



平成25年4月10日

Vol. 102

発行所 加来不動産(株)

発行者 加来 寛

小倉南区守恒本町一十二
二十三・一〇一

(093)九六二一五八一

http://www.kaku-f.co.jp/

不動産なんでも相談

Q. 騒音問題で周りトラブルをおこす住民がい
ます。そのことを理由に契約解除して退去させる
ことはできますか？」

賃貸マンションを所有しているのですが、「上
の階の方が夕方から夜中にかけてスゴイ音を立て
るのでどうにかしてほしい」と苦情が寄せられま
した。一度話に行ったのですが、「うちが音を出
しているんじゃない」と一蹴されました。情報を
集めると間違いなくその部屋の人ののですが、認
めません。そのような場合の対策と、騒音トラブ
ルを理由に退去させることはできますか？

あわいサクラの花も散
り、新緑の芽吹くころに
なりました。事務所二階
のバルコニーにはツバメ
がこどもも巣をつくりに
きました。どんな会話を
しているのかわかりませ
んが、なんだかとても楽
しそうに鳴いています。
どこかお出かけしたい季
節になりましたね♪

A. できます。

(騒音トラブル後半へ)

井料隆彦の感動体験！

空部屋をモデルルームに変身
させ入居が決まりました♪



人気の家具店「IKEA」に行ってきました。2～3月は引越シーズンで賃貸のお部屋の入退去が非常に多い時期です。北九州はとくに空室が多く目立っており、供給過剰の状態が続いております。その中で、お部屋さがしをされている方々に、より生活のイメージを膨らませてもらい、選んでもらえるようにと募集中のお部屋をモデルルームに変身させました。通常、募集中のほとんどのお部屋は、家具も家電もない殺風景なお部屋です。そこにソファーやテーブルや本棚そして照明器具などを設置することにより、他のお部屋と差別化することができるのではないかとみんなで考えました。そのモデルルーム用の家具を買いにIKEAに行ったのですが、そのスケールの大きさにビックリです！さまざま家具がモデルルーム形式でディスプレイされていましたのでとてもイメージが湧きやすくなりました。「あれもイイな、これもイイな」と一緒に行った柴田さんと相談しながら選びに選んだ結果、店舗内を3回も見回り、ふたりともヘトヘトになりながらも、とても良い買い物ができました。組み立てるのも一苦勞でしたが、ひとつずつ形になっていく達成感を感じながら、がんばることができました。今回、空き部屋をモデルルームに変身させたことにより、長く空き部屋だったお部屋に入居が決まり、みんなで大喜びしました。これからもおしみなく努力していきます！

騒音トラブル 後半へ

■賃貸人の義務

建物の賃貸人(家主)は
賃借人に対し、建物を使
用・収益させる義務があり
ます。

つまり居住させる義務

という事です。この義
務の内容は建物を居住に
適した状態で引き渡すだ
けではなく、引き渡し後
も賃貸人の居住を妨害し
ないこと、さらには居住
に適した状態を保持し、
居住に適さない状態にな
っているときにはその状
態を改善するということ
もふくまれますので、騒
音問題の対応も必要にな
ってきます。

こともあります。

しかし実際問題アパ
ートやマンションなど
の共同住宅の建物では
それぞれの部屋の音を
完全に遮断することは
不可能です。

多少の生活音はお互
いさまとしてガマンす
る必要があります。こ
れを「受忍限度」とい
います。もっと平たく
言うとガマンの限界の
ことです。



■受忍限度の判断基準

先に述べたように騒
音問題については個人
差があります。そこで
裁判では受忍限度を超
えているかどうかの判
断基準として次のこと
をあげています。

■受忍限度とは

騒音問題でむずかしい
のは、音に対して受ける
感情には個人差がある、
ということではないでし
ょうか。



ある人にとっては騒音
でも、別の人にとっては
何ともないということは
ままあります。その理由
はその人の性格であつた
り、近所とのコミュニケ
ーション不足からおこる

◎騒音の原因・程度

◎他の住民がうる不
利益の内容や程度

◎騒音の発生とその後
の経過

◎その間にとられた騒
音を防止するための内
容・効果

(裏面へ) ↓

■実際のうごき

管理会社が入ってれば管理会社が対応するのが一般的ですがそうでない場合は家主さんが直接対応することになります。

実際には「音の特定」「他の住民へどのような影響がでているかの聞き込み」「直接音を出している住民への接触」「その後の経過と効果」「騒音の数値化」というものがあげられます。



■どこから騒音が

共同住宅のある地域がどの用途地域か、またその市区町村によってのちがいはありますが、一般的な住居地域の場合であれば、40デシベルから50デシベルとされています。

ちなみに40デシベルとは図書館の騒音値。60デシベルが通常の会話という基準があるようです。判断基準として夜の時間帯において図書館よりうるさければ受忍限度をこえている可能性が高いということになります。

