

地主さん大家さんにささげる、ミニ情報誌



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

7月号

発行日2014年7月



今月のトピックス



ルームシェアリングで起こるトラブル

近年、ルームシェアリングが話題を集めています。ルームシェアリングとは、入居者同士がお互いの同意に基づいて1つの住まいを共有して暮らす居住スタイルです。

ルームシェアを行う入居者としては、家族向けの広い部屋を入居者一人ひとりの負担を少なくして借りることができる、などのメリットがあります。

その一方で、貸主としては、複数人で居住するため、部屋が傷みやすくなったり、複数人が出す騒音等の迷惑行為により、隣室居住者などから貸主にクレームが入る、などのデメリットがあります。

そこで、今回はルームシェアリングにまつわる問題を検討して、その対策を考えてみたいと思います。

まず、借主（1人）が、貸主に無断で、途中から第三者とルームシェアリングを始めた場合、どうなるのでしょうか？たとえば、借主である学生（1人）が、途中から、他の知合いの学生と、貸主に無断でルームシェアリングを始めたときなどです。

一般的に、賃貸借契約書で、「契約時に承諾を得た同居人以外を置いてはならない」旨が定められているのが通例です。そのため、借主が、貸主に無断で当該物件に第三者を同居させたときは、原則として、賃貸借契約を解除したうえ、貸主は、借主とその第三者に当該物件の明渡しを求めることができます。

そのため、貸主の対策としては、借主が無断で第三者とルームシェアリングをしないよう、事前に、賃貸借契約書で、ルームシェアリングを禁止する旨を定めることが重要です。



トラブルを回避するために契約書の見直しが必要

次に、賃貸借契約締結の当初から貸主が入居者らによるルームシェアリングを許容する場合の問題点について考えます。たとえば、複数の入居者のうち、一人の入居者が契約上の借主となって賃貸借契約を締結しその他の入居者は契約上の借主ではなく、単なる同居人として取り扱うときなどです。

このような場合に、貸主に無断で、契約上の借主ではない入居者が退去して、第三者と入れ替わったりするなど、契約上の借主以外の入居者が入れ替わる事態が想定されます。こうなると、もはや、貸主と信頼関係の全くない入居者が、入れ替わり立ち替わり、当該物件に居住することになり、入居者による責任のある居住が望めなくなってしまいます。

そのため、賃貸借契約を締結する際には、すべての入居者を契約上の借主とすることがより安全で、有効な対策といえます。

このように、ルームシェアリングは、通常の賃貸借契約と異なる要素がありますので、その特殊性に配慮した賃貸借契約書の作成が必要です。

7人に1人が退去望む「外から響く通行人の声」

退去リスクにつながりやすい「音」の要因

＜音の種類＞

		音を感じる	引っ越したい	ストレスを感じる
空気音	外から聞こえる通行人の声や話し声	76.1%	13.6%	17.9%
固体音	上または下の部屋の住人の足音	57.8%	13.4%	23.2%
固体音	上または下の部屋でモノを落としたときの音	54.2%	13.4%	24.8%
空気音	隣の部屋の話し声	51.6%	12.5%	24.1%
空気音	外から聞こえる車や電車の音	71.7%	12.0%	16.7%
固体音	隣の部屋の住人の足音	49.5%	11.3%	22.9%
固体音	隣の部屋で扉を開閉するときの音	54.7%	10.7%	19.5%
固体音	上または下で扉を開閉するときの音	51.8%	9.9%	19.1%
固体音	隣の部屋でモノを落としたときの音	46.6%	8.4%	18.1%
固体音	上または下で子どもが跳びはねたりする音	32.2%	8.3%	25.6%

調査対象：東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県賃貸住宅在住者
※リクルート住まいカンパニー調べ（2014年4月）

マーケット

レポート

賃貸の入退去が落ち着くこの時期、次のオンシーズに向けて、退去リスクを減らす対策をお考えの方もいるだろう。退去リスクを減らすには入居後の満足度を高めることが重要となる。持ち家では満足度が高いのに賃貸では低い「音」の問題について紹介したい。

となっている。上位4つはすべて人による音となっている。上位の回答率は13%程度で低いと考えがちだが、この数値は7人に1人が引っ越したいと考えるという決断で低いとはいえないだろう。

