

2007年 12月

セキスイハイム中部株式会社

## 「老朽賃貸のスマートな建て替え術」

～立ち退き 建替の実務・事例紹介～

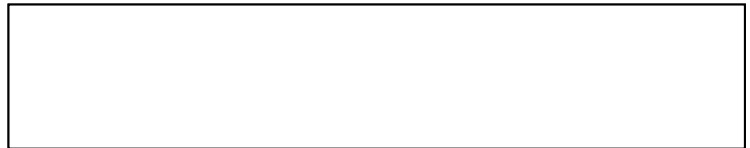
1. 老朽賃貸が抱える問題の実態
2. 収益資産の再構築
3. 円満解決を実現させる日常管理のポイント
4. 立ち退き交渉の実例
5. 現在の賃貸住宅経営を再構築  
(賃貸住宅経営のチェックポイント)

## 1. 老朽賃貸が抱える問題の実態

- ① 賃料の設定がもともと安い
- ② 割に合わない修繕は出来ないためにほったらかしである
- ③ 入居者が勝手に修繕、改築増築
- ④ 老朽化するので空室も増える
- ⑤ 新しい入居者を寄せ付けない雰囲気



維持管理においても効率が悪く、防災の観点からは危険な建物も多い。



相続発生時、子孫に正常な資産を引き継がせてあげたい

次世代に対し諸問題なく引き継げる賃貸住宅経営を




## 2. 収益資産の再構築

① 収益資産の買換え →

老朽貸家を売却 →



既存の収益中古物件



② リフォーム →

リニューアル改装

→



所有物件で再構築



③ 建て替え →

入居者を立ち退き →



### 3. 円満解決を実現させる日常管理のポイント

① 契約更新時の注意点 →

貸家の現状確認 →



契約書の書き換え




② 賃料滞納者対処 →

回収方法 →



明渡し交渉の

タイミング把握



③ 修理費用の負担 →

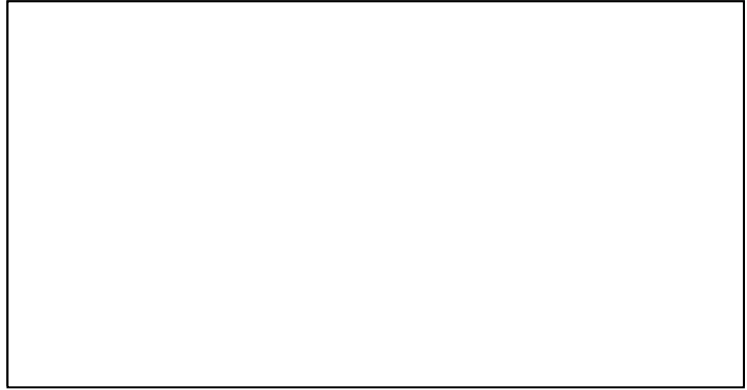
家主が負担しないと →



#### 4. 立ち退き交渉の実例・選択肢

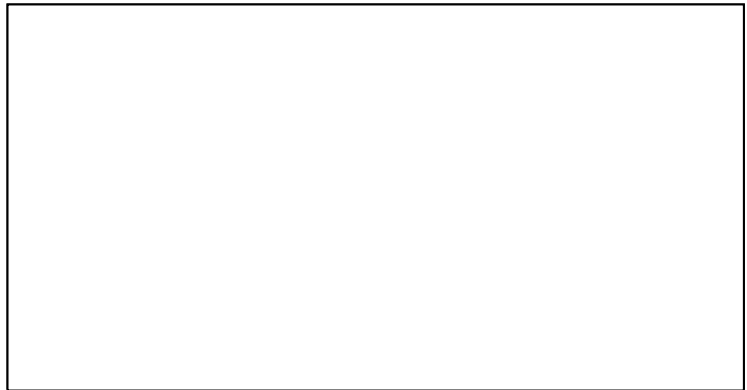
① 自分で明渡し交渉

→



② 明渡し訴訟

→



③ 業者に依頼

→



## 現場での実例

無断改築されていた

処理方法の一例

→



## 開発事例

- ① 大東市太子田1丁目（老朽化した自社事務所・店舗付賃貸マンション）  
自社ビル・収益マンション・店舗に再生
  
- ② 大阪市城東区野江2丁目（貸地・貸家の混在した物件の再生方法）  
分譲マンション用地に再生
  
- ③ 守口市金下町1丁目（貸家・築後70年以上経過し老朽化していた）  
戸建分譲住宅用地に再生

## 立退き料の検討

立退き料の検討項目      木造ファミリータイプのコーポ   間取り 2K

保証金敷金の全額返還      →     

保証金格差・賃料格差      →     

家財道具補償・動産損料      →     

引越し運賃      →     

仲介手数料      →     

移転通知費      →     

慰謝料・調整金      →     

↓

以上の合計で 9 1 万円

路線価   借家権割合価格      →     

立退き費用の予算合計      →     

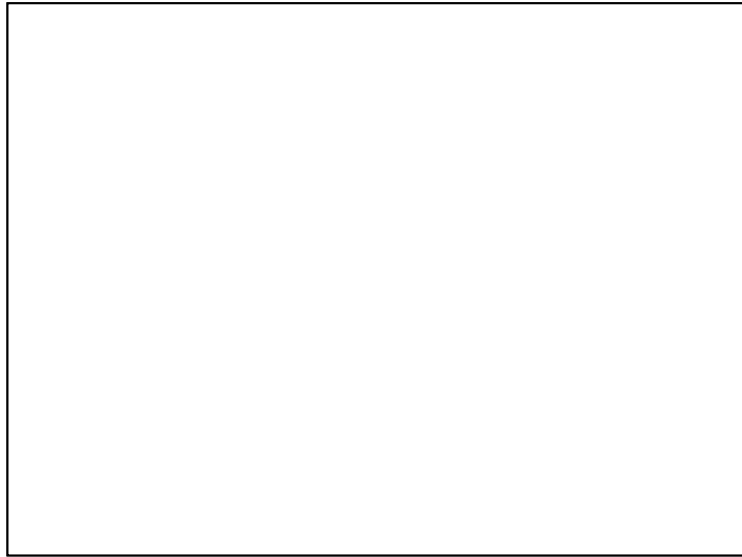
## 明渡しが困難なケース

トラブルの原因      →



## 5. 現在の賃貸住宅経営を再構築

入居者募集の戦略 →



管理方法の再検討 →



定期借家契約の運用 →

