

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 ; 2018.9.10 第7巻1号 (通算73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 ●賃貸経営塾 「災害の備えや防災に取り組む4人の大家さん」
●賃貸トラブルレポート ●賃貸Q & A 「事故物件の定義と告知義務について」

賃貸住宅の安心・安全を考える ～災害の備えや防災に取り組む4人の大家さん～



ここ最近、日本の至る所を様々な災害が襲うことが多くなりました。70代の方が「今まで経験したことがない災難」などとインタビューに答えていたのを見ると、予測を超えた災害が次々起こる昨今、備えはいくらやってもやりすぎということはありません。賃貸住宅にお住まいの入居者さんの防災意識も高まっているのではないかと思います。お客様の声を生で聞いている不動産会社が、もっと大家さんに提案しなければいけません。

今月は、賃貸住宅の大家さんが実際に行っている災害時への備えや防災の取り組み事例についてお話ししたいと思います。

家具・家電の転倒防止を心配する大家さん

大家さんのAさんは自身の過去の体験から、災害時の家具の転倒を防止したいとお考えになりました。重たい家具家電類の転倒が、事故や避難の妨げになることを過去の震災の時に身を以て体験されたからです。その大家さん曰く、「昔と違って大きな洋服ダンスを持っている人は減ったけれど、冷蔵庫は大型化しているのです、その転倒防止対策に力を入れるべき」とのこと。具体的に何をなされたかという、所有されているすべての賃貸住宅の冷蔵庫置き場の奥の壁に、冷蔵庫を固定するための木材を設置されたそうです。各冷蔵庫メーカー側でも転倒防止ベルトという名前で専用グッズが販売されており、冷蔵庫本体の背面にはそ

れを固定する金具が付いているのだそうです。私も自宅の冷蔵庫を調べて見たところ、ちゃんとありました！「あなたみたいに冷蔵庫が固定できることを知らない人も多いから、冷蔵庫置き場の壁に注意書きを書いた紙を貼って呼びかけているんだよ。うちの物件は壁にねじ止めして良い設備が付いているということも含めて、部屋を内見に来た人へのアピールにもなるからね」とのことです。これは室内リフォームの時に真似したいアイデアだと思いました。

災害時に役立つ水や食料を備蓄する大家さん

大家さんのBさん所有のアパートは敷地が広く、大きな物置が置いてあります。「以前は雑多なものを押し込んであったけど、震災の後に家族で「もっと活用しなければ」

と話し合っ管理会社さんに相談したら『災害時に必要なものを置いてはどうか』と提案されました。自宅も近いから自宅用とアパートの入居者さん用を兼ねて、水や食料、簡易トイレなどを入れることにしたのです」と仰っていました。入居者さんにもこのことをお伝えしているのです、このアパートに住むことへの安心感につながっていると思います。



大家さんのCさんは、戸建て貸家とテラスハウス（メゾネット住宅）を所有されています。新築した

時に1階のクローゼットの内部に床下収納があるのを見て、なぜこんなところにあるのか不思議に思いハウスメーカーさんに質問したところ「床下点検口を兼ねた床下収納なのです」との回答を得ました。とは言え普段収納としては使いにくいことから、使い道をいろいろ考えて「防災用の長期保存水のペットボトル」を入れておくことを思いつきました。「入居者さんもこの場所の床下収納は使わないので、非常用のお水を入れておきますと言うととても喜んでくれます。2リットルのペットボトルが結構な本数入るし、5年持つからいざという時に本当に役に立つと思う。値段もとても安いのです。おたくも他の物件でやってみたら？」と教えてもらいました。これは気軽に取り入れることが出来る良い方法だと思います。「本当はハウスメーカーや管理会社さんから提案してほしいアイデアなんだけどね」と言って笑っていました。

町会活動で借主と顔見知りになる大家さん

大家さんのDさんは、町内会の役員をされています。活動が盛んな町内会のため、年間通じて様々な行事を行なっていますが、一番の目的は災害時にお互い助け合えるようにすることだそうです。木造住宅密集地域のため、毎年火災で亡くなる人もいて、地域防災にとっても関心が高いのです。

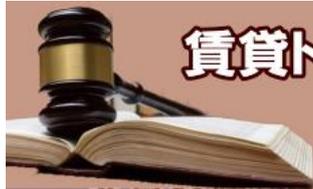
町内会活動を通じて、一人暮らしのお年寄りがどこに住んでいるか、どこにうちに子供がいるかなどお互いに認識し合い、実際の火災で逃げ遅れたお年寄りに気付いて救出したこともあるそうです。そんなDさんが所有するアパートの入居者さんは、当然町内会活動に積極的に参加されています。

