

2012年(平成24年)1月23日



家賃滞納は不動産経営にとって天敵である。どれだけ物件の立地条件が良くても、設備が優れていても、家賃が予定通り入金されなければ経営計画は画餅と化する。

家賃滞納額を利益率で割り戻してみると、どれだけ

の利益が消えてしまったのかと思っ。

それにもかかわらず、「この建物賃貸借契約は家賃滞納のリスクを考えていないのではないか」と感じることが多いのである。当社は、すでに入居者がいる投資用物件の管理をお請け

家賃滞納を未然に防ぐ

9

最新の契約書でリスク軽減

入居審査は営業担当以外で

することが多々あるが、管理引き継ぎの手続きをしているとその思いを強くする。

条項に不備の多い建物賃貸借契約書▽住民票や身分証明書などの書類不足▽保証会社の代位弁済請求手続きがなされていない▽賃借人と連帯保証人の筆跡と印

【家賃滞納を未然に防ぐ体制づくり】

契約に不備があっても問題は生じない。しかし一度家賃滞納が発生すれば、前記のような種々の不備がある契約では、電話をかけるにもひと苦勞だ。まして法的手続きとなると、苦勞はなおさらだ。

近年は更新料判決、暴力団排除条例、入居者退去時の原状回復費用をめぐるトラブルなど、不動産経営にかかわる重要な事件が次々

まるとで初めて得られる利益とは相反するので、第三者が冷静に判断することが必要だ。不動産管理会社であれば物件営業担当のようないだろ。

当社では賃貸借の申し込みを受けると、審査課がまず審査を行い、さらに契約締結後には契約書や添付書類に不備がないか確認を行っている。

第1に滞納を発生させないこと。第2に滞納発生時には速やかに正確に対応できることが肝要である。

滞納が発生したときにどうすればよいか、と考えるのでは時すでに遅いのだ。

伊藤成規(CFネットワークM事業部)

鑑が同一▽連絡先勤務先の記載がない▽契約書の紛失により前所有者の手元になり。

とにかく契約不備には枚挙にいとまがない。残念ながら前所有者及び不動産管理会社の認識不足と勉強不足が原因であろう。

確かに家賃滞納などのトラブルが発生しなければ、

不動産経営者としては、滞納が発生してからあわてるのでは遅い。万が一、滞納が発生した際には速やかに、そして正確に対応できるように準備しておくべきである。

自主管理する不動産経営者ならば、信頼できるパートナーの力を借りて環境を整えるべきだろう。弁護士

や司法書士、管理業務に精通した不動産会社などから最新情報を入手して、新たな法令や指針に対応した契約書を整えていくのだ。

疑いのある申込者をいにかけるため、賃貸借申込時の審査が重要になる。入居者審査は、空室が埋