

今月の『トピックス』

【編集】 1.5 岡山貴紀
2~4 岡山佳代子

1. セクシャルマイノリティの住宅問題！
2. 万一の時の緊急連絡先！
3. 不動産売買が好調！
4. トラブル問題と解決法！
5. 今月のリフォーム事情！

本年もどうぞ宜しくお願いします！

おだやかなお正月を過ごす事ができましたが、皆様はいかがでしたか？ また新型コロナウイルスのオミクロン株が広がってきて、引き続き注意を続けなければならない年となりますが、体調管理を続けながら平穏な日々を送って行きましょう。



たかし

1. セクシャルマイノリティの住宅問題！ 岡山 貴紀

新年あけましておめでとうございます。本年もどうぞよろしくお願い致します。昨年は後半にかけて新型コロナウイルスの感染者数が落ち着き、新種の変異株への心配はあれども、穏やかな気持ちで新年を迎えられたことと思います。今年は希望の持てる年になるよう、心から願っているところです。



今年の正月は、おばあちゃんや長男と再会できず、秋葉神社に初詣して家族みんなの健康をお祈りしてきました。

さて、この便りではこれまで時代の変化に合わせた情報を積極的に発信してきたわけですが、今まで見落としていた不動産市場の問題点を今回は取り上げてみようと思います。

皆さんはLGBTQという用語を知っていますか？ これは、セクシャルマイノリティの総称の1つです。最近ではテレビやニュースなどでも取り上げられる機会が多くなってきたので、目にしたことがある方も多いかもしれませんが、簡単な言葉で説明するのは難しいですが、わかりやすく言うなら恋愛対象が同性であったり、実際の体と心の性別が一致していないといった方たちのことです。

一部の自治体では同性婚が認められるなど時代とともにLGBTQに対する認識が大きく変わってきています。しかし、LGBTQが抱える大きな問題の1つに、住まいをめぐる課

題があります。

日本の人口のうち、LGBTQの割合は8.9%とされています。8.9%というと「佐藤・鈴木・高橋・田中」といったよくある姓より高い割合であります。多くの人がそれほど身近な存在とは思っていないかもしれませんが、その理由は、当事者の多くが周囲にカミングアウト（周囲に自分のセクシュアリティを明かすこと）をしていないからです。存在が見えにくい以上、日常での困り事も顕在化しにくいのです。

部屋を借りる際に、日常生活でカミングアウトしていない人にとって、不動産会社に相談すること自体が高いハードルとなるようです。抵抗や不安感は、「不動産会社の担当者に偏見を持たれないか」「カミングアウトをして不利な扱いを受けないか」「セクシュアリティのことを勝手に言いふらされないか」といった懸念から生じるといいます。

「セクシャルマイノリティの住宅問題」という調査によると、LGBTQの方は住まいを確保するために、回答者のおよそ2人に1人が「何らかの工夫をしている」と回答しています。なぜ工夫が必要かというと、セクシュ

お勧め物件情報！

分譲賃貸マンション！



ファミリー！

西遊馬団地 9号棟 4F

住所 西区西遊馬
交通 指扇駅徒歩7分
間取り 3DK
家賃 60000円
敷金 2ヶ月
駐車場 5000円
専有面積 54.37㎡
【設備】給湯・都市ガス
温水洗浄暖房便座・下駄箱
南向き・陽当り通風良好！
アプローチ管理物件

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/FAX048-621-1301

お客様ご相談窓口 0120-241-060

〒331-0074

さいたま市西区宝来1717-5

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

■定休日 毎火曜

■営業時間 10~19



岡山佳代子



岡山 貴紀

指扇駅ロータリー内



アリティを理由に入居を断られる可能性があるからです。法的な面、人の意識の面、いずれも差別（悪意によるものでなくても）を受けることを経験から分かっているからこそ、**自分のセクシュアリティやパートナーとの関係性を明かさなかったり、よくはないことですが、単身で契約後に無許可でもう一人が入居してしまったり、ということもあるようです。**

