

満室 賃貸 管理

まん ちゃん かん

ニュースレター

PRODUCE
Co.,Ltd.



■満室・賃貸・管理を実現する賃貸管理会社
株式会社プロデュース

24'3月号

This Month
Topics!

今年こそ優勝!ジャイアンツ!

借家人が家賃を滞納したら…

～ 図表で流れをチェック ～

◆ 家賃滞納トラブル解決法

個別手続きについてのご紹介

家賃の支払い催告

気になるニュース

不動産・金融・保険・建築のコンサルティング
(株) エージェントをご活用ください

今年こそ優勝!ジャイアンツ!

私は、野球好きで巨人ファンです。ここ数年、弱いジャイアンツに我慢してきました。今年は、原監督から阿部監督に代わり選手も大幅に変わり、とても期待しています。

サッカーや野球などスポーツ全般に監督が代わると同じチームでいながら全く別のチームに変貌します。野球で言うならば、ホームランバッターを多く集めて豪快な点数の取り方で勝利に導くというチーム方針もあれば、ランナーが出たら盗塁、送りバント、エンドラン、など相手チームから“何をしてくるかわからない”と思わせる戦略のチームもあります。

サッカーでも言えますが、その時々によってメンバー構成やメンバーの配置が変わり戦略が変わるように野球も昨年までと全く変わったチームになることがあります。今年のジャイアンツは、正に昨年までと変わった野球が見られると思います。野球とサッカーになると熱く語ってしまいます私です。

開幕は3月29日からです。今からが楽しみです。



井口 浩司

借家人が家賃を滞納したら… ～ 図表で流れをチェック～

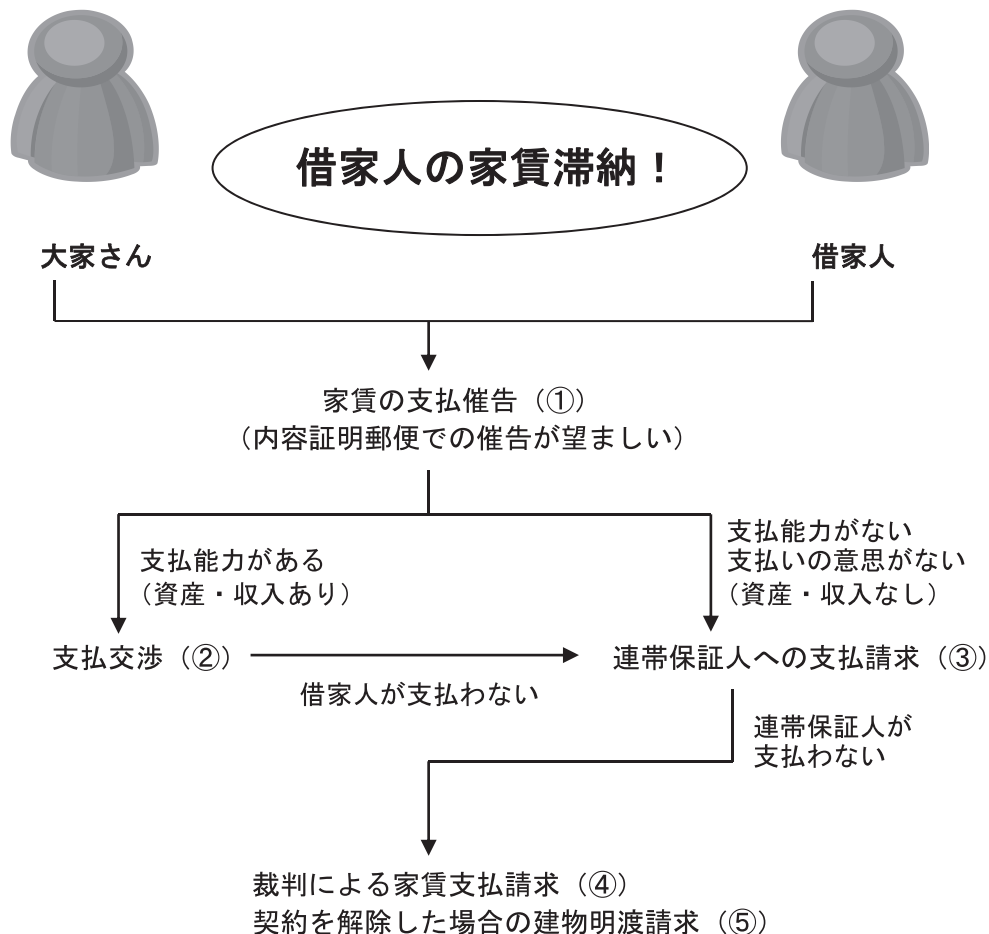
不動産業界では、毎年1月～3月が繁忙期と言われる時期に入ります。入居の斡旋が忙しくなるからです。現在長期の空室物件も、契約条件を下げたりすることで、成約することも可能な時期になります。しかし、契約条件を下げると同時に問題が生じることがあります。それが、家賃滞納問題です。契約条件を下げることにより、今までその物件に入居が出来なかった方が、無理にでも入居できることになるからです。

