

タバコだけじゃない!

いまどきの

「においトラブル」事情

風通しを良くするために窓を開ける方が増える季節ですが、意外なトラブルの火付け役が「外からのにおい」です。たかがにおい、と思うかもしれませんが、時には隣接した部屋からのにおいが原因で入居者同士がもめてしまったり、最悪、片方が退去してしまうことも。

タバコのおいと健康被害

においトラブルの代名詞といえば、バルコニーでの喫煙。煙やおいが出てくるのでなんとかしてほしい、というクレームは決して少なくありません。一時的なものならまだしも、その臭いが洗濯物などに付着してしまうと生活への影響も大。嫌煙者や小さなお子さんのいる家庭であれば「退去する」という結論に至るのも仕方ないことです。

入居者同士が徹底的に争うとなれば、損害賠償請求の裁判となります。その際、キーとなるのは、タバコの被害が「受忍限度」を超えているか、という点です。受忍限度とは、社会通念上、人が我慢できる限度のこと。においは音などと違って数値化しにくく、受忍限度を超えたかどうかの判断も難しいのですが、被害者が喫煙者を訴え、損害賠償を勝ち取った判例もあります(名古屋地裁H24.12.13判決)。

しかし、賃貸経営者からすれば、入居者同士が争う状況は好ましくありません。できることなら双方が歩み寄り、それぞれに長くお住まいいただくのがベストの結末です。喫煙者・嫌煙者それぞれの言い分から落としどころを探し出す、あるいは、最初から喫煙ルールを設けるなどの事前対策によって、入居者の我慢が「受忍限度」を超えないよう対処しましょう。



料理のおいにはルールや換気で

昨今、増えているのが「隣の部屋からの料理のおい」の相談です。背景には外国人入居者の増加があります。

料理はその国の文化を強く反映するため、日本人にとっては馴染みにくいにおいも多いのです。

料理をするな、とは言えない以上、発生元へのお願いしかできませんが、「窓を閉めて料理をする」「バルコニーや共用廊下に食材を置かない」などのルールをつくることで一定の改善は図れるでしょう。近隣の住民から苦情が来るなど問題が大きくなるようであれば、換気扇の排気ルートの変更なども検討が必要です。

過剰な洗濯洗剤・柔軟剤は「香害」に

料理と同様、一般に「いいにおい」に分類されるはずのにおいでトラブルとなるのが洗濯洗剤や柔軟剤です。これらの過剰使用によって強い香りがする状態は、一部では「柔軟剤テロ」「香害(こうがい)」などと呼ばれ、最近では言葉が世間に浸透するとともにトラブル件数も増えつつあります。

こうした香りの問題も、洗濯が日常行為である以上、使用しないよう強制できるものではありません。対処の範囲としては、「においの強いものが多い外国製の柔軟剤をやめて、日本製のものに変えてもらう」「柔軟剤を使用する量を調整してもらう」等、お願いをするのが限界でしょう。

しかし一方で、化学物質過敏症という体質の人は、柔軟剤などのおいで体調不良を引き起こしかねません。重症化するほどであれば、事情を説明したうえで柔軟剤の使い方を変えてもらう必要があるでしょう。

日本人はにおいに敏感?

においの感じ方には個人差がありますが、実は、日本人は欧米人に比べてにおいに敏感だと言われます。ただし、これは人種的な特徴ではなく、原因は日本の気候。人間の体は適度な湿度があるほうが鼻が効くようにできているため、湿度の高い日本ではにおいに敏感な人が多いのです。

つまり、窓を開ける機会が多く、湿度も高まる日本の夏は、においトラブルが最も起こりやすい季節と言えます。最悪、においで健康を害する可能性もあることを認識しつつ、トラブルへの対応策を検討しましょう。

SAKURA

PREMIUM OWNER'S NEWS

さくらハウジングのオーナー様向け会報誌

June
2018

6

1階の部屋も魅力的に! 夏の外構対策で イメージアップ

契約マメ知識

インターネット契約の 時代がやってくる!

タバコだけじゃない!

いまどきの「においトラブル」事情

有限会社さくらハウジング



1階の部屋も魅力的に! 夏の外構対策でイメージアップ

これから本格的な夏を迎えるにあたり、気を付けたいのが共用庭や1階の対策です。気温や湿度の上昇、植物の成長などによって、夏場の1階には様々な問題が発生するもの。しかし、それらを上手にリカバリーできれば、苦戦しがちな1階を救う効果的な空室対策となります。

基本の「除草」と「剪定」で清潔感を保つ

夏場の問題児といえば、なんといっても雑草。気温の上昇とともにグングン成長し、あっという間に建物の美観を損ねてしまいます。

雑草の生い茂っている場所は、ハエ・蚊・クモなどの害虫、ネズミ等の害獣の住処になりやすいばかりか、通行人の「ポイ捨て」まで誘発するため放置しておくことはできません。1階のお部屋が最も影響を受けるのはもちろんですが、不衛生な状態はどの階のお部屋の入居者にも悪い印象を与えてしまいます。空室の長期化や解約を引き起こす前に、除草や防草施工などの早めの対策をすべきです。

- 除草 … 草むしり、草刈り、除草剤の散布など
- 防草 … 防草シートの施工、防草土の施工など

また、せっかく植えた植栽が「伸び放題」に見えてしまうのもこれからの季節です。夏はいちばん緑がイキイキと見える季節でもありますので、適度に剪定をして、より魅力的に見える外観作りを心がけたいものです。

