



平成21年4月8日

Vol. 54

発行所 加来不動産(有)  
発行者 加来 寛  
小倉南区守恒本町一十二  
二十三・一〇一  
(093) 九六二一五八一

http://www.kaku-f.co.jp/

# 不動産なんでも相談

Q 先日、貸しているテナントから「家賃を下げて欲しい」との連絡がありました。この不況の煽りだとは思いますが、私が見る限り繁盛してそうなのです。それでも家賃値下げの要望には応えるべきなのでしょうか？それとも、要望には応えなくても良いのでしょうか？

今年サクラの開花は例年よりも約一週間ほど早かったようですが、皆さま花見はされましたか？皆でワイワイする花見。家族や友人など少人数でゆつくりと眺める花見。フラッと一人で楽しむ花見。夜、肌寒い中でライトアップされたサクラを味わう花見など様々だったのではないのでしょうか？この短い期間に力いっぱいそして優しく咲き誇るサクラを眺めていると、一年間の集大成を感じずにはいられませんね。

さて、新年度が始まりましたね。今月も宜しくお願います！  
A 実は、当社も今年に入ってから4件(いずれもテナント関係)の値下げ交渉がありました。そして4件とも借主の要望100%ではないものの、値下げに応じました。もちろんオーナー様(以下、貸主)にもご相談した結果ですが、今回のご相談内容はまさに今の時代を象徴したかのような内容ですね。今後企業側からの値下げ交渉は続くのではないかと考えております。  
(賃料値下げ後半)

## 園田博美の感動体験！

初めての体験で緊張しましたが、貴重な時間でした♪



スタッフ全員で参加しております勉強会で知り合った方の中に美容師さんがいらっしゃいます。ご縁頂きまして私は、彼女の新しいお部屋を探してお手伝いをさせて頂きました。勉強会の中では、知ることの出来なかった彼女の近況等をアレコレと話しながら楽しくお部屋探しができました。数年間美容師として勤めている彼女は、新たなチャレンジとしてメイクを猛勉強中との事でした。『練習の為にモデルさんを探しているんですよ』という彼女の話しに敏感に反応した私は、恥かしながら名乗りを上げさせて頂きました。  
当日は、彼女の仕事が終わるのを待ち私達の他にスタッフしかいないお店に通されました。私も彼女もカチコチに緊張し緊迫した時間が流れました。メイク終了後に先輩の美容師さんがアドバイスを踏まえメイクの修正をしてくださいました。修正といってもほんの少し付け足したり減らしたりする作業です。上手に修正をしてく先輩の手さばきに感心し、堂々とした動きに安心を感じました。先輩も又、何人ものお客様のメイクをする事で経験をつまれ、お客様に安心を与えられるまでになられたのでしょうか。この世界でも、お客様に「安心・感動・喜び」を与えられるようになるまでの道のりは、同じだなと思えた瞬間でした。アドバイスを受けながら一生懸命にメモを取る彼女の姿も印象的でした。素敵な体験をさせて頂き本当にありがとうございました。職種は違いますが、これからもお客様に安心を与えられる人間になれるようお互い頑張りましょうね！

## 地域イベント情報

★「バラグライダー」1日体験教室...「気持ちの良いこの季節だからこそ！大空へ！なかなかできない貴重な体験ですよ」  
◎日時：4月29日(祝)・午前10時～午後3時  
◎場所：平尾台自然の郷(小倉南区平尾台1丁目)  
◎対象：40kg以上の大人  
◎参加費：6250円  
◎要申込：先着30人  
(093)452-2715

★「吉祥寺藤まつり」...「桜の次は、藤の花。春の自然はカラフルですね。晴れた日に出かけてみては？」  
◎日時：4月27日(月)～29日(水)  
◎場所：八幡西区吉祥寺町13番 吉祥寺周辺  
◎お問合せ：吉祥寺藤まつり実行委員会  
(093)617-0203

## 賃料値下げ後半

賃料の値下げの要望を出してきた企業側の本当の経営状況は分りません。しかし、貸主にとっても借りている企業にとっても永くそこで経営できることが良いことだと思います。もちろん、お互いの関係が良好であればという大前提があつての話です。仮に賃料

値下げの交渉に際しては、その結果契約の解除をされてもよい、という思いであれば、値下げに応じなくても良いかもしれませぬ。



また、借主が「契約解除はしない！だけと賃料は下げてくれ！」と言い、一方、貸主は「賃料は下げない。イヤなら出てもらっても(契約解除しても)構わない。」と、話が平行線で決着がつかない場合はどうなるのか？

その場合はやはり裁判所にお世話になるわけですが、賃料値下げの争いはいきなり訴訟するのではなく、まずは調停手続きで解決を図ることになります。簡易裁判所に調停を申し立てることができ、その場合、借主が貸主のいずれか納得いかない方がその申立てをすることになります。  
その調停で話がかからない場合(不調に終わった場合)は、訴訟を提起することも可能です。訴訟に話が進むと、貸主、借主が主張する今の賃料が妥当かどうか裁判所によって確定されます。  
(裏面へ)

そもそも、借地借家法32条に基づき、認められる賃料の額というのは、条文を読んでみてはどうやらハッキリしていないようです。ですから当事者間で「妥当な賃料」について議論しても話がこじれている以上、まとまらないということが多いようです(管理会社などが介入する場合はまた話がかわると思います)。

