

# ピーエム倶楽部

Property

Management

発行/朝日綜合株式会社

本社/〒013-0064 秋田県横手市赤坂字館ノ下80-1 ベッチモントyokote 3階 TEL.0182-32-6263(代) ●発行責任者/熊谷邦夫  
 [URL] <http://www.asahisogo.com> [E-mail] [info@asahisogo.com](mailto:info@asahisogo.com) ●編集責任者/澤正人  
 ●発行年月日/令和7年2月

2

2025

Vol. 214

トラブル  
対応

## 入居者の「夜逃げ」への対応方法 予防対策や注意点について解説



### 入居者の「夜逃げ」への対応

家賃不払いのケースが多い入居者の「夜逃げ」は、損失が大きく、適切に対応しないと違法になる場合があります。入居者の「夜逃げ」への対応のポイントを解説します。

#### ①入居者や連帯保証人へ速やかに連絡する

夜逃げ発覚後は、入居者や連帯保証人へ速やかに連絡しましょう。連帯保証人には夜逃げした事実は伝えず、入居者と連絡が取れない旨を伝えることがポイントです。万が一、連帯保証人の協力を得られない場合は、催告を行い、法的措置を取る必要があります。

#### ②民事訴訟による賃貸借契約解除を行う

オーナーから賃貸借契約を解除するには、裁判所の法的判断によって正当事由が認められなければなりません。そのため、入居者に「夜逃げ」されても自動的に契約解除はできず、民事訴訟による賃貸借契約解除が必要です。

#### ③残された家財は強制執行の手続きを行い処分する

賃貸借契約の解除後は、「強制執行」が認められることで残された家財を処分できます。ただし、家財の撤去費用や原状回復費用は貸主負担となってしまうので注意が必要です。



### 入居者の「夜逃げ」の防止

#### ①入居審査を厳しくする

入居者の選定時点で安定した収入のある人を選ぶことで家賃滞納者となるリスクを避けられます。入居審査の面談で、前の住居での期間や引っ越し理由などを確認して見極めるとよいでしょう。

#### ②賃貸借契約時に連帯保証人を立てる

賃貸借契約時に連帯保証人を立てて親族や勤務先の連絡先を入手しておくことも「夜逃げ」防止に有効です。連帯保証人は入居者の親や兄弟などの親族を選定してもらい、問題が発生したときに速やかに対応してもらえる体制を整えておきましょう。

#### ③日頃から入居者とコミュニケーションをとる

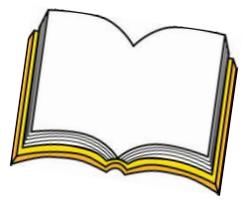
「夜逃げ」防止方法として、可能であればオーナーが日頃から入居者とコミュニケーションを取ることでも大切です。挨拶など入居者に少しでも接しておくことで夜逃げのサインに気づきやすく、早めに対策できるでしょう。

#### ④家賃滞納が発生したら、早い段階で対応する

家賃滞納が発生したら、早い段階で対応して入居者の「夜逃げ」を防ぐことが大切です。家賃滞納者は、家賃を滞納したまま退去する可能性が高いため、「強制退去」で損害を抑えましょう。



# アパートオーナー様におすすめ！ 賃貸経営に役立つ資格10選



## 賃貸経営に役立つおすすめの資格

資格が必要ない賃貸経営は、個人の能力や経験値で業績が変わります。そこで、アパートオーナー様におすすめの賃貸経営に役立つ資格を10選ご紹介します。

### ①宅地建物取引士（宅建士） | 国家資格

長く賃貸経営を行う場合におすすめの宅地建物取引士は、不動産会社の契約条件や内容を理解でき、実務で役立つ国家資格です。物件取得の際の注意点や安全面、信頼できる業者を判断しやすくなります。

### ②賃貸不動産経営管理士 | 国家資格

賃貸不動産経営管理士は、賃貸不動産経営に関する知識全般を得られる国家資格です。借地借家法や民法などの法律や修繕サイクルや設備などの建築知識も身につきます。

### ③マンション管理士 | 国家資格

マンション管理士は、入居者間のトラブルや相談に応じて解決に導く国家資格です。契約事項のほか維持管理に関する実務的なルールを学べます。

### ④管理業務主任者 | 国家資格

管理業務主任者は、マンション管理適正化法によって創設されたマンション管理に関する国家資格です。関係法令や建物・設備、管理組合の財務知識などが得られます。

### ⑤中小企業診断士 | 国家資格

中小企業診断士は国家資格で、合格率は1次試験が約30%、2次試験が約20%、実質約6%です。経営者に不可欠な付加価値や差別化、競争回避などの知識を得られます。

### ⑥住宅診断士（ホームインスペクター） | 民間資格

住宅診断士（ホームインスペクター）は、住宅の劣化や欠陥の状況を見極めてアドバイスする民間資格です。基本的に屋根や外壁・室内・床下などを目視で診断し、建物の修繕計画や予算確保などを行います。

### ⑦ファイナンシャルプランナー | 国家資格・民間資格

ファイナンシャルプランナー（FP）は、個人のお金に関するアドバイスができる国家資格と民間資格です。不動産に関する法令規制や税金、契約、相続、事業承継、人生設計などお金に関する知識が得られるでしょう。

### ⑧不動産実務検定 | 民間資格

不動産実務検定は、賃貸経営初心者におすすめです。旧「賃貸経営実務検定（大家検定）」であり、2級は賃貸経営の実務知識、1級では不動産投資など、不動産経営の基本を学べます。

