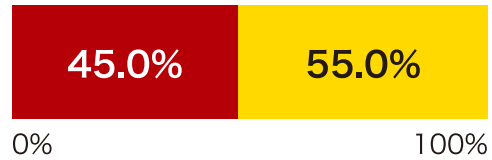


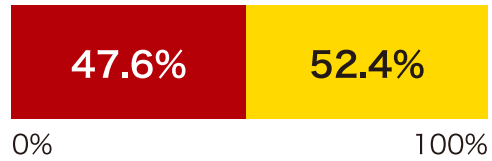
### ■自宅では防災対策として、防災用品や生活必需品を備蓄していますか

●備蓄している ●備蓄していない

2016年



2018年



災害時に備えて、自宅で防災用品や生活必需品

防災グッズを備蓄している人は5割以下、若年層ほど備蓄していない。

ある調査会社が昨年7月に実施した防災対策をテーマにした意識調査によると、最も身近で備蓄が必要だと思える災害の第1位は、やはり「地震」で76.9%、2位は「台風」の11.9%、3位は「豪雨・洪水」の4.6%と続きました。

エリア別に見てみると、「地震」を身近な脅威とする意識が高かったのは、関東の86.6%、近畿の76.9%、「東海」75.6%の順となりました。昨年6月に発生した大阪府北部地震等に関連するエリアが上位に挙がっています。一方、地震を脅威と感じる割合が最も低かったのは、「九州・沖縄」の41.6%です。九州地方は2016年に熊本地震で甚大な被害を受けていますが、台風や豪雨等の災害も多く、また「沖縄」も含まれるため、このような結果になったようです。「中国地方」は、豪雨・洪水が全エリア中で最も高い8.8%で、特に昨年7月の西日本豪雨災害の被害が大きく、土砂災害や河川の氾濫時に対する対策強化が急務です。

## TOPICS

# 最も身近な脅威1位は、やはり「地震」

全国賃貸管理  
ビジネス協会会長  
高橋誠一

を備蓄している人の割合は、「備蓄していない」が52.4%、「備蓄している」が47.6%という結果で、「備蓄している」人は半数にも満たず、2016年に実施したアンケートと比較すると、わずか2.6%しか増加していないようです。

また、災害時に備蓄しているものは、若年層と中高年齢層の数値の開きが大きく、例えば「ラント」懐中電灯・ロケット」は、最も数値が高かった70代以上男性の81.9%であるのに対し、30代男性は41.2%と、40.7%もの差がありました。中高年齢層は、防災や備蓄への意識が高く、「ラジオ」「軍手」等を備えている割合が、若年層より高くなっている。防災備蓄の世代格差が広がっています。

### 災害時の安否確認「LINE」が第3位に！

災害時の安否確認の手段は、1位が「携帯電話の通話」の72.9%、2位が「メール」の45.3%、3位が「LINE」で29.0%という結果でした。

SNSを利用しての安否確認は、手軽で一度に多くの人に連絡できるメリットもあるのですが、逆にデマが流れるとその拡散をストップする事が難しいツールです。どの道路が寸断されているのか、避難所の情報等を調べる際は、市役所が発信する情報よりもSNSの方がスピード感があり、上手く活用すれば命を救う事も出来ますが、スマートフォンを日常

的に扱う世代に限定されず、これら通信手段の違いは情報格差として今後対策が必要で、世代によって、防災への備え・意識・対策は違いますが、今出来る事を準備しておく必要があります。

### ■家族や友人などの安否確認に、どのような手段を使用しますか/使用する予定ですか

- 携帯電話の通話 **72.9%**
- メール **45.3%**
- LINE **29.0%**
- 固定電話 **23.4%**
- 災害用伝言ダイヤル(171) **21.5%**
- 公衆電話 **9.1%**
- 災害用伝言板(web171など) **8.1%**
- スマホの防災アプリ **5.5%**
- Facebook **4.2%**
- Twitter **3.4%**
- その他 **1.1%**

2016年「トップ6」	
1位 携帯電話の通話	66.1%
2位 メール	44.2%
3位 災害用伝言ダイヤル(171)	25.0%
4位 固定電話	24.4%
5位 LINE	20.1%
6位 公衆電話	12.2%

株ドットコムホールディングス 本社ビル



ハウズドック! 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



## 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。

帯広ドットコム

阿部愛実



昨年12月より(有)帯広ドットコムの賃貸部署で勤務させていただいており、ます阿部愛実と申します。

前職では飲食店のホールスタッフとして勤めておりましたが仕事に今以上のやりがい求めて転職を決意致しました。そんな時、舞い込んだ求人情報に飛び込んで来た求人情報に飛び込んだおかげです。

