

## 報告 第13回ハウストゥ全国FC大会 帯広店 全国一に!!

去る11月3日。名古屋にて、当社が加盟している売買仲介フランチャイズチェーン『ハウストゥ』の全国FC大会が開催されました。7月〜9月の営業成績を競うコンペディションにおきまして、個人の部門では、尾上店長が仲介売上高で、加藤敏秀君がチラシの手まき反響数とともに1位となり、表彰されました。

また店舗部門におきましても、帯広店が全国620店舗の店舗総合ランキングで1位となりハウストゥ加盟店の頂点に立ちました。

日頃、お取引をさせて頂いているお客様あつての表彰であることは当然のこと、この受賞を励みに、さらにご信頼頂けるお取引ができるように、社業に取り組む所存であります。



### 賃貸住宅オーナーの税逃れ防止 金取引利用し、消費税の控除雇用 20年度税制改正

賃貸住宅のオーナーが建設・取得時に支払う消費税をめぐり、本来認められていない税の還付が控除ルールを悪用する形で不適切に行われているとして、政府・与党が制度改正を行う方向で最終調整に入ったことが25日、分かった。

本業とはまったく関係ない金などの投資商品の取引を繰り返して売上高を増やし、消費税の還付を受ける手口が広がっているため、オーナーに還付されないように改める。

10月の消費税増税で国民の負担が増える中、抜け道を放置できないと判断。12月にまとめる2020年度税制改正大綱に盛り込む方針だ。

事業者が消費税を納める場合、売り上げにかかった税額から仕入れ分を控除できる「仕入れ税額控除」という制度がある。しかし、売り上げに相当するマンションやアパートといった居住用の家賃収入が非課税であるため、仕入れに当たる賃貸住宅の建設・取得時の税額を控除できない。

そこで、金を中心に投資商品の取引を繰り返して、オーナーは売上高をかかさず上げ、家賃収入を含む総売上高を増やすとともに、総売上高に占める課税対象売上高の割合を高めることで、還付を受けているという。

このようなスキームは違法ではないが、政府・与党は消費税の適正な納税を逃れるための抜け道となっていると指摘。こうしたケースを念頭に、居住用賃貸住宅の建設・取得時の仕入れ税額控除を認めない制度をより厳格に運用する。その結果、オーナーは消費税の還付を受けることができなくなるといふ。

**田楽**  
11:00~21:00(LO 20:30)  
音更町十勝川温泉北15丁目  
☎0155-46-2337

**三楽**  
17:00~4:00 or 5:00  
帯広市西2条南10丁目1-5  
☎0155-23-6636

**三楽**  
11:00~21:00(LO 20:30)  
帯広市西24条南3丁目56-5  
☎0155-67-6926

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

(株)ドットコムホールディングス 本社ビル



ハウストゥ! 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というから入居したのに、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

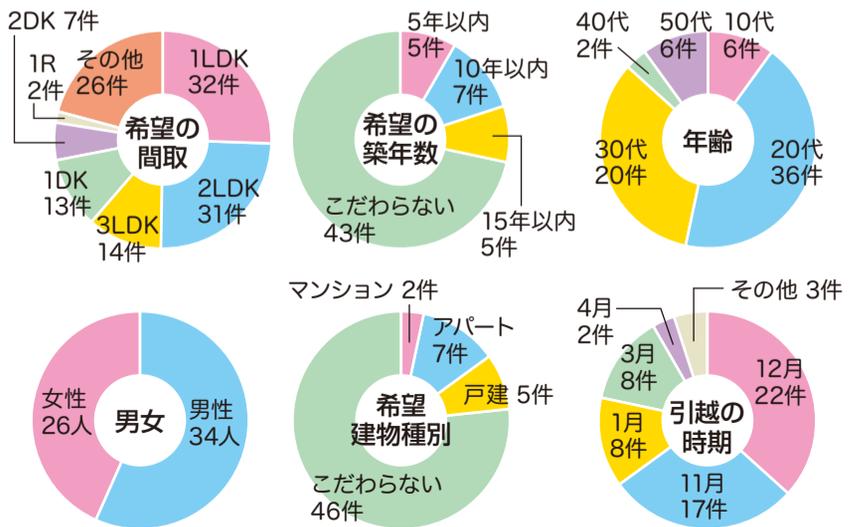
しかなく、解決まで時間も費用もかかります。ペット禁止を売りにしているならともかく、借家人から「ペットによる破損箇所は現状回復して立ち退く」という念書を取って、飼育を認める方が現実的な解決です。

