

# REAL PARTNER



住まい探しは  
ハトマーク

## NOVEMBER

2022年11月号 [隔月発行]

令和4年11月10日発行 通巻第510号  
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会  
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

特集

### 「銀行の不動産参入問題」をレビューする!

「住」のトレンドウォッチング 令和4年都道府県地価調査結果から、そのポイントを読み解く

注目の書 著者は語る 『不動産大異変』太田垣章子

紙上研修 宅地建物取引に関する最近の裁判事例

Hatomark Fellow ハトマーク支援機構からのお知らせ



本書を書かれたきっかけを教えてください。

世の中のすべての人に、「家」というものが、生活を支える基盤として、いかに大切であるかを伝えたいと思いました。私は司法書士として働き始めてから、家主側の訴訟代理人として、のべ2,500件以上の家賃滞納者の明け渡し訴訟手続きを受託してまいりました。

こうしたトラブルを見続けてきて気づいたのは、家賃や住宅ローンの滞納といった、家にまつわる経済的なトラブルを抱えた途端、金銭面の苦境に陥るだけでなく、人生そのものが大きく狂わされてしまうことです。

実際、今回のコロナ禍でも、家賃の滞納や、それが深刻化した果てに自死にまで追い込まれた方もいました。もちろん、こうしたトラブルの事例は、過去にもたくさんありましたが、今回のコロナ禍で、それが一気にあぶり出された、という印象を受けています。本書では、コロナ禍で生じた不動産現場でのトラブルを取り上げていますが、何よりも申し上げたかったのは、生活基盤として家はとても大事なものであるから、自分の人生設計や資金計画も含めて、長期的な目線でしっかり考えましょう、ということです。

なぜ、トラブルに陥る人が後を絶たないのでしょうか。

不動産は、一生涯でする買い物のなかで最も高価なものです。そうであるにもかかわらず、安易に買う人がとても多いような気がします。

たとえば東京で暮らす場合、共働きで世帯収入が1,000万円あったとしても、楽には生活できません。ところが、7,000万円もするタワーマンションをフルローン、もしくはペアローンで、返済期間は最長の35年を選んで購入しています。

あるいは、地方から東京に出てきた若い方が、キラキラした生活にあこがれて、自分のお給料で払えるギリギリの家賃で、きれいな賃貸物件に住んでいるケースもあります。

# 『不動産大異変』



OAG司法書士法人代表司法書士

(撮影・寺澤洋次郎)



## 『不動産大異変』

ポプラ社 979円(税込)

20年にわたり2,500件以上の不動産トラブルを扱ってきた異色の司法書士であり、業界紙での連載や、『家賃滞納という貧困』『老後に住める家がない!』などの著作でも知られる著者が、不動産の今後について考察。在宅勤務によって不動産はどう変わるのか、リモート勤務で増加する地方への転居の実情と問題点、日本人はこれから「住居」というものどう向き合えばいいのか……など、賃貸派も分譲派も必読の内容となっている。

しかし、今回のコロナ禍のような事態が突然起こると、そういう状況が大きなりスクになります。そうでなくとも、終身雇用制度が崩れ、いつ会社をクビになるかわからない、そんな不透明な時代を私たちは生きています。そのなかで金銭的な苦境に陥らないようにするには、買うか借りるかに関係なく、自分の人生設計を長期的に考え、収入と支出を把握し、身の丈に合った家選びをすることが大切です。

家賃滞納などのトラブルは、今後も増えそうですか。

新型コロナウイルスの感染が拡大し始めた最初の頃は、即、死につながってしまう、感染力が非常に強い、正体不明の怖い存在というイメージでしたが、最近では徐々に共存し得る存在へと変わり、「ウィズ・コロナ」などといわれるようになってきました。

しかし、コロナ禍で表面化した家賃滞納に関していえば、これからさらに増えていくものと考えています。

理由は、コロナ禍で大盤振る舞いされた各種給付金・補助金・助成金の類が、これからは期待できなくなるからです。完全にゼロになることはないかもしれませんが、支給条件は確実にきびしくなるでしょう。

昨年まではまだ給付金効果が残っていたので、なんとか生活を維持できていた人たちが、今年に入ってその効果が切れた途端、家賃を滞納するようになってきました。特に今年の春から、滞納の増え方が顕著になってきたという印象を受けています。

賃貸経営者、不動産会社の方がこれから特に心がけておくべきことは何でしょうか。

部屋を借りて住んでいる人たちと、もっと血の通ったコミュニケーションを取る努力をする必要があると思います。経済的な苦境で自死を覚悟するような、追い詰められた人に、家主の方が一言声をかけるだけで、最悪の状況を防げるかもしれないのです。

データやAIを用いて容易に人を管理できる時代になりましたが、それらでは解決できない問題が山積しています。そういった類の問題を解決するには、人と人の直接的なコミュニケーションが必要であり、それこそが、これからの賃貸・不動産経営に最も求められることだと認識しています。

(取材・文/編集部)

「追い詰められた人に、家主の方が一言声をかけるだけで、最悪の状況を防げるかもしれないのです」