

東京不動産通信



管理スタッフ「クマ」のレポート

「自力救済」はいけません！

賃貸管理をしていると家賃滞納督促をする機会があります。最近では保証会社利用が多くなり、万一滞納が発生しても保証会社に「お任せ」することになるのですが、中には個人の連帯保証人を立てている借主さんもいるので、残念ながら督促行為と無縁にはなりません。と言いますか、管理スタッフにとって重要なスキルだと思っています。滞納者の中には悪質な人もいて、約束を何度も破ったり嘘をついたり、中には暴力的に反撃してくる人もいて手を焼かしてくれます。そういうときは「いっその事、鍵を替えて追い出してやろうか」と思うことも正直あります。または家賃を溜めた挙げ句に家財道具を残して夜逃げした借主に対しては、「家具一式を処分して解約処理したい」とつくづく思ったりします。実際に私が賃貸管理の新人だった昭和 50 年 60 年の頃は「長期滞納は部屋の鍵を替えて追い出す」という行為が（日常的には言いませんが）とられていたと思います（私はやったことはありません）。他社の賃貸管理の先輩からもそのように聞いていましたし、実際に「この前もやったよ」というような話を聞かされたことは何度かありました。現在の賃貸管理の現場では考えられないことですが、これは「自力救済」として法律で禁止されている立派な犯罪行為です。

「自力救済」について説明しましょう。たとえば家賃を 3 ヶ月も溜めている借主がこれからも滞納を続けると判断されるときに、強制的に荷物等を部屋から出して明け渡しさせる行為が許されているのは国家権力のみです。裁判等の手続きを経て強制執行の申し立てに基づいて地方裁判所が行う行為になります。それを民間人が行うことを「自力救済」として強く禁止されているのです。昭和 50 年の頃は「行われていた」と書きましたが、その時代は「合法だった」ということではなく、その頃も同じ法律は存在していましたが、何というか解釈が「緩（ゆる）い」時代だったのです。なので

昔も今も禁止されている犯罪行為になります。ここでオーナー様は「なぜ？」と疑問に思われるかもしれません。飲食店でたとえ 500 円の無銭飲食をしても警察がきてくれるのに、数万円の家賃を数ヶ月滞納しても警察はなぜ動いてくれないのかと。これは賃貸借契約は「部屋を使わせる」「家賃を払う」という約束を当事者間で結んでいる「民事行為」になります。警察は「民事不介入」ですから解決は当人同士が原則で、それが難しいなら民事訴訟などを起こして裁判所の指示に従うのがルールなのです。一方の無銭飲食は店の商品を持ち去って金を払わないのと同じなので犯罪になるという訳です。あるとき滞納中の借主と連絡がとれないで困っていると、連帯保証人から「これ以上家賃を代わりに払うことはできないので荷物を出して解約したいから鍵を渡してほしい」と依頼されたことがあります。この保証人が親であっても借主に無断で行えば自力救済になりますし、それを知って鍵を渡したら我々も共犯となりますから当然に断りました。「それなら代わりに払うことを拒否する」と抵抗されましたが鍵は渡しませんでした。後日、行方不明だった借主が現れて「連絡がとれない所にいた。すぐに明け渡すので解約したい」と申し出がありその通りに事は進みました。もし保証人の勢いに負けて安易な解決の道を選んでいたらどんなトラブルになったか冷や汗をかきました。自力救済はどんな事情でも避けることがオーナー様の賃貸経営のためになるのです。



特集1 賃貸経営特集

賃貸住宅の 安心・安全を考える ～自然災害への備えを実践した4つの事例～

特集2 管理スタッフ「クマ」のレポート

「自力救済」は いけません！

東京不動産通信 2018年9月号
2018年9月5日発行(毎月1回発行)

発行所: 東京不動産株式会社 / 発行人: 重永正徳
東京都杉並区成田東5-39-12 榎本ビル1階 TEL: 03-6383-5671
HP: <http://tokyo-hudousan.co.jp/>

賃貸住宅の安心・安全を考える

～自然災害への備えを実践した4つの事例～

この10年の間に日本各地を大きな自然災害が襲っています。被害に遭われた70歳以上の方が「今までこの地域で経験したことのない災害」と口を揃えているのを聞くと、従来以上のリスク管理意識を持って生活することの重要性を感じます。それは賃貸経営でも同じことです。オーナー様はもちろんのこと、賃貸管理を受け持つ私たちも以前から「借主さんの安心と安全」は重要なキーワードでした。しかし今までは、盗難被害や問題ある入居者の対策や建物設備の維持管理が中心ではなかったかと思えます。火災などに対するリスク管理意識はありましたが「自然災害から借主さんをどう守るか」という発想は主流ではありませんでした。でもこれからは「経験したことのない災害」が襲ってくるのが想定されるなら、賃貸住宅が提供する安心・安全の中に「自然災害」を十分に意識する必要があると気付くとともに、そういう時代になったのだということを感じます。そしてそれが「お客様から選ばれる賃貸住宅」という良い方向につながるのではないのでしょうか。今月は、実際に「自然災害を意識して借主の安心・安全を少しでも守りたい」と考えて実践されている4人のオーナー様を紹介いたします。

