



URBAN SYSTEM

URBAN TIMES

日頃は弊社アーバンタイムスをご愛顧頂き誠に有り難う御座います。

突然ですが、皆様は賃料の入金確認を定期的に行っておりますでしょうか。

賃料滞納に気づかず、確認が遅くなると、支払う賃料が2ヶ月分、3ヶ月分と大きくなってしまい、借主が払いたくても払えないという状態に陥ることがあります。できるだけ早めに滞納に気づき、対応していくことは貸主、借主双方にとって重要なことです。

賃料滞納が解消されずに、明渡し請求訴訟、強制執行による強制退去へと至るケースの場合、滞納分の賃料だけでなく、明渡し手続きにかかる期間分の賃料収入も得られなくなり、さらには、裁判費用も必要になってしまいます。

個別の法的対策の手続き例としては、

【step1】解除通知の発送

借主に対し、滞納している賃料を一定期間（通常は7日程度）内に支払うよう催告し、その間に支払わなければ賃貸借契約を解除する旨の文書を内容証明郵便で発送します。これに応じて借主が賃料を支払ってくれば、賃料の滞納が解消され事件が解決されることとなります。反対に支払がなければ、賃貸借契約が解除により終了します。

【step2】明渡し請求訴訟

占有者と特定された者（通常は、借主が占有者）を被告として明渡し請求訴訟を提起します。解除の効力が争われるような特段の事情があったり、もしくは、裁判所が検討に値する和解協議が行われるような場合でなければ、実質的な期日は1回で終了します。

【step3】強制執行

解除通知発送後、訴訟の判決が確定するまでの過程で、和解により明渡しを受けられることもあります。そうでない場合、裁判所の力を借りて占有者と特定された者（通常は、借主が占有者）の占有を排除することになります。明渡しの強制執行では、1度目の期日で明渡し催告を行い、2度目の期日で実際に荷物の搬出等が行われます。

以上のような手続きを経なければ、賃貸物件の運用ができないので、損害（契約上は、借主負担であるが、実質は回収できない。）は莫大な金額になってしまいます。

このような賃料滞納による損害拡大を防ぐための第一歩は、毎月の入金確認にあります。

今後、賃料滞納に気づいた際は、いち早く弊社にご連絡ください。よろしくお願い致します。

筆者 張ヶ谷

借りたリスト(問い合わせ物件の一部)			* 先月の問い合わせ件数 244件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(精密機械保管)	100坪位	70坪	千葉市周辺	80~100万円	即日
倉庫(ブランド品保管)	100~200坪	70~150坪	新木場周辺	70~150万円	有れば検討
倉庫(衣類保管)	100坪前後	50~60坪	木場周辺	相場	有れば検討
倉庫(冷蔵倉庫)	—	100~200坪	湾岸エリア	相場	有れば検討
倉庫(電気資材保管)	200坪位	150坪	湾岸エリア・墨田区	坪/5500円	有れば検討
倉庫(運送業)	600坪位	500坪位	湾岸エリア・浦安・市川エリア	坪/4000円	有れば検討
倉庫(機械部品保管)	100坪位	50~60坪	大田区	坪/5800円	即日
工場・倉庫(ハン製造)	—	45坪	江東区大島周辺	坪/6300円	即日
店舗・事務所(ピア/教室)	500坪	約10坪	豊洲周辺	坪/9000円	即日
倉庫・事務所(スポーツ施設)	—	150坪位	品川・湾岸エリア	坪/5800円	即日
倉庫(塗料卸売業)	250坪	400坪(多層階)	湾外エリア・葛西	坪/5500円	有れば検討
倉庫(冷蔵倉庫)	200坪位	100~200坪	湾岸エリア	相場	有れば検討
事業用地(バス駐車場)	200坪位	—	湾岸エリア・浦安・市川エリア	相場	有れば検討
事業用地(駐車場・資材置場)	100~200坪	—	城南島・京浜島	坪/5000円	即日

安全 その3

建物を構成している建材が古くなることで起こる事故があります。木材は収縮乾燥が進むと材が縮み、割れや反りが出ます。他の建材も経年劣化が進むと材質が割れやすくなったり剥がれやすくなり、それらの建材が体を傷つけてしまう可能性があるため注意が必要です。また、建物は、地震や道路からの振動、台風などの大風によって常に細かく揺れているので、釘やビスが浮いたり接着剤が剥がれたりすることがあります。そのため、釘や割れた建材にひっかかって手や足を傷つけたりするケースが起こります。

建物の中でも気温の変化が激しい場所や、水気の多いところ等では建材の傷みも進みます。以前、プールや浴室の天井が落ちて社会問題になったことがありましたが、天井裏の金物が錆びて天井を支えきれなくなったことによるものでした。プールや浴室は湿度が高いので、金属には厳しい環境といえるでしょう。また、知らないうちにシロアリ等の被害を受け、床が抜け落ちたという話を聞いたことがあります。プラスチックが入っている建材も経年劣化で表面がザラザラになり、もろくなることもあります。

扉に指を挟む、濡れた床で滑る・・・等々建物内部では様々な事故が発生する可能性をもっているため、事故が起これば、不具合な箇所は前もって手直しすると共に、日頃のちょっとした気遣いで建物内部での事故を防ぐことができます。割れ、浮き、反り、劣化等々は早めに修繕しておきましょう。

管理物件のテナント紹介 第124回 有限会社 ナップス 様

有限会社 ナップスは商品撮影のスタジオです。写真/映像の専門家として、アパレル/食品/家具などの商品撮影全般を扱っています。

また、各種ジャンルの出張撮影もいたします。専属カメラマンを用意し商品撮影からグラビア撮影など、お客様のニーズにこたえます。また、レンタルスタジオとして営業しておりますので、ぜひご利用ください。

◆TEL. 03-5632-4427

◆http://www.naps-ltd.jp/

◆東京都江東区東陽5-28-1

◆平成19年1月入居