



☆ 気になるアレコレ簡単解説 ☆ 身近な法律のススメ

賃借人の賃料未払い！ そのとき貸主様がとるべき行動とは！？



柏事務所 弁護士
辻 悠祐

1 賃借人の賃料滞納があるときはどのような行動をとったらいのか。

貸主様の意向によりませんが、賃料をとにかく支払って欲しいのであれば、早めに支払催促をする、契約を解除したいのであれば、ある程度賃料が滞納された段階で催告兼解除通知を行う、もしくは無催告で解除通知を行うなどの方法が考えられます。いずれにせよ、解除の要件を満たすかなどを確認するためにも、弁護士に事前に相談されることをおすすめします。

2 賃借人の賃料未払いはどれくらいで賃貸借契約の解除事由となりうるのか。

これは事案によるので、一概にはいえませんが、一般的には、居住用の家屋の場合3カ月以上の賃料滞納があれば、契約の解除が認められる可能性があります。賃料の滞納が続いた時は、早めに弁護士にご相談されることをおすすめします。

3 契約を解除しても賃借人が建物を明渡さない場合はどのような行動をとるべきか。

契約解除後も賃借人が建物を明渡さない場合は、建物明渡の訴訟をすることが考えられます。なお、裁判所に調停を申し立てるという方法も考えられますが、この方法では賃借人が調停期日に出席せず合意ができない場合は時間と手間だけがかかるという可能性もあるので、早く訴訟提起した方が早期解決になることもあります。

4 賃借人は本件建物を明け渡せという内容の判決が出た。この場合、どのような行動をとるべきか。

上記のような判決が出たからと言って、貸主様は、勝手に賃借人の荷物を撤去するなどの行動をとっては いけません。この場合、判決をもとに賃借人に明け渡してもらうように交渉する、もしくは、強制執行の手続きを進めて、その中で明渡の交渉を行うことが考えられます。

明渡し交渉がまとまらない場合は、やむを得ず強制執行の手続きの中で強制的に賃借人から建物を明け渡してもらうことも可能ですが、その場合は、多額の費用がかかることが多いです。荷物の量にもよりますが、経験上、一般的な1LDKのマンションであっても、50万円以上の費用がかかることがある印象です。強制執行の費用については、建物を明け渡さなかった賃借人に請求できますが、一旦は債権者で立て替える必要があり、賃借人から強制執行の費用を回収できるとも限らないので、貸主様の経済的負担は大きいです。そのため、弁護士は貸主様の負担軽減のために、賃借人に任意で明け渡してもらえるようにぎりぎりまで明渡し交渉を継続します。

5 賃料滞納の問題は放置せずに早めのご相談を

賃料滞納の問題は放置すると、本来得られるはずの賃料が得られず、経済的損失が大きくなる問題です。そこで、賃借人の賃料滞納が生じた時点で早めに弁護士に相談されることをおすすめいたします。

(文責: 辻 悠祐)

【お問合せ】よつば総合法律事務所 ☎0120-916-746(フリーダイヤル) ✉info@yotsubasougou.com 🌐 <https://yotsubalegal.com/>

【柏事務所】〒277-0005 千葉県柏市柏1丁目5番10号 水戸屋香番館ビル4階(マツモトキヨシの向かい)

【千葉事務所】〒260-0015 千葉県千葉市中央区富士見1丁目14番地13号 千葉大栄ビル7階(野村証券のビル)

【東京事務所】〒100-0005 東京都千代田区丸の内2丁目2番1号 岸本ビルディング6階

受付時間: 午前9時～午後6時 ※土曜・日曜・祝日 応相談 発行責任者大澤一郎(千葉県弁護士会所属登録番号29869)

【広告】本ニュースレターは当事務所と関わりのある方、当事務所の弁護士と名刺交換をさせていただいた方等に原則送付していますが日本弁護士連合会が定める「業務広告」に該当する可能性がありますので「広告」である旨の表記を本ニュースレター下部にしています。



健康改善&ダイエット記録 vol.2

弁護士 大友 竜 亮 編



～筋肉体操で肉体改造！3カ月でマイナス4キロ！

大友です。去年の夏、はやりの玄米食ダイエットを行い、1週間で66キロ→61.5キロ(-4.5キロ)の減量を成功させ、最終的に58キロまで減量していました(※身長170センチ)。しかしその後、少しずつ体が元に戻ってっていました。

