



3つの事例から紐解く！ 最新立退き交渉



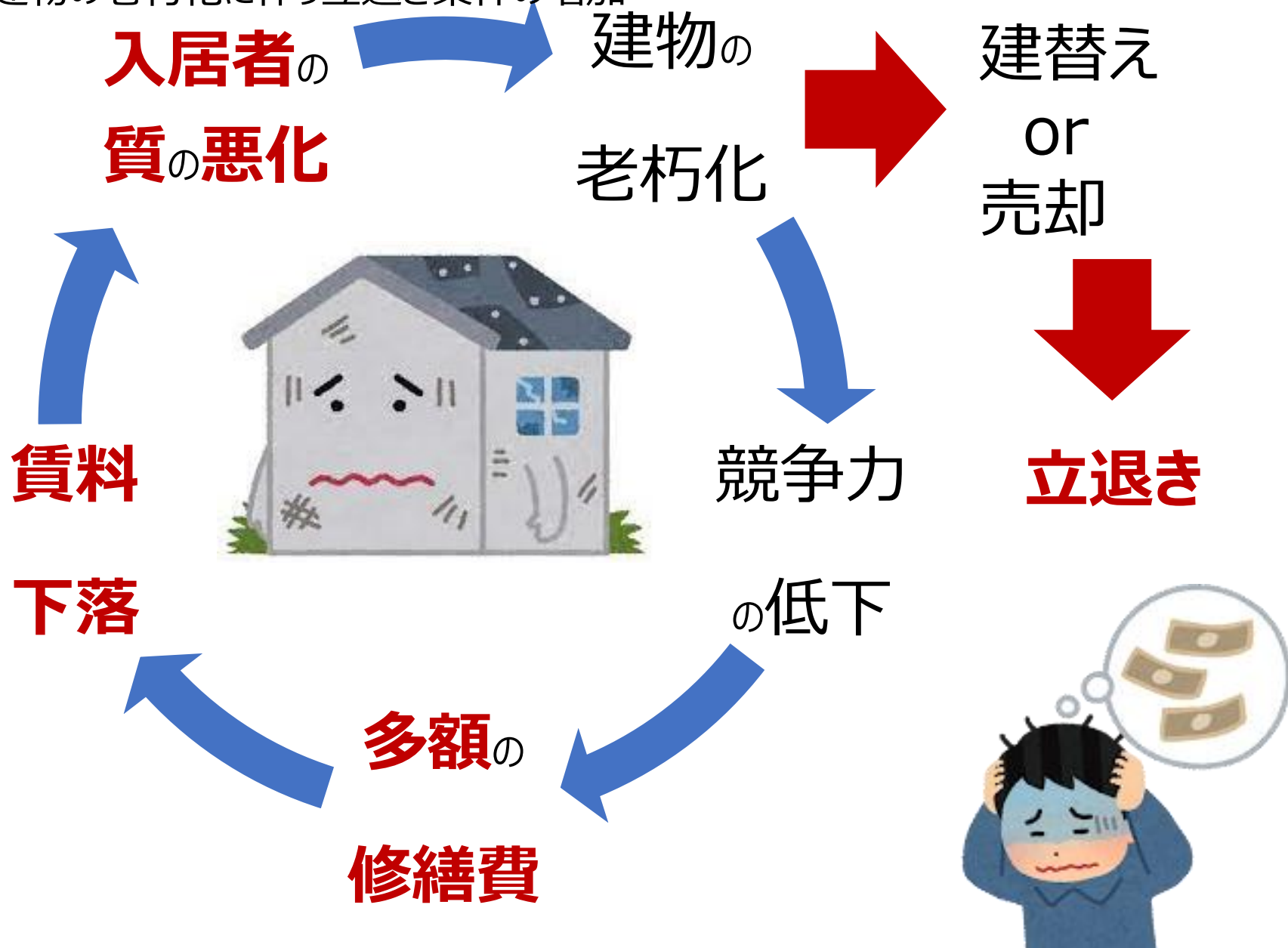
公益社団法人 東京共同住宅協会
1969年創立

相談部 相談員

小 池 哲 平

〒150-0001
東京都渋谷区神宮前6丁目29番4号 原宿こみやビル4階
TEL:03-3400-8620 FAX:03-3499-1299
E-Mail: soudanbu@tojukyo.net URL: <http://www.tojukyo.net/>
携帯電話: 080-5940-7510

