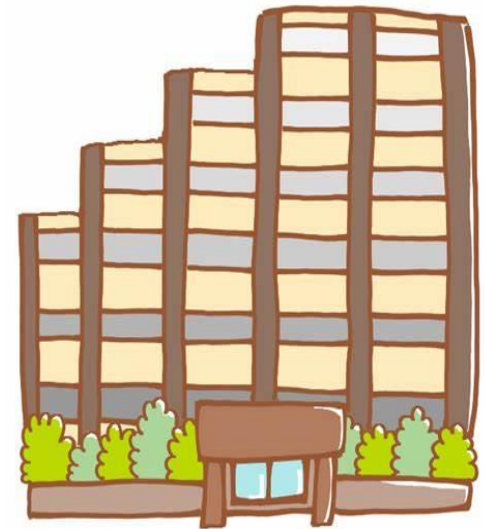


滞納と督促！

～大家さんが督促をするリスク～

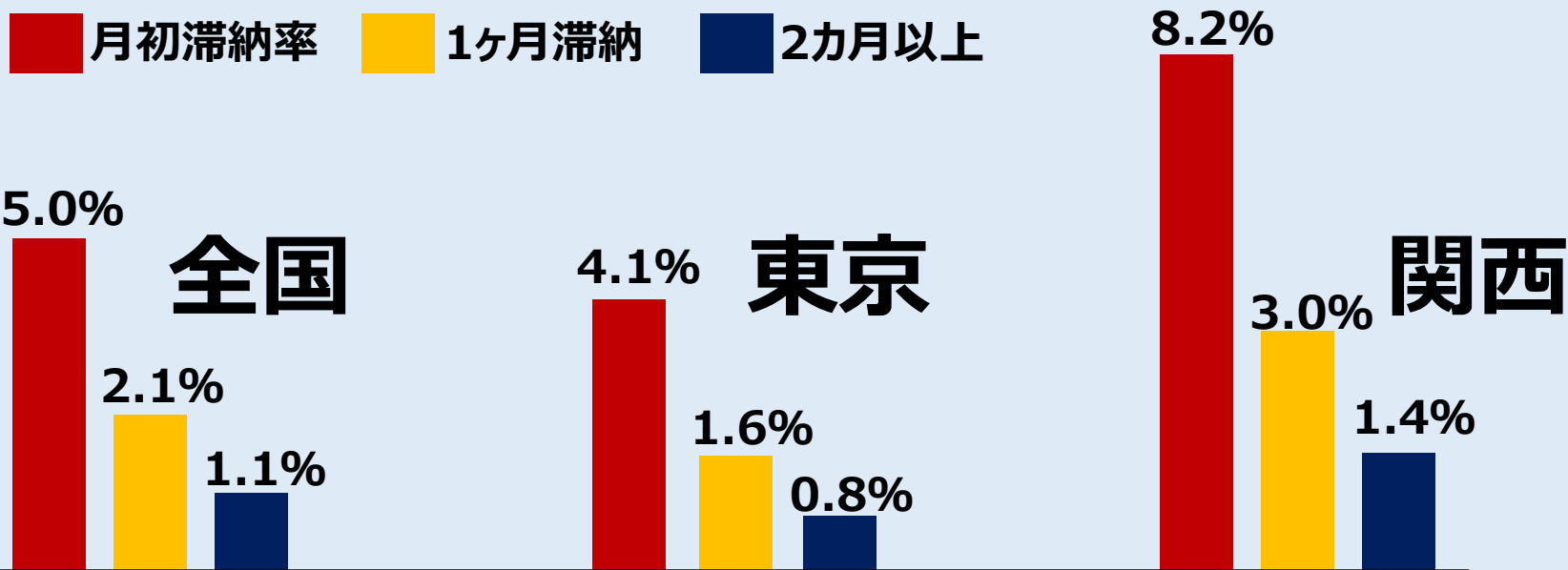
困ったことベスト5

- 家賃滞納問題
- 入居者の騒音問題
- ゴミ屋敷問題
- 孤独死問題
- 原状回復トラブル



賃貸物件が満室でも 家賃滞納者がいるとその部屋が空室と同じ 滞納者の長期居座りは 解決に大変な労力と時間を費やす

滞納率データ



公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 2020年下期 滞納率データ

- 全国の月初全体の滞納率は5%程度
- 月末での1カ月滞納率は2%程度
- 月末での2カ月以上の滞納率は1%程度



払えない、払う気の無い入居者

滞納
理由

- ①忘れていた
- ②引落の残高不足
- ③旅行などで支払えなかった
- ④急な病気・怪我
- ⑤お金がない
- ⑥行方不明・音信普通
- ⑦支払う気がない

自主管理の対策

- 毎月毎回、賃料の入金チェック
- 遅れを発見したら、敏感に対処
- 滞納長期化の匂いには、電話やメール催促

毅然としたスタンスとマメな行動



入居者に対する強い意識付け

全く支払う気がない
居留守・約束を破るなど悪質なケース



裁判などの法的な手段

**家賃滞納は放置するほど
回収が難しくなるというのが管理業界の原則**
ステップの最後の方に行くほど、深刻度は増す

借地借家法

リスクがあると思ったら
家賃滞納や不動産トラブル
に強い弁護士や
私共、公益社団法人の
相談員など専門家に相談

STEP1 初期滞納

入金の約束期日から3日以内

電話やメールで連絡

「入金の確認できません。

おそらく手違いだと思うのですが、

念のため、そちらでも確認をお願いします」

丁寧な口調（契約書や入居申込書を手元に）

「うっかり」である場合は

いつ支払うのかの確約（期限）は

2、3日以内が目安

+「今後は1日でも遅れないように」

STEP2

家賃支払い日から1週間程度が過ぎても
振り込みが確認できない場合

- 電話や口頭で未入金を伝える
- 不通の場合 = 書面の登場
- 「連絡」「お知らせ」・・・穏やかに請求

○○アパート
○○様

家賃未納のお知らせ

いつもは格別のご高配を賜り厚くお礼申し上げます。
さて、お借りいただいている○○アパートの家賃ですが、下記の通り、まだ入金を確認できません。既にお支払い期限が過ぎておりますので・・・

