



たかし

- 今月の『トピックス』【編集】 1. 5 岡山貴紀
2. 3. 4 岡山佳代子
1. 善管注意義務！ 4. 小規模多機能型居宅介護
2. 老朽化マンション問題 5. 今月のリフォーム事情！
3. がん検査と予防！

1. 善管注意義務！

岡山 貴紀

3月になりました。春っぽさを感じる暖かい日が少しずつ増えてきて嬉しい反面、花粉症には非常に辛い時期です。私は20代前半から花粉症と付き合っていますが、40歳を超えたあたりから以前よりも症状が軽くなったような気がします。

かといって辛いことに変わりはなく、日常生活に支障が出るほどではなくなった、という程度ですが。これは加齢による免疫力の低下が原因なんでしょうか。もしそうだとしたら、それはそれで複雑です。

暖冬によって3月に桜開花します！



「さくら花言葉
「精神美」
「優美な女性」
「純潔」

さて、引越しシーズン真っただ中ということで、今回は改めて「善管注意義務」というものに触れてみたいと思います。善管注意義務とは、「善良なる管理者の注意義務」の略称であり、民法第400条に規定された義務のことです。

民法では、特定物(賃貸物件のこと)を引き渡すまでは債務者(借主)は善良な管理者の注意をもってその物を保存しなければならないとされており、借主は貸室の保管

義務を負っていることになります。借主が負っている善管注意義務のことを、「借主の保管義務」と表現することもあります。

国土交通省のガイドラインでは、借主の善管注意義務についてこう解説しています。「賃借人は、(中略)建物の賃借人として社会通念上要求される程度の注意を払って賃借物を使用しなければならず、日頃の通常の清掃や退去時の清掃を行うことに気をつける必要があります。賃借人が不注意等によって賃借物に対して通常の使用をした場合よりも大きな損耗・損傷等を生じさせた場合は、賃借人は善管注意義務に違反して損害を発生させたことになります。(以下略)」

善管注意義務違反として原状回復の対象となるものは、例えば以下のようなものが挙げられます。

- ・借主の不注意で雨が吹き込んだこと等によるフローリングの色落ち
- ・カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ
- ・放置して拡大した冷蔵庫の下の子ビ跡

お勧め物件情報！

駅近・南向き
マンション！

投資用にも人気の
マンション



3月末空

大宮指扇住宅2号棟 4F
住 所 西武西遊馬1916
価 格 500万円
管理費等 12,000円
専有面積 51.51㎡
バルコニー 9.19㎡
構 造 鉄筋コンクリート造5F
築 年 月 昭和46年11月
交 通 指扇駅 徒歩4分
管理形態 自主管理
設備 都市ガス・本下水
追い焚き浴槽・チャイム
エアコン・洗浄暖房便座
照明器具・湯沸かし器

西区不動産専門店・賃貸・売買・リフォーム・保険・法律相談・トラブル相談etc.

株式会社アプローチ

TEL048-621-1300/FAX048-621-1302

お客様ご相談窓口 0120-241-06

〒331-0074

さいたま市西区宝来1717-5

<http://yamatokun.info/> mail info@yamatokun.com



岡山佳代子



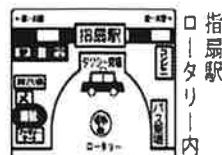
LINEご利用下さい



岡山 貴紀

■定休日 毎火曜

■営業時間10～19



- ・借主が設置したクーラーから水漏れし、
放置したために生じた壁の腐食
- ・飼育ペットによる柱等のキズや臭い
- ・日常の不適切な手入れもしくは用法違反
による設備の毀損
- ・破損、不適切使用、紛失による場合の鍵
の取り替え
- ・清掃や手入れを怠ったことによるガスコン
ロ置き場や換気扇等の油污れ、スス
- ・清掃や手入れを怠ったことによる風呂、
トイレ、洗面台の水垢、カビ等

