



大家さんや地主さんに捧げるミニ情報誌

# ホームメイト広島安芸店 (株)中野土地建物の よもやま情報

4月-5月号

発行日  
2023年4月



＼ 入居後のよくあるトラブルを解説します ＼

## 賃料未払い時の対応の流れ★

度重なる家賃滞納に、アパート・マンションの管理が大変だとお悩みではないでしょうか。管理会社に委託していない大家さんは個々でご対応いただくようになります。借主さんの家賃滞納に頭を痛め、立ち退きしてもらいたいとお考えの大家さんに向け、強制退去までの流れや費用などをわかりやすく解説します。

### 家賃滞納から強制退去までの流れ

事情がどうであれ、大家さんとしては半年、1年と家賃が支払われない状況では困ります。ではどのように対処したらいいのでしょうか。家賃滞納の期間によってやるべき対策がこととなりますので、順を追ってご説明します。

#### 1. 家賃を支払うように催促する

家賃滞納に気づいたら、まずはいつから支払われていないのか何ヶ月家賃が滞納されているのかを調べます。調べた上で最初は電話か訪問での家賃催促交渉を試みましょう。家賃の滞納が続くからといって、いきなり住民に出て行ってもらえるわけではありません。そこに出て行ってもらうだけの理由があるかどうか重要です。病気やリストラなど止むを得ない事情であっても、「お金を工面できる予定があるのか」「いつからなら払えそうなのか」を確認します。



【GW休暇】令和5年5月3日（水）～令和5年5月7日（日）はお休みさせていただきます

## 2. 督促状を送り、保証人にコンタクトをとる

家賃滞納が2週間以上続く場合は督促状にて家賃の支払いを借主さんをお願いします。この時点で、「連絡がとれない」「家にはいるが話し合いに応じない」のであれば、**保証人への連絡を並行して行いましょう。**

保証人は、家族や近い方を設定することが大半であるため、保証人を巻き込むことで裁判を起こさずに、早期解決することもあります。保証人も財産の差し押さえはされたくないからです。

## 3. 内容証明郵便にて催告状を送る

電話や訪問による呼びかけにも応じず、督促状を送ってもなお家賃滞納が1ヶ月、2ヶ月と続いた場合、今度は「家賃を支払うように」催告状を送ります。

**注意したいのは催告状は必ず内容証明郵便として送付するところです。内容証明郵便として送れば郵送された証拠を残せます。**また、家賃の滞納にも時効は存在しますが、催告を行うことで6ヶ月間時効のカウントをストップできるのです。カウントが止まった6ヶ月の間に賃貸契約している部屋の明け渡し要求、強制退去の裁判を行うことで、5年で消滅してしまう家賃滞納の時効を10年に引き延ばせます。

## 4. 賃貸契約解除を通知する内容証明の送

**3か月分以上の家賃滞納があると、大家と借主間の「信頼関係は破壊」されており、賃貸借契約に違反している判断され、賃貸契約は解除できます。**理由が止むを得ない事情であってもそれは同じです。そのような事情で賃貸契約を解除したとしても、その間の家賃を請求する権利は当然残ります。

ここで注意したいのは、あくまでも「3か月分」だということ。家賃が月10万円ならその3か月分、合計30万円以上の滞納がないと「信頼関係が破壊されている」とまではいえません。例えば10万円の家賃全額は支払えないものの「半額の5万円」の入金がある場合は、6か月間経たないと、賃貸契約を解除できるほどの契約違反とはならないのです。

**実際に3か月分以上の滞納があったら、内容証明郵便などを利用して、必ず証拠が残る方法で「賃貸契約解除」の旨を通知しましょう。**

内容証明を受け取ったのにもかかわらず退去してもらえない場合、「家賃の支払い」「部屋の明け渡し」を求める裁判を検討しなければなりません。裁判の末、最終的には「強制退去」「給与や不動産など財産の差し押え」などに進みます。

裁判は、基本的には借主に対して行いますが、保証人に対しても一緒に提起できます。家賃滞納は賃貸契約違反ですから、裁判になれば大家さんの主張が当然認められます。しかし、裁判を起こすとすると時間もお金もかかります。また裁判に勝訴しても、支払い能力のない借主さんから家賃を回収できるとは限らないので慎重に検討してください。



## 5. 家賃滞納が3ヶ月以上続いたら裁判へ

催告しても家賃の支払いがなく、納得できる事情の説明もなければ、最終的には裁判を起こし、立ち退いてもらわねばなりません。判決が出たにもかかわらず、部屋を明け渡してもらえない場合は、強制執行をして立ち退いていただくことになります。

ただし、大家さんがご自身で立ち退き交渉をしたくない場合は、必ず弁護士に相談してください。大家さんや弁護士以外の人が代理で立ち退き交渉を行うのは非弁行為と見なされ、法律違反となってしまいます。弁護士を雇うとももちろん弁護士費用はかかりますが必要経費と割り切りましょう。

裁判を行うには、まず大家さん側が裁判所に訴訟を提起します。原告は大家さん、被告は借主さんですが、場合によっては保証人も一緒に提起できます。

訴えが受理されると、借主側に訴状が送られます。保証人を一緒に提起した場合は、借主と保証人それぞれに訴状が送られます。

### 裁判にかかる期間

家賃滞納による裁判の場合、契約違反が明らかなので判決が出るのも早いのですが、借主側が出廷しないような場合、早く判決が出るケースでも3ヵ月はかかります。通常は半年ほどで判決が出ますが、借主側が争っている場合にはもっとかかることもあります。判決後、控訴されると更に時間を要するでしょう。

