



大家さんや地主さんに捧げるミニ情報誌

ホームメイト広島安芸店

(株)中野土地建物の

よもやま情報

5月-6月号

発行日  
2023年5月



＼ 入居後のよくあるトラブルを解説します ／

## ゴミ出しトラブルの対応について

入居者から受けるクレームの中でも「ゴミ出しのマナー違反」はクレームの入りやすいもののひとつです。賃貸経営をしていてゴミ出しルールを守らない入居者がいる場合、オーナーとしてどのような対応をするのが適切なのでしょうか。この記事ではゴミ出しルール違反入居者への正しい対応の仕方と、おすすめの防止方法について解説します。

### 違反する入居者には正しい対応を取ること

ゴミ出しには、さまざまなルールがあったり、生活時間帯が異なったりすることが、ゴミ出しのルールを守らない・守ったつもりが守れていない入居者が出てくる原因の一つだと言えるでしょう。ゴミ出しルールを違反する入居者が出てくると、カラスや野良猫によるゴミの散乱、悪臭の発生など衛生面でのトラブルに発展します。違反入居者が出た場合、オーナーは迅速な対応が必要です。

#### 1. ゴミの出し方について注意書き

「ゴミ出しで分別がされていない」「ゴミ出しの曜日や時間帯が守られていない」など必要な注意を記載した貼り紙を、マンション全体に知らせるように掲示板等に掲載します。これで改善されない場合には、ルール違反の対象ゴミの写真もあわせて掲載してみましょう。ルールを守ったつもりが守れていない入居者は、自分のゴミの出し方がルールに則れていないとわかるため、改善を行ってくれる可能性が高いです。



## 2. 防犯カメラの設置で違反者の特定をすることを掲出

写真付きの注意書きをマンションの掲示板に掲示しても改善されない場合は「ゴミ出しのルール違反を行っている入居者を特定する」旨を張り紙などで警告します。特定する具体的な方法としては、ゴミの開封、防犯カメラの設置などです。

行う対策について具体的な方法を記載すると、ゴミ出しルールの違反がなくなることもあります。

## 3. ルール違反している入居者へ文書で通知

ここまでしてもルール違反がストップしない場合には、実際に違反者を突き止め、本人に文書で以下の内容を伝えます。

- ・ゴミ出しルールの徹底
- ・改善が見られない場合は契約解除

## 4. 手を尽くしても改善が見込めなければ「契約解除・民事裁判」も視野に

違反者本人へ文書で通知したうえで話し合っても解決しないケースもあります。このような場合には、賃貸借契約の解除や民事裁判として訴えを起こす必要性も出てくるでしょう。

## ❌ 入居者以外の投げ込みや不法投棄にも注意！

「ゴミ出しのトラブルで入居者からクレームが入り、防犯カメラを設置してみたら、マンション専用のゴミ箱なのに外部の人が分別せずに捨てていた！」というケースもあります。

入居者以外のゴミの投げ込みや不法投棄が判明した場合には、該当ゴミの写真と、次回は警察へ通報する旨の警告文書を掲示しましょう。見つけたらすぐに対処するのが、外部からのトラブルを増やさないポイントです。



## 未然にトラブルを防ぐために取り入れたいこと

通報や民事訴訟まで発展させないためにも、以下の方法でゴミ出しトラブルを未然に防ぎましょう。

### 24時間ゴミ捨て場の導入

最近では24時間いつでもゴミ捨てが可能なマンションが人気です。

24時間ゴミ捨て場は囲われていて屋根もついているものがほとんどで、入居者が出したゴミはダストシュート型になっていたり、自治体のごみ収集日にあわせてマンションの管理人が分別を行ったりしてくれたりなど、さまざまなスタイルがあります。

これであれば、入居者がゴミ捨ての時間に追われることもなく、管理人やオーナー側のストレスもなくなるでしょう。

### 防犯カメラの設置の導入

防犯カメラの設置は、ゴミ捨てルールを違反しようとする人に対して大きな抑止力となります。実際にゴミ捨てルールの違反・クレームが発生する前に、防犯カメラの設置をおすすめします。対策に予算を避けない場合は、ダミーカメラを設置しておくだけでも、一定の効果は望めるでしょう。

### 自主管理から管理会社の管理に変更

賃貸物件の管理を自分でやっているオーナーさんも多いですが、実際のところ物件の管理内容は多岐にわたり、手間暇がかかるため大変です。

ゴミ出しルール違反をはじめとするトラブルは、特にきちんとした第三者的協力者を間に入れることで大家さんの負担を減らすことができます。対策に時間を避けない場合などは、自主管理から管理会社による管理へと変更するのも良いでしょう。

