



拝啓 深冷の候、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。
平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、来る12月12日をもちまして、当社は創業10周年を迎えることとなります。創業依頼、幾多の困難もございましたが幸い今日に至り、当社がプロデュースさせて頂いた店舗も300件を超えました。

これもひとえに、皆様のご芳情ご指導の賜物と深謝申し上げる次第でございます。これを機に、今まで以上にお客様のご要望にお応えできますよう、社員一同、創業の初心に立ち返り、いっそうの精進をいたす所存でございます。

何とぞ、今後とも旧に倍するご支援とご愛顧を賜りますよう心よりお願い申し上げます。
略儀ながら書中をもってご挨拶申し上げます。

敬具

株式会社TENPO be 代表取締役 田嶋也寸志

事務所移転のご案内 (再)



TENPObeは、豊中市から池田市に事務所を移転しています。(2009年12月より)
ご連絡の際は、お間違えのないようお願いいたします。

【住所】大阪府池田市神田1-32-27 花昌ビル3F 【TEL】072-750-2500

賃料減額

中途解約

転貸承諾

! テナントからこんな連絡があれば、ご一報ください!

～ オーナー様とテナントの直接交渉は危険です。～

なかなか不景気から抜け出せません。テナントに賃貸されているオーナーの皆様も少なからず不安もあるかと思えます。このような時に、テナントから直接オーナー様に連絡があると驚かれるかと思えます。ましてや、「賃料減額のお願い」「中途解約通知」であれば尚更です。

このような場合、ぜひ当社にご一報ください。なかには、突然電話や訪問で申し入れられる場合もあります。そんな時も一旦返事を保留し、当社にご連絡ください。

今回は、そのような場合の具体的な対応について、ご説明させていただきます。

テナントから急な申し入れがあった場合の対処法

✓ ケース1: 賃料減額

通常の賃貸借契約では、賃料の交渉について「3年毎に賃料について協議する。ただし、経済情勢が著しく変化した場合、その途中でも協議できる。」となっている場合が大半です。オープンから3年周期で減額交渉される場合も、突然交渉される場合もあります。最近では、「賃料の10%~20%減額して欲しい」と申し込まれる場合が多いようです。このような賃料減額の申し入れをされた場合のポイントは以下の3点です。

① テナントの会社全体が厳しい状況なのか、その店舗だけが厳しいのか

会社全体の売上は、インターネットで株価、会社業績などを調べればすぐにわかります。個店の売上は、最近2年間の月次売上を提出してもらい判断します。

結論からいうと、会社全体が悪い場合よりも、この店だけが悪い方が、賃料減額の交渉に応じるべきだと思います。逆に、「全店舗一律20%減額」という失礼なテナントは考えものです。

② 賃料減額交渉に全く応じない場合、テナントはどうするのか

賃料減額交渉に応じなかった場合、テナントはどう対応するか判断する必要があります。途中撤退するのか、そのまま継続するのか。

地主様からは確認できないと思いますが、当社はオフレコということにして確認します。判断する上で重要だからです。

③ 新しい代替えテナントがあるかどうか

万一、現在のテナントが中途撤退する場合、次のテナント候補があるかどうか重要なポイントです。次のテナントがない場合は、テナントの減額交渉を無視できなくなります。

大切なことは、店舗の売上や近隣相場など情報収集です。そのためには、多少時間がかかるので、即答でテナントに回答することはできませんし、当然、テナントも1~2ヶ月は待ってくれます。

✓ ケース2: 中途解約

テナントの止む終えない事情により中途解約となってしまった場合、オーナー様の損害を最小限に守ってくれるのが、「建物賃貸借契約書」です。全て、「建物賃貸借契約書」を基に解約の交渉が必要です。オーナー様とテナントの間で例外の取り決めをする場合は、面倒でも「建物賃貸借契約変更の覚書」を締結するようにしてください。変更する可能性がある場合は次のような時です。(もちろん、変更しない方がベターです。)

① 別のテナントへの転貸借

「今まで通り賃料はお支払いします。協力金の返還も今まで通りです。別のテナントに転貸（サブリース）を認めてください」基本的には、転貸することによってオーナー様が得をすることは何もありません。あるとすれば面倒が少ないくらいです。この場合、一番注意しないといけないのが、現テナント契約期間満了となり、転貸先のテナントと直接契約する時の契約内容を、今決めておけるかどうかです。転貸テナントと転借テナント間の賃貸借契約をオーナー様が把握できないなら転貸は認めるべきではありません。

