

**陷阱ややすいミ**  
テナントに関するトラブルは、居住用賃貸ほど社会問題にならないが、水面下で全国各地で訴訟が繰り広げられている実態にある。では何故、毒化されないかというと「テナントの法人契約は居住用賃貸と違つて消費者保護法が適用されないので、独自に弁護士等に相談して解決しているケー

## テナント誘致の ポイントはこれだ

けられる。テナント仲介専門の不動産会社は、過去の事例等を生かした重要事項説明書で説明を行っているのでトラブルケースは少ないようだ。

しかし、テナント契約の少ない居住用賃貸仲介会社が入居申込書

## 第5回 重要事項説明の不備が起こすトラブル

問題だ。それには、登記簿（要約書）に記載された事項説明、法令に基づく制限、改正法の説明、解約時の敷金清算方法、石綿使用調査結果記録、耐震診断記録などが記載されていらないことも多い。もし、それでトラブル不動産会社なので信じ難いたのは所有権移転を知っていたにも関わらず、それを説明せずに契約していた不動産会社があつたことだ。

私が実務経験の中で驚いたのは所有権移転を知っていたにも関わらず、それを説明せずに契約していた不動産会社があつたことだ。

**契約面積に関する  
解釈の相違が多い**

が契約面積に関する解釈の相違だ。通常は壁芯で計算された専有面積が契約面積とされるが、テナントで共有面積を契約面積に含めて計算している場合がある。

私が昔、ある設計事務所の社長を案内したとき、「この事務所の面積に関する解釈の相違だ。通常は壁芯で計算された専有面積が契約面積とされるが、テナントで共有面積を契約面積に含めて計算している場合がある。

私が昔、ある設計事務所の社長を案内したとき、「この事務所の面積に関する解釈の相違だ。通常は壁芯で計算された専有面積が契約面積とされるが、テナントで共有面積を契約面積に含めて計算している場合がある。

これが、管理人の平然と対応している姿を見て、社長も私も言葉を見失った。この部分を突つ込んで質問すると、「問題なら別に借りてもらわなくとも結構である。

これらは一例だが、テナント契約に関する基準作りは大幅に遅れているようだ。また、テナント物件の健全な流通を促進させるには、テナントアナリストの育成とオーナー教育が急務と思われる。

スが多いからじゃないですか」と、ある不動産無料相談所の関係者は話す。

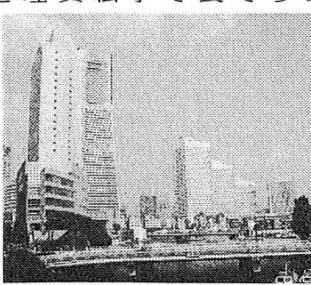


エリアコミュニケーションズ  
(福岡県福岡市)  
西村健社長

昭和31年10月  
12日生まれ、ア  
ットホームで賃  
貸情報誌編集長  
を歴任後、地元  
福岡の管理会社  
で不動産実務を  
経験。平成16年  
テナント専門会  
社エリアプロジェ  
クト副社長に  
就任。平成19年  
エリアコミュニケーションズ設  
立。代表取締役  
に就任し現在に  
至る。

が不十分だった旨の話をして対処してもらうことを勧めた。それで駄目な場合は、不動産無料相談所か監督官庁に相談することを勧めたが、あってはならない話しだと思った。また、テナント契約問した。管

積は資料に  
る面積と違  
けど、何で  
すか」と社  
がスケール  
計算した数  
を見ながら  
と管理人に  
問した。管



#### ▲テナント仲介のトラブルも多い