





TOPICS

原状回復の問題

賃貸経営で起こる  
難題 Q&A

Q 質問

前借主の生活臭の  
消臭費用の負担に  
ついて

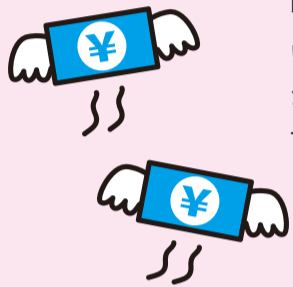
借主が退去した際、部屋に生活臭と思われる強い臭いが残っていました。消臭作業をすると費用が掛かるので、元の借主に費用を負担してもらいたいと伝えました。すると「通常の生活に伴うもので特別臭くないし、汚したり傷つけていながら支払う必要はない」と言われて困っています…。

A 回答

故意過失に基づく  
汚損破損の範囲

退去後の原状回復のトラブルは多くのマンションオーナーさんを悩ませる問題です。原状回復費用の基本的な考えは、借主の「故意または過失に基づく汚損破損は、借主の責任」であるため、修繕費用は借主に負担して頂くというものです。ですから、たとえ借主の目線で通常生活に伴う匂いだったとしても、次の借主のことを考えたときに、受忍する限度を超えるような匂いが部屋に残っていると判断される場合には、「その匂いは借主の故意過失に基づくものとされる可能性がある」と考えられます。

この場合には借主に特別清掃費を負担させることが可能といえます。



賃貸借契約書の  
条項に盛り込むこと

このような問題を避ける対策として考えられるのは、賃貸借契約書の特約として、借主の故意過失の有無にかかわらず、特別消臭費用を負担させる条項を入れることです。そうすれば、契約上の根拠に基づいて負担させることが可能になるでしょう。



ただ、退去時に争いが生じることも考えられるので、少なくとも契約時に「故意過失がない場合でも、借主が費用を負担する必要があること、さらに「負担しなければならぬ金額を明確に規定して周知を徹底する」ところが重要でしょう。

引用・参考：「賃貸Life」第76号

店舗紹介  
アパマンショップ  
音更店

2023年3月にオープンしました。店舗は交通量が多い木野大通に面しているのですぐに店舗の場所をご存じの方もいらっしゃるかと思えます。3人のスタッフが発展著しい音更町で日々奮闘しています。

「4万人を超える人口と企業も多くある音更町。まずは地域の方々との繋がりが、コミュニケーションを深めたいですね」と話すのは宮浦店長。アパマンショップ南店から異動して店長に就任しました。音更店は北十勝地域の拠点の店舗としての役割もあります。スタッフ一丸となって頑張ります」と力強く語ってくれました。音更町の物件のご相談は、是非、アパマンショップ音更店にご一報ください。



昨年完成した店舗とスタッフ。写真中央、スピードスケートの長距離選手としてインカレでも活躍した宮浦雅之店長。右は接客対応が評判の阿部直美。南店から異動しました。左は今春からスタッフとして加わった新戦力の田守徳子。この3人が皆様のご来店、ご相談をお待ちしています。



音更町木野大通東4丁目1-14  
0155-67-8100



実はすごい「ラジオ体操」の効果。心と体の健康に役立つ運動。

多くの人が一度はやったことがあるラジオ体操。3分間の運動の中で、様々な効果が期待できることを知っていますか？スポーツの秋。まずは気軽にラジオ体操から健康維持を始めましょう。

◆ラジオ体操の5つの効果

- ①骨粗鬆症の予防  
骨密度の低下で、骨がもろくなる骨粗鬆症。骨は運動で適度な刺激が与えられると、骨密度が高くなる性質を持っています。ラジオ体操の飛び跳ねる運動で骨密度を高めましょう。
- ②呼吸機能を保つ  
呼吸機能の低下は、加齢による筋肉の衰えや、姿勢が崩れて胸の動きが鈍ることなどが要因です。

ラジオ体操で筋肉や姿勢、体の柔軟性などに良い影響を与え、呼吸機能の低下を防ぎましょう。

③体型の維持

ラジオ体操の継続者の二の腕の太さや、太ももの太さが、ラジオ体操をしていない人と比べ、細かったという調査結果（日本人の身体計測基準値）が報告されています。

④血管を若々しく保つ

ラジオ体操を継続している人の血管年齢が、実年齢よりも若いという調査結果も報告されています。

⑤心身状態を良好に保つ

ラジオ体操の継続者は、「身体機能」「活力」「日常役割機能（精神）」の項目で国民基準を上回っています。

◆夜でもOK。ただし就寝2時間前には終了を

ラジオ体操は夜に行っても構いません。就寝2時間前に運動を終わらせておくと睡眠に良い影響があるといわれています。夜のラジオ体操は、就寝2時間前には終了しましょう。

◆運動が続かない人こそ、ラジオ体操を

ラジオ体操は、さまざまな効果が期待できる全身運動です。音楽をダウンロードすることでさらに気軽に実行できます。何をやるも運動が続かない人こそ！ラジオ体操を日々の健康習慣に取り入れてみてはいかがでしょうか。

