

フィット賃貸経営通信

今月のピックアップ

～入居者のゴミ出し問題への対応ってどうすればいいの？～

放置してはいけない理由や
具体的な対処法

管理物件
入居率

96.31% 戸建賃貸

※2023年8月末時点

必見!

お部屋が足りません!
空室募集!
詳しくは裏面へ

空室ご紹介ください!
入居率96.31%

※2023年8月末時点

～賃貸オーナーさんはどんな保険を利用できる?～
賃貸経営で起こりうるリスクと
保険でカバーできる範囲



証券コード1436

株式会社フィット

お問合せは

TEL. 088-638-0039

<https://www.fit-chintai.jp/> [フィット賃貸](#) [検索](#)

建設業者許可番号 国土交通大臣許可(特-4)第25619号 宅地建物取引業者免許番号:国土交通大臣(1)第10366号
四国地区不動産公正取引協議会加盟(公社)全日本不動産協会加盟

【東京本社】〒150-0002 東京都渋谷区渋谷2-11-5 CROSS OFFICE渋谷Medio8E TEL:03-6433-5560 FAX:03-6433-5448
【徳島本店】〒771-0212 徳島県板野郡松茂町中喜来字群恵39-1 TEL:088-624-7301 FAX:088-665-3894

～入居者のゴミ出し問題への対応って
どうすればいいの？～

放置してはいけない理由や 具体的な対処法



よくあるゴミ出し問題とは？

賃貸経営でよくあるトラブルの中でも比較的多いのが「ゴミ出し問題」です。ゴミ出しでどのような問題が起こりうるのか、具体的に見ていきましょう。

●スケジュールを守らない

ゴミ出し日を守らない入居者の方がいると**ゴミが長期間回収されずに残ってしまい、臭いやカラス被害などの問題にも発展します**。ゴミの臭いなどは他の入居者の方にとっても非常に不快であり、大きなクレームにつながる恐れもあります。

●分別されていない

燃えるゴミ・燃えないゴミなど分別が不十分な入居者の方がいると、**ゴミが回収されずに残されてしまいます**。近隣や自治体から苦情が来ることもあり得るでしょう。地域との共存、また環境の面からもゴミの分別は重要です。

●住民以外のゴミ捨て

賃貸物件専用のゴミ出し場であるのにも関わらず、**入居者以外の通行人がゴミを捨てるケースもあります**。注意書きなどで解決しない場合には警察への届け出なども検討が必要です。

入居者のゴミ出し問題を放置すべきでない理由

賃貸物件でゴミ出し問題が起こった場合、問題が大きくならないうちにできるだけ早期に解決を図ることが大切です。

ここでは、ゴミ出し問題を放置した場合に起こりうる問題について解説します。

●不衛生になる

ゴミ出しのスケジュールを守らなかったり、ゴミの分別がなされていなかったりすると、ゴミが回収されずに残ってしまいます。長期間ゴミが残り続けると、異臭が生じたり虫が湧いたり、不衛生

な環境になりかねません。長期的な目線でいえば、それは賃貸物件の評判の低下にもつながってしまいます。

● 物件全体のモラル低下につながる

ルールを守らない人を目にする「自分も守らなくて良い」と考えてしまう人も中には現れます。最初は小さな問題であっても、結果的に物件全体のモラル低下など大きな問題につながる可能性があります。

入居者のゴミ出し問題への対策

入居者のゴミ出し問題にはどのように対応すると良いのでしょうか。ここでは、具体的な対策について見ていきましょう。

● 注意喚起する

ゴミ出しのルールを守れていないことに対して、間接的に注意喚起を行きましょう。具体的には掲示板やゴミ出し場所への張り紙などがあげられます。ゴミ出しのルールは地域によって異なるもので、遠方から引っ越してきた人などゴミ出しのルールを理解していないだけ、という可能性も考えられます。「ゴミ出しの曜日を厳守しましょう」「ゴミの分別を徹底しましょう」など起こっている問題についてより具体的に記載することが大切です。また、注意喚起のチラシを賃貸物件の全戸に配布するのも効果的です。その際は「このチラシは全戸にお配りしています」と明記し、きちんとルールを守っている入居者の方の反感を買わないことがポイントです。

● ルールを守らない人を入居させない

「ルールを守らない人を入居させない」という方法もあります。判断基準の一つとしてあげられるのが入居時の審査です。例えば外国籍の方の場合、中には日本の文化を理解しておらず、ルールを説明しても理解できない、またはしようしない方もいます。

外国籍の方が入居を希望している場合はゴミ出しのルールを理解してくれている方かどうか確認しておくのが望ましいでしょう。前述したとおり、一度問題が起こると物件全体の問題に発展する可能性もあります。審査時にルールに対する意識を念入りに確認しましょう。

● ルールを守らない人を特定、場合によっては契約解除も視野に入れる

注意喚起してもゴミ出し問題が収束しない場合は、ルールを守らない人を特定し、契約解除も視野に入れて行動しましょう。よくある方法として監視カメラの設置があります。

また、カメラを設置することによりゴミ出し問題の当事者に「見られている」という意識が働き、問題行動が収まる可能性もあります。





今月の話題②

～賃貸オーナーさんはどんな保険を利用できる？～

賃貸経営で起こりうるリスクと保険でカバーできる範囲

賃貸オーナーさんが抱える主なリスク

賃貸経営には家賃収入というメリットがある一方、さまざまなリスクも存在します。今回は賃貸オーナーさんが意識しておきたい賃貸経営における3つのリスクについて解説します。

●建物に関するリスク

賃貸経営において避けて通れないのが建物に関するリスクです。例えば、台風や水害などの災害で建物が破損してしまった場合、その補修費用は基本的にオーナーさん自身で負担しなければなりません。

