

◇不動産なんでも小噺



入居審査の重要性

～座間市の事件より～



営業部
アセットマネジメント課
課長代理
山本 裕太

皆様こんにちは！山本です！

個人的な話ですが、11月で33歳となります。

まったくもって根拠はありませんが、『ソロ目』って何だか縁起が良い気がします。

次のソロ目は44、その時は娘が間もなく成人という時期です。

自分自身はどのようになっているか・・・。

大なり小なり、常に目標を持って、精進していきたいと思います。

報道により皆様ご存知だと思いますが、10月末、とても衝撃的な事件が報じられました。座間市のアパートで8つのクーラーボックスが発見され、そこから9遺体が発見されました。

事件のあったアパートに住んでいた人は恐怖です。まさか自分の住んでいたアパートでそんなことがあるとは思わないのではないのでしょうか？

容疑者がこのアパートを契約したのは、今年の8月22日だそうで、容疑者の父親が不動産会社に連絡してきて、その後に容疑者が契約をしたようです。

契約したアパートには契約した月の家賃が無料になるサービス（フリーレント）があり、翌月の入居のほうが得だと不動産会社で話したそうです。すぐに契約したいとのことだったそうです。

家賃はワンルームとはいえ、1万9000円＋管理費3000円で2万2000円だったようです。

というのも、すでにこの物件で以前にも自殺などの事故があり、《心理的瑕疵》のある、いわゆる事故物件として扱われていました。

気になるのは、父親が不動産会社に連絡してきており、アパートの契約を急いでいたことです。

家賃の無料サービスを蹴ってまで、さらに《事故物件》である部屋に、急いで入居したい・・・というのは、何か理由があるのでしょうかと思えません。

容疑者の実家も同じ座間市内にあり、もしかしたら父親は異様な臭いに我慢できずアパートの契約を急いでいたのかもしれませんが。また、前科もあったようです。

ここまでの事件は非常に極端な例ですが、アパート・マンションで自殺や他殺といった事件があった場合、事件の影響で借り手がなくなり、さらに尾ヒレがついて風評が立ち、最悪の結果、取り壊しを余儀なくされるということも十分考えられます。

火事や地震の災害には保険である程度備えられるのですが、人間による突発的な事件にはなすずべもないのが現実です。

よって、こうした不慮の事故の手だてとしては、賃貸経営の原点ともいえる「入居審査」を厳しくすることです。

人口減少や空家問題が・・・という世の中で、ガードを堅くし過ぎてしまい、募集などに支障が出るもと子もありませんが、物件を守るためにも“原理原則”はやはり重要と考えられます。

こういった事件などを耳にすると、私も管理会社としては、そういった“原理原則”を再認識します。

弊社もオーナー様の安定賃貸経営をサポートできるよう、今後もしっかりと入居審査業務ならびに管理業務を行って参ります。