



不動産なんでも相談

Q 現在、貸家を所有していますが建物も老朽化してきており、維持費がかさんできました。また先々相続人もいませんので、数年後には入居者に立退きをして頂きたいと思っておりますが、どのような手順、手続きが必要なのでしょうか？

さて今月も張り切って参りたいと思います。宜しくお願いいたします。

今年も残すところあとわずかになってきましたね。私の一年を振り返ると、色々とありましたがこの一年もとても充実した一年を過ごせたように思います。その要因の一つは、毎年年初めに会社内で行う「今年一年のテーマ」の発表をしていることも一役買っているような気がします。ちなみに私の今年のテーマは「実践と継続」でした。年末にもう一度今年一年を振り返り、また来年も充実した時間が過ごせるように自分なりのテーマを考えたと思います。

A 今月号は賃貸住宅入居者の立退きについてのご相談です。入居者に立退いてもらう場合には、家主は最低半年から一年前までの間に更新拒絶の通知、もしくはお知らせをしないとけません。そして立退いてもらうには正当事由が必要となります。ここで出た正当事由とは、賃貸物件の明渡しを認めることが妥当と言えます。具体的な理由のことが正当事由かということ（立退き後半）

石川明人の感動体験！

やっぱり冬は鍋でしょ！ フグ鍋サイコーでした♪



先日、会社の人達と社長のご家族とで下関にお出かけしました。目的は一杯100円のフグ鍋。下関の魚市場であるお祭り「さかな祭」で、大きな大釜でフグ鍋を作り、それを100円で提供するということでした。一杯100円でフグ鍋を食べられる！！？行く全員は前日から気合いを入れてました。当日は張り切って朝7時に集合し、現地に着いたのは朝8時半。結構早く出発したつもりでしたが、すでにたくさんの人！そして、目的のお鍋にはすでに長蛇の列が・・・他にもあんこう鍋やくじら鍋もあったので、ここは協力して、フグとあんこうの二手に分かれて並びました。列をなして徐々に進んでいく途中で釣れたてのあんこうが飾ってあり、その姿に社長の息子さんとビビりながら料理を頂きました。大きな釜でたくさんの材料と煮込んだ鍋は最高においしかったです。また、魚市場でみんなと食べる新鮮さがおいさを引き立てたのかもしれない。



おかげで体も心もポカポカ。帰りは私だけTシャツになっていました(笑) また、みんなとお出かけしたいです。

平成20年12月7日

Vol. 50

発行所 加来不動産(有)
発行者 加来 寛
小倉南区守恒本町一十二
二十三・一〇一
(093)九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

地域イベント情報

- ☆やなせたかしの世界展「みんな大好き！アンパンマンの作者。子どもはもちろん大人も何だかニッコリ」そうですわね♪
◎日時：12月25日(日)・(土)～1月25日(日)・午前10時～午後8時
- ◎場所：リバーウォーク北九州5階・北九州美術館分館
- ◎入場料：一般500円
高校・大学生300円
小・中学生200円
- ◎問合せ：北九州美術館分館(093)562・3215)

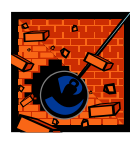
立退き後半

- ☆「石窯で焼くクリスマスケーキ作り教室」：今年のクリスマスは、親子で楽しくケーキを作って家族で食べてみませんか？
◎期間：12月23日(祝)・午前10時～正午
- ◎場所：平尾台自然の郷
- ◎参加費：3000円
- ◎問合せ：452・2715(要申込)

公共事業による立退きや建物が老朽化して倒壊のキケンがある建物の場合、そして貸主側が当該物件を維持していくことが経済的に難しい為に売却するなどがそれに該当します。補足しておきますが、入居者が家賃を数ヶ月分滞納している場合などは

更新拒絶の通知など待たずに退去の手続きをとることができません(ただし、内容証明書を郵送したり、法的手続きなどの行為は必要です)。

よくあるケースですが、転勤するので自宅を貸す人がいます。そして貸した後、何年後かには戻ってくるのでその際には立退いて欲しい、ということがあるのですが、これは基本的には正当事由にはなりません。このように将来的には戻ってくるかも知れない可能性がある場合は、契約をする時点で3年なら3年、5年なら5年、と期限を決める契約がありますので、そちらを使うと良いかもしれません(定期建物賃貸借契約といえます)。



ちょっと話が逸れましたが、まず最初にする手順としては、正当事由があるかどうか。そしてそのことを猶予期間をもって入居者に伝えることです。次に気になるのは「立退き料」です。私も調べてみたところ、立退き料の算定方法は存在しないということですが、かといって払わなくて良いか？(裏面)

と言うとそうではありません。やはりそれなりに払うべきものは払わないと難しいようです。私も何度か立退き交渉の経験がありますが、その際は現在の家賃の6ヶ月〜12ヶ月分を家主様より支払って頂いた記憶があります。

なぜこのように支払額に差が出るかと言いますと、貸主・借主双方の事情や借主の転居費用の補償、借主の居住権や営業権、店舗関係の場合の補償、そして当該物件（賃貸している戸建やアパートやマンションなど）の価値などにより変化するためです。

入居者が引越しをするためには、新たに物件を探す手間や部屋を見つけた場合にはやはり敷金や礼金・仲介料、そして引越費用などがかかってきます。ですから立退き料を支払わないで立退いてもらうというのはなかなか至難の業です。



