

家賃滞納問題の難しさを物語る最高裁判決

滞納初期のうちの適切な対応が重要

「家賃滞納」に関連した裁判で、最高裁判所の判決が出され、その判決が多くの耳目を集めました。家賃滞納問題の難しさが改めてクローズアップされたものです。



家賃の滞納には、スピーディーかつ適切な対応が求められます

これは家賃保証会社の契約条項の有効性が争われた訴訟で、最高裁が消費者契約法に基づいて条項を無効とする判断を下し、契約書の使用差し止めを命じたものです。

保証会社が入居の際に、賃借人と交わした契約内容に基づいて対応しようとした行為自体が無効とされたもので、家賃滞納の対策の難しさを物語る判決となっています。

家賃滞納は以前から一定数が見られましたが、数は少なくとも限られていました。今でも決して特段に多いというわけではないのですが、このところコロナ禍の影響や長引く景気の低迷などが滞納率を高めています。

では、家賃滞納が起きたらどうすればいいかですが、集金を含めた総合管理として委託している場合や、家賃保証会社を利用しているケースでは、オーナー様の負担にとくに問題はありませぬ。問題は自主管理されている場合は、家賃滞納で悪化するの、直接入居者とやりとりしているケースが大半です。

入金滞りした時点で直ちに連絡を入れること
そこで、直接入居者から家賃の支払いを受けている場合、家賃滞納が発生したら、入金滞りした時点で直ちに連絡を入れることとです。この初期の対応を間違えると後々まで解決を遅らせる結果となります。

まず、電話をかける、メールを入れる、直接会う、の3つの方法がありますが、一番いいのは入居者当人と直接話すことです。時間が取れずに直接会うことができなかったら、やはり電話です。自宅もしくは職場に連絡しますが、職場の場合はあからさまな督促を周囲に気取られないよう、気配りを忘れずに。

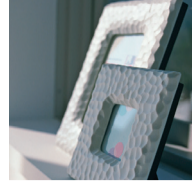
この後、判決が確定したら、強制執行となり、家財等があれば競売にかけ、滞納分に充当します。ここまでこぎ着けるのに数カ月要し、弁護士費用もかかってきます。

たいそうなことにならないためにも、初期のうちに適切な手を打つことがいかに重要であるかが分かります。管理の充実とともに、家賃保証会社や機関保証の活用は、家賃滞納対策として、押さえておきたいポイントです。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

LGBTQを巡る賃貸市場環境「フレンドリー」な物件も広がる

賃貸住宅とLGBTQとの向き合い方について、取り上げてみたいと思います。



少し古いデータですが、不動産オーナーの意識が汲み取れる（株）リクルート

性的少数者のお客様に対する多様な動きが見られます。性的少数者セクシュアリティイマイノリティ（LGBTQ）の法案を巡って、国会でも議論が起きています。賃貸住宅のユザーとして、LGBTQの方々の来店もあります。そこで、

住まいカンパニーが発表した、「不動産オーナーのLGBTに対する意識調査2018」からポイントをとらえてみました。5年前の調査結果ですが、それによると、不動産オーナーのLGBTの認知度は約8割で、30の代オーナーが約9割と最も

して「特に気にせず入居を許可する」という回答は約37%、女性同士では約39%。LGBTを「応援したい」というオーナーは37%で、若い年代ほど「応援したい」のスコアが高い傾向。

「社会の理解が広がっていると思う」は約51%となっています。今日、賃貸市場ではLGBTQであることを理由に入居を断ることはなく、逆に前向きに取り組む「LGBTQフレンドリー」な物件も広まっています。



また、LGBTQの方々の住まい探しをサポートする「LGBTQ接客チェックリスト」を制作して活用するケースや、住まい、ライフプランなどに特化した情報を発信している業者も増えています。

高く、年代が上がるにつれて認知が低くなる傾向。過去に男性同性カップルの入居を断った経験があるオーナーは8・3%で、女性同性カップルでは5・7%。

今後の対応として、男性同士同性カップルの入居希望に対して

「LGBTQフレンドリー」な物件も広まっています。今日、賃貸市場ではLGBTQであることを理由に入居を断ることはなく、逆に前向きに取り組む「LGBTQフレンドリー」な物件も広まっています。

情報パック



賃貸借契約の「原状回復」に関するトラブルについて

消費者向けに注意喚起が行われ トラブル時には貸主側に相談を勧める

賃貸借契約の「原状回復」に対する消費者の関心は高く、取り扱いを巡って苦情が起きたりします。春のシーズン最中に、国民生活センターからこのほど、「原状回復」に関するトラブルについて、消費者向けに注意喚起が行われています。同センターから公表された資料をもとに、原状回復の注意喚起の問題点をまとめてみました。

それによると、賃貸住宅に関する消費生活相談は毎年3万件以上寄せられていますが、そのうち、原状回復に関する相談件数は1万3千〜4千件ほどで、賃貸住宅に関する相談のうち約4割を占めています。



原状回復に関する消費生活相談を月別に見ると、12月から1月頃は相談が最も少なく、2月から4月にかけて相談が増え、5月以降には減少するという傾向が見られます。

原状回復に関する相談について契約当事者の年代別に見ると、30歳代が最も多く、20歳代から40歳代を合わせると全体の7割を超えています。

消費者には、契約内容の説明を聞き書類をよく確認を、とアドバイス

同センターが消費者へ注意喚起するポイントは、賃貸借契約における「原状回復」とは何か、トラブルを防ぐにはどうしたらよいかです。原状回復については、借主の故意・過失によって賃貸住宅に生じた

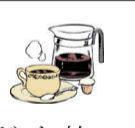


キズや汚れ(損傷)等、また、借主が通常の使用方法とはいえないような使い方をしたことで生じた損傷等を元に戻すこととし、原状回復と敷金との関係性についても説明しています。

そして、消費者へのアドバイスとして、契約する前に、契約内容の説明をよく聞き、契約書類の記載内容をよく確認して、入居する時には、賃貸住宅の現在の状況をよく確認しておき、記録に残すことを提案。

また、入居中にトラブルが起きたら、すぐに貸主側に相談し、退去時には精算内容をよく確認して、納得できない点は貸主側に説明を求めましょう、とアドバイスしています。

ちょっと一服



これから年度末。卒業式を始め様々な行事が開催されますが、マスクの着用が見直しが具体化しました。国からマスク着用は個人の判断に委ねる考えが示され、3月13日から適用されて、いよいよ「脱マスク」が進みそうです。

3月13日から「脱マスク」に一步踏み出す コロナ対策に手を緩めることなく対応

日本人は幼少の頃から学校で給食当番が使用するように、マスクになじみが深く、日頃から風邪の予防や花粉症対策など生活のツールとして定着しています。マスク愛好者も少なくないこともあって、号令一下とはいかないようです。しばらくは様子を見ながら使用する層と着けない人との混在が続くことになりそうです。お客様をお迎えする私どもとしましては、今しばらくマスク、消毒、換気等のコロナ対策に手を緩めることなく対応していきたいと思っております。



(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。