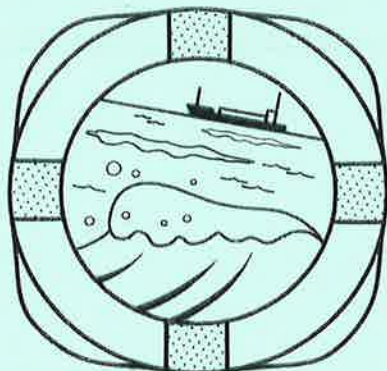
上の表は賃貸入居者が普段の生活で気になっている音の種類と、その程度について調査したもの。退去の理由となる（引っ越したいと思う）音の1位は、「外から聞こえる通行人の声や話し声」（13・6%）、次いで「上または下の部屋の住人の足音」（13・4%）

では、これらの対策としてはどのようなものがあるのか。希望者が多いものとして「三重窓に変更する」（79%）、「床に防音タイルカーペットを敷く」（77%）、「防音室仕様のリフォーム」（76%）、「床下の厚みのある遮音シートを敷く」（75%）などが挙げられる。特に三重窓と遮音シートは家賃が上がってもほしいという声が多かった。新築や改築をする際、またリフォームの一環として防音対策を図りたい方は、この2つを導入してみたいだろうか。

「外から聞こえる通行人の声や話し声」（13・6%）、次いで「上または下の部屋の住人の足音」（13・4%）

では、これらの対策としてはどのようなものがあるのか。希望者が多いものとして「三重窓に変更する」（79%）、「床に防音タイルカーペットを敷く」（77%）、「防音室仕様のリフォーム」（76%）、「床下の厚みのある遮音シートを敷く」（75%）などが挙げられる。特に三重窓と遮音シートは家賃が上がってもほしいという声が多かった。新築や改築をする際、またリフォームの一環として防音対策を図りたい方は、この2つを導入してみたいだろうか。

では、これらの対策としてはどのようなものがあるのか。希望者が多いものとして「三重窓に変更する」（79%）、「床に防音タイルカーペットを敷く」（77%）、「防音室仕様のリフォーム」（76%）、「床下の厚みのある遮音シートを敷く」（75%）などが挙げられる。特に三重窓と遮音シートは家賃が上がってもほしいという声が多かった。新築や改築をする際、またリフォームの一環として防音対策を図りたい方は、この2つを導入してみたいだろうか。



ゆとり世代に人気のキャンピングカー

キャンピングカーの売り上げ金額が昨年、過去最高額の300億円を突破した。出荷台数で見ると、「バンコン」と呼ばれるワンボックスカーに架装したキャンピングカーが1,724台を記録してトップ、次いでキャンピングカーの構造要件にとらわれない「8ナンバー以外」のキャンピングカーが台数を伸ばした。

購入価格帯では高所得者向けの高級キャンピングカーも動き始め、1,000万円超の車両

売上金額

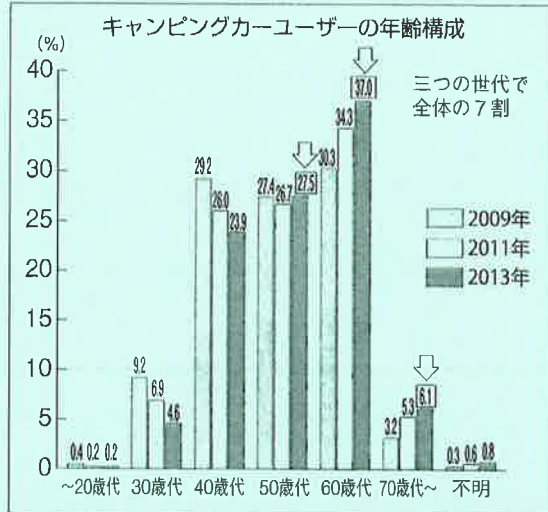
(万円)

	2010年	2011年	2012年	2013年
新車(8ナンバー)	1,395,301	1,326,425	1,468,081	1,768,151
中古車(8ナンバー)	436,610	438,234	769,059	885,430
新車(8ナンバー以外)	303,831	296,089	498,406	383,459
中古車(8ナンバー以外)	50,202	48,458	82,407	60,872
合計	2,185,944	2,109,206	2,817,953	3,097,912



