



## 創刊にあたって 『不動産オーナー様の 収益向上に貢献します』

平成16年5月に創業した当社も、気づけば13年の社歴となりました。ひとえに、賃貸物件を通じて、日頃から継続的に取引させて頂いておりますオーナー様のお蔭であり、感謝申し上げます。現在、会社も部門ごとに分社化し、4つの子会社とその親会社という体制にしております。

アバマンショップを運営し、賃貸斡旋をする有限会社帯広ドットコム。賃貸管理を行う株式会社賃貸管理。ハウズドゥを運営し、売買仲介を行うドットコム不動産。システム開発をする株式会社ドットコム。そして、その親会社ドットコムホールディングスという形になっております。社員数は、総勢25名。グループ全体の売り上げ7.5億円の企業体になっております。

この度、会社を育てて頂いた賃貸オーナー様に、有益な情報を提供できればという気持ちから、オーナー様向け会報誌『ドットコム通信』を発刊することに致しました。賃貸にかかわるトラブル事例、帯広市内の収益物件の売買情報、その他業界で起こっておりますニュース、オーナー様所有の物件紹介など企画しております。また、不定期ではありますが、税金、相続、融資、資産運用など、オーナー様の関心高いことにつきましても、日頃当社とお付き合いのある専門家の先生にピックアップで登場してもらおう予定でおります。



株ドットコムホールディングス  
代表取締役

### 池原 信孝 プロフィール

〈生年月日〉 昭和43年4月30日  
〈出身地〉 上士幌町  
〈趣味〉 ゴルス、マラソン、スキー、自転車、旅行  
〈好きな食べ物〉 鳥せいの炭火焼き、さばの刺身  
〈カラオケ18番〉 アニバーサリー (KinKi Kids)  
〈好きな言葉〉 命に過ぎたる宝なし

アバマンショップ 帯広南店



アバマンショップ 帯広西店



株ドットコムホールディングス 本社ビル

シリーズ 土地活用と賃貸経営  
このコーナーでは、「土地活用と賃貸経営」についてシリーズで解説していきます。

## 第1回 「土地活用の失敗例」

空き地に駐車場を造り、月極契約の募集開始から半年契約後、1台の車も泊まっていけないケアーがあります。更地を駐車場にしている程度ならば仕方ないと諦めもするのですが、コンクリートの擁壁を造成し、アスファルトで固める工事をしたとなると、仕方ないでは済まされません。半年経っても駐車台数ゼロというのには、

- ◎周辺が駐車禁止区域ではない
- ◎周辺は戸建ての持ち家が中心
- ◎大都市の場合は周囲に電車の駅がない
- ◎他の駐車場も空いている等の背景が考えられます。簡単に土地活用ができると思込んで投資をした駐車場経営でも、近隣の所有する車台数が増えるか、思い切り賃料を値

下げない限り、確実な需要は見込めません。つまり、この駐車場投資は失敗だという事です。

また、ガソリンスタンドを閉め、2階建てアパート12戸を建てたものの、完成した1年後も半数近くが空室という例もあります。ガソリンスタンドは、大体が幹線道路に面し、要所の交差点近くにもあるのですが、便利な反面、車の往来が多く、騒音、排気ガス等で生活環境は良くありません。他にも賃貸住宅があるのであれば、敢えてそこに住む必要はなく、初めから入居募集に苦戦することが予想されます。土地があるからと安易に土地活用をし、土地活用のポイントとなる「土地診断」「市場調査」が欠けた典型的な失敗例です。(次号に続く)

## 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

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)

土地家屋  
調査士

## 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

十勝管内で新築住宅・リフォーム住宅・  
マンションオーナー物件・土地情報のことは

## 有限会社 エー アール シー A・R・C 建築工房

建築業許可(般-27)+第03577号 二級建築士事務所登録(+ )第733号

〒080-0019 帯広市西9条南19丁目8番地6  
TEL.0155-28-3010 FAX.0155-28-3009

E-Mail arc.obihiro@gmail.com arc 帯広 検索

クリック!!

不動産情報

中古戸建住宅

- 〈POINT①〉 学校・商業施設も近く利便性良好
- 〈POINT②〉 各室6帖以上で広々ゆったり
- 〈POINT③〉 駐車2台可



価格1,490万円

帯広市西19条南3丁目  
 平成6年6月築 3LDK 北側公道  
 敷地面積:203.70㎡(約61.61坪)  
 建物面積:107.49㎡(約31.60坪)  
 広陽小学校・西陵中学校校区