また、借主には善管注意義務のほかに、
「用法遵守義務」も課されています。賃貸
物件には、「事務所や店舗として使用して
はいけない」や「ペットを飼ってはいけ
ない」「喫煙をしてはいけない」等の用法が
定められていることが一般的です。用法遵
守義務とは、あらかじめ定められた用法に
従い賃貸物件を使用収益しなければならない
義務のことです。

用法遵守義務に違反した使用方法是、
「通常の使用を超えるような使用」として
原状回復対象となります。用法順守義務違
反による原状回復対象には、例えば「ペッ
トの飼育が禁止されているにもかかわらず
ペットを飼育して生じさせたキズや臭い」、
また「禁煙物件にもかかわらず喫煙したこ
とで生じさせたヤニによるクロスの変色」
等が該当します。

単身者がペットを飼育する
ケースが増えています。が、しつけをすることが必要と
なります。ペットを飼育する
場合、ケージやトイレの
設置、掃除、餌やりなど、
多くの作業が必要になります。
場合によっては、ペットの
飼育が禁止されている物件
もあります。



なお、用法順守義務違反は原状回復対象
となる以前に、そもそも契約解除事由にな
るため、やってはいけない行為です。賃貸
物件はルールを守りながら、トラブル防止
の為に、善管注意義務の注意を払って借
りるようにしなければなりません。

「自分が住む家なんだから手入れをしな
がら使うのは当然だ」と思う方もいるかも
しれません。ところが、そうじゃない入居
者が時々いるから困ったものです。つい先
日には、とても人が住めるような状態では
ないような、ひどいゴミ屋敷を見かけて驚き

ました。「自分は困らないから問題ない」と
でも思っているのでしょうか。

賃貸契約は、あくまでも人の所有物を借
りているというものであり、「入居者がき
ちんと管理しながら使う」というのが当
たり前の話です。人それぞれの常識という
ものが違うのは仕方のないことですが、
それをうまく擦り合わせ、入居後のトラブ
ルを起こさせないようにするのも仲介業者
の役割なのだと改めて感じました。

2. 老朽化マンションの問題

日本では、老朽化したマンションに関
する問題が増えてきています。近年、**国内
の半数近く**の分譲マンションが、**築40年
以上**になると予想されています。しかし具
体的には、老朽化したマンションにはど
のような問題があり、どのような解決策
が考えられるのでしょうか。

一般的に老朽化しているマンションは、
築30～40年以上とされています。国税
庁によって定められている減価償却資産
の耐用年数では、**マンションの耐用年
数は47年**です。適切に修繕を行っている
マンションは、100年以上も使い続けら
れるとも言われています。しかし、適切
に修繕が行われているマンションは少
ないため、老朽化が加速しているのが
現実です。

老朽化しているマンションは近年100
万戸以上にのぼり、10年後には倍以上
になると言われています。マンションは
適切に修繕を行わないと機能面・安全
面で支障が出やすいため、何らかの対
策をとらなくてはなりません。管理組
合が機能していないケースもあるので、
管理組合の適切な運営にも注目する
必要があります。

マンションの老朽化には、次のような
原因が考えられます。滞納者の増加・工
事費の高騰・積立金不足・過去に割高
な工事を行ったなどです。

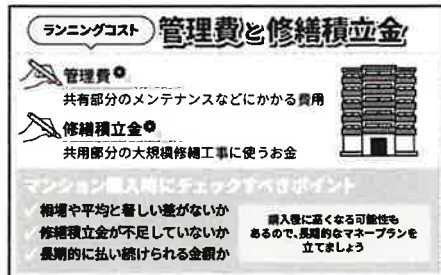
滞納者の増加

修繕積立金は管理組合員であるマンシ
ョンの住民から徴収され、計画的に積
み立てられています。国土交通省の調
査結果では、**管理組合で約半数が管
理費の滞納者を抱えている状態**です。
対策として催促を行い、滞納させない
ことが大切です。