しかしここでまた疑問が出てきます。「妥当な賃料が確定するまでの期間は支払いはどうなるの?」ということですが、決定されるまでの期間は、貸主は自分が妥当と認める額の賃料を請求することができます。



そこでもし、借主がその請求金額に対して、自分が主張する賃料を支払うような場合(現状賃料より低い金額の場合)には、借主の契約違反(債務不履行)となり契約解除の原因になります。

妥当な賃料が確定するまでの期間に賃料が確定し、それまでに貸主が支払を受けた賃料の額と、確定

した妥当な賃料の額に差額(超過)が生じた場合は、ご用心です。なぜかというと、確定した賃料の額が貸主の主張した金額より低かった場合は、貸主は借主に対してその超過額に、支払を受けた時点から年一割の利息を付けて返さなさいといけません。



最後に、今までの内容と関連することです。逆に貸主からの「賃料の値上げ」の場合ですが、これは借主が、値上げ前の賃料を妥当だと思って支払っていたら、原則として契約違反(債務不履行)にはなりません。

ただし、借主が賃料値上げ前の金額が周辺相場に比べて安い、と感じていたにも関わらず、そのまま支払っていた場合には責任を問われることがあります。そして、賃料値下げと同様、話がこじれ訴訟に発展し、裁判で確定した妥当な家賃と支払額に不足が生じた場合には、借主は貸主に対して、その不足額に対して年一割の利息が付きます。同じく、ご用心。

## 先月グッときた本の紹介

### 『奇跡のリンゴ』



石川 拓治著 幻冬舎



久しぶりに手応えのある本でした。本の帯には【ニュートンよりも、ライト兄弟よりも、偉大な奇跡を成し遂げた男の物語。】と書いてあります。これは大袈裟ではありません。「無農薬でリンゴを実らせるというのは、不可能だ。」と言われていたことを実現させてしまった話です。主人公の木村氏は表紙の気の抜けるような陽気な表情とは裏腹に、ここに至るまでに村の人から村八分にあい、世間はバブル絶頂期中、小学生の児童達には継ぎの洋服を着させるような極貧生活。何年も何年も挑戦してきて、「尽くせる手は尽くした。もうダメだ。死のう。」と死に場所を探しに山中にまで入っていきます。しかしその山中で「自然の中で育つ草木は農薬などなくても自分の身を守ることができる。それが自然の姿だ。」と今までリンゴの木しか見えていなかったことに気付き、自分自身もリンゴの木も自然と調和することが本来の姿だという考えに到達し、そこから人生が好転し始めます。私はこの本を読んで非常に勇気を頂きました。私の悩みなど、この人に比べれば月とスッポン。結局はやれることを全然やらずに、上っ面の考えだけがぐるぐる回っているだけの方が見えた気がしました。もっと物事をじっくりと見据え、まずは自分なりの結論を具体的に出してみる。そして行動に移し、結果に満足いかなければ、また考え行動すれば良いことです。まだまだ全然周りが見えていないようです…。

### 感動日記

#### 【加来寛の感動体験】

いきなりですが、おそろしく私は「親バカ」です(笑)。4月で1歳をむかえる愛娘のことですが、最近つまり立ちを始め、そしてなんと私を「パパ、パパ。」と呼んでくれ、さらに自宅に帰ると玄関までハイハイで来るようになったんです。とても嬉しいことです。その理由はきょうと、息子(4月で3歳)の行動も、真似てのことだと思えます。しかし今後より気を付けたのは、子どもは勿論、妻に対しても「優しく正しい言葉づかいです。すぐ息子にマネされてしまいますので、妻からも注意を受けます…。

#### 【井料隆彦の感動体験】

3月31日は、私の32回目の誕生日でした。スツツみんながら、昔流行った「黒ひげ危機一髪」の進化バージョンなどなど、お隣のお花屋さんなど2階のカフェのオーナーからはベイトンの肖像のパーパーウエイトとキャンドルをいただきました。妻からは今まであまりもなかったことがなかったので、今年は観葉植物をもらい、その日の夜はちよと豪華な手料理でお祝いをしてくれました。メールでお祝いでくれた友人たちもいました。皆さん本当にありがとう

#### 【鈴木恭蔵の感動体験】

先日、一歳と半年になる愛娘の音楽発表会に参加してきました。音楽発表会といってもお父さんやお母さんと一緒に音楽に合わせて遊ぶ姿を発表するような内容だったので、日ごろ家では決して見られない一面を多く見ることができ感動しました。子供の成長は本当に早く、知らない間にいろいろなことが出来るようになっていきます。その時々の娘の姿を目に焼き付けながら成長を見守っていきたいと思えます。そして、私自身も娘に負けぬように日々成長していきたいと思います。

#### 【石川明人の感動体験】

二月の終わりに従姉妹の結婚式がありました。従姉妹は私と同じ年の女性。幼い頃から現在まで仲が良く、心友のような関係でした。結婚が決まるまで数々の問題や壁があり、やっとこれが解消されての結婚。色々相談のついでにもあり、私は結婚式に参加することがとてもうれしかったです。披露宴での新郎新婦は最高に輝いており、互いに「両親へ心を込めた感謝の言葉を述べました。とても感動し、思わず涙が溢れてきました。心を込めた言葉は必ず人の心に届くと思えました。