

ちよだ通信

2023年3月 (株)千代田建設 不動産事業部 企画・管理課

MESSAGE

賃貸オーナーの皆様、お世話になっております。千代田建設の山崎です。
今年も急に暖かくなり、体調を崩されている方も多いと思いますが、オーナー様をはじめ、ご家族の皆様もお元気にお過ごしでしょうか？
また、この時期は花粉に悩まされる方も多く、当初今年の花粉量は例年の10倍と言われていたのですが、その時に調べたところ昨年から比べると2.7倍という記事がありました。しかし、最近気になりさらに調べてみると、昨年の12倍という記事が出てきました。
ウェザーニュースの調査によればスギ花粉症になる人の割合が一番多い都道府県は山梨県だそうです。そして、静岡、群馬、東京、神奈川、埼玉など山梨に近接する我が静岡県も、それ以外の県に比べると花粉症率が多いようです。
この情報、何の役にも立たないと思いますが、本号3月の「ちよだ通信」をお送りさせていただきます。

スタッフ紹介



名前	山崎 裕介
所属	不動産事業部 企画・管理課 営業主任
出身地	静岡県静岡市
趣味・特技	サッカー観戦、ギター
お客様へのメッセージ	何でもお気軽にご相談ください。

TOPIC!

代理契約で家主様の情報保護

近年、収益不動産オーナーや高額所得者を狙った犯罪が増加しています。最近のニュースですと、『ルフィー事件』が有名です。
その事件を筆頭に全国各地で相次いでいる広域強盗事件では、SNSの「闇バイト」でメンバーを集め、実行役を入れ替えながら犯行を繰り返しているグループが存在していることが分かっていて、この事件では「高齢者」「高額所得者」がターゲットとなっており、収益物件オーナー様としては、非常に恐怖心が強くなっていることと思います。
現在の宅建業法では、契約書へのオーナー様の氏名、住所は必須となっており、オーナー様＝お金持ちと捉えられている世の中では、真っ先にターゲットになってしまいます。
オーナー様の住所を載せないようにするために、全国で代理契約を推奨する動きもあるようです。

現場レポート

賃貸業界のキャリア形成

VOL.129

収益不動産オーナーや高所得者を狙った犯罪が増えている。被害者を出さないために、契約書にオーナー名を記載しないなどIT技術を使った対策を考えたい。

■家賃滞納で逆恨みオーナーを殺人

2022年12月、神奈川県茅ヶ崎市の住宅で会社員が殺害された事件。逮捕された犯人は、被害者が会社勤めをしながら副業で行っていた賃貸不動産経営における家賃滞納で裁判を起こされており、一方的に不満を募らせて犯行に及んだといわれている。

被害者が所有する大阪市内のマンションの家賃は4万円。この子が東京大学に合格し、幸せの絶頂で起きた悲劇はなんと痛ましいものであった。

被害者は、東京・札幌・京都・大阪に収益物件を所有し、自らはIT企業に勤めながら、自宅を不動産管理会社として法人登記していた。節税を考えれば当然のことだろう。

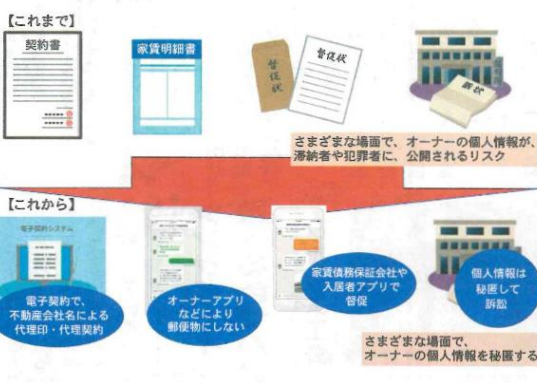
■原告の住所はなぜ漏れたのか？

オーナーの住所は通常、入居者には知られないではないか。なぜこんな事件が起こってしまったのだろうか。

大阪市の物件は、17年から滞納され、22年10月の結算で退去命令が出ており、訴訟の段階で、オーナーの住所・氏名が犯

代理契約で家主の情報保護

今月は待ってこれ！という折衝が直接行われ、恨



また、同じく横浜市・京都市・大阪市・山口県岩国市といった各地で、強盗を、殺人事件にまで発展している。

実行犯は100万円の「闇バイト」としてネット上で募集され、指示役とは、匿名性の高い通信アプリ「テレグラム」でやりとりをしていた。指示役と実行役はお互いのことを知らないなど、根絶が難しい犯罪である。

この事件は、「高齢者」「高額所得者」がターゲットとなっており、収益物件オーナーとしては、非常に恐怖心が強い。となれば、「金持ちである」と犯罪者のターゲットにならないよう、賃貸借契約する双方が電子である必要がある(電子帳簿保存法)、オーナーの押印も電子契約で行わなければならない。

「高額所得者」がターゲットとなっており、収益物件オーナーとしては、非常に恐怖心が強い。となれば、「金持ちである」と犯罪者のターゲットにならないよう、賃貸借契約する双方が電子である必要がある(電子帳簿保存法)、オーナーの押印も電子契約で行わなければならない。

【物件を一株購入した】
(毎月第4週掲載)