そこで、今回は家賃滞納トラブルの督促方法についてお伝えします。

◆ 家賃滞納トラブル解決法

賃貸借契約を巡るトラブルには、様々なものがあります。その中で、借家人(建物の借主)が家賃を滞納したときにどのように対処していけばよいかをこれからご紹介していきます。

まず下の図表で、家賃を滞納した借家人がいた場合、大家さんがどのような手続きをとっていけばよいかを確認してみましょう。



※ 図表の中の①～⑤が、次ページ以降の説明に対応しています。

◆ 個別手続きについてのご紹介

アパート、マンション等を経営する大家さんにとって、収入源となる借家人の家賃不払いはたいへん大きな問題であり、解決までに大変な時間と労力がかかるものです。

どのような手続きをとれば家賃の回収の可能性が高まるのか、これから説明していきます。

一つ大家さんにご注意いただきたいのは、現在家賃の不払いがおこっている借家人に対して何かしらの手続きをとることにより、100%問題が解決するとは限らないということです。ただし、出来るだけ早めに行動をおこすことで家賃の回収可能性は高まることとなり、かつ、借家人に、「家賃を滞納したらすぐに督促がくるから早めに支払わないといけない」という意識を芽生えさせることとなります。以下の個別手続きをご参考に、滞納している借家人に対してこれからどのように対応していけばよいかお考えいただければと思います。

◆ 家賃の支払催告

大家さんは家賃を支払わない借家人に対し、未払家賃の請求をすることとなります。口頭での請求でも構いませんが、後々の証拠として残しておくために、内容証明郵便で支払の催告をおこなうのがよいでしょう。家賃の不払いを理由に賃貸借契約を解除するときであっても、催告をせずに解除するより、一度未払家賃の支払いの催告を行ってから賃貸借契約を解除した方が望ましいと思われれます(契約書に一定の重大な契約違反について無催告で解除できる条項が入っている場合には、支払いの催告をすることなしに賃貸借契約の解除が認められる場合もありますが、法律上の規定からすると、催告後の解除が望ましい)。

また、1か月程度の家賃滞納の場合ですぐに賃貸借契約を解除することはおすすめしません。裁判になった場合、賃貸借契約の解除が認められるためには「大家さんとの信頼関係を損なった場合に限り」認められるとされています。1か月程度の家賃滞納では、裁判所で、大家さんとの信頼関係を損なったとみなされない可能性が高いと考えられています。賃貸借契約を解除しても、建物から退去しない借家人に対して建物を明渡請求するには、通常裁判を行うしかなく、膨大な時間と費用がかかります。未払いの家賃を回収できる見込みがあるのであれば、そのまま建物を貸し続けることが有利な場合が多いと考えられますので、まずは家賃の回収が出来る方法を考えてみましょう。

内容証明郵便はもちろん本人でも作成可能ですが、代理人として専門家(司法書士・弁護士等)が内容証明郵便を作成すると、以下のようなメリットがあります。

- ・ 法的に問題のない文書が作成でき、後々裁判等になった場合でも確実な証拠として使用できる。
- ・ 代理人として専門家が印鑑を押し、借家人に対して書類を発送するので、借家人に精神的・心理的な圧迫を加えることができる。

催告を行う場合には、1～2週間程度の猶予期間を設けて家賃の支払いを求め、その期間内に支払いを行ってもらい、もしくは賃貸人(または代理人専門家)宛に連絡を入れてもらうこと、支払いがない場合や賃貸人(または代理人専門家)宛に連絡がない場合には、連帯保証人に対して請求を行う、もしくは裁判手続きに移行するような文言を記載しておく、賃借人としては支払いをしなければならないという心理的な圧迫が加えられるのではないかと考えられます。

気になるニュース

不動産・金融・保険・建築のコンサルティング (株)エージェントをご活用ください。

相続税対策、マイホーム購入、不動産の売却、建物診断、ライフプラン作成、借り換え相談、資産の組み替え、保険を活用した節税対策等、今号でも解説させていただきましたが、トータルでのフォローをさせていただきます。今後とも(株)プロデュース同様、(株)エージェントを宜しくお願いいたします。

賃貸物件オーナーさまへ

建物一括無料Wi-Fi



防犯カメラ



オートロック・モニターホン



宅配ボックス・郵便ポスト



賃貸物件の入居者さまは、快適設備が完備された物件を探しています。
住居設備のご相談は**デルファ**にお任せください。

最新 単身者ニーズのある人気設備ランキング

1位	インターネット無料
2位	インターネットのオートロック
3位	高速インターネット(1Gbps)
4位	宅配ボックス
5位	浴室換気乾燥機
6位	独立洗面台
7位	システムキッチン
7位	24時間利用可能ごみ置き場
7位	防犯カメラ
10位	追いだし機能