まだまだ学ぶことはたくさんあり、知識も経験も足りない私ですが、お客様が満足できるお部屋を探し、サポートができるよう日々精進してまいります。これからどうぞ宜しくお願い申し上げます。

びつた私ですが出勤初日は心臓の音が自分でわかっってしまうくらいに緊張で体が固まっていた。そんな私に、私も研修期間の3か月が過ぎ正式に社員となり、力ながら会社に貢献できるように、これもひとえに会社の先輩、上司そしてオーナーの方々に暖かく見守られ、時に厳しくご指導くださったおかげです。

まだまだ学ぶことはたくさんあり、知識も経験も足りない私ですが、お客様が満足できるお部屋を探し、サポートができるよう日々精進してまいります。これからどうぞ宜しくお願い申し上げます。



おすすめのお店

ネパール人が作る本場のネパールカレーやナンが食べられるお店。カレーやナンの種類が豊富です。ランチセットもあり日替わりで2種類のカレーとライスorナン、サラダ、飲み物までついてくるお得なセットもありますので一度足を運んでみてはいかがでしょうか。

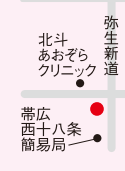
### ビスターレ ビスターレ

☎0155-36-7761

帯広市西18条南5丁目31-1 第9あさのビル1F

営:平日11時~15時、17時~21時30分

土日祝11時~22時 休:火曜



## 池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋 転職シーズン 2019年3月2日

“社長、会社にいますか？ ちょっとご挨拶にお伺いしてもいいですか？”

そんな電話がありました。

“もしかして転職？”なんて思いながら、ご来店をお待ちしておりました。大手住宅メーカーの帯広の責任者の方からでした。

4年前に帯広に赴任され、公私にわたりお付き合いさせていただいた仲でした。シーズン中は、仕事前の早朝打ちっぱなしでは、競うようお互いに練習しておりました。店長が休みの時には、何度となくコースを回らせていただき

ました。上手だったなあなどと思いながら、お待ちいたしておりました。

会社に見えられたので、”店長、転職でしょ”私。

“そうなんです。この度辞令がでまして、群馬の方に転職になりました”

優秀な方は、全国区で動かれるのは承知の通りですが、仕事からのつながりとは言え、少々寂しく感じるのは仕方ないことでしょうか。

そうそう、3月は、そんな季節でもあります。

五味店長、新天地での活躍をご期待致しております。



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)

## 土地家屋調査士 渡部尚博事務所

土地家屋調査士 渡部 尚博  
民間紛争解決手続代理関係業務 (ADR認定調査士)

幕別町札内町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 ARC 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

# 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 ▶内外装リフォーム済
- POINT② ▶閑静な住宅街

帯広市東9条南2丁目

土地面積:243.74㎡(73.73坪)

延床面積:113.40㎡(34.30坪)

宅地 H6年3月築

十勝バス 東9条2丁目 3分

東小学校

翔陽中学校区

価格 1,800万円



## 不動産情報

### これだけは 知っておきたい 不動産 関連用語

代表的な「不動産関連用語」  
をピックアップして  
開設します。

**●危険負担**  
建物の売買契約などの双務契約において、相互の債務が履行される前に一方の債務がその債務者の責めに帰することのできない事由により履行不能となつて消滅した場合に、他方の債務が消滅するかの問題。例えば、契約後隣家の失火の類焼などによつて建物や焼、売主の引渡義務が履行できないようなとき、損害(危険)を当事者のいづれが負担するかの問題をいう。建物の引渡義務を負う売主(債務者)が代金を請求し得ないとするのが債権者主義、買主(債権者)は代金を支払わねばならぬとするのが債権者主義とされている。民法の規定によれば、不動産のような特定物(不特定物)については特定を生じた後)に関する物権の設定又は所有権の移転をもつて双務(売買等)契約の目的としている場合は、債権者主義を採っているが(民法534条)、その他の場合は債務者主義を採っている(同法536条)。なお、実際の不動産取引の場合

**●既存不適格建物**  
建基法の規定の施行又は改正の際までに建てられている建築物又は工事中の建築物で、当該規定に全面的に又は一部が適合していないものをいう。既存不適格建築物については、その適合しない規定に限り適用が除外され(同法3条2項)、そのままの存在を認められるが、一定の範囲を超える増改築等を行う場合には、同法の規定に適合するように既存の部分の手直しを行わなければならない(同法3条3項、同法86条の1)。