### ⑨不動産鑑定士 | 国家資格

不動産鑑定士は、不動産の適切な価値を評価する専門家の国家資格で、投資家に不可欠な不動産の目利き力が身につきます。合格率は短答式が約30%、論文式は約15%の実質約4.5%で、難易度は高めです。

### ⑩簿記 | 公的資格

簿記は、帳簿に関する知識を身につけられる公的資格です。固定資産の減価償却などの会計や税務に関する知識が身につく、アパート経営の数字に強くなるでしょう。



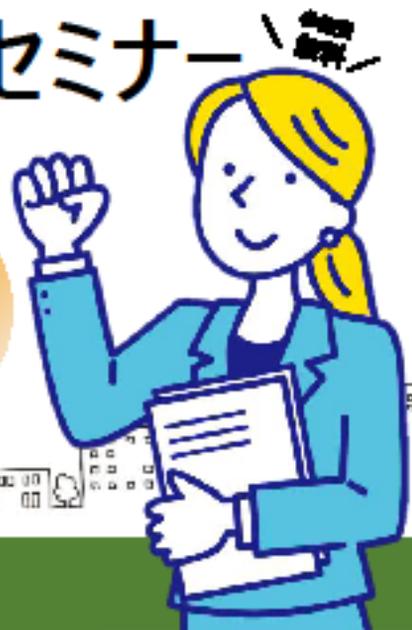
安定経営を考えているオーナー様を応援！

# 賃貸住宅修繕共済

## オーナー様限定 Webセミナー

「賃貸住宅修繕共済」とは、賃貸物件における大規模修繕積立金の経費算入制度で、共用部全体の修繕工事を補償します。契約者は毎年の掛金全額を経費計上できるため、修繕費に備えながら、財務改善が期待できます。また、相続や事業承継にも対応しているため、世代を超えたご活用も可能です！

国土交通大臣  
認可取得



日時

2 / 27 (木)・3 / 25 (火)  
4 / 25 (金)・5 / 15 (木)



※いずれも11:00~11:45

### 説明内容

- 「賃貸住宅修繕共済」とは
- 共済掛金の全額経費化について
- メリットと留意点まとめ
- 相続・事業承継との関係

2021年3月	大規模修繕積立金経費化プロジェクト会議設置
9月	東京国税局より「共済掛金の損金算入」を認める旨回答
10月	国土交通大臣より制度認可取得
11月	「全国賃貸住宅修繕共済協同組合」設立
2022年4月	制度取扱開始
2023年10月	国土交通大臣より「補償対象の拡大」の認可取得
2024年11月	販売代理店 501社・保有契約高 60億円突破

所在地 東京都千代田区丸の内1-8-3

設立 2021年11月

監督官庁 国土交通省

根拠法 中小企業等協同組合法

代表理事 高橋 誠一 (全国賃貸管理ビジネス協会 名誉会長)

### ●マンガでわかる賃貸住宅修繕共済



全国賃貸住宅修繕共済協同組合  
shuzen\_kyosai@pbn.jp 03-6275-6707

人工炭酸泉

リフレッシュスパワード

高温サウナ  
「汗蒸幕」  
「ハンジュンマク」

韓国式低温サウナ  
「チムジルバン」

年間パス入会ご案内

いつもの入浴  
お楽しみですか？

月に10回以上  
ご利用が  
年間パスが  
おススメ！

年間パス会員は営業時間内、いつでも、何度でも入浴可

タオルセット、チムジルバンご利用の方は...

通常利用では  
会員料金800円  
優待券入浴700円

1回あたり  
平均  
750円

10回利用で7,500円ですが...  
年間パスなら毎日来ても、何回来ても

20回でも 30回でも

月額7,230円

通常利用では  
会員料金800円  
優待券入浴700円  
タオルセット250円  
チムジルバン550円

1回あたり  
平均  
1,000円

タオルセット入浴 チムジルバンセット  
平均  
1,300円

10回利用で 10,000円  
10回利用で 13,000円

10回利用で 10,000円  
10回利用で 13,000円

40回でも 50回でも

月額8,240円

(※月々のお支払いを1年間継続) 月定額会費制 → 利用期間中、転居や突然の入院等継続利用が難しくなった場合の途中退会可※1)

※1)利用した月数を複数月パスに換算し、フロントで差額をお支払い頂く事で途中退会とさせていただきます。

一番お得な入浴会員

温浴年間パス  
温浴プレミアム年間パス

家族・友達とシェアできる各種回数券  
温浴・チムジルバン回数券

項目	有効期間	料金	特典
温浴回数券	1年間	6,600円	営業時間内、いつでも入浴可。 毎月26日～翌月第1日曜日(11枚つづり) 毎月第2月曜日～25日(タオルセット無料券1枚付き)
朝風呂回数券	半年間	5,000円	朝風呂営業時間専用 毎月26日～翌月第1日曜日(11枚つづり) 毎月第2月曜日～25日(タオルセット無料券1枚付き)
チムジルバン 10回券	1年間	4,000円	毎月26日～翌月第一日曜日まで 11枚つづり+入浴サービス券付き
チムジルバン 5回券	半年間	2,000円	チムジルバン回数券利用で 入浴料100円引き(ポイントカード会員様)

キリトリ線 ✂

2月入浴クーポン券

会員入浴  
800円から **100円引き**

有効期限：2025年2月28日

秋田県横手市安田字堰端52-1  
クオードインyokote1F  
TEL：0182-35-1126

朝風呂6：00～、通常営業10：00～  
毎週水曜日は午後5時オープン