

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、新しい家

TOPICS

02

大家さんタイプ分け

賃貸経営の目的は人それぞれですが、大家さんもタイプ分けができるのをご存じですか？代表的なものをご紹介します。

●地主さんタイプ

先祖代々受け継いだ土地にアパートやマンション、貸家などを建築。投資というよりも、土地の有効活用、節税、相続対策を意識して賃貸経営を行っているタイプ。

「好まれる物件」ハウスメーカー物件（一棟借上げ）、RCマンション、戸建て賃貸

●二代目地主さんタイプ

地主である先代から相続などで賃貸経営を引き継いだケースが多い。もともと所有している物件を資本に、積極的に情報収集をし、投資を行っているタイプ。

「好まれる物件」自ら企画したRCマンション、コンセプト物件

●サラリーマン大家さん

本業はサラリーマン。安定した収入があることで金融機関から融資を受けやすいこともあり、憧れをもって賃貸経営を始める。うまい話に乗せられて失

●専業大家さん

サラリーマン大家さんの経験したのち、不動産収入が安定し「脱サラ」をして賃貸経営を本業にした人。勉強熱心で情報共有、発信がうまく、短期間で事業を拡大しキャッシュフローを潤沢に得ている人も。

「好まれる物件」自ら企画したアパート、マンション、中古の木造アパート、RCマンション

全ての大家さんをカテゴリーづけることはできませんが、それぞれのタイプで好まれる物件があるのは面白いですね。



謹白



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。ショーク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ないが、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。計画した指南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南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。収益物を所有するオーナーが自宅に押し入れられたらと考えると、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ふ事件も発生

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、犯人は被害者が所有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犯人だったそうです。驚くのは、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

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、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い、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せん。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に滞納者・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を秘匿する

- 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

