



賃貸オーナーズ俱楽部

Sekisui Heim
partment Owners Club

にっぽん旅ある記 静岡県 浜名湖 ・川・海と三つの顔が織りなす 紫水明の夏を堪能…P.1

- オーナー探訪記
「賃貸の負担を軽減できる
併用住宅」にしました…P.3
- よくわかる法と対策の手引き
「状回復義務」…P.5

ハイムNEWS最前線 特別編
いま人気の“つながる間取り”
商品『ペアジェニック』…P.7

フォームエキスプレス
の質感に満たされる上質な
地よさを味わえる空間に一新...P9

円満経営Q&A 災した場合の 有者の法的責任とは?...p11

修繕費

写真で巡る世界旅日記
テオラ(ギリシャ)…P.16

卷之三

卷之三

東京都港区虎ノ門2-10-4
(オークラプレステージタワー)
積水化学工業株式会社
住宅カンパニー
『賃貸オーナーズ俱楽部』行
Vol.59 夏号

郵便
人払受取金
期限有効期
2022年10月
31日まで
(切手不要)

卷

東京都港区虎ノ門2-10-4
(オーラブレスティワー)
積水化学工業株式会社
住宅カンパニー
『賃貸オーナーズ俱楽部』行
Vol.59 夏号

金受取人払郵便
芝局承認
1748
差出有効期限
2021年10月
31日まで
(切手不要)

「賃貸オーナーズ俱楽部」行
Vol.59 夏号

支局承認
1748
提出有効期限
2021年10月
31日まで
(切手不要)

セキスイハイムの「ふたり暮らし」向け賃貸住宅

商品PRにご協力いただけるオーナー様募集

Pair Genic
ペアジェニック

新築賃貸
オーナー募集

このページはPair Genicの新築賃貸オーナー募集ページです。Pair Genicは、セキスイハイムが運営する賃貸住宅サービスで、主に「ふたり暮らし」を想定した賃貸住宅を提供しています。このページでは、オーナー様を募集するための情報が掲載されています。

Pair Genicの特徴：

- 新築賃貸：最新の設備やデザインの賃貸住宅を提供します。
- オーナー募集：オーナー様を積極的に募集中です。
- 「ふたり暮らし」：主に夫婦や二人暮らしの方々を対象としています。
- セキスイハイム：信頼の品質とサービスを提供する大手企業です。

お問い合わせや資料請求は、Pair Genicの公式ウェブサイトから可能です。

個人情報保護シークレット

取り扱いさせる際の注意

コインを握かせて平面でしっかりと押さなからずつけてください。

重りが付いている場合は、一度は手と貼り合はずすのを注意ください。

必ず角が鋭角なもので強くこすりすぎる紙類が刃物やガラスに送信でなくなる恐れがあります。

の付け不要です!

4

3

2

1

基準点が常に
合わせてください。
手が刃物やガラスに付く。

刃物はからず
に手で操作して
ください。

刃物が刃を向かへ
て目を傷つけ
ないように操作ください。

刃物が刃を向かへ
て目を傷つけ
ないように操作ください。

1. 2. 3. 4.

1. 2. 3. 4.

1. 2. 3. 4.

1. 2. 3. 4.

浜名湖

HAMANAKO

静岡県



古来、妖怪「ダイダラボッち」が転んでできたと伝えられる浜名湖
旅情を誘う不思議な湖の魅力にはまる

湖・川・海と 山紫水明の夏を堪能

玉

づくりの神の仲間・ダイダラボッちの左手の跡と言われる
浜名湖。その伝説が物語るよう、5本の指を連想させる不思議な形をしてい
ます。湖が陸地に入り組み、汽水
湖では周囲の長さが日本一。地理上では
「湖」ですが、実は、都田川水系都田川と
して指定されており、河川法では「川」。
また漁業の実態から漁業法では「海」とし
て扱われています。3つの顔を併せ持ち、
独特の地形が織りなす自然美は圧巻！
さらに、歴史的な痕跡や観光スポットが

浜名湖随一の 名刹と絶景にふれる

多数あります。国づくりの伝説に思いを
馳せながら…。夏の旅は、表浜名湖から
はじめましょう。

810年、弘法大師によつて創建された「鎌山寺」。開祖が修行をした石室古
墳(かきはらづ)は普く知れ渡っていますが、近年では
縁結び地蔵が恋愛成就のパワースポット
として有名に。古刹を散策した後は、浜名
湖随一の景観が楽しめるかんざんじ温泉

