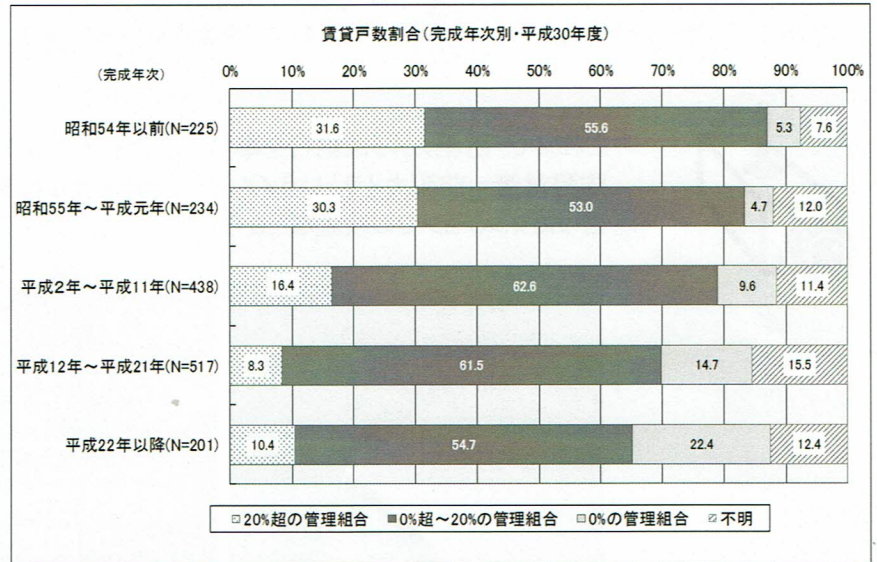
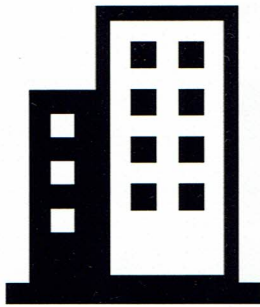


分譲のマンションには、区分所有者だけでなく賃借人を含め、様々なライフスタイルの方が一緒に住んでいます。現在の賃貸率やトラブル回避についてご紹介致します。

築年数が高いマンションは、賃貸率が高い？！

完成年次別の内訳をみると、完成年次が古いマンションほど賃貸戸数割合20%超のマンションの割合が高くなる傾向にあります。

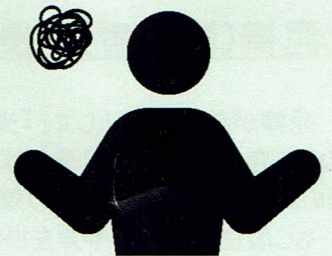
出典：国土交通省「平成30年度マンション総合調査結果」(2019年4月)



賃借人にも、マンションのルールを守る義務がある

賃借人は管理組合の構成員ではありません。だからといって、規約や総会で決まったことを守らなくてもよいわけではなく、ペット飼育のルール、夜間騒がないなど、マンションのルールを守って暮らすことは必要です。また、条件を満たせば賃借人も必要に応じて総会に出席して意見を言うこともできます。居住者としての責任は、マンションの利用に係る部分です。賃借人も区分所有者と同様にマンションのルールを守ることは当然の義務なのです。

万が一、周りに迷惑をかける賃借人がいた場合、住戸の所有者である家主が対処しない場合には、管理組合は直接この賃借人に「注意」することができ、総会の決議によって、マンションからの転居を求めることができます。しかし、この規定は厳しいものなので、いつでも使えるわけではありません。『問題を解決するには退去してもらえない』という客観的要件と、かつ区分所有者の特別多数決議が必要であり、集会で区分所有者及び議決権数の各4分の3以上の賛成を得なければなりません。また、占有者(賃貸借契約を締結し、住んでいる人)の弁明を事前に受ける必要があることを区分所有法で規定しています。



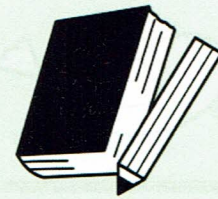
管理組合としてできること

事前に問題が起らないよう、賃借人にもマンションの中のルールをしっかりと理解してもらうようにすることが大切です。もちろん、それは家主や不動産業者の仕事ですが、『ルールを知らなかった』ということがないように、管理組合としても、マンションに賃借人が入居するときにはしっかりと「管理規約」「使用細則」「入居のしおり」等をご案内する仕組みを作っておくなど、マンション管理や住まい方のルールに感心を持ってもらうようにしましょう。





お役立ち情報



防犯対策が十分に練られていること、それはマンションの資産価値を左右する大きなポイントです。防犯対策を強化してさらにマンションの資産価値を向上させましょう。

防犯の目的

防犯の目的は大きく3つに分類できます。

【犯行前】

ドロボーを寄せ付けない



【犯行未遂】

犯行を途中でやめさせる



【犯行後】

犯人を特定する



これまで、防犯カメラは犯行を事前に阻止をする対策として、効果を発揮してきたこともあり、**防犯対策＝防犯カメラ**というイメージがあるかもしれません。しかし、近年の防犯傾向や被害に遭ったマンションでの検証などから以下のことがわかってきています。

犯行の広域化

犯罪者の初犯化

犯行意識の希薄化

外国人犯罪の増加と凶悪化

特定の人が犯罪を繰り返すという時代ではなくなってきており、防犯カメラの効果は【犯行前】から【犯行後】に移ってきています。つまり、防犯カメラがあるからドロボーはやって来ないとはいえず、【犯行前】や【犯行未遂】にとどめる対策も一緒に検討する必要があります。対策の一例としては、ネットフェンス等による侵入防止や人感センサー、センサーライト等による威嚇等の物理的な方法があります。

泥棒(犯罪者)が侵入をあきらめる効果的な防犯対策とは？！

泥棒が嫌がることとして、「光」「音」「時間がかかる」の3つがあるとされています。それ以上に、最も嫌がることあるのをご存知でしょうか？それは、**声を掛けられること**です。マンションの敷地内ですれ違う人が自分に無関心であるというのは、泥棒にとって最適の環境です。

もし居住者に挨拶や声を掛けられたら、泥棒は『顔を見られた・・・！』と思い、何もせずに逃げる可能性が高くなります。隣の居住者の顔も知らないとしたら、不審者を見分けることもできません。防犯を重視した設備や管理を行うことも大切ではありますが、その分のコストが大きく掛かってきてしまいます。マンションであるからこそ、簡単に、そして効果的に取り組める防犯対策を、ぜひお住まいのマンションでも広めてみてください。



マンションの防犯対策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。



CommunityOne