CASE.1

地方でアパート経営をされているAさんは敷地の中に物置を設置していました。今までは雑多な私物や清掃道具などを入れていましたが、昨今の地震や水災害で避難生活をされている方をニュースで見ている「自分たちも水や食料の備蓄をしっかりとしておこう」と思い立ち、そのスペースとしてアパートに隣接している物置を活用することを思いつきました。そして現地作業をしているときに「自分たちだけで無く、アパートで暮らしている方たちのためにも備蓄をしておくべきだ」と思い付いて、すぐに世帯

分の水・非常食・簡易トイレ等の用意を始めました。そのことを管理会社を通じてアパートの借主に通知したところ、大変喜んでくれて物置へ搬入する作業も手伝ってくれました。Aさんは言います。「金額は大したことは無いですが敷地に余裕があるから出来ることですが工夫次第では外階段の下でもどこでも物置は設置できると思います。それが本来の目的ではありませんでしたが、新しく入居してくれた借主さんから「ここを決めた理由のひとつ」と言われて嬉しかったです」。

CASE.2

人口20万人の都市に新築アパートを建てたBさんは、建物の竣工検査の時に、1階のクローゼットの中に床下収納があることを発見しました。「使いにくいところになぜ収納があるのか？」と疑問に思ってハウスメーカーの担当者に聞いたところ「床下点検口も兼ねた収納庫です」と聞かされました。しかし普段使うモノを入れるには不便な場所だし、それでも折角のスペースを活かす方法はないかと思案したところ、災害時には水が一番困ると避難された方が答えていたのを思い出して「5年保存水」を入れて置くことを思いつきました。2リットルのペットボトルを12本余裕で入れることができ、費用も世帯当たり2500円程度で済みました。「入居のときに管理会社さんに説明してもらいましたが、驚きながらもサプライズプレゼントのように喜んでもらえました」とBさんは顔をほころばせて仰いました。後日、インターネットでご自身の物件を確認したら1階の部屋は「災害用の5年保存水」が24L備蓄済み」と宣伝されていたそうです。「借主さんが入れ替わる度に保存水も交換する必要がありますね」と笑って話しておられました。

CASE.3

築30年の賃貸マンションを所有されているCさんは、ご自身が地震に遭遇したときに、室内の家具や家電が倒れて家族が命の危険にさらされた経験を持っておられます。そこから「賃貸住宅の家具家電の転倒防止策はないか」と考えて他人（ひと）にも相談しました。現在の借主さんは昔ほど大きなタンス等は所有していませんが、もっとも重くて大きいのは「冷蔵庫だ」という意見を得て、この転倒防止策を取り入れようと思に至りました。調べてみると冷蔵庫の各メーカーは「転倒防止ベルト」をオプションで用意しています。メーカーの説明書にも「万一の地震に備え、冷蔵庫背面の取っ手と壁に取り付けた固定金具をベルトでつなぎ、地震の際に冷蔵庫の転倒を防止する専用ベルト」と書いてありました。このベルトをしっかりと固定するためには冷蔵庫背面の壁に固定金具を打ち付ける必要があることが分かったので、借主さんが入れ替わる度に冷蔵庫置き場の壁に板を貼り始めてから5年が経過しています。今では7割以上の世帯の工事が完了しています。5年以上も暮らしているある借主さんは、この工事の事を聞きつけて「うちの部屋をお願いします」と言ってきたので、他の部屋の退去の際に一緒に工事したことがあります。「普通の壁は釘打ちが厳禁ですが、この壁だけは『積極的に釘打ちして活用してください』と新しい借主さんには説明していただいています。冷蔵庫の転倒防止ベルトを知っている人は少ないので、その存在と取り付け方法まで教えることがあります。入居したばかりの借主さんとのコミュニケーションも良くなりますよ。他の管理物件でも取り入れたらどうですか？」と勧めていました。

CASE.4

地方都市で古くからアパート経営をされているDさんは、町内会の活用で災害時の犠牲を防ぐことに力を注いでいます。木造住宅の密集地域ということもあって、火災のときに逃げ遅れることのないように、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常にお互いに認識し合うように尽力されています。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さんは、ご自身のアパートの借主さんにも町内会に積極的に関わることを勧めています。新しく地域に入ってくる賃貸住宅の住人は町内会との関わり合いを「面倒がる傾向」がありますが、管理会社にメリットを伝えてもらい100%の方に入っているそうです。地域の祭りやイベントに関わるのが子供の情操教育に大きく役立つし思い出づくりにもなります。地域愛も醸成されるでしょう。そしてイザと言う時の助けになることを力説しておられました。

災害への備えや防災の取り組みをされているオーナー様の事例を4つ紹介いたしました。共通しているのはこの取り組みが「賃貸物件の価値を生み出して」いることです。賃貸住宅の借主の間にも自然災害への意識は高まりつつありますので、これらの取り組みが住まいを選ぶ際の新しい選択肢になるのではと思います。

