



大家さんや地主さんに捧げるミニ情報誌

ホームメイト広島安芸店 (株)中野土地建物の よもやま情報

4月-5月号

発行日
2025年4月



／ 今回も、賃貸住宅の「いろいろなご相談ごと」についてお話させていただきます ／

大家さんお悩み相談 事例Q&A

賃貸物件を管理していると、大家都合による退去を入居者にお願いしなければならないことがあります。倒壊の可能性がある場合などをのぞき、大家都合での立ち退きは法的には正当事由として認められていません。しかし実際は、騒音や規約違反などの問題を起こす入居者には退去してもらう場合があります。このような大家都合による退去をお願いする際に、どのような点に注意すれば良いでしょうか。

大家都合の場合の立ち退き費用はどのくらい？



大家都合による退去費用の相場は、家賃6か月～1年分程度が一般的といえます。

立ち退き料に明確な決まりはありませんが、次の物件への引越し費用や新居の初期費用などを考えたときに、妥当な金額ということで、家賃6か月～1年分程度が相場となっています。立ち退き料の法律的な定めや義務はありません。入居者に少しでも気持ちよく引越してもらえるために、法的な定めはなくとも立ち退き料を支払うケースが一般的です。

大家都合による 退去費用の相場とは？ 交渉のポイントや判例も紹介



立ち退き料交渉のポイント

立ち退き交渉の5つのポイントをお伝え！



1.立ち退きの期間を設ける

大家の都合により退去をするのは、入居者はストレスに感じる場合があります。例えば、突然に3カ月後までに退去してほしいと言われてたとしても納得できる入居者は少ないでしょう。退去までに半年～1年あれば、ある程度の余裕をもって入居者も引越しの準備ができるというものです。なるべく入居者のストレスを減らすように心がけましょう。

2.入居者が納得する理由を説明する

入居者が納得する理由を説明することも、交渉の大事なポイントです。立ち退きをするにあたって、正当な理由がなければ入居者としてもなかなか納得しづらいものがあります。そうすると、立ち退きを拒否するケースもでてくるかもしれません。例えば、「建物の老朽化が進み、住み続けるとリスクがある」など、正当な理由をしっかりと説明して納得してもらえるようにしましょう。

3.立ち退き料を具体的に提示する

立ち退き料は具体的にいくらかかるのかを提示すると、入居者もわかりやすいでしょう。入居者としても立ち退きに納得した後は、現実的に金銭面はどうするのが気になるところです。立ち退き料の内訳である新居の契約にかかる費用や引越し費用、慰謝料・迷惑料など、相手に合わせた金額を具体的に提示してあげるのが交渉のポイントです。

4.交渉の内容は書面に残す

立ち退き料の交渉をするときは、必ず交渉内容を書面に残すようにしましょう。その場の口約束で交渉がまとまり、話を進めたとしても、書面に残していなければ「言った」「言わない」の不毛なトラブルに発展するおそれがあります。事前にトラブルを回避するためにも、交渉の内容は書面に残しておくことをおすすめします。

5.専門家に交渉を依頼する

立ち退き交渉は場合によってはトラブルに発展するおそれがあるので、最初から専門家に依頼するのがおすすめです。費用がかかりますが、負担を大きく減らすことができます。

立ち退き料の内訳とは

立ち退き料の内訳を3つ紹介していきます。



1.新居の契約にかかる費用

新しい部屋を借りるときには、契約の初期費用がかかります。例えば、家賃80,000円、敷金1ヶ月分、礼金1ヶ月分の場合はだいたい初期費用が50万円ほどかかります。契約内容や物件によっても異なりますが、初期費用はだいたい家賃の半年分が相場と言われており、これくらいかかるのが一般的です。

2.引越し費用

引越し業者が最も忙しいのは2～4月の土日祝日で、引越し費用も高くなります。立ち退き料を少しでも抑えたいのなら、繁忙期を避けた方が良いでしょう。

3.慰謝料や迷惑料

法的には大家が慰謝料・迷惑料を支払う義務はなく、あくまで任意のものとなります。大家都合によって引越しをする入居者からすれば、自己都合ではない引越しはストレスがかかるもの。入居者側からすると多少の慰謝料・迷惑料があることで、立ち退きにも前向きになりやすいです。

慰謝料・迷惑料は初期費用や引越し費用とは違い、相場金額を明示することが難しいものです。どのように決めれば良いのか判断がつかないときは、弁護士へ相談しながら決めていくのが良いでしょう。

