



私が担当している審査・督促業務は、実は行政と関わりが多い。賃料を滞納する賃借人は税金を滞納するし、問題行動を起こす賃借人は世間で問題行動を起こす傾向がある。そして問題を起こした賃借人は行政から何らかの対応をされ、その結果行政から当社に問い合わせがあるのだ。

「行政」という言葉は聞くこと、「お役所仕事」「お上」という言葉を連想して拒否反応を示す方も稀にいらっしゃいますが、上手に付き合えることができれば、これ

行政と上手に付き合う

39

ほど頼りになる存在はいない。賃貸物件でトラブルが発生する前に情報を得られるので、迅速で的確な対処が行える。毛嫌いせずにきちんと対応し、行政担当者との良い関係を築いて、対応できるようにすべきだ。

照会文書などでリスク管理

迅速、的確な対処が可能に

個人情報保護法には違反しないので、当社は極力開示しているが、この問い合わせがあった時点で賃借人は要注意となる。夜逃げの危険性はないか、物件の無断転貸はないかなど、物件担当者は目を光らせる。万が一賃料滞納が発生した場合も真先に督促業務

実例1と同様に警察から照会文書が届くこともある。これも個人情報保護法の除外条項にあたるため、情報開示することは問題ない。賃借人がどんな容疑なのか、逮捕されるのかなど、情報は教えてもらえないのだが、それでも問題のある賃借人である可能性が高ければ、自治体からの問い合わせは、近隣賃借人から問題行動の通報があれば、やはり迅速で的確な対応が取れるのだ。

【実例1】  
【事務所の照会状から滞納を予測】  
事務所から照会文書が届くことがある。賃借人が税金を滞納すると、税務署は敷金を差し押さえるために、賃借人に問い合わせをし、法律に基づいて賃貸借契約の内容の開示を求めるのである。

【実例2】  
【警察の照会で問題行動を予防】  
自治体の生活保護担当部署から、「賃借人が生活保

護費を受け取りに役所に来ない」と連絡があったこともある。嫌な予感を抱きつつ、私と物件担当者が急ぎ現場に向かい室内に声をかけたが反応はなかった。そこで警察に連絡し、警察立ち会いの上で、緊急の室内確認を行ったところ、賃借人はやはり室内で亡くなられていた。とはいえ、自治体からの問い合わせがあったことで、できる限り最短で対応できたのは不幸中の幸いであった。「親族からはその後の対応を拒否されたので、生活保護担当の方と連携しつつ室内整理まで行ったが、これも生活保護担当者といふ関係を作っていたので、スムーズに行えたのである。」

伊藤成規