担当者にどのような対応をされるかは、告げてみないことには分かりません。明かすことで協力を得られる可能性もありますが、不利になるリスクもあります。調査結果の中には、**担当者にカミングアウトした結果、二人の関係性を必要以上に詮索されたり、なかにはカミングアウトしていなかった父親へ「男性（同性）と同居するようですが大丈夫ですか」と、本人の同意なく伝えられてしまったケースもあった**といひます。本人が意図しない形でセクシュアリティを明かされてしまうことは、親子の関係性を根本から変えてしまう恐れのある行為です。

同性カップルの住まい探しには、**二重の壁が存在します。法律の問題により2人入居可の物件に入居しにくいこと、もう一つは関わる人々の意識です。**一方的なイメージから、担当者や管理会社が”同性2人入居は不可”としている場合もあります。

保証会社との話がまとまり、最後の必要書類（性別記載のある住民票）を出した段階で破談にされたケースや、マンションの管理組合から物件オーナーに対して『**同性カップルを入居させているのはけしからん**』とクレームが入った事例もあったそうです。

メジャーリーグで活躍する大谷選手は、誰もが無理だと思っていた二刀流を認めてもらったことで素晴らしい結果を残しました。多様性を認める社会へと時代は変わってきています。まずは、窓口である不動産仲介業者が**そういった方々に対する偏見を無くし、いい結果が出るようなお手伝いができるように心がける必要がある**と感じています。その一歩として、今回はLGBTQの住まいに関する課題を取り上げさせていただきました。

さて、年末から一気に寒さが厳しくなりました。風邪対策はコロナ対策です。体調に気を付けながら、一緒に寒い冬を乗り切りましょう。今年もアプローチをよろしく願い致します。

2. 万一の時の緊急連絡先！

去年は、**当社と関わりのある家主様が何人か亡くなられて寂しい年となりました。**年末ギリギリにも連絡が入り、まだ60代の男性家主様ですが亡くなっておられたのを警察が発見したという事例がありました。

高齢化により突然の体調不良もあります。少しの体の変化にも気遣いながら、食事や運動なども考えて日々を過ごして行こうと思えます。**健康な人でも交通事故やまだまだ終息しないコロナ感染に気を付けましょう。**

家主様が亡くなられて「**一番困るのは、ご親族の連絡先をお聞きしていなかった事により手続きが出来なかった事**」です。同居されている方がおられるのを知っている場合は問題無いのですが、一人暮らしの家主様の場合は、ご親戚の方からの連絡を待つしか手立てはありません。

年末に亡くなられた家主様は一人暮らしでした。お子さんたちがおられたのですが数年連絡を取っておられなかったので、連絡先が分かりませんでした。年が明けて身内の方から電話が入りましたのでホッとしました。

もまゴコ富
学す。ルロ士
べて。フナ山
てい。フナ
良い人禍が
事で口で見
ばマ増えら
かりナてい
。い。のた



しかし、当社と連絡を全く取っていない別居のご家族だと相続人という証明ができない為、**管理している家賃は相続が確定するまでアプローチでお預かりすることになります。**

他の家主様は同居されていたお子さんたちがおられたので、すぐに振込口座を教えて頂いて対処できました。住所が同じである身内の方は、**相続手続きが未処理でも新しい通帳を作って頂いて振込をさせて頂いています。**

今はお元気な家主様でも、**高齢になって連絡を取り合うのが不安になってきた家主様には、ご家族の連絡先をお聞きしています。**しかし、認知症を発症していても、同居していないご家族には認知症を把握出来ていない方もおられます。

そこで家主様にお願いしたいことがあります。**家主様の自宅電話番号・携帯番号、それ以外に身内の方のお名前と携帯番号を教えてくださいたいのです。**突然のご病気や事故があった時にも対応できます。