●賠償問題に発展するリスク

建物の破損は人的な被害をもたらすケースもあり、賠償問題リスクもあります。例えば建物が老朽化していたのにも関わらず、オーナーさんが対策を行っていなかったため、建物が倒壊して通行人に被害が及んでしまった…といった場合、オーナーさんが賠償責任を負うことも十分にあり得ます。

●収入減少のリスク

①や②に比べ、あまり意識されることがないのが、突然収入が減少するリスクです。被災や破損事故等により建物を修繕する場合、復旧するまでの期間は家賃収入を得られなくなります。また一度被災した賃貸からは入居者が離れてしまうことも考えられるでしょう。

建物のリスクに備えるには火災保険がおすすめ

建物のリスクには、火災保険に加入することで備えられます。ここでは、一般的な火災保険でカバーできる事故や災害について見ていきましょう。



●火災や風災・水災

基本となる火災への補償以外に、風災や水災に対する補償をつけることも可能です。補償の条件や金額は保険によって異なり、**補償が手厚くなるほど保険料は高額になります。**

●破損や汚損

保険会社によっては破損や汚損への補償をつけられるものもあります。例えば、**冬場に多い水道管凍結による破損などに対応することができます。**

●地震

地震保険は、火災保険の特約として加入するのが一般的です。建物に起こりうるリスクに対して、どこまで補償してくれるのかをしっかりと把握しておきましょう。

賠償問題に発展するリスクへの備え

賠償問題に備えるために、**火災保険加入の際に施設賠償特約を付帯させることを推奨します。**施設賠償とは、施設の欠陥などが原因で人や物に損害を与えてしまった場合、治療費や修繕費などの補償を受けられるものです。ただし自然災害を起因とする場合、補償の対象外になるケースもあるため、補償条件はあらかじめ確認しておきましょう。

収入が減少するリスクへの備え

事故等により収入が減少するリスクに関しては、以下のような補償があります。

●家賃収入補償

家賃収入補償とは火災など自然災害を理由に一定期間家賃収入を得られなくなった場合、期間中の家賃損失の補償を受けられるというものです。補償を受けられる期間は3カ月や12カ月などあらかじめ定められており、**一般的に期間が長くなるほど保険料も高くなります。**



●家主費用補償

家主費用補償とは孤独死などを理由に物件に汚損が生じてしまったようなケースでオーナーさんが負担する原状回復費用などの補償を受けられるものです。

この補償では原状回復費用以外にも、事故を理由に空室期間が生じてしまった場合、**その期間の家賃相当の補償を受けることも可能です。**

空室、空き家でお困りの家主様・オーナー様

お部屋が足りません！

空室

ご紹介ください！



徳島の平均
入居率

77.6%

フィットの
入居率

97.36%

※LIFULL HOME'S 見える賃貸経営
全国の空室率より 2023年6月6日時点

※アパート・マンション
・戸建賃貸の株式会社
フィット管理物件
2023年6月末時点

空室対策は株式会社フィットにお任せください！

売却

もちろん
のご相談も

OK

まずはお気軽にお問合せください！

お問合せは

TEL.088-638-0039



tintai@fit-group.jp

賃貸管理スタッフのご紹介

いつもお世話になっております！



廣瀬 達史



副島 康弘



仁田 眞子



室富 佳広

今月のおすすめ動画のご紹介

廃棄された太陽光パネルはどうなる？

【最新リサイクル工場に潜入！】

2012年から始まったFIT制度が終了する2030年代後半には、大量の太陽光パネルが廃棄されるという懸念がありますが、リサイクル技術によって大量廃棄問題を解消する動きが加速しています。

今回は、リサイクル技術を活用し、循環型社会を目指す株式会社浜田さんの「京都PVリサイクルセンター」に突撃インタビューをしてまいりました！



▼動画はこちら



廃棄された太陽光パネルはどうなる？

ゴミにしないリサイクル最前線

見やすいショート動画♪

サクッと見れるショートバージョンもあります♪



▼動画はこちら



LINE
配信中

／ ぜひご登録ください！ ／

メールマガジン配信中

脱炭素
デキルくん

「サステナブルな社会の実現」
に、役立つ情報を発信中カメ！

通信 from LINE



各SNSでも情報配信中！ぜひフォローをお願いいたします



フィット公式
YouTube



フィット公式
X (Twitter)



脱炭素デキルくん
X (twitter)



脱炭素デキルくん
Instagram



お部屋が足りません！

空室 借ります

徳島の平均
入居率

77.6%

※LIFULL HOME'S 見える賃貸経営
全国の空室率より 2023年6月6日時点

フィットの
入居率

97.36%

※戸建賃貸
株式会社フィット管理物件
2023年6月末時点

空室対策

はフィットにお任せください！

空室のリスク負担を解消！安定した収入を確保しませんか？

無料相談会

こんな方はご相談ください！

- ✓ 空室が決まらない、賃料下落が止まらない
- ✓ 思うような賃料収入が得られず不安がある
- ✓ 入居者のマナーやクレーム、滞納に不安がある
- ✓ 外装改修工事のタイミングがわからない

9～10月開催日程

9/17 (日)	・ 9/24 (日)	① 10:00～12:00
10/1 (日)	・ 10/8 (日)	② 13:00～15:00
		③ 15:00～17:00

※ご希望の時間帯
をお選びください。

開催
場所

株式会社フィット
徳島本店

板野郡松茂町中喜来字群恵39-1

松茂町総合体育館そば、
フィットの青い看板が目印です



お問合せ先
賃貸管理課

F!T

お問合せは

TEL.088-638-0039

各SNS更新中！

