

ライフデザイン実践会

2015年7月10日～7月16日

公開質問の回答



【ご注意】

この回答はライフデザイン実践会の会員にのみ提供しているものです。
お取扱いには十分注意して頂き、事前許可無く、本レポートの一部または全部をあらゆる
データ蓄積手段（印刷物、電子ファイルなど）により、
複製、流用をしないようにご協力をお願いします。

また、回答に記載した内容は、私が体験したり事実関係を調べた内容から回答しています。
ただ、内容の信ぴょう性や正確性を保証しているわけではないので、
読者様自身の責任と判断で参考にして頂けると助かります。

2015年7月17日

【質問1】「嫌がる入居者に建て替えのために退去していただくにはどうしたらいいのでしょうか？」

ななころさん、こんばんは。公開質問お願いします。

友人のお母さんが都内でアパートを所有しており、先代からの相続の為、築年数がかなり経過しているそうで建て替えたいそうですが、現在2世帯の入居者さんがいらっしゃる様で両者とも退去や仮住まいの引越はしたくないとの事で困っているそうです。

シロアリの発見があり、老朽化が心配で建て替えしたい様ですが現入居者さんになんとか説得する方法はありますか？因みにお祖母様からの経営の為、賃貸借契約を書面でとりかわして無い様です。管理を頼んでいる不動産屋さんは説得に消極的だそうです。

このまま彼らが(60代くらい)退去するまで待つしかないのでしょうか？

アドバイスありましたらよろしくお願いします。

【回答1】

すでに所有しているアパートの入居者さんに、老朽化で建て替えのため、「どうやって退去していただくか？」というご質問ですね。老朽化し空室が目立つアパートが増えてきましたので、こういったケースが増えてきそですね。

さて、ご質問者さんもお存知の通り、これまでの借地借家法は、入居者保護の色合いがとても強く、「よっぽどのこと(正当事由)」が無い限り立退きが難しい法律になってしまっています。

実はこの「よっぽどのこと(正当事由)」ってのがやっかいです。。。入居者は家賃を毎月払ってれば、退去させることはかなり難しい。仮に家賃の支払いが遅れていたとしても、1ヶ月程度の滞納では正当事由には当たらないことも多いようです。さらに今回のケースでは、賃貸借契約も無く法定更新されている状況ですので、さらに難しいのかなと感じました。

そこで今回も、何かウルトラCのような対処法があるかと思い、場数を踏んでいる信頼できる不動産屋さんに相談してみました。

～ここから～

ななころさん、ご質問の件になります。

大家さん側から、入居者に退去して下さい。と言える時は正当な理由があるかどうかです。今回のケースが正当な理由に該当する方になると認識しておりますが、ポイントは本当に老朽化が進んでいるかどうかです。

今回の場合は、消極的な不動産会社さんが窓口になっているようなので、窓口を変更された方がいい気もします。6か月後に退去してほしいとか、1年後に退去してほしい旨をちゃんと説明すれば一般的には理解してくれる人が多いと思っております。

ただ、一度不動産屋さんが聞いているのであれば、すぐに退去してもらえれば、引越代や、新居に入る時の費用等を支払う予定もあるとか、何か入居者へお土産を出しながら上手く交渉してはどうか？

こんなに払う必要もない気もしますが、どうしても退去してほしい時は、お金で解決出来るケースが多いと思います。

ウルトラCがなくてすいません。参考になれば幸いです。

～ここまで～

ウルトラCではないとのことですが、かなり説得力のあるアドバイスではないでしょうか。整理すると以下の通りでしょうか。

- 本当に老朽化が進んでいるか、建築士などに相談する
- 他の不動産屋に相談してみる
- 半年から1年の期間を設けて、入居者に退去して頂くようちゃんと説明する
- すぐに退去してもらえれば、引越代や、新居に入る時の費用等を支払う予定もあるとか、何か入居者へお土産を出しながら上手く交渉する

また、以前コンサルをしていた投資家さんが、店舗の立退きで苦労していて、私がアドバイスしたことを補足しておきますね。

その物件は、築40年経過している長屋の店舗でした。建物の傷みは激しく、唯一残った店舗に退去してもらい建て替えたいと考えていました。しかし、店舗のオーナーはガンとして聞かず、退去しようとはしません。何十年ももめたままになっているそうです。

そこで、アドバイスしたのは以下の3つです。

- ① 建物がボロボロでいつ大きな地震が起って倒壊したら危険なので、耐震診断を行って、建て替えが必要な旨は入居者に伝え、あらためて退去して頂くように伝えておく。

- ② それでも退去しない場合は、万が一倒壊した場合に、大家には責任が一切無いという覚書を取り交わしておく。
- ③ しかし、視点を変えると、こんなにボロボロの建物から10万円もの家賃が毎月入ってくるのは、逆に有り難く、無理に立退きしてもらわなくてもいいのでは？
仮に新築アパートに建て替えたとしても、今はあまり家賃もなかなか取れなくなっている（相場では1Kで5万円程度）。

結局この相談者の方は、無理に退去してもらうのは止めて、覚書だけ交わして、そのまま住んでもらっているようです。

なお、私はこの件などがあつたりして、退去が難しいということを知って以来、怖くて、契約基本的にすべて「定期借家契約」を結ぶようにしています。以上、参考にしていただければ幸いです。

今回の回答はいかがでしたでしょうか？
みなさんの悩みや疑問が解消し、
レベルアップにつながれば嬉しいです。
随時、公開質問を募集しています！

何かななころに質問してみたいことはありませんか？悩みはありませんか？

みなさんから頂いた質問をシェアすることで、みなさんのレベルアップにもなりますし、同じよう悩みで困っている人や悩んでいる人を助けることができますと私は考えています。

ですので、どんな些細な質問でも結構ですので、どんどんご質問して頂いて構いません。
→ <http://bit.ly/kokaishitsumon>

また、メールの方がいい場合は、「yobiko.sc@gmail.com」宛に個別にメールいただいても構いません。※具体的なところをボヤかして、公開回答します。

■公開質問とは…？

皆様より頂いた質問やご相談に、ななころが答え、解説をします。

- ・「〇〇について、ななころさんはどう思いますか？」
- ・「〇〇について、どう解決したらいいか悩んでいます。。。」
- ・「〇〇な時、ななころさんだったらどうしていますか？」など…

質問への回答は、毎週木曜日となっております。

※質問が無い場合は、配信無し

ライフデザイン実践会代表・ななころ

<http://japanlifedesign.com/>