今はご近所付き合いも希薄になり、まして身内の方の連絡先を教えあうことは少なくなっています。自治会に加入している場合は、緊急連絡先を聞いている場合もあるかと思いますが、自治会に加入していないご家庭が多くなっています。

相続となると、相続人が複数おられて揉めるケースもありますが、このように相続人が分からなくて関わる人たちが困ることもあります。**家主様が亡くなったのを知った銀行はすぐに通帳を閉鎖します。相続人はすぐに次のステップを踏み出さなければなりません。**ご不明の時はお問い合わせください。



朝は雪景色でしたが、雪が強い日で溶けましたが、風が強いため、雪が溶けただけで、道路が凍結する可能性があります。雪が溶けた後、道路が凍結する可能性があります。雪が溶けた後、道路が凍結する可能性があります。

3. 不動産売買が好調！

コロナ禍にあって、不動産業界の仕事がなぜか忙しくなったと感じています。そして、物件にもよりますが売買価格が下がるところか値上がりしているようです。お陰様で昨年の10月から12月末まで売買契約が例年より増加しました。

人気の物件は売却依頼を受けてから1週間で契約が決まります。中古マンションで駅に近い1階部分は比較的安いですが、現金でも購入できる価格なのでローンを使う人も少なく、リフォームはアプローチで施工できますのでイメージしやすいと喜ばれています。

たくさんの方の購入希望ご相談を受けていましたので、広告するまでもなく契約に至りました。日本経済の見通しも業種によって不明点もありますし、物価の値上がり、増税ラッシュの予想などで、生活に対する不安を抱えている方がほとんどです。

若い方は賃貸志向の方、購入志向の方半々でしょうか。ある程度の年齢になってから購

入を希望される方は、働いていても年金を貰える年まで収入があるのか、不安がありますのでローンを借りるにしても期間を短く考えるため、価格を抑えた中古物件を検討されます。

変わった種類の土地ですが、荒川河川敷内にある土地を購入される方がおられました。皆さんご存じの通り、令和元年秋の台風19号では荒川が氾濫の危機にありました。河川敷内すべてが大雨で水かさが増えて大変な状況になったのです。

河川敷内にあるゴルフ場・自動車学校敷地・田畑・倉庫などは上流から流れてきた土砂とともに水で埋め尽くされ、改善されるまで何か月も要しました。その河川敷の中に**区画整理された個人所有の土地があります。**その土地の売却を依頼されていたのですが、購入される方がおられました。

購入されたのは不動産会社さんです。すべてを了解の上で契約されました。**売主様からすると、購入した時の価格から考えると信じられない位下がった金額ですが、もう畑に野菜を植えるにしても1時間かけて来るのも大変だし、せっかく作った野菜も盗まれると言っておられました。**処分出来て安心されました。

ご自身の将来を考えて、マイホームを持つ方、投資用物件を購入される方、そして不要な不動産を処分、資金に替えたい方などご相談内容はいろいろです。**不動産処分はご自分が元気なうちに行わないと、ご病気になってからの売却は難しい問題が出てきます。**相続するにしてもその後売却するとなった時に、問題が起こることも多いです。

資産をたくさん持っておられる方は、金融関係や不動産会社から営業の手紙や電話・訪問があります。対応に注意が必要なこともあります。どのような些細な事でも結構です。**何かご相談やご不明点がございましたらいつでもご相談下さいませ。**

駅に近い1階のマンションは、購入希望の方が多いです。広告を出す前に、ぜひ一度お問い合わせください。



4.トラブル問題と解決法！

賃貸管理を行っていますと、借主様からいろいろなトラブル相談を受けます。内容によっては家主様にもかかわる部分がありますので、ぜひ知っておいて頂きたい内容です。

1. 入居後の住まい、隣人などとのトラブル
(質問) 借りたのは空き巣被害の部屋。説明しなかった不動産会社に引っ越し費用を要求できる？

女性の一人暮らしなので、安全な住まいを条件に部屋を探し、契約しました。入居後、近所の人から、私が借りた部屋はこれまで2度ほど空き巣に入られたことがあることを聞きました。契約時にもそのような説明は受けませんでした。安全と信じて借りたのに、裏切られた思いと不安でいっぱいです。説明をしなかった不動産会社から、次の新居への引っ越し費用その他の費用を負担してもらいたいと思います。