★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

アバマンション帯広南店西店・南店集計データ(R1.11.1~R1.11.25)



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

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

## 中古住宅

## POINT①

▶敷地面積約161.53坪

## POINT②

▶収納スペース充実



## 帯広市西11条南17丁目

土地面積:534.00㎡(161.53坪)

延床面積:184.27㎡(55.74坪)

宅地 H6年7月築

十勝バス

春駒通12条停 1分

緑丘小学校

帯広第五中学校区



納戸

価格 **2,600万円**

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1

## 建物賃貸借契約の更新と保証人の責任

## ◆事案の概要◆

賃貸人Yは、賃借人Aと、昭和60年5月、月額26万円、賃貸契約期間を2年とするマンションの賃貸借契約を締結した。その際Xは、Yとの間で、本件賃貸借契約に基づきAがYに対して負担する一切の債務に連帯保証をした。契約はその後3回、いずれも期間を2年間として更新された。更新に際し、YがXに対して保証意思の確認の問い合わせ、Xにおいては引き続き保証人になることの明示的了承はなかったが、2度目の更新後からAの賃料滞納が始まり、3度目の更新後は賃

料が支払われない状態となり、YはXに対して平成5年6月、Aの賃料不払を通知し、Aとの契約を解除した。Yは、未払賃料等総額853万円余の保証債務請求権を有する旨、Xに通知した。

これに対してXは、保証契約の効力は賃貸借の効力は賃貸借の合意更新後に生じた未払賃料債務等に及ばず、仮にそうでないとしても、Yの保証債務履行請求は信義則に反するとし、保証債務不存在確定請求の訴えを提訴した。一審はXの債務不存在確認請求を認容したが、二審は、連帯保証契約の効力は、合意更新後の賃貸借にも及ぶとし、また信義則に反しないとして、Xの請求を棄却した。

## ◆判決のまとめ◆

本判決については、賃借人(債務者)による賃料の滞納が累積しているのに、賃貸人が保証人に何らかの通知もしなかったこと等により、その結論を批判する学説がある。賃貸管理にあたる業者としては、この裁判を参考にし、対応について適切に努めるべきである。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

## 解説2

## 滞納管理費及び修繕積立金の説明不備

## ◆事実関係◆

買主Xは、売業者Yから、中古マンションを1390万円で購入し、手付金100万円を支払った。重要事項説明書の「管理に関する事項」及び「画修繕積立金に関する事項」には、「滞納金については売主の負担とする」と記載されていたがその金額については記載されておらず、説明もなかった。Xが入居しようとした所、管理会社からまだ滞納金が支払われていないことを知らされ、Yに対して2度の内容証明郵便等により、滞納金39万円余の支払

を催促したが本人不在で返送された。Xは行政庁に相談を申し立てた。尚、本物件はYの代表者の夫が競売で所得した物を転売した物であり、また重要事項説明において、法令に基づく制限の概要及びローンが成立しなかった場合の措置についての説明が行われていなかった。

## ◆処分◆

行政庁は、Yは、(ア)法令に基づく制限の概要、管理費及び修繕積立金の滞納額、金銭のあつせんの内容及び賃借が成立しなかった場合の措置に

ついて、契約の相手方に対し重要事項説明書に記載して説明を行わなかった事。

(イ)滞納している管理費及び修繕積立金(39万円余)の説明等が不十分であり、売主の負担とするとの約束をしたにもかかわらず、8か月以上も支払いが滞ったとして、Yを2週間の業務停止処分とした。

滞納金相当額39万円余に関して、Yから管理組合の口座に振り込まれた。

※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**



アパマンショップから近く、気軽に頼みやすいです。  
ボリューム満点でメニューが豊富!