伝統的な神事と漁体験に 感動ひとしお

周辺へ。大草山展望台から360度大パ
ノラマを望むのもよし、遊覧船に乗つ
て湖畔をしつとり眺めるのも。興。周遊
コースでは東名高速道路の下を潛り抜け
る船上からしかできない体験も。

絶景はもちろん、アミューズメントも
満喫したいという方は、井伊直虎ゆかり
の地・堺江城址にある遊園地「浜名湖パ
ルパル」へ。また、夏の終わりの風物詩「浜
名湖かんざんじ温泉灯籠流し花火大
会」を目当てに旅程を組むのもおすすめ
です。日の縮めくりは、かんざんじ温
泉に逗留。名湯につかって日頃の疲れを
癒しませんか。

欲張りな旅の続ぎは、ちょっと足をの
ばして奥浜名湖の「細江神社」へ。全国的
にも珍しい地震除けの神様を祀る古社
で、毎年7月に開催される祇園祭では、
御神体を乗せた神輿船と出引き(飾り
屋台)を乗せた伴船が、古の風情で湖上
を優美に回遊します。

もつとアクティビティは浜名湖を楽しめた
いという方は、湖東部の雄踏町で行われ
る伝統漁法「たきや漁」を体験してみて
は?エビやカニ、鯛など自分で獲った海
の幸は、おいしさも格別。この夏は、心も
お腹も満たされる浜名湖の魅力を存分
に味わいましょう。



浜名湖遊覧船: フラワーパーク港、館山寺港より館山寺周遊航路(30分)で湖上游観が楽しめます(浜名湖遊覧船:TEL053-487-0228)。**1 かんざんじ温泉:** 浜名湖の絶景を地上40mから温泉に浸かるながら楽しめます。日帰り入浴利用可能(館山寺サゴーライアルホテル:TEL053-487-0711)。**2 曹洞宗 秋葉山 館山寺:** 御本尊は福一萬願虚空藏菩薩。館山寺本堂で写経・坐禅体験あり。**3 浜名湖パルパル:** 約30種類ものアトラクションがあり、小さなお子さまから大人まで楽しめる浜名湖畔にあるリゾート型遊園地。**4 浮見堂:** 館山寺のシンボルで長さ45mの桟橋の先端の東屋は絶好のビューポイント。**5 たきや漁**(浜松市西区雄踏町): 夕暮れとともに船で魚を追い掛け、モリや網で漁をする伝統漁法(たきや組合:TEL053-592-2260)。**6 浜名湖の真ん中で愛を叫ぶ**(5~10月の指定する日): 浜名湖の真ん中でまれに現れる浅瀬に立って写真撮影ができます。7月からは夕暮れを浅瀬で見ることのできるコースも。到着までに湖の南端の今切、弁天島の景色を楽しめます(浜松・浜名湖ツーリズムビューロー:TEL053-458-0011)。**7 細江神社/祇園祭**(浜松市北区細江町賀): 明治の大震で今切から流れてきたご神体をお祀りする細江神社の例大祭。(奥浜名湖観光協会:TEL053-522-4720) ※詳しくは各観光協会・施設にお問い合わせください。

[館山寺までの交通アクセス]

- 電車: 浜松駅から遠鉄バス[1のりば]館山寺温泉行(約50分)館山寺温泉バス停下車、徒歩約5分
- 車: [西]三ヶ日ICから約30分、[東]浜松西ICから約15分、[東西]館山寺スマートICから約5分

写真提供:ご協力:かんざんじ温泉観光協会、公益財団法人浜松・浜名湖ツーリズムビューロー、奥浜名湖観光協会、国立国会図書館(縮不同)



浜名湖かんざんじ温泉 灯籠流し花火大会

- 会期: 8/30(日)※予定
- 会場: 館山寺温泉内浦湾一帯
- 問い合わせ: かんざんじ温泉観光協会
TEL 053-487-0152

数千の灯籠が浮かぶ内浦湾の
夜空を彩る花火。幻想的な夏
の風物詩です。今年の開催につ
いてはかんざんじ温泉観光協会
へお問い合わせください。





経済的負担を 軽減できる 「併用住宅」に しました

S様邸（宮城県仙台市） グレースコート

▲仙台市の郊外にある閑静な丘陵地に建つS様邸。目の前には緑豊かな芝生が広がる広場があり、入居者様の憩いの場所としても利用されている。



DATA Grace Court

商品：レトア
竣工：2008年10月
プラン：1LDK+S(40.33m²)×2戸
敷地面積：300m²



また自宅と賃貸部分を左右に配置するプランにしたので、入居者の方との距離も考慮して、私たちの居住スペースと賃貸物件との間の壁を幅広く厚めにし、生活音の音漏れが抑えられるよう配慮しました。