転貸承諾

② 原状回復義務の免除

オーナー様が用意する建物以外に、テナントは空調や厨房、テーブル、家具などを自己の費用で設置する場合があります。建物賃貸契約書では「退去時は現状回復する。テナントが設置した設備などは撤去する」となっています。原状回復となると退去するテナントもそれなりの費用がかかります。最近、テレビ等で前のテナントが残っていた設備やテーブルなどをそのまま利用する、居抜き出店のテナントが話題にもなっています。そのような背景から、退去するテナントから「次のテナントも必要だろうから設備やテーブルをそのまま残していきます」と申し入れられるケースが増えています。この場合も、すぐに返事するのは要注意です。次のテナントが同業種ならそのようなケースもありますし、そうでないケースもあります。ましてや、別業種なら、スケルトン状態にする何百万円という費用がかかってくることもあります。このような申し入れがあれば、一旦返事を保留し、次のテナントを見つけてから原状回復の方法を話し合うのが正解でしょう。

③ 造作譲渡

造作譲渡とは、テナントが設置した設備やテーブルなどを、次の後継テナントが買い取ることです。最近、このようなケースが増えています。オーナーにとってとてもリスクが大きいです。なぜなら、後継テナントは出店を決める理由が、その物件の立地や賃料ではなく、初期投資金額の低さにあるからです。繁盛店となる可能性は少ないと言えます。また、退去テナントもテナントを選ぶ基準が自分の設備を高く買い取ってくれるテナントとなっています。オーナー様にとって良いテナントということではありません。

このような話をすれば不安になられるかも知れませんが、特に心配されることはありません。なぜなら、建物賃貸借契約書がオーナー様を守ってくれるからです。全て、建物賃貸借契約書どおりと考えてください。そして、このような場合は、ぜひ TENPO be にご連絡ください。よく、「TENPO be に手間をかけるのが申し訳ないので自分で対応した」と私が知らない賃料減額の覚書を出されるオーナー様がおられます。「そんな減額することなかったのに」と思うことが多々あります。また、テナントが、当社が同席するのを嫌う場合がありますが、そんな時こそ遠慮なく、テナントに「TENPO be を通して話をしてください」と言ってください。我々は、オーナー・テナントどちらの味方をするわけではなく、契約期間中、契約書どおりに賃貸借関係が進むよう協力させていただきます。

TENPO be プロデュース物件紹介!

炭火焼肉 とき屋

- オープン日：8月22日
- 住所：大阪市淀川区三国本町 3-28-8
- テナント：練とき屋フナサゼス
- TEL：06-6399-4129
- グリーンコート 1F
- 業態：ホルモン焼肉
- 営業時間：17:00~23:00



阪急三国駅前のテナントビル1Fに安くておいしいホルモンが自慢の焼肉店ができました。サラリーマンや家族でも立ち寄りやすい庶民的な雰囲気のお店です。実は、有名な高級焼肉店「但馬屋」の系列店!今回のお店は、撤退したコスト管理で、手頃は価格での提供を実現したとか。



ビリヤード&スヌーカー センチュリー

- オープン日：8月28日
- 住所：大阪府池田市神田 1-32-27
- テナント：合資会社HSK
- TEL：072-752-7079
- 花昌ビル 2F
- 業態：ビリヤード&スヌーカー
- 営業時間：12:00~3:00

ビリヤード好きの兄弟が脱サラして開業した、こだわりのお店。TENPObeがあるビルの2Fなので、社長の田嶋もハマっています。そもそもビリヤード場が珍しいのですが、特に6台のうち2台のスヌーカーの台は置いているお店が少なく、多くからわざわざ来店されているそうです。

龍旗信 大阪狭山市

- オープン日：10月20日
- 住所：大阪狭山市菜葉木 1-155-1
- テナント：練龍旗信フナプロモシステム
- TEL：072-367-6556
- 業態：ラーメン
- 営業時間：11:30~24:00



堺市や難波で展開している、珍しい「塩ラーメン専門」のチェーン店の4号店。天然ムール貝ベースのあっさりだけどコクのある透明のスープが大人気で、どのお店も行列が出来るほど!今回はラーメン店にしては大型店で駐車台数が25台もありますが、足りないくらいだとか。



魚民 高石駅前店

- オープン日：10月29日
- 住所：大阪府高石市綾園 1-9-1
- テナント：練モンテローザ
- TEL：072-267-2288
- アブラたかいし 2F
- 業態：ダイニング居酒屋
- 営業時間：17:00~3:00

全国展開している居酒屋チェーン店の直営店舗。南海高石駅前の商業施設アブラたかいし 2Fで、駅を降りると正面の大きな看板が目につきます。このあたりは、宴会ができるような大きな居酒屋がなかったので、周囲の人に重宝されているようです。

【編集後記】

だんだん寒くなってきました。風邪が流行り出しているようです。皆さんお体にはお気をつけください。

次回(冬号)は1月発行予定です。

【発行元】株式会社TENPO be (テンポビー)

〒563-0043 大阪府池田市神田 1-32-27 花昌ビル 3F

TEL: 072-750-2500 FAX: 072-750-2600

E-mail: info@tenpo-be.co.jp URL: <http://www.tenpo-be.co.jp>

【発行年月日】2010年11月19日 【担当】辻川