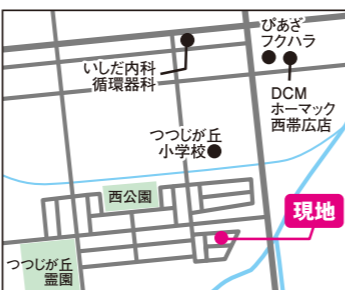
中古戸建住宅

- 〈POINT①〉 閑静な住宅街
- 〈POINT②〉 フクハラ・ツルハまで徒歩10分
- 〈POINT③〉 車庫付、駐車2台可



価格1,590万円

帯広市西24条南4丁目  
 平成4年12月築 4LDK 北側公道  
 敷地面積:236.25㎡(約71.46坪)  
 建物面積:124.62㎡(約37.69坪)  
 つつじが丘小学校・第二中学校校区



「素朴な質問」に専門家が答えます

法律・法令

vol.1

解説/青木龍一  
 南青山法律事務所代表。原状回復トラブルや家賃滞納問題など、賃貸管理・不動産を専門とし、これまで多くの事例を解決している。

資料提供/賃貸Life

今回のテーマ

退去後に発生した問題

賃貸経営で起こる難題

Q 質問

退去者が  
 出たのです  
 が、部屋を点  
 検したところ傷や穴が見つ  
 かりました。この借主は数  
 か月しか住んでいないため、  
 経年劣化とは思えません。  
 そこで原状回復費用を  
 請求したのですが、「退去  
 時に立会ってないので受け  
 入れられない」と言われて  
 困っています。大家だけの  
 部屋確認では請求は無理  
 でしょうか。

A 回答

結論から申し上げますと、退去時の立会いをしていないことで、原状回復費用が請求できなくなるわけでは  
 ありません。というの  
 も、退去時の立会いは  
 トラブル予防の観点か  
 ら、借主に物件の現況  
 を確認してもらって  
 いただけからです。つ  
 まり、退去時の立会  
 は、物件の現況を証明  
 するための手間を省  
 く(物件の現況がどう  
 かについて貸主借主間  
 で争いのないようにす  
 る)ことが目的で、これ

をしていなければ原状回復費用が請求できなくなる性質のものではない(原状回復費用を支給するための要件ではない)のです。  
 この点、実務の現場では、物件の現況や損耗箇所の確認をするだけでなく、さらに工事費用の見積もりも  
 で行い、工事費用の借主負担額を借主との間で合意する作業まで行っている場合も  
 あります。この場合は、「現況確認」に加え「費用負担の合意」まで行っていることになりま  
 すが、これもそうしな  
 ければならないわけ  
 はなく、退去の立会

時にそこまで一気にやった方が業務処理上スムーズであるというだけです。借主が現場で費用負担額について納得しないケースもありますが、その場合も単に「費用負担額について借主が納得していない」というだけであって、工事費用を借主に請求できなくなるわけでは  
 ありません。  
 したがって、退去時の立会いをしていないからといって、原状回復費用が請求できなくなるわけではあり  
 ませんので安心ください。ただし、退去時の立会いをしていない以上、「建物の退去時の状況

がどうだったか」については双方の認識に食い違いが出る可能性が  
 あります。そこで、様々な角度から多数の写真を撮影し、借主退去時の物件状況を立証できるようにしておく必要があり  
 ますが、この場合、退去時の立会いが行われた場合と比較して手間はかかります。  
 また、当然ながら借主に請求できる費用はあくまで原状回復費用に過ぎず、リノベーション費用までは請求できません。請求項目が、原状回復費用として適正である必要がありますのでご注意ください。

不動産関連のトラブル事例

第1回 「瑕疵担保責任と損害賠償請求権の消滅時効」について

◆事案の概要◆

買主Xは、昭和48年2月、土地付建物を売主業者Yから購入したが、平成5年12月頃本件宅地の売却を  
 え、媒介業者に調査させたところ、平成6年2月ないし3月頃、本  
 件宅地の一部には昭和47年10月、市から回  
 転広場として道路位置指定がなされていた  
 とが判明した。これに  
 より、本件宅地上の建  
 物を改築等するに当  
 ては、床面積を大幅に  
 縮小せざるを得ない  
 ことになり、Xはこの  
 事実を知らされてい

かったので、「隠れたる瑕疵」に当たると主張し平成7年2月、Yに  
 対し瑕疵担保賠償責任に基づく損害賠償として、約1250万  
 円の支払いを求めて提  
 訴した。

(東京高判 平成9年12月)では、「時効による権利の消滅は、買主に瑕疵を発見する義務を負わせるに等しく、公平ではない」とXの要求を一部認容した。

◆判決のまとめ◆

本件のように、当初の契約の時点では分からずに、転売時や建物の建て替え時期に瑕疵が顕在化して紛争に発展するケースがある。契約前の重要事項説明等に十分に留意した  
 いところである。

第一審(浦和地検平成9年4月)は、Xの請求を斥け、控訴審

(出展・国土交通省不動産トラブル事例データベース)