新築から12年が経ちますが私たち自身も住み心地が良く、入居者の方にもご満足いただいていると聞いています。少し前になりますが、新築を検討していた知人にセキスイハイムを薦めたところ、その方も賃貸併用住宅を建築されました。私は世話焼きが高くて、結婚相談所（婚・marry）のアドバイザーの仕事をしているので、素敵なお相手に巡り合えたお二人に、素敵なお住まいとしてセキスイハイムをお薦めしたいと思っています。



管理担当者より

些細な事でも、相談いただけるように、話しやすい雰囲気づくりと近隣の賃貸市場に関する最新情報のご提供を心がけています。今後も満室期間ができるだけ長く、安定した賃貸経営を続けていたいと強く思っています。

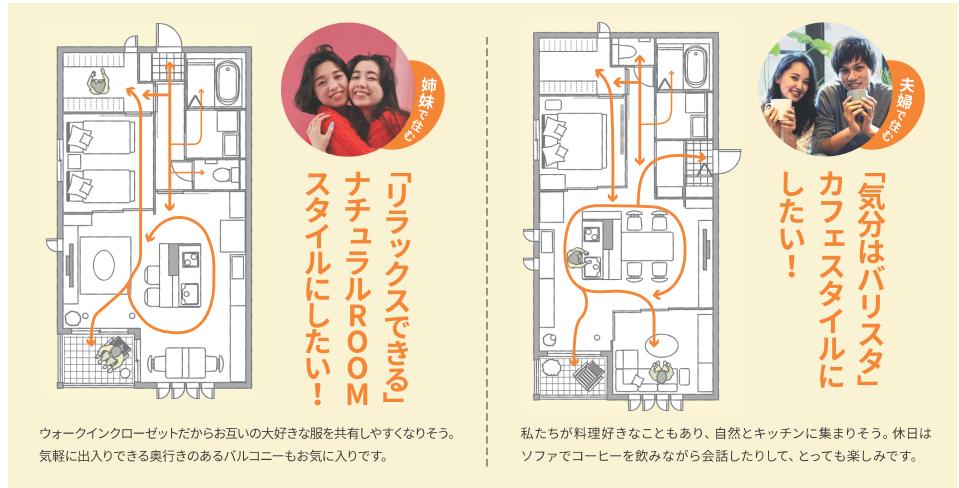
東北セキスイハイム不動産(株)
宮城営業所
遠藤 智紀

以前は築50年の平屋に暮らしていましたが、15年前に主人が不慮の事故で他界し、娘・息子を含めた家族3人がこれから先も安心して生活していくことを考えて、新居の建築を考えるようになりました。それまで住んでいた平屋は耐震性に問題があり、いつ起るかもしれない地震から子どもたちの安全を守るためにも、耐震性の高い住宅が必要だと思っていました。

住宅雑誌を多読するなか、賃貸併用住宅のオーナーさんが紹介されている記事を読み、とても興味を持ちました。それから半年かけて住宅展示場を見てまわり、各メーカー担当者に住宅ローンについての相談をしましたがなかなか良い返事をいただけず。半ばあきらめかけていた頃、セキスイハイムの営業さんはだけは真剣に耳を傾けてくれました。もともとテレビCMを観て、こんな家に住みたいと思いましたし、ユニット工法ならではの耐震性能は安心以外の何物ではありません。営業さんの熱心な後押しもあって、セキスイハイムの賃貸併用住宅にしようと決心しました。

設計を進めるうえでこだわったのは、近隣の景観と調和する外観にすることです。古くからある住宅街の一角にあるので、落ち着きのある色を選び、重厚感のあるタイルの外装壁をお願いしました。設計を進めるうえでこだわったのは、近隣の景観と調和する外観にすることです。古くからある住宅街の一角にあるので、落ち着きのある色を選び、重厚感のあるタイルの外装壁をお願いしました。

物件検索サイトで ひと際 つながる間取り！



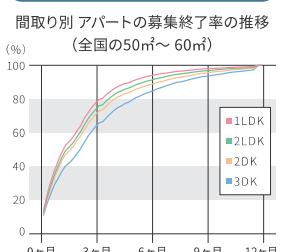
賃貸物件情報

○○駅 1LDK(50.43m²) 2階の賃貸
住宅情報
○○円(管理費△△円) 廃-私○○円
2/18

● 部屋の特徴
ふたり暮らし向け ゆったりLDK
カウンター付きキッチン ウォークインクローゼット
備え付け食器棚 奥行きのあるバルコニー

この物件でお問い合わせする
空室状況をお問い合わせ(無料) 電話でお問い合わせ(無料)

