

週刊

全国賃貸住宅新聞

2005年 **10・17** No. **689**

オーナー専科 毎週月曜日発行

発行所 株式会社全国賃貸住宅新聞社
〒104-0061 東京都中央区銀座8-12-15
TEL 03(3543)6494(代表)・03(3543)6761(編集部)
FAX 03(3543)6845 <http://zenchin.com>
発行人 榎本ゆかり 年間購読料17,000円



秋のパーベキュー



美観を
損ねる

ゴミ問題を考える

▶ 11月17日(月)の朝刊に掲載された「ゴミ問題」の連載記事「入居者のゴミ出し」



**トラブル続出の
単身者向け物件**
賃貸住宅の中でも、とくに単身者向け物件は、指定日以外にゴミを捨ててしまう人が多いため、ゴミの問題が深刻な原因と考えられる。また、駅近の物件や周辺に飲食店がある場合、マンションのゴミ捨て場にゴミを置かれることも多い。入居者と周辺住民の間にゴミ問題が起きると、入居者の印象が悪くなり、入居率も低下する可能性がある。

家主にとって頭の痛いゴミの問題。特に単身者向け物件は分別できない、指定された日以外にもゴミを置くなど、マナーの悪さが目立つ。ひどい場合は近隣住民がゴミを捨てていくこともある。ゴミ問題を解決するための方法とコストについて取材した。

監視カメラ

みたところで、なかなか改善されないのが現状だ。家主はこの問題にどう立ち向かっているのだろうか。

入居者の

入居者の年齢層が低いことに加え、居室が狭いため、指定日以外にゴミを捨ててしまう人が多いため、ゴミの問題が深刻な原因と考えられる。また、駅近の物件や周辺に飲食店がある場合、マンションのゴミ捨て場にゴミを置かれることも多い。入居者と周辺住民の間にゴミ問題が起きると、入居者の印象が悪くなり、入居率も低下する可能性がある。

監視カメラメモ

△4面からつづく▽
 ているのは我慢できない」という入居者しか入ってきません。そうした入居者は自分が物件を汚すこともしませんから結局、いつまでも物件が美しく保たれることになり

ベランダからタバコポイ捨て

—そこまで徹底してチェックするのは大変ですね。



上打田内英樹オーナー
(千葉県船橋市)

J R西船橋駅近隣のマンションを兼ね、競売物件を高利で売却する。清掃力



青木義治オーナー
(千葉県船橋市)

J R東船橋駅周辺で14棟167戸を保有する。多くの客集まる。このあたりで

上打田内 つい2〜3日前の話なのですが物件の外回りの植栽の中にタバコの吸いガラが何日か連続して落ちていたことがありました。物件が入通りの多い国道沿いですので通行人がポイ捨てしていたのか、と思いましたが、どうもそうではなさそうなので、落ちていた場所から逆算して、どこかの部屋のベランダから捨てられたものなのか、という点についてアタリをつけました。たまたま、その部屋の隣が空室だったので、そこから疑わしい部屋のベランダをぞいて見ると捨てられていたのと同銘柄のタバコの吸いガラが大量にあり、どうやらその部屋から下に向かって捨てられたらしい、ということがわかりました。そこで、その部屋の玄関ドアに注意を促す張り紙をおきました。そうしたらビタリと植栽への吸いガラの投

げ捨てはなくなりました。皆さん、入居者素行や態度には悩みつつも「今出て行ってしまっても家賃収入がそのぶん減ってしまうから」と入居させ続けていることが多いと思います。しかし私は逸した使い方をした入居者でない限りは当初定められた金額で原状回復を行う、という仕組みの方がよいと思います。

上打田内 そのようです。ただ、私の方でもその部屋の入居者がポイ捨てをしていた、と断定できるだけの証拠があるわけではありませんが、比較的文面はやっぱりとしたものでした。強硬な姿勢に出して入居者に退去させたら、再び募集をかけるにはなりませんから。

原状回復費は定額精算が理想
 吉田 物件に迷惑をかけるような入居者の存在はどのオーナーにとっても頭が痛い問題だと思

市況変化に備え柔軟な経営を
 吉田 原状回復工事が発

今後には定期借家契約の活用がポイントに
 吉田 原状回復工事が発

今後は定期借家契約の活用がポイントに
 吉田 原状回復工事が発

良質入居者の確保は

ます。ですから、今後は、原状回復費用を全額こちらで負担しても採算がとれるような事業プランを建てておく必要があるでしょう。

上打田内 オーナー業にあって重要なのは、いかにか、だと思えます。私には家賃収入は可能な限りリストアップしておくべきです。他のオーナーはそれで株を買ったり高級車を

老舗の地主でも資産入れ替え検討
 青木 しかも、あの計画は地権者の意見とりま

市況変化に備え柔軟な経営を
 吉田 大きなマンション

流動性に富む経営が重要
 え、短期間で元をとれるような事業スタイルを構築しておくことも必要となってくるのではないだろうか。

座談会を終えて
 以前、不動産会社で「4K」という言葉を聞いた。東京都心を中心に東西南北でそれぞれKの字が頭につく駅

座談会を終えて
 以前、不動産会社で「4K」という言葉を聞いた。東京都心を中心に東西南北でそれぞれKの字が頭につく駅

座談会を終えて
 以前、不動産会社で「4K」という言葉を聞いた。東京都心を中心に東西南北でそれぞれKの字が頭につく駅



本紙編集部
西岡一紀(35)