### 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いたします。

## 解説 隣地の建築についての虚偽の説明

**◆事案の概要**  
買主Xは、平成6年7月、媒介業者Y2の媒介で、売主業者Y1から中古マンションを4500万円で買い受けた。本件契約にあたり、Xが日照確保を重視していたところ、Y1及びY2は、隣地には業者Aの建築計画があるが、本件マンションの区分所有者の承諾がなければ建築はできないと説明した。また、業者Aの建築物は本件マンションと敷地の二重使用があるため、区役所が業者A建築物の説明会を7月5日に行う

とYらに通知していたが、YらはXにその説明をしなかった。業者Aの建築物は、平成6年8月建築確認を受け、7年2月完成し、Xの日照は1日30分となった。Xは、Yらが虚偽の説明をしたとして、損害賠償を求めた。

**◆判決の内容**  
Xは、日照の確保を重視する旨を表示していたから、本件マンションの区分所有者の承諾がなければ隣地に建築物は建築できず、本件の将来の日照が確保されることが契約の要素となつている。また、YらがXに

分所有者の同意がなければ隣地に建築物を建築することはできないと説明し、結果的に虚偽であったといわざるを得ず、説明義務違反に該当するとして、Xの売買代金、諸費用、借入金利息等及び弁護士費用、計5276万円の支払いをYらに対し命じる判決となった。隣地に建築物が建築され、日照が大幅に阻害されたとする、中古マンションの買主による売買代金を上回る損害賠償請求が認められた事例である。

※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

お見積りも・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

## 「賃貸経営」 一問一答



**Q 質問**  
部屋で料理教室をしている人がいます。最近玄関にも看板が掲げられる程です。物件は居住用で貸していますから、本格的な運営を止めて頂きたい旨を申し入れたのですが聞いてくれません。近隣の住人からも苦情が相次ぎ困っています。この場合契約解除は出来るのでしょうか？

**A 回答**  
まずは、契約書を確認して頂きたいのですが、契約書上にはおそろく居住用としての用法が明記限定されていると思われず。ちなみに国土交通省が推奨する賃貸住宅標準契約書を使用している場合には、(賃借人は、居住のみを目的として本物件を使用しなければならぬ)の文言が契約書上にあります。これより、居住用としての使用に限定している訳ですが、もしも違反した使用をしていけば用法違反を問う事が出来ます。

しかしながら、用法違反があったからといって即座に契約を解除できるかと言え、そうではありません。教室の看板が掲げられたことについて、それだけで用法違反を問う事は難しく、入居者や使用形態が以前通りだとしたら契約解除は難しいと言えます。

用法違反を問うケースとしてはそこには賃主に対する背信的行為により

り、信頼関係を壊すものであるかどうかがひとつの判断基準となります。その賃主に対する背信行為としては、教室を行なう事により、人の出入りが通常より頻繁に増えたという事実や、人が集まる事により騒音が増えたなどの状況があり、近隣住民が迷惑をしているなどの事情があれば、背信性が認められる可能性も高いと言えます。

話し合いでは既に解決しないとの事で、契約解除により退去されるのを望まれているのであれば、外形的な事実関係や証拠を揃えておき、用法違反による契約解除ならびに退去勧告を行なう事になるでしょう。

これでも応じない場合には調停や裁判などの手続きを経る形になります。

過去には、居住用として契約したにも関わらず風俗営業(出張ヘルス待機所や暴力団事務所)として使用されたのを理由に、用法違反による解除が認められた事例もあります。

**Q 質問**  
私の物件で寝煙草による火災が起きました。建設後で火災保険に入っていないが、当事者へ損害賠償を請求したのですが、資金がないと断られてしまったんです。しかも失火元の隣隣の借家人からも部屋の修繕と家財道具の補償を求められて...これは大家が補償するものでしょうか？

**A 回答**  
民法上不法行為により、他人の権利または法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負います。火災の場合は、失火した人が損害を賠償する事になりますが、木造家屋が多い日本の住宅事情において、延焼や類焼を全て失火元の責任にする

と云うのは責任が過大になり過ぎるという事で、失火の責任に関する法律というものが、重過失が無い場合には、その責任を免除する形になっています。

ところで、寝煙草が「失火の責任に関する法律」において、重過失にあたるとどうかについては、過去の判例で重過失にあたるとしています。

(東京地方裁判所平成2年10月29日判決)

従って、法に照らしてみると、責任は失火元の住人にあり、相談者においては他の被害を受けた賃借人への賠償責任はありません。しかし、本ケースにおいては失火元の住人に充分な賠償能力が無いことですから、責力のある連帯保証人がいないれば、裁判で争ったとしても損害賠償請求を受けづらくなると言えます。

