



## 1分底地大学

ソコダイ

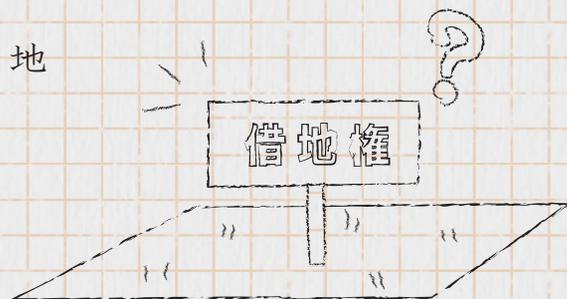
### 一限目

借地権の成立要件

### 【問題】

次の用途で土地を賃借する場合、過去の裁判例で借地法の適用があるとされたのはどれ？

- ① 掘立式の車庫（柱と屋根程度）
- ② 幼稚園の隣地に借りた運動場用地
- ③ ゴルフ練習場
- ④ 自動車教習所



### 【解説】

借地法、及び借地借家法は、「建物の所有を目的とする」土地の賃借権について、この法律が適用されると明記されています。今回の問題は、土地の利用目的が建物の所有になっているかが問われる問題です。「建物の概念とは？」「所有を目的とするとは？」ひとつひとつ見ていきましょう。

まず①の車庫です。これは、そもそも建物ではないという判断になっています。ですので、これは借地法の適用はありません。（東京地裁昭和43年10月23日）次に②の幼稚園の運動場です。運動場は幼稚園経営の観点からすれば必要不可欠ですが、建物（園舎）を所有するために利用しているわけではないので、これも借地法の適用を受けることはありませんでした。（最判平成7年6月29日）③のゴルフ練習場においては、ゴルフ練習場の経営に必要な事務所等の建物を構築、所有することが予想されていたとしても、特段の事情が無い限り建物の所有を目的とする土地の賃貸借ではないと判示されました。（最判昭和42年12月5日）ただし、70坪程度の小規模なもので、当時の練習場ですから、みな様が想像されるような現代の立派な立体ゴルフ練習場とはイメージが違うようです。それでは最後の④です。これが正解ですね。自動車教習所には、実地練習のための教習コースとして相当規模の土地が必要であるとともに、交通法規等を教習するための校舎、事務室等の建物が不可欠であり、その両者が一体となってはじめて自動車学校経営の目的を達しうる。よって、当該賃借権は建物の所有を目的とするものにあたり、借地法の適用があるとしました。（最判昭和58年9月9日）ただし、同じような自動車教習所の事案で、付随的に建物を設置したと認められた場合に、借地法の適用が無いとした判例もあります。（最判昭和35年6月9日）

ちなみに「幼稚園の運動場」として賃借した土地ですが、「幼稚園」として土地を賃借した場合には、④自動車教習所と同じように借地（借家）法の適用がある借地権の地位を獲得できたかもしれませんね。

## ものしりのもり



どうして3月末を決算日にすることが多いの？

日本企業の多くは、決算日を3月31日に設定しています。なぜ、3月末が多いのでしょうか。

「総会屋（株主）対策」

最近あまり聞かませんが、以前は株主総会で株主の権利を濫用し会社に不当な金銭の要求などをするグループ「総会屋」に大企業は悩まされてきました。そのため総会屋を株主総会になるべく出席させない対策として、3月末を決算日にして株主総会を6月末の同一日に一斉に開催するという習慣がありました。近年話題にもなる「モノ言う株主」にも同様の理由が当てはまると言えます。

「国や地方公共団体の予算編成期間に合わせている」

公的機関は予算に基づき、発注が3月に集中する傾向になります。そのため3月末日を決算日に設定していれば、売上をいち早く経営成果として挙げられる事になります。結果として、その企業を商売相手にしている企業も、おのずと3月決算にする企業も多くなるという事になります。

他に「税法の改正が4月1日からの適用が多く、それに合わせている」「教育年度（4月入社）に合わせている」といった理由で3月末を決算日にしている企業が多いようです。



## 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

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

JASDAQ  
証券コード：3277

みんなの底地  
ポータルサイト  
底地.com  
<http://sokochi.com>