立ち退き料に法律的な定めや義務はありません。

入居者に少しでも気持ちよく引越ししてもらえるために、法的な定めはなくとも立ち退き料を支払うケースが一般的です。



はじめまして、株式会社アイムユアーズと申します

一括借上の 専門アドバイザーです



無料
セミナーへ
ご招待

突然のご連絡、失礼いたします。

当社は、サブリースオーナー様の賃貸経営を
サポートするコンサルティング会社です。

サブリースとは、管理会社が物件を一括で借り上げ、
オーナー様に一定の賃料を支払う仕組みを指します。

サブリース
オーナー？



ちよつと待って
父さん！

さっさとゴミ箱に
捨ててしまおう



また不動産屋の
広告か…
聞いたこともない
会社だし怪しいな
むむ…



一度話を聞きに
行ってみようよ。
僕もアパートの事
もっと知りたい！

こんなお悩みありませんか？

ほら、いつも父さんが
言ってることばかり…

サブリースって
アパートの一括借上でしょ。
それって…
ウチのことなんじゃない？

借上の家賃

ご自身が毎月受け取る家賃。
周辺相場と比べて低いと感じませ
んか？あるいは、値下げに関する
管理会社の説明は十分ですか？

修繕費やリフォーム費

管理会社から請求される修繕費が
高いと感じませんか？また、次々
と高額な設備導入やリフォームを
提案されていませんか？

担当者の対応や方針

頻繁に管理会社の担当者が代わ
り、コミュニケーションに苦慮し
ませんか？また管理会社の方針転
換に戸惑うことはありませんか？



社長の 独り言



先日の夜、午後10時頃だったと思いますが、突然「ピーンポー！」。インターホンの呼び出し音です。こんな時間に誰？と思いつながら外に出てみると、誰もいません…。そして家の中に入ると、瞬間力のない筋肉をフル稼働して玄関外へ…。誰もいません。ん…。そしてまた家の中に入ると「ピーンポー！」。外のインターホンまで猛ダッシュ。そして、家の周辺を巡回！誰もいません。不気味です。最近スリッドレスタイヤを盗まれ、強盗事件もちらほら聞くので、不安になりながらもとりあえず家の中へ。我が家は掘り込みガレージなので、インターホンを押すところから、玄関まではかなりの高さの階段があります。それを3往復も、少し酔いが回っている状態でダッシュしたので、すっかりヘトヘトになり不安を忘れてぐっすり寝てしまいました。我ながら呑気なものです。そして、翌朝、6時頃朝食を食べていると、「ピーンポー！」。外の、階段下のインターホンまで猛ダッシュです。誰もいません…。こんなことを数日繰り返していると、過度な運動で体調は非常に良くなりました。また、防犯意識も高くなり、窓の2重ロックは必ずするようにしました。そして、たまたま朝の出勤時、インターホンを何気なく眺めていると「ピーンポー！」。なんと勝手に呼び出し音が鳴っています。犯人がいるわけではなく、機械の故障？最近はお客様へモニターホン設置をおすすめしていますが、我が家もモニターが必要で、故障なのか訪問者なのかモニターがあればはきりします。そして、現在、どんなモニターホンにしようかな？などと呑気に構えているため、いまだに時々鳴ります。「ピーンポー！」

今月の一冊

難易度高すぎのこの地球から “ピョンッ”と脱出しましょう



難易度高すぎのこの地球を“ピョン”と脱出ませんか？
自分の人生にどんな意味を持たせますか？
「今夜、銀河で逢いましょう。」

出版社 / 扶桑社
著者 / OZworld×ひすいこうたろう 価格 / 1760円

「あした死ぬかもよ？」「名言セラピー」で知られるベストセラー作家であり、銀河の執事ひすいこうたろうが異色のタッグを組んで、あなたを新宇宙へ誘う「覚醒の書」！

あなたは、自分しか体験できない、
「あなたという物語」をフレイシに來たんです。

地球ルールという重い重力からあなたを解放し、
新しい宇宙へ連れ出します。

今日は地球人をやめるのに最高の日です。
あなたを本の中で、お待ちしています。



- ・会社名
- ・提供できるもの
- ・モットー
- ・会社の場所

ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」
「お客様に常にいい気分できていただくこと」

〒739-0321

広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)

TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825

homemate@nakano-ty.co.jp

https://www.nakano-ty.co.jp



今月も読んでいただきありがとうございました。次回もがんばって作成します。どうぞお楽しみに。

