

賃貸経営

入居者が隠れて同棲していたら追い出す？

オーナー向け対処法

単身者専用の賃貸物件では、入居者がオーナーに無断で同棲を始めることがあります。オーナーとしてどのように対処すべきでしょうか。

同棲の入居者が招くリスク

- 騒音トラブル**：同棲によって生活音が増加し、他の住人との騒音トラブルが発生する可能性があります。足音、シャワー、トイレ、洗濯機の使用回数が増え、さらにカップルの会話や笑い声が問題となる場合があります。
- 室内や設備の劣化**：二人で使用することでトイレやシャワーなどの設備の使用頻度が増え、劣化が早まります。また、荷物の増加により床や壁に傷や汚れが付きやすく、原状回復工事の費用が増大します。
- 公平性の欠如**：同棲を認めると他の入居者からの不満が生じる可能性があります。契約違反を容認すると、他の入居者も同様の要求をするかもしれません。
- 火災保険の適用外**：契約者以外の人が火災を起こした場合、火災保険が適用されない可能性があります。同棲相手の責任を追及するのは困難です。
- 家賃未払いのリスク**：同棲が解消されると一人では家賃を支払えない可能性があります。家賃滞納に発展するリスクがあります。

入居者の同棲が発覚した場合の対処法

- 賃貸借契約書の確認**：契約書に入居者の人数制限が明記されているか確認します。契約違反があれば、対処法も記載されているか確認します。
- 同棲解除の通知**：入居者に対して同棲の解除を求めます。契約違反であることを説明し、通知の証拠を残すために内容証明郵便で郵送し、契約を再締結します。ただし、騒音トラブルのリスクが続くため、慎重に検討する必要があります。
- 退去を促す**：同棲解消に心じない場合、契約違反を理由に退去を求めます。退去時には室内の劣化が進んでいるため、原状回復費用を徴収します。
- 強制退去の検討**：繰り返して同棲解消を求めたにもかかわらず、従わない場合は強制退去を検討します。信頼関係の破綻を証明するため、内容証明郵便での通知を繰り返します。

トラブルを事前に防ぐ方法

同棲によるトラブルを防ぐためには、賃貸借契約書に入居者数の制限を明記し、契約違反に対する措置も規定しておくことが重要です。無断で同居人を増やすことを防ぐため、契約書の内容をしっかり確認し、同棲に関するトラブルを防ぐためには、契約書の内容を厳格に管理し、入居者に対する適切な対処を行うことが大切です。



経営

駐車場経営を個人で行う場合のメリット・デメリット

土地活用で駐車場経営を行う場合、かつて月極駐車場が主流だった時代には、地主が個人で月極駐車場経営を行っているケースがほとんどでした。

一方で、近年はコインパーキングが普及しており、設備や経営ノウハウを持った駐車場運営会社に一括で貸し出すケースが増えています。

駐車場経営の種類

駐車場経営には主に「月極駐車場」と「コインパーキング」の二種類があります。月極駐車場は、月単位で駐車スペースを貸し出す方式で、個人での運営が比較的容易です。一方、コインパーキングは時間単位での貸し出しが主で、初期投資が必要ですが、集客力のある立地では高収益が期待できます。

個人経営のメリット

個人でコインパーキングを経営する場合、収益を最大化できることが最大のメリットです。運営会社に貸し出すと、固定の賃料しか得られませんが、個人で運営すれば売上に応じて収益が増加します。また、経営ノウハウが身につく点もメリットです。さらに、運営会社に貸し出す際に発生しがちな賃料減額交渉のストレスも避けられます。

個人経営のデメリット

一方で、個人経営にはデメリットもあります。まず、収益化までに時間がかかることが挙げられます。固定の賃料がないため、安定した収益を得るにはリピーターの確保が必要です。また、トラブル対応は自分で行わなければならないため、収益が低下した際の打開策を見つけないも困難です。これらの問題に対応するには、駐車場運営会社に管理を委託する方法も考えられます。

効果的な進め方

個人でコインパーキングを始める際には、まず運営会社に一括貸しを行い、駐車場の認知度を上げることが推奨されます。認知度が高まった後、自営に切り替えることで、既存のリピーターを活かしつつ安定した収益を目指すことができます。

PARKING
60min/700



健康

ピロリ菌と胃がんの関係性について

ピロリ菌と胃がんのリスクについて

胃がピロリ菌に感染すると、胃粘膜に白血球（好中球・リンパ球等）が集まり、白血球の食作用でピロリ菌を排除しようとすることで炎症が起ると考えられています。一般的に、ピロリ菌に感染してもしばらくは自覚症状は現れませんが、胃炎等の疾患を引き起こすようになると、上腹部の不快感・腹部膨満感・食欲不振・胃痛・吐き気等の症状が現れるようになります。

ピロリ菌の除菌治療と胃がんについて

一般的に、ピロリ菌の除菌治療は以下の流れで進められます。

- 複数の検査を組み合わせ、感染の有無を確認
- 感染を確認後、薬物療法（抗菌薬・胃酸分泌抑制薬）にてピロリ菌を除菌
- 薬物療法終了から4週間経過した後、再検査を行い除菌の成否を確認

治療期間中は、下痢・貧血・口内炎等の副反応が起こる可能性があります。除菌が成功した場合は胃粘膜が健康になることで胃酸分泌量が一時的に増加し、逆流性食道炎を発症する可能性があります。これらは一時的な反応であるとされていますが、気になる方は治療を受けている医療機関に相談することをおすすめします。また、胃粘膜が健康になることで食欲が増し、過食傾向になる場合があるため、食べ過ぎには注意しましょう。

ピロリ菌の除菌が完了すると、新たな胃がん発生リスクを抑えられる可能性があります。ただし、胃がんの発症リスクが完全に無くなるわけではなく、その後の萎縮を抑制することはできませんが、除菌前までの萎縮により蓄積された胃がん発生リスクは残ると言われています。

ピロリ菌除菌後に胃がんが発生した場合、胃粘膜の表面に特殊な変化を起こす可能性があり、胃がんの中には増殖が進みやすいものもあります。基本的には、ピロリ菌除菌後も定期的に検査を受けることをおすすめします。