(回答) 不動産会社の故意や過失であれば責任を問うことも可能です。

不動産会社が空き巣の事実を知っていたのかどうかを、確認することが大事です。貸主が不動産会社に告げていなかった、あるいは空き巣自体が事件として警察に報告されていなかったなどの場合には、不動産会社も知らなかった可能性があるからです。

もし、不動産会社が空き巣の事実を知っていたのに、質問に対して「何もなかった」と答えていたのであれば、故意に事実を告げなかったと考えられます。この場合、不動産会社の責任を問えると考えられますので、新居への引っ越し費用等の損害を賠償してもらえる可能性があります。まずは、弁護士や司法書士などの専門家に相談してみましょう。

また、宅地建物取引業法では、不動産会社に、契約の判断に影響を及ぼすような重要な事実を告知する義務を課しています。

2. 隣室からの音がとてもうるさくて寝られない。

(質問) 入居してみたら、隣の人が夜中までテレビを大音量でつけていたり、友人を呼んで騒いでいたりして寝られないほどです。

(回答) 管理会社あるいは貸主から注意してもらいましょう。

賃貸物件の貸主には、入居者に対して貸した建物を使用、収益させる義務があります。しかも、ただ貸して使わせるというだけではなく、住宅の場合には貸主は入居者に最低限安心して生活できる環境を提供する、という義務も含まれていると解釈されます。

隣室の音がうるさく、安眠できないような状態は「最低限安心して生活できる環境」とは言いがたいと考えられますので、貸主は夜中に騒ぐ入居者にその行為を止めさせる義務があると考えられます。管理会社あるいは貸主に相談して、注意してもらうように依頼しましょう。

お正月はみんな集合しました。お兄ちゃんは今から大学生、お父さんと背格好や声がよく似ています。



3. 上の階から水が漏れてきた。

(質問) ある日、天井からぽたぽた水が漏れてきました。調べてもらったところ、上階に入居している人が洗濯機を回しっぱなしで外出したのが原因とのことでした。幸い、床が少し濡れたくらいでしたが、この件は管理会社に連絡したほうがよいのでしょうか？

(回答) 後日のトラブル回避のために、すぐ連絡しましょう。

大きな問題になっていない場合でも、水漏れや結露などがあつたときには、すぐに管理会社あるいは貸主に連絡をしましょう。

後日、その水漏れが原因で壁紙が剥がれたり、かびが発生した場合、水漏れがあつたことが報告されていなければ、入居者の責任とされてしまう可能性もあるからです。日時が明確になる方法で、水漏れの周辺や濡れた床や家具などの写真を撮影しておきましょう。

4. 入居中の設備などのトラブル

(質問) アンペア数が足りず、すぐブレーカーが落ちる。

引っ越した当初から何度もブレーカーが落ち、不便な思いをしています。パソコン内の大事なデータにもしものことがあったら大変だと思うので、電力会社に連絡して、アンペア数を上げてもらおうと思います。

(回答) まずは管理会社あるいは貸し主に相談を。

契約アンペアの変更は電力会社に依頼すればやってもらえます。共同住宅の場合、建物全体の電気容量が不足している場合もありますので、事前に管理会社あるいは貸し主に相談しましょう。

パソコンや家電製品を数多く所有している人は、物件見学时にアンペア数を確認しておき、入居前に貸し主に契約アンペアの変更を依頼することで、入居後にブレーカーが落ちて困るトラブルが避けられます。