玄米食ダイエットは、摂取カロリーが極端に少ないので(修行のようでした...)短期間で大幅な減量ができますが、以前の食事量に戻すと、体重も元に戻ってしまいました。

そこで取り組んだのは、筋肉体操！

今年は、去年のように単に減量をするのではなく、筋肉をつけて体を引締めることにしました。感染症も流行しているので、免疫力を高める効果にも期待し、4月頃から密かに肉体改造に着手しました。

外出自粛のためジムには行けないので、自宅で、NHKで放送されていた「みんなで筋肉体操」のメニュー(腕立伏せ、腹筋、スクワット、背筋)と体幹トレーニングを、毎日やりました。筋トレは、毎日やらない方が良い説もあるようですが、私の場合、毎日の習慣にしておかないとやらなくなってしまうので、毎日やっていました。あまりつらいと続かないので、やったのは1日にわずか5分強程度です。

結果は...3カ月で62キロ→58キロ！ -4キロ！

筋肉は裏切りませんでした。1カ月も経つと、体つきが変わってきて、3カ月経ったころには、スポーツに打ち込んでいたころのように体が引き締まり、4キロの減量に成功しました。筋トレは、回数ではなくやり方が大事なのだと実感しました。「筋肉体操」は、丁寧に筋トレのやり方をレクチャーしてくれます。

去年の玄米食ダイエットと違うのは、食事量を減らさなくても、体型をキープできることです。体が引き締まったことは、家族にも好評でした。

人は30歳に入ると、筋肉量が年に1%ずつ減るともいわれています。筋トレはやろうと思った1秒後には始められます。健康な体を長く維持するためにも、「筋肉体操」おすすめです！



※写真のコメントはNHK「みんなで筋肉体操」で放送されていた名言です。

(文責: 大友竜亮)

【お問合せ】よつば総合法律事務所 ☎0120-916-746(フリーダイヤル) ✉info@yotsubasougou.com 🌐 <https://yotsubalegal.com/>

【柏事務所】〒277-0005 千葉県柏市柏1丁目5番10号 水戸屋香番館ビル4階(マツモトキヨシの向かい)

【千葉事務所】〒260-0015 千葉県千葉市中央区富士見1丁目14番地13号 千葉大栄ビル7階(野村証券のビル)

【東京事務所】〒100-0005 東京都千代田区丸の内2丁目2番1号 岸本ビルディング6階

受付時間: 午前9時～午後6時 ※土曜・日曜・祝日 応相談 発行責任者大澤一郎(千葉県弁護士会所属登録番号29869)

【広告】本ニュースレターは当事務所と関わりのある方、当事務所の弁護士と名刺交換をさせていただいた方等に原則送付していますが日本弁護士連合会が定める「業務広告」に該当する可能性がありますので「広告」である旨の表記を本ニュースレター下部にしています。



代表弁護士大澤一郎の

「ワインが苦手な人のための ワインの選び方」

～第39回

このワインが苦手ならワインはやめた方がよい!!!～



「ワインが苦手」「お酒臭い」「アルコール度が高い」という方のために、「このワインが苦手ならワインはやめた方がよい！」というワインのご紹介です。

■ツェラー・シュヴァルツカッツ(白ワイン)

ドイツの白ワインです。ラベルに黒い猫が書いてあります。



比較的甘めの味がしますが、冷やして飲めば甘さを抑えることもできます。

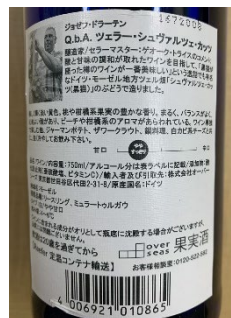
そして、値段も魅力です。1000円以下で売っています。少し高いものでも1000円～2000円位で売っています。

(写真は、柏モディ1階のカルディで935円で売っていた、ツェラー・シュヴァルツカッツです)



ぶどう品種は、リースニングとミュラートウルガウで、産地はドイツのモーゼル地方です。

においがとてもよいワインですので、「酒臭い」ということはあまりないと思います。アルコール度はそこそこありますが、ブドウの味もしっかりしていますので、「アルコール度が高い」ということもないです。



