



平成24年5月10日

Vol. 91

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
二二三-一〇一
(093)九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

不動産なんでも相談

Q. 貸店舗(テナント)の立退き費用の基準というものがあるのでしょうか？」

親が貸店舗を所有していましたが、先日なくなりわたしが相続することになりました。しかし貸店舗の建物が老朽化していることに加え、わたしが遠方のため売却を考えております。売却するにあたり貸店舗の契約者に立退きをしていただくと思っておりますが、貸店舗の立退き料はどのくらいかかるものでしょうか？基準というものがあれば教えてください。

ゴールデンウィークはいかがでしたでしょうか。前半は天候もいまいちでしたが後半はそれを盛り返すかのような天候で、たのしいゴールデンウィークを堪能した方も多いのではないのでしょうか？それには本当にきもちの良い季節ですね♪

A. ハッキリとした基準はありません。

しかし、『移転費用の補償』と『営業権の補償』と『立退きにより消滅する利用権の補償』など、もろもろの条件を考慮して総合的に判断することになります。

(貸店舗立退き料後半)



わたくし、ついに！！
結婚いたしました！♪

石川明人の感動体験！

皆様へご報告がございます。4月21日に結婚いたしました。当日の午前中に入籍届を提出し午後からリーガルロイヤルホテルで挙式と結婚披露宴を行いました。当日は雨がふり風も強くさえない天候でしたが、たくさんの方がお祝いに駆けつけてくださいました。会社も臨時休業とし社員全員で参列してくれました。挙式では妻の甥っ子がフラワーボーイをしてくれてとてもかわいらしく、余興では、友人が手間暇かけて制作してくれたお祝いDVDを見て感動し、そしてわが社の社長とお世話になっている司法書士の先生と2人でピアノの生演奏と共に歌を歌ってくれました。完璧なでき栄えに感動と友人や親族からも称賛の嵐でした。時間がないなか何度も練習をしていただけで本当に感謝しております。式後の二次会や三次会のなかでも一日中幸せを感じることができ最高の一日となりました。またお世話になりましたお客さまより電報やプレゼントをいただきました。本当にありがとうございます。この一日でより強く感じたことは「感謝とご縁」です。仲間や友人、職場、親族そして両親に出会うことがなければ、そして育てていただくことがなければ妻と出会うこともありませんし、こんなに幸せを感じることはなかったはずで。言葉にならないほど感謝しております。今から2人で歩んでいくスタートを切りました。笑顔の絶えない家庭とたがいに尊敬し合える仲のよい夫婦を目指してまいります。皆さまに感謝！

貸店舗立退き料後半

■立退きの前提要件

まず「立退き」を考へる場合「居住用」と「事業用」に分けられます。今回のご相談は後者の「事業用」に当てはまるのですが、双方ともに立退きの話の進め方を間違うとスムーズにいかず、裁判まで発展するケースは珍しくありません。また立退きの話を出すには「正当事由」が基本的には必要になります。



■正当事由とは

公共事業による立退きは分かりやすい正当事由の一つです。ほかに、建物の老朽化、対象物件の売却、貸主や親族の住居や店舗としての利用などがあります。単純に前述したような事由に該当するから立退きを行うことができるということではありません。

正当事由と認められるか否かは、貸主側の事情と借主側の事情を比較して考慮されます。

■立退き料について

立退き料の額は冒頭でも述べたように基準はありません。一般論としていえば、貸主側の立退き理由の必要性が(客観的にみて)高ければ高いほど立退き料は低額になります。借主が建物を営業用として利用している場合は営業補償などが含まれるので立退き料は高額の傾向になります。



「事業用」の場合、一般的には次の三つの内容から考慮します。

- ① 移転費用の補償・・・引越し費用、移転先の契約にかかる費用、従前の賃料から移転先において増加した賃料の差額
- ② 営業権の補償・・・インターネット開設費用、内装工事費用、住所変更などの登記にかかる費用、営業再開までの損失の補償など
- ③ 立退きにより消滅する利用権の補償・・・借家権などの価格に対する補償

(裏面へ) ↓

■まずやるべきこと

相談の方もそうでしたが、まず何かから手を付けてよいか分からないという方がほとんどです。しかし手順というものも決まったものはありませんので、**何が正解ということもない**のですが、一般的な流れでお話すると