リビングの広い間取りは入居が早まる



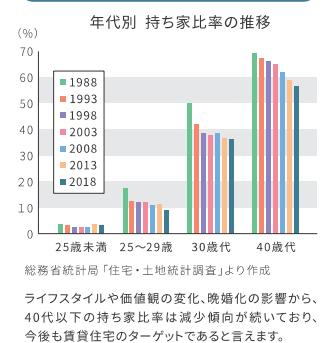
株式会社東京カンティ調査データ(2019年)より作成
ペアジェニックプランのように、リビングの広い1LDK・2LDKの間取りは、入居が早まる傾向にあります。

ふたり暮らし向け物件は全国的に需要あり

※印は前年同月からの変化率
↓ -3.0%以下 ↘ -3.0%~-0.5% ↗ +0.5%~+3.0% ↑ +3.0%以上
アパート募集家賃
東京都下 51,431円 73,168円 89,087円
大阪市 52,593円 74,962円 96,724円
名古屋市 50,708円 64,476円 73,550円
福岡市 36,518円 59,253円 70,823円

アットホーム株式会社「全国主要都市の賃貸マンション・アパート・募集家賃動向(2020年2月)」
2月に調査したデータでは、ふたり世帯向け物件は家賃が軒並み増加傾向にあり、入居者の人気度が高まっていることがうかがえます。

年々減少している40代以下の持ち家率



これからの狙い目は、「ふたり暮らし」世帯。
セキスイハイムでは、いま人気の「つながる
間取り」が特徴的な「ペアジェニック」を
導入しました。テレワークでも快適な伸
びやか空間が魅力です。

新築モデル
賃貸オーナー募集

セキスイハイムの「ふたり暮らし」向け賃貸住宅

Pair Genic
ペアジェニック

HEIM MAISON
ハイム メゾン

なぜ「ふたり暮らし向け」が
狙い目になるのでしょうか？



AFTER

和室を取り込み一体化したLDKは自然光が行き渡り明るい印象に。個性的で質感の高い空間は、内装を重視する若者に好まれる。

1LDK 79,000円



BEFORE

細かく仕切られた間取りのため、どこか閉鎖的で窮屈な印象。ゆとりのある広い空間を好む若い世代のニーズに合っていない。

2DK 63,000円



△自然光が入る明るいキッチンには、水垢が目立たないホワイトのシンクを採用。

▼ぬもりを感じさせる無垢材のフローリングで統一感を演出。木の手触りや気持ちよさを味わえる広々とした開放的なLDK。

間取りが区切られ、どこか狭苦しさを感じる2DK。個性がなくありきたりな印象の部屋は、若い入居者に敬遠される傾向にある。



BEFORE

オーナーT様より

築30年目の節目に向けて2部屋のリノベーションをお願いしました。ハイム不動産さんは、前任の方も含めてフットワークが軽く、すぐに対応してくれるでの信頼のおける存在です。今回もすべてをおまかせしましたが、部屋の仕上がりにとても満足しています。今後はリノベーションだけでなく、さらに高齢化が進むことを視野に、スロープなど高齢の入居者向け設備の充実も検討しているところです。

セキスイハイム不動産(株)
東京支店 東京東営業所
賃貸営業第1店



森田 善稀

築年数が経過したアパートだからといって単に大金をかけて修繕するのではなく、必要なことは何かを見極めることが大切です。これからも費用対効果が高く、しっかりと入居に結びつく確かなご提案を心がけたいと思っています。

グッドルーム(株)
リノベーション事業部
営業部



岩元 みのり

お部屋の魅力を一番に理解している施工会社が入居者募集まで行うことで、サイト訪問者に効果的なアピールができるのも利点です。これからもハイム不動産さまとの連携によって、賃料アップ実現のお手伝いをさせていただきます。