■退去させるには

実際にうごきをとり、客観的にみても受忍限度

を超えていると判断できた場合には、そのことを騒音をだしている住民にたえ自主的に退去してもらおうようお願いする。

その際に多少の金銭請求があったとしても個人的にはいくらかでも私行って退去していただいたほうが他の入居者に出て行かれるよりは良いのではないかと思えます。

それでも退去しそうでないのなら契約違反として法的手段をとり退去をさせていく動きになります。

《編集 加来》

地域情報

★【小倉南区子どもまつり】：毎年恒例の春の一大イベント♪ミニ蒸気機関車や馬車コーナー・ポニー乗馬コーナーなど楽しいイベントが盛りだくさんですよ♪



◎日時：4月29日 (月・祝)

◎場所：小倉競馬場

◎お問合せ：小倉南区役所コミュニティ支援課 生涯学習係

093.951.4111

唐突ですがわたしは甘えることが苦手です。それは未熟な自分を成長させたいことや、自分への責任感からです。つまり、甘え=未熟という考えがあります。そんななか、加来から紹介された本が今回の本です。自己啓発本になりますが、わたしはあまり必要性を感じていませんでした。そんな状態で本を借り適当な箇所をパッとひらいたのですが、まさに自分に説かれるような内容でした。見だしは「人の間で生きていくから、甘え合って生きていい」。「えっ？甘え合うっていいこと？」これが最初の感想です。この著者は「みんな甘え合って生きていい。それが人間社会。」と書いており、「甘えるには自分の価値観をこわす必要がある」とも書いています。これを見てわたしは「自分の価値観をこわすことがこわいだけかもしれない」と思いました。またふと最近いわれたことを思い出しました。加来や周りから「一人で背負わなくていい」といわれたことです。私にはその自覚はなかったのですが、甘えてはいけないというわたしの価値観がまわりに心配をかけていることに気づきました。甘えるだけでもいいかもしれませんが、「頼る」ことを覚え、今度はまわりから頼られる存在になりたいと思いました。

先月グッときた本の紹介



石川の

『「人生を楽しむ」ための30法則』



小林正観著 出版：講談社

感動日記

【加来寛の感動体験】

もうそんな時期になったんだなあ、としみじみ感じました。3月に長男が幼稚園を卒園しました。初めての卒園式を経験しましたが、予想どおり感動の涙をながしました。幼稚園に入っすぐの息子は頼りなく、大丈夫かなと心配しており、夫が園の方針と彼の相性がよかったのかずいぶんたくましくなりました。妹やほかの年下のお友だちの面倒見もよくなりました。壇上で卒園証書をもらう息子をみながら入園したころを回想し、ここまで元気に成長してくれたことを心から感謝しました。4月からは小學生です。息子も最初は戸惑うのでしようが、家族で環境の変化も楽しみながら共に成長していきたいと思えます。

【園田博美の感動体験】

昨年より一週間以上早い開花となりましたが今年も又、見事な桜並木を堪能できました。

満開の桜の木に近づいてみますと所せましとパンパンに咲き誇る花びらに生命の息吹を感じます。桜並木もいいのですが私は、山間にチラホラとこの季節限定で主張する桜の木も大好きです。夜の公園で桜の枝越しに丸いお月様を見ながら美味いお酒を飲みました。何よりの幸せです。また来年も桜を堪能できすようになり！ありがとうございます。

【石川明人の感動体験】

3月にたくさんの方々からプレゼントを頂きました。と言っても妻にです。ホワイトデーのお返しを私が代行して持って帰りました。バレンタインではがんばって手作りチョコを作ったので、その頑張りに対してみなさんから思考をめぐらされたお返しをいただいたようです。遠方から取り寄せされたお菓子やジュース。石鹸などその個性や思いが見受けられるものでした。妻はとても喜んでおり、またあんな物に対して申し訳ないと言っておりました。ちゃっかりおすそ分けをもらいましたが、喜んで食べる妻をみてほっこりしました。

【柴田知彦の感動体験】

初めて「こくらdeフリマ」に参加しました。この日のために物品として出せそうな物を探して回って約2ヶ月。雨が心配されたのですが、晴天にて当日を迎えることができました。驚かされたのはお客さま方の行動力です。ブルシートを広げ、車から物品を下しているときから、手に取って物品を重ねて「これ全部ちょうだい」という方が多数いらっしゃいました。友人たちと時には値切られ、時には差し入れをもらい、予定よりも2時間早い、1時に完売することができました。バタバタと過ぎましたが、楽しい時間を過ごすことができました。