

満室 賃貸 管理

まん ちん 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

24'4月号

This Month
Topics!

長年のパートナーに裏切られる??

家賃滞納 ~その時あなたはどようする?

- ◆ 支払い交渉
- ◆ 連帯保証人への支払い請求
- ◆ 裁判による家賃支払い請求
- ◆ 契約を解除した場合の建物明け渡し請求

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

長年のパートナーに裏切られる??

既に大騒ぎになっている、大谷翔平選手の通訳が球団から解雇になった件です。通訳だけではなく、時には練習相手、時には運転手と公私ともに大谷選手を支えてきた戦友がギャンブル依存症により億を超える借金をしていたとは驚きでした。人は欲の生き物で、食欲、物欲、性欲など、欲しいもの、やりたいこととの葛藤で生きていると思います。持ってみたいもの、行ってみたいところ、人それぞれ自由に欲を持ちますが目標と暴走する欲を間違えてしまうと大変なことになります。身の丈を知らず欲の暴走が始まると、ブレーキは効かず、暴走していきます。今回のニュースを見て、とても驚きましたし、とても残念でした。

では、自分は暴走せずに失敗をしないのか?と思われてしまいますが、当然失敗をします。人間ですから。しかし、自分の失敗からその失敗を繰り返さないこと、人が失敗したことを自分の事のように反面教師として参考にすることは大切です。水原一平元通訳にもこの失敗を次に活かしていただきたいです。



井口 浩司

また、賃貸借契約を結ぶ際、連帯保証人は家賃の支払いが滞った場合に大変有効な家賃の回収方法ですので、可能な限り連帯保証人を立てて契約を締結することをおすすめします。なお、連帯保証人との契約の際には以下の点ご留意ください。

- (1) 契約書には自署してもらい、実印で押印し、印鑑証明書を取得すること。
- (2) 可能であれば保証人の収入証明等保証人の収入の状況が確認できるものを持ち、支払能力を確認しておくこと。

◆ 裁判による家賃支払い請求

賃料支払いの催告をしても借家人もしくは連帯保証人が賃料を支払わない場合で、借家人もしくは連帯保証人がある程度の財産を有している、または定期的に収入があることがわかっている場合には、訴えを提起することにより賃料の回収を行います。あくまで裁判による賃料回収は最終手段であるとお考えください。

裁判で勝訴の判決を得たとしても、必ず賃料全額が回収できるとは限りません。借家人もしくは連帯保証人が支払いをしなければ勝訴の判決があっても意味がないのです。最終的には、強制執行(給料や資産を差押え)することにより、賃料の回収をはかることとなります。

裁判による賃料回収方法には、以下の3つがあります。

- (1) 少額訴訟
- (2) 支払督促
- (3) 通常訴訟

事案に応じて上記3つを使い分けてください。どの方法でも大家さんご自身で手続きをとることが可能ですが、専門家に依頼したほうがスムーズにすすむでしょう。

(1) 少額訴訟

- ・ 60万円以下の金銭の支払を求める場合に限り利用することができます。
- ・ 1年間に10回までしか利用できません。
- ・ 通常の訴訟だと数回裁判所に出頭して審理をする必要がありますが、少額訴訟は原則1回裁判所に出頭して審理を終え、判決をします。
- ・ 判決書または和解の内容が記載された和解調書に基づき、強制執行を申し立てることができます。

(2) 支払督促

- ・ 金銭の支払・代替物の引渡を求める場合に限り利用することができます。
- ・ 書類審査なので、通常の訴訟のように審理のために裁判所に出頭する必要はありません(債権者たる大家さんの申立てのみで、その主張から請求に理由があると認められる場合に支払督促が発せられ、債務者たる借家人もしくは連帯保証人が2週間以内に異議の申し立てをしなければ、裁判所は、債権者たる大家さんの申立てにより、支払督促に仮執行宣言を付さなければならず、この仮執行宣言に基づいて強制執行を申し立てることができます)。

(3) 通常訴訟

- ・ 通常の形式での裁判で、数回裁判所に出頭し審理を受けることになります。
- ・ 少額訴訟で被告(借家人もしくは連帯保証人)が希望した場合、支払督促で被告(借家人もしくは連帯保証人)が異議を申し立てた場合には通常訴訟に移行します。

◆ 契約を解除した場合の建物明け渡し請求

毎月のように家賃の入金が遅れたり、何か月分も家賃を滞納したりする借家人には、滞納分の家賃を支払ってもらいたただけでなく、貸室から出て行ってほしいと考えるケースもあるかと思えます。滞納が常態化しているような借家人がいる場合で、次の入居者がすぐに見つかるような場合には、退去・明渡を求めた方が妥当な場合があります。この場合、借家人に対し、内容証明郵便で賃貸借契約を解除する旨を通知し、その文言の中に貸室からの退去・明渡と滞納分の家賃全額を支払うよう記載しておくといよいでしょう。

内容証明郵便を受け取った借家人が貸室からの退去・明け渡しを拒否した場合には、通常訴訟をおこし、裁判所から借家人に明渡命令を出してもらうしか方法はありません。大家さんが実力行使(鍵を替えて部屋に入れられないようにする、勝手に部屋に立ち入り家財道具を運び出す等)で借家人を追い出すことは、自力救済といって法律上禁止されています。大家さんが解決を急ぐあまり自力救済による行為を行ってしまうと、借家人から逆に訴えられるなど思わぬ損害を被る可能性がありますので、ご注意ください。

★ここがポイント!

建物明け渡し請求や少額訴訟等を行う場合、裁判の判例から逆算して行動することをお勧めします。

単に感情だけで相手側と向き合ってしまうと後々裁判になった際にはその証拠が残り多大な損害賠償請求を受ける可能性があります。

そうならないためには専門家に相談をするか、先月、今月の内容を基に進めてみてください。

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。

(株)プロデュースがアパレル参入!

アパレルをデザインしてみました



下記ページから商品詳細ご覧いただけます



<https://agent1.theshop.jp>



○オリジナルTシャツ

○オリジナルポロシャツ

その他、...

または直接お電話でお問い合わせ下さい。

⇒Tel 03-5641-3733

株式会社エーエージェント 担当 井口

ふどうわん

検索

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

空室にお困りの大家さん必見！ 資産を上げて節税する 方法があります

入居者サービスとしてインターネット無料工事をしたが
速度が遅く、あまり喜ばれていない……。
デルファさんから最新設備について提案を頂き、設置した
ところインターネットのスピードも速く、動画を見ている
も止まらなくなったと喜ばれました。

弊社の工事を実施した芦澤オーナー様

10世帯物件の例

J社建物一括
インターネット無料プラン

オーナー負担月額 24,000円

回線速度:320メガ



Delpha

デルファ建物一括
高速Wi-Fi無料プラン

オーナー負担月額 21,800円

回線速度:1,000メガ



現状プランより月当たり2200円の減額かつ、
回線速度改善のため、入居者満足度が違います！
差額で古くなったオートロックシステム更新や
遠隔監視カメラの新設をすることも出来ます！



お問い合わせはこちらまで

Delpha

株式会社Delpha 《デルファ》

東京都中央区日本橋茅場町3-5-3 9F
03-6824-2111

担当：松本

Mail matsumoto@delpha.jp
MOB 070-8410-4441

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、個人情報商品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