

マンションの空き家問題と対策

別荘や賃貸・売却用住宅などとは違い、用途が不明確なまま放置されてしまっている「空き家」が増えており、近年、メディアでも取り上げられることが多くなってきております。マンションの資産価値を下げないためにも知っておきたい情報をご紹介します。

空き家が原因で発生する問題って…??

問題① 費用

管理費や修繕積立金が滞納されているケースが目立ちます。管理費や修繕積立金が徴収できない部屋が増えると、マンション全体の予算が少なくなり、十分な管理や修繕ができなくなってしまいます。また、相続したまま空き家として放置している場合でも相続人等には管理費や修繕積立金の支払い義務が生じ、固定資産税も課せられます。

問題② 衛生

室内管理が適切に行われていない空き家では、カビや埃などによる汚れによる劣化だけでなく、鳩・ネズミ・害虫などの発生や大量繁殖による衛生面の悪化が懸念されます。また、ベランダに鳩が住みつくると近隣トラブルに発生する可能性もあります。

問題③ 治安

空き家が増えてしまうと空き巣や放火に狙われやすく、思わぬところで犯罪や事件・事故に巻き込まれてしまう可能性があります。特に近年では空き家が特殊詐欺の拠点として利用されるケースが増えています。また、管理されていない空き家が増えてしまうとマンションの資産価値が下がり、マンション内の治安悪化につながる可能性も考えられます。

対策は3つ!

■対策① 管理する

空き家を管理するには「自分で管理する」「親族や知人に頼む」「不動産会社に依頼する」といった方法があります。現在では、空室管理を請け負う専門の会社もあり、管理の選択肢は広がってきています。

■対策② 賃貸する

売却する意思がなく将来住む予定がある場合は、賃貸を検討してみるのもひとつです。賃借人が見つければ、毎月家賃収入がある上、室内の換気や清掃は賃借人が行うため、居室の老朽化を防ぐことができます。ただし、修繕などの定期的な費用が発生します。

■対策③ 売却する

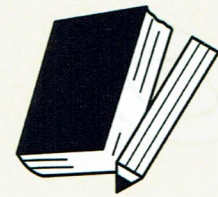
将来住む予定がなく、賃貸に出すのが面倒な場合は売却を検討しましょう。いくらで売れるのか、リフォームは必要なのか、諸経費はいくらかかるのかなど具体的な相談を進めていきましょう。

お部屋の売却・賃貸についてのご相談は、お気軽に弊社営業担当者へご連絡ください。





お役立ち情報



梅雨の季節がもうすぐやってきます。雨が続くこの時期は湿気が多くなるため、結露やカビが発生しやすくなります。カビは、マンションの劣化を早めるだけでなく、居住者の健康にも悪影響が出る場合がありますので注意が必要です。

結露がカビの原因に・・・

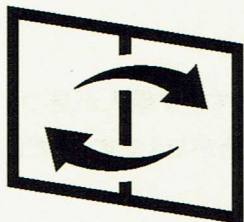
マンションは気密性が高く断熱性能が優れているため一年中快適な暮らしができますが、一方で、梅雨時期になると室内に結露ができやすく、カビが発生しやすいというデメリットがあります。気密性の高い住居で換気量が少ないと、水蒸気が十分に排出されず、室内の湿度が高くなります。このような室内で温度差が生じると、大量に結露が発生する恐れがあります。結露はジメジメとして不快なばかりでなく、カビの発生原因となり、ダニがカビを栄養として増殖していく悪循環のもととなります。カビはアレルギーの原因になるほか、肺炎を引き起こす原因にもなるなど、とても危険な細菌です。家族の健康を守るために、早め早めに除去する必要があります。

カビが発生しやすい場所(一例)

- ・カーテン / 結露でぬれた場合はそのままにせず、すぐに乾かすようにしましょう。
 - ・カーペットを敷いている畳 / 2～3日に一度はカーペットを外してお掃除することをお勧めします。
 - ・押し入れ / 特に、寝具は充分に湿気をとってから仕舞いましょう。
 - ・観葉植物や本棚 / 意外と湿気がこもりやすい場所です。定期的を確認しましょう。
- ※水を使う、お風呂場・洗面台はもっともカビが発生しやすい場所です。水気を拭き取り、換気を心がけましょう。

カビの予防方法

カビを予防するためには、結露(湿気)の発生を抑えることが大切になります。



天気のいい日には窓やドア、押し入れのふすま等も開けて新鮮な空気を室内に循環させましょう。24時間換気が設置されている場合は、換気扇がほこりで目詰まりしていないか確認してください。室内の空気を動かし、効率的な換気を心がけることが大切です。

他にも、小皿や小瓶に入れた重曹、または丸めた新聞紙(市販の湿気取りシート)を、湿気の多い場所に置いておくと除湿効果が期待できます。快適な住空間を守り、建物・居住者の健康を守りましょう。