購入者比率が前回の3.5%から4.5%に上昇した。

年齢別にみると、「60歳代」が前回より2.7ポイントアップの37%となり、調査対象年代のなかで最も多くなった。また、50歳代と70歳代も増加しており、3つの世代が全体の7割を占める。さらに、40歳代を加えると全体の95%となり、欧州並みの熟年マーケットになっていると指摘している。



新生銀行「サラリーマンのお小遣い調査」

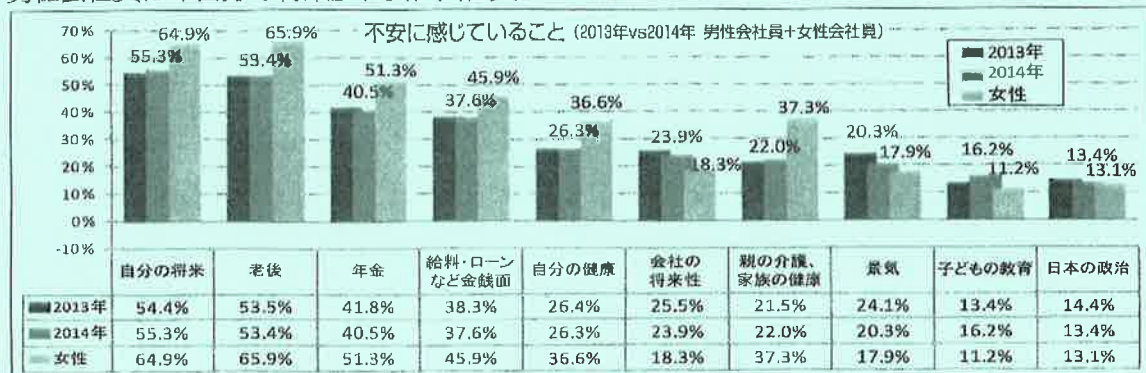
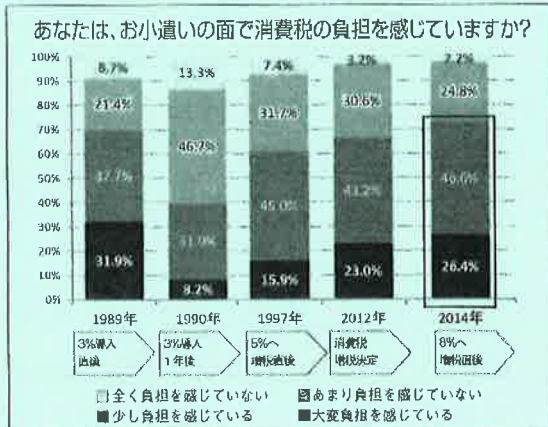
サラリーマンのお小遣いは平均39,572円

2014年のサラリーマンのお小遣いは、前年比1,115円増の3万9,572円となった。しかし、実態としては過去4番目に低い水準であり、平均を引き上げたのは40代、50代が中心。若年層のお小遣いや昼食代、飲み代は低い傾向が続く。4月からの消費税の負担感をみると、1989年の消費税3%導入時よりも今回は「大変負担」「少し負担」を合わせて73%となり、負担感が大きい。

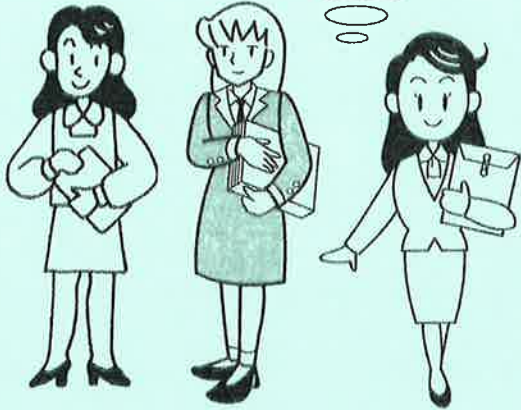
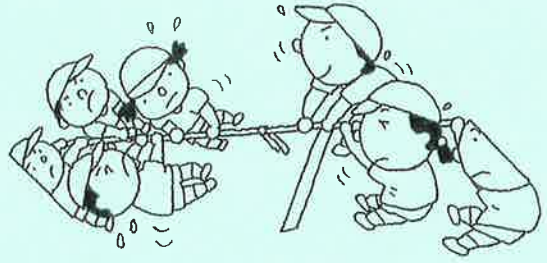
20代の若年層で79.4%と高く、300万円の世帯年収の層で88.8%となり、年齢と年収が低くなるにつれて負担感は高くなる。

