



平成24年2月10日

Vol. 88

発行所 加来不動産(株)  
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. 借りているテナントビルが競売になりそうです。立退き請求された場合、立退き料等は請求できますか？**

あるテナントビルの一室を借りています。契約して数年たちますが(2009年10月契約締結)先日、管理会社から「このビルが競売になります。詳細は未定です」との連絡がありました。契約時には内装にもお金をかけ、ようやく商売も軌道に乗りはじめたころにこんな話です。競売でこのテナントビルを購入した人から立退き請求された場合、立退き料や損害金などの請求はできますか？また敷金も返してもらえるのでしょうか？

**A. おそらく、立退き料等の請求もむずかしく、また敷金の返還もされな可能性が高いと思われます。**

2月はじめの寒波の際、子どもたちに「バケツに水を入れて玄関に置いたらどうなると思う？」との質問に「わからん」との回答。ためしに実験してみると、残念ながら水のままでした(笑)。次回また寒波がくれば屋上で実験し、子どもたちに凍った水を見せたいと思います♪しかし寒い！

(競売テナント立退後半)

## いろいろな方と接し、成長させて頂きます♪♪



## 石川明人の感動体験！

一月は多くの感動をいただき、また私の至らなさを痛感する月でした。まずは感動からです。一月はわたしの誕生月ということもあり、年末にフライングではありますが彼女に誕生日プレゼントをもらいました。ずっと買いたいと思っていた時計です。出勤前にあたらしいものを身につけるとウキウキし、やる気がみなぎります♪次に一月に売買をしていたいただきましたお客様より感謝の言葉をいただきました。売主さまも買主さまも「売ってよかった・買ってよかった」と大満足の売買でした。そこでのお褒めの言葉は「なんのために仕事をするか？」の答えとなり、本当にこの仕事をしてよかったと思える瞬間でした。今後もお客さまに感謝される仕事を目指したいと思いました。しかし、まだまだ未熟な部分もあります。先日お客様にご迷惑を掛けてしまいました。それは不動産業界の内部事情により「買いたい」お家が「買えないかもしれない」状況になったことです。「ここにあれを置けるかな？」「お庭のお手入れががんばらないとね。」とワクワクされていたお客さまの気持ちをおこわしてしまいました。結果、購入することはできましたが、購入できないかもしれないことになったときのお客さまの落胆ぶりにわたしの不甲斐なさを強く感じくやし涙が流れました。そして「こんなことは絶対いけない。今後絶対に起こさない！」と心に強く決めました。石川でよかったと全てのお客さまから言われる仕事ぶりを目指します。

## 競売テナント立退後半

「ご納得いかないかと思いますが、平成16年4月の民法改正により、立退き請求されると退去しなければなりません。」

### ■借地借家法の弱点

「借地借家(しゃくちしゃっかほう)のなかの賃借権は非常につよい権利で、確実に法により守られている」というイメージが一般的にはつよいのではないかと思います。実際にそのとおりです。



ただ、唯一の弱点がこの**抵当権が設定されている不動産が競売(けいばい)**になった場合です。

競売になった不動産を購入した人(以下、新オーナー)から退去をせまられると6ヶ月間の猶予内に退去しなければなりません。また基本的には**立退き料はもとより敷金なども支払われません。**

### ■なぜそうなったのか？

平成15年8月1日の民法改正により(施行は

平成16年4月1日)以前では保護されていた「短期賃貸借制度」が廃止されたためです。

簡単に説明すると、民法上で定める**短期を越えない賃貸借(建物3年・土地5年)**は、**抵当権者に対抗できていたのですが、法施行後は対抗できなくなったのです。**



その背景には、バブル崩壊後の不良債権処理の迅速化があります。しかし短期賃貸借を盾に**抵当権者の執行を妨害するケースが生じてしまいました。**いわゆる「占有屋」です。

この人たちによって(これだけではありません)投資家などが手をだしづらい。そうすると不良債権処理がすすまない。処理がすすまない**と不良債権がさらに膨らむ、という悪循環がでてきたため、処理の迅速化を図るために法改正がなされたのです。**(裏面へ)↓

## ■競売後の条件

借りているテナントビルが競売になり、新オーナーが決まった場合、その後の対応が気になるところです。

新オーナーから立退きを要求されれば6カ月以内に退去しなければなりませんし、また先に述べたように立退き料その他の費用も基本的には支払われません。

しかし多くの新オーナーが収益を目的として購入するわけですから立退いても少ないかもしれませ

ん。ただ、ここで一番衝撃なのは新オーナーに敷金や保証金などを請求できないどころか、逆に新たに請求される可能性があることです。



というのも法改正後は新オーナーに契約当初の敷金や保証金は継承されません。よって新オーナーからすると敷金も何もない状態となりますので、「契約は継続してもいけど敷金などはまた支払ってください」と言われた場合、そのまま契約継続を希望するのであれば支払うこととなります。

