※回答内容につきましては企業様（個人）の簡易的なご意見で御座います。質問の解釈による見解の違いがある事をご理解頂き最終的には、ご自身の判断により行動して頂きますよう宜しくお願いします。
また記載されている情報等によって発生した、いかなる損害に関しても一切の責任を負いかねますので、ご理解の上ご利用くださるようお願い致します。

家賃滞納・立ち退き編

入院した入居者の家賃滞納に対する対処方法はありますか？

（地域・静岡県）

今まで、入金に遅れた事もなく、借家に長く入居している人が、突然3ヶ月間の家賃滞納となりました。

一度、督促状を郵送しましたが一切連絡もなく、部屋に行ってみると、電気・ガス・水道は使われているようでした。

そこで、先日連帯保証人に連絡をしたところ、入院をしている事を知りました。

入院先を聞いたのですが、連帯保証人からは教えてもらえず、代わりに支払う事も経済状況により難しいと言われました。

できれば、回収をしたいと思いますがどのように対応した方がいいでしょうか？



Answer 現状を明確にし、入居者側と解決方法を協議しましょう

本件のような場合、まずは物件に足を運ぶなどして、入居者様の状況をしっかり把握することが重要です。連帯保証人によれば入居者様は入院しているのことですが、入居者様が独居の場合、入院していながら電気・ガス・水道が使われているということは、第三者が入居者様を追い出して入居している可能性があり、また、入居者様が本当は入院していないのかも知れません。

入居者様が本当に入院している場合、このまま家賃の不払いが続けば、明渡訴訟により入居が継続できなくなることをまずは連帯保証人に伝え、入居者様と面談できないか申し入れるとともに、連帯保証人に対して弁済を請求するべきです。

入居者と面会ができる状況であれば、入居者様と協議し、収入状況・賃料の支払計画や継続入居の意思等の確認を行う必要があります。入居者様、連帯保証人との滞納家賃の分割払いの合意については、可能であれば書面で交わしておきます。

お話し合いで滞納家賃の回収が難しければ、強制執行手続を検討します。最終的に滞納家賃の弁済を受けられることが重要ですので、入居者と連帯保証人のいずれが資力の点で回収の現実性があるかを見極めます。

強制執行をするためには、いわば強制執行ができる根拠となる「債務名義」が必要となりますが、「支払督促」を簡易裁判所の書記官に対して申し立て、発付してもらう方法が簡便です。支払督促を発付してもらったら、財産（預金債権や給与債権、不動産等）への強制執行の申立が可能となります。

また、きちんと家賃を払ってくれる賃借人様に早期に貸すことができるようにするため、賃貸借契約を解除する意思表示をした上で明渡訴訟を提起することも検討するべきです。

様々なケースがありますので、まずは顧問弁護士等にご相談された上で最善の方法をとることが望ましいと思われます。

ワンポイントレッスン！ 支払督促とは？

支払督促とは、金銭、有価証券、その他の代替物の給付に係る請求について、債権者の申立てにより、その主張から請求に理由があると認められる場合に、支払督促を発する手続きのことです。

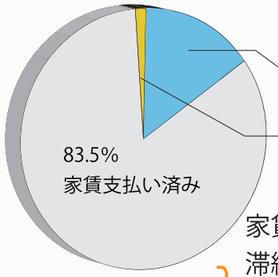
債務者が支払督促を受け取ってから２週間以内に異議の申立てをしなければ、裁判所は債権者の申立てにより、支払督促に仮執行宣言を付けなければならず、債権者はこれに基づいて強制執行の申立てをすることができます。



「―日本賃貸保証株式会社―親の代わりの保証人代行？～個人に頼らない賃貸保証～」

オーナー・不動産会社から見た賃貸保証会社を利用するメリットって！？

家賃滞納のリスク※一般例として



15%：家賃が月末迄に入らない
1.5%：未納のまま

滞納時の調査対応が必要！！

家賃滞納の発生時点での、回収におけるリスク！
滞納時の調査、法的手続きのリスク！！

その1 家賃滞納を回避し、安定して家賃収入を確保

コスト負担なく、保証料負担は入居者様や家主様にご負担頂きます。

その2 幅広い入居者を受け入れやすくなります。

JID 日本賃貸保証では、国籍・年齢・職業に関係なく保証申込みをして頂くことが可能です。
（信販会社等の審査では、一般的にクレジット審査を行ないますので間口は狭くなります。）

その3 万一の事故発生時にも迅速・適切に解決します。

Point 大家さんが気になる３大ポイント！

Q1. 大家として、家賃滞納が発生した際に行なうことは？

A. 速やかに家賃未納の報告を保証会社にお知らせ頂く必要がございます。（各保証会社が取り扱う商品によって報告方法が異なりますが、収納代行付保証商品であれば、保証会社自身が未納を把握できますので報告は必要ございません。）

Q2. 何ヶ月までの滞納が保証されるの？

A. 各保証会社が取り扱う商品によって異なりますが、JID 日本賃貸保証では、未納賃料の 24 か月分が保証されます。（残留物撤去、保管廃棄費用等は別枠で保証されます。）

Q3. 入居者が亡くなった際などの残留物の処理はどうなる？

A. 緊急連絡先やお身内・警察等と連携し、当社で保管・廃棄等の手続きを行ないます。（廃棄する際は基本的にお身内に状況を確認した上で書面での同意を取り付けた上、廃棄処分を行なっております。）

『通常保証人となる親の代わりとしての保証人代行』―JID 日本賃貸保証の保証人代行―

万一の滞納発生時に、厳しい回収だけではなく、

滞納 → どのように通常の生活に戻ってもらうか → 家賃の回収

JID が入居者のコンサルタントとして、厳しい回収ではなくコミュニケーションで解決！
入居様への安心な暮らしを保証し、オーナー様の安心して物件を提供して頂ける信頼関係を作り入居者様に対する信用を保証します。

くらしのいまを ひとのあしたを
日本賃貸保証株式会社
〒292-0819　千葉県木更津市羽鳥野 6-24-4
TEL：03-4232-8080　FAX：0438-36-8065
日本賃貸保証　検索　http://www.jid-net.co.jp