ただし、夏場は除草・剪定ともに、業者が対応のピークを迎えます。依頼から1ヶ月以上待たされることもありますので、混み合う前に少しでも早く手を打つようにしましょう。



開放感を求める入居者のニーズに応える

1階が避けられてしまう原因のひとつが「通行人の視線」です。街のアパートを観察してみると、1階は屋間でもシャッターや雨戸を閉め切っているお部屋が少なくありません。

特にこれからは、窓を開けて風を入れたい、光を入れたいと感じる人が多い季節になります。このニーズに応

えられれば、空室対策や入居者満足度の向上にもつながるでしょう。

対策① 敷地境界にフェンスを立てる

敷地に猶予があれば、目隠し用のフェンスを立てて外からの視線を遮ります。長く空室だった1階の部屋がフェンスを立てた途端に決まった、という事例も珍しくありません。ルーバー(格子)タイプのフェンスであれば、外からの視線を適度に遮りつつ、光や風を通すことができます。敷地内への侵入も難しくするため防犯効果も期待できます。



対策② バルコニーに目隠しパネル設置

フェンスを立てる余地がない場合には、バルコニーの手摺壁に目隠しパネルを設置して、外からの視線を遮るのも手です。クリアマットのポリカーボネートやルーバータイプの目隠しパネルであれば、採光や風通しを確保しながら外の視線を遮ることができます。ただし、設置の際は消防法の確認が必要です。

対策③ 窓外にブラインドシャッター等設置

窓の外にブラインドがあれば、1階であっても窓を開けることへの抵抗が薄れるものです。掃き出し窓対応・電動タイプだと高額ですが、腰高窓であれば、廉価な手動開閉タイプも。また、シェードや外付けのアルミブラインドで視線を遮るのも効果的です。

対策④ 室内にウッドブラインドやプリーツスクリーン

建物の外側での対策が難しいようであれば、部屋の中で対策を。カーテンの代わりにブラインドを設置すれば、1階でも適度な風通しと採光を確保できます。最近では、落ち着いた雰囲気と高級感を演出してくれる木製のブラインドが人気。室内のアクセントクロスと合わせてコーディネートすることで部屋の印象がガラリと変わ

ります。

また、プリーツスクリーンでも、シースルー部分と目隠し部分とが上下で別れているペアタイプは優れたもの。上下高さの調整が可能なので、目が気になる部分はスクリーンで隠しつつ、シースルー部分から光を採り入れることができます。



対策⑤ 専用庭にウッドデッキ設置

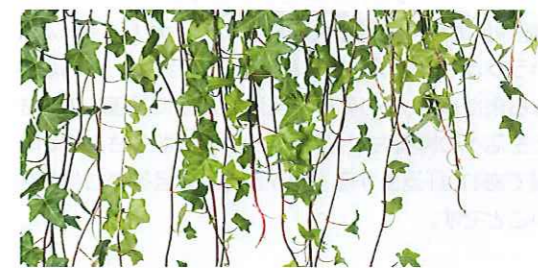
1階で広めの専用庭があるなら、それを強みにしてアウトドアライフを楽しむ仕様にすることもひとつです。ウッドデッキを新設して、部屋の外への導線を作ってしまうのもいいでしょう。ウッドデッキがあると室内から屋外への連続性が生まれ、住空間全体に広がりが出ます。デザインを合わせた目隠し用のパーテーションがあれば、更にプライベートな空間になります。

グリーンカーテンで特徴ある外構を

植物や自然の力を積極的に活用して、敷地内の共用部や1階部分の魅力を引き出すことも可能です。これから夏にむけて、環境にも優しい「グリーンカーテン」などが良いでしょう。

グリーンカーテンとは、主につる植物を使って作る、窓の外の天然の日よけです。日差しを遮ることで室内の温度上昇を抑えられるほか、1階であれば外からの視線の遮断にも効果を発揮します。一步踏み込んだ「攻めのガーデニング」になりますが、1階の入居者に苗やプランターを提供し、グリーンカーテンの設置を提案してみるのも面白いかもしれません。

ゴーヤやヘチマ、アサガオなどが一般的ですが、中にはひょうたんやオカワカメ、パッションフルーツといった変わり種のグリーンカーテンも。特徴的な外観を作れるだけでなく、入居者に「特別な体験」を与え、お部屋に愛着を湧かせることもできそうです。



契約マメ知識

インターネット契約の時代がやってくる!

IT化の波が私たちのすぐ「手元」までやってきています。お部屋の賃貸借契約書も、スマートフォンで処理する時代に突入しつつあることはご存じですか?



電子契約が紙の契約にとって代わる

電子契約とは、電子文書に当事者双方がインターネット上で署名し合うことで契約を締結する方法のことです。民法上の多くの契約は双方の合意だけで成立する諾成契約ですので、合意の証拠を電子データで保管しておけば契約の効力が証明されます。

私たちが普段締結している「賃貸借契約」も、一部の契約形態を除いて書面を必要としない諾成契約であるため、電子契約への切り替えが可能です(※)。電子契約に

よって賃貸借契約を結ぶことが普及すれば、皆さんも「手元のスマホで受信したメールから契約締結サイトにアクセスして、内容を確認して名前を入力するだけ」で契約が行なえるようになるでしょう。

(※宅建業法下では重要事項説明書、契約内容の一部をまとめた書面(37条書面)を書面交付する必要があります。)

時間やコスト削減になる一方トラブルの原因にも

電子契約のメリットは、まず、契約成立までの時間短縮と手間の削減ができること。契約書の検索も簡単です。加えて、紙の契約書ではないために現行法では「印紙税」がかからず、節税が可能になります。

一方、情緒的な問題も指摘されています。たとえば、契約に対して人間が感じる「重み」の問題。きちんと署名押印する契約書と画面をタップするだけの電子契約とでは、契約内容の確認の仕方や契約に対する決意の仕方がどうしても違ってきます。便利になるのは良いことですが、契約の条文に不利な条件や間違いが混じったりしないよう、十分に注意する必要があります。