお客様にはとことんはまる要素と愛嬌を兼ね備えている。あまりにハマリすぎて、感謝の気持ちと称し、菓子折りを持ってくださるお客様も続出するほどだ。

「帯広市のオアシス」  
気づいている方は多いかと思うが、宮浦雅之である。彼の営業スタイルは攻めすぎないのが特徴で、申込者から紹介をもらうことも多々。まさにいい営業の見本ともいえる。それもそのはず、彼は一生懸命の汗なのか、単なる冷や汗なのか分からないが汗っかきだ。ナチュラルにその演出ができるのも彼の強みで一生懸命さが人一倍伝わる。巷では、然別湖は宮浦の汗でできたんだとかの都市伝説有り。

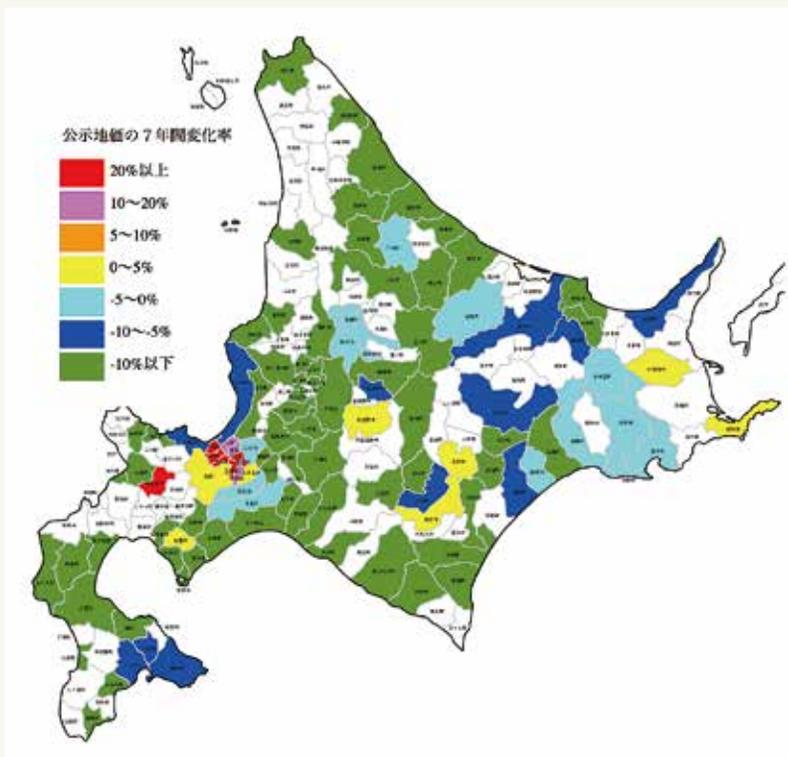
「元糸譜」  
坂井香織だ。スタッフを指摘するところ、的を射る発言。懐かしいような…何かを思い出させるような…とにかく店舗に欠かせない存在である。空室確認や重説はお手の物。たまにお兄さんが降臨したと錯覚させるほどのオーラも身に纏。店舗の為を思ってダメなところもしっかり指摘するところがまたCOOL！

尺の関係で今回はこのような紹介となりますが、今後ともアパマンシヨップ帯広西店を宜しくお願致します。

**池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋**

**帯広の不動産は上昇**

2020年  
10月12日



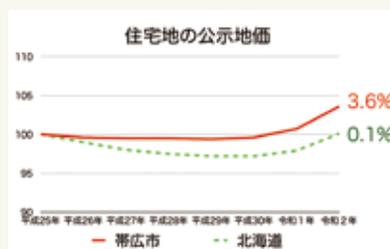
めっきり寒くなって参りました。加速度的に月日の過ぎ去るスピードを感じます。

さてさて、この色ついた北海道のマップ何にみえるでしょうか？北海道の紅葉マップではありません。

このマップ、北海道の土地の値段、7年前と比べての上昇、下降を色で表しております。

我々の住む帯広市。不動産(土地の価格)ですが、おっと、上昇している。音更も上がっているのか。確かに…

で、真っ赤になっているところは、特に上昇したところになります。どんなところが上がっているのか気になってしまいます。札幌近郊とニセコエリア。かなり上昇したということになっております。これまた、確かに、うなずけます。



地方都市では、帯広、音更他でいうと、富良野、根室、中標津が帯広同様くらいに上昇。あと残りの9割以上の街は、横ばいないしは、下落です。

土地価格の上がるエリア=元気な街。っていうイメージがありますが、確かなところでしょうか。

ここ帯広を中心とした十勝平野は、何と言っても、年間の農業生産額が3,000億円を超える経済基盤に守られ、雇用が生まれ、地域経済が活性化しているというのが、元気な理由です。

そうは言っても、時代は変わります。農業だけではなく、地域の雇用が創出される新たなビジネスが、帯広から生まれるように、まだ農業生産に守られている間に、自分たちの手で世に出してみたいなあと考えております。

不動産業以外のビジネス、思案しております。

今回のネタもとはここからです。面白いので覗いてみてください。

[イエ&ライフ]  
<https://ie-and-life.com/category/land-prices/-hokkaido>

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](mailto: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