

留まることを知らない新型コロナウイルス感染拡大で、命と健康が脅かされ経済活動にも深刻な影響を及ぼし始めています。政府は、国民の声に押され、遅ればせながら救済策を打ち出し始めました。感染対策の強化はさることながら「自粛と補償は一体」の声を強め苦境を乗り切りましょう。各自治体のホームページで各種支援策を掲載していますので参照してください。(例：札幌市「生活支援ガイド(2020年4月9日版)」)

生活支援ガイド



貸家契約トラブル相談解決し住宅用地として売却

当社顧客の紹介でAさんから「賃貸契約トラブル」の相談がありました。

貸家の管理を委託していた不動産業者(S)から転貸(また貸し)を可能とした賃貸借契約を勧められ、ある会社(M)と契約しました。その後、転借人(I)が入居し、2年8か月後に退去しました。間もなく、Sから本来I又はMが負担すべき原状回復費用の見積もりがAさんに届きました。AさんはSの社員立会で貸家内部を確認したところ、荒れ放題の状況に愕然としたそうです。

Aさんは、Mに原状回復とIの退去後も家賃の支払い義務があるため、管理会社Sに督促業務を行うよう要求しましたがMは動こうとしませんでした。

Aさんは弁護士依頼し、SにMとIとの賃貸借契約書の写しを提出させました。その結果、Mという会社は実態がないことが分かりました。IとIの保証人に原状回復費用を請求しましたが、Iは破産申立中、保証人は弁護士を通じて「年金生活で支払能力がない」との回答でした。Aさんは裁判までは考えず、「迷惑料程度の金銭なら支払う」との保証人の要望に応じることにし解決としました。

管理会社のSは、無責任な態度に終始するありさまでした。

一応の解決とみたことで、Aさんから売却依頼を受け、建物が古く修復費用が多額になるため住宅用地として売出し、この度買い手が見つかり売却を終えることが出来ました。

助けあいネットワークで廃業対応とその後の生活支援

先般、3月25日をもって35年間にわたって地元で愛されていたおでん屋さんが廃業しました。73歳のBさん。昨年の消費税増税で売り上げ減、併せて家賃増額となったそうです。今年に入って新型コロナウイルス感染症の影響で付近の会社の方々の来店がめっきり減り、国民年金をつぎ込まざるを得ない中で、若い時に痛めた腰痛が悪化し、やむなく廃業に至りました。

当社には、店舗所有者の管理会社からBさんに引き渡し時の原状回復費用・新たな借り手が見つかるまでの家賃負担を求められていて困っているとのことで相談がありました。敷金が入っているがそれでも賄えない内容とのことでした。

賃貸借契約書を見せていただきましたが、建て替えがらみで作成された個人間の契約書のように原状回復等の条項もなく非常にあいまいな契約でした。

当社が間に入り管理会社と話し合った結果、Bさんの持ち出しなしで立ち退きの合意ができました。

しかし、店舗内の備品等の処分にも困っていたため、「処分業者」の協力も得、安価に抑えなんとか予算の範囲で収まりました。

年金では生活もままならない為、生活保護を受給することになり、地域の「生活と健康を守る会」を紹介し対応していただくことになりました。

北嶺通信

建築・リフォームは…

北嶺グループ (株)共同舎へ

2020年
4・5月

NO.74

北嶺不動産有限会社

札幌市東区北31条東17丁目5番24号
T (011) 783-5667 F (011) 783-5768
E-mail hokurei1985@topaz.ocn.ne.jp
URL <http://hokurei-fudousan.co.jp>

※裏面もご覧ください。