工事費の高騰

工事費のが高騰しています。これによって計画していた修繕費では資金が足りず、十分な修繕工事ができません。**人件費の高騰**には、働き手不足や社会情勢から影響されるような物価の上昇などの影響があります。**工事費の高騰と経年劣化は避けられない要因**でもあるため、定期的な修繕計画の見直しや依頼会社の相見積りを行い、修繕費を抑える工夫も必要です。

最近では修繕積立金を
値上げするマンション
が増えています



積立金不足

もともと修繕積立金の設定が低いと、工事費用をまかなえなくなってしまいます。物価上昇や人で不足などの社会情勢だけでなく、**予期せぬ災害によって計画していた以上の修繕が必要になると、費用が足りず資金繰りが難しくなりかねません。**修繕積立金の設定金額が合っていない場合は、**情勢やマンションの状態に合わせて計画を見直す必要がある**と言えるでしょう。

マンションの老朽化による悪影響には、以下のようなものがあります。水漏れ・設備の故障・劣化・耐震性の問題・資産価値の低下・修繕費や管理費が増える、などです。

水漏れ

マンションの老朽化では、**水道管の劣化による水漏れ**が起こりやすくなります。古いマンションほど耐久性の低い素材の水道管を使っていることも、水漏れを起こりやすくしています。近年ではステンレスや塩化ビニール製の水道管が使われているため、水質の悪化を防ぐことも可能です。

設備の故障・劣化

老朽化しているマンションは、**設備の故障・劣化が早く起こりやすい**です。**屋上から雨漏りの発生や外壁剥離**もあり、2割近くの老朽化したマンションで発生しています。雨漏りによる設備の故障や劣化だけでなく、マンションの見た目も使い勝手も悪くなってしまいうでしょう。

耐震性の問題

特に1981年以前の旧耐震基準で建てられたマンションは、震度5強程度の揺れでも建物が損傷を受ける恐れがあります。よって**現在の耐震基準に合わせて、耐震工事を行わなければならない可能性があるため注意**しましょう。

資産価値の低下

老朽化により入居者が減少したマンションは、**廃墟化するケース**があります。廃墟化により老朽化が急速に進むだけでなく、**周辺がスラム化するおそれもあるため、資産価値の低下にもつながります。**

修繕積立金・管理費が増える

修繕積立金は定期的に行われる修繕工事で使われ、管理費は共有部分の清掃やメンテナンスのために使われる費用です。マンションが老朽化すると、**一戸あたりの修繕積立金・管理費が増えます。**

今後マンションが老朽化を迎えようとしている場合、**以下のような対策が考えられます。**

長期修繕計画は法令や建築技術が、5年程度で更新されることが多いため、5年ごとの見直しが推奨されます。計画自体は長期的に考えなければいけないため、**10～30年後までの計画が必要**でしょう。

修繕積立金が足りなくなりそうであれば、いずれは値上げは避けられません。ただし区分所有者の過半数の合意がないと、値上げはできないため慎重に進めましょう。**修繕の必要性や、問題を放置することの危険性を区分所有者へ適切に伝え、理解を求めることが大切です。**

事前に将来必要になる積立金の総額を計算すると、毎月いくらずつ徴収すれば良いのかが分かるでしょう。また**管理費に無駄がないかを定期的にチェック**すると、余計な出費をます。

修繕積立金の値上げ

費用不足の問題を、先送りするのはおすすめてできません。今すぐに修繕積立金の値上げを検討してみましょう。もちろん修繕積立金の値上げには、**マンション管理組合の総会で話し合いが必要**です。

また建物の劣化診断を行い、どの箇所に修繕が必要か優先順位を付けると、最低限の修繕工事は行えるようになるでしょう。

マンションの管理組合の担当者の実績不足で、修繕工事の実行が難しくなっているケースもあります。修繕に対する知識がなかったり、費用相場が分からなかったりすると、大規模修繕の計画ができません。複数の会社に見積もりを出してもらうことで、適切な価格で適切な工事を行えるようになるかもしれません。

