



ホームメイト広島安芸店

(株)中野土地建物の

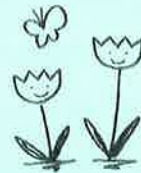
よもやま情報

4月号

発行日2016年4月



今月のトピックス



悪臭の発生と対処法



Q.

入居者の方から、部屋の中で悪臭がするので、調査してもらいたい、このままでは悪臭がひどくて部屋に住めない、別の部屋を用意するか、宿泊費用を負担してもらいたいと連絡がありました。調査した結果、配管の一部に問題があることが発覚したため、修繕して報告したのですが、悪臭があった部屋に戻りたくないため引っ越すことにしたから引越代を払ってほしいと言われていました。

入居者の要求にどこまで応じるべきでしょうか。

A.

賃貸借契約を締結している中で建物に悪臭が生じた場合に、賃貸人に責任が生じるのでしょうか。賃貸人としては、住居として貸しているのであれば、住居として利用するに足る部屋を提供しなければならないため、悪臭の発生が真実である場合には、損害賠償義務を負担する可能性があります。

ただし、悪臭というのは、人によって感じ方が違うことはもちろん、目に見えるわけではないので、原因の特定や悪臭の程度を正確に把握することに苦勞することが多いでしょう。悪臭の程度について、裁判例において、損害賠償を認めるか否かの基準として、受忍限度を超えたか否かを基準として判断します。受忍限度は、その入居者自身が耐えられるか

管理不足による悪臭が原因なら賃貸人側に責任がある

否かではなく、通常の一般人を基準として、その環境や悪臭の種類、発生頻度などを考慮したうえで、判断されています。また、悪臭防止法に基づき都道府県が定めている臭気指数を一つの基準として、悪臭の程度が測られる場合もあります。

悪臭については、修繕によって解消したのであれば、引越代等まで負担する必要はないと考えられますが、修繕前の悪臭により通常の生活ができないほどに、頻繁且つ強度の悪臭が生じていた場合は、修繕期間中の宿泊費用の負担や、修繕期間中の賃料の支払いを受けられないという場合も考えられます。

悪臭の原因箇所の特定については、入居者からの説明をもとに探るほかありません。臭気計を使うという方法もあります。特定された原因によっては、建物の施工時からの原因なのか、管理が尽くされていなかったのか、入居者の掃除不足だったのかなどによっては、誰が最終的な責任を負担するのか異なるとは思いますが、難しい判断となります。

まずは早期の対応が必要となるでしょう。

様々な疑問にお答えします。



資産活用 Q & A

[防犯編]

Q 住宅密集地で小さな敷地なのですが、女性入居者にも安心してもらえるようにセキュリティを考えたいのですが、どのようなシステムが人気ですか？

A 住宅密集地の賃貸住宅は、近隣との距離も近く、隠れやすい死角も多くなるので、セキュリティの配慮が入居者から求められます。

大きな防犯効果を期待できるのがオートロックシステム。室内のモニター付きインターフォンとの組合せで、進入し難いイメージをつくります。また、窓にはシャッターの設置や、防犯ガラスの採用も効果的です。

さらに建物廻りの地面に音の出やすい砂利を敷くことでも高い防犯効果が得られます。

他にも防犯カメラや人感センサーライト等、周辺の物件より防犯性が高いと思われるものを導入することで、入居者に安心感を与えることができます。

女性入居者に人気の防犯設備



カメラ付オートロックシステム/テンキー モニター付きインターフォン ディンプルキー



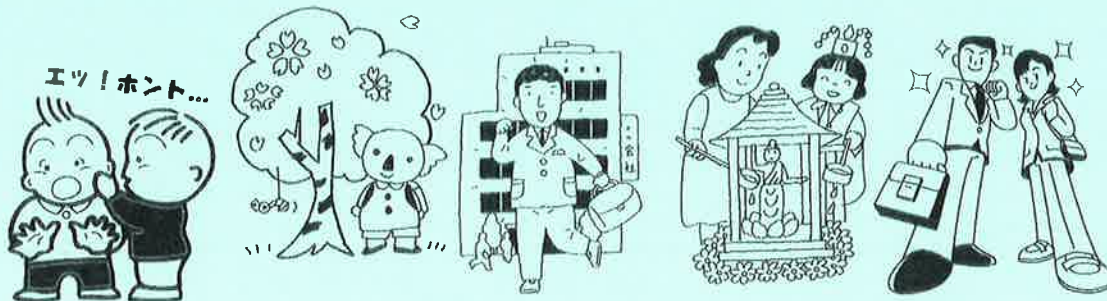
窓シャッター 防犯カメラ 人感センサーライト

[設計編]

Q 子供も独立し、夫婦2人では広過ぎる家に住んでいます。庭のスペースを活かして戸建貸家を建てようかと思っていますが、計画する際のポイントを教えてください。

A まず所有されている土地の建ぺい率を知っておくことが大切です。地域により都市計画で用途地域毎に制限が定められていますので、確かめておきましょう。次に戸建貸家の広さですが、ファミリーをターゲットに考えた場合、3LDK程の間取りが求められます。ミサワホームでは豊富なノウハウにより、必要とされる部屋数を最小限のスペースで実現したプランをご用意していますので、限られた敷地を最大限に活かすことができます。また、自宅と賃貸部分の玄関や窓の位置などに注意し、お互いが快適に暮らせるように設計することも大切です。