**鶏の伊藤 ☎0155-22-3076**

帯広市西5条南28丁目  
営:11時~22時(LO21時30分) 休:水曜

**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

**遠藤 勇樹**

いらつしやいませーアパマンショップ帯広南店、遠藤勇樹と申します!  
今年の11月1日より(有)帯広ドットコムに勤務しております。  
釧路生まれ、釧路育ちの32歳、今までの職歴のほとんどを釧路で過ごしてきました。二人の子供がおり現在は単身赴任で働いております。  
(有)帯広ドットコムに来る前には、銀行員から始まり、住宅の営業マン、工務店の経営とび職と多種多様なキャリアを経験しております。

未経験の不動産業界、また久々にお客様と対面するお仕事にやや戸惑ってまおりますが、皆様に指導いただき日々成長の充実した毎日をご過ごさせていただいております。  
また、不慣れな土地ですが地域の皆様には大変親切に接していただき、帯広は本当にいい街だなと感じております。  
お客様にいいお部屋をご紹介出来るよう、熱い気持ちをもち、精進していきます!  
皆様、宜しくお願致します!  
ちなみに:私の「いらつしやいませー」が店頭CMで流れている声にそっくりだそつです。気になる方はぜひ聞いてみてください。

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋

**テマキング** 2019年 11月7日



ハウズドゥでは、チラシを自分たちの手でポスティングすることを、「テマキ」と呼んでいます。

昨日、第13回のハウズドゥ全国大会が名古屋で開催されておりました。

この中で、7月~9月までの3ヶ月間競いあった営業成績の表彰式がありました。

表彰のひとつにテマキ部門があります。ポスティングして、電話の問い合わせ件数のランキング表彰です。当社の加藤君が、600店舗のエージェントでナンバーワンに輝きました。テマキの王様という意味で、「テマキング」という称号を頂きました。

加藤くん。やったな。スピーチ感動したよ。泣きました。一緒に働けることを誇らしげに思いました。こんなことを1,800人の前で語っておりました。

明日からのテマキ人生。期待しています。笑



**【壇上で話した加藤くんのスピーチ】**

ハウズドゥ帯広店、加藤と申します。私自身はコミュニケーション能力がなく、営業もサポートも苦手です。尊敬する池原代表の「一日1千枚以上撒け」という指示と「手撒きでお客様を呼べるやつが一番偉い」という言葉を受け、3か月間、猛暑の中、台風がきても毎日1千枚以上撒きました。また、昨年の全国大会の時に、店長の尾上が壇上に立ったのを見て「僕も(賞を)獲ろう」と思いました。

他の個人部門は正直、僕の能力や技術では獲ることができなくて、手撒き一本にしぼりました。「一番撒いたやつがキングだ」という池原代表の言葉を信じ、「じゃあ、一番撒こう」と思った結果、賞を獲ることができました。

今回のスピーチで言えなかったことは、来年再びこの場に立った時に伝えたいと思います。次回はもっとバチバチな戦いをしたいと思いますので、僕以上に撒いてください。



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

**中古住宅**

- POINT① 専用庭付
- POINT② 二方道路



帯広市公園東町4丁目

土地面積:276.67㎡(83.69坪)

延床面積:86.12㎡(26.05坪)

宅地 H23年10月築

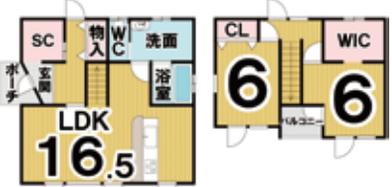
十勝バス

公園東町4丁目停 4分

花園小学校

帯広第四中学校区

価格 **2,080万円**



不動産情報