

集合住宅のトラブル

第1位は「騒音」

足音、声、テレビなど生活音

どの管理会社に聞いても、集合住宅でのトラブルの第1位は「騒音」です。オーナーや管理会社に寄せられる入居者からの隣室あるいは上下の住民についての苦情は、「足音が響く」「声がうるさい」「テレビの音大きい」「掃除機の音がうるさい」「洗濯機の音がうるさい」など。これらはいわば「生活音」で、本人が注意していても、まったく無音にすることは不可能です。ましてや小さな子供やペットがいれば、制御は大変。トラブルの対処法は管理人や本人に苦情を言うか我慢するか、引越すか。引越し先に最適なのは、戸建。戸建なら、その問題が大きく改善されます。



戸建賃貸入居者の傾向

1

子供の転校 長期間入居

子供が学齢期に近づく、学習机やピアノなどの家具も増え、マンションでは手狭になり戸建を希望する人が増えます。子育て世帯は、転校をなるべく避けようとするため、複数の子供が中学や高校を卒業するまで、同じ家に住み続ける傾向があります。そのため、比較的長期間の入居が見込めます。

2

立地の良さよりも 条件重視

単身世帯、DINKS世帯も駅からの距離など、何よりも立地の良さを重視するのに対して、戸建賃貸を求める人は、ガーデニングができることや、敷地内に駐車場が置けること、楽器が弾けることなど、さまざまなメリットを求めているため、立地条件に左右されにくいのが特徴です。

3

プライバシーの確保と 快適性を希望

子育て世帯やペットと暮らす世帯は、マンションではまわりへの配慮で気疲れしがちです。プライバシーが確保できている戸建賃貸なら、必要以上の配慮は求められず、のびのびと暮らせませす。また、集合住宅と比べて開口部の多い戸建賃貸は、採光や通風に優れ、快適に暮らせる面も喜ばれています。

お江戸の賃貸住宅事情

雨の日のための蓄えも必要

稼ぎのいい大工の若夫婦の1カ月の支出を見ていくと、米代が銀354匁、塩・味噌・醤油・油・薪炭が合わせて銀700匁、道具・家具が銀120匁、衣服が銀120匁、そして交際費(資料では「つきあい費」)が銀100匁となっています。残りが銀74匁となっていますから、これが蓄えに回ったのでしょう。現代とは貨幣やモノの価値が異なりますから一概には言えませんが、高収入とは言うものの、質素で堅実な暮らしぶりに見えます。

そうした情報が書かれている同じ文献では、野菜などを担いで売り歩く一人住まいの商人の収支も出ています。かぶ、大根、蓮根、芋を売って歩いたようで、1日の稼ぎは1,200文(1文を現在の価値として約15円で換算すると18,000円)。なかなかの稼ぎですが、1日の仕入れの金が700文もありますから、実収入は500文。当時、米1升が70~100文で、1日5合として食費で1日50~70文。ワンルームの長屋の家賃の日割りが30~50文で、さらに酒代やつき合いの費用もかかります。

雨の日は商売ができませんから、そのための蓄えも考える余裕がありません。「江戸っ子は宵越しの金を持たない」のではなく「持てなかった」のかもしれませんね。



© 桐丸ゆい / NORACOM

漫画：桐丸ゆい……東京在住の漫画家。出身。時代劇好き、時代小説好き。高じ、江戸をモチーフにした作品を描くようになる。好きな時代小説作家は、藤沢周平。隔月1行「ラッキー!クロスワード」に「こんびに」連載中。【桐乃葉書房】<https://tomo-hasyobou.jimdofree.com/>



入居者が勝手にエアコンを取り付け、代金を払わず失踪しました。電気店から家主が代わって払ってくれと言われていますが、払う必要がありますか。



民法上で一般に支払い義務が発生するのは、契約違反があったか、不法行為があったか、そのいずれかの場合に限定されます。この場合は不法行為は起きていないし、電気店との間に契約関係はないので、当然支払い義務は発生しません。

だからと言って、法律上は、賃貸人側から電気店に、エアコンを外して持って帰るようにも命令できませんし、オーナーが購入したわけではないのだから、エアコン付きの部屋として貸し出すこともできません。

賃貸人が賃借人の建て替え払いをして電気店からエアコンを買い取るか、電気店に「外して持って帰るのなら結構です」と勧めるか、いずれかが現実的な解決策となるでしょう。

オリジナル記事、メッセージ蘭 印刷または都度書き込み