



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はこちらから

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 サブリース契約(30年一括借
り上げ)アパート・マンション
・貸家の契約解除・売却する方法を
教えてください

サブリース契約(30年一括借り上げ)のア
パート・マンション・貸家を所有しています。築
10年以上経過しても儲からないので契約を解
除・売却する方法を教えてください。

A サブリース契約(30年一括借
り上げ)アパート・マンション
・貸家の契約解除・売却方法

「サブリース契約(30年一括借り上げ)アパ
ート・マンションを建築したが、家賃が下がり、ア
パートローンの返済が苦しい、将来が不安で仕方
がない...」といった相談が年々増加しています。
儲からない原因は、本来オーナーの収入に
なる敷金、礼金、更新料、共益費などがサブ
リース会社の収入になるからです。また、オー
ナーにサブリース物件を引き渡してから3
か月程度家賃の支払い免除する「初回免責期
間」と入居者が退出するたびに「途中免責期
間」があるためです。その上、毎月の管理料が世
間相場の2〜3倍の10〜15%、修繕費をサブ
リース会社指定の業者に依頼しなければなら
ないからです。サブリース契約によって得ら
れる家賃は、一般的な世間相場の70〜80%程
度です。

2003年10月の最高裁判例によりサブ
リース契約に借地借家法が適用され、オー
ナーから契約解除する場合には、必ず「正当事
由」が必要になります。「儲かるようにしたいか
ら。サブリース会社の対応が悪いから...」と
いった、オーナーの知識不足や金銭的な欲求は
「正当事由」になりません。

では30年後サブリース契約はどうなるの
でしょうか？結論から申し上げますと、オーナー
からサブリース契約(30年一括借り上げ)は、
30年間の期間満了でも解約できません。30年
後、更地で返却されることはありません。

サブリース物件を解約・売却する手順は、次
の通りです。最初にサブリース契約の解約条項
を確認するとともに現地調査します。確認する
内容は、解約の申し出期間、解約に伴う違約
金・立退料、サブリースの契約期間などです。次
に契約書の第何条に基づく解約通知のかな
どを記入し、解約通知書を作成してサブリー
ス会社に送付します。そして、サブリース会社
から解約の合意が得られれば、契約期間をも
って解約となります。

中日教えてナビのホームページもよろしけれ
ば一度ご覧ください。

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。

マネー・保険の専門家



生命保険コンサルタントのプロ

株式会社クリエイティブ保険センター名古屋
神原 清仁

愛知県丹羽郡

生命保険も、時には定期健診!
治療により解決が可能です



教育・スクールの専門家



子ども英語教育のエキスパート

ミントハウス
岩瀬 弥生

愛知県名古屋市

「英語が知らぬ間に身についた」と卒業生はいます



着つけ・マナー冠婚葬祭の専門家



着つけのバリアフリーを提案しています

蘭心の季
西尾 啓江

愛知県名古屋市

手話着つけ、きもの手話など着つ
けのバリアフリーを目指します



住宅の専門家



「職人さん」と、お客様をつなぐ

株式会社プラスストーン
朝倉 昌和

愛知県日進市

長年の現場経験を基に、お客様の
ご要望に沿った提案を致します



相続税申告の専門家



相続の悩みを全て解決/相続専門 税理士

ベンチャーサポート相続税理士法人
河村 昌輝

愛知県名古屋市

税務署に指摘されない相続税申
告をモットーにお手伝いします



オランダ・ザンスフォークアート民芸絵画



あなただけの躍動感ある花々を描けます

中日文化センター講師
大石 満子

愛知県名古屋市

オランダ絵画・エミストクビス氏に学び講
師免許取得 第2・4金曜10時~講座開催



鍼灸指圧の専門家



健康寿命を延ばすサポート役として伴走

Lighe(ライベ)鍼灸指圧光希(みき)治療院
片山 千佐

愛知県名古屋市

身体のメンテナンス意義を20年以上
ご提案女性施術者の鍼灸院

