



## TOPICS

# 住宅地4年連続上昇

# 公示地価 商業地も2年連続

国土交通省は23日、1月1日時点の全国の公示地価を発表した。十勝管内は、帯広市内の住宅地が平均でプラス4.1%となり、4年連続で上昇。帯広、音更の宅地不足を反映し、幕別、芽室の住宅地も上昇に転じた。帯広市内は商業地も平均でプラス1.2%となり、2年連続の上昇となった。

市内の商業地は10地点中上昇が5地点、横ばいが4地点、下落が1地点。平均価格は4万9600円。

管内の調査は前年同様の88地点(住宅地69、商業地18、工業地1)で実施した。帯広の住宅地は、30地点中28地点で上昇。前回上昇した箇所数(26地点)より増え、平均変動率は1.2ポイント増加した。平均価格は2万5800円。

中心部の「西2条南9丁目16番1外」はマイナス1%(10万2000円)だったが、「西5条南12丁目17番2」はプラス3.6%(5万4500円)、国道38号沿いの「西10条北1丁目14番外」はプラス3.4%(3万9300円)と上昇した。

最も価格が高かったのは「西21条南3丁目32番9」の3万4500円。上昇率が最も大きかったのは「西17条南5丁目11番4」(2万6300円)の6%だった。

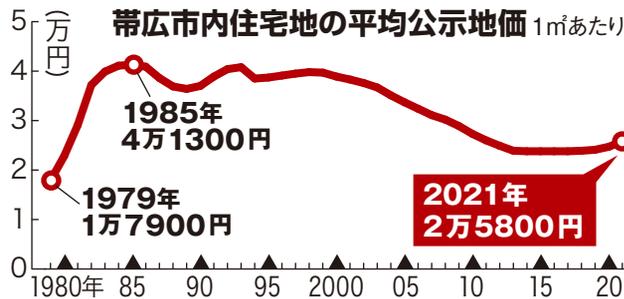
町村の住宅地(11町・39地点)で上昇したのは16地点(音更7、芽室5、幕別4)。音更の変動率は平均でプラス3.1%となった。最高価格は「緑陽台南区3番76」の2万8000円で、変動率はプラス5.7%。帯広、音更の宅地供給の飽和状態を受け、芽室は平均でプラス1.6%と19年ぶり、幕別は平均でプラス0.9%と23年ぶりにそれぞれ

上昇に転じた。

本別、足寄は変わらず、他の6町(新得、清水、大樹、広尾、池田、浦幌)は下落した。

町村の商業地は、8町8地点で横ばいが1地点、下落が7地点だった。(中島佑斗)  
【公示地価】毎年1月1日時点の1平方メートル当たりの土地の

価格。地価公示法に基づき国土交通省が実施する。全国2万6000地点について、同省の土地鑑定委員会が価格を判定する。都道府県が調査する毎年7月1日時点の「基準地価」と並び、土地取引の指標となる。  
※十勝毎日新聞2021年3月24日掲載



### 2021年 住宅地の価格順位

順位	所在地	価格 (円)	変動率 (%)
帯広市	1 西21条南3丁目32番9	3万4500	5.2
	2 東5条南10丁目5番2	3万3500	5.3
	3 西3条南21丁目11番2	3万1500	4.0
	4 西17条南3丁目25番2	3万1500	4.0
	5 白樺16条西8丁目18番	3万0200	4.1
町村	1 音更町緑陽台南区3番76	2万8000	5.7
	2 音更町木野大通東2丁目3番20	2万6600	4.3
	3 音更町南鈴蘭南2丁目1番10	2万4200	6.6
	4 幕別町札内共栄町175番23	2万4000	3.4
	5 音更町柳町仲区10番8	2万3000	4.5
5 音更町宝来仲町南1丁目4番2	2万3000	4.5	

(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  
らーめん酒屋 三楽  
らーめん 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 1個無料**

お一人様、1回1枚のご利用。  
有効期限21年4月30日まで。

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



ハウスドウ! 白樺通店



ハウスドウ! 帯広店



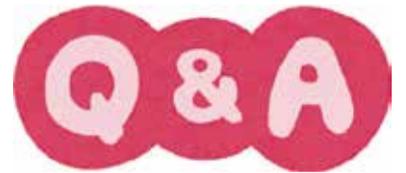
アパマンショップ 帯広南店



アパマンショップ 帯広西店



# 「賃貸経営」 一問一答



**Q**  
質問

私は分譲マンションのオーナーで、マンションの1室をYさんに賃貸しているのですが、Yさんが近隣住民の方々と度々トラブルを起こして困っています。トラブルの原因は、Yさんの部屋から悪臭がしたり、Yさんの生活音(騒音)問題などです。私は、できれば、Yさんとの賃貸借契約を解除して退去してもらいたいと考えているのですが、可能でしょうか？

