

地を維持出来ません。先祖代々の土地を手放したく無かった大家さん一家は、その場所で銭湯に代わる事業として賃貸経営を行うことに決めました。しかし、色々調べてみると、昨今の賃貸経営は簡単ではない事を知りました。

普通に新築しても、長い目で見て経営の安定を図るのは難しいと思った一家は、自分たちだけの特徴を出し、差別化を図ろうと考えました。色々調べてみた結果、コミュニティ形成を行って人気の賃貸住宅にしている事例がある事を知り、「自分たちにもこれならば出来るかも」と思ったそうです。なぜならば、一家は長年町内会の活動を支えて来ており、日頃から町の住民同志のコミュニティ形成に力を入れて来た歴史があるからです。古い木造住宅が密集しているこの町は、火災があった際に消防車が入って来にくいと、地域防災の観点からも町内会の活動が盛んでした。万一の時に、どこに誰が住んでいて誰が逃げ遅れているかなどを把握する為に、お正月の餅つき大会、盆踊り大会、ラジオ体操、草むしりなどを通じて顔の見える関係を目指していたのです。



一家は、せっかく賃貸経営をするのであれば、この町内会のコミュニティを経営の付加価値とするとともに、町のためにもなる賃貸住宅を建てたいと考えました。日頃から町内会活動を行っていく中で、この町も少子高齢化のために町内会活動の担い手

が育たないという悩みを抱えていたのです。そこで一家は、新しく建てる賃貸住宅に想定される入居者として、町内会が一番欲しい「住民＝若い夫婦と子供」にターゲットを絞ることにしました。若夫婦と子供のために、安心安全で、のびのび子育てが出来るような住環境を作る事にしましたのです。間取りや設備の工夫も行いましたが、付加価値として、新しくこの町に住む「入居者家族」が臆せず町内会活動に積極的に参加出来るようにしようと考えました。一般的に見て、賃貸住宅で町内会加入というと、どちらかというと面倒がられる向きがあると思います。賃貸住宅の入居者さんから町会費を頂けずに悩んでいる町内会も多いですね。

しかし、この一家は町内会加入をメリットと捉えました。素晴らしい逆転の発想です。そして結果的に、他の地域から転勤してくる良質な家族が、良好なご近所付き合いや安心して子育て出来る環境を求めて集まり、「子育て応援賃貸」として人気の賃貸住宅となりました。

テレビや雑誌やインターネットを見ていると、ご近所トラブルから事件に発展したというニュースに遭遇することも増えました。幼稚園建設に反対するニュースを見ても、子供のたてる音を騒音とみなす方々が少なからずいることが分かります。小さい子供を抱えて引越す家族にとっては、それはもはや他人事では有りません。新しい土地でトラブルなく仲良く暮らすことが出来るという事は、ここに引っ越した家族にとってはとても大切だったのだと思います。大家さん一家が仲介役となり、良質なご近所付き合いがセットになった賃貸住宅というアイデアは大成功でした。

大家さん一家だけでコミュニティ形成をするのはなかなか難しいと思いますが、町内会の力を利用して入居者家族と地域住民を上手に繋げ、賃貸経営を安定させた事例として、他の大家さんたちにもとても参考になると思います。



## トラブル・クレーム対応シリーズ 「隠れた汚れ部屋の問題」

賃貸管理の現場をレポートさせていただきます。今回のテーマは「汚部屋(おべや)」です。

「汚部屋」という言葉を聞くのは初めてかもしれませんが、敷地からはみ出すほどゴミを溜め込んでいる「ゴミ屋敷」なら、聞いたことがあるでしょう。「ゴミ屋敷」は外から見ればすぐに分かります。一戸建ての所有者が原因となっている事が多いので、近隣住民が騒いで、行政から改善要求される事になります。一方の「汚部屋」は室内で行われていることなので外から見ても分かりません。しかも「汚部屋」は賃貸物件が現場とされているケースが多いので問題です。賃貸物件は契約して入居者さんに部屋の鍵を渡した後は、大家さんも管理会社も、正当な理由なく部屋に立ち入ることができませんので、知らない間に大切な部屋が「汚部屋」と化しているかもしれないのです。