以前は、家主から立退きのお願いをされて言われるがままに立退き料なしで話ができていた時代もありましたが、今のこの情報社会では難しいかもしれません。

私が思うに立退き交渉をうまく進めるにはまず入居者が現在どのような状況なのか（経済状態・家族構成・年齢・親族の有無・時期）を良く聞き、そしてその後こちらの要望を伝えることが良いのではないかと思います。情報の中に書いてありましたが、「自分が立退きを要求された場合、どのような態度で話しを持ってこられるのが良い印象か、また悪い印象か立場を変えて考えると何かヒントが出るかもしれません」とありました。これも一つの判断基準になるかもしれません。

さてそろそろまとめですが、どのような手順でどんな手続きが必要か？ どのような理由で話しをするか決めておく

☆一定期間前に入居者へ立退きの話しをする

☆その際には入居者の現状把握と立退き料などの条件面の打合せ

☆その内容を書面化する

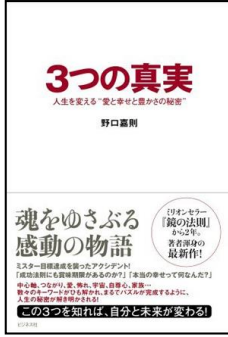
☆引越先を不動産会社に探してもらう

☆立退き完了

大まかにはこのような流れになると思います。

先月グッときた本の紹介

『3つの真実』



野口嘉則著 ビジネス社

この本は心友から随分前に奨められて忘れていたのですが、フと思い出して読んでみました。これがなかなかグッときた本でした。内容は、若手経営者が目標をどんどん達成する中で突然アクシデントに襲われ、その直後に不思議な老人と出会います。「成功法則に賞味期限があるのか!」「本当の幸せとは何だ?」、中心軸、愛、怖れ、家族、宇宙、自尊心などの数々のキーワードが紐解かれてゆく物語仕立ての内容です。久しぶりに数多く心打たれるキーワードに出会った本でしたが、その中でも私の印象に残ったのが【『感情は感じれば開放される』ということじゃ。自分の感情を感じなさい。自分がなにを感じているかに気づき、そしてそれを、感じられるままに感じて味わうのじゃ。~中略~ いつも感情を抑圧していると、感情のセンサーが鈍ってきて、自分の内面を感じられなくなってしまふ。その結果、喜びや充実感や安らぎにも鈍感になってしまい、本当の幸せを見失うのじゃ。逆に、感情を充分に感じると、それは開放される。】私は気づけば感情を無理矢理押さえつけていることがあります。しかしそれは決して良いことではないとこれを読んで気づかされました。それからは、マイナス感情を感じたときは、その感情は何が原因か。それは怒り、悲しみ、見栄やプライド、悔しさなのかを意識しだすと意外と冷静になれました。今後はこれを習慣化しようと思います。

感動日記

【加来寛の感動体験】

先月まで農業経営セミナーなるものに参加させて頂いておりました。何故参加していたかは伏せておきますが、そのセミナーに参加していたメンバーで慰労会を宗像の方の「船屋台(すしやたい)」というお店で開催しました。このお店の作りは面白く、電車の貨物コンテナを改造したもののようですが、大変オシャレでしかも海沿いになり、目の前に広がる砂浜と海を臨みながら美味しい料理を堪能する空間というもの。非現実的な空間に加え、近海で採れた魚介類や、後ろに控える山々の山菜、地元の有機野菜などをふんだんに使った料理に舌鼓を打ち、また共に学んだ仲間達と交わす美酒に酔いしれる。本当に最高の時間を味わうことができました。もちろん家族にもお土産を持って帰りました。

【井料彦彦の感動体験】

宅建協会主催の秋のバスハイクに参加しました。北九州の不動産会社に勤めている人やその家族など、なんと総勢2000名!この人数に驚きまわりました。熊本城見学や玉名温泉で昼食&のんびり入浴、植木でメロン狩り!盛りだくさんでとても楽しい一日を過ごすことができました。旅行といえは

自分で車を運転することがほとんどなので、のんびりとバスの旅も良いものです。

【鈴木恭蔵の感動体験】

先日、宅地建物取引業協会の一員として、ソフトボール大会に出場させていただきました。私、こう見えても高校球児でしたので、野球には多少なりにも自身がいます。いわば素人ではあります。しかし、実際に体を動かしているとなんか、異変に気がつきました。よく考えてみると、現役を引退してから十年近く経っていたせいから、体が思うように動かないじゃありませんか!やはり平日頃から運動するということは、健康面でもそうですが、精神面を維持するということでも必要だなあと感じました。結果は秘密です。

【園田博美の感動体験】

紅葉狩りに行ってきました。今年は8年ぶりに台風が上陸しておらず例年になく紅葉が美しいと言った話を聞いていたので期待に胸を膨らませてのドライブです。コースは奥耶馬溪から九重町の「夢大つり橋」、九酔溪と贅沢すぎる程の紅葉を堪能する事が出来ました。銀杏の樹に関しては、黄色を通り越し金色に輝いていました。【これぞ日本の美しい風景!という感じで、すっかり魅了された一日でした。日本は四季を堪能できる素晴らしい国ですね!】