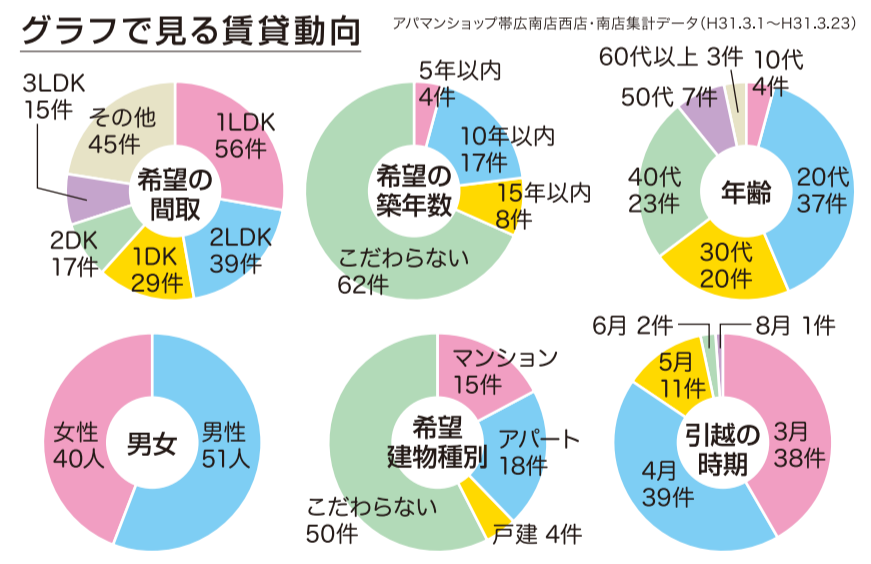
また、被害を受けた賃借人に対し、家財の損害賠償は免れますが、賃貸借契約上の債務不履行(きちんとして使用可能な部屋の提供が出来なくなる事)が生じます。

ただし、相談者が失火元でない限り被害を受けた賃借人に対し、家財の損害賠償請求に応じる義務は無く、部屋を利用出来ない事についての対応を行う事で足りる。

次に、保険に入っていないことは自己責任でありそれは相談者にも賃借人にも該当します。

通常は、オーナーは建物に対しての火災保険に加入し、賃借人は自分の財産に対し家財保険を掛けることが多いのですが、今後は保険に自分も入り、賃借人についても家財保険を強制するようにすべきです。

最近では色々なサービスを受けられる火災保険が増えてきます。火災による建物の被害のみならず、資料補償や賃貸管理に起因し、オーナーが負担する法律上の損害賠償責任を補償するものなど色々ありますので、自分に合ったプランの保険に加入されると良いでしょう。



### ドットコム通信 オーナー紹介

**野村 泰之のオーナー (岡山県在住)**

- ①所有されている物件の棟数、部屋数はどのくらいですか?  
7棟 34室
- ②不動産投資(アパート経営)をされたきっかけは?  
15年前にサラリーマン投資家が世の中で認知され出した頃に自分でもチャレンジ出来るのでは?との思いがきっかけになります。
- ③不動産投資で大切に思うことはなんですか?  
入居者のニーズを掴む事と常に建物の環境を整備する事です。古くて外壁塗装や室内をリフォームすれば入居者は決まりますので。
- ④野村オーナーの経歴を教えてください。  
岡山県出身で、現在も岡山に在住しており、15年前からサラリーマンと収益物件の投資の二足のわらじを履いています。
- ⑤すばり、夢って何ですか?  
早期リタイア(笑)夏は北海道、冬は沖縄で生活(笑)
- ⑥不動産投資で苦労されたことはありますか?  
管理会社さんにお任せしますので特に有りません。
- ⑦物件を所有されるときのこだわりはありますか?  
こだわりは、自分が住みたいと思う場所、住みたいと思う建物を作る事です。自分が住まないからと軽視する傾向が有りますが、その様な建物は入居者様に見抜かれますからね。投資家としては大成功は有りませんが家主として成功は出来ますから。

ドットコム社長から

野村オーナーとは、同じアバマンショップの加盟店での接点があり知り合いました。アバマンショップ20店舗ほど、岡山・広島、兵庫に展開されている会社の役員を務められています。こと賃貸業には、私たちよりも経験豊富で、色々教わせて頂いております。お笑いのセンスもピカイチで、いつも周りを楽しませてくれるユーモアのあるオーナーでしょうか。この3月末に、帯広市内に新築物件を1棟建築されました。内装、共用部分のデザインセンスは、地元にはない感じで、流石だなあと感心致しました。まだまだ、所有していただき、帯広市内の賃貸物件をハイセンスにして頂きたく、ご期待申し上げております。

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