STEP3

連絡が取れて、入金を約束したにもかかわらず、
再度入金が確認できない場合

督促状 + 電話やメール

「支払う意思はあるが、すぐには払えない」場合は、
期日を決めていつまでに支払うのか確約
分割でなく、一括が原則 **どんなに遅くても当月中**

必要と感じたら確約書(念書)

分割やむなしとなった場合、
分割払いでの返済計画の記載された確約書

【交渉の際の注意点】

- けんか腰は禁物
- 丁寧な言葉づかいで対応

自主管理での直接の滞納督促＝リスクが高い

慣れている管理会社・・・集金管理メニュー
一般的には3%、滞納保証は5%前後

入居審査、滞納督促、クレーム対応、退去精算まで
あらゆる代行業務



必要経費

STEP4

滞納から2週間以上経っても
支払確定日が決まらない場合

**連絡が取れているとしても督促状の再送
特定記録郵便**

(内容証明一步前の配達証明)

並行して電話督促、訪問督促
時間が経って滞納額が大きくなる前に、
マメに請求

もちろん、2回目の督促から内容証明でも良い

STEP5 滞納から1ヶ月

**時間帯を変えて何度か電話をしても出ない、
部屋を訪ねてもいつも不在**

**この時期を漫然と過ごしてしまうと、
入居者から甘い大家さんで見られかねない**

**明確に「〇〇迄に入金下さい」などと期限を明記
「保証人への連絡」を示唆する内容**

具体的には、

**「〇〇迄にご入金なき場合は、連帯保証人へ連絡を
させていただきます」という文言を追加**

**直接訪ねていく方法や、
書面をポストに入れる方法は？**

【注意点】

過度な督促行為は不法行為

- 早朝・深夜の訪問・電話等による督促
- 勤務先への訪問や電話による督促
- 「家賃払え！」などの張り紙をドアやポストに貼る
- 「家賃を払うまで帰らない！」というような居座り
- 勝手に玄関ドアのカギ交換

貸金業法

第21条第1項

弁護士や東京共同住宅協会の相談員など
専門家に相談したほうが良い段階

STEP6 滞納2～3ヶ月

何度督促状を送っても滞納が解消されない場合

契約解除の予告通知書を送付

内容証明郵便

郵便局が手紙の内容を証明するサービス

法的措置をとる際に証拠として裁判所に提出

〇〇アパート 〇〇殿

催告書

貴殿は私との賃貸借契約を締結し、下記建物について賃貸しておりますが、令和●年●月分から現在に至る賃料を総額●●円滞納しております。

つきましては、本書面到達後●日以内に滞納されている賃料の全額を下記の振込先までお支払いいただくよう、催告いたします。

なお、期日までにお支払いがなき場合は貴殿との賃貸借契約を解除させていただきます。

STEP7 滞納3ヶ月～

内容証明郵便で催告書・解約通知を送付しても解決しない

いよいよ保証人に連絡

内容証明郵便での期限までに
家賃が支払われていないことを確認した時点

まず電話、つながりにくいときは書面で通知



保証人が滞納分を弁済したら滞納問題は一応解決

保証人からも支払いをしてもらえない場合



法的措置

ここまでが、自主管理の場合、
法的措置に至る前の大家さんによる自力解決です。
大家さんの努力によって、家賃が回収される場合も
あれば、解約が合意に至る場合もあります。

解約の場合

「賃貸借契約解除及び建物明渡しに関する合意書」を書面にします。

合意書に盛り込むべき内容

- 解約日の明示
- 以後占有権の無いことの確認
- 明渡し期限の明示
- 滞納残高確認と支払期限の明示
- 原状回復義務の明示
- 敷金精算方法の明示
- 残置物の所有権放棄及び処分委任、費用負担等の明示

解決しても 忘れてはならないこと

- (1)入居者移転先住所・連絡先
- (2)滞納残高の確認
- (3)清算方法の確認
- (4)原状回復の見積り、負担確認
- (5)鍵返却と交換(即時)
- (5) 公共料金の手続き

STEP8 法的手続き

大家さんが頑張ったけれど解決できない場合

明け渡し訴訟、強制執行の実行

「入居者との信頼関係が崩れている」客観的証拠

1. 少なくとも3カ月以上の家賃滞納がある
2. 度重なる督促にもいっこうに応じない



支払う意思がない・・・悪質性を証明

法的措置は、
時間とお金＋ストレスがかかることを覚悟

スタンダードな法的措置

- 強制退去・・・「建物明渡請求訴訟」を提訴
- 未払い家賃回収・・・「賃料請求訴訟」を提訴

その他のメニュー

A「支払督促」

裁判所へ出向く必要はなく書類審査だけ
訴訟を起こす場合の半額の手数料
裁判所から入居者へ督促状送付

B「少額訴訟」

60万円以下の金銭の支払いを求める場合に
限り利用できる制度
原則、1回で審理終了・判決
入居者の経済状況によって分割払いもある

家賃滞納を防ぐポイント

- 審査強化

- 契約書に滞納時の処置記載

自主管理は大家さんが自己責任
仲介会社からの意見などで判断

管理会社は、審査は通常の業務
賃貸経営サポートやストレスを考えると管理委託がベスト