一方、不安に感じることも聞いたところ、男性会社員は「自分の将来」、女性会社員は

「老後」となった。



ホームメイドブログ



スタッフが綴る
日常の悲喜こもごも…

二人の娘について

K村です



先月、娘二人の体育祭が終わりました。
二人とも同じ高校に行ってくれたおかげで、一度で済みました。
高3の娘は最後の体育祭で、3年生全員、男女とも浴衣を着て盆踊りがあったので、とても盛り上がりました。
学校の方で着付けを習うので、とても良い経験になったと思います。

高1の娘は、今クラブに夢中です。
もともと、体を動かすことが好きで、小学校ではフットベースボール、中学校では吹奏楽部、高校では空手道部です。入学当初は、公式テニスが気になっていたのですが、クラブ体験に行くと、玉拾いとグランド3週走りで面白くないと言って、3日目をやめました。その後、いろんな体験をして、最終的に空手道部に入部しました。親から見ると、とても意外なんです、楽しそうに部活の話をするので大丈夫でしょう。

これからは、上の娘の大学受験になるので、荒れる毎日が来そうで怖いです。



S藤です



いよいよ始まりました！

サッカーのブラジルW杯が始まりましたね🏆
あまり詳しくはないのですが、テレビ等で盛り上がっているの
日本の試合が早く観たいです👀
私は広島出身なので、サンフレッチェ広島からの青山選手、
広島出身の森重選手を応援してます👏
試合に出て頑張ってください👏



社長の独り言



1ヶ月前くらいから、電車通勤を始めました。なんとなくですが……スカイレールに乗らずに、団地内を歩いて、瀬野駅まで行きます。おおよそ15分〜17分くらいです。6月はそうでもなかったのですが、7月に入ると少し汗ばむようになってきました。そこから中野東駅まで、たったの1駅区間です。行きは8時すぎくらいに電車に乗ります。ピークの通勤時間を過ぎていたので、座ることはできませんが、たいした混雑はありません。いつも大体同じ時間に乗るので、電車に乗る顔ぶれも同じような方々です。しかし、帰りの電車は、20時に乗っても、21時に乗っても22時に乗っても、結構混雑しています。乗るスペースがないくらいの時もありますが、なんとかスペースを見つけて乗り込みます。一駅だけですが、結構長く感じます。そして、駅を降りてからが勝負です。団地に上がる階段を一段飛ばしで歩いて上がります。結構一段飛ばしで上がっていく方は多く、横にでも並んでしまつと競争です。階段を上り切るとスーパージョージがあります。そこで思わず息が「はーはー」ではなく、「せーせー」となっています。そして、団地内を歩いて、最後家までの直線コースに出ると、そこからダッシュです。(本人はダッシュしているつもりですが、はたから見ると、ジョギングに見えていると思います。……)そして、一目散に家に駆け込み、風呂へ直行です。これを始めた頃、高校生の息子に自慢げに話をするので、「あーあの階段ね。俺、いつも2段階ぼしで上がるよ」……次の日、2段階ぼしに挑戦しましたが、私の足の長さではかなり無理があったのでやめました。年相応にこの通勤を楽しもうと思えます……

今月の一冊



なぜ、あの人はいつも好かれるのか



本田健/著
三笠書房/出版社 価格1,404円

なぜか応援される人の話し方、考え方、気配りとは……?

・相手を思いやる「想像力」をつける・人間関係を「面倒くさく」しないために・「ねぎらいの言葉」は出し惜しみしない・「余裕のないとき」ほど人格がテストされている・ハートに「裏表がない」人は共感される
・「相手の地雷」をうっかり踏まない・人と「折り合っていく」スキルを磨くには・あえて感情的な「弱み」を見せれるか・相手の「心のトゲ」を抜ける人、抜けない人・「人に好かれること」はとても大事、「人を好きになること」はもっと大切。

私は少し苦手な分野です……

- ・会社名 ホームメイト広島安芸店 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!