マンションの居住者である、区分所有者の意識改革も必要です。老朽化の危機感を持ってもらえれば総会への出席率が上がり、真剣にマンションの将来について話し合いができるようになるでしょう。また、管理組合をしっかり機能させることにもつながります。



3. がん検査と予防！

テレビを見ていますと、芸能人が「PET検査によって、がんを発見できた」と放送されていました。初期に発見できて手術をし、すぐに元の生活に戻れるようです。初めて耳にするがんの検査なので、調べてみました。

PET検査は、治療前にがんの有無や広がり、他の臓器への転移がないかを調べたり、治療中の効果を判定したり、治療後の後の再発がないかを確認するなど、さまざまな目的で行われる精密検査です。

1. 検査の方法

PET検査では、静脈からFDG（放射性フッ素を付加したブドウ糖）を注射し、がん細胞に取り込まれたブドウ糖の分布を画像にします。PET-CT検査は、PET検査とCT検査の画像を重ね合わせることで、がんの有無、がんの位置や広がりを高い精度で診断することができます。

2. 検査の実際

撮影時には、機器の寝台の上にあおむけになります。撮影時間は30分程度です。検査後は、体に取り込んだFDGを体外に排出するために、水分を多めにとって排尿を促します。

3. 検査の特徴

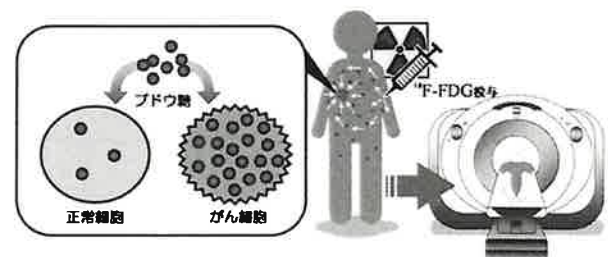
一度にほぼ全身の撮影ができるという特徴があります。また、がんの大きさや広がりを知るCT検査やMRI検査などの検査と異なり、ブドウ糖を消費して活発に活動しているがん細胞の状態を調べることができます。

4. 検査を行う主ながん

さまざまな部位のがんや、血液がんの悪性リンパ腫で検査することがあります。

なお、がんと関係なくブドウ糖が集まりやすい部位では、がんの診断が難しいことがあります。PET検査での診断が難しい部位は、脳や心臓、胃や腸などの消化管、肝臓、咽頭の粘膜、膀胱や腎盂・尿管などの泌尿器や、炎症を起こしている組織などです。

がんの発見は自覚症状から見つかることが多いです。血便、血尿、吐血、しこり、熱、痛み……。そこから胃カメラ、大腸カメラ、超音波検査、CT検査などを通して進行がんの可能性が高いです。そうならないためにいかに早期で発見できるかがポイントになります。



PET検査は静脈からFDG（放射性フッ素を付加したブドウ糖）を注射し、がん細胞に取り込まれたブドウ糖の分布を画像にします

他にも様々な検査方法があります。

- ①スクリーニング検査
- ②線虫検査
- ③マイクロRNA検査血液一滴：現在研究中
- ④アミノインデックス
- ⑤腫瘍マーカー検査
- ⑥5-ALA経口リスク検査
- ⑦リスク検査Noah

がん予防・早期発見をするためには

がんを予防すること、また早期で発見することはとても重要になります。そのためにやってほしいこととして1次予防と2次予防があります。

1次予防には免疫機能の向上・生活習慣の改善・抗酸化物質の摂取が重要になります。2次予防には早期発見と早期治療が重要になります。

身体を動かすことでがんリスクが低下

運動量とがん罹患の関連性を調べた結果、運動量が多ければ多いほどがん罹患リスクが低くなることが分かりました。以下の点においては、がんの予防に関して少なからず影響を与えているのではないかと考えられています。