実際に「汚部屋」が発覚した理由を多い順に列挙してみました。

第1位は、親御さんや勤務先からの安否確認依頼で発覚。第2位は、下の階へ漏水したので原因を調べるときに発覚。第3位は、汚部屋入居者が外出する際に、偶然に他の居住者が部屋の中を見て通報してくれて発覚。第4位は、他の居住者から「ゴミブリの発生が増えた」と苦情があり個別に調査して発覚。最後の第5位は、解約予定日を何度も延期するので確認したところ、ゴミが片付けられなくて引越できないことが分かり発覚。という具合です。

問題なのは、どの汚部屋入居者も働いていたり学校に通っていたりする普通の人な

ので、部屋を見ない限り「汚部屋入居者」だと気が付くことができないという事です。もし発覚できなければ、さらにゴミが増えて部屋の劣化が進行し、建物にも住んでいる入居者にも悪い影響を与えてしまいます。何とか「隠れた汚部屋」があるなら発見したいものですが、先に挙げたような「変わった兆候」ないと、見つけるのが難しいのが正直なところです。

実際にあった汚部屋ですが、洋室7帖のワンルームアパートで、天井近くまでゴミが積み上がっていたときがありました。汚部屋の状況を表す統一された単位はありませんが、雪国では「積雪何センチ」と言っていて、その状況を表現しています。それを真似て「積ゴミ」で大家さんに伝えるようにしていますが、「積ゴミ200センチ以上」という事件が、今まで経験した汚部屋の最高値でした・・・。

発覚すれば、当然にゴミ撤去を入居者に求めます。でも、それが出来ないからゴミを溜めていた訳ですので、専門業者に依頼して撤去してもらうことになります。見積もりを取ると50万円の金額を提示されましたが、真面目に仕事をしていた方なので負担することが出来て、無事に業者に撤去をお願いしました。

さて、「汚部屋入居者」を入居審査の時に見抜くことはできないのでしょうか? 「汚部屋入居者」の特徴は、「夜間照明でゴミのシルエットが映るので、厚手のカーテンを取り付けている」「入室を意地になって拒む」「窓を開けた事が無い」など、後になって気が付く共通点はありますが、入居審査の段階では見抜くことは難しいでしょう。その点は管理担当として残念ですが、汚部屋は建物の劣化だけで無く、他の入居者さんが退去する理由にもなっています。管理担当として大切なのは、少しでも異常な状態を察知できる「観察力」と、発覚したら迅速に対処する「対応力」だと思います。そのような責任と能力のある管理会社に依頼することをお勧めします。



# 賃貸Q&A

## 外国人入居者のトラブル



**Q.** 外国人に「1人で住む」という約束で貸しているのですが、複数の男女が出入りしている様子です。先日も玄関に7～8足の履き物があるのを目撃しました。「複数が暮らすのは契約違反だ」と告げても「暮らしているのは1人だけ」と答えます。近隣の迷惑になるので契約解除したいのですが可能でしょうか。

A. よくある外国人のトラブルですね。おそらく、日本に出稼ぎで来たときの一時的な住居として利用して、落ち着くところが見つかったら出て行くという、そんな使い方をされているのでしょう。彼らには、特に「重大な契約違反をしている」という意識は薄い場合が多いようです。とは言っても、貸主にとっては「重大な約束違反」ですから、すぐにでも止めてもらわなければなりませんね。

方法は大きく分けて2つです。話し合いで解決するか、法的な手段に訴えるかです。後者は時間と費用がかかりますから前者の「話し合い」が先ですね。ここで知っていただきたいのは、このような「利用方法違反」の場合に、相手に立ち退きを求めるのは「想像以上にハードルが高い」ということです。「契約違反なのだから、すぐに解約できるのでは？」と思われるかもしれませんが、「単なる契約違反では不十分」とされるのが日本の賃貸借契約の特徴です。もし裁判となると、「相手方の契約違反行為により当事者間の信頼関係が破壊された」と認められることが必要になります。1人で住むという約束を破り、1回の注意をしたくらいでは「信頼関係の破壊」とはならないのです。根気強く複数回の交渉が必要ということを覚悟してください。

