アーバンレポート　ＶＯＬ.2015 - 9 （第 194 号）
URBAN-REPORT
http:／／www. urbankk. co. jp
発行人　㈱アーバン企画開発　三戸部　啓之

アパート建替えに伴う入居者の退去

先日、アパートの建て替えを計画している（当社とお取引きのない）オーナー様から「古いアパートを取り壊して建て替えたいので、入居者の転居先を探して欲しい」というご依頼を頂きました。

実はこの様なご相談を頂く事が多々あります。但し、自ら引越しを望んで部屋探しする方と違い、引越しを望んでいない方を動かすのは一苦労です。

話を円滑に進めるには大家・店子の関係が良好である事が第一なのですが、先代から相続した建物の為、現オーナー様が物件の詳しい事や入居者の情報をよく知らないという傾向が多く見られます。管理会社に全て任せていればオーナー様が入居者と接触する機会が少ないので当然かも知れませんが、入居者の家族構成や仕事内容・滞納状況等もあまり把握されていない場合があります。

その為、入居者と話をしている中で「〇〇について、先代のオーナーからは了解貰った」（逆にオーナー様は「入居者が勝手に〇〇している」とそれぞれ言い分が食い違う）とか、管理会社に対しても「共用灯が切れていても交換しない」「雨漏りしても直してくれない」等と不満が噴出する事もしばしばあります。

気を付けなければいけない点として、貸主からの解約には６ヶ月前までに通知が必要です。「来月には工事したいから今月中に出て下さい」とはいきません。また、貸主から解約するにあたっての正当事由が必要になります。ほとんどのケースで築３０年以上の古いアパートで有る事が多いので、「老朽化が進み倒壊の恐れがある為建替える」という内容で通知します。

しかし、ただ単に「６ヶ月後に解約になります」と通知するだけでは、当然入居者は出て行きません。金銭面で出来るだけ入居者に負担が出ない様に配慮する必要があります。建物は取り壊すので当然オーナー様が預かっている敷金は全額返金する事になります。それ以外に転居先の契約金の一部と引越し代が必要になります。入居者によって事情は様々です。必要最低限の実費だけで納得して頂ける方もいれば「オーナーの都合で引越すのだから掛かる費用を全額出すのは当前だ。それ以外に迷惑料を払うのが筋だろう」と金銭を要求してくる事も少なくありません。なるべくオーナー様の支出も増えない様にしますが、それでも最終的には金額の折り合いを付けなくてはなりません。転居先の契約条件によりますが１戸あたり概ね家賃の６ヶ月分～の費用を見込んで頂く必要があります。オーナー様にて解約の通知をしてから、お部屋探しの相談の為、入居者を訪問するのですが、様々な事情を抱えた方々がいましたので事例をいくつかご紹介します。

ケース①

６０代の男性、無職、固定電話・携帯電話なし、身分証明書なし（免許証失効・保険証）。
この方は留守がちで何度訪問しても会えず、電話も持っていない為連絡が取れずなかなか話が進みませんでした。毎回「ご連絡下さい」と書いた名刺をポストに入れると、たまに公衆電話から連絡が来るといった状況でした。部屋探しをしても案の定入居審査が通らず難航したので保険証を再発行してプリペイドの携帯電話を購入してもらい、都内に住んでいるお姉さんを頼り契約者になってもらい…と色々な手を尽くして何とか契約する事が出来ました。

ケース②

７０代男性、塗装業の職人だったが足を骨折してしまい、仕事が出来なくなって生活保護を受けているという方でした。生活保護を受けているので家賃と固定の生活費は出るが生活は困窮しておりガス代が払えないのでカセットコンロでお湯を沸かし、風呂も２ヶ月に１回程度銭湯に行くだけ。

アパートの１階に住んでいたのですが、庭先には仕事で使っていた機械、ドラム缶２本と一斗缶が約４００個積んであり、どうやってこれらを処分するかがネックになりました。区役所に相談し、一斗缶については毎月２回資源回収の日に少しずつ回収してもらうという事で進める事になりました。地道にコツコツと片付けて５ヶ月程かけて一斗缶は全て処分しましたが、ドラム缶についてはどうしても産廃業者に有料で回収してもらうしかない為、止むを得ずオーナー様にご負担頂き処分する事になりました。

生活保護を受けている場合、自治体にもよりますが転居の際に一定の額が支給されます。事前相談・申請・受取りと何度か区役所に足を運び、オーナー様の支出を大幅に軽減する事が出来ました。

ケース③

５０代男性、無職、携帯電話なし。何度訪問しても不在で会えず家の電話にも出ません。雨戸を常に閉め切っていて中の様子は伺えません。１ヶ月後にようやくお会いする事が出来たのですが玄関を開けてビックリ、室内は所謂「ゴミ屋敷状態」で足の踏み場も見当たりません。玄関から狭い部屋の奥までゴミが高く積まれ、一体どこで生活してどこで寝ているのか…？

話を聞くと実家（遠方）の母親が病気で、入退院に付き添ったり世話をする為に度々実家に帰っていたとの事。引越しするとなれば近隣ではなく実家に戻るので、部屋探しはせずゴミを処分する事になりました。ところが母親の容態が悪化し頻繁に実家に戻らなければいけなくなった為、片付けが中々進まずかなり時間が掛かりました。傍から見ればただのゴミでも、本人にとってはほとんどが必要な物らしく手伝わせて貰えません。引越しの際にはトラック満杯状態でした。

この様に、取り壊し対象の老朽アパートには身寄りのない高齢者や、無職の方、生活保護受給者が住んでいる事が比較的多いので、受け入れ先を見つける事が難しい場合があります。「出来るだけ近くに引越したい」「２階以上でなければ困る」等の条件・要望もあります。

中には、通知をしたら直ぐに転居する方もいますが、中々折り合いが付かず６ヶ月以上かかってしまう事も珍しくありません。

入居している戸数が多い程、時間と費用が掛かりますので、建て替えを考え始めたら「新規の募集は停止する。次回更新時から定期借家契約に切り替える」等の中・長期的な計画が必要です。

「アパートを建て替えたいけど立退きが…」とお悩みのオーナー様は是非ご相談頂ければと思います。

記：サブリース課　　塚田 慶

※※

立退き交渉について‥‥‥弁護士資格のない者が報酬を得る目的で法律事件を取り扱う事は禁止されています（弁護士法第 72 条）

本内容について‥‥‥あくまで転居先物件の案内業務であり、当社が報酬を頂く事は一切ありません。