

暑中お見舞い申し上げます

平素は、毎々格別のお引き立てを賜わり感謝いたしております。
今後とも倍旧のご愛顧を賜わりたく、謹んでお願い申し上げます次第です。
暑さ厳しき折ですが、皆様くれぐれもご自愛ください。

敬具

株式会社 TENPO be 代表取締役 田嶋也寸志

私のお気に入りの一冊

【連載】今まで読んだ中でコレ！という一冊を語ってもらうコーナーです。

～⑤ 営業企画室 井上～

一冊にしぼれず心に残った2冊です。10代の頃に読んで衝撃を受けた村上春樹の「ノルウェイの森」、太宰治の「斜陽」です。この2冊は知らない人はいないと思います。

太宰ものは「人間失格」ではなく「斜陽」が好きです。志が高いのに現実とのギャップに苦しんだ「人間失格」の主人公とは違って、「斜陽」は一人の女性が生きていく意味を見出すことができます。没落貴族最後の生き残りの家族が、それぞれが滅びの道を選んでいく様子が描かれているのですが、主人公かず子の滅びの道は一筋の光があることは間違いのないと思います。生み出すことが生きることであると思います。「人間失格」と違って救われる道筋が描かれていて好きです。生命力のある主人公に共感しました。

太宰とは真逆のような村上春樹「ノルウェイの森」ですが、これは読書が好きになった原点なので外せないです。

一言で言うなら生死の世界をふらふらしてしまう主人公のお話です。死の世界に近い「直子」と生の世界に近い「緑」の両方の女性の生き方、魅力に翻弄されてしまいます。死の世界は甘くてとても誘惑的ですが、一度限りのものです。生の世界と死の世界の間にいる連絡橋のような女性も登場しますが…。

結局「緑」を選んだ様にはなっていますが「直子」ほどの引き寄せられる感じがありませんね…。青春時代独特のふらついたアイデンティティの描写や背徳的な描写がカッコよく感じました。

つい最近、パウロ・コエーリョ作「アルケミスト～夢を旅した少年」を読み終わりましたがこれもとても面白かったです。

またどんどん本を読んでいきたいと思います。



「造作譲渡」における家主側の留意点

10年くらい前までは、ロードサイド店舗のテナントが退店した場合、建物を一度解体し、また新築してから次のテナントに賃貸していました。ロードサイド店舗では、テナント毎に建物のデザインが決まっていて、テナントが退店した店舗は別のテナントには賃貸できないとされていました。

最近では、テナントが退店したあとの建物を利用して出店するテナントが増えています。さらに、建物だけではなく内装や設備・家具などまで再利用するテナントまであります。

改装前



改装後



そもそも、造作譲渡って何でしょう

「造作譲渡」とは、退店するテナントが出店時にテナントの費用で用意した設備や造作を、次のテナントに有償で譲渡することです。

具体的に「造作譲渡」される主な品目は以下のようなものがあります。

- ・ 空調設備
- ・ 厨房設備
- ・ 内装（床、壁紙、造作など）
- ・ 家具（椅子、テーブル）

出店テナント・退店テナントのメリット

「造作譲渡」を利用することによって、出店テナント、退店テナントにはそれぞれ次のようなメリットがあります。

退店テナントのメリット

- ・ 造作譲渡費用がもらえる
- ・ 原状回復費用がかからない
- ・ 代替えテナントを紹介することになり、中途解約の違約金が免除される

出店テナントのメリット

- ・ 出店にかかる工事費用が大幅に抑えられる
- ・ 出店までの準備期間が短縮される

「造作譲渡」でのトラブルの実例

出店や退店テナントにとってはメリットの多い造作譲渡ですが、反面、家主との間でトラブルも発生しています。

●例1

レストラン経営者Aは体調不良のため、レストランを閉店することにした。売上は順調だったためその話を聞いた同業者Bは、造作譲渡により設備・内装を買取り、その場所で営業したいとAに申し入れ、造作譲渡契約を締結した。その後、家主はAからBを紹介されたがBの資産状況が芳しくないことが判明した。

※家主が知らないところで、勝手に後継テナントが決まってしまう場合があります。

●例2

造作譲渡により、焼肉店Cが後継テナントとしてオープンした。オープン後、空調の故障が発生した。造作譲渡を仲介した不動産業者が造作譲渡リストを作成していなかったため、空調の補修費用は、家主負担かC負担か分からなくなった。

※修繕費の責任区分が明確になっていないと、トラブルの原因となります。

●例3

造作譲渡により出店した居酒屋Dは、営業不振のため退店することとなった。家主が建物を確認したところ修繕すべき箇所があったのでDに修繕を要求したところ、Dから「従前のテナントが使用していた状態で出店したのだから、修繕費用は負担できない」と主張された。

