



その道の専門家にきく 中日教えてナビ

東海エリアの**専門家**を紹介する**Webサービス**です。
あなたの**悩み**や**疑問**を**相談**したり、**専門家**を**探す**ことができます。

中日教えてナビ **検索**

お問い合わせ・運営／株式会社中日アド企画 中日教えてナビ運営事務局
〒460-0001 愛知県名古屋市中区三の丸1-5-2 中日新聞社北館5F TEL.052-239-1226(平日/10:00~17:00)



中日教えてナビTOPはこちら

各専門家の二次元コードから
プロフィールページへアクセス
ダイレクトにご相談が出来ます

紙面出張 Q&A

相続の専門家



どんな困難な相続・遺言・不動産
問題もお任せ

愛知相続サブリース・老朽アパート研究所

後東 博

愛知県名古屋市

サブリース契約アパート・
老朽アパート問題の
専門家



Q 老朽アパート・マンション・貸家の相続問題

築40年超の老朽アパート・マンション・貸家の子供が相続したくないと言っています。自分(親)ではアパートを建替えるために入居者の立退き交渉はできません。どうしたらよいでしょうか？

A 解決策は3つあります

1つ目の方法は、「リフォームする」ことです。但し、老朽アパート・マンション・貸家は既に減価償却がなくなり、費用対効果がほとんど見込めません。また、10年後に再び同じリフォーム問題が生じます。リフォームは老朽アパート・マンション・貸家の「延命治療」にしかありません。あまりお勧めできません。

2つ目の方法は、「建替えること」です。問題点は、法律で立退き交渉は不動産業者に依頼することが禁止されていることです。立退き交渉は大家が自分自身でやらなければなりません。さらに、入居者の立退きには、借地借家法28条の「正当事由」が必要になります。「正当事由」とは、「建物が老朽化したから。儲からないから。」などでは正当事由になりません。また、アパート・マンションの建替えには、入居者立退き交渉費用(数百万円)〜数千円(円)、解体費用(数百万円)〜数千万円(円)、建築費用(数千円)〜数億円(円)などの多額の費用がかかります。現実的に時間と資金面を考えると難しい選択です。あまりお勧めできません。

3つ目の方法は、「売却すること」です。売却方法は、アパート・マンション・貸家1棟ごと入居者がいる状態で売却するオーナーチェンジという方法があります。また、古くなり入居者との契約書がないケースでも売却はできます。1棟のアパート・マンション・貸家ごと入居者がいる状態で売却できれば、立退き交渉費用、解体費用もかかりません。ご検討されてはどうでしょうか。

中日教えてナビでは様々なジャンルの
専門家が皆さんの相談にお答えします。

ITの専門家



ネット回線アドバイザー

株式会社Cadenza
川上 城三郎

愛知県名古屋市

一人ひとりに最適なネット回線やスマートフォン選びを提供します



医療・健康の専門家



巻き爪ケアのプロフェッショナル

巻き爪専門院 名古屋黒川院
水野 友之

愛知県名古屋市

すべての巻き爪で困っておられる人のために



マネー・保険の専門家



家計のホームドクター

株式会社HFP
服部 清和

愛知県あま市

難しいことをやさしく、やさしいことを深く、深いことを面白く



法律の専門家



裁判所から歩いて直ぐの法律事務所

照国法律事務所
樋田 嘉人

愛知県名古屋市

あなたの相続問題や不動産賃貸借に関するトラブルに正当な解決を



法律の専門家



「熱さ心」を持ち、「冷静」な業務執行

木本総合法律事務所
木本 寛

愛知県名古屋市

皆さまのパートナーとして、全力で取り組みます



スクール・趣味の専門家



日本舞踊西川流師範

日本舞踊西川流
西川 長秀

愛知県名古屋市

日本舞踊西川流は初代生誕から三百年あまりの歴史があります



住宅・不動産の専門家



車いす建築士によるバリアフリー提案!

阿部建設株式会社
阿部 一雄

愛知県名古屋市

誰もが快適に暮らすことができる、そんな建築を目指します