「ツェラー・シュヴァルツカッツ」という名前が覚えにくい方には「ドイツの黒猫ラベル」と覚えておけば大丈夫です！

ワインは苦手という方、ワインを初めて飲むという方にお勧めの1本です。

【文責】大澤一郎

【お問合せ】よつば総合法律事務所 ☎0120-916-746(フリーダイヤル) ✉info@yotsubasougou.com 🌐https://yotsubalegal.com/

【柏事務所】〒277-0005 千葉県柏市柏1丁目5番10号 水戸屋香館ビル4階(マツモトキヨシの向かい)

【千葉事務所】〒260-0015 千葉県千葉市中央区富士見1丁目14番地13号 千葉大栄ビル7階(野村証券のビル)

【東京事務所】〒100-0005 東京都千代田区丸の内2丁目2番1号 岸本ビルディング6階

受付時間:午前9時～午後6時 ※土曜・日曜・祝日 応相談 発行責任者大澤一郎(千葉県弁護士会所属登録番号29869)

【広告】本ニュースレターは当事務所と関わりのある方、当事務所の弁護士と名刺交換をさせていただいた方等に原則送付していますが日本弁護士連合会が定める「業務広告」に該当する可能性がありますので「広告」である旨の表記を本ニュースレター下部にしています。



GoToEat キャンペーンはじまりました

感染予防対策に取り組みながら営業している飲食店および、食材を供給する農林漁業者を支援するための GoToEat キャンペーンが始まりました！千葉県では LINE で食事券を購入できるということで、早速利用してみました！LINE 電子クーポンの使用方法や使用した感想等をお伝えさせていただけたらと思います。



こちらは PC 版 GoToEat 千葉の公式サイトページです

1. GoToEat 千葉の公式サイトに行き、LINE でお友達登録

まずはスマートフォンで GoToEat 千葉の公式サイトに行き、LINE の「[友だち追加](#)」のリンクをタップし「GoToEat キャンペーン千葉県事務局」とお友達になります。

2. トーク画面から「購入する」をタップ

トーク画面を開くと右図のような画面になるので、「[購入する](#)」をタップします。指示に従って 10,000 円(12,500 円分)か 20,000 円(25,000 円分)を選び、クレジットカード情報を入力すれば購入完了です！



3. 利用するときは会計時に QR コードを読み取り、金額を入力

利用するときはお会計のときに「GoToEat の電子クーポンを利用したい」旨をお店の方に伝えます。トーク画面の「[利用する](#)」をタップするとカメラが起動するのでお店から提示された QR コードを読み取ります。金額入力の画面になるので、お店から言われた金額を入力すれば支払い完了です！

スマホ1つで完結するのでお店に着いてからでも購入ができます。とても使いやすいので LINE や電子マネーを普段から使っている方は電子クーポンおすすめです！

※電子クーポンが利用できる店舗は公式 HP に一覧がありますので、購入前にお目当てのお店や近場の店舗が加盟店になっているかご確認ください。

※紙クーポンは本ニュースレター発行時は抽選が終了しています。詳細は公式 HP にてご確認ください。

\\ 電子クーポンが利用できる柏のおすすめグルメ //

レストラン ル・クーブル 柏市柏 3-9-20-2F 04-7162-5081

柏駅から徒歩 6 分ほどの旧水戸街道沿いにあるフレンチレストランです。落ち着いた店内で本格フレンチのコースを堪能できます。特別な日のディナーにいかがでしょうか。



【お問合せ】**よつば総合法律事務所** ☎0120-916-746(フリーダイヤル) ✉info@yotsubasougou.com 🌐 <https://yotsubalegal.com/>

【柏事務所】〒277-0005 千葉県柏市柏 1 丁目 5 番 10 号 水戸屋香館ビル 4 階(マツモトキヨシの向かい)

【千葉事務所】〒260-0015 千葉県千葉市中央区富士見 1 丁目 14 番地 13 号 千葉大栄ビル 7 階(野村証券のビル)

【東京事務所】〒100-0005 東京都千代田区丸の内 2 丁目 2 番 1 号 岸本ビルディング 6 階

受付時間:午前 9 時～午後 6 時 ※土曜・日曜・祝日 応相談 発行責任者大澤一郎(千葉県弁護士会所属登録番号29869)

【広告】本ニュースレターは当事務所と関わりのある方、当事務所の弁護士と名刺交換をさせていただいた方等に原則送付していますが日本弁護士連合会が定める「業務広告」に該当する可能性がありますので「広告」である旨の表記を本ニュースレター下部にしています。