「最近町内会と言うと面倒がる人が多いけど、町会活動を通じて顔見知りになっておくと、いざ災害という時にとっても役立つんです。そのことを管理会社を通じて入居時に伝えてもらっているのです、皆さん嫌がらず参加してくれています。お子さんのいるファミリーばかりだから、防災に関心が高いんだと思います」と、Dさんは語ります。入居時には、地域の避難場所の地図をパウチして配るなど、日頃から防災意識を高めてもらっているそうです。ファミリーだから関心が高いというのはその通りだと思うのですが、単身者こそいざという時は家族がそばにいないので一人ぼっちです。単身者にも防災意識を持ってもらい、地域との繋がりを作っておいてもらうのも良いかもしれませんね。



実際に大家さんがやられている災害時への備えや防災の取り組みの事例を4つお話ししましたが、この事例に共通してい

るのは、これらの取り組みがきちんと賃貸物件の新たな価値を生み出していることです。安心安全は以前から賃貸住宅を選ぶ上でのキーワードでしたが、今までは空き巣やストーカーなどへの防犯対策が主だったと思います。これからはそれをもっと広げ、自然災害に備えのある賃貸住宅を作れば、それが住まいを選ぶ際の新たな選択肢になるのです。募集や管理を依頼されている不動産会社と大家さんが二人三脚で作っていく「これからの新しい価値」です。



賃貸トラブルの現場レポート ～防止・解決するために～

Vol.4 連帯保証人がいる場合の督促とは？



前回に引き続き、滞納賃料の督促についてです。
今回は「連帯保証人がいる場合」を解説いたします。

訴訟を起こすタイミングは慎重に

家賃滞納で明渡し訴訟をするなら、家賃の3ヶ月分の滞納賃料があれば提起できます。ただ直近にちょっとでもお金が入ると「まだ支払う意思あるから」ということで、訴訟提起しても厳しい結果になりかねません。そのため訴訟を起こすタイミングは、慎重に見極めなければなりません。たとえば訴訟提起するほどではないけれど、家賃2ヶ月分くらいをずっと滞納している賃借人もいます。滞納金額はさして増えないけど減らない……。家主さんにとっては、気持ちのいいものではありません。こんな場合にも、しっかりと対応してください。

まず一日でも早く、滞納額をプラスマイナスゼロにすることを目指すべきです。連帯保証人がいる場合には連絡をして、

1. 滞納状況が改善されないこと
2. 正常に戻すため全額支払って欲しい
3. ダメなら任意退去に協力してほしい

この3点をきちんと伝えてください。よく滞納額が相当溜まってから連帯保証人に通知する業者さんや大家さんがいらっしゃいますが、これはお勧めできません。金額が少額るときには払ってもらえますが、溜まってしまうと連帯保証人も簡単には払えなくなってしまう。また溜まり過ぎからの連絡は「家主側の怠慢」と逆ギレされる可能性もあります。滞納が1, 2ヶ月分の段階で、きちんと連帯保証人にはその旨を伝えるのが正解なのです。

「支払いか退去か」保証人に選択させる

次に重要なのは、最初から連帯保証人に支払いを強く求めないことです。連帯保証人は家主さん側にすれば、最後の命綱です。良好な関係を築いていないと、連絡が取れなくなってしまう可能性もでてきます。そうならないためにも「賃借人の方が滞納されていて、どうされたのかなと心配しているんです。何かご存知ないですか？」と尋

ねるので。通常は滞納の理由なんて知らないで、慌てて本人に確認するはず。そこでちゃんと払うよう促してくれるでしょう。そのためにも「ご本人とお話されたら、またご連絡いただけますか」と念を押しておいてください。



後日、連絡があった場合には、滞納の理由を聞き、万が一払ってもらえないようなら「連帯保証人に請求するしかない」旨を、やんわり

と伝えるようにします。こうすることで連帯保証人自身も、入居者に払うようプレッシャーを与えてくれるようになります。もしそれでも改善されなかった場合は、連帯保証人と「これからどうするか」の相談をします。本人が払わなければ、連帯保証人に払ってもらうしかありません。「それでも良いのか」という確認になります。連帯保証人がどうしても払いたくなければ、入居者を退去させてもらうことが唯一の解決策になります。「連帯保証人であるので、支払いとなれば大変ですよ」と、法的には責任があることを伝えつつ、あくまで力で押しはいけないことを忘れないでください。

