

スターツコリア2010年7月

スターツは日系企業の店舗探しをサポートしています。
オフィス、社宅も多く取り扱っておりますが、最近店舗探しのご依頼が急増しております。
そこで、店舗特徴や店舗契約に伴う注意点についてお知らせいたします。

★日本vs韓国：店舗契約のここが違う！

①賃貸借契約期間：日本3年vs韓国1年

>>>韓国のテナント契約は基本的に1年の賃貸借契約が多く、毎年オーナーが賃貸料を上げるケースが多いです。店舗の場合、インテリアや設備に対する初期投資費用が大きいので、オーナーはテナントが契約更新拒否を恐れていることを知っており、一方的に賃貸料を上げ、嫌なら出て行ってくださいと言う卑怯なケースが多いです。最初の契約時にできるだけ長い契約期間を確保することがポイントです。

②権利金：日本はオーナーへ礼金を支払い退去時は原状回復が原則ですが、韓国は前テナントに権利金を支払いインテリアや設備を引き受けるケースが多いです。

>>>本来は設備やインテリアを引き受けるということの意味合いが強い権利金ですが、実際にかかった費用よりも多く見積もられるケースが多いです。また、自分の賃貸借契約が終了したテナントに引き渡す時に同額の権利金をもらえるという保証はどこにもないため、権利金金額でもめるケースは非常に多いです。
また、最悪の場合、入居している建物が再開発地域等に指定され建物が撤去されることになると次のテナントから権利金をもらうこと自体が不可能になる場合もあります。
権利金を支払う前に、妥当な金額かどうか、契約満了時に回収できる可能性はどのぐらいあるか必ず見極めなければいけません。

★権利金とは？

本来権利金は「営業権利」を譲渡するという意味ですが、これに加えテナントが設置した設備やインテリアの譲渡も含まれます。

上記に記載したように契約期間が短いためオーナーと更新条件が合わずトラブルになりますとテナント自ら次のテナントを捜し、この権利金から初期投資費用を回収しようとするのです。前のテナントに権利金を支払い設備を引き受けた場合も同様です。

また、テナント自ら不動産屋に次のテナント募集の依頼をするため、不動産屋の手数料も負担しないといけないことになり、この権利金から不動産屋の手数料を支払うという考え方が一般的で、最も権利金をたくさんもらった不動産屋と契約をし、高額の手数料を支払うケースも多いです。

従って、権利金には ①営業権利譲渡 ②内装・設備費用 ③地元不動産屋の手数料が含まれているわけですが、この③番は本来オーナーが支払うべき金額であり、それを権利金に上乗せして次のテナントに負担させることは、我々日系企業には非常に理解し難いことです。

★権利金が付いていない物件はいい物件なのか？

そうするとこのような権利金が付いていない物件が良い物件ということになるのでしょうか？

必ずしもそうとは限りません。建替え等により新築初入居となるビルの店舗には権利金が付いていませんが、このような物件は数が非常に少ないです。ソウルの代表的な商圈である明洞や鍾路、新村、江南駅などの裏道繁華街に新築ビルが少ない理由は、次のテナントから権利金がもらえなくなることを恐れるテナントたちがオーナーの建替えに激しく反対するからです。昨年、多くの死者を出したことで世間を騒がせた「龍山駅前放火事件」の原因がまさにこれです。

中には新築でもないのに権利金がないという物件もたまにあります。立地的な問題から集客力に問題のある物件がほとんどです。

ですから、権利金がない物件が良い物件というわけではなく、いかに権利金の内訳を暴き、最大に有利な条件で契約をするかがポイントになります。

★店舗物件決める際に特に注意しなければならない点。

①用途制限はないか、営業上許認可を取得するのに問題ないか。再開発地域ではないのか。

②電気、水道、ガスの容量は充分にあるかどうか。

③内装工事や看板設置が充分に行える環境かどうか。

⇒この他にも確認すべき事項はたくさんあります。

言語も習慣も違う国でお店を開店することは決して簡単なことではありません。特に店舗物件の場合は契約の仕組みが非常に不透明なため、大事なお金を知らぬ間に騙し取られることは非常に多いです。韓国唯一の日系不動産企業として日系の皆様の大事な権利とお金を守ります。詳しくは弊社までお問い合わせください。