



今回は『老朽化物件アラカルト』がテーマ。弁護士法人琉球法律事務所の久保以明氏とカセイ有限会社の宮城裕氏を講師に、老朽化物件の立ち退き問題についてや判例「賃貸物件の老朽化に伴う賃貸借契約の解約および物件の明渡し」を基に、チームごとにディスカッションを行ったり、参加者の質問に対し講師陣のお二人がアドバイス・解説を行っていただきました。

セミナー中に参加者様から頂いたご質問についてお答えいたします。

Q.管理物件において入居者が弁護士を立てており、退去に応じてくれない。上手く進めるにはどのような方法がありますでしょうか？立退料を増やす以外に有効な方法がありますか？

A:相手が何を望んで弁護士まで立てて事を大きくしたいのか？引っ越ししたくない・住み続けたい・お金が欲しい等々ありますが、そこでオーナー側がそれに応じることが出来ることは？となります。現在賃貸人は数百万円の費用を出したくない。賃借人は退去したくない。そこをどう管理会社として着地させるか？となります。

【要点整理】

賃貸人⇒数百万円の立退料は出したくない。これ以上居住させたくない契約解除したい。

賃借人⇒住み続けたい。

今の状況では両者の意向がかみ合うことはないですね。

経済的合理性から考えると賃貸人としては、安全性が確保できないので退去してもらいたいのが最優先となります。その一点に集中して交渉となります。そうすると立退料の金額交渉となりますので、賃借人の希望を聞いて支払う意思があればそこで解決。賃借人提示金額に不服なら（高額すぎる等）第三者（裁判所）へ決めてもらう覚悟を賃貸人は決めなければいけません。

賃借人は弁護士が付いているので、ある程度の金額で承諾しなければ裁判費用等（弁護士費用）を考えると妥当な金額を提示してきて和解の可能性が高くなります。賃貸人が裁判も辞さない覚悟が必要となります。（管理会社として賃貸人への説明）

Q.築古物件を所有管理していて、リスクについてのガイドラインが欲しい。

A:築古物件は確かに常にリスクがあります。それをカバーするには、一度建物診断をしてもらいあと何年建物を維持できそうか？維持するためにいくらの費用が必要か？を明確にし、取り壊しまでの長期修繕計画を立てることをおすすめします。そうすると、無駄な小規模な修繕費が掛からなくなり費用対効果つまり利益がしっかりとれる投資が可能となります。出口が決まると見通しがつき不安が消えます。

Q.築45年ぐらいの物件を家主が一生懸命修繕をしており、壊す気がない。本当に大丈夫なのか？

A:築45年だと今までの修繕状況で建物の現状は変わってきます。かなり危ない状況なら修繕提案をして入居者の安全が確保できる環境を作りましょう。もし、賃貸人がそれを拒むなら管理会社として責任を取れないので管理を断ることも視野にいれるべきかと思います。日々の現場では管理会社が対応するので、問題が起こった時に管理会社の対応が間違っていたなど責任問題にもなりかねませんので。

Q&Aは次ページへ続きます

<回答者>カセイ有限会社 代表取締役 宮城 裕 氏



**Q. (仲介) 購入予定物件で店舗2世帯、賃貸住宅2世帯、無償賃貸1世帯
売買金額より1500万円値引きでOKで契約してもいいと言われているが、買主負担で退去費用総額1000万円以内で退去させたい。売主は高齢で五男へ相続予定だが、売主の長男孫が引き継ぎたいと言っている。**

A:階店舗の売上状況が把握できない状態で売買契約をすると明渡し費用でマイナスの投資となる危険性があります。居住用はある程度予測つきますが、営業中の店舗は要注意です。1000万円以内での明渡し退去が可能か微妙なところです。購入後に揉めて裁判となると本末転倒です。

**Q.室内での雨漏れや天井の爆裂が起きた場合は退去の正当事由になるのか。
また、正当事由の中で、建物の現況を総合的に判断となっているが、基準はあるのか。**

A:結論からいうと雨漏れや天井の爆裂のみでの正当事由は過去判例からみても難しいと思います。その他の正当事由の要因となる事項を集めない限り厳しいので、結果的には明渡し費用（お金）での解決となります。また、総合的に判断とは基準が明確にあるわけではなく、セミナー中に説明したように裁判官の裁量にも影響されますので一概に基準を決めることは出来ません。前述のように正当事由として建物築年数や修繕費用の金額からみて賃貸経営として成り立たないことを立証するために、専門家（建築士）のインスペクションを採用することも重要となります。

Q.老朽化物件の不具合（コンクリートの剥離など）があった時に、まずどんな専門業者とどんな調査をしたらいいのか？⇒インスペクションを入れてみましたが、それよりは防水塗装ペンキ屋さんの方が良いと言われたので、まずどこを見てどんな行動を取ったらよいか？と思った。

A:取り壊しの方向で考える場合はインスペクションを入れて建物の寿命（危険性）をチェックしてもらうことも必要かもしれませんが、一般的に修繕して長期間建物を維持したい場合は信用できる防水工事会社へ見積りを依頼して建物を10年も足すためにはどのくらいの修繕が必要かを金額で出してもらうことも必要です。金額で提示されると経済的合理性が分かり易く賃貸人の判断も早くなります。建物は少しずつ劣化していき、ある日突然爆裂事故となるので小規模の爆裂時に早めの根本的対応が重要となります。