1. 建物の老朽化に伴う立退き案件の増加



2. 建物の老朽化に伴う立退き案件の増加



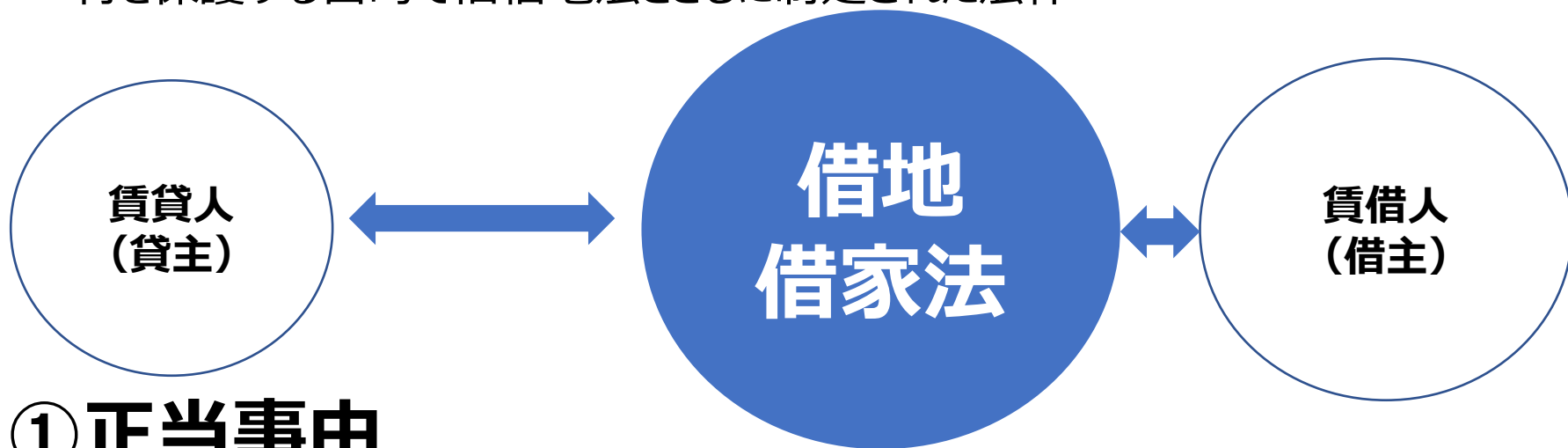
201 ひきこもり	202
101 生活保護	102 高齢者



3. 借地借家法について

■ 借地借家法の問題点

借地借家法とは：社会的経済的に弱い立場にある借家人の借家に居住する権利を保護する目的で旧借地法とともに制定された法律



① 正当事由

期間満了時に契約を終了させるためには、家主には「正当事由」が必要です。正当事由とは・・・「もっともな理由」と解釈してみてください。貸主が入居者に退去を求めるときに、その「もっともな理由」が必要なのです。

② 法定更新

借地借家法の解釈では、更新できないと貸主が求めても借主が更新したいといった場合に法的に更新が保護されていることをいいます。





【重要なポイントと注意点】

☐ 福祉事務所の関与が不可欠

行政の支援を得ながら交渉を進めることで、トラブルを防ぎやすくなります。

【立退き料】

立ち退き料の負担は福祉事務所と相談。

引っ越し費用や新居契約金を負担するケースもある。

☐ 受給者の住居確保が最優先

行政が住宅扶助の範囲で新たな住居を探せるよう協力することが望ましいです。
特に移転先の規定が昨今は厳しくなっているので注意。

☐ 違法な立ち退き要求は厳禁

強制的な退去（追い出し屋、電気・水道の停止など）は違法です。



【重要なポイントと注意点】

☐ 身内や保証人の関与

家族や保証人がいれば、今後の住居について相談します。
協力的な身内なのかは、事前に検討が必要です。場合によっては、お金だけの話をしてくる身内もいるので注意が必要です。

