

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できれば幸いです。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。

抵当権が設定されている土地の活用（兵庫県／30代／男性 より）

【Q】事業用定期借地による土地活用を検討しています。別に事業を行っている為、この土地には根抵当権が設定されているのですが、土地の活用は可能でしょうか？

【A】テナントの賃借権を、先に設定を受けている抵当権や根抵当権に優先させる方法として、以下の2つの方法が考えられます。

ひとつは、一旦(根)抵当権を解除し抹消し、テナントとの賃貸借開始後に改めて(根)抵当権の設定を行う方法です。

もうひとつは、「(根)抵当権に優先する同意」の登記制度を利用する方法です。これは、平成15年度の民法改正で新たに設けられた制度で、(根)抵当権の設定登記に後れて登記される賃借権であっても、これに優先する全ての(根)抵当権者が同意し、その同意の登記がなされた場合は、後順位の賃借権は先順位の(根)抵当権に対抗できるというものです。先の方法に比べて、「一旦、(根)抵当権を外す」という困難な作業をしなくてよくなります。いずれにしても、(根)抵当権者とテナントの協力が必要です。
(文責：辻川)

TENPObeの部屋

(様々な角度からTENPObeを紹介！)

私のイ・ガ・イな一面

【連載】TENPObe社員の普段見られない一面

～ ① 代表取締役 田嶋 也寸志 (たじま やすし) ～

私、実は「宝塚歌劇」に結構ハマっています。劇場に来ている人は女性がほとんどで、5年前に初めて観に行った時はかなり緊張しました。ところが、今ではほとんどの公演を観るくらいのファンになりました。

バラエティーに富んだ演目、豪華絢爛なショー、オーケストラの生演奏、長蛇の列の女性トイレに比べガラガラの男性トイレなど見所がいっぱいです。今年の新春公演は「シェイクスピア」。今から楽しみです。



＜編集後記＞

年末年始はどのように過ごされましたか？私は年越しそばやお餅など、つつい食べ過ぎてしまいました。運動して挽回します！

【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】2016年 1月 5日 【担当】新城 未来(しんじょう)



TENPObe PRESS 2016 Newyear



五月山(さつきやま)からの眺望 大阪府池田市
池田市の中央部にある五月山は、標高315.3m。桜とツツジ、紅葉の名所として、シーズンには多くの人で賑わう。

pick up...

学び舎「Q & A」～抵当権が設定されている土地の活用～

謹んで新年のご祝詞を申し上げます

旧年中は格別のお引き立てを賜り、厚く御礼申し上げます。

昨年の流行語大賞が「爆買い」であったように、これからの店舗は、小売店・飲食店ともに外国のお客様を意識した店作りにより、どんどん変わりつつあります。

ロードサイド店舗が普及して40年。TENPObeは、毎年変化する店舗の情勢を的確に捉え、今年も新鮮な情報を発信していきます。

本年も倍旧のお引き立てを賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。



株式会社 TENPO be 代表取締役 田嶋也寸志

2016年

申年の赤い下着は縁起が良い？

☆日本各地に伝わる言い伝え☆

- 申年に赤い下着を贈ると病が治る。
- 申年に贈られた下着を身に着けると元気になる。
- 申年の申の日に子どもから贈られた肌着を身に着けると寝たきりにならない。(近畿地方)

※2016年の申の日は1/3、15、27…以下、12日毎。



諸説ありますが・・・まず、【申〔サル〕】は“去る”という意味をあらわし、悪いことや病など、『様々な災難が去る』という説があります。また、猿〔サル〕のお尻(下着)の色が、縁起が良いと言われている【赤】であることから、『申年の(赤い)下着は、縁起が良い』とされ、このような申年の言い伝えとなっているようです。

この冬、買い物に行った際に、肌着売り場で『赤い下着』コーナーを目にすることが多々ありました。12年に一度の申年。新年の贈り物は赤い下着で決まりですね！私も流れに乗って、両親に赤い下着をプレゼントしました。

(文責：新城)



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します！～

ENEOS Dr. Driveセルフ岸田堂店

業態： サービスステーション (SS)
 テナント： 株式会社ENEOSフロンティア
 オープン日： 2015年11月7日
 住所： 大阪府東大阪市岸田堂南町5-10
 TEL： 06-6726-3107
 営業時間： 24時間(年中無休)



国内シェアNo. 1! エネゴりんくんでお馴染みの『ENEOS (エネオス)』。全国に約11,000カ所もあるSSです。Dr. Drive (ドクタードライブ) 付きの店舗は、セルフでも、カーライフケアのプロであるスタッフが在籍していて、車検まで出来ます。待合室も、まるでカフェのような、ゆったり出来る雰囲気です。この土地には、もともと古い工場・倉庫がありました。少し暗い印象でしたが、建物を解体して、給油機が8台もある大型SSが出来て、周囲までパツと明るい印象になりました。(文責：辻川)

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!

スマホ対応ホームページの紹介

日本のスマートフォン(通称:スマホ)の普及率は6割以上と言われています。何でもスマホで検索! そんな時代に対応するため、TENPObeのホームページもスマホ対応になりました。

従来のパソコン用ホームページとは違い小さいスマホの画面でも、**大きな文字で見やすく、指でタッチ操作がしやすく、表示スピードも速い!**

スマホでストレスなく閲覧できるので「外出先でも気軽に閲覧できる」と、外出の多いテナント企業の出店担当者様にも好評です。スマホを利用されている方は是非のぞいてみてください。

(文責：辻川)



URL <http://www.tenpo-be.co.jp/sp/>

⇒QRコードの読み取りでもアクセスできます。