5. 物件見学の時に設置されていたエアコンが取り外されていた！

(質問) 入居してみたら、物件見学のときには設置されていたエアコンが取り外されていてありません。

(回答) 契約前にしっかり確認しましょう。

エアコンなどの付帯設備の有無については契約前にしっかり確認することが大切です。物件見学时に設置されていても、前入居者が持ち込んだ設備かもしれません。契約前に確認した付帯設備の状況については、賃貸借契約書や重要事項説明書に記載されます。

この事例で、エアコンの設置が契約条件となっているのであれば、不動産会社を通じて貸し主にエアコンを設置してもらうよう要求できます。契約前に付帯設備についてどのような確認をしたのかを整理して、賃貸借契約書や重要事項説明書を改めて確認してみましょう。

6. 入居してみたら給湯器が壊れていた。

(質問) 引っ越した日の夜、風呂に入ろうとしたら給湯器が壊れていてお湯が出ません。どうすればいいですか？

(回答) すぐに管理会社あるいは貸し主に連絡を。

設備の不備については、管理会社や貸し主に連絡して、対処方法を確認しましょう。念のため、「故障などの際の連絡先はどこですか」と聞いておけば、すぐに対応ができるでしょう。

また、入居後はできるだけ早いうちに室内を点検し、故障や汚れなどに気づいた場合には、すぐに管理会社や貸し主に連絡することが重要です。これは、その故障や汚れが入居前からあったのか、あるいは入居後のものかを明確にするためです。

7. 付帯設備の交換・修理費用は入居者(借り主)が負担すべきものなのか？

(質問) 賃貸マンションに備え付けの温水洗浄便座が壊れた。その修理を貸し主に申し出たら、修理できないので、費用折半で新しいものにしたいがどうかと言われました。どのように対応したら良いのでしょうか。

(回答) 原則、貸し主負担と思われますが、契約内容を確認しましょう。

まず、賃貸契約を結んだ際の契約書がどのようなになっているかを確認してください。その中で、こうした備え付けの機器に係る費用負担について、何も決めていなければ、一般的な使用の範囲内での故障や取り換えであれば、基本的に貸し主が負担をするものと考えられます。

広い公園で風あげをします。双子ちゃんも同じで、よく似た行動も同じで、名前を間違えて困るそうです。



8. 前の入居者が設置した古いエアコンの取外し費用を負担してくれと言われた。

(質問) 室内に設置されていたエアコンは、前の賃借人が設置したもので相当古いものですが、無償で使用して良いと、管理会社を通じて貸し主から言われ、そのまま使っていました。ところが、そのエアコンはやはり古く冷房など本来の機能を全く果たさなくなってしまったので、自分で新たにエアコンを購入することを決めました。

そこで、貸し主に「エアコンを新規に購入するので、古いエアコンの取外し費用を負担して欲しい。」と申し出たところ、貸し主からは「あれは無償で一年も貸しているものなので、取外し費用は借り主が負担すべき」と言われました。

やはり、取外し費用は借り主である私が負担すべきなのでしょう。賃貸借契約の際には、エアコン故障時や、エアコン取替時の取外しや処分費用を含めた費用負担についての取決めはしていませんでした。

(回答) エアコン取替時などの費用負担について、賃貸借契約締結の前にしっかりと確認のうえ、取決めをしておくことが肝要です。

今回のようなケースにおいては、貸し主は前の賃借人がエアコンを残置した（所有権を放棄した）ことを容認してエアコンを占有しその物を次の借り主に使わせたということで、**民法第239条第1項により、貸し主がその物の所有権を取得しているもの**と考えることができるので、エアコンの取外しに係る費用は、エアコンの所有者である**貸し主が負担すべき**と考えられます。

6. 今月のリフォーム事情！

寒い季節になると冷え性の方などは特に足元の冷えが辛くなるのではないのでしょうか。暖房だけだとなかなか部屋が暖まりづらいというケースもあります。その解決策として、薄手の靴下や裸足でも冷えが気にならず、**効率良く暖をとることができる床暖房は根強い人気があります。**