上記の記事にもあるように、オーナー様の情報をなるべく知られないようにするためには、代理契約を管理会社へ依頼することも、ご自身をはじめ、ご家族様を守る一つの方法なのかもしれません。弊社でも、オーナー様からのご依頼があれば、臨機応変に代理契約をさせて頂くこともできます。実際、現在も代理契約をしているオーナー様もいらっしゃいます。ご興味のあるオーナー様はお気軽に営業マンへお尋ねください。

■自主管理では督促状でばれることも

訴訟時にオーナーの氏名・住所を隠すことが今は後ではできるとしても、実は、訴訟前に入居者にわかってしまうことがある。自主管理の場合だ。管理会社に管理業務を委託していれば、あるいは滞納督促を家賃債務保証会社がしてあれば、督促状から住所・名前が滞納者にはれることは中し立てをする者の住所・氏名の記載が要求されるし、裁判所からの書類などを受け取るため「家賃を払え」「いや、

みをかき、かつ、住所や名前がわかってしまうこともある。

それ以前に、賃貸借契約書に、オーナー名と住所がしっかりと記入されていることが、滞納者や、契約書を見直すことはよくあり、そこにオーナーの名前と住所が書いてあれば、逆恨みの意図で返すターゲットとされてしまうかもしれない。

昨今は、電子契約に移行する際に、このオーナーの押印がネックとなっているケースもある。

入居者が電子申し込みを行い、ITで重要事項説明を聞き、そのまま画面で電子契約をするのは、昨今ではさほど障害

また、同じく横浜市・京都市・大阪市・山口県岩国市といった各地で、強盗を、殺人事件にまで発展している。

実行犯は100万円の「闇バイト」としてネット上で募集され、指示役とは、匿名性の高い通信アプリ「テレグラム」でやりとりをしていた。指示役と実行役はお互いのことを知らないなど、根絶が難しい犯罪である。

この事件は、「高齢者」「高額所得者」がターゲットとなっており、収益物件オーナーとしては、非常に恐怖心が強い。となれば、「金持ちである」と犯罪者のターゲットにならないよう、賃貸借契約する双方が電子である必要がある(電子帳簿保存法)、オーナーの押印も電子契約で行わなければならない。

上記の記事にもあるように、オーナー様の情報をなるべく知られないようにするためには、代理契約を管理会社へ依頼することも、ご自身をはじめ、ご家族様を守る一つの方法なのかもしれません。弊社でも、オーナー様からのご依頼があれば、臨機応変に代理契約をさせて頂くこともできます。実際、現在も代理契約をしているオーナー様もいらっしゃいます。ご興味のあるオーナー様はお気軽に営業マンへお尋ねください。

■オーナーアプリで犯罪から回避を

さて、茅ヶ崎市の事件とは別に、集団で高収入の高齢者を狙った犯罪が、23年の年末年始に発生している。「ルフィ」と名乗る謎の人物が、インターネット上で犯罪者を集めて、何らかのリストを基に東京都江干市

また、同じく横浜市・京都市・大阪市・山口県岩国市といった各地で、強盗を、殺人事件にまで発展している。

実行犯は100万円の「闇バイト」としてネット上で募集され、指示役とは、匿名性の高い通信アプリ「テレグラム」でやりとりをしていた。指示役と実行役はお互いのことを知らないなど、根絶が難しい犯罪である。

この事件は、「高齢者」「高額所得者」がターゲットとなっており、収益物件オーナーとしては、非常に恐怖心が強い。となれば、「金持ちである」と犯罪者のターゲットにならないよう、賃貸借契約する双方が電子である必要がある(電子帳簿保存法)、オーナーの押印も電子契約で行わなければならない。

また、同じく横浜市・京都市・大阪市・山口県岩国市といった各地で、強盗を、殺人事件にまで発展している。

実行犯は100万円の「闇バイト」としてネット上で募集され、指示役とは、匿名性の高い通信アプリ「テレグラム」でやりとりをしていた。指示役と実行役はお互いのことを知らないなど、根絶が難しい犯罪である。

この事件は、「高齢者」「高額所得者」がターゲットとなっており、収益物件オーナーとしては、非常に恐怖心が強い。となれば、「金持ちである」と犯罪者のターゲットにならないよう、賃貸借契約する双方が電子である必要がある(電子帳簿保存法)、オーナーの押印も電子契約で行わなければならない。

上記の記事にもあるように、オーナー様の情報をなるべく知られないようにするためには、代理契約を管理会社へ依頼することも、ご自身をはじめ、ご家族様を守る一つの方法なのかもしれません。弊社でも、オーナー様からのご依頼があれば、臨機応変に代理契約をさせて頂くこともできます。実際、現在も代理契約をしているオーナー様もいらっしゃいます。ご興味のあるオーナー様はお気軽に営業マンへお尋ねください。

1988年リクルート入社。大学生の採用サイトであるリクルートナビを開発した後、住宅情報タウンス・住宅情報マンションズ編集長を歴任。現スーモも含めた商品・事業開発責任者に従事。2008年より賃貸営業部長となり2011年12月同社を退職し、プリンシプル・コンサルティング・グループにて、2012年1月より現職。All Aboutガイド「賃貸」「土地活用」。日管協・研修副委員長。全国で、講演・執筆・企業コンサルティングを行っている。

上野 典行
プリンシプル
住まい総研所長