

～夜逃げ事案から業者さん  
トラブルまで～  
様々な大家さんの相談事例を  
紹介します！

公益社団法人 東京共同住宅協会  
谷崎 憲一

【都内 賃貸アパート・駐車場経営】（男性）

## アパート前駐車場のトラブル

- 先日の台風でアパートから飛んだ屋根の破片で、「駐車場に停めていた車が傷ついた」と男が言っていると、仲介会社より連絡
- 連絡したら、「知人の修理屋に頼んだから連絡してくれ」修理屋さん、「数百万円かかる・・・」
- 大家さんご所有の駐車場だが、男は駐車場契約者でも入居者ない
- 自身のアパートの屋根が飛んでるようなことはない

## 【千葉 賃貸アパート経営】（男性）

# 退去した借主の残置物の取り扱いについて

- 家賃滞納分6ヶ月未収のまま、荷物を置いて夜逃げ
- 本人と全く連絡がつかない
- 県外の親（保証人ではない）に連絡しても荷物を取りに来る気配がない
- 中身は汚れた洋服やカラーボックス、壊れた雑貨類など段ボール3個プラスアルファ程度
- 古いアパートのため今後は解体する予定
- メール折り返しがないので荷物を処分したい
- 実家に送るにも迷いがあるのでご相談したい

# 【神奈川 複数の貸地など不動産を所有】（女性） あちこちの不動産でトラブルが絶えない

## ① 事案 借地人とのトラブル（地代持参方式）

- 60年以上土地を貸している。
- 30年前から更新料を払う払うと言いいながら払ってくれなくなった
- 今回借地人の父が施設に入ることになり、息子「地代払えない」
- 2階建て、1階は貸店舗なので家賃はそれなりにあると思うが・・・

## ② 事案 もう一つの貸地 地代(1万未満) 6年滞納

- この度、銀行の関係なのか印を求められた
- 滞納分を支払ってからなら捺印可と伝えているが・・・

## ③ 事案 駐車を解約したいが

- 駐車を月1.5万円×10台分で15万円で1人の人に貸している
- 20年値上げもしていないのに「賃料を下げろ」と要求されている
- とても横柄で辟易している。むしろ別の人に貸したいが・・・

【都内 賃貸アパート経営】（女性）

## 家賃の保証会社とのトラブル

- 家賃1ヶ月遅れの入居者がおり、保証会社に1ヶ月分を請求するところを、間違えて2ヶ月分請求、入金された
- 「どうせ次も滞納するから次に充当してほしい」と、保証会社に言ったが「返金してもらわないと困る」と言われ、手数料まで余分に掛かることになった
- 大家側が負担しなければならないのか！  
手数料800円の請求書が届いたが納得いかない
- 募集仲介のみ地元業者に依頼  
管理料もつたいので、自主管理にしている

**【東京・千葉・名古屋・札幌 1Kを中心に140世帯を所有】（男性）**

## **「節税」について相談したい サラリーマン大家さん**

- 法人化したいが、これまでの税理士が忙しくて、
- 節税について一歩踏み込んだアドバイスがない

【都内都心部 賃貸併用住宅を経営】（男性）

## 大規模なリノベーションをしたいが障害がある

（RC造・7階建マンション 築40年）

1階貸し店舗：住居、2～5階賃貸、上階を自己住居

- リノベーションを思い立ち、工事会社に見積もり依頼
- 給水管が長いいため難儀している。

水回り位置変更で、30cm位床上げが必要と言われた

- 1フロアー5戸を3戸に変更のプラン（部屋同士つなげる）
- その場合の間取計画をも含めて相談したい

【千葉 賃貸アパート経営】（女性）

## 手配ミスをした管理会社とのトラブル

- 台風後に屋根の一部部品が飛んだと管理会社から報告
- 業者を手配してくれるという事であったので承諾
- 実際は、業者が屋根にのぼり確認すると部品は飛んでなく隣住宅の部品であった
- 業者からの請求 3 万円だが、これは負担するべきもの？  
そもそも管理会社の誤報から始まった  
請求書には点検、諸経費となっている



【神奈川 築35年の賃貸アパートを経営】（男性）

# 貯水槽清掃業者とのトラブル

- 3～4年に1度、貯水槽の清掃をおこなっている  
今回も以前からの業者に電話で依頼  
口頭で費用6万円と言われた（10年前は5万円だった）
- 実施は朝9時から3時間と聞いていたので、10時過ぎに  
アパート見に行ったところ終わっていた（1時間ぐらい）
- 0.5トンの貯水槽に対して、清掃1時間は短くないか？  
また、費用6万円は高くないか？

【茨城 賃貸アパート経営】（女性）

# 入居者同士のトラブルに巻き込まれている

- 1F、当初夫婦だったが奥様のご逝去  
残された旦那さん去年頃から、
  - ✓ 上階の物音が気になる！
  - ✓ 上階にもう一人住んでいる！
  - ✓ 足音がする、浴室の音が一日中うるさい！  
水道業者と一緒に確認したが、浴槽には問題無く、  
入居者以外の人間もない様子
- その後も、物を盗まれた、室内に入られていると騒がれて、  
警察を呼ぶ、上階に怒鳴り込むなど、度々トラブル
- 上階入居者よりもう住めないと、退去の申し入れ
- 大家としてどこまで補償等をすべきか？
- そして、下階の入居者には退去してほしい