しかし、実はどんな床の材質でも床暖房が使えるというわけではないので注意が必要です。今回は**床暖房を導入する場合に適したフローリングの素材**についてご紹介します。

床暖房は使う床の材質により熱伝導が変わります。タイル張りの場合、電源を入れても熱伝導が遅くなるため、本格的に暖かくなるにはかなり時間がかかります。その点、フローリングの場合は熱伝導がよく、**電源を入れて30分もすれば十分に暖かくなります。**外から帰ってきてすぐに暖かくなりたい場合などはフローリング素材が適しているといえるでしょう。

ただし、一概にフローリングといっても様々な素材があります。より効果的に床暖房を使うためには、床暖房に適したフローリングを利用することが大切です。また、適していないフローリング素材を使うことで、「なかなか温度が上がらない」といったリスクが考えられます。

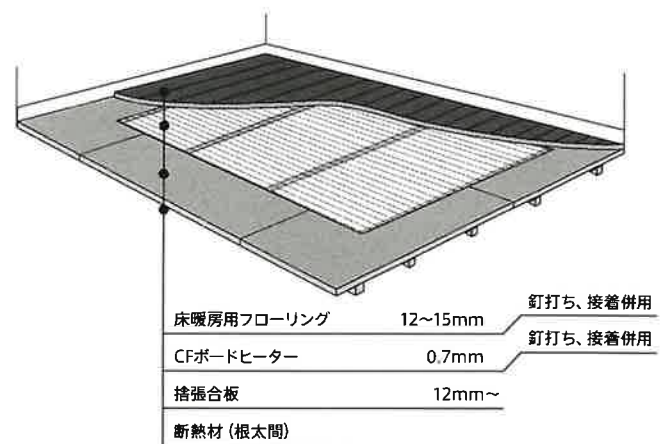
床暖房に適した材質としては、「**耐熱性があること**」や「**熱が伝わりやすいこと**」が挙げられます。フローリングでも熱が伝わりにくい素材だと、床暖房をつけても十分な暖房効果を見込めない可能性があります。また、その分温度を上げたり時間をかけたりすることで、光熱費が高騰してしまうリスクがあります。

床暖房の設置によってフローリングの破損や不具合を起こさないためには、床暖房に適した材質のものを選ぶことが大切です。では

床暖房に適したフローリングとはどのように選べばいいのでしょうか。

一般的には販売している**フローリングに「床暖専用」という記載**があります。この記載がある商品であれば安心です。逆に記載がない場合は、選ばないか、きちんと業者に床暖房に適応しているかどうかを確かめてから購入するといいいでしょう。

また、フローリングの厚さによって熱伝導は変わります。薄いほど、熱伝導は高くなるので、**より早く暖房効果を得たい場合は薄い材質のものを選ぶ**といいいでしょう。ただし、あまりに薄すぎると強度が下がってしまうため、**12mm～15mm程度の材質/を選ぶこと**をおすすめします。



足元から暖まる床暖房は、家族の多い家庭に最適です。身体の血液の循環も良くなります。冬は床から深々と冷え込みます。それが床から暖かくなると最高に幸せ気分が味わえます。

床暖房に対応した材質を選んだ後は、他の用途にも合わせてフローリング素材を選びましょう。床暖房に適応して、なおかつ耐性の強いものであれば、長持ちするでしょう。**キッチンなどで利用する場合は、抗菌素材や、水・アンモニアに強い材質**がおすすめです。

足元から暖かくなれる床暖房は冬に大活躍のアイテムです。その効果を最大限に発揮できるようにするためにも、床暖房に適した材質を利用するようにしましょう。あまり家にいる時間が長くない、すぐに適温まで上がってほしいという場合はフローリング素材がおすすめです。

また、**ゆっくりじっくりと暖房効果を得たい場合は、タイル素材**も適しています。床暖房専用で、自分の目的に適した床暖房の素材を選んで、寒い季節を乗り切りましょう。