引用：からだのいざこざWEB  
https://www.karakoto.com/28821/  
大樹生命健康コラム  
https://www.taiju-life.co.jp/joyful/health/049/index.htm

動き	運動の目的
1 背伸びをする	良い運動姿勢をつくる
2 腕を振って脚を曲げ伸ばす	全身の血行を促進する
3 腕を回す	肩コリや首筋の疲れを取る
4 胸を反らす	胸の圧迫を取り除き、呼吸機能を促進させる
5 体を横に曲げる	背骨を柔軟にする/体の横の筋肉を伸ばして、消化器官の働きを促進する
6 体を前後に曲げる	腰椎部の柔軟性を高めて腰部の圧迫を防ぎ、腰痛を予防する
7 体をねじる	胴体の主要な筋肉を伸ばし、背骨を柔軟にし、腰部の圧迫を除く
8 腕を上下に伸ばす	全身を緊張させ、素早さと力強さを身につける
9 体を斜め下に曲げ、胸を反らす	おしりから脚の後ろ側の筋肉を伸ばし、腰の圧迫を取り除く/胸部を広げる
10 体を回す	腰の周りの筋肉を伸ばし、圧迫を取り除いて、背骨を柔軟にする
11 両脚で跳ぶ	全身の血行を良くし、体の緊張をときほぐす
12 腕を振って脚を曲げ伸ばす	全身の血行を促進する
13 深呼吸する	体を平常時の状態に戻す

▶「ラジオ体操第一」の動きと運動目的

不動産情報

中古住宅

- POINT①  
▶省エネ給湯器  
エコジョーズ仕様☆
- POINT②  
▶寒冷地仕様の  
エアコン付き☆



帯広市南の森西10丁目43-78

土地面積：118.74㎡  
延床面積：68.18㎡  
宅地：2023年（令和5年）8月築  
十勝バス【南の森西9丁目】駅徒歩6分  
大空学園義務教育学校/大空学園義務教育学校



価格 2,000万円

中古住宅

- POINT①  
▶車3台用カーポートで  
駐車スペース広々☆
- POINT②  
▶築浅☆  
平家住宅☆



帯広市南の森西8丁目39-205

土地面積：320.14㎡  
延床面積：86.95㎡  
宅地：2021年（令和3年）3月築  
十勝バス【大空団地入口】駅徒歩17分  
大空学園義務教育学校/大空学園義務教育学校



価格 3,100万円

▲詳しくはハウズドゥ帯広（☎0155-67-6005）までどうぞ！

マンション販売実例

帯広市

利回り  
28.8%

戸数：8戸  
築年数：41年  
構造：鉄骨  
土地面積：132.66坪



売約済

▲詳しくはアパマンショップ帯広南店（☎0155-66-6123）までどうぞ！



今月、帯広で上映される作品をピックアップしました。詳しくはWEBなどでご確認ください。

上映館：帯広シネマ太陽（帯広市西3条南11丁目帯広太陽ビル7階）

※公開日の情報は8月末時点のものです。上映日時等は直接上映館のHPなどでご確認ください。



きみの色  
公開中

高校生のトツ子は、人の感情が「色」として見える。トツ子は周りの人の色を暗くしないよう気を遣う生活をおくる。ある日、同じ学校の少女きみと、音楽好きの少年ルイとバンドを組むことになるが…。思春期の少女たちを音楽と美しい映像で描く長編アニメ。

■監督：山田尚子 作画監督：小島崇史  
■出演（声）：細川紗由、高石あかり、木戸大聖、新垣結衣 ほか  
©2024「きみの色」製作委員会



ブルーピリオド  
公開中

「マンガ大賞2020」を受賞した山口つばさの同名漫画を実写映画化。成績優秀ながらも美術が苦手な男子高校生が1枚の絵をきっかけにアートに目覚め、国内最難関の美術大学を目指して奮闘する姿を描く。

■監督：萩原健太郎  
■出演：眞栄田郷敦、高橋文哉、板垣李光人、桜田ひより ほか  
©山口つばさ/講談社 ©2024映画「ブルーピリオド」製作委員会



スオミの話をしよう  
9月13日公開予定

著名な詩人である寒川の新妻スオミが突然、行方不明となる。スオミの元夫で刑事の草野は捜査の開始を主張するが寒川に拒否されてしまう。寒川の屋敷には続々とスオミの過去を知る男たちが集まり、熱く語り始めるが…。この秋オススのサスペンスコメディ。