☐ 住居確保が最優先

高齢者が新しい住まいを探すのは困難なため、公共住宅や高齢者向け住宅への入居を手助けするのが望ましいです。

☐ 移転先への支援

高齢者は自身で物件選定ができないため、移転の支援が必要

【立退き料】

引っ越し費用の負担（立退き料として）

新居の契約費用補助（敷金・礼金など）

引っ越し作業の手配（引っ越し業者の紹介や手伝い）

【重要なポイントと注意点】

☐ **家族・保証人への連絡**（可能であれば）

本人との接触が難しい場合、家族に相談して状況を把握する
保証人がいれば、今後の対応について話し合う



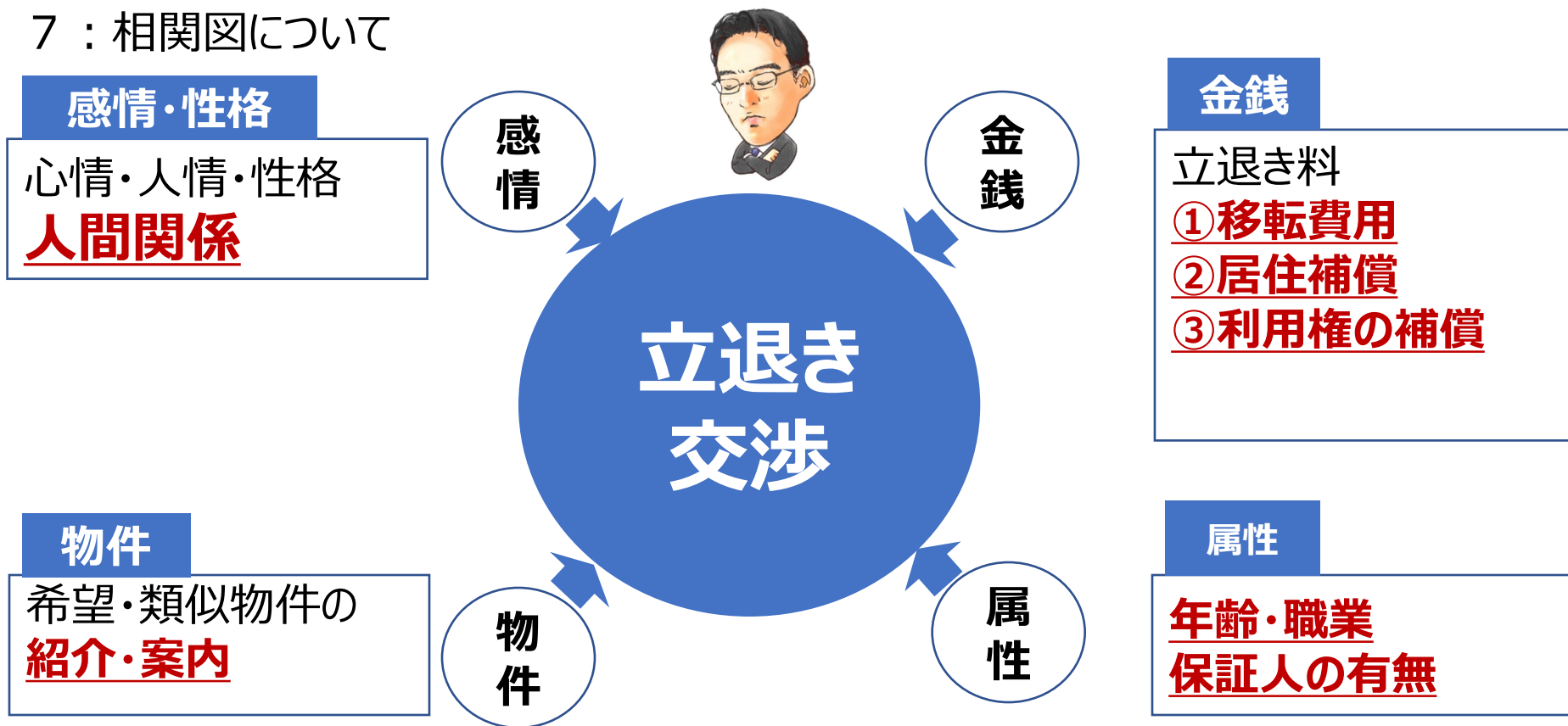
☐ **生活保護の申請**

生活が困窮している場合も多く、福祉課に申請して生活保護の受給をして頂く
ことも。家族との関係や、家族に知られたくないなど、本人の意向もあるのでよくヒ
アリングをする必要がある。

☐ **警察の関与**

連絡がつかないなど、本人と会う機会がなかなかできないので、場合によっ
ては警察に介在していただくなど検討が必要。

7：相関図について



立退きを求める理由の整理

- ☐ 賃料滞納が続いている（支払い能力がない、または支払わない）
- ☐ 建物の老朽化や再開発の必要性
- ☐ 契約違反がある（近隣住民とのトラブル、不衛生な住環境など）
- ☐ 貸主の自己使用の必要性（貸主やその家族が住む予定がある）

8：立退き交渉の進め方

① 事前準備・調査

② 入居者挨拶周り

③ 入居者折衝

④ 移転先紹介

⑤ 具体的な折衝

⑥ 移転先手続き

⑦ 明渡し確認

- 一覧表の作成
- 入居者のヒアリング
- あいさつ文の作成
- 都合のよい時間帯
- 近隣物件情報収集
- 携帯連絡先等

【ポイント】

- ・初回の面談が大切
- ・まずは聞き手に徹する。
- ・借家人に個別にヒアリングをする
(近所との付き合いなども確認)

- 物件情報収集
- 移転先の案内
- スケジュールの説明
- 移転費用の算定
- 要望との擦り合わせ
- 移転費用の提示
- 明渡合意書締結

【ポイント】

- ・合意書は借家人のためと説明
- ・物件は自社で紹介する
(紹介の中で人間関係を構築する)
(不動産屋に入れ知恵されるため)

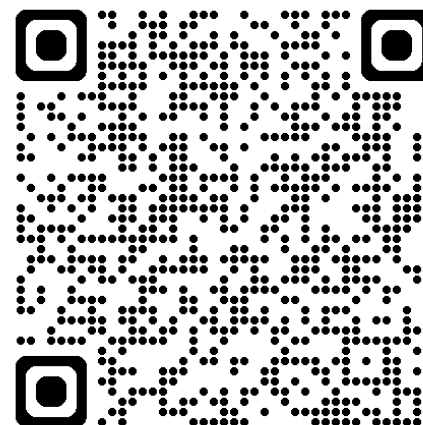
- 移転先の申込み
- 入居審査
- 移転費用の振込
- 賃貸借契約締結
- 引っ越し
- 退去確認
- 残金支払い

【ポイント】

- ・契約金は直接振り込む
- ・退去立会は必ず行う。
- ・残代金は鍵を受けてから支払う

Youtubeチャンネル：

【東京共同住宅協会：小池に ご相談を】



連絡先：03-3400-8620

Youtube【大家さん大学】で検索を。



ご清聴ありがとうございました。