## ■まとめ

借りている不動産が競売になると借主が圧倒的に不利になります。

では借りる前に何か対策があるのかといえば、完全に守る手段はほぼ無いにひとしいのが現状です。

また競売後の新オーナーさんとの実際はきくもりの多少の交渉はきくものの、相手により出方がちがいますので一概にいえません。

《編集 加来》

## 地域情報

★【春の公園市 さくらまつり】：サクラの見頃を迎える3月下旬、花たちの賑わいに合わせて様々なイベントをおこないます♪

◎日時：3月24日(土)・3月25日(日) 10時〜16時

◎場所：白野江植物公園(北九州市門司区白野江2丁目)

◎お問合せ：0933418111

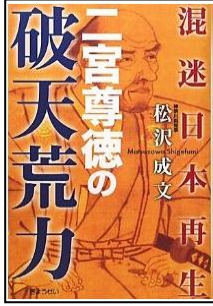
(北九州市立白野江植物公園)



加来の

## 先月グッときた本の紹介

『二宮尊徳の破天荒力』



松沢 成文著 出版:ぎょうせい

この著者である、松沢成文氏は前神奈川県知事で、現在はあの「吉本興業」に所属しているというなかなか変わった経歴をお持ちの方です。しかし神奈川県知事在職中では「受動喫煙防止条例」で全国に先駆けた挑戦を行い、「地方から国を動かす」という信条を口だけではなく行動に移し、自ら掲げたマニフェストの約8割を実現しています。じつはこの松沢氏の全国に先駆けた挑戦やマニフェスト実現に取り組む姿勢というのは、神奈川が生んだ二宮尊徳がとった社会改革の手法を松沢氏が研究し、現在の行政改革に活かしているのです。どんな理想を語っても人に支持されなければやはり実現はおずかしいでしょう。徹底した「現地現場主義」と「具体的な数値」「現場の人との意見交換」、それに「至誠(真心をつくすこと)」をもって事にあたる。わたし自身これらのことがおろそかになっていると痛切に感じさせられた著書です。少しずつですが改善していきます。

※お詫び：前号にミスがありました。橋本知事⇒橋下知事でした。申し訳ありません。またご指摘ありがとうございました。

## 感動日記

【加来寛の感動体験】

毎月第四日曜日には、わたしのお師匠である、池田繁美先生のもとで人間学(徳や思いやりを学ぶ場)を学んでおります。ある日わたしの子(5歳)に「お父さんが勉強しているところに一緒にくる？」と冗談まじりに聞いたところ「うん。おとうさんといっしょにべんきょうする！」との答え。大丈夫かなと思いつつもうれしい答えだったので、一緒に参加することに。息子のようすを伺っているとき大人たちにまじって真剣にお絵かきをしてみました(笑)。勉強の内容はもちろんわからないでしょう。しかしわたしや他の大人たちが学ぶ姿や、また何を学んでいるか分からないにしても、この経験は毛穴から入り将来につながるかもしれない。まだまだ未熟者ですが、家族に誇れる人物を目指します。

【井料隆彦の感動体験】

不動産業界はいわゆる繁忙期に突入しました。そんななか宅建協会主催の「不動産市民セミナー」に行ってきました。今回お話をしてくださったのは、ご自分でも不動産会社を経営しつつ、賃貸管理のノウハウを全国の不動産業者に提供もされているオーナーズエージェンツ(株)

代表取締役の藤澤雅義さん。「プロパティマネジメント」という独自の賃貸不動産マネジメントの理論をもとに、わかりやすくいえば、「数字をもちに分析し、どうすれば収益が上がりやすくなるのか？」を事例をまじえつつ講演してくださいました。今後もきびしい状況が予想される賃貸住宅経営ですが、とても参考になりました。また刺激をいただきました。すぐにはいけません。もつと勉強させてください。当社でもぜひ活かしていければと思います。

【園田博美の感動体験】

娘の合格祈願で大宰府天満宮にいったきました。すこしおそい初詣で客なのか一月も中旬ごろでしたが、おさい銭箱の前にはまち時間が1時間程の行列ができておりました。行列の一員となった私たちはそのまち時間のなかで、日ごろあまり聞くことのできない娘の受験に対するあつい思いに感動しました。お守りをいただき絵馬に祈願をし文字どおり「神頼み」をくまなく終えた私たちは、すっかり合格気分になり、焼きたてのホカホカの梅ヶ枝餅をほお張りながら境内を散策しました。受験のわすれられない思い出になりました。実力のない娘です。後にはこのこされたのは「運」のみです♪