賃貸リノベーションプラン
相談受付中

プラン相談をご希望の方は
巻末のハガキをご利用ください。

セキスイハイム不動産×goodroomの定額リノベーションパッケージ

物件価値を高める「施工」から賃貸ポータルサイトによる「客付け」
SNSを利用した「再募集」までを定額パッケージ化

リノベーション

+ 客付け

セキスイハイム不動産の定額パッケージ

セキスイハイム不動産
+ goodroom

あなたがみある
無垢床施工で魅力づけ

月間利用者数80万人の
おしゃれ賃貸サイト

幅広いライフスタイルに馴染む
デザインで求められるお部屋に

築年数検索なし
リノベ物件に強い

家賃アップを実現

工事中から募集開始
工事申し込み事例多数

⑨入居促進サポート

お部屋取扱
専門スタッフによる取材レポートと
ともに多枚の写真
を掲載。専用カテ
ゴリーで優先的に
紹介します。

SNS
不動産SNS
最大フォロワー数
29万人
140,000人 140,000人 10,000人

定額パッケージプラン

ライトパック
築15~20年向け

スタンダードパック
築20~25年向け

プレミアムパック
築25年以上向け

必要な部分にのみ手を加えることで、写真で選ばれる
競争力のあるお部屋へ。

入居者ニーズを捉えた全
面的なリノベーションを行
うことで、物件価値を再生。

必要な部分すべてを修繕し
資料アップも納得していただけるロングライフ物件へ。

天然無垢の床材は、同社の自社大工が
メンテナンスを担当。経年劣化ではなく、
使い込むほどに風合いが増す。経年
変化を楽しめるとともにインテリアを
重視する若い世代に支持される要因とな
っています。

また施工を担当するグッドルーム(株)
では、同社が手がけた物件を紹介する
人気のウェブサイト「グッドルーム」を
運営。従来の募集方法に加えて、若い世
代を中心に月間80万人が訪問するメ
ディアやSNSを使って部屋の魅力を
広く発信することで、早期の客付けを
サポートしています。今年2月に完成し
たT様の物件は、賃料を大幅にアップし
たにもかかわらず、工事中に申し込みが
入りすぐには成約。T様は変わりゆく時
代と暮らしを見据え、選ばれ続けるた
めの新たな歩み踏み出しました。



木の質感に満たされた上質な心地よさを味わえる空間に一新

T様邸(東京都足立区)
シティハイム ジュアン

●商品:シティハイム
●プラン:2DK(41.31m ²)×10戸
●竣工:1992年10月
●立地:東武伊勢崎線 「竹ノ塚」駅より徒歩15分、 「西新井」駅より徒歩18分
●施工期間:約1.5ヵ月
●リフォーム価格(目安) (万円)
0 100 200 300 400 500



被災した場合の所有者の法的責任とは？

法717条 土地の工作物等の占有者及び所有者の責任

アパート共に求められる安全性を備えていないとオーナーに何ら落ち度がなくとも損害賠償責任を負うことになります。

自然災害によって起つた事故ですがこの場合アパートのオーナーである私は、どのような責任があるのでしょか。

階段を使つていた人が怪我をしてしまいました

台風により階段手すりが破損。

自然災害によって起つた事故ですがこの場合アパートの備品が落下しました。屋根瓦が飛んだ、擁壁が倒壊したことによって、借主や第三者が怪我をした場合、所有者は土地上の工作物責任（民法717条）により、損害賠償責任を負う可能性があります。借主または第三者の物を破損させた場合も同様です。

地震や台風の被害では、この工作物責任の問題が多く発生します。ここでいう設置・保存の瑕疵とは、当該工作物がその種類に応じて、通常備える

責任主体と設置・保存の瑕疵

①工作物責任は、「土地の工作物の設置又は保存に瑕疵がある場合に認められます。

ここでいう設置・保存の瑕疵とは、当該

工作物

がその種類に応じて、通常備える



弁護士
田崎 俊彦
Toshihiko Tasaki

神戸花くま法律事務所
日本弁護士連合会災害復興支援委員会
兵庫県弁護士会災害復興支援委員会所属

●TEL 078-371-0371
●HP www.ajisai-law.jp/

②民法717条1項は、

には「占有者」が責任を負うとしており、占有者が「損害の発生を防止するのに必要な注意」をした場合、第二次的に過失がなくても所有者が責任を負うとしています。

言い換えれば、設置・保存の瑕疵があれば、占有者または所有者どちらかが必ず責任を負うことになっているということです。
なお、ここでいう「占有者」とは現実に建物を使用している賃借人ではなく、当該工作物について支配する地位にあり、損害発生を防止する策を講じることが可能な者を指します。

本件でいえば、アパート共に有部分の管理者は、貸主ないしその委託を受けた管理会社の職責ですので、通常貸主または管理会社が「占有者」とされます。
この考え方では、アパート共に有部分の管理者は、貸主ないしその委託を受けた管理会社の職責ですので、通常貸主または管理会社が「占有者」とされます。



