

「地域の助けになりたい」  
キャンナスは地元住民の強い味方

賃料の減額や解約などサブリースの問題は  
迷わず専門家に相談し、早めの解決を

ICHIMAN TOPICS



**Photo**

～今月の写真～

1年遅れで開催されたオリンピックが閉会しました。新国立競技場を訪れてみると、メインスタジアムに相応しい、その存在感に圧倒されました。無観客開催で歓声が聞こえず残念でしたが、これからも、このスタジアムで様々な競技の歴史的な熱戦がくり広げられることと思います。 撮影：西島 昭

「地域の助けになりたい」  
キャンナスは地元住民の強い味方

介護や育児で疲れて少し休みたい、認知症の親や子どもを置いて外出できない……。そんな時に頼れる有償の訪問ボランティアナースの会「キャンナス」をご存じですか？今回は看護婦長の経験もあり、世田谷区用賀で活動をしている中嶋さんにお話を伺いました。

「私は子どもの頃から、お節介で、今もそれは変わりません。制限のある介護保険や医療保険では賄えない部分を家族の代わりにお手伝いしています」と中嶋さん。

病院に付き添って医師の説明を聞く、重度障害児の学校の送迎、医療的ケア児の病院への付き添い、遠方から孫の結婚式に参加する車いすの祖母の付き添い、深夜の吸引や胃ろうなど、家族の代わりに行う仕事は多岐にわたります。時には忙しい親に代わり、子どもの夕食の準備など、看護師以外の仕事もあります。

子どもの頃、両親ともが入院し一人になってしまった中嶋さんを近所の方が助けてくれたそうです。その時の経験があるからこそ、「人が求めていることで自分ができるとはなんでもやりたい」と中嶋さんは言います。

「用賀近辺なら、どんな小さなことでも手伝いたい。地域の助けになりたいんです」と中嶋さん。看護師として、ヘルパーとして、近所のお節介おばさんとして、家族の手が足りない時、少し休みたい時、一人では解決できない悩みがある時、キャンナスのようなサービスを頼ってみてはいかがでしょうか。

お話を  
伺った方

さくら訪問看護ステーション瀬田 所長  
訪問ボランティアサービス  
キャンナス世田谷用賀 代表  
中嶋 恵子 さん



【お問い合わせ】  
TEL：03-6411-7089  
携帯：080-6587-6220(中嶋)  
料金：1時間 ¥2,000～  
登録料：¥3,000

※用賀エリアで、活動に協力  
いただける方、募集中

## 賃料の減額や解約などサブリースの問題は迷わず専門家に相談し、早めの解決を

**サブリースに関する減額や解約の相談が増加**

空室の有無にかかわらず毎月一定の収入があり、運営管理一切をお任せできるという手軽さから、多くのオーナー様が活用している「サブリース」。

最近、建築違反問題でトラブルになっていく会社とのサブリース契約について、相談をいただくケースが増えています。特に多いのが「サブリース会社から賃料減額を要請されているがどうしたらいいか」「信用できないので解約したい」という相談です。

このような問題に対して、どう対応したらよいのでしょうか。当社パートナー弁護士でもある波戸岡さんに伺いました。

### ■サブリースの仕組み



**賃料減額は合意事項だがオーナーからの解約は難しい**

「賃料減額は双方の合意事項なので、必ずしも応じる必要はありません。ですから、解約されることを覚悟して拒否することも可能です。ただし、その場合は、解約後も賃料を維持し、問題なく賃貸経営ができるかどうかを確認してからにしましょう。もし経営が悪化するようであれば、賃料減額に応じる姿勢も必要です。」

一方、オーナー様からの解約については、実際のところ難しいと言わざるを得ません。なぜなら、サブリース会社は借地借家法で借主としての権利が守られているからです。『正当な事由があれば解約できる』と定められていますが、よほどの事由でない限り、認められることは難しいでしょう。ただし、契約書に中途解約の規定が盛り込まれている場合は、解約することも可能です。契約書に『契約期間内であっても、6か月前に解約の通知をすることにより、本契約を解除することができる』といった内容がないか、確認しましょう。」

**困ったら専門家に相談し解決策を考えよう**

「とは言え、オーナー様自身で賃料減額後のキャッシュフローを試算したり、複雑な契約条文を読み解いたりするのは難しいと思います。減額や解約でサブリース会社にどう対応したらよいか困ったら、まずは管理会社や弁護士など、専門家に相談することをおススメします」と波戸岡さん。

サブリースの問題は、プロに相談して解決を図るのが一番の近道です。お一人で悩まず、身近な専門家に相談しましょう。当社でも、波戸岡さんに間に合ったケースもあります。

当社では、無料相談も実施しています。まずはお気軽にご相談ください。



お話を伺った方

市萬パートナー弁護士  
波戸岡 光太さん

## ICHIMAN TOPICS

### ■入社しました 新たに2名が加わりました。よろしくお願いたします。



賃貸事業部 白鳥 翔也  
休日でも早起きなので、朝一で掃除や洗濯など身の回りのことを片付けます！お出掛け日和には近所の公園に散歩に行ったりすることが多いですが、雨が降る日は妻の趣味の韓ドラを横で眺めながらのんびりしています。



営業企画課 吉川 真由美  
中学では水泳、高校ではテニス部でした。最近、夫に誘われてバドミントンを始めました。趣味は、旅行先で御朱印集めをすることです。週末は子どもが寝た後に、甘い物を食べながら映画を観ることが楽しみな時間です。

### ■2021年7月の入居率……96.02%

Webシステムを導入し、仲介会社が24時間365日、物件の確認や内見の予約が可能、入居希望者の時間に合わせたタイムリーな内見で、チャンスを逃さず、高入居率を維持しています。

※これまでの入居率はホームページでご確認いただけます。