※造作譲渡の場合、退店時の原状回復義務が明記されていない場合があります。

家主が気をつけなければいけないポイント

本来、入居者にメリットがあるということは、貸主である家主にもメリットがあるべきです。しかし、家主に問題が発生している事例は少なくありません。

家主は、テナントや不動産業者から造作譲渡の提案があった場合、慎重に対応しなければいけません。TENPO be が、家主側の立場で造作譲渡のアドバイスをする際、特に注意しているポイントを紹介します。

- 造作譲渡は家主が主導で。退店テナント主導で話が進むことが、最も危険。
- 退店テナント・後継テナント間で造作譲渡に関する契約を締結する際は、家主も捺印する。
- 造作譲渡リスト、造作譲渡金額を必ず把握しておくこと。
- 造作譲渡リストに退店テナントが所有していない物品(とくにリース品)が含まれていないか確認する。
- 造作譲渡された設備などの修繕費の義務が家主にないことを、賃貸借契約に記載する。
- 建物賃貸借契約は宅建業法の範疇であるが、造作譲渡契約は宅建業法の範囲外であることを理解する。

建物賃貸借契約書には、ほとんどの場合、原状(スケルトン)回復義務が明記されています。一方、スケルトン状態の物件より、設備や造作が残っている物件を希望するテナントが増えてきています。

また、建物賃貸借契約は不動産業の仕事ですが、造作譲渡は建設業や内装業の仕事です。この2つを同時に行うことができる業者が不足しています。

しかし、まだ不景気から抜け出したとは言えない現在、造作譲渡物件の需要が高まっています。テナントから退店の申し入れがあった場合、焦らずにTENPO beにご一報下さい。適切なアドバイスをさせていただきます。

(文責：田嶋)

TENPO be プロデュース物件紹介！

サンアドバンス 緑ヶ丘

- オープン日：7月1日
- 住所：大阪府豊中市北緑丘 1-4-7
- テナント：サンアドバンス(株)
- TEL：06-7506-3450
- 業態：リハビリ型デイサービス
- 営業時間：9：15～16：45（月～金）



サンヨーホームズグループの介護事業運営会社が展開する、リハビリ型デイサービスを中心とした健康サロン1号店。要介護（要支援）認定を受けた方に、機能回復訓練・日常動作練習・健康チェック・生活指導などをする施設です。明るく居心地のいい雰囲気、経験豊富で親切なスタッフがいて、設備も充実していて、とてもいい施設です。もちろん自宅までの送迎もあるので安心です。気軽に見学できるので、ご興味のある方は是非一度ご家族で立ち寄ってみてください！



JACK 西淀川御幣島店

- オープン日：7月19日
- 住所：大阪市西淀川区御幣島 2-15-24
- テナント：(株)ジャックコーポレーション
- TEL：06-6195-7778
- 業態：カジュアル衣料
- 営業時間：10：00～21：00

ロードサイドの大型書店を居抜き利用して、カジュアル衣料のお店がオープン。外壁も塗り直し新築したようにキレイな店舗に！関西では、まだあまり馴染みがないかも知れませんが、石川県の会社で、北陸・東海・関東・関西で80店舗展開。大阪にも10店舗出店しています。今回は大型店舗なので、商品もフルラインナップ。メンズ・レディース・キッズ全てあり、バッグや帽子などの小物も揃っています。価格もお手頃で、普段使いにぴったりの商品がいっぱいです！

魚民 西宮北インター店

- オープン日：7月19日
- 住所：兵庫県西宮市山口町名来 1-1-1
- テナント：(株)モンテローザ
- TEL：078-903-5388
- 業態：居酒屋
- 営業時間：16：00～25：00



焼肉店の建物を居抜き利用して、全国展開している居酒屋がオープン。居抜きと言っても、新築したように外観も内装も一新。内装は旅館のように洗練された和の空間で、個室感覚でゆったりとくつろげる客席。カラフルでかわいい子供が遊べるキッズスペース付きのファミリールームや、カラオケ無料のカラオケルームもあります。最近はこのタイプが増えていて、兵庫県でも19店舗中8店舗に設置されているそうです。料理は和食中心。家族や仲間を楽しめるお店です！

(文責：辻川)

《夏期休暇のお知らせ》

8月13日(火)～8月15日(木)の3日間、夏期休暇を取らせて頂きます。



【編集後記】

毎日が猛暑で、皆さんどうやって涼を取っていらっしゃいますか。私はひんやりスイーツが欠かせません。この季節、くれぐれも体調管理にお気を付けてお過ごし下さい。

【発行元】株式会社 **TENPO be** (テンポビィ)

〒563-0057 大阪府池田市槻木町 4-3

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

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

【発行年月日】2013年7月30日 【担当】井上