

TOPICS

01
ご挨拶

実りの秋を迎え、ますますご健勝のこととお喜び申し上げます。過ごしやすい陽気と、美味しいものがたくさん採れる時期とあって、楽しめることが増える季節です。じっくり何かをするのにもってこいの季節。この時期に忙しい年末を迎える前に、一度「1年を振り返る」ことがオススメです。

1年を振り返るには早すぎると思われがちですが、実は10月に一度振り返りをしておくことで、残りの2か月の過ごし方が大きく変わっていきます。11〜12月は年の瀬ということもあり、仕事もイベントも増え、世の中全体がバタバタとしてきます。10月に一度、今年の振り返りをしておくことで、もし、何かやり残していることがある場合、あと2か月で取り組める可能性も出てきます。賃貸業界の第二の繁忙期である10月、この機会に所有物件の状態を今一度見直してみるのもいいかもしれません。今年もあと約3ヶ月、皆様のますますのご繁栄とご健勝を心よりお祈り申し上げます。



TOPICS

02
新たな挑戦！

今年4月から相続登記が義務化されましたが、テレビコマーシャルなどで周知されているためか、相続について考え始めた方が増えた気がします。また、バブル期の土地神話に乗せられて土地を購入した世代が相続に直面し、次世代からの相談を受けることもあります。

満室デザイン徳永は、CPM®（不動産経営管理士）の学びを通じて、相続対策の重要性を再認識、誰もが不幸にならない相続のために何ができるのかを考えました。

そこで一念発起（CPM®のときもそうでしたね笑）。上級相続支援コンサルタント講習を受講することにしました。この講習は、相続財産が賃貸住宅等の不動産であることを中心に組み立てられたカリキュラムで、遺言作成の注意点や不動産の活用、節税対策など実務に特化した知識の習得と、合わせて相続をテーマとした講義の資料作り、セミナー講師としてのノウハウまで学ぶことができます。相続の場面では、相続人の間で争いがない場合でも、相続財



産に不動産があると、途端にややこしくなっていきます。それは、不動産リプラスの資産であるとは限らないからです。そして、分割が難しい、流動性が低い（現金化しにくい）、価値がわかりにくいという特性をもっています。円満な相続を望むのなら、早い段階で計画を立てることが必要です。

満室デザイン徳永は、賃貸経営とともに相続に強くなり、相談を受ける側として、またセミナー講師としても皆様のお役に立てることを目標としてがんばります。応援をお願いします！

騒音トラブル

「感情」と「事実」を聞き分け、冷静に対応する

騒音を原因として、**解約を求めることは難しい**。賃貸住宅における騒音には、さまざまなものが存在しています。例えば、毎晩深夜に大勢で宴会をしているような悪質なものであれば、日常生活の範囲と言えるような生活音などもあります。その騒音が許容範囲内かどうかは、社会通念上、受忍すべき程度を超えているかどうかにかかっています。よって騒音を発生させている入居者がいて、隣室や上下階の入居者が迷惑を被っていたとして

も、賃貸借契約や使用細則の義務違反を原因として、直ちに契約の解除を求めることは難しいと言えます。

明渡しを求めて認められるには、騒音の程度が酷く「その騒音のため、入居者のほとんどが退去した」とか「毎晩、深夜に窓を開けて、大音量の音楽を流し続けている」などといったかなり極端なケースや、何度注意をしても改善の余地がないなど、騒音被害の程度が客観的に著しい場合に限られるものとされています。

騒音トラブルは上下階での重量衝撃音から発生しやすい

ただ、このような悪質なケース以外でも、通常生活の中で人によっては音が許容できずに「騒音問題」と捉えられてしまうこともあります。その中でも、木造や軽量鉄骨造のアパートなどで、上下階での生活音が床に響いていることが焦点になります。生活音は次の2種類に分けられます。

① 軽量衝撃音

スプーンやコップ、おもちゃ

など軽いものを床に落とした音。「カシャンーン!」「コーン!」「カタカタ!」などの、軽い音。

② 重量衝撃音

走ったり、飛び跳ねたり、大きなものや椅子や家具などを引きずる時に生じる音。「ドーン!」「ドンドン!」「バターン!」などの、重く響く中低音域の音。

共同住宅で問題になるのは、重量衝撃音がほとんどなのですが、こういった生活音は頻度や時間帯によって、受忍限度を超えて「騒音」となってしまう可能性があります。

騒音の事実を、客観的に捉える

日常生活を送るうえで生じる音は、共同住宅である以上、ある程度は許容しなければなりません。ただそのような生活音でも、人によっては過剰なほどに「騒音」と感じてしまうこともあります。

管理会社が騒音トラブルの対応をする場合には、まずは、騒音に対して怒りを感じている入居者の「感情」と、生じている

騒音などの「事実」とを、客観的に受け入れる必要があります。「感情に理解を示す（共感する）」と同時に、「どの程度の騒音なのか」を騒音計で測るなどをし、事実を捉えることが重要です。

調査の結果、通常であれば許容されるような日中の生活音であり、限られた入居者だけが苦情を言っているようなケースでは、受忍すべきことを説明して対応することになります。逆に、受忍限度を超える騒音を出している事実が判明した場合には、騒音元の入居者に対して、騒音を出さないよう通達し、改善が見られないようであれば賃貸借契約書及び使用規約違反による退去を請求しなければなりません。それは、貸主は全ての借主（入居者）に対して、快適に使える居室を提供する義務を負っているためです。

人的トラブルの中でも全体の1/3程度にもなる騒音トラブル。建物自体をすぐに防音改善をすることは難しいので、入居時に「一般的な生活音に関する」という抑止しておくことも、徹底しておきましょう。

