

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会

これからの賃貸管理のあり方

2018.4.20

章（あや）司法書士事務所

代表司法書士 太田垣章子

東京都千代田区隼町 3 番 19 号 隼東幸ビル 3 階

TEL 03-5215-7656 FAX 03-5215-7657 〒102-0092

<http://www.ohtagaki.jp> staff@ohtagaki.jp

1. 日時：平成 30 年 4 月 20 日（金）13：00～14：20
2. 場所：全宅連会館地下会議室 1・2
3. 講師：^{おおたがきあやこ}太田垣章子氏（章司法書士事務所 代表司法書士）
4. 講演内容：これからの賃貸管理のあり方

1. 最近の賃貸トラブル事情

- (1)透かしの入った住民票等の公的書類の偽造
- (2)マナー違反者・迷惑入居者への対応
- (3)外国人入居希望者の受け入れ
- (4)借入人の認識の変化

2. トラブルない物件にするために必要なこと

- (1)ポイントは徹底した物件管理
- (2)クレームにしてしまう原因は自分にもある
- (3)更新時に「お尋ね」をする
- (4)クレームの矛先が管理会社や家主に向かないために
- (5)高齢者への対応
- (6)賃貸人が管理会社に望むこと

皆さんこんにちは。司法書士の太田垣章子と申します。「司法書士」といえば登記や過払い請求への対応といったイメージが強いでしょうが、平成 14 年の法改正以降、簡易裁判所管轄の裁判であれば訴訟代理人になれるように変わりました。

私自身、賃貸人の訴訟代理人として悪質賃借人への対応を受託するようになってから 16 年経ちますが、賃貸借における「トラブルの質」が変わってきているように感じます。

本日はそうした経験・実感を交えて、『これからの賃貸管理のあり方』という広いテーマでお話をさせていただきます。

1. 最近の賃貸トラブル事情

(1)透かしが入った住民票等の公的書類の偽造

司法書士は公的書類を日常的に扱う事が多いのですが、それでも偽造か否かを見破ることは困難なほど精巧な偽造文書がでてきました。公的文書が偽造される案件では、そもそも部屋を借りるためではなく、振り込め詐欺や詐欺集団のアジトとして利用される事が多い事も特徴です。

このように悪用されてしまう物件には建物に死角が多い、集合ポストが汚い

という共通点があります。チラシを封入されないように空室の部屋のポストにガムテープ等を張っているのを見かけますが、その部屋が空室である事を犯罪者に容易に知らせてしまうので避けるべきです。定期的に見回りを行い、清掃する事で「きちんと管理されている物件」である事を知らせることが出来るので、定期的な清掃は犯罪抑止の観点からも非常に重要です。

(2) マナー違反、迷惑入居者への対応

そもそも裁判においては家賃滞納者に対しての退居に向けた訴訟は進めやすいのですが、素行が悪いマナー違反者や迷惑入居者に対しての訴訟は難しく、改善される余地がある事が前提とされるので、明け渡し判決は基本的には出されないという傾向があります。

その為、特に迷惑入居者に対する訴訟では当該賃借人が悪質行為を行っているという明確な証拠と、賃貸人と管理会社が改善を求めて再三注意喚起を行ってきたが効果がないという2点を積み重ね、「信頼関係が破壊された」と認めて貰うしかありません。

具体的には、防犯カメラによる映像、音声の録音、改善要望の文書の送付、被害届、DNA鑑定等です。

家賃滞納者に対する裁判は基本的には1回で終わるのですが、迷惑入居者に対する裁判は3~4回に渡る事も多いので、このような客観証拠を根気強く集めましょう。

(3) 外国人入居希望者の受け入れ

少子高齢化など社会変化を受け、外国人の受け入れはこれからの賃貸不動産管理においては不可欠になるでしょう。その際、外国人とは文化の違いがあり、日本の賃貸借契約の基本は馴染みのない事も多く、トラブルに繋がる可能性があります。

ゴミ出しのルール、騒音に対する注意喚起、共有部分の使い方等を詳細に記載した取り扱い説明書が必要です。トラブルになる案件の多くは、契約締結時に専門家に翻訳を依頼せずスマホの翻訳機能を使って曖昧なままに対応した等、入口対応に問題がある場合が多いので、特に注意しましょう。

ルームシェアに対しては全員分のパスポートのコピーを求め、「見回りをした際に、パスポートが提出されていない入居者がいた場合は、契約を解除する。」等明記する事も有効です。また、「一時的に遊びに来ているだけだ」等の言い逃れも考えられるので、その場でデジカメやスマホ等により当事者とパスポートを撮影し、次回見回り時に確認すると良いでしょう。やはりここでも定期的な見回りが重要な事が分かります。

これより先は全宅管理の会員限定の内容です。

この機会に是非ご入会をご検討ください。

<http://www.chinkan.jp/member/>