(全国賃貸住宅新聞社 22年調査記事抜粋)

青字の設備は弊社が提案・施工・保守を専門としているアイテムです。

現状、空室にお困りでなくとも、現入居者の退去防止として設備グレードアップをご検討ください。修繕コストの高騰が続く、今日の賃貸不動産経営では先回りした対策が必要です。

とはいえ、すべての設備をそろえるのも、当然費用がかかります。

そこで、まずはご物件や経営状況にあったアドバイスをするべく、**無料で診断**してみたいかがでしょうか。

もちろん、新築・既存、新設・リニューアル問わずいかなるご相談も承ります。



株式会社Delpha
デルファ

デルファ 担当 マツモト
連絡先 03-6824-2111

介護老人ホームを お探しの方へ

ご自宅での介護が困難・退院がせまっている
遠方に住む両親の施設の相談

- 介護・認知症
- 特養・老健待ち
- リハビリ・医療
- 入居金 0円～



●高齢者の生活のお悩み総合相談・住み替え支援 HP <http://www.1stopde.com>

Rホーム+ 日本橋入居相談室 **無料相談**
(株)プロデュース TEL 03-3665-1161

不動産のお悩み
ワンストップ解決！
御存じですか？
家族が認知症になったら・・・

その不動産は、
何も進めません!!

【もし、不動産オーナーが認知症になってしまったら・・・】
・不動産の修繕・売却・管理が出来なくなる。
・預貯金その他、財産の管理が大変になる。

家族信託について詳しく知りたい方！

今なら先着50名様限定

「家族信託の仕組みQ&A」
を差し上げます。

先着5名様に、
「エンディングノート」
をプレゼント！



まずはお電話でお問い合わせ下さい。

03-3665-1161 (土日祝定休)

東京都中央区日本橋茅場町3-5-3-9F
株式会社プロデュース 担当 井口

不動産のお悩み
ワンストップ解決！
借金をして賃貸経営をすれば
相続税は下がるはウソ？

相続税対策は資産分析からです！

- ・将来の相続についてどうしたらいいのかわからない方
- ・ハウスメーカーや建築会社に相続対策の提案を受けている方
- ・あなたの相続税はいくらかかるかわからない方

資産分析は人間ドックと同じです。

建築会社・ハウスメーカーに煽られないためにまず、資産分析を！

あなたの相続税について詳しく知りたい方！

今なら先着30名様に限定で無料簡易資産分析致します。

弊社提携会社 東京シティ税理士事務所の税理士が簡易資産分析を作成致します！

更に今なら先着5名様限定で

「資産家のための法務と税務」

を差し上げます。



まずはお電話でお問い合わせ下さい。

Tel 03-5641-3733 (毎週土・日祝定休)

東京都中央区日本橋茅場町3-5-3-9F

株式会社エーエージェント 担当 井口



神秘の島！世界遺産
屋久島無農薬のお茶

「屋久島 愛子茶」(80g)

世界遺産屋久島の自然だからこそ
栽培できた無農薬有機栽培のお茶です。

私の叔父の茶畑で栽培されたお茶です。

神秘の島、屋久島の自然を利用した

有機栽培無農薬のお茶です。 井口 浩司



1袋ご注文の場合、1,000円(税込) 送料250円(税別)

2袋ご注文の場合、2,000円(税込) 送料250円(税別)

3袋以上ご注文の場合、送料サービス

ご自宅用にはまたは贈呈用にご利用ください。

(採れるお茶に数に限りがございます。お早目にご注文下さい。)

ご注文は今すぐ ⇒ Fax 03-3665-1163 24時間受付

または直接お電話でお問い合わせ下さい。

(株)エーエージェント 担当 井口 ⇒ Tel 03-5641-3733

〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町3-5-3 日宝茅場町ビル9F (毎週土・日祝定休)

製造者：愛子茶園 鹿児島県熊毛郡屋久島町小瀬田 販売代理：株式会社エーエージェント
※ご注文いただいた商品のお支払いは、佐川急便代金引換サービスにて集金させていただきます！
※商品の在庫により、多少発送にお時間を頂く場合がございます。予めご了承ください。
※お預かりした、個人情報情報は商品の発送のみにより使用させていただきます。



BuilNet Group 満室・賃貸・管理を实践する

株式会社プロデュース

満室賃貸管理なら オリジナルブランド



〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町3-5-3 日宝茅場町ビル9F

TEL. 03-3665-1161 FAX. 03-3665-1163

E-mail : info@1stopde.com

<https://www.1stopde.com>

<http://blog.1stopde.com>

賃貸・管理・運営は

まんちんかん

検索

首都圏の賃貸は

とちん

検索

アパマンオーナーの
お悩み解決

アパマン経営達人会

検索

不動産のお悩みは
ワンストップ解決

よろふど

検索