ニーズに合わせた戸建貸家を考えましょう。



これが
最後の
チャンス



火災保険(建物)点検運動! 推奨中! 証券ご確認キャンペーン

火災保険の他社証券コピーを

ご提出の方全員にもれなく

①図書カード or ②ビール券の

いずれかをプレゼント!(500円相当)



★キャンペーン期間★ 2016年4月末まで

- ・建物の火災保険の証券が対象(家財のみは対象外)となります
- ・弊社での火災保険のご加入は要件ではありませんのでご安心ください
- ・既に弊社で火災保険(建物)を既加入のお客様は対象外となります
- ・当該キャンペーンは1世帯につき1,000円相当を限度とします

お問い合わせは

代理店名 株式会社 クリエイト21 担当:高本(こうもと)
TEL:082-503-8222

M江です



クローンでもサイボーグでもほしい

ホームメイドブログ

この時期になるといつも思います。

自分がもう一人ほしい…

同じように動いてくれる自分がもう一人いればな。。

社長にこの話をしたら

「ほんと、5人ほしい」だって。

ええ~~~~、社長は5人かい？

「いやいや、社長が5人おったら、まとまりつかんよ。みんな、それぞれべっこの方向に動くよ。おさまりつかん！！」

「やっぱり??」

「私は一人でいいよ、二人で同じように動いてOKって感じ」

多分、社長は、5人分の仕事をやっているんでしょうね。

毎日こんなこと考えてると、ほんとにもう一人出てくるかも。。

なんて考えながら

毎日このめまぐるしい日々でも意気高揚してます。



K村です



短い桜の時期

瀬野川の河川敷の桜も
あつという間に葉桜です。

今年は少し足を延ばして
錦帯橋まで行ってきました。

が、やっぱり花より団子で
錦帯橋のすぐそばに
100種類以上あるソフトクリームの方が
気になります。(写真が無くてすみません)

せっかく100種類以上あるのだから
少し冒険して変わった味を
楽しめばいいのでしょうか…
どこでも食べられる無難な味を
選んでしまいました。
行く機会のある方は是非覗いて見て下さい。
たくさん種類にワクワクしちゃいますよ



社長の独り言



「」でも書かせていただきましたが、先日交通事故に遭いました。トラックに追突されたので、少し首に違和感があり、何度か病院へ足を運びました。あまり病院へは行かないので、少し新鮮な気分でもありません。受付で保険証を出して、順番を待っていると看護士さんが「ごやかに案内してくれます。最近健康診断に行っていないので、スタアのレントゲン診断です。女性の看護士さんが、「これはレントゲンにうつっちゃうかな？」これ脱ぎまじょうか「このベルトも取った方がいいかな？」これも脱ぎまじょうか「な」と、とんとん脱がされていきます。「ちゅとちゅとちゅとちゅとちゅと少し慌てる」と「じゃあ一人準備していただくさいね」とちゅとちゅとレントゲン室を出て、次の患者さんへ行ってしまいました。「ごやかな感じさには裏腹にかなり忙しいとです。そしてレントゲン開始。右向いて、左向いて、上向いて、などというんな体勢にされ、レントゲン終了。そして、レントゲン写真をもとに先生の診察です。私のレントゲン写真を見ながらなにか悩んでいます。何だろうつと少し不安になりながら待っていると、「あなだ、首の関節が固まったね。うつと変わった形だね」「この形はこつこつ病気になるさすいんです」「なごなご、事故の影響とは無関係の話に終始されてました。なるほどなるほど」と聞いていると診察終了。すると次は看護士さんに案内されてリハビリ開始。「痛かったら言ってくたさいね」「首を持ち上げる機械でのリハビリです。少し痛いのですが、ごうまでだったら言っていないのかよく分からないので我慢しました。「大丈夫ですか？」「だ、大丈夫です…」。スタアの病院、少しリフレッシュした気分です。

今月の一冊

世界でもっとも貧しい大統領 ホセ・ムヒカという言葉

佐藤 美由紀 / 著
出版社 双葉社 価格 1,080円

2月末に退任したホセ・ムヒカ前ウルグアイ大統領が、2012年のリオ会議での感動的なスピーチを中心に「世界一貧しい大統領」として日本でもブームとなっています。

- ・私は貧乏ではない。質素なだけです。
- ・私は、持っているもので贅沢に暮らすことができます。
- ・貧乏な人とは、少ししか物を持っていない人ではなく無限の欲があり、いくらあっても満足しない人のことだ。
- ・人が物を買うときは、お金で買ってはいない。そのお金を貯めるために割いた人生の時間で買っているのです。



- ・会社名 ホームメイド広島安芸店 株式会社中野土地建物
- ・提供できるもの 不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
- ・モットー 「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」
「お客様に常にいい気分できていただくこと」
- ・会社の場所 〒739-0321
広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)
TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825
E-mail homemate@nakano-ff.co.jp
URL http://www.nakano-ff.co.jp

読んでくれてありがとうございます。来月も一生懸命作ります。お楽しみに！