管理会社に管理を任せれば、さまざまなトラブルや入居者対応への対策も行うため安心です。

### ゴミ出しトラブルは入居者早期退去の原因に！

ゴミ出しルールの違反トラブルは、物件全体のモラルの低下につながります。この場合、迅速で適切な対応が必要ですが、長期的な対応になってしまうことも少なくありません。

トラブルの長期化を避けるためにも、様々な対策をして対策をしていきましょう。



# 賃貸物件 売却物件

あなたの大切な不動産を、  
本当に必要な人のために。  
お気軽にご相談ください。

## 募集中!!



マンション

一戸建

土地

- ・新聞折り込み
  - ・スーモ
  - ・アットホーム
  - ・ホームメイト
  - ・他不動産を探す全般のサイト
  - ・不動産業者用ポータルサイト
  - ・不動産情報誌
- などに無料で掲載します。

また自社内で管理物件を囲い込むような事はせず他社仲介業者とも連帯をとり入居率をアップさせていきます。

### ご紹介いただいた方にギフト券プレゼント

お知り合いの方ををご紹介いただき、当店にて無事ご契約となりましたら御礼に5,000円のギフト券プレゼントいたします。ご紹介可能地域は<広島市・安芸郡・東広島>になります。

※月極駐車場は対象外となっております。

あなたへのプレゼント ♡

QUOカードorアマギフ  
5,000円分!

お知り合いへのプレゼント

初期費用の総額料金より

**10,000円割引!**

※家賃7万円以下は5千円割引

# 社長の

## 独り言



去年から3カ月に1回歯医者さんへ行っています。いつも、直前はかなり気合を入れて歯磨きをしますが、毎回ダメ出し。そして、毎回歯磨き講習！特に奥歯のすみのほうが全然磨けていないようで、奥歯の内側へ歯ブラシをあてて、「そのまま小刻みに」と言われます。これがなかなかできません。次回、ダメ出しされな  
 いためにどうしたらう？…この小刻みな動き・思いつきました。「電動歯ブラシ」。早速電動歯ブラシを買うことにし、エティオン・と思いついた。もしかしたら八本松のミスターマックスが安いかもしれない、と思い、パイパスに乗って八本松へ…パイパスのおかげで八本松までとても便利に行けます。妻に付き合ってもらい、電動歯ブラシコーナーで、いろいろ比較検討！2,000円ぐらいから30,000円ぐらいのものまでさまざまです。丸形回転ブラシ、音波電動歯ブラシなど種類もさまざま。1分間に2万回や3万回振動するようです。とても人間ではできません。それぞれの商品説明を読みますが、どれもいいことが書いてあるので、迷います。でも、さすがに2,000円のものだと効果薄いかな、とも思いますし、30,000円のは、自分の歯に30,000円もかける価値があるかな？、とも思いますし、迷います。よく分からなくなったので、また今度にしようかな、と思いついて、妻を見ると、スマホで商品情報を探して、かなりの本気モード！「また今度」などと言えぬ雰囲気ではありません…。結局、8,000円ぐらいのものに決定！「レジに持っていく、私のつづかいで払おうとする、妻が、「うちが払うよ」。最後まで本気モード！それから毎日「電動歯ブラシ」を使っています。次回歯医者さんが楽しみです。

### 今月の一冊

## 絶対に予測不能な衝撃のラスト ——あなたの見る世界は 「透きとおる」。



出版社/新潮文庫 価格/734円  
著者/杉井 光

大御所ミステリ作家の宮内彰吾が、癌の闘病を経て61歳で死去した。

宮内の死後、彼の長男から僕に連絡が入る。  
「親父は小説を死ぬ間際に書いていたらしい。  
遺作として出版したいが、原稿が見つからない。  
なにか知らないか」

父の遺稿を狙う別の何者かの妨害も始まり、ついに僕は「世界でいちばん透きとおった物語」に隠された衝撃の真実にたどり着く——。



会社名  
提供できるもの  
モットー

ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物  
不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談  
「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」  
「お客様に常にいい気分で行っていただくこと」

会社の場所

〒739-0321  
広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)  
TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825  
E-mail homemate@nakano-ff.co.jp  
URL htttps://www.nakano-ff.co.j

読んでいただきありがとうございます。来月も一生懸命作ります。お楽しみに！

