

ウソみたいな本当の話

私の日常業務はオーナー様宅を訪問し、アパートの管理状況や市場の動向等のお話をさせて頂くのですが、時には様々なお悩み事、はたまた庭に遊びにくる鳥や小動物の話まで様々なお話を聞かせて頂いたり、逆に私の方からもお話ししたりしています。そんな会話の中で「あの話してよ」「あの話どんなのだっけ？」とエピソードのリクエストがあるのですが、過去にアーバンレポートに記載された「電気泥棒」と並んでリクエストの多い「あの話」を改めてご紹介させていただきます。「あの話」とは2012年3月に発行したサポート通信(第009号)で簡単にご紹介したエピソードなのですが、多くの皆さまが覚えていて下さって、本当に感激しております。

ある日、某オーナー様から当社に3階建マンション一棟の管理を任せて頂くことになりました。元々、その建物はオーナー様のお兄様が管理していたのですが、体調が優れないとの理由で現オーナー様に引継がれました。当社で管理を始めるにあたり、お兄様からの引継ぎリストを基に打合せを実施しました。ところが、引継ぎリストの中で空室であるはずのお部屋に人の気配がするとのこと。気配はあるが家賃の入金も無い。誰かが居る気配はあるが、見たことは無い。しかも部屋の鍵も無くどうすることも出来ない!という状況だったようです。

リストから、その「空室」は(打合せの日の時点より)4年も前に退去になった部屋で、それからは申込も新たな契約もしていない、募集もされていない部屋とのことでした。

現地確認の状況としては、摺りガラス越しに薄っすらと見える室内に、小さな骨壺のようなものが見えて気味が悪い...といった状況でした。

これを担当することとなった私としては、様々な憶測が止まりません。

もしかして...「ホームレス」「極道」「何か良からぬ植物の栽培」「悪の教団のアジト」...等々。しかし、時間の経過と共に「空室の住人」について少しずつ判明してきました。

結論から言えば、4年前に退去したはずの人が退去せずに住み続けていたのです。契約書から50代女性、仕事をしている、連帯保証人は練馬区在住の父親という事が判明しました。

本来であれば事務所(当時は新百合ヶ丘店)に呼び出し、経緯のヒアリング、今後の対応、未払い家賃の督促を行いたいところですが、たまたまタイミングが悪く、私の家族がインフルエンザにかかっている時期で、上司から私に対して事務所立入禁止令が出ているところでしたので、事務所で面談することができず、新百合ヶ丘駅構内の喫茶店で会うことになりました。

4年前に解約通知書を提出しているのに、何故に今現在も住んでいるのか?の問いに対しては、その部屋を仲介した不動産屋(日本で一番有名な不動産仲介会社)が解約の立会い日に来なかったからという理由でした。信じられません。

誰も来ないことを良いことに住み続けていたとのこと。不動産屋も良くありません。



通常、オーナー様の自主管理の物件であったとしても解約の前に家主様に連絡をして、〇〇号室が何日に解約になる旨、立合いを家主様で行うか不動産屋で行うかの切り分けを行うべきです。少なくとも次回の募集や空室の状況等を確認するべきです。それが無いが為に住み続けられた状況になってしまっていたのです。

この会社は、「仲介業務」だけを依頼されているので、ほかの業務はやらないというスタンスです。退去立合い、退去時清算も同様です。入居中のクレームも貸主と直接やってほしいとの事になり、管理業務は一切ノータッチという事になります。

次に、何故に家賃を支払っていないのか？の問いには、滞納しても何も言われず、言われぬことを良いことに4年も未払いのまま住み続けていたとのこと・・・。呆れ返ります。

早速に滞納している4年分の家賃（何と240万円）を今すぐ支払うように話をしましたが、「お金が無いので支払えません」と少し反抗的に。このやり取りを何分かしましたが、埒が明きません。しかし、この方には立派な連帯保証人さんがいますので、今すぐ父親に電話をするように、電話に出たら事情を話して支払ってもらうように、それが出来なければ私が説明する旨を伝えた途端に、この女性が号泣し始めました。



ここで良からぬ想像がはたらきます。先程もお話ししましたが、ここは新百合ヶ丘駅構内の喫茶店です。非常にお客さんの多い喫茶店の中で面談をしています。当時の私は30代後半です。傍から見たら次の方程式が成り立ちます。

「男女二人で女性が号泣している」 = 「きっと別れ話をしているに違いない」 (-_-;)

そう考えた途端に、私も若かったのか恥ずかしくなってしまう、号泣で過呼吸になりそうなその女性を、（事前にオーナー様には承諾を頂いている）分割支払いの話で号泣を治め、その場の雰囲気を変え、話が出来た状況にしてから、一度でも支払いが遅れたら父親に連絡する旨を伝え、支払いのスケジュールを作ってあげて、面談は終わりました。

余談ですが、長期に逃亡していた逃亡犯が逮捕された直後に言う「捕まってホッとしました」というセリフを面談の最後に彼女から聞くことが出来ました。



家賃が5万円でしたので、滞納分と合わせて毎月10万円を4年間支払うという内容です。当然に退去する時は支払いが完了した時か、残債を一括返済しなければならないという内容です。

金額が大きいことと、支払い期間が長いことで、「きっと折れる（支払いが滞る）」と想像していましたが、この女性は、何と4年間、毎月の家賃を支払いながら滞納家賃240万円を完済して退去していきました。ある意味芯の強い女性でした。

オーナー様の自主管理とは言え、このような状況の部屋は他に聞いたことがありませんが、これをきっかけにオーナー様と安心を共有し、信頼関係を構築出来た良い案件でした。