まずは、賃貸借契約書の内容を確認しましょう。通常、賃貸借契約書の中には、悪臭や騒音等の他人に対する迷惑行為を禁止する規定が定められており、このような規定に違反すれば借借人の債務

不履行責任の問題となります。また、仮に、賃貸借契約書の中にこのような迷惑行為禁止条項等が設けられていなかったとしても、賃借人は賃借人に対して善管注意義務(職業上や社会通念上、客観的に期待される程度の注意をもって扱うことを求められること)を負っていますので(民法第400条)、建物の使用に当たって他人に迷惑を掛ける様な行為をすることはできないこととなります。

ですから、Yさんの部屋の悪臭や騒音問題が、①「通常程度にとどまらずに受忍限度を超えるレベルのものである」ならば、Yさんに義務違反、すなわち債務不履行責任が発生することになります。もっとも、お互いの信頼関係に基づいた継続的な契約である賃貸借契約は、単に債務不履行があったというだけでは、その契約を解除することはできず、賃貸借契約の継続が困難な程度に賃貸借人間間の信頼関係が破壊されてしまったという事情が必要になります。

したがって、①の事情のみならず、例えば、②「あなたがYさんに対して、再三に亘って悪臭や騒音問題に関する注意や警告を行ったにもかかわらず一向に改善が見られない」というような事情があれば、当該賃貸借契約を解除することができます。

判決が確定しても不動産の明渡しが履行されず、やむを得ない場合には、強制執行の申立てを行うこととなります。強制執行の申立ては、明渡しの目的不動産の所在地を管轄する地方裁判所所属の「執行官」に対して行います。

なお、例えば、不動産の賃貸借で未払い賃料等があり、建物明渡しと共に

**Q**  
質問

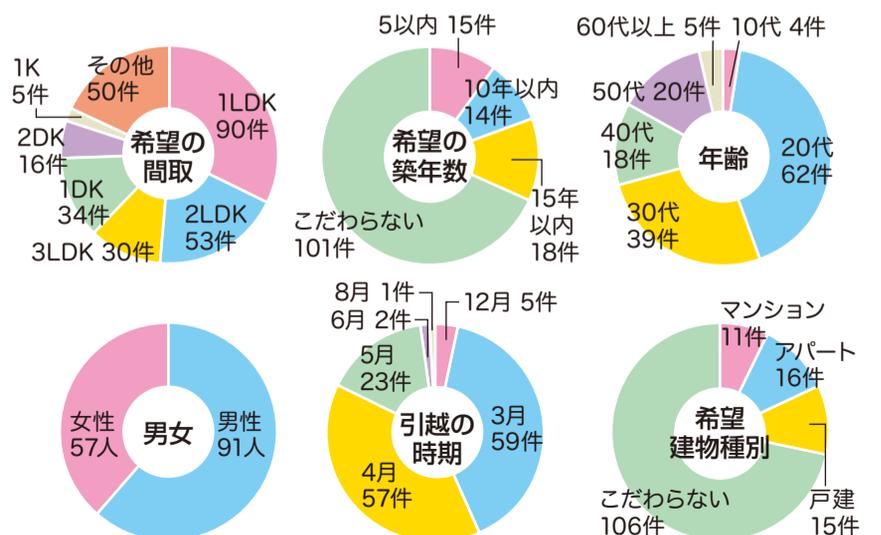
不動産に関する明渡請求訴訟等で勝訴して判決が確定したのですが、それでも不動産の占有者が建物を明け渡さずとした場合は、どのような手続きになるのですか？

執行官は、強制執行をするに当たっては、目的不動産に直接立ち入り、必要がある場合には、閉鎖した戸等を開ける等の処分をすることもできますし、抵抗を受ける時には威力や警察上野援助を求めめることもできます。