○現状把握：契約開始日や満了日、面積、月額賃料、営業期間、法人か個人か、営業所なのか本店なのかなど

○正当事由の確認：自分の主張することを逆の立場で考え主張する内容をきちんと確認しておく

○法律家に相談：主に弁護士になりますが、現状を説明して大よその金額を事前に確認しておく

○契約者に挨拶：いきなり「出てほしい」という話をするとうまくいきません。一旦は「相続になったのであいさつにきました」という程度にして、先方の様子を確認する

○契約者に打診：こちら（貸主側）の事情を説明し、相手の反応をみる

○具体的条件の提示：契約者の反応をみて条件の提示を行う

■まとめ

まずは誠意をもって話をすすめることが前提ですが、現実問題として事業用の立退き料は居住用とくらべて高額になる上に、契約者の業種業態によっても大きくかわってきます。

具体的な条件を提示した際に契約者の希望条件と大きな開きがある場合には、立退き自体を考えた直さないといけない可能性も充分にあります。

《編集 加来》

地域情報

★(大里)こだわり食市場
司赤煉瓦ブレイス(美味しい)にこだわった海の幸・山の幸が門司赤煉瓦ブレイスに集結!旬の食材がたくさんの産地直売コーナーやこだわりの食材を使った厳選屋台の数々などもりだくさんです!

◎日時：5月27日(日) 10時〜17時

◎場所：門司赤煉瓦ブレイス(門司区大里本町3丁目・JRR門司駅北側)

◎問合せ先：門司赤煉瓦ブレイス運営協議会 093・372・0962



先月グッときた本の紹介

井料の

『コーチングの教科書』



伊藤 守著 出版:アスペクト

「コーチング」という言葉を聞いて、みなさんは何を思い浮かべますか?おそらくスポーツなどの技術を選択に教える「コーチ」が思い浮かんだ方が多いのではないかと思います。実はこの本の言う「コーチング」は「一方的に(技術などを)教えること」ではありません。コーチングとは、あくまでも相手との「双方向のコミュニケーション」であると本書では教えています。世界的IT企業であるGoogleのCEO(最高経営責任者)にもコーチがつき、常に対話をしているそうです。コーチとは、私なりの解釈では「客観的に自分を見つめてくれる存在」です。仕事という場に限らず、「自分を客観的に見つめ直したい」と考えている人は多いと思います。しかし、すべてに客観的であろうとしても、実現は困難です。それをカバーするためのスキルがコーチングであり、コーチという存在だと私は解釈しています。それは「指示」や「指令」ではなく相手に「気づき」「熟考」「ひらめき」から「行動」を生み出させる「会話」です。ごくごく簡単にいえば、相手との会話こそがコーチングであり相手成長させるスキルである、ということでしょう。「**会話がすべての基本である**」と気づかされた一冊でした。

感動日記

【加来寛の感動体験】

めでたく当社スタッフの石川が結婚しました。石川の言うとおりに本当に感動的な式だったと感じます。その式の中でわたしは主賓挨拶という大役を担わせていただいたのですが、とても多くのことを学ばせていただきました。その中でも特に学びとなったことは「**相手のために尽力すること**で工夫が生まれる・充実感や幸福感を味わえる・緊張が緩和される」ということです。少ししい場面もありましたが、本番に臨むまでの期間をわたしなりに悔いの残らない形で過ごせ、また相手のことを思い過ごせたことはとても有難いことでした。二人がいっまでも幸せであるよう祈念いたします。

【園田博美の感動体験】

先月、石川リーダの草取りプロジェクトが一幕を終えましたが今月(4月)は、私ソノダがその任務を引き継ぎリーダ役をやらせて頂いております。先月と同じ内容の事をやっているのか?と思える程グリードアップした計画・準備・内容で現在進行しております。「人が成長していく姿の画」を見ているかのようになんだかおかしくなります。石川同様私も草取りを通して色々な気づきを頂いております。このプロジェクトに平行し資格取得の試験勉強をする事を目標としていた4月ですがこちらは、まるで手つかずです。なぜでしょうか?草取りが教えてくれました。無計画・意識が薄い・準備が出来ていない。この事を踏まえた5月はきつと目標達成出来ているはずですよ!ありがとう!ただけそんな急成長しないで...

【井料隆彦の感動体験】

春になってイカ釣りシーズンが開幕しました!釣果の方はイマイチですが、妻がある日こんなことを言っていました。私が「今年はないかイカが釣れないねえ。なかなかねえ」と言ったとき「ホントやね。春が遅れるからかねえ。釣れないときは気分転換に釣りのゴミ拾いしてるから、そのうち神様が釣らせてくれるよ」と言ったのです。妻のこの言葉にビックリしたのと同時に、頭が下がる