- ・肥満の改善
- ・免疫調節機能の改善
- ・血糖を下げるホルモンであるインスリンの働きの改善
- ・脂質の吸収調整への影響
- ・胆汁の内容や分泌への影響
- ・運動不足による様々なリスク

推奨される運動量の目安

1日の目安としては、歩行と同程度の強度の運動を毎日60分行うことに加えて、息が弾み汗をかく程度の運動を毎週60分程度行うと考えてください。65歳以上の場合、目安として、寝たまま、座ったままでも構わないので、毎日40分以上の身体活動を行いましょう。

運動はがん罹患後の死亡に対しても予防的であると報告が出ています。大切なのは、現在の運動量を少しでも増やし、運動する習慣を作ることです。日常生活を活動的に送りましょう。

4. 小規模多機能型居宅介護

母が来月で92歳になります。今のところ健康に大きな問題は無く、まだしばらく一緒に過ごせそうです。私が母の立場になって考えた時、娘と長く過ごしたいと思うでしょう。認知機能については多少問題はありますが、食事・トイレ・入浴・着替えは準備しておく一人でできます。

週のうち日曜日・祝祭日を除いてデイサービスに通い、年に何回かショートステ

やまとくん便り No.260-5 2024.3

イに行きます。デイサービスは2か所でショートステイはその都度変わります。便利なようで手続きが別になりますし、職員さんが変わるのでまごまごします。

そのような悩みを解消してくれるのが、2006年4月の介護保険法改正に合わせて新設された「小規模多機能型居宅介護」という比較的新しい介護サービスです。介護保険制度の中では「地域密着型サービス」に分類されます。

同一の介護事業者が「通所（デイサービス）」を中心に、「訪問（ホームヘルプ）」や「泊まり（ショートステイ）」を一体的に提供します。

利用者の状況は日々変化し、その都度利用するサービスを変更することは「介護事業所を新たに探す必要がある」「信頼関係を築いたスタッフや他の利用者と離れることへの不安」など、利用者や家族ともに大きな負担が生じます。

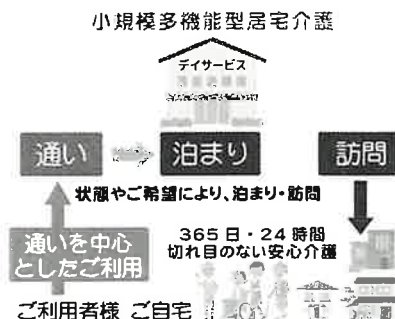
このような負担や不安を解消し、かつ柔軟なサービス設計を可能にするのが小規模多機能型居宅介護の大きな特徴です。

小規模多機能型居宅介護のメリット

- ・通所、訪問、泊まりの全てのサービスを一つの事業所との契約で受けられる。
- ・月額定額制でありながら、状況に応じて柔軟にサービスを組み合わせられる。
- ・通所は「午前中だけ」「午後だけ」など短時間の利用も可能。
- ・訪問は時間や回数に制限がないため、必要なときに必要な時間だけ利用が可能。
- ・少人数制のため、一人ひとりに寄り添ったサービスを受けられる。

