

TENPObeの部屋

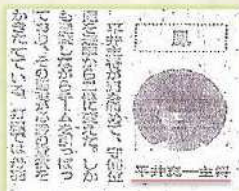
このコーナーでは様々な角度から
TENPObeをご紹介します！

私のイ・ガ・イな一面 【連載】TENPObe社員の普段見られない一面

～④ 経理 平井 真一（ひらい しんいち）～

私は7年前に還暦を終えましたが、これといった趣味も無く、強いて言えば「会社へ出勤すること自体」が、趣味となっているかもしれません。

しかし、高校時代には硬式野球で大阪府ベスト8の実績もあり、卒業後もソフトボールですが、150チームが参加した大会で、エースとして優勝の経験もあります。その後45歳まで軟式野球で大阪府・兵庫県建設業野球大会で何度か優勝したチームの一員



当時、野球青年

として活躍してきました。が、以後プロ野球観戦だけが趣味と言えるもので、甲子園へ年間約40試合観戦に行ったこともありました。

今では、甲子園に出かけることもほとんどなくなり、家庭でのテレビ観戦だけが野球との繋がりとなっています。

◀ 新聞にも載りました。



【ご報告】産休に入ります。

営業担当の辻川です。私事ですが、結婚して2年目で待望の赤ちゃんを授かりました。出産準備に入るため、しばらくお休みを頂きます。(事後報告になってすみません。発行日にはすでに産休中です。)

大卒でTENPObeに入社して早13年半。いつの間にか36歳・・・アラフォーです。高齢出産(35歳以上)になりますが、お陰様で妊娠中は特にトラブルもなくこれたので、この調子で無事に元気な赤ちゃんを産めるように頑張ります。

出産予定日は10月末です。あと少しですが、産休に入ると体重が急増してしまうと聞くので、家事などで体も動かして、体重管理に気を付けようと思います。

出産も子育ても初めてのことなので、想像がつかないのが正直なところですが、早ければ産後半年くらいで仕事復帰できるのかなあと考えています。その際は、また宜しくお願いします。



お腹、大きくなりました

《編集後記》

この10月に宅建の試験を初めて受けてきます。日ごろの勉強の成果を発揮して、頑張ります。結果は新年号に。

【発行元】株式会社TENPObe (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】2016年10月1日 【担当】新城 未来(しんじょう)



TENPObe PRESS 2016 Autumn



曾爾高原(そにこうげん)

奈良県と三重県の県境に位置した国立公園。俱留尊山(標高1038m)と亀山(標高849m)の西斜面から麓に広がる高原で、平坦地の標高は約700m、面積は約38ha。秋には「お亀池」という湿地帯を除いて一面がすすきに覆われる。

pick up... 賃料減額の裏話

拝啓 秋色いよいよ深く、過ごしやすい日々が続いています。日頃は、過分のご高配を賜り、心から感謝申し上げます。

始まるまでは盛り上がり欠けかと思ったりオオリンピックですが、いざ始ると日本人選手のメダルラッシュに沸きました。

いよいよ、4年後は東京オリンピックです。私は、昭和39年の東京オリンピックの年の生まれです。世界一ともいえる大きなイベントが日本で開催されるというだけでも期待が高まりますが尚更です。

不動産市況は、収益物件を中心に土地の値上がりを感じますが、賃料には反映されない、といった薄曇りの状態が続いています。オリンピックの盛り上がりと共に、景気の上昇に期待したいものです。

株式会社TENPO be 代表取締役 田嶋也寸志

学び舎

～不動産のあれこれ。一緒に学びましょう～

Q & A

地主様(家主様)から頂いたご質問をご紹介します!皆様の土地活用の参考になれば幸いです。また、こういったご質問は随時対応致しますので、何かありましたらお気軽にご連絡ください。

事業用定期借地(期間満了を迎える物件)について

(大阪府/50代/男性 より)

【Q】平成8年から、事業用定期借地でスーパーに土地を貸しています。先日、テナントの方が来られ、契約期間終了後も引き続きお借りしたいと言われました。私自身も、借りてもらえるのなら引き続き貸したいと思っています。

しかし、事業用定期借地は延長はできないと聞いています。どのようにすればいいのでしょうか?

【A】事業用定期借地では延長はできません。そこで、以下の2つの方法が考えられます。

(1)延長ではなく、「再契約」をします。事業用定期借地の場合、再契約でも10年以上の期間が必要であり、公生証書による契約となります。

(2)建物をテナントから無償譲渡してもらい、建物賃貸借として「再契約」します。この場合、契約期間に制限はありません。なぜ無償かというと、元々事業用定期借地には買い取り請求権を放棄しているからです。将来の建物解体費用は地主様負担となります。

まだ、事例が少ないので、今後、上記以外にも契約満了後に再契約するケースが出てくるかも知れません。いずれにしても、「再契約」なので相当の準備期間を設けて、地主様・テナントで話をすることが大切です。(文責:田嶋)

「賃料減額の裏話」

テナントに賃貸されている家主様にとって、心配の種は賃料の減額交渉だと思います。当社にとっても、家主様にテナント紹介させていただいている立場上、本当に恐縮すべきことだと考えています。だからといって、この問題から逃げることもできません。

賃料相場の現状は、一時期下がっている時期もありましたが、ここ数年は横ばいです。

しかし、賃料の減額交渉自体はなくなっていません。もちろん、店舗によっては、競合店ができるなど出店時には予測できなかった理由で当初予測より売り上げが下がってしまう場合もあります。それとは別に、その店舗の売り上げ以外の理由による賃料減額交渉の具体的な例を挙げます。(ただし、一例で決して全てのテナントがこの通りではありません。)

- 1、賃料減額交渉の担当者が社内にいる。
- 2、賃料減額を職業としている業者が、成功報酬で減額交渉をしている。
- 3、新規出店がストップし、以前の開発担当者が減額交渉を担当している。

このような理由で、賃料の値下げを要求されても家主様として納得しにくいのではないのでしょうか。また、このような場合の減額交渉は、全店一斉に行われる場合が多いようです。

万一、テナントから賃料減額の交渉があったときは、ぜひ、ご相談ください。

(文責:田嶋)

みきていー絵日記

このコーナーでは、みきていーが日頃の活動や様々なお知らせを皆様にお伝えします!

最近お気に入りの場所ができました。それは天王寺です。

きっかけは、このお盆にあべのハルカス展望台へ行き、地上300mから街の景色を見たことです。この日は明るい時間に入って、曇っていましたが、それでも街並みがよく見えました。(写真右下参照)。時間も忘れ飽きなかったので、そのまま夜景も見られ、大満足です。

あの景色を眺めていると普段残念なことがあっても、それがちっほけに思えるところも好きです。

また、展覧会も魅力的です。この期間は、あべのハルカス美術館でスターウォーズ展が開催されていて、こちらも素敵でした。

今回は「大妖怪展 土偶から妖怪ウォッチまで」というのを観ました。(ちなみに11/6までやっているそうです。)

あべのハルカス300(展望台)の年間パスポートも買って、これから毎週行けるのが楽しみです。(文責:新城)

