

## TOPICS

# コロナ禍の影響で居住地の多様性が実現するのか？(3)

リモートワークや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、先々月号に続き先月号では、(3)第1の力ギは企業の事業継続計画、(4)第2の力ギは流通市場の復活について述べましたが、今月はその最終回です。

### (5)可能性のある企業形態の変化とそれに伴う住まい選びの変化

これまでの日本企業の働き方は、その多くが時間管理型です。時間管理型ではプロジェクトを共有し、チームで対応します。従って、部下の評価も出社しているかしてないか、仕事にまじめに取り組んでいるか、チームワークが取れているかが重要視されています。一方テレワークでは、振り分けられたタスクを指定期間内に実施するタスク型の働き方が適していると言われています。タスク型では、上司側にも

業務をタスクに分解して部下に振り分け、管理するスキルが求められます。IT系等の一部の業種を除き、日本ではこのような経験を有している人材が限られています。前述したテレワークの職務面、環境面、マネジメント面の課題は、タスク型へ対応できないことから生じていると考えられます。当面はテレワーク推進に舵を切る企業も増加すると思われませんが、このような日本の従来の働き方を考慮すると、最終的にテレワークを主にした働き方は定着しない可能性が高いのではないのでしょうか。一方で、事業継続計画(BCP)に基づき、リスク分散は必要になってきます。そこで、時間管理型を軸に分散化を図る、すなわち、会社をいくつかのグループに分割して所在地を分散する企業が増加するのではないかと考えます。従来の支店とは異なり、

本社機能を分割して配置するので、これらの分散を行った上で、さらにバックアップとしてテレワークが併用されると考えます。都心部にもオフィスが配置されるでしょうが、従来のオフィスの役割とは異なり、執務する場ではなく情報交換や社員交流の場としての役割が主となります。分散配置されるオフィスは、営業面や情報交換を考慮すると大都市周辺が有力です。企業の本社機能の分散化に伴い、住まい方も変化すると思われるます。すなわち、分散化されたオフィスへの通勤利便性を重視した住居選択です。これまでは、都心オフィスを中心にした円盤上で選択されていた住居が、分散化された拠点を中心とした円盤上で選択されることになるのではないかと考えられます。なお、現状すでにタスク型で勤務可能な業務については、テレ

ワーク化が進むと考えられますので、これらの業務に携わっている人の住まい選びは多様性が広がると考えられます。しかしながら、時々出社する必要がある場合は、通勤利便性を考慮して居住地が選択されることになるでしょう。従って、新幹線で1時間〜2時間で出社できる範囲を目的に居住地が選択されるのではないかと考えられます。以上のことから、居住地の多様性は生じるが限定的なものにとどまると考えられます。もちろん、コロナ後に企業の方針やそれに伴う働き方がコロナ前の状態に戻る可能性もあります。「喉元過ぎれば熱さを忘れる」という諺がありますが、むしろ確率としてはこちらの方が高いかもしれません。参考/株タス「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

キリトリ線  
 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

キリトリ線  
**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



# 「賃貸経営」 一問一答



**Q**  
質問

家賃滞納を続けていた入居者が退去したのですが、部屋の中がひどく傷つけられており、かなり直さなければなりません。退去後の修繕費や滞納家賃を回収するには敷金が足りません。どのようにすれば良いでしょうか？



敷金は、借家契約で発生する大家さんの損害を担保する預かり金です。その決算時期は一般的に、契約期間が終了し借家人が物件を明け渡して立ち退くときです。その際、滞納家賃や損害金を敷金から差し引き、残りは借家人に返済しますが、差引金額の方が大きいこともあります。この場合、足りない分は立ち退く借家人に別途請求できます。立ち退く借家人が払ってくれない場合は、連帯保証人がいれば、連帯保証人に請求できます。この場合、必ず内容証明郵便で請求してください。口頭でするより効果的で、後々証拠になります。

もし、連帯保証人も払ってくれない場合は、諦めることはありません。不足分が60万円以下なら、少額訴訟を起こしたらどうでしょう。手続きは簡単なので、弁護士を頼まずともできます。借家契約の契約書を見て頂ければ、裁判管轄がどこか、契約書の最後の方に書いてあります。通常は大家さんの住所地で、少額訴訟は管理裁判所に訴えを起こします。

手続きは簡単で、裁判所の窓口で所定の訴訟の用紙をもらい、それに必要事項を書き込むだけです(インターネットで訴状と書き方のサンプルをダウンロードできる)。訴状を書き込んだら、申立て費用と連絡に使う郵便費用(当事者の数や裁判所により異なる)と一緒に、裁判所の窓口に出します(契約書や入金通帳などのコピーも証拠として出す)。少額訴訟は1回の審理で判決が出ますから、手間もかかりません。