家賃滞納が3ヵ月分以上であれば、よほどの事情がない限りは大家さんの訴えが認められ、判決が出てから2週間、不服申し立てがなければ判決が確定。これをもって立ち退きの強制執行を行えるようになります。訴訟提起が遅くなれば、その分、家賃滞納金額も増えていきます。裁判を起こすと決めたら、粛々と進めることが肝心です。

### 裁判に関連する費用は判決に拘らず大家さん負担

訴訟を提起するには費用がかかります。訴訟金額にもよりますが、100万円だとすると印紙代が1万円程度、その他に郵送代などとして数千円必要となります。

裁判が行われた場合、どんな判決が出たかに拘らず自分の弁護士費用は大家さんが賄わねばなりません。そのため備えとして、賃貸契約に「借主の契約違反によりトラブルが起こった場合は、借主が大家の分の弁護士費用も負担する」というような特約を付けておく大家さんもいらっしゃいます。



# 賃貸物件 売却物件

あなたの大切な不動産を、  
本当に必要な人のために。  
お気軽にご相談ください。

## 募集中!!



マンション

一戸建

土地

- ・新聞折り込み
  - ・スーモ
  - ・アットホーム
  - ・ホームメイト
  - ・他不動産を探す全般のサイト
  - ・不動産業者用ポータルサイト
  - ・不動産情報誌
- などに無料で掲載します。

また自社内で管理物件を囲い込むような事はせず他社仲介業者とも連帯をとり入居率をアップさせていきます。

### ご紹介いただいた方にギフト券プレゼント

お知り合いの方ををご紹介いただき、当店にて無事ご契約となりましたら御礼に5,000円のギフト券プレゼントいたします。ご紹介可能地域は<広島市・安芸郡・東広島>になります。

※月極駐車場は対象外となっております。

あなたへのプレゼント♡

QUOカードorアマギフト  
5,000円分!

お知り合いへのプレゼント

初期費用の総額料金より

**10,000円割引!**

※家賃7万円以下は5千円割引



# 社長の

## 独り言



3月19日に安芸バイパス・東広島バイパスが開通し、初めての休日に乗ってみました！まずは東広島方面です。妻を誘って中野東から、いざ出発！山の上のバイパスからの眺めは圧巻です。もちろん信号もないので、瀬野、八本町、西条を10分程度で通りすぎていきます。東広島へ行くのには便利で速いです。バイパスができるまでは上瀬野あたりでかなり渋滞となり、東広島から夕方あたりには帰ろうとすると、志和あたりから、上瀬野の吉貴田までが渋滞。果たして今回は？と思い、帰りはバイパスを通らず、国道2号線から帰ってみました。時間は夕方17時頃、いつもなら渋滞していますが、なんと、渋滞がありません。普通に吉貴田交差点を取りゆけていきました。バイパス効果絶大です。そうなる、今度は広島方面です。ちょっと冬用タイヤ交換時期となり、定期点検やリコールも兼ねて、トヨタ東雲店へ、私の車と妻の車、息子の車を3台同時に見てもう一つのことになっていたのですが、その前に3人で屋上はんを食べようということになり、トヨタのすし先にある「くら寿司」で13時で待ち合わせすることになり……。休日もけっこう仕事をしているので、仕事を一段落させて、いざ出発しようと時計を見ると12時40分！これは遅刻だ、と思いながらも、バイパスに乗って、仁保2丁目の信号までノンストップ！なんと「くら寿司」に、12時50分過ぎには到着！時短効果絶大です。ただ、せっかく時間を節約できても、息子の携帯紛失事件にまきこまれてしまい、休日の時間はそれでつぶれてしまいました……。それはともかく、中野、瀬野地域はバイパス効果で便利で住みやすくなりましたので、お客様にもアピールしていきたいものです。

### 今月の一冊

## 半分、減らす。 「1/2の心がけ」で、 人生はもっと良くなります

出版社／三笠書房 価格／814円  
著者／川野 泰周

精神科医／禅僧  
川野泰周  
Taisho Kawano

「1/2の心がけ」で、  
人生はもっと良くなる

# 半分、 減らす。

物、消費、情報、仕事……  
より少なく、より豊かに。

医師で禅僧の著者が指南する。  
最良の「シンプル生活術」。

著者下ろし  
知的財産かた立書  
三笠書房

物、消費、情報、食事、仕事…。  
「半分、減らす」「1/2を心がける」と、  
驚くほど毎日がすっきりして、ストレスが減り、生産性も上がる。  
医師で禅僧の著者が、最良の「シンプル生活術」を指南する。【「TRC MARC」の商品解説】  
物、消費、情報、食事、仕事……  
いまより半分、減らしてみる。  
1/2を心がけてみる。



・会社名  
・提供できるもの  
・モットー

ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物  
不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談  
「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」  
「お客様に常にいい気分できていただくこと」

・会社の場所

〒739-0321  
広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)  
TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825  
E-mail homemate@nakano-ty.co.jp  
URL <https://www.nakano-ty.co.jp>

読んでいただきありがとうございました。来月も一生懸命作ります。お楽しみに！

