

KAZUSAYA TIMES

[カズサヤタイムズ]2012年6月1日発行

平成24年

6月号



お部屋探しの専門SHOP
KAZUSAYA
上総屋不動産株式会社

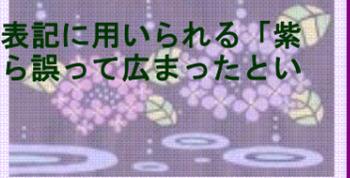
発行所 上総屋不動産株式会社
編集・企画 広報委員会

6月に入り今年も梅雨の季節となりました。ジメジメした毎日が続きますがいかがお過ごしでしょうか。

今月はアジサイについてお話させていただきます。一般的に見かける事の多いアジサイはセイヨウアジサイ（ヒメアジサイ・テマリ咲きアジサイは別）であり、日本原産のガクアジサイを改良した品種です。樹高は1-2メートルあり、6月から7月に紫（赤紫から青紫）の花を咲かせます。一般に花と言われている部分は装飾花で、おしべとめしべが退化しており（中性花）、花びらに見えるものは萼（がく）となります。

「あじさい」の名は「藍色が集まったもの」を意味する「あづさい（集真藍）」が訛ったものと言われ、漢字表記に用いられる「紫陽花」は唐の詩人・白居易が別の花に名付けたもので、平安時代の学者・源順がこの漢字をあてはめたことから誤って広まったといわれています。

全国各地にアジサイの名所が多く御座います。この機会に足を運んでみてはいかがでしょうか。



家賃滞納者の強制退去

(※全国賃貸住宅新聞抜粋)



いくら勝訴判決でもすぐには立ち退かない家賃滞納者

■家賃を支払わずに居住し続ける賃借人がおり、裁判をしている場合、判決が出たらすぐに強制退去させられるのでしょうか？

賃借人が家賃を支払わずに居住し続けたとしても、強引に建物の中に立ち入って荷物を運び出したり、勝手に建物の鍵を交換して立ち入れないようにする、いわゆる『自力救済』は違法行為となってしまいます。

賃料を支払わずに建物に居住し続ける賃借人を強制的に退去させる為には、建物の明渡しを求める裁判を行うことが必要になります。(※一般的に建物明渡し訴訟と言われている裁判です)

ただ、実際には裁判で勝訴判決を得ても、その判決を見せるだけで「ハイ、わかりました。」と素直に退去してくれる賃借人は多くはありません。

その為、裁判を終えた後に、『強制執行』という手続を行う必要があります。強制執行手続は、判決書等を裁判所に提出して申し立てることから始まります。

強制執行手続を申立てると、まずは裁判所の執行官と面接をします。この際、建物の居住状況等を執行官に説明し、また、今後の手続の日程等を決めます。強制執行の申立て後、原則として2週間以内に、明渡催告手続が実施されます。明渡催告手続とは、執行官が実際に建物に行き、立ち上った上で、「建物を明渡ししなければ、〇月〇日に強制的に明渡しを行う。」といった旨の最終通告を行う手続です。その際に、建物内の家具等の荷物の量を把握し、後日行う断行手続の資料とします。なお、法律上、建物の引渡期限は原則として明渡催告の日から1ヶ月を経過する日となっていますが、通常はこの引渡期限の数日前に断行手続が行われることが多くあります。

明渡催告手続を行っても、賃借人が任意に退去しない場合、断行手続を行うこととなります。執行業者の作業員やトラック等を臨場させたうえで、強制的に建物内を空家の状態にします。この際に運び出した荷物については、その内容や量、賃借人の使用状況などを踏まえて、執行官の判断により、その場で処分(売却等)を行ったり、倉庫等で一定期間(通常1ヶ月程度)保管します。以上のように、裁判手続だけでなく、執行手続まで行うことで晴れて賃借人を適法に強制退去させることができるのです。

賃貸経営にリスクはつきものです。家賃滞納解決には専門家である弁護士等へ依頼する事になり費用も発生いたしますが将来に向かっての被害拡大を防ぐ為にも、強制執行及び断行手続を行う事で解決に向かいます。もちろん、本来は、訴訟費用・強制執行費用・室内残置物の処分代まで、すべて賃借人が負担すべきものですが、なかなか回収が難しいのが現実です。

賃貸住宅居住安定化法(追い出し規制法案)は廃案となりましたが、賃借人保護の観点ではなく、もう少し賃貸のシステム的な部分を規制したり、借地借家法を改正するなど「滞納者への対応」についての法整備を期待したいものです。

人事異動のご報告

平成24年4月16日付及び5月16日付にて社内人事異動がありましたので、ご報告致します。

各社員、初心の気持ちを忘れず、新所属部署でも業務に邁進していく所存です。

今後とも変わらぬご指導・ご鞭撻の程、よろしく
お願い致します。



【平成24年4月16日付異動】

氏名	旧所属	新所属
斉藤 美貴	賃貸事業部 筑波大学前支店営業課	総務部 営業管理課
原品 君枝	売買事業部 売買管理課	売買事業部 売買営業課
鈴木 里奈	賃貸事業部 筑波大学前支店営業課	売買事業部 売買管理課

【平成24年5月16日付異動】

氏名	旧所属	新所属
染谷 裕二	賃貸事業部 筑波大学前支店営業課	賃貸事業部 つくば支店営業課
堀 直哉	賃貸事業部 つくば支店営業課	管理事業部 営繕管理課
石毛 真紀	管理事業部 営繕管理課	管理事業部 家賃更新管理課
山崎 信行	管理事業部 家賃更新管理課	管理事業部 営繕管理課
高橋 弥生	賃貸事業部 つくば支店営業課	賃貸事業部 土浦本店営業課