小規模多機能型居宅介護を利用しているも、訪問看護、訪問リハビリテーション、居宅療養管理指導、福祉用具貸与などのサービスは併用が可能です。私が将来利用することに

なるなら、この小規模多機能型居宅介護施設が良いと考えています。

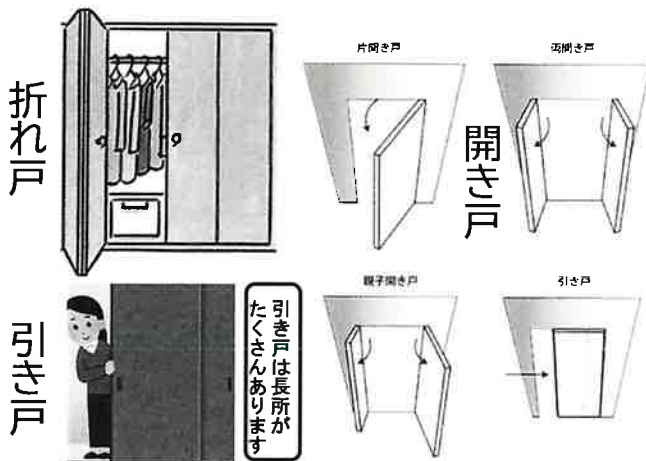


5. 今月のリフォーム事情！

今までは便利に使っていた家の造りでも、家族構成やライフスタイルの変化に伴って不便を感じてくるというケースは少なくありません。そのような場合には**毎日の生活をより便利に、快適に過ごすためにリフォームを検討する人も**いることでしょう。

日常の家の中での移動で必ず使用する部分がドアです。利便性の良い生活空間を考える上で欠かすことができない動線上にあるため、**どのようなドアを使用しているかは生活に大きな影響を与えます**。そこでさまざまなタイプの中でもおすすめのドアである引き戸のメリットについて、工事にかかる一般的な費用や日数とともにご紹介します。

ドアは開閉のスタイルによって大きく3つの種類に分けられます。**前後に開閉する開き戸、左右に動かすことで扉が途中で折れ曲がる折れ戸、そして左右に開閉する引き戸**です。



3つのタイプのドアには使用の際に見られる、それぞれの特徴があります。リフォームでは**引き戸が人気のタイプ**です。リフォームで引き戸が選ばれる主な理由として3つのポイントを挙げるができます。

引き戸は開いたドアが壁に平行して動き、壁沿い、または壁に沿って設置されている戸袋の中に収まります。このため、**ドアの前後に開閉のためのスペースを取る必要がありません**。開き戸では扉一枚分、折れ戸では折れた扉の幅分の開くスペースを空けておくことが必要となります。しかし、前後にスペースを必要としない引き戸では省スペース設計ができるため、現状より広い空間の確保が可能となるのです。

また、**ドアが開けばなしになっても通行の邪魔になることがない**というメリットもあります。室内の空気の入れ替えや風通しを良くしたいという場合にドアを開いたままの状態でも、動線を遮られることなくスムーズに通行することができるのです。ドアの前後に開閉するためのスペースを必要としないことで、**引き戸の付近に物を置くことも可能**となります。

開き戸や折れ戸のような開閉の際にドアが前後に動くタイプの扉の場合には、家具の配置にも制限が生じます。しかし、引き戸にリフォームすることで、扉のある壁の近くにも家具が置けるようになり、部屋の他の家具の設置も余裕を持った配置にすることも可能となるのです。

また、家族が増えたことなどが理由で家具を増やしたい場合にも、生活に支障なく新しい家具を設置することもできるようになります。生活の変化に伴ってリフォーム工事が必要となったものの、大掛かりな工事が難しい場合でも、**ドアのリフォームを行うだけで部屋全体の使い方に幅が広がり、広々とした空間での生活も可能**となります。

開き戸や折れ戸の場合、ドアを手前や前方に動かす際に体もいっしょに前後することが必要となります。しかし、引き戸では上下にドアを動かすことが必要とされないため、体を大きく動かすことなく、開閉作業を行うことが可能となります。

これにより、ドアを開閉する際、近くを通っている人や近くに置いてある家具に自分の体がぶつかってしまうという危険がなくなります。また、急にドアを開閉することで、他の人にドアをぶつけてしまうというリスクもなくすることができるのです。

引き戸のデザインや取り付け方にはさまざまな種類があります。リフォームにかかる費用を考慮した上で、まずは自分が希望するスタイルを選ぶと良いでしょう。引き戸へのリフォームは一般的にそれほど大掛かりな工事とはなりません。希望のスタイルが見つかったら、気軽なリフォームで引き戸のさまざまなメリットを実感してみてください。

工事のお見積りは無料です。お気軽にご相談下さい。