**Q**  
質問

私は自分が経営を行うアパートに住んでおります。私のアパートでは、入居者はペット禁止にしているのですが、大家である私がペットを飼う事は問題無いのでしょうか？アドバイスをお願いします。



ペット禁止のマンションでも大家さんが飼うのは自由です。

大家さんの自宅も入った賃貸マンションでは、自宅でペットを飼っていないながら、借家人にはペット飼育を禁止する大家さんもいます。不公平だと思う人もいるかもしれませんが、大家さんが自分の所有するマンションをペット禁止にするのは自由です。この特約は、大家さんが借家人に義務付けるものでも禁止したものではありません。

もし、入居者が、「ペット禁止のマンションだから入居したのに、大家がペットを飼っているなんてダメされた。損害賠償を求めろ」というようなケースが起こった場合は、どうでしょう？借家人がペットがないことを入居の条件にしている場合、大家さん側が自宅ペットを飼っていることを説明していないときなどは、借家人の請求が認められる可能性はあります。

また、ペット禁止特約を破り、部屋でペットを飼っている入居者がいた場合、注意すると「大家さんだつて飼っているじゃないか」と開き直られた場合は、どうでしょうか？ペット禁止の特約は借家人にペット飼育の禁止を義務付けるものです。大家さん(または管理を委託された不動産業者)がペットの飼育をやめるように注意しても、借家人がペットを飼い続けた場合、契約違反で、契約解除の条件は揃います。しかし、契約解除しても立退きを拒否されると、明渡し訴訟を起こす

しかなく、解決まで時間も費用もかかります。

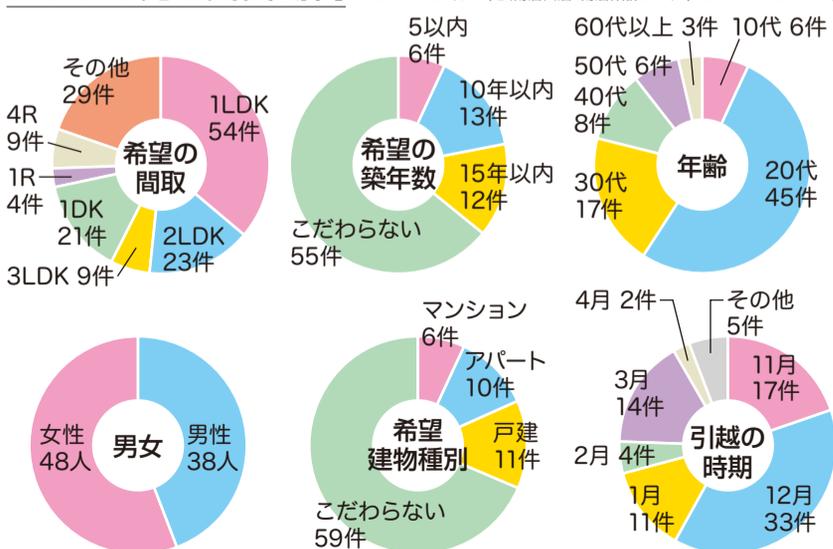
ペット禁止を売りにしているならともかく、借家人から「ペットによる破損箇所は現状回復して立ち退く」という念書を取って、飼育を認める方が現実的な解決です。

**★賃貸マンションのペット禁止特約は借家人だけの義務で、同じマンションに住む大家さんのペット飼育を禁じたものではない(東京地裁・平成10年5月20日判決)**

ペット禁止のマンションを借りたら、階下の大家さんや隣室の住人がペットを飼っており、そのため入居早々転居を余儀なくされた借家人が、説明義務を怠ったと、物件仲介者を不動産業者に損害賠償を請求した事件です。裁判所は、「賃貸マンションのペット禁止特約は、大家さんが借家人に対し義務として要求するもので、大家さん自身のペット飼育まで禁じたものではない」とした上で、「仲介業者は賃貸する部屋について条件を説明すれば足り、ペット禁止特約がマンション全体に及んでいるかどうかの説明義務まではない」として、借家人からの請求を認めませんでした。

## 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(R2.11.1~R2.11.30)



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

▶南道路・日当たり良好

## POINT②

▶小学校まで徒歩7分

## 帯広市西21条南4丁目

土地面積:222.41㎡(67.27坪)

延床面積:76.95㎡(23.27坪)

宅地 S61年11月築

拓殖バス とりで公園前停 3分

森の里小学校

緑園中学校区

価格 **1,580万円**

## 不動産情報

## 中古住宅

## POINT①

▶リビング・キッチンに床暖房

## POINT②

▶4台駐車可・車庫付

## 帯広市西三条南30丁目

土地面積:297.25㎡(89.91坪)

延床面積:119.88㎡(36.26坪)