因果関係及び損害の範囲

①設置・保存の瑕疵が認められる場合、占有者または所有者は、当該瑕疵によって生じた損害を賠償しなければなりません。
災害の場合、この因果関係及び損害の範囲がよく争いとなります。

発災の可能性が低いとされていた巨大

な災害が発生したが、仮に、瑕疵がない工作物であったとしても、同様の被害が生じていたと言えるような場合、瑕疵と損害の因果関係が認められません。この点は、地震の場合に多く問題となります。

②瑕疵と損害との因果関係を認めながらも理由に、損害額を減額すべきとの議論
この考えは、工作物の瑕疵があつたとしても、災害が大きな要因として損害が発生していることから、占有者または所有者に損害全額を賠償させるのは酷である

との価値判断に基づき、賠償額を減額するというもので、実際、多くの裁判例で採用されています。例えば、阪神淡路大震災により、建物が倒壊し賃借人が死亡したという事案ですが、裁判例は、瑕疵と死亡との因果関係を認めながら自然力との競合を理由に賠償額を5割減額しています（神戸地裁平成11年9月20日判決）。

アパート・マンションのオーナーは、ほんどの場合、上記の「占有者」及び「所有者」にあたるため、瑕疵によって、借主ないし第三者に損害が発生すれば、工作物責任を免れることは容易ではありません。
事前の対策としては、日常点検よりも、アパートの管理を徹底するとともに、台風などの程度予見できる災害については、窓の施錠、屋根瓦の固定など応急的な対応をマニュアル化しておく必要があるでしょう。また、万が一の場合に備え賠償保険へ加入することも事前の対策の一つです。

アパートだけではなく、ブロック塀やフェンスも「土地上の工作物」にあたるため、これらの倒壊等により第三者に損害が発生した場合、工作物責任を負う可能性があります。

また、建物の管理を管理会社に任せても、場合によっては、自身に何ら落ち度がなくとも損害賠償責任を負うことがあります（無過失責任）。

アパートに老朽化した部分や安全性に対する不備（瑕疵）があることによって他人に損害が発生したとき、自身で建物の管理を行つていれば、損害賠償責任を負うことになります。

近年、災害が多いアパート周りを見直してみようかな

Answer A

アパートに常に求められる安全性を備えていないとオーナーに何ら落ち度がなくとも損害賠償責任を負うことになります。

アパートの備品が落下しました。屋根瓦が飛んだ、擁壁が倒壊したことによって、借主や第三者が怪我をした場合、所有者は土地上の工作物責任（民法717条）により、損害賠償責任を負う可能性があります。借主または第三者の物を破損させた場合も同様です。

地震や台風の被害では、この工作物責任の問題が多く発生します。ここでいう設置・保存の瑕疵とは、当該工作物がその種類に応じて、通常備える



プロック塀やフェンスも土地上の工作物

～平成30年大阪府北部地震より

アパートだけでなく、ブロック塀やフェンスも「土地上の工作物」にあたるため、これらの倒壊等により第三者に損害が発生した場合、工作物責任を負う可能性があります。

平成30年大阪府北部地震では、建築基準法に合致しないブロック塀が倒壊し、登校中の小学生が亡くなるという痛ましい事故がありました。過去には、事故当時の建築基準法の基準に合致していない場合でも、設置者の責任を否定した裁判例（仙台地裁昭和56年5月8日判決等）もあります。

現に、大阪府北部地震のときの事故の設置者である高槻市は、危険を看過した行政の責任を認め、有識者による事故調査委員会を発足させています。このような点から、ブロック塀やフェンスの安全点検にも目を配る必要があります。

今回のテーマ

夏場の害虫(獣) 雑草対策

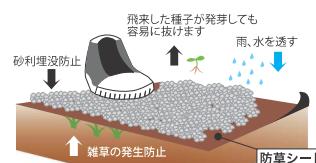


夏場に寄せられる相談で多いのが「害虫(獣)」と「雑草」に関するものです。気温や湿度が高くなる夏は、雑草は繁殖し、蚊やハエ、ゴキブリなどの害虫が大量発生する季節です。そこで、今回は害虫や雑草の対策について紹介させていただきます。



メソッド01 防草シートを張る

防草シートは、地面を日光から遮断し、新しい種が飛来しても地面に根付かせないようにするものです。豊富な種類がありますが、長期間使用するのであれば厚い生地で目が細かいものが最適です。さらにその上から砂利を撒くと、スッキリとした印象に仕上がります。