「任意による退去」が一番の解決策

家賃を払えないなら借主に任意に退去してもらい、これが滞納案件で家主さん側の傷が浅くなる一番の方法です。連帯保証人自身もよほどの関係性がなければ、代わりに支払うことに抵抗を感じるはずですので、上手に退去までもって行ってもらうように誘導をします。滞納分の支払いについては、退去が確定になってから持ち出すのがいちばんです。この段階では滞納額も確定しているので、それをどう払ってもらうか、ここからは強気で請求しても大丈夫です。

章(あや) 司法書士事務所
代表 司法書士 太田垣章子



事故物件の定義と告知義務について教えてください。



Q 友人の大家さんが「事故物件になっちゃったよ。これからは告知しなくては…」と嘆いていました。そもそも事故物件の定義とは何ですか？告知する義務はあるのですか？その期間はいつまでですか？



A 大家さんの物件が“事故物件”になったら大変ですね。明確に解答したいのですが、実は事故物件に対する取扱いルールは曖昧（あいまい）です。法律が絡んでいるのに、その法律にスパッと判断できるような記述がありません。そもそも事故物件とは「人が亡くなった場所」です。亡くなる原因は大まかに「病死・自然死」「自殺」「殺人」の3つに分類できますが、物件内で人が亡くなったら必ず事故物件となる訳ではありません。家族で暮らしていたお年寄りが身内に看取られながら亡くなった場合は、ある意味自然なことなので事故物件とはなりませんね。一方で、殺人事件や自殺のあった物件は状態がどうであれ全て事故物件と定義されます。両極端な事例ですがこの2つの違いは、このあとに暮らす人が感じる「嫌悪感」の差です。でも「たとえ病死や自然死でも先月亡くなったと聞いたら気分は良くない」と言う方はいるでしょうが、そこまでは事故物件の範疇には入れない、というのが一般的な判断です。また病死や自然死であっても、一人暮らしで発見に時間がかかったときは事故物件と判断した方が良い場合もあります。その判断は大家さんに委ねられていますので、どう判断するかが1つめのポイントになります。

さて、ご自身の物件を残念ながら事故物件と判断したときは、次に住む借主に「事故物件となる経緯（いきさつ）」を説明する義務が生まれます。その義務を果たさないときは最悪の場合、借主から損害賠償請求されるリスクを負います。たとえば、前の入居者が自殺した部屋があり、その事実を次の借主に告知しないで賃貸借契約を締結して引き渡したとします。数ヶ月後に事実を知った借主から「聞いていたら借りなかった」として賠償請求されることは大いに

あり得る訳です。大家さんは借主が「知ってたら契約しなかった」という原因（心理的瑕疵（かし）という）を告知する責任を果たさなかったこととなります。

すると「この告知義務はいつまで続くのか？」という疑問が浮かぶでしょう。実は、ここにも明確な定義はありません。人が亡くなったことによる嫌悪感は時間の経過とともに風化すると考えられますので、ある程度の期間を過ぎれば告知義務はなくなるはずですが、その期間は「事故物件となる経緯（いきさつ）」の程度によって判断します。また同じ内容でも単身者向け物件なら、ご近所づきあいが少なく噂も立ちにくいので短期間で風化し、ファミリー物件は噂が残るので長くなると考えられます。立地が都心か地方かによっても風化する期間は違ってきます。この「嫌悪感の風化」は時間の経過で起こるものです。亡くなった後に別の方が入居して引っ越したら「告知しなくても良い」という説を唱える不動産会社もいますが私は賛成できません。「大丈夫ですよ」とアドバイスする業者は無責任だと思いますが、判断するのは大家さんです。これが2つめのポイントになります。ちなみに告知義務は事故物件だけでなく、近隣に嫌悪施設（風俗店、火葬場、指定暴力団の事務所など）がある場合も発生します。

判断が自分でできるなら経済的損失を被る大家さんは出来る限り「事故物件と判定しない」「告知期間は短期にする」ことを希望するのは当然ですね。しかし、その防衛意識が強すぎると損害賠償請求されるリスクが高まるので、このバランスが重要で難しいのです。商人としてのモラルの問題もあります。どの判断が大家さんの賃貸経営にとって最善かを、信頼できる管理会社に相談してください。