



プラチナパートナーズ

2023.12.08発行

発行元：有限会社 村建地所 発行責任者：村上則夫
〒989-1201 柴田郡大河原町大谷字町向135-2
TEL 0224-53-1130 FAX 0224-52-3824
ホームページ <https://www.muraken.com>
メール info@muraken.com



村建地所HP



村建地所公式LINE

入居率 93.10%
滞納率 1.23%
【2023年11月末日現在】

入居者トラブルが増加中

近年、賃貸の入居者トラブルが増加傾向にあり、当社でも入居者からの相談が増えています。コロナ禍によりテレワークする人が増えるなど、在宅時間が多くなったためとも言われています。

ひと昔前は、入居者間のトラブルは大家さんが間に入るが多かったものですが、現在は多くが管理会社に委託しています。

入居者間トラブルを大きな問題に発展させないためにも、管理会社選びは大切になります。

事例

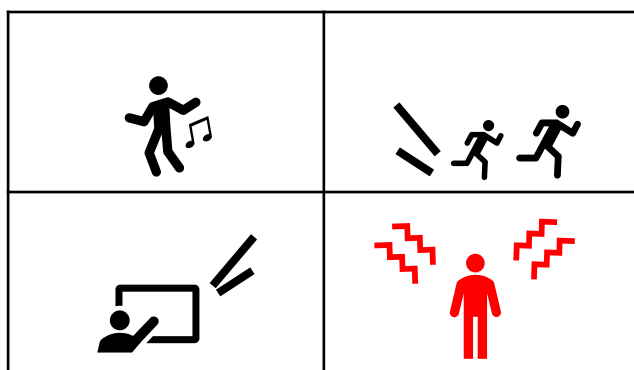
【相談】隣の物干し竿の干し網から腐ったようなニオイがして、ハエが集まっている

連絡をもらい当社で確認したところ、干し網の魚から腐敗臭がしていて、ハエが飛び交っていました。入居者は魚の干物を作ろうとしていて、ニオイには気づいていましたが、近隣には及んでいないと思っていました。当社が訪ねて魚のにおいではなく腐敗臭であること、近隣にまで及んでいることを理解していただき、魚を回収していただきました。

“早く”相談する

この事例の際は、当初はお隣の方から、腐敗臭がしてハエも集まっているし、なんだか気になるんです、といった相談でした。そのままにしておいたら、もしかしたら近隣の洗濯物に腐敗臭がついてしまうなどのトラブルになっていたかもしれません。

早期の相談に、当社では公式ラインが非常に役立っています。入居者は電話をすることが面倒だと感じる人が多いようですが、ラインでは思い立った時にご連絡いただけます。『困っているほどではないけれど、ちょっと気になったので報告します』という連絡が増え、早期に対応することができ、トラブル予防に効果的だと考えています。



最も多い相談は、生活音に対する相談です。

音に関しては価値観の違いが大きく、例えば子どもの声を「うるさい」と感じるか、「元気だね」と感じるかは人それぞれです。幼い子どもの行動を制御することは難しく、それを求めることは不可能です。ですが、防音マットを敷いたり、遊ぶ部屋を変えたりと、音を軽減させる工夫はできます。お互いが理解し配慮しあうことが大切です。

問題解決のためにも

入居者の方から相談いただく際、「すれ違ったときに挨拶したが無視され、印象が悪かった」といったように、トラブルになる前から相手に対して悪感情を抱いていたという話を聞きます。近隣トラブルは感情のトラブルです。相手への不信感から生まれるケースもあります。

当社ではトラブル予防の観点から、顔を合わせた際は挨拶していただくことをお願いし、契約書にも明記しています。特に親しくなる必要はありませんが、お互いに挨拶ができると気分も良くなり、相手に対して少し寛容になる傾向にあるとされているのです。

入居者トラブルは、入居者にも物件のオーナー様にもストレスとなります。挨拶で予防に努めること、ラインで気軽に相談できることで早期の解決に努めてまいります。

弁護士のちょっと気になるコト



天野 智之弁護士
弁護士法人
天野・小池法律事務所
仙台弁護士会所属

今回は共有物の管理についてお話しさせていただきます。

遺産分割の際に協議ができなかったなどの理由により、土地や建物の所有権が一人ではなく、複数の方に帰属してしまうことがあります。このような状態を一般に「共有」といいます。共有の状態にある場合、土地（建物）を売りたい、貸したい、土地（建物）の貸し借りをやめたい、と思っても、共有者のうち1人の意思だけで決めることができず、他の共有者の関与が必要となる場合があります。

民法の条文上、共有状態の「建物」を貸す場合、3年を超えない期間の契約であれば、共有持分の価格の過半数を有する人の同意（＝全員の同意までは不要となります）を得る必要があるとされています。

しかし、例えば、居住目的の建物の賃貸借契約の更新については、更新拒絶のハードルは高く設定されているため、実際に貸す期間は、当初予定していた3年を超えてしまうことが多いです。そのため、借地借家法上の定期建物賃貸借の場合に限り、共有者全員ではなく持分価格の過半数を有する人の同意により、3年を超えない期間の賃貸借は設定可能と考えられているようです。

ちなみに、持分価格の過半数を有する人の同意しか得られておらず、全員の同意がない状態で、3年を超える期間の定期建物賃貸借を締結した場合、当該賃貸借は原則として無効となるものと考えられています。

共有物件を貸すときには、注意をしてみてください。

改正空家対策特措法 12月施行

令和5年6月14日、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が公布されました。改正法の施行日は、6ヶ月後の12月13日です。

POINT!

- ・空き家に対して行政がより積極的な対応が取れるようになる
- ・空き家を所有している場合、早めの相談を！

空き家の実数は年々増えており、5年ごとの総務省「住宅・土地統計」によれば、1988年の空き家は182万戸だったものが、2018年（最新）では349万戸、2030年には470万戸になると見込まれています。

2015年に施行された「空き家対策特措法」により、倒壊の危険性が高く、かつ周囲に悪影響を及ぼすような空き家は「特定空き家」に指定されることになりました。

改正のポイント① 「管理不全空き家」の新設

状態は悪くないが1年程度住んでいない「空き家」と、状態が悪く周囲に悪影響を及ぼすような「特定空き家」の間の空き家として、「管理不全空き家」の定義が新設されました。これまでは、すでに倒壊の危険があるような「特定空き家」に認定されないと行政は対応できませんでした。現状ではそれほど状態は悪くないが、今後「特定空き家」になり得そうな空き家を「管理不全空き家」と認定することで、行政による改善の指導・勧告が行えるようになります。

改正のポイント② 「管理不全空き家」は固定資産税の減免解除

勧告を受けた「管理不全空き家」は、固定資産税が減額される住宅用地特例が解除されます。例えば、親が住んでいた空き家を相続し、固定資産税が上がるので空き家を解体せず放置していた場合、「管理不全空き家」に認定されると、減税措置がなくなります。

空き家は社会問題となっており、空き家対策は大きく進んでいます。事情があり「どうすればいいのかわかならない」と思われる方も多いでしょう。村建地所をはじめ、専門家への早めのご相談をお勧めいたします。

編集後記

空き家取材をしていたら、所有者ではない男性が中から出てきたというニュースを見ました。不法占拠は言語道断ですが、所有者が何も知らず鉢合わせていたらと思うとゾッとします。