

東京共同住宅協会

大家さん大学

寄せられた賃貸経営の相談事例 あれこれ

「入居者様 = お客様」相手の立場にたってみることも解決策!?

1.協会のご案内

東住協は賃貸住宅経営者の支援を通じて共同住宅の改善と社会福祉の増進に貢献する公益法人です

不動産に関する無料相談を実施中です。

公益社団法人 東京共同住宅協会

代表TEL ▶ 03-3400-8620

土地活用プランナー専用TEL ▶ 03-6897-4115

[📧 お問い合わせフォーム](#)

[HOME](#)

[セミナー情報](#)

[団体概要](#)

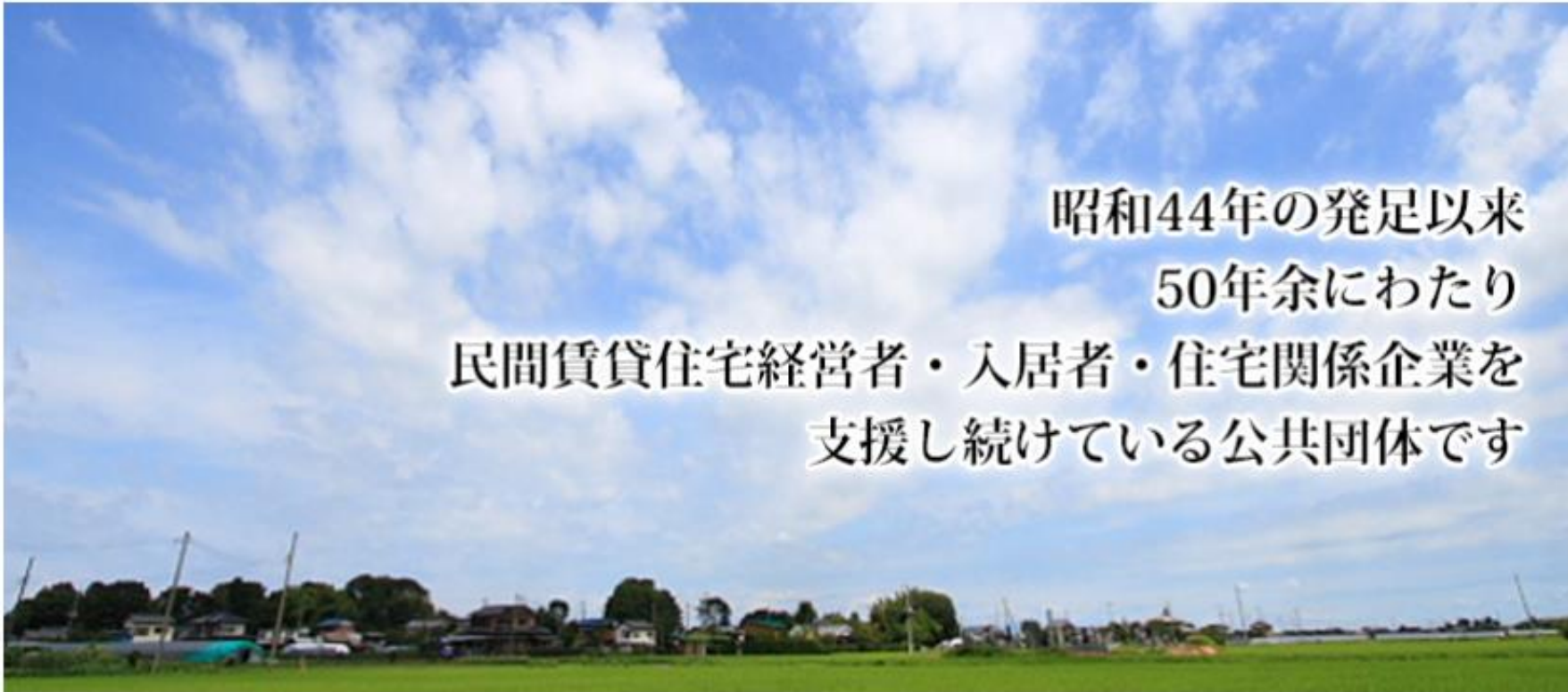
[お役立ち情報](#)

[防犯・防災対策](#)

[東住協の歩み](#)

[定期購読申込み](#)

[リンク](#)