Q.反社が管理物件にいた時の明け渡し交渉。

A:反社を退去させる場合は管理会社のみでの交渉は危険です。その後の嫌がらせ等他の入居者への影響を考えると、警察主導にて進めることが良いです。退去完了まで常に警察の力を借りて行動しましょう。

Q.県内でおすすめのインスペクション業者を教えてください。

A:株式会社クロトン（浦添市大平）はインスペクション資格（建築士向け）講習会等も担当しており、沖縄県内では信用できる1級建築士設計事務所となっています。

Q.古い外人住宅で修繕費用がかさんでいる。それを理由に賃料値上げできるのか？上手くいった事例として立ち退き料を抑えるため、自己退去を待ち、残り2~3件になったところで交渉開始した。

A:修繕費はオーナーの当然の負担であり、家賃にて回収済との見解があるのでそれを理由に賃料値上げは厳しいかと思われます。もちろん、当事者同士の問題なので明らかに賃料が低い設定であれば相場との乖離を理由に値上げ交渉は有りだと思います。自己退去を待つ残りの部屋へ交渉を開始する方法も有りですね。それはオーナーに待てる（家賃が入らない期間を耐える資力）力がある場合は採用できる提案となり時間的利便と比較して問題ない場合は有効だと思います。

<回答者>カセイ有限会社 代表取締役 宮城 裕 氏

Q&Aは次ページへ続きます

Q.設計士等による、耐震診断を沿えて、借主交渉することがありますが、今のところ裁判までいかに済んでいます。裁判の調停時、診断書は多少なりともプラスになりますか？

A:耐震診断を添えて交渉を成功させることは素晴らしい交渉力だと思います。管理会社としてプロの仕事ですね。裁判や調停にあたり、第三者の専門家の認識としてとても説得力のある資料になりますので是非大切に保管しておくことをお勧めします。裁判まで行かずに着地させることはとても大切です。

**Q.もし入居者がしぶる場合、落としどころの上限はあるか？
仮に出ていかない場合、老朽化による被害を受けた場合どうなるか？
立ち退き成立後に精神的被害を受けたと訴えられた場合どうなるか？**

A:明渡し費用の上限はありません。当事者同士が納得すればその金額となります。例としてとても明渡しを急ぐ場合は「時間を買う」という計算にて通常の2倍でもお互いの利益となる場合もあります。立ち退き成立後の損害賠償問題となりますが、ケースバイケースなので一概には言えませんが立ち退き成立時にしっかりと書面を交わしておくと思われまふ。立ち退き交渉時には承諾書や合意書等の書面は必ず作成しましょう。言った言わないとなると問題が大きくなり折角まとめた交渉も裁判となります。

Q.明け渡し費用に関して賃借人は高額な請求をしており、また、賃借人はなるべく安く出でたいという現場があります。その場合の一番いい交渉方法としてはどのようなやり方があるのか？

A:そうですね。賃借人は安く済みたい。賃借人は高く貰って出たい。一般的にそうなることは当然です。しかし、限度がありますので一般的という基準はないのですがお互いの交渉がまとまらなくて急ぐ必要がある場合は、裁判に頼ることになります。その場合、最悪どのくらいの判決が出るのかを弁護士の意見を聞いておいたほうが良いです。金額がある程度ですが予想できれば裁判をする意味があるのか？引き合うのか？が計算できます。その場合、賃借人にもある程度の出費を事前に覚悟してもらうことにもなります。

Q.明け渡しに関する交渉は非弁行為だと入居者に言われたとき管理会社としてどの辺がトクのポイントになりますか？

A:ん～難しいところですね。確かに非弁行為ではありますがそこまで指摘された場合は賃借人へ報告して弁護士を付けなければ交渉できなくなりました。と報告して弁護士を依頼する判断をしてもらいましょう。最低でも交渉料金を貰わないような対策は必要でしょう。管理会社の管理の一環としてやった行為が越権行為としても、軽い注意で終了させることはできると思われまふ。私の経験した明け渡し裁判でも、管理会社のオーナーへのサービスの気持ちだったと言ったら裁判長は黙認してくれました。(あくまでも事例として)

Q.明け渡し交渉中にコンクリートが落ちてきて入居者に何かあった場合、家主様はどのくらい責任を問われるのでしょうか？(入居者は明け渡しに拒否し続けていて交渉難航中)

A:よほど注意をして修繕を施していた場合でも、100%所有者として責任を逃れることは難しいかと思われまふ。更なるコンクリートが落ちる事が予測できた、入居者から連絡があったとか、管理会社から報告があったとかの事実があれば逃れることは出来ないと思われまふ。管理会社として、早急に対応したか？オーナーは重要性を認識していたか？等々が問われ管理会社の責任も出てきますので管理会社として出来ることを放置せずに行動することが大切になります。

<回答者>カセイ有限会社 代表取締役 宮城 裕 氏

セミナーへご参加頂き誠に有難うございました(*^-^*) 次回は7月15日(木)15-18時

