

家主と地主® Vol.57

賃貸経営にはトラブルはつきもの
戦わずして勝つ上手な解決法



空き家820万戸時代の
新空室活用術

ただ今急増中 主婦家主座談会

共用部
トラブル

放置駐輪はまず警察に届ける

入居者全員が利用する場所だからちよつとしたことでもトラブルが起きやすいのが共用部だろう。さらに外部からも入りやすい駐車場は、無断利用などのトラブルも発生しうる。

CASE
1
無断で駐車場を
利用する人がいる

駐車場が空いているところに契約していない車が止まっている。ときどき見かける車で、空いている場所を見つけては場所を変えて留めている。まだ所有者を見かけたことはなく、どのように対応すればよいのか。

解決法

周りにもわかるように「無断駐車」のチラシを車に貼る

違法駐車場の場合、車の所有者を直接捕まえるにくい。そのため、まずは、所有者が車に戻ってきた際にチェックされていることを示すことが重要だ。

「まず、違法駐車があったら、注意喚起のA5サイズの紙をワイパーに挟みます。それでも反応がなければ、段階的に注意喚起の度合いを強めていきます」

こう話すのは、月極め駐車場約

80台、マンション付設の駐車場約200台を家族で所有し、運営する谷本要オーナー（神奈川県横浜市）だ。

谷本オーナーが運営する駐車場では、月に2〜3回、契約外の車がとめられていることがあるという。

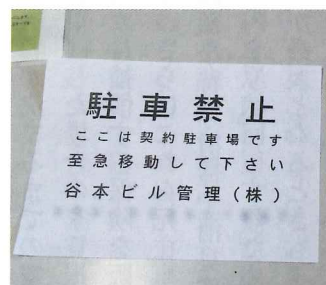
最初のA5サイズの紙で注意喚起するとたいへいは、違法駐車をやめるが、それでも、しぶとくと

め続けるケースが中にはあるという。

「一度目の注意喚起で応じない場合は、今度はA4サイズに紙を大きくします。さらにフロントガラスに養生テープで張りだします。ドアにも同様に張ります。すると、周りの人にも、違反であることが知られてしまうので、移動します。効果てきめんですね」（谷本オーナー）

養生テープであれば、はがした後も接着材が残らず、車にダメージを与えることはない。

迷惑行為の解決法のポイントとしては、「他人から見られているというプレッシャーを与える」ことが挙げられるようだ。



谷本オーナーが使用している
注意喚起のビラ

プロの対応

言動が怪しい入居者には
話のウラを取って見極める

シー・エフ・ネットス
(神奈川県鎌倉市)
プロパティマネジメント事業部
不動産コンサルタント

伊藤成規氏 (41)

PROFILE
10年前にシー・エフ・ネットス入
社。行政書士の資格を有し、
法務関係の知識も豊富。

「クレームを連絡してくる人の話を額面通りに受けると解決から遠のくことがあります。話をウラを取ることが重要です」

シー・エフ・ネットス（神奈川県鎌倉市）伊藤成規氏はこう話す。例えば「四六時中誰かに見られている」という苦情が入って、実際に話と聞くと、「周りの住人が壁をたたいて嫌がらせをしている」「警察に連絡した」などのことを話し出す。だが、周りの入居者にヒアリングすると、そんな事実はなく、むしろその入居者から「待ち伏せをされた」「大声を出された」などの話が出てきたという。

「最近問題を起こす人は、地方から職探しに上京してきた方で、なかなか見つけられず、精神的に追い詰められた人。被害妄想に陥っているんですね。こういうタイプの解決法は周りにヒアリングして事実関係を調べることです」（伊藤氏）