まず証拠が必要になります。近隣の方に協力していただき証言を書面に残しておく、訪問した際の状況を写真やメモ等で記録しておく、などです。そのうえで、その行為は契約違反であり、日本では重大な約束違反なので、「すぐに止めてほしい」と告げます。このまま約束を破り続けるなら「退去して欲しい」と強めに口答で伝え、文書も手渡します。このように、利用状況

を改めるように複数回の文書で通告します。これは、「信頼関係の破壊があったかどうか」の判断に重要で、後日法的手続きに訴えた場合に備えた行為ともなります。

もし個人の連帯保証人がいるなら相談してください。日本人の連帯保証人なら、そこで解決する可能性もあります。個人でなく保証会社による保証の場合でも相談してみることです。保証会社は「滞納等のときに保証する」という立場ですが、約束違反でトラブルを起こしていると知れば対処してくれるかもしれません。



この、複数回の交渉と文書の提出と「貸主の本気」を伝えても止めないなら法的手続きしかありません。弁護士さんに相談して「明け渡し訴訟」の手続きを開始することになります。借主が「複数人を住まわしている」という証拠と、何度も「止めるように忠告した事実」を証明できれば、契約解除が認められる可能性はかなり高いでしょう。すぐ管理会社に相談してください。

同じように騒音や近隣トラブルや家賃滞納などの契約違反であっても、解除を認めさせるハードルが高いことは、知っておいていただきたいと思います。

賃貸経営で満室を維持するための アpartmentマンション館株式会社

# 賃貸経営ニュース

## 9月

■発行日：2016.9.1 第5巻1号（通算49号）  
■発行所：アpartmentマンション館株式会社  
茨城県取手市取手2丁目2-7 <http://www.apa-to.co.jp/>  
■発行人：宮内 広明 TEL 0297-72-1181

**今月のトピックス** ●空室対策実践塾 「コミュニティ賃貸の成功事例に学ぶ」  
●トラブル・クレーム対応 「隠れた汚れ部屋の問題」 ●賃貸Q&A 「外国人入居者」

## 空室対策実践塾

「コミュニティ賃貸」の成功事例に学ぶ

「コミュニティ賃貸」という言葉をお聞きになったことが有る大家さんは、どのくらいいらっしゃるのでしょうか。従来の賃貸経営にコミュニティ形成を組み合わせたもので、最近少しずつ注目されるようになって来ています。



最近の分譲マンションでは、クレームの増加や管理費滞納などの問題を解決し、マンション内の自治を守り資産価値を落とさないために、積極的にコミュニティ形成を行っているところが増えてきています。マンション内の住民が参加できる季節ごとのイベント開催などを通じて、区分所有者や管理会社が顔の見える関係になることで、お互いに住環境や資産価値を守るという意識を育んでいるのです。

これに比べ一般的な賃貸住宅では、入居者さん同志や大家さんとの近所付き合い

はほとんど無いという所が多いと思います。分譲マンションと比べて世帯数が少なく、コミュニティ形成に使う予算が取りにくいので、賃貸住宅ではコミュニティ形成は難しいと言われて来ました。ところが、賃貸住宅でもコミュニティ形成に成功した事例が少しずつですが出て来ています。我々不動産業者の間でもまだあまり知られていませんが、現代の賃貸経営の様々な問題を解決する鍵がこの中に有りそうなので、今月はその中の一つの事例についてお話しをしたいと思います。

東京の下町に、最近メディアでよく取り上げられるようになった「コミュニティ賃貸」が有ります。賃貸住宅の立地としてはさほど人気のある場所では無いのですが、とても評価される住宅となっているそうです。大家さん一家は、もともとその場所で家業の銭湯を経営していました。50年続いた銭湯は、地域の住民の憩いの場となっていたそうです。ところが銭湯の業務のほとんどを担っていた高齢のお父様が怪我をされてしまい、ただでさえキツイ銭湯の仕事に従事することが難しくなってしまったのです。息子さんたちは全員が他に仕事を持っており跡を継げる方もいなかったため、この一家は仕方なく廃業を決意しました。しかし、家業を廃業してしまうと固定資産税が上がってしまうため、そのままでは土