メソッド03 ゴミストッカーを設置する

大きな通りに面したアパートでは、部外者にゴミを投棄されるリスクがあります。この無分別のゴミは回収されず、そのまま放置すると虫が発生する原因にもなるので、フタ付きのゴミストッカーに変更するのが理想です。また集積場を通りと反対向きに設置するだけでも、投棄されづらくなります。



メソッド04 LED照明に付け替える

LED照明は、蛍光灯や白熱球と比べて紫外線が少ないため虫が集まりにくくなる性質があります。すべての害虫に有效というわけではありませんが、虫のフンや死骸、クモの巣が減り、掃除の手間が減るメリットがあります。



メソッド02 共有スペースを舗装する

コンクリートやアスファルト、ブロックをレンガ調に組み合わせるインターロッキング舗装は色・素材ともに種類が豊富にそろうため、デザイン性の高い景観をつくることができます。ただし、ブロックを完全に固定するための下地づくりや、かみ合わせて並べる手作業が必要となるので、専門業者による定期的な清掃を行うことをお勧めします。



タイル、土間コンクリート、パリアフリーなど害虫予防に加え、機能性に優れたエクステリアで共有スペースをより使いやすいくなりますし、害虫が室内に侵入する可能性もあります。2階以上では、鳩が巣を作ってしまうことがあります。そのため、他の入居者様から騒音や糞害などの苦情が入るかもしれません。鳥については雨戸の戸袋上部など巣を作りやすいところに「鳥よけシート」などを設置すると

セキスイハイム不動産(株)
近畿支店 阪奈営業所 貸賃営業店長 真田 具樹

女性は清潔感を重視されるので、雑草やゴミが散らかっているだけで、候補から外されてしまいます。女性人気を高めるためにも、早期改善をご検討ください。



MEMO

中学生になる双子の子どもを溺愛するマイホームパパ。休日は、歴史好きが高じてはじめた「城めぐり」を楽しんでいる。お気に入りは「(会津)若松城」。

アパート修繕個別相談受付中

ご希望の方は巻末のハガキをご利用ください。

予防できます。また、夏場に室内を締め切っているとダニやノミが繁殖する好条件となるので、定期的に空気の入れ替えを行ってください。

【発生場所④】エクステリア

敷地内の雑草が伸びたままのアパートは、入居希望者に対して管理の行き届いていない印象を与えるだけではなく、害虫の発生を助長することにもつながります。

雑草がある程度伸びてしまつた場合は、除草剤を散布するのが一般的ですが、小さな子どもや妊娠のいる世帯では薬剤の影響を気にする方も多いので、事前に入居者様に承諾を得てから散布するように配慮してください。

**害虫(獣)対策の
ワンポイント・アドバイス**

- 敷地内の雑草は常に清潔にして、排水管と排水樹は専門業者による定期的清掃を行う(2~3年に一度)。
- 「ゴミ置き場は常に清潔にして、入居者専用のゴミストッカーを設置する。」
- 入居者専用のゴミストッカーを設置する。
- 防虫粉剤を撒く。
- ワンポイント・アドバイス
- 除草剤を散布する場合は、事前に入居者様の承諾を得てから散布する。
- ネズミを毒入りの工サで駆除すると、薬餌を食べたあと床下などの建物内で死んでしまう恐れもあるため、専門業者に駆除を依頼する。

入居者様に除草をしてもらうよう願いすることになります。雑草はこまめに草むしりを行うのが基本ですが、追つかない場合は管理会社を通して専門業者に依頼するのが得策です。オーナー様の判断で除草剤を撒くのは避けた方が良いでしょう。



【発生場所⑤】1階専用庭
「専用庭は借主の責任にて管理を行なう」という契約内容になつている場合は、

長期空室が見込まれる部屋は定期的な換気と点検を行う。
定期的な清掃を行う(2~3年に一度)。
排水管と排水樹は専門業者による定期的清掃を行う。
入居者専用のゴミストッカーを設置する。
防虫粉剤を撒く。
**● 雑草対策の
ワンポイント・アドバイス**
● 除草剤を散布する場合は、事前に入居者様の承諾を得てから散布する。
● 草が生える土や砂利の面積を減らすため、「コンクリートやアスファルト、インターロッキング舗装などで共有スペースのしつらいを変える。

メテオラ

（ギリシャ）

メテオラは奇岩群とその上に建つ修道院群の総称で、自然遺産と文化遺産の価値を合わせて認められた複合遺産。修道士たちが神への祈りを捧げるため俗世を捨て天の神に近い奇岩の上に修道院を建てたとされている。

