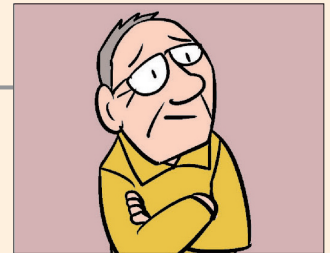


全	宅	管	理	vol.7	2015 autumn
才	一	ナ	一	通	信

滞納トラブルの予防と対処法

賃料をめぐる滞納トラブルは、オーナー様を悩ませる深刻なものです。数ヵ月にわたり遅れると、物件の返済計画にも影響が出る可能性も！そこで滞納トラブルを防ぐ工夫や注意点、滞納者への対処法をご紹介します。

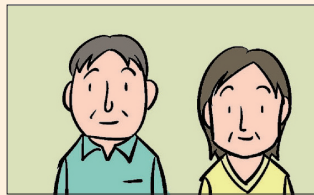


どうすれば滞納者が出にくくなるの？

①賃料振込み期日の翌日に必ず入金状況をチェックする。→滞納に気付かないで連絡が遅れると、滞納者の手元に余裕がなくなり、すぐに支払えないこともある。



②契約時、できるだけ支払い能力のある親御さんや親族を連帯保証人にする。難しい場合は、保証会社の加入を必須にする。



③契約書に遅延損害金の支払い義務や、賃料滞納が契約解除理由の一つに挙げられているかを確認し、その記載がある場合は、契約の際、管理会社に詳しく説明してもらう。

賃料の入金がない！どうすればいいの？

①1日でも遅れたらすぐに滞納者や管理会社へ確認の連絡をする。→几帳面でしっかり管理しているオーナーだと認識され、次回から気を付けるようになる。管理を徹底しないと、お金に余裕のあるオーナーだと思われ、滞納を何度も繰り返す傾向がある。保証会社に参加している場合も「滞納事故報告」の期限があることが多いので、滞納が分かった段階ですぐに連絡を。

②滞納者との会話はもちろんのこと、日々の業務内容を記録しておく。

③入金が確認できたら、滞納をしていた入居者へお礼

の連絡をする。→入居者との信頼関係を築くことで、今後の滞納予防、解約防止につながることもある。

④入居者に連絡がとれない場合は、保証人へ連絡をする。連絡がつかない場合は、内容証明を出す。→悪質な常習者は、弁護士への相談をはじめ、解約や少額訴訟も考慮に入れる。



督促の仕方にも注意が必要！

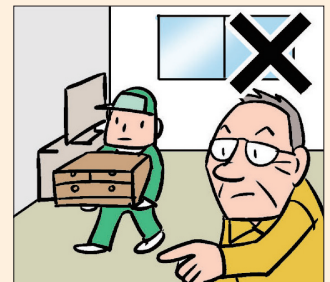
①早朝・深夜の訪問や電話、ドアへの貼り紙、鍵交換など、滞納者を追い詰めるような強引な督促をしない。



②滞納者に「威圧的な態度をとられた」という印象を与えないよう、訪問の際は、品格、マナー、言葉づかいなどに十分注意して趣旨を伝える。

③借主側の承諾がある場合等の正当な理由がない限り、勤務先等の居宅以外の場所へ督促の連絡・訪問をしない。

④滞納者の部屋の中にある私物や家具などの動産の運び出しや処分をしない。



(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称:全宅管理)は、全宅連を母体として設立された賃貸管理業界最大の会員数を有する団体です。全宅管理では、賃貸管理業の適正化や標準化を図り、業界の健全な発達に寄与することを目的とした各種事業を行っています。

ホームページはこちらから検索 <http://www.chinkan.jp/>

全宅管理

検索

■ 火災保険料アップでどう変わる？ ～改定内容と節約法～

ファイナンシャルプランナー 平野 敦之

2015年10月より損保各社で火災保険が改定されます。改定内容のポイントを踏まえつつ、少しでも火災保険料の負担を軽減する方法をご紹介します。



火災保険の主な改定内容

①	火災保険の長期契約ができる保険期間の改定(最長10年)
②	保険料率の改定(値上がり、値下がりするケースがある)
③	築浅の物件に関する割引等の新設、その他商品内容の改定

① 契約できる保険期間を最長10年までに改定

火災保険はもともと長期の契約が可能で最長36年までの長期契約ができました。しかし近年、台風や集中豪雨、土砂災害、雪災などの予測しえない自然災害が多発しています。そのため長期での災害の予測が難しくなっていることなどを背景に火災保険の契約できる保険期間が最長10年までに改定されます。



② 保険料率の改定

今回は火災保険の保険料率も改定されます。大もとの参考純率は平均3.5%アップに改定されていますが、条件によって改定率はバラバラです。契約条件や建物構造、所在地などによって改定幅は大きく異なります。単純に保険料がアップするケースだけでなくダウンするケースもありますので、自分の場合にどうなるのか個別に確認が必要です。

③ その他

築浅(築10年くらいまで)の物件に対する割引などの新設や各社個別に商品内容の改定をします。

保険料節約のポイント

・ 保険期間において10年を超える契約はできなくなりますが、1年契約を続けるよりも5年、10年などの長期契約をする方が保険料は割安です。

・ 最近の火災保険は補償に免責金額の設定が可能です。すべての補償に一律1万円や5万円などの免責金額を付帯したり、軽微な損害は自費で修理したりすることで保険料の軽減が可能です。

・ まずは物件ごとに現状の契約内容を確認してください。10月以降に保険料がどう変わるかですべきことが異なりますので、早めの情報収集が大切です。



不動産のご相談は
当社まで