

# 週刊住宅

2013年(平成25年) 9月16日号  
NO. 2598 (毎週月曜日発行)

株式会社 週刊住宅新聞社  
本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル  
TEL 03(5363)5810 FAX 03(5363)5815 郵便番号 160-0024  
発行人 長尾 浩良 昭和35年5月10日 第三号郵便物認可  
<http://www.shukan-jutaku.com/>

投資の世界では通常、「人は合理的に行動や客観的な判断」を行ない、標準的な経済学からみれば「効用最大化の選択」を行うはずである。利益と損失を理解し、少々の利益も見逃すことなく行動するはずである。



もちろん不動産投資における「オーナー」も、同じである。その「合理的オーナー」から寄せられる相談は、実は「非合理的な滞納問題」が非常に多い。しかも、その滞納額は常識を超えているのである。「なぜ、オーナーは滞納

## オーナーはなぜ家賃滞納を見逃すか

81

を見逃すのであろうか?」  
実は、この疑問は、経済学の一つである「行動ファイナンス」によって説明することができる。  
行動ファイナンスに沿って、滞納を放置する「意思決定」はとても簡単だ。誰も損をしたくないし、誰も利益と損失なら利益を選

正しいと思う。意思決定はこれらの組み合わせから生まれる。  
ある日滞納が始まる。滞納は直接の現金支出はないため、利益としての現金収入がないだけと考える。そのため、現金支出を伴う損失に比べて悲しみが小さくなる一方、遅れて入る家賃の増加分は、損失のポジションではリスク回避的な行動に、クテイクの行動を志向し、損失回収を図る行動をとる。  
人は利益のポジションではリスク回避的な行動に、損失のポジションではリスククテイクの行動を志向し、損失回収を図る行動をとる。  
滞納家賃はサンク・コスト

### 契約解除より損失回収優先 合理的判断妨げる「サンク・コスト」

ぶ。利益と損失が同程度ならば、利益の喜びより、損失の悲しみの方が大きい。誰も後悔などしたくない。第一、誰も恥はかきたくない。  
誰も環境をコントロールしている(できる)と思っ

し、損失の大きさに対する反応も小さくなって悲しみが小さくなる。  
人は利益のポジションではリスク回避的な行動に、損失のポジションではリスククテイクの行動を志向し、損失回収を図る行動をとる。  
滞納家賃はサンク・コスト  
ト(埋没費用)と同じ役目を取戻すための行動をとる。  
撤退すべき(滞納家賃を放棄して)の賃貸契約の解除状況であっても撤退することを選び、さらなる負担にも目をこらして回収を図る。撤退は今までの自分の行動の否定につながる

し、撤退することによって、今後、回収できたであろう収益への期待も捨てることを意味する。  
そこでの撤退は何もしなかった時のダメージに比べて、より大きなものに感じられる。何よりも怖いのは、自分自身の評価が下がることであり、投資選択をした結果の否定である。  
増加し続ける損失はやがて生活を脅かす金額までになる。滞納が増え続ける一方のオーナーはすべてのコントロールを失った状況で、後はなすがままとなり、初めて「相談」への流れになるのだ。  
人はある時、合理的な行動や判断ができないことがある。そこでは、このような心理状態が働いているのである。  
大貫一生(CDネット経営企画室長)