その後、明渡しまでの猶予期間を与えて次回の執行日を定め、それでもなお、任意の明渡しに応じない場合には、強制的な処分を実行することになります。

## 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(R3.3.1~R3.3.29)



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

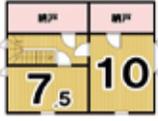
## 中古住宅

## POINT①

▶2台分のカーポート

## POINT②

▶広々とした納戸あり



**帯広市西16条北3丁目**  
 土地面積: 211.00㎡(63.82坪)  
 延床面積: 121.86㎡(36.86坪)  
 宅地 H7年1月築  
 十勝バス・拓殖バス 共栄団地 3分  
 下音更小学校/下音更中学校区

価格 1,600万円

不動産情報

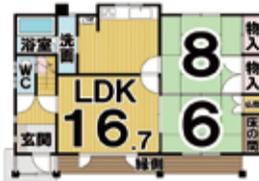
## 中古住宅

## POINT①

▶南採光で日当たり良好

## POINT②

▶小学校まで徒歩約5分



**帯広市東8条南21丁目**  
 土地面積: 275.44㎡(83.32坪)  
 延床面積: 98.41㎡(29.76坪)  
 宅地 S50年9月築  
 十勝バス 光南福祉センター前 2分  
 光南小学校/翔陽中学校区

価格 1,250万円

不動産情報

## 解説

## 隣地の建築計画の秘匿

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。

## ◆事案の概要◆

買主Xらは平成6年6月から7月に売主業者Yと、新築マンションをそれぞれ2620万円〜3960万円で購入する契約を締結した。本件土地の南側隣接地所有者Aは、社宅の建築計画を有しており、Yに対し本件マンションの購入者が苦情申立て損害賠償請求を行わない旨、重要事項説明書に明記する事を申し入れていたが、YはAから建築計画の申入れがあった事を告知せず、重要事項説明書には本件周辺において「将来建築基準法関係法令に基づく合法なる建築物を建築する事に異議を申し立てない事」と一般的に記載するのみでXらにマンションを売り渡した。当時隣接地は雑木の疎林で、Yの販売用パンフレットに「緑豊かな高台の閑静住

宅地の中」との宣伝文句があった。Yは、平成7年8月本件マンションを完成させ同月Xらに引き渡し、Aの社宅は平成8年2月末に完成した。Xらは、Aの社宅建築により、当初期待していた日照等の利益をほとんど享受できなかった。Xらは、YがAの建築計画のあることを秘匿し告知しなかったことにより多大の精神的苦痛を被ったとして、売買代金の1割の損害賠償の支払を求めた。

## ◆判決の内容◆

売主業者が買主に対し、隣地の建築について承知しながら誤った説明をした場合、その責任を負わなければならない。損害額については、種々の事情を考慮して一律売買代金の2%とした。

※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 縁

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**



おしゃれな外観の緑ヶ丘店でおいしい焼肉を!!

**平和園 緑ヶ丘店**  
 帯広市西9条南17丁目 ☎0155-25-2999  
 営:11時~22時  
 休:火曜(定休日が祝日の場合は営業)

**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。



**株式会社 賃貸管理 西田友哉(ゆうや)**

はじめまして?と、思われる方もいらっしゃるかとは思いますが実は入社してから早1年と10カ月が経過しております。ドットコム通信のご挨拶は今回がお初となります。

僕自身と賃貸管理での主な役割についてご案内させて頂きませう。僕は一昨年の5月に入社しておりその前はスーパの接客で10年程、設備屋で作業員として3年程勤めており設備屋を退職の後、今に至ります。設備屋からの転職ということもあり、入居者様からの不具合のご連絡に対して早期の判断も出来るのが僕の強みとなっております。

また、オーナー様へのご連絡におかれましても詳細の説明を今まで以上に素早く、細かく、出来る事から建物への損害を減らす事に努めております。

外での作業や打合せ等により、会社に居ない事も御座います。ですが少しでも僕にご興味を持って下さり、事前にご連絡を頂いてご来社頂ければ喜んでご相談をお受けさせて頂きます。

最後となりますが高野社長の元佐野・大山・西田で連携しより一層、オーナー様のお役に立てます様、精進して参ります!今後とも、株式会社賃貸管理を宜しくお願い申し上げます。

し、貢献させて頂けていければ幸いです。

賃貸管理での主な役割としてはオーナー様との物件についての連絡や、入居者様からのクレーム対応など他にも様々な業務をさせて頂いておりますが緊急時には軽微な修繕であれば、天井の中から床下まで潜り時にはコウモリ、時にはモグラと急対応をさせて頂いております。

**池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋**

共有物分割請求訴訟。表題聞きなれない言葉でしょうか。これの意味ですが、共有で持っていたものを分割して、共有者の分と自分の分を明確にしてほしいと裁判所に分割の判断を仰ぐことをいいます。

今日、この“共有物分割請求訴訟”にあたる相談を受けおりました。こんな事例です。母親が死んだときに(父親はすでに亡くなっていますが)、残された3人の兄弟に、親が持っていた約1,000坪の帯広市内の土地を共有名義で相続されている状況です。共有で所有しているため、その土地を売る場合、3人全員の同意がないと売れないこととなります…。今回は、3人のうち2人は、その相続した土地を売ってお金が欲しいということですが、1人の方が売りたいくないということで、“どうしたらよいでしょうか”と相談に來られました。

このような場合に使うのが、先に触れた“共有物分割請求訴訟”ということになります。自分の持っている3分の1の

**共有物分割請求訴訟 2021年 3月10日**

権利を明確にし、自分の分だけ売ったり使ったり、できるように分割を請求することができ、訴訟によって裁判所で判断をしてもらうことができます。訴訟というかたちになりますが…。そうすれば(↓のように分割されれば)、自分のところは、他の兄弟の意見に関係なく、自由に売ることができるようになります。

今回は、弁護士さんに依頼し、ことを進めることになりました。売りたい2人は、希望の値段があったので、これくらいの単価ならいいかと判断し、訴訟が終わってから私の会社で買い取ることになりました。整理がつかましたら、売土地として、皆様に販売していきたいと思っております。



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