



TOPICS
01

ご挨拶

謹啓 盛夏の候、皆様におかれましては暑さに負けずご活躍のことと拝察いたします。花火大会や夏祭りなども今年は賑わいをみせることでしょう。

さて、所有者不明土地問題を背景に、相続を原因とする所有権移転登記の義務化が決定したことは大きなニュースとなっています。公的なお知らせだけでなく、相続登記の方法などを解説した動画コンテンツなどもよく見かけるようになりました。それらがきっかけになり家族間でも相続について話し合う機会ができるのではないでしょう

か。オーナー様にとっては、不動産だけでなく「賃貸経営」を承継することも考えなければなりません。家族とはいえ、賃貸経営に対する考えはそれぞれ。簡単なことではないかもしれませんが、某大手メーカーでは、相続の発生により年間千棟もの売却があるとのこと。

オーナー様、ご家族様にとって一番良い形が取れるよう、我々の存在がその一助となれば幸甚です。小さなことでもお気軽にご相談くださいませ。

謹白



TOPICS
02

二次災害？ 浸水被害と損害賠償

地震や豪雨被害など、今や日本各地どこでも起こり得る自然災害。とくにゲリラ豪雨といわれる集中的な大雨は、あつという間に川の氾濫を起こし、床下・床上浸水、がけ崩れなど甚大な被害をもたらします。そのような直接的な被害はもちろん避けたいものですが、賃貸業を行っているオーナーは、借借人が被った被害の二次的ともいえる被害に遭うこともあります。

基本的なことを押さえると、借借人が自然災害の被害を被っても、オーナーに賠償責任はありません。例えば、アパートが床上浸水してしまった場合、借借人の建物の使用に支障が生じた場合、建物の修繕義務は生じますが、借借人の家財の被害については、賠償義務は生じません。

しかし、賃貸していた駐車場が水没し、借借人の車両が被害に遭ったとして損害賠償が認められたケースがあります。(名古屋地裁平成28年1月21日判決) この判決のポイントは、「説明責任」でした。過去の浸水歴や予見されるリスクを契約締結前に説明しなかったことにより、貸主



は被害車両の時価額の賠償を命じられました。宅建業法でも「重要事項の説明義務」はありますが、この場合は「消費者法」による必要な情報の提供義務を怠ったことが、この判決につながったのでしよう。災害すべてを予見することは不可能ですが、過去に起こった浸水被害などは繰り返し返す可能性があります。自分の身を守るためにも、留意しておかなければいけません。

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

後編

高額所得者であることを近所や犯罪者に知らせない
「ルフィ」を名乗る者を筆頭とした犯罪集団が、「闇バイト」を称して乱暴者や未成年者を雇い高額所得者を襲うという事件も起こりました。

実際に殺人事件が起きており、その場所は都会とは限りません。こうなると「ターゲット」にならないためにも、オーナーの個人情報を契約書に記載しないといった自己防衛が求められますし、近所や周囲にも知られない方が良いでしょう。まず、実際にこうした事件が民家で起こると「高級外車が停まっていた」「家にはお年寄りしかいない」「羽振りがいい」といった情報があることが事件後の近所のインタビューなどで伺えます。狙われないためには、あまり目立つような振る舞いは避けるべき時代といえます。

管理会社とも

意思疎通を図っておく

せっかくここまで情報漏洩に気を付けていても、肝心の不動産会社が情報漏洩をしてしまつたら、「ハングレ犯罪集団」や「恨みを持つ同居者」にもバレてしまいます。2023年2月には、不動産会社の社員が、暴

力団幹部に賃貸物件の空き部屋に関する情報を教え、部屋のカギを渡すことで見返りに金銭を得ていたという容疑で逮捕されました。暴力団はその部屋で特殊詐欺を行っていたようです。空室情報を簡単に暴力団に渡すとなると、オーナーの個人情報も危ういと考えるべきです。管理会社を選ぶ際は、管理料の金額や修繕費の単価などだけではなく、コンプライアンス意識や個人情報管理がしっかりとできているかを確認すべきでしょう。日ごろから良い関係性を構築しておくことが大切です。

SNSからの漏洩のリスク

オーナーのSNSからの個人情報漏洩リスクもあります。「FIREを実現した」「一棟購入した」といった羽振りのいい話を盛んにSNSで自慢するオーナーもいますが、リスクはあります。今回のような「あの時の滞納督促や退去でもめた同居者」や「高額所得者を物色する犯罪集団」がSNSの

投稿から住所や顔写真などを突き止め、狙われるリスクがあります。家族の誘拐というリスクを考えると、安易に「孫が産まれました」「子供が結婚しました」といったプライベートな情報や写真は投稿を控えた方がいいでしょう。「幸せいっぱい」という趣旨の投稿は恨みをあおってしまう可能性もあります。私のFacebookのオーナー友達は、一斉に顔写真をイラストに変え、プライベートの投稿を削除するなど、防犯対策を講じていました。

自宅の防犯体制強化を

ご自宅に防犯カメラの設置や警備会社との契約をし、セキュリティを強化される収益物件オーナーも増えています。これまで空室対策として行っていた「防犯カメラの導入」や「機械警備の導入」は収益物件オーナーの「安心安全」を守るためにも重要なポイントとなります。むしろ、まずオーナーの自宅に導入して、万全のセキュリティ対策を図るべきでしょう。

筆者・プリンシプル住まい総研

所長 上野典行



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