昭和44年の発足以来
50年余にわたり
民間賃貸住宅経営者・入居者・住宅関係企業を
支援し続けている公共団体です

2.電話相談事例

A

建替えの為の退去についてのご相談
要望に応じない入居者さん



B

入居者同士、騒音トラブルについてのご相談
発症により大声を発する家族をもった
入居者さん



3.相談事例A（建替えの為の退去についての相談）

相談内容

老朽化の進んだアパートを所有した大家さん
入居者さんへ退去をお願いしているが応じて貰えない
大地震発生の際の不安をなくすための建替計画だが
理解は得られない
建設会社の方が折衝をしているが、入居者さんは法律も
調べたり強固な姿勢で応じない様子。
どうすれば良いか？

- ・老朽化や耐震強度不安は建替の理由にならないのか？

3.相談事例A（建替えの為の退去についての相談）

追加でお伺いした項目

- ・ 賃料は月額4万円、7年ほど住んでおり普通借家契約
- ・ 賃料滞納は今まで一度もない
- ・ 近隣で同程度の貸室も探した
- ・ 転居費用プラスアルファとして50万円を請求された
（生活保護につき実費以外はこっそりくれと言われた）
- ・ 建設会社からは「纏めましょう」と言われたが
相手の考え方、言い分に不快感を覚え同意しかねている

3.相談事例A（建替えの為の退去についての相談）

1回目のご回答

- ・ 契約違反もないので退去を強制することはできない
- ・ 同程度の物件への転居実費は請求の2/3程度と思う
- ・ 実費超過分は何かしらの理由があるのでないか
- ・ 建設会社のいう「纏めてしまう」こともアリでは？

→その後、内容証明を送ったとのことでしたが
相手からは返答もなかったそうで、この無対応を
理由に契約解除できないか？

との、2度目のご相談をお受けしました

3.相談事例A（建替えの為の退去についての相談）

2回目のご回答

- ・ 契約違反もなく、退去を強制することはできない
- ・ 内容証明に返事がないことでも解除も相当難しい
- ・ ご自身で一度相手方に出向き、話をしてみてはどうか？
「退去させる」ではなく「建替にご協力頂く」と考える
- ・ 生活保護者は保有できる財産に制限があり、手元に残る立退料の受領は保護打ち切りの原因にもなりかねないがそれを承知で「欲しい」というのは、それなりに理由が考えられ、参考に理由を聞いてみてはどうか？

3.相談事例A（建替えの為の退去についての相談）

結果

- ・ 大家さんが出向き、様々な話をしてきた

相手の言い分

- ・ 建設会社の方の態度は自分を見下したように感じていて大家さんは更に威圧的と思い込んでいた
- ・ わざわざ出向いてくれたことに自分への配慮を感じた
- ・ お金が欲しいのは今に始まったことではなく、昔お世話になったままの方（故人）のお墓参りとご家族にお詫びとして何か渡したいと常々思っていた為、つい要求した
→その後態度も軟化し退去されたそうです

4.相談事例B（入居者同士、騒音トラブルについてのご相談）

相談内容

- ・入居後10年超の方の奥様が若年性アルツハイマーを発症
デイサービス利用時や着替えの際、悲鳴の様な大声を発
する様になった

下階の入居者さんから、注意して止むようにしてくれと
対応依頼を都度都度受けている

当該入居者さんへ伝えるが、謝罪はあるが、大声がやむ
ことはなく、どうすれば良いのか困っている・・・

4.相談事例B（改修に際しての相談）

追加でお伺いした項目

- ・ 管理会社は入っておらず自主管理
- ・ 入居当時の不動産会社へ相談したが下記のような回答
介護方法を手厚いものにする願いをしては？
下階の賃料を少し下げ、我慢してもらっては？
- ・ 上階のご家族からは病人への配慮（情け）もないのかと反対に言われている

4.相談事例B（改修に際しての相談）

ご回答

- ・このご病気の方に自制させるということはほぼ不可能
ご家族は更に辛い思いで暮らしていると推測できる
- ・下階の方の「聞こえる声に覚える不快感」をなくす
ことも不可能で不満がたまる一方と推測できる
- ・双方に収めるべくお伝えし、努力したこと及び
状況が変わることは、相当に難しいことをきちんと
伝える
- ・それぞれに、環境を変える（=転居）を促しをしては
どうか？
- ・入居者対応を代ってもらうべく管理会社を導入しては

4.相談事例B（改修に際しての相談）

結果

- ・ 下階の方が転居した（敷金全額返却等の配慮あり）
- ・ その後の入居者となった方は事前に伝えたこともあり入居後は「多少のことはあるが気に病むほどではない」と普通に暮らしている
- ・ 管理会社を導入し、日々の話の取次ぎは任せた

ご視聴頂き、ありがとうございました

ご質問ご相談は
下記にて承ります

電話:03-3400-8620

メール:soudanbu@tojukyo.net