



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もってこの季節。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月-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

## 火災保険の特約に注目

オーナーが所有する建物にかかる火災保険。特約として、施設賠償責任保険が良く知られています。（保険、特約の名称は各保険会社によって違いがあります。）施設賠償責任保険とは、建物が原因で第三者に損害を負わせた場合に補償されるものです。記憶に新しい、アパートの外階段が崩落し入居者が死亡した事故などを受け、保険の見直しをされたオーナーは少なくないでしょう。

意外と知られていない特約が「機械的・電氣的事故特約」です。オール電化の物件が増え、システムキッチンにはビルトインタイプのIHクッキングヒーターや食洗器などが設置されることが多くなりました。エアコンや温水洗浄便座付きトイレ、テレビモニターホンなどはあって当たり前の設備になっています。最近では、電子キーを採用する物件も増えています。このような、建物に付帯した電気設備の故障に備えるのが、「機械的・電氣的事故特約」です。落雷などの自然災害による損害は火災保険で補償できますが、IHクッキングヒーターの電源が入らない、エアコンから冷風が出ないなどのトラブルの場合には、「機械的・電氣的特約」が役に立つ場合があります。電気系設備が充実した物件の人気の高い近年では、検討すべき特約といえるでしょう。ただし、メーカー保証の期間内、経年劣化での故障などは補償対象外になりますし、保険商品によっては新規契約時にしか付けられないことも。詳細は保険代理店等でお確かめください。



## 騒音トラブル

TOPICS  
03

## 「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があれば、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。「カシャー!」「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ことについては許容する」などの抑止をしておくことも、徹底しておきましょう。