メテオラの修道院はかつて24あったが、現在も修道院として活動しているのは6カ所のみ。修道院内も見学できる。

●メテオラまでの行き方
アテネからカランバカまでは鉄道で5時間弱。修道院まで、オーシーンズは路線バスが運行するが、閉鎖期はタクシーチャーターがおすすめ。

Mika Sudo
須藤 美香

茨城県水戸市出身。90年代からフリーランスの写真家として活動。商業写真と並行して、「たいやき」と世界を旅する写真を撮影する。個展、雑誌連載、大手旅行会社で「旅するための写真講座」の講師など、幅広いフィールドで活動を続ける。

写真で巡る世界旅日記 vol.1

旅する女流写真家が世界74カ国をご案内

そそり立つ奇岩の頂上に建つ神への祈りの場「メテオラの修道院」

『ギリシャの旅』と聞いて思い浮かぶのは、神殿などの遺跡やエーゲ海に浮かぶ島々だろう。しかし、私が訪れたのは1月の閉鎖期。人気のなく寂しいアテネを早々に離れ、世界遺産のメテオラをめざすこととした。

メテオラ観光の拠点となる麓の街・カランバカに宿を取り、翌日、宿で手配してもらった車で修道院に着く。ラクスが出ると、荷物を吊るす滑車が何百メートルもの断崖に備え付けられていて、括りつけられた網でかつては荷物だけでなく人まで運んだったという話を聞き、強風に揺れながら谷底に向かって落ちいく自分を想像して思わず震え上がった。切り立った崖の上に霞むように見える修道院を眺めながら山を下りはじめたが、誰もいない山の中腹にたつたひとり。視野に収まらないほどの奇岩群に取り囲まれていた夕日が射し始めた山々には

『ギリシャの旅』と聞いて思い浮かぶのは、神殿などの遺跡やエーゲ海に浮かぶ島々だろう。しかし、私が訪れたのは1月の閉鎖期。人気のなく寂しいアテネを早々に離れ、世界遺産のメテオラをめざすこととした。

メテオラ観光の拠点となる麓の街・カランバカに宿を取り、翌日、宿で手配してもらった車で修道院に着く。ラクスが出ると、荷物を吊るす滑車が何百メートルもの断崖に備え付けられていて、括りつけられた網でかつては荷物だけでなく人まで運んだったという話を聞き、強風に揺れながら谷底に向かって落ちいく自分を想像して思わず震え上がった。切り立った崖の上に霞むように見える修道院を眺めながら山を下りはじめたが、誰もいない山の中腹にたつたひとり。視野に収まらないほどの奇岩群に取り囲まれていた夕日が射し始めた山々には

名物は「タコの足」をグリルしただけのシンプルな料理。オリーブも美味。

表情があり、私が山を見ているのではなく、山に見られているような気持ちにさせられる。翌日、宿の裏手にある登山道からアギア・トリアダ修道院めぐらす。不安を感じながら小径を昇っていくと、一匹の犬が私を追いかけていく。気にも留めずについたが、私が立ち止まるとき止まつてこちらを振り返る。そのまま彼についていくと修道院にたどり着いた。そして、聖ステファノ修道院の姿を見る頃にはまた日が暮れはじめている。修道院から見える下界は本当に別世界のように見えた。

オーナー様へ特別なお知らせ

成功事例から市場トレンドまで。
賃貸経営の新しい情報源、誕生!



賃貸経営情報 WEB サイト 43up.jp

土地活用の基礎から、
建替え・リノベーションの
極意まで、記事充実。



相続税の基本を知る

遺産を受け継ぐ前に必ず押さえたい
相続税の基礎知識を紹介!

賃貸経営の6大リスクと
その回避法

空室や老朽化、金利上昇、災害まで、
賃貸経営にまつわるリスク回避法を解説



今、入居者に選ばれる
最新のインテリア

カタログ
(ハイムメゾン)
無料プレゼント!
巻末の
ハガキから
ご請求ください



セキスイハイム賃貸総合カタログ ハイムメゾン

成功事例から学ぶ!
今求められる最新の
賃貸経営とは?



ご入居者の
光熱費削減を付加価値に

入居者還元型ソーラーで
他物件との差別化に!

幅広い入居者ニーズに
こたえる多彩なプラン

丈夫な構造とつながる間取りで
安定経営を実現!



最新ニーズに合わせた
イマドキのプランニング

右記の検索ワードからWEBサイトへアクセス!

43up

検索

