



不動産なんでも相談

Q. 現在、所有している賃貸アパートに、賃料を半年分滞納している入居者がいます。何度も督促をしていますが、色々と言いつつ結局支払ってくれません。賃料不払いを理由に退去(明渡し)させるための手続きがあると思うのですが、どのようにすれば良いのでしょうか？

朝、目が覚めると、部屋に入る朝陽の射し方で今日がどんな天気なのかを感じます。特にこの時期は変化があり楽しい一時を過ごしております。さて梅雨入り宣言を聞いてから、一時は水不足も心配された地域もありましたが、ひとたび雨が降るとその心配をよそにゲリラ豪雨。どんなに文明が発展しようと自然の前では無力だなあ、と感じずにはいられません。しかしもう夏本番です。この夏も元気にいきましょう！

A. 当社が管理させていただいております賃貸アパート・マンション、また一戸建てに住まれている方の中にも数人、家賃の滞納をされている方がいます。このことで私が感じていることは、家賃を滞納する人はいつも滞納しますし、しない人はいないということ。確かに今この時代の中でリストラにあたり減給されたり困窮する方もいると思いますが、そのような方がやむなく滞納する場合には事前に連絡等の相談があるように感じます。滞納はある意味入居者の性格の表れなのかもしれません。(明渡し後半)

鈴木恭蔵の感動体験！

家族も一緒に、長崎に社員旅行に行ってきました♪



突撃in長崎・・・ということで、一泊二日の社員研修・・・旅行に家族も一緒に皆で行ってきました。私にとって、愛娘の侑愛(ゆめ)ちゃんを連れて遠出するのが初めてでしたのでウキウキワクワクしていました。一日目は長崎バイオパーク(動物園みたいな所です)。バイオパークに行かれたことのない方は是非一度行ってみてください。ものすごく面白いですよ。簡単に言えば放し飼いにしている動物園です。行くところどころで、動物と触れあうことが出来るんです。蝶々やコウモリに始まり、珍しい動物のカピバラ(ねずみの大きいタイプです)などなど、子供に交じって大人も大興奮でした。お昼には、生地からコネコネしながら皆で作ったピザをたいらげ、日ごろ出来ない体験を堪能してきました。途中から暑い日差しとの戦いになって来ましたが、ものすごく満喫できた一日でした。二日目は、ハウステンボスです。前日とは違ってかわって、朝からあいにくの雨模様でしたが、非日常的な景色を楽しむことが出来ました。ちょっとディベアーの価格にはびっくりしちゃいましたが(娘が欲しがった前に退散しました)。一泊二日の弾丸長崎ツアーでしたが、日頃見られない家族の一面、スタッフの一面、そして新たな自分の一面を発見できたような二日間でした。また来年、家族やスタッフと楽しい旅行ができるように、今年一年しっかり顔張りたいと思います♪



平成21年7月8日
Vol. 57

発行所 加来不動産(有)
発行者 加来 寛
小倉南区守恒本町一十二
二十三・一〇一
(093)九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

地域イベント情報

★「日本最古の三連水車」：『田んぼのSL』の愛称で親しまれている朝倉の夏の風物詩。三連水車が美しく幻想的にライトアップされますよ。

- ◎日にち：8月13日(木)～8月15日(土)
- ◎場所：朝倉市菱野五反田
- ◎問合せ：朝倉市観光協会
(0946・24・6758)

★「あしや花火大会」：大正時代から続く伝統ある花火大会。今年の花火は遠賀川で観覧はいかが？豪快かつ繊細な花火を眺めて、この夏も楽しく過ごしましょう！

- ◎日にち：7月25日(土)
- ◎場所：遠賀川下河口
- ◎時間：20時～
- ◎問合せ：芦屋町観光協会(221・1001)

明渡し後半

滞納している入居者(以下、滞納者)とします)が借りているお部屋を明渡しする場合は主に三パターンです。一つ目は、滞納者がオーナー様か不動産管理会社(以下、管理会社)とします)の説得に応じて自ら立退くパターン。二つ目は、連帯保証人に連絡をとり、

そこから説得してもらうか、半ば強制的に荷物を出してもらおう等の手続きをしてもらおうパターン。そして三つ目が法的な手続きにより強制的に立退かせるパターンになります。しかし一つ目の自ら立退くパターンは可能性としてはかなり低いと考えてください。なぜならば、賃料を滞納する人に移転費用の工面は難しいからです。



また気をつけて頂きたいのは、法的手続きは費用も時間もかかるから、このことでオーナー様や管理会社が滞納者が住んでいる部屋の玄関の鍵を無断で取替え、入れないようにするなどの強行策をとる場合がありますが、これは違法行為にあたり滞納者から逆に訴えられる可能性がありますので絶対に避けてください。となると、基本的には連帯保証人に何とかしてもらおうか、法的手続きで滞納者には出て行ってもらうこととなります。しかし私の経験上、連帯保証人が滞納者を説得し、更に費用援助などとして立退かせるケースは、親族でもまれです。(裏面)

連帯保証人に動いて頂けるならそれが良いのですが、それも無理であれば最終的には法的手続きにより明渡し(強制執行)となります。その大まかな流れをご説明いたします。



●支払の催告...

オーナー様が直接動くか、管理会社、もしくは司法書士や弁護士が「内容証明郵便」等で入居者に催告します。

●契約解除の通知...