宅地 H2年2月築

十勝バス 西5条30丁目停 5分

明星小学校

帯広第四中学校区

価格 **1,780万円**

## 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

## 抵当権による賃料債権差押えと 賃借人の相殺の優劣

## ◆事案の概要◆

X銀行はS60年9月、A所有の建物に根抵当権を設定して登記した。YはS60年11月、Aとの間に建物賃貸借契約をし、Aに対し保証金3150万円を預託していたが、H9年2月Yは、本件建物について賃貸借契約を同年8月末限りで解消し、

H9年12月末日限りに支払う、X銀行はS60年9月、A所有の建物に根抵当権を設定して登記した。YはS60年11月、Aとの間に建物賃貸借契約をし、Aに対し保証金3150万円を預託していたが、H9年2月Yは、本件建物について賃貸借契約を同年8月末限りで解消し、同年9月以降改めて賃貸借契約をし、新賃貸借契約の保証金330万円には従前の賃貸借契約における保証金の一部を充当して残額2820万円を同年8月末日迄にAがYに返還するとなしたが、その期限迄に返還されなかったため、YとAはその返還債務につき、①保証金返還債務の内、1168万円余を、建物のH12年9月分迄の賃料の支払債務とそれぞれ各月の前月末日に相当額で相殺する、②保証金返還債務の内、1651万円余を

H9年12月末日限りに支払う、X銀行はS60年9月、A所有の建物に根抵当権を設定して登記した。YはS60年11月、Aとの間に建物賃貸借契約をし、Aに対し保証金3150万円を預託していたが、H9年2月Yは、本件建物について賃貸借契約を同年8月末限りで解消し、同年9月以降改めて賃貸借契約をし、新賃貸借契約の保証金330万円には従前の賃貸借契約における保証金の一部を充当して残額2820万円を同年8月末日迄にAがYに返還するとなしたが、その期限迄に返還されなかったため、YとAはその返還債務につき、①保証金返還債務の内、1168万円余を、建物のH12年9月分迄の賃料の支払債務とそれぞれ各月の前月末日に相当額で相殺する、②保証金返還債務の内、1651万円余を

## ◆和解の内容◆

抵当権者が賃料債権を差押えた後は、賃借人が抵当権設定登記後に賃借人に対して取得した債権を自働債権とする賃料債権との相殺をもって、対抗する事は出来ないと考えた。

※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

**おすすめのお店**



比内地鶏を使ったスープにストレート麺、最高です!

**中華そば マル藤商店**  
帯広市西17条北1丁目3-12

**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。



アパマンショップ帯広南店  
**岳尾智絵**

はじめまして。11月1日よりアパマンショップ帯広南店にて勤務しております。岳尾智絵(たけおちえ)と申します。  
生まれも育ちも帯広ですが、22歳の時に帯広から函館に移り住み、その後は千葉県習志野市、宮城県の仙台市へと引っ越し、8年前に帯広へ戻って参りました。仙台市在任時には、東日本大震災に見舞われ、住まいの大切さ、ライフラインの大切さを身をもって経験しました。  
前職は、事務職とコピー屋さんのバリスタとで、2つの仕事を掛け持ちしており、バリスタはもちろん接客業で、事務職においても書類の授受や記載内容の確認など、接客対応の多い業務内容だったため、今もご来店いただくお客様へは、マスクで隠れてしまっていますが、常に笑顔での対応を心がけております。  
まだ勤務して1ヶ月弱であり、不動産業の勤務経験もないため知識も浅く、不慣れな事ばかりですが、スタッフの方々に細かく丁寧に教わりながら、ご来店いただくお客様のために日々精進していければと思っております。  
どうぞよろしくお願いたします。

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋

**心を燃やせ**

2020年  
11月20日



昨日、仕事が終わってから、帯広の映画館に行ってきました。今、話題のあの映画です。  
キャッチコピー”こころを燃やせ”との如く、熱くハートを燃やしてきました。  
アニメなのですが、なかなか、熱くなります。内容については触れませんが、2時間あっという間に経ってしまう内容です。  
ちなみに、けっこう、くさいとわかっているのですが、しみるセリフが、心に響きます。  
例えば、画像①とか②などなど…。劇場版で同じように語られておりました。  
“私腹を肥やすことは許されません”のセリフ、アニメの中では亡き母が、言っていたことを回想するシーンですが、正しいっちゃ正しいです…。  
長く、実社会に浸かっていると、正しきことがそう思えなくなってしまうことも多々でてきて、言われてハッとすることもあり、まだまだ未熟だなあと反省です。  
明日から、清く正しい心持で事業に励みたく、また、このお母さんが語ってたように、世のため人のために、持って生まれた才を使いたく、思っております。  
非常にいい2時間でした。

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](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