



このコーナーでは、  
プロデュース物件紹介をはじめ、  
店舗についての情報をお届けします。



## TENPObe プロデュース物件紹介

～最近、TENPObeで仲介させて頂いた店舗をご紹介！～

### auショップ東大阪吉田店

業 態 : 携帯ショップ  
テ ナ ント : 株式会社コスモネット (代理店)  
オ ー プ ン 日 : 2014年10月10日  
住 所 : 大阪府東大阪市島之内1-8-15  
T E L : 072-962-7777  
営 業 時 間 : 10:00~20:00



全国に2500店舗以上のお店がある「auショップ」。今回は、新規出店ではなく既存店舗の移転で、マンション1Fで駐車場も少しだった店舗が、道路を挟んで向かいの土地にお引越し♪新築の駐車場9台付きの単独店舗に！広々としていて、キッズスペースなどもあり、設備もサービスも充実の店舗です。

### サンドラッグ豊中東泉丘店

業 態 : ドラッグストア  
テ ナ ント : 株式会社サンドラッグ  
オ ー プ ン 日 : 2014年10月17日  
住 所 : 大阪府豊中市東泉丘2-4-7  
T E L : 06-4865-3721  
営 業 時 間 : 9:30~21:00



全国に900店舗以上のお店がある「サンドラッグ」。最近のドラッグストアは大きく、今回も敷地500坪以上、建物200坪以上です。品揃えも豊富で、薬、化粧品、日用品、ドリンク、食品・・・冷凍食品まであって、スーパーのようでした。家の近所にあると便利な、地域の方に喜んでもらえるお店です。

### 介護老人福祉施設 憩～荻野～

業 態 : 地域密着型特別養護老人ホーム  
テ ナ ント : 社会福祉法人西谷会  
オ ー プ ン 日 : 2014年11月1日  
住 所 : 兵庫県伊丹市荻野4-75  
T E L : 072-779-7733  
営 業 時 間 : 9:00~17:00



宝塚で老健施設「西谷憩いの家」などの施設も運営している西谷会が展開する特養「憩(いこい)」。吹田に続く2号店が、伊丹の住宅地にできました。建物は3階建て。特養(長期入所)29室+ショートステイ(短期入所)10室で、全室1人部屋です。充実した設備とスタッフで、利用者様もご家族も安心♪日当たりの良いリビングが印象的な、明るく温かみのある施設です。

(文責:辻川)

# TENPObe PRESS 2015Newyear



由布岳(ゆふだけ) 大分県由布市  
標高1583mの活火山。東峰と最高峰の西峰(山頂には1583.26mの一等三角点がある)の2つのピークからなる。円錐形をしていることから、豊後富士とも称される。

をとめらが はなりの髪を 木綿(ゆふ)の山  
雲なたなびき 家のあたり見む 【万葉集】

pick up...

「事業用定期借地権の満了について」

## 新年明けましておめでとうございます。

昨年は格別の御厚情を賜り、厚く御礼を申し上げます。本年も社員一同、皆様にご満足頂けるサービスを心がける所存でございますので、何とぞ昨年同様のご愛顧を賜りますよう、お願い申し上げます。

アベノミクスで大いに期待しながらスタートした昨年でしたが、期待通りとはいかない1年でもありました。その分も含めて、今年は期待の持てる1年でありたいと願っています。

皆様のご健勝と益々のご発展を心よりお祈り致します。本年もどうぞ宜しくお願い申し上げます。



株式会社TENPObe 代表取締役 田嶋 也寸志

### 山ちゃんの”珈琲を一杯”



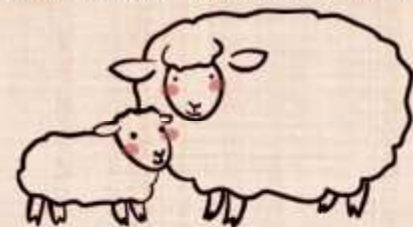
このコーナーでは、山ちゃんが日頃の活動や様々なお知らせを皆様にお伝えします！

今年の干支は「未（ひつじ）」。言葉の意味や、羊に関することわざについて、調べてみました。

#### 唯だ善人のみ能く尽言を受く

羊（未）という字を調べてみたところ、このことわざに出会いました。羊の字が入っていないので、間違いかと初めは思いましたが、「善」の字の旧字体「善（ゼン）」に羊は隠されていました。「羊は美味しく見事な供え物だと、口々にほめて言う」ことから漢字の由来があるそうです。また「未」は、「まだ伸びきらないこずえ」から由来があるそうで、これから成長していくイメージがあります。

本題のことわざの意味ですが、“もっばら行いの正しい人だけが、心の内を言い尽くした言葉を受け止めることができる”つまり、『注意されて行いを正せるような立派な人は少ない』ということだそう。ドキッ、確かに私も素直に聞けず失敗していることが多いです・・・昔から、同じような人がいるものですね。



私も今年からは、忠告を自分の成長だと真摯に受けとめ、枝葉を伸ばすように成長出来るよう心がけたいと思います。今年こそ言い付けを守って勉強し、宅建に合格できるよう頑張ります！

（文責：山本）

## 「事業用定期借地権の満了について」

大正10年に制定された借地法は、借主保護が強く、一度土地を貸すと半永久的に戻ってこないなどと言われていました。そこで、貸主と借主との利害調整や土地の有効利用のため借地借家法（以下、新法という）が施行され、その目玉として、貸した土地が必ず戻ってくる定期借地権制度が創設されました。

新法は平成4年8月1日の施行で、もう20年が経過しました。TENPObeでも、地主にとってリスクの少ない土地活用ということで積極的にご提案してきましたが、存続期間の短い事業用定期借地権の中には、期間満了の時期を既に迎えたものやそろそろ迎える予備軍が多くあるのではないかと思います。

そこで今回は、満了時期を迎える事業用定期借地権について取り上げます。

定期借地権には、①一般定期借地権、②建物譲渡特約付借地権、③事業用定期借地権の3種類があります。このうち今回取り上げる事業用定期借地権とは、もっぱら事業の用に供する建物（居住用はダメ）の所有を目的とする借地権で、契約期間の満了時には、更新がなく、建物をテナントの費用で収去して、更地として返還するものを言います。

平成4年の新法の施行時には存続期間は10年以上20年以下でしたが、平成20年1月に10年以上50年未満に改正されています。当初はスクラップアンドビルドを前提としたロードサイド型の店舗利用を想定していたものと思われるが、実際にはショッピングモール等の大型なものの利用ニーズも出てきたこと等から、延長されました。

事業用定期借地権は、創設後20年を経過し、今後、次々と満了時期を迎えるのではないかと思います。新法施行時には返還時のことはあまり議論されませんでした。現実の問題として起こってきています。

一番起こり得るケースは、当初の契約通り、契約期間で終了し更地で返還するケースではなく、テナントも地主もそのまま存続を希望するケースです。普通なら契約延長を考えますが、事業用定期借地権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。事業用借地権の場合、再契約でも10年以上の期間が必要であり、公正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権では買取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、上記以外にも期間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・テナントで話をすることが大切です。

（文責：田嶋）

#### ＜編集後記＞

今年の私の目標の1つは、立てた目標を忘れないこと。毎年、年末になると後悔していますので、今年こそ実のある1年にします！

【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】2015年1月5日 【担当】山本 晃司

