

2014年(平成26年) 6月16日号
NO. 2635 (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

CFネット流大家実践塾

114

入居審査の限界

あまり格好の良い話ではないが、ご容赦いただきたい。

シー・エフ・ネットは管理業務の一環として、審査業務に力を入れている。

入居審査の仕組み構築。

稼働から約3年が経ち、結果も出始め手応えを感じていた。だが、冷水を浴びせられたような案件があった。

賃借人が室内で亡くなった。この賃借人の入居審査時に審査担当者含む審査課全員が入居に難色を示した。

問題ない賃借人が死亡

審査担当者は全員が難色

いたのである。

このときの申込書を見た者のコメントが残っていた。「どことは言えないが、怪しい雰囲気がある」「何かトラブルを起こしそう」「嫌な予感しかししない」など。

しかし保証会社の審査が通過していたこと、保証会社とは別に連帯保証人がいたこと、繁忙期後半でありこの申し込みを逃すと空室が長期化する可能性があることなどを考慮すると、積極的に審査落ちとする理由がなかったのだ。

最終的にはオーナーに判断いただいた上で賃貸借契約を締結したが、入居約3カ月後に室内で病死した。動産撤去費用、特殊清掃費用、原状回復工事費用の合計は100万円をくだらないようである。

業務上の直感か
空室解消優先か
さてこの申し込みがあったとき、どうすべきだったのだろうか。
申込人は40歳代男性。特に持病があるわけでもな

なくしてどんな方でも入居していただき、空室解消を優先したほうがいいのでは」と思い悩むこともたびたびある。

しかし当社管理物件で発生した数々のトラブルや、原状回復工事や賃料滞納、近隣トラブルで悩むオーナーのことを考えると、それも噂づきである。

業務上の直感を優先すべきか、空室解消を優先すべきか。審査担当は常にこの狭間にいる。しかし、我々の業務はその矛盾や悩みを解消することなく、抱え込んだまま行わなければならないから、この立場から逃げてはいけな

いと思うのである。

く、仕事もまじめにしている。審査落ちとするには、さすがに理由がない。しかし当社審査課の面々は、何とも言えない嫌な予感を感じていたのである。

ある意味では今までの経験が生きていたとも言えるが、結局断りきれなかったことに忸怩たる思いがある。

とはいえ繁忙期後半の申し込みを断り、空室に悩む場合を考えるとたやすく断ることもできない……。

このような難題にぶつかるたびに、「いっそ審査を

シー・エフ・ネットPM 事業部 伊藤成規(行政書士・不動産コンサルタント) グラスター・宅地建物取引主任者)

開催予定セミナーのお知らせ

7月6日(日) 横浜、20日(日) 東京「賃貸トラブル110番」

7月11日(金) 老朽空き家の管理と対策