

2016年(平成28年)10月31日号  
NO. 2752 (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 郵便振替口座 00120-5-83424  
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

<http://www.shukan-jutaku.com/>

# 週刊住宅

## GFネッツ流 大家実践塾

企業者③管理戸数が少ない  
——と軽い気持ちで賃貸住宅管理業を始めたと思われる企業である。業者が行方不明となったオーナーは気の毒であり、後を引き継ぐ当社も大変である。事務所は施設され、中の様子すら分からない。電話はつながらない。法人登記や代表者の行方を追っても従前のままで追うことができない。

1年に2〜3回の頻度で、業者が原因のトラブルの收拾にあたる必要がある。毎年発生しているのが、物件所有者とマスターリース契約を結んでいた業者が行方不明となる事例である。原因になる業者のパターンは大体決まっており①業歴が短い(宅建業免許の初回更新を迎えていない)②従業員5人以下の小規模

213

## 管理業者が原因のトラブル

内容証明郵便などで通知書を送付しても、返送されてしまう。転借人を訪問し事情説明をするも、そもそも賃貸借契約書など一式の引き継ぎができないため転借人の情報すらわからない状況であるし、転借人にとっても寝耳に水である。

戸惑いながら対応され、よくよく話をうかがうと賃料は行方不明業者の指定口座にすでに振り込んでしまっていた……こんなことが実際に起こっているのだ。

### 業者選定は慎重に

#### マスターリース業者が行方不明

◆結局泣き寝入り  
事ここに至り、オーナーは愕然とする。賃料、契約書一式、今までの賃料入金履歴や修繕履歴などの情報、下手をすれば敷金まで持ち逃げされているのだ。

今後の賃貸住宅経営に多大な悪影響が及ぶのは間違いない。

宅建業上加入する保証協会や営業保証金から弁済を受けることができないかと質問があるが、保証協会や営業保証金はあくまで「宅建業」に定義されている業務範囲で被害を受けた際に弁済を受けられるもの。「賃貸住宅管理業」による被害は対象外なのだ。「弁護士に依頼して民事訴訟提起や刑事告訴することを検討しますか」と投げかけて

的な対策はない。日々変動する経済や経営状況を考えれば、絶対はないのだ。しかし委託先候補を調査すれば、怪しい業者は候補から外せるのではないだろうか。①委託先候補の経営状況、企業統治、売上構成はどうなっているか②委託先候補の経営陣や従業員を見て、法令順守の意識があるか③管理業を片手間にやっていないか④管理業務を回せるだけの経営資源(特に人員)が投入されているか⑤人員の質に問題はないか、教育はされているか

も、すでに多大な被害を受けている状況でさらに弁済士費用を支払う余力はななく、気持ちも折れてしまいく、結局泣き寝入り。オーナー、転借人、当社が悪戦苦闘している最中、行方不明業者だけが笑っているのだろ

このような観点で当社も顧客から選別される立場にあることを自覚し、日々理想に近づくべく努力しているのである。

◆対策はあるのか  
ここまでお話しすると、対策について質問を受ける。結論から言うと、決定

シー・エフ・ネッツ  
ロパティマネジメント事業  
部管理課 伊藤成規