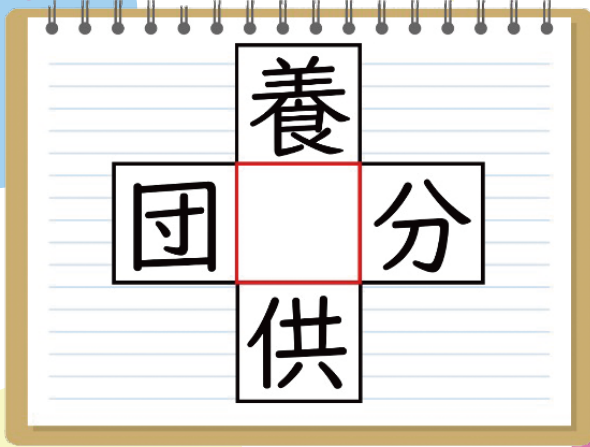
■監督：三谷幸喜  
■出演：長澤まさみ、西島秀俊、松坂桃李、遠藤憲一 ほか  
©2024「スオミの話をしよう」製作委員会



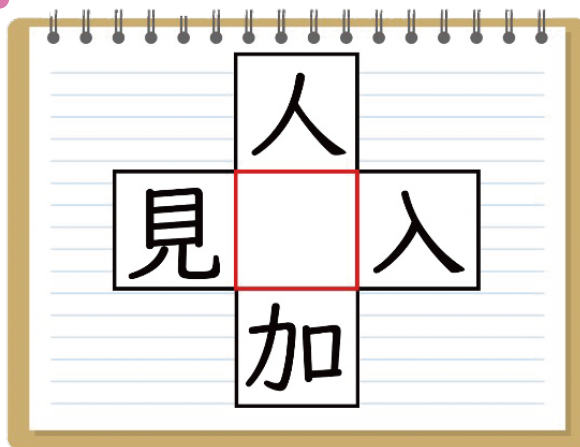
やっと涼しくなり読書の秋がやってきました。私からの問題は、漢字クロスワード。ちょっとカンタンだったかな…。



株式会社ダッシュ 藤澤 理恵



答え: 子(養子・団子・子供・子分) 子: 養



答え: 参(人参・参入) 参: 加

引用:クイズ王国 <https://quiz-oukoku.jp/>

池原(帯広ドットコム代表)が綴る  
ブログから抜粋

年に1度の夏の恒例、会社のBBQパーティー。21日中札内休暇村「フェリーエンドルフ」で開催しました。昨年の雨模様とは打って変わり、晴天の下、夏のひと時を楽しんでおりました。

各店舗ともに業務を早めに切り上げ、午後4時に会場に集合。肉、アルコ



花咲ガニ、厚岸の牡蠣、焼肉…。美味しかったです!

恒例BBQパーティー in 中札内休暇村

2024年8月22日

ールは帯広で調達。釧路のスタッフに魚介類を買ってきてもらい、炉端風のコーナーも設けて、いつもとは少々おもむきの違うBBQとなりました。

パーティーではこちらも恒例の「ジャンケン大会」を行い、上役、先輩、新人の区別なく皆、真剣勝負。優勝者はち



ウチの社員です。お店の人ではありません。

よっとしたお小遣いをゲットできたと思います(笑)。

帯広・十勝は、これから秋にかけて、農作物の収穫時期に入り、いい季節を迎えます。秋のBBQもいいなあ、と思っております。



みんないい笑顔です。皆と一緒に食べるのはいいなあ。



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



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)  
音更町十勝川温泉北15丁目  
☎0155-46-2337

麺処 5-めん酒屋 5-めん  
田楽 三楽 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24年9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

ドットコムグループ	株式会社ドットコムホールディングス 有限会社帯広ドットコム	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6367
	アパマンショップ帯広南店	帯広市西5条南28丁目3-1	☎0155-66-6123
	アパマンショップ帯広西店	帯広市西18条南3丁目26-1	☎0155-66-4466
	アパマンショップ音更店	音更町木野大通東4丁目1-14	☎0155-67-8100
	ドットコム不動産株式会社		
	ハウスドゥ帯広	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6005
	ハウスドゥ白樺通	帯広市西18条南3丁目26-16	☎0155-67-8833

株式会社釧路不動産ドットコム	アパマンショップ釧路店	釧路市中園町22番9号	☎0154-64-5335
株式会社福井不動産ドットコム	ハウスドゥ二の宮	福井市幾代2丁目1413	☎0776-43-6505
株式会社賃貸管理		帯広市西5条南15丁目3	☎0155-67-6579
株式会社シェアリングINN		帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-1020
株式会社ダッシュ		帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-1020