



TOPICS 01

ご挨拶

謹啓 梅雨入りのニュースとともに夏の足音が本格的に近づいてまいりました。急な気温や湿度の上昇に体調を崩しやすい時期でもありますので、体調管理にはお気をつけください。

さて、6月といえばジューンブライドという言葉もあるように、結婚式を挙げるカップルが多いイメージがあります。しかし長引いたコロナ禍を機に、結婚式や披露宴の形も大きく変化しました。披露宴はせずに、フォトウエディングや1・5次会を行う、という話もよく耳にします。どんな形であれ、新し



謹白

い家族の門出は喜ばしいものです。我々も、新居のご提案などを通じて、幸せな住生活の一端を担える喜びを味わっています。「式」は縮小傾向でも「住まい」は必要なもの。新婚カップルが、結婚の守護神ジュノーに出会うことができず、陰ながら尽力させていただく次第であります。

末筆ながら、皆様方のますますのご繁栄とご健勝を心よりお祈り申し上げます

TOPICS 02

直接取引でトラブル多発

個人間で物品の取引ができるメルカリやヤフオクなどを利用したことがある方は多いでしょう。売る側と買う側をマッチングするサイトで、欲しいものが気軽に手に入る、不要な物を処分でき換金できると非常に便利な反面、物が届かない、期待した品質ではないなどのトラブルが発生することもあります。

賃貸物件にも個人間取引ができるサイトがあります。

貸主側は空室を無料で掲載できるため、広告料などの経費がかかりません。契約には保証会社を条件とすることも可能なため、滞納リスクを回避することもできます。借主側は、サイトを見て内見の申込をし、気に入れば貸主と直接契約をするので、仲介手数料が不要となり、初期費用の節約ができます。双方にメリットがあるようですが、やはり一定数のトラブルが報告されています。貸主側に起きるトラブルには、内見の無断キャンセルや、ペットの無断飼育などの契約違反、保証契約の不備による滞納など、訴訟となる事案も少なくありません。また通常



ルートでは審査に通らない人を入居させてしまい、結果夜逃げされてしまうということも。サイト運営側でも問題視され運用ルールの見直しが行われる予定ではあるようです。

不動産仲介・管理会社が間に入る取引では、契約前の審査や契約書類の完備、入居者へのルール順守の注意喚起などが行われ、貸主が直接対応する必要がありません。賃貸管理のプロを活用し、安全な賃貸経営を行いたいです。

強盗団から身を守るには：オーナーがすべき 「個人情報秘匿」と自宅の警備

前編

銀座ロレックス・仮面強盗事件発生

2023年5月8日。白昼堂々と、銀座の高級時計店に白い仮面をつけた男たちが押し入りました。ショーケースをたたき割って商品を奪う強盗団は、互いに面識がない10代男性でした。計画はおおざっぱで、捕まることが前提だったのかもしれませんが、暴力的に押し入って強奪。実行犯はおそらく捨て駒なのでしょう。計画した指図役がどんな人間なのか定かでないことが不気味でなりません。



フィリピンでオレオレ詐欺の指図役をしていたルフィを名乗る一団が逮捕されてからは、手っ取り早く金品を強奪するような事件が多発しています。収益物件を所有するオーナーが自宅に押し入れられたらと考ええると、不安な時世となっています。

茅ヶ崎のオーナーが大阪の滞納者に刺されるという事件も発生

2022年12月、神奈川県茅ヶ崎市の賃貸物件オーナーが滞納をしていた入居者に刺殺されるという痛ましい事件も起きました。被害者は会社勤めをしながら、副業でオーナー業をしていましたが、犯人は被害者が所する賃貸マンションに居住していた入居者でした。2017年から滞納が始まり督促が繰り返された結果、裁判となり2022年10月に結審し、退去命令が出ました。そのことを恨んだのは、犯人が住んでいた家賃5万円の賃貸マンションは大阪に

あり、わざわざ茅ヶ崎までやってきて犯行に及んだこと。まさかそんな距離にいる入居者が犯行に及ぶとはオーナーも考えていなかったことと思います。

高額所得者であるオーナーの個人情報秘匿しましょう

滞納トラブルに限らず、修繕、あるいは騒音などのトラブルであれば、オーナーと入居者の利害は反することが多々あります。どのようなトラブルであれ、入居者と直接に感情的なやり取りをしないためには、自主管理ではなく、管理委託をした第三者である不動産会社に対応してもらおう、あるいは家賃保証会社に対応してもらおうほうが良いでしょう。督促状からオーナーの住所氏名がわかり、それを目当てに入居者が意図返しを行うというこのないようにはしたくないのです。

実は訴訟となった場合、「原告の住所・氏名を秘匿する」ことが2022年5月成立の改正民事訴訟法で可能となりました。

恨みを買う可能性がある場合は、極力個人情報の開示を避けるべきです。

賃貸借契約書の貸主欄は、管理会社と代理委託契約を締結することで、貸主名を出さないことができます。さらには、税制面も考慮し、法人化も検討してはどうでしょうか。法人登記ができるシェアオフィスなどを使い、できる限りオーナー個人の住所や名前を契約書や重要事項説明書に残さないようにしましょう。(後編へ続く)

筆者・プリンシプル住まい総研
所長 上野典行

これまで

様々な場面でオーナーの個人情報秘匿が滞納者・犯罪者に公開されるリスク

- 紙による契約書
- 家賃明細書の郵送
- オーナー名での督促状
- 裁判時の情報開示



これから

様々な場面でオーナーの個人情報秘匿する

- 電子契約かつ不動産会社による代理契約
- オーナーアプリなどによる明細管理
- 家賃保証会社の利用・入居者アプリを使用した督促
- 裁判時は個人情報を秘匿



オータニ
アパ・マンセンター

不動産に関するトータルサポートは当社へお任せください。

0836-32-1235
山口県宇部市松島町9番6号