内容証明書の記載内容は「〇月〇日までに支払いがなされない場合は、当然に契約解除となる」等の記載をしておいてください(条件付解除といえます)

●未払い賃料等の支払と建物の明渡しを求める訴え提起...

通常は滞納者の住所所在地の所在地在を管轄する地方裁判所に訴状を提出します。

なお、未払い賃料等の請求および建物の明渡し手続きを司法書士が弁護士と共に依頼する場合は、費用的に安いのは司法書士になります。どちらに依頼するかは判断基準は、建物の固定資産税評価額を二分の一にし、更にアパートの

ような集合住宅の場合は、全体の床面積に対する当該目的物の床面積の割合で計算した際、その金額が140万円以下であれば司法書士のほうが費用的には依頼しやすいと思います。

●判決(確定判決)...

確定判決や仮執行と呼ばれるものが確定します。しかし多くのケースが裁判所から和解を勧められるはずで、それに応じる応じないは自由です。

●明け渡し強制執行の申立て...

判決が言い渡された裁判所にて、判決の正本に「執行文」と呼ばれる、強制執行の許可書のようなものを付け、申立てます。

●強制執行...

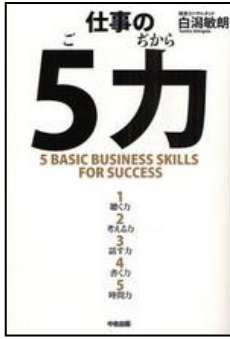
執行官に手数料を支払、一定の期限を定めて(約一ヶ月)明け渡しの催告をし、その期限内に明け渡しされない場合は、執行官が立会いの下、強制的に立退かせます。



当然、ここまでの手続きには時間と費用がかかりますので、それ相応の覚悟が必要だと思えます。まずは滞納者の現状を把握した上で、冷静に対応されて下さい。

先月グッときた本の紹介

『仕事の5カ(ごちから)』



白瀧敏朗著 中経出版



たまたま立ち寄った本屋でフと目に入ったので購入したのですが、今の私には丁度良い本でした。というのも、この著書の中でも書いてあるのですが【結局「実行できないスキル」だらけでは意味がない!】というように、多くの著書は読んで「何となく良かった」と思うものの、では実際にどうすれば良いのかという具体的なことが書いてないことが多い気がします。しかしこの本は具体的にすぐ実行できるようなシンプルな書式が付いておりましたので、早速実行しております。著者は仕事をする上で大切なスキルとして5つのことを挙げております。それは『聴く力』『考える力』『話す力』『書く力』『時間力』なのですが、それ以上に大切なことを3つ挙げておりました。一つ目は『素直』であること。二つ目は『勉強好き』であること。三つ目が『プラス思考』です。この3つは『伸びる人財の特徴』として紹介していましたが、改めて『素直』ということの大切さを学んだ気がします。つまり、いくらここで書式が付いていようと、素直ではなく、また勉強嫌いな人であれば実行しようとは思わないでしょう。私は「自分は自分」という意識が強い部分がありますので、特に気を付けたいところではあります。

感動日記

【加来寛の感動体験】

表面の鈴木くんの感動体験にも書いてありましたが、先月スタッフとその家族の総勢13人で長崎へ旅行に行き、本当に楽しい一泊二日となりました。私は写真も撮るのが好きなのでどこかへ出かけるときにはいつも一眼レフのデジタルカメラを手にしてあります。このときも勿論そうです。一泊二日で約180枚程度撮りました。多いと思われるでしょうが、あつと言つ間に親終わってしまします。しかし悩みのところは写真の現像するか?ということ。しかしそんな私の心情を察したのか、スタッフの石川君が友人のカメラ屋さん頼んでA4サイズの大きめの写真用紙に、小さいながらも厳選された48枚の写真をプリントしてくれました。不覚にも感動してしまいました(笑)

【井料隆彦の感動体験】

今年の6月1日で、早いもので入社して丸4年が経ち5年目に突入しました。過ぎてみればあつという間でしたが、少し目を閉じ振り返ってみるとたくさんのお出来事や経験をさせていただいたことが昨日のこのように思い出されます。楽しいこと苦しいこと、うれしいこと悲しいことなど様々ありました。両親や家族、スタッフ、そしてまわりの友人やお仕事上ご縁をいただいた多くの方々

【園田博美の感動体験】

時の流れは速く一瞬たりとも待つてはくれません。6月は私の誕生月です。何回目の誕生日であるかは、あえて伏せさせて頂きますが誕生日には多くの方からお祝いの言葉を頂きました。今年は、例年以上にそのお祝いの言葉に重みを感じ、又、有難く思いました。そこで私は、この一年は、『感謝する』といった事を最大限に考え意識する年にしようと思えました。なかなか難しい事だとは思いますが、少しでも今までの『感謝』が出来る人物になるようがんばります。有難うございます。

【石川明人の感動体験】

六月の上旬に初夏の風物詩である螢を観に行きました。場所は小倉南区合馬(おうま)。これまで二回くらいしか螢を見に行つたことがなく、また五年ぶりに見るということも非常に楽しみにしてました。午後七時過ぎに現場に着き車から降りると、とても空気が清々しいことに驚きました。周りは山と川。いつ螢が出てもおかしくない場所です。肝心の螢はどいいます。今まで見たことが無いほどたくさんのお螢を観ることができました。静かな空間に緑色の螢光色がほのかに飛び交う光景に感動しました。想像以上に華麗かつ幻想的でした。来年も是非とも見に行こうと思つています。