



1分底地大学

ソコダイ

八限目

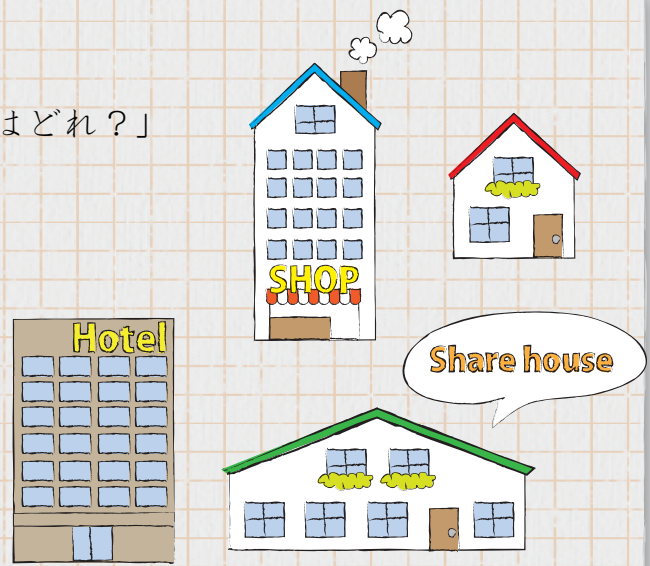
事業用定期借地権

【問題】

「事業用定期借地権で建築できる建物はどれ？」

(一つとは限りません)

- ① SOHO
- ② 1階から5階までが店舗で
6階に借地権者が住む
- ③ ホテル
- ④ シェアハウス



【解説】

借地借家法で新設された定期借地権の一つの事業用定期借地権についてです。名前の通りこの借地契約は「事業用」でなければなりません。事業用定期借地権においては、居住用の利用部分が少しでもあってはなりません。居住用に該当するかどうかは、そこで特定の人が継続して生活（起臥寝食）を行うかどうか基準になります。以下一つ一つ考えてみましょう。

①: まず SOHO (small office home office) についてですが、小規模な事務所を指すのか、元来の意味通り住居兼事務所を指すのかが問題になります。事業用借地権においては、一切の居住用利用を許しませんから、「住居兼事務所」として賃貸する方向性があるのであれば、契約違反になる可能性があります。もちろん、小規模事務所を意味する SOHO であれば問題は無いと思います。

②: ①でも触れましたが事業用借地権は一切の居住利用を許しませんから、大部分が事業用であっても居住用の部屋や敷地があってはなりません。ですから、この建物の場合も事業用借地権とすることができません。

③: ホテルはどうでしょうか？ ホテルや保養所のような寄宿舎は一時的な宿泊がなされるだけで、特定の人によって継続して生活がなされるわけではありません。つまり、ホテルは居住用では無いという判断ができますから、事業用借地権の対象建物とすることができます。

④: 問題はシェアハウスです。シェアハウスの建物区分は「住宅」ではなく、「寄宿舎」になります。かつシェアハウスの賃貸借契約においては発展途上であり、一時使用による賃貸借で貸していたりするケースもあるかと思えます。そうなると、形式的には寄宿（一時的な利用）を目的とするということで、事業用としてみなすことも可能かもしれません。しかし、実質的には入居者のほとんどが居住用という認識で利用し、生活をしています。居住用という認識になれば、事業用定期借地権の成立要件を満たさなくなってしまう。あくまで推測の範疇ですが、シェアハウスを事業用定期借地権の目的建物にすることは難しいでしょう。少なくともいろいろ問題を抱えることになると思います。

よって、事業用定期借地権として建築できる建物は①(事務所専用)と③ということになります。

ものしりのもり

七味唐辛子はもともと薬だった？

あたたかいものがおいしい季節になってきました。鍋物等で活躍するのが「七味唐辛子」。実はさまざまな豆知識が詰まっています。

起源は江戸時代、やげん堀（漢字で書くと薬研堀、現在の東日本橋あたり）で誕生しました。当時その近辺は薬問屋が集中していたため、七味唐辛子は漢方薬をヒントに作られたとされています。発汗作用から風邪の予防として使われていました。

決まったレシピがないのも特徴です。体ほほかほか、風味もよいと評判で全国に広がっていきます。その過程でその地域の人たちにあった調合がされていきます。ショウガを入れるところもあるようです。

やげん堀（東京） 赤唐辛子、山椒、麻の実、黒ゴマ、焼唐辛子、ケシの実、ミカンの皮

七味屋本舗（京都） 赤唐辛子、山椒、麻の実、黒ゴマ、白ゴマ、シソ、青海苔
※赤字は共通の薬味

ちなみになぜ「七味」なのかというと七福神に代表される縁起がよい数字だからという点と六味だと「無味(味が無い)」、八味だと「蜂の味」に聞こえるからということで七味になったようです。



底地・居抜きアパートの情報お寄せください！

株式会社サンセイランディック



〒101-0048 東京都千代田区神田司町2-1 オーク神田ビル7階
TEL: 03-3295-3400 <http://www.sansei-l.co.jp/>
FAX: 03-3295-6200 <http://www.sokochi.com/> Email: info@sansei-l.co.jp

札幌支店

〒060-0003 北海道札幌市中央区北3条西2-2-1
日通札幌ビル7F
TEL: 011-261-3960 / FAX: 011-261-3955

横浜支店

〒220-0004 神奈川県横浜市西区北幸1-4-1
横浜天理ビル20F
TEL: 045-620-0022 / FAX: 045-620-0021

名古屋支店

〒460-0002 愛知県名古屋市中区丸の内2-18-25
丸の内KSビル9F
TEL: 052-219-2781 / FAX: 052-219-2788

大阪支店

〒550-0012 大阪府大阪市西区立売堀1-2-14
本町産金ビル9F
TEL: 06-6532-8830 / FAX: 06-6532-8831

福岡支店

〒810-0073 福岡県福岡市中央区舞鶴1-2-1
天神陽明ビル3F
TEL: 092-718-0212 / FAX: 092-718-0213

JASDAQ
証券コード: 3277

みんなの底地
ポータルサイト



フェイスブックも
宜しくお願ひします！



<http://sokochi.com>