



# KAIRO BIMONTHLY

海路隔月版 (for 企業法務)

東北地方太平洋沖地震におきまして被災されたすべての皆様にお見舞いを申し上げます。

当事務所は微力ながら中国新聞社会事業団を通じ、日本赤十字社に義援金を送らせていただきました。

被災地の一日も早い復興を祈念いたします。

## 新弁護士加入、所属弁護士16名に

この度、渡辺秀行弁護士・弁理士が帰郷のため3月末日付で当事務所を退職しました。

また、当事務所には3月から山本靖子弁護士、5月から松浦亮介弁護士が加入いたしました。所属弁護士16名（内女性3名）、秘書26名の中四国最大級の法律事務所として地元広島の皆様にお役に立てるよう今後も努力してま

いります。引き続き倍旧のご厚情を賜りたく、切にお願い申し上げます。

なお、当事務所の弁理士業務は4月に弁理士登録が完了した所長の山下江がおこなってまいります。

☞山本靖子弁護士、松浦亮介弁護士のプロフィール詳細は、当事務所HP>弁護士紹介をご参照ください。

## 弁護士 ON・OFF 第6回



弁護士になってからも空手を続けています。とはいっても、もちろん、学生時代と比べれば稽古の時間は激減しており、仕事が忙しいときはなかなか道場に行くこともできません。そうしたときの稽古は、帰宅後や早朝のちょっとした時間がある時に、一人で本当にごく短い時間で行う自主稽古だけになってしまいます。

しかし、それでも空手を続けているのは、まだまだ未熟な自分なりに少しづつではあります、空手を通して学んでいることがあるからです。空手の道場で習うのは、一義的には突きや蹴りといった空手の技ですが、それを習う目的は単なる技の修得にとどまらず、これを通して究極的には、よりよく生きる方法を学んでいるのだと思います。

「なぜ、突きや蹴りを習うことが、よりよ

## 弁護士 笠原 輔

く生きる方法を学ぶことになるのか？」と多くの方は、疑問を持つかもしれません。しかし、弱い人間でも正しい稽古を積むことで強くなることができるようになると、先人達が考え抜いた末に創り上げた知恵の集合が武道です。それは単に格闘により敵を倒すためだけの技術にとどまるものではなく、その背後には、現代の我々の日々の生活においても役立つ、もっと普遍的な知恵があります。戦うための心と身体のあり方は、平和な時代においても有用なものです。

本物の空手を追求する師の下で空手を習えることに感謝し、「強くなつて、正しく生きて、そして社会に貢献する」という心構えで、これからも空手を学んでいきたいと思います。



帯



## 弁護士 山下江の「実務に役立つ企業法務の基礎」第6回

### 契約の種類とその効果(3)

今回は、前回述べた消費貸借契約につづき、3種類の貸借契約のうち、使用貸借契約と賃貸借契約のポイントについて、説明します。

#### 使用貸借契約

使用貸借契約とは、貸主が借主に無償で貸すことにして目的物を引渡し、借主が使用・収益したのちに返還する契約です。要するに、ただで物を相手方に貸すこと。

#### 費用関係について

借主は目的物の保存・保管に必要な費用を負担しなければなりません。例えば、建物使用貸借では、建物の敷地の地代や建物の固定資産税は借主の負担となります。

ただし、特別の費用（災害で破損した建物修繕費など）または有益費（土地改良費など）は貸主に対し償還請求ができます。

#### 使用貸借契約の終了について

①期間の定めがあるときは、期間の満了が契約終了時となります。②期間の定めがないときは、使用目的が定められていれば、目的を達成したとき、③期間の定めも使用目的も定められていないときは、貸主はいつでも解約できます（ただし権利濫用で無理ということもあり、注意が必要です）。また、④借主の死亡も終了原因となります（使用貸借は貸主の好意に基づく貸借関係だからです）。

#### 賃貸借

賃貸借契約とは、貸借目的物の使用収益の対価が支払われる場合を言います。建物と土地（建物所有目的）の各賃貸借契約について

は、民法の特別法である借地借家法が適用されるので、これらについて簡単に触れます。



#### 建物賃貸借契約

いくつかの類型があります。通常の建物賃貸借、定期建物賃貸借（公正証書等による契約）、取壟予定建物賃貸借、一時使用目的建物賃貸借（サラリーマンの転勤で一時的に賃貸する場合など）があります。

以下は、通常の建物賃貸借について。ポイントは借主保護政策が採られていることです。

契約書には賃貸借契約の期間が定められているので、貸主はその期間満了をもって即、契約を終了させることができるかというと、ノーということです。貸主が更新拒絶（解約申し入れ）をするには「正当事由」が必要となります。

「正当事由」は、「建物の賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申し出をした場合におけるその申



し出を考慮」して判断されることとなります。なお、同更新拒絶通知は、期間満了1年前から6か月前までの間に行わねばなりません。

### 土地賃貸借契約

建物所有を目的とする地上権又は賃借権のことを「借地権」と言い、それ以外の一般的な土地賃借権と区別されます。

ここでは借地借家法の適用がある借地権について、そのポイントを述べます。

①存続期間は30年。ただし、契約でこれより長い期間を定めたときは、その期間。これ

より短い期間は無効であり期間は30年となります。

②借主による更新拒絶については、建物の場合と同様に「正当事由」が要ります。

③例外あり。「定期借地権」=存続期間50年以上ですが、公正証書等による必要があり、存続期間の延長はありません。「事業用借地権」=もっぱら事業の用に供する建物の所有を目的とするもので、存続期間は10年以上20年以下。公正証書による契約が必要です。その他「建物譲渡特約付借地権」「一時使用目的借地権」があります。

## 事務局コラム 第6回 「手料理」

Y. Y

最近、夫が手料理写メを送ってきてくれます。夫は単身赴任で岡山へ行っておりましたが、最初の1か月くらいはお弁当を買ったりしていました。しかしお弁当にも飽きたようで、今では自分で料理を作るようになりました。広島にいるときは料理を作らなかったので、ご飯をちゃんと食べてくれるかどうか心配していました。

最近では台所に料理本が3冊くらい置いてあり、それを見ながら頑張っているん料理を作っているようです。

また私の実家では畠を借りて野菜を作っており、夫に手作り野菜を送ったりしています。どんな野菜ができるのか、いつも夫と二人でとても楽しみにしています。業にしているわけではないので、形はあまりよくないですが、取りたては甘くておいしいです。

そういういた野菜を使うので、もしかしたら料理することが好きになったのかもしれない、とも思います。

食は生きていく上で絶対必要なので、こうして自分で作ったりしてくれるのであれば、単身赴任でも安心だなと思っています。

でも、このままいくと、夫に料理の腕を超えるかもしれない・・・と内心不安になります。せめて、夫に「腕が落ちた?」と言われる食事を作らないように日々努力していきたいと思います。



自信作の一部



## 法律事情なう

### ◆ゴールデンウィーク休業のお知らせ

誠に勝手ながら、当事務所は4月29日(金)～5月8日(日)を休業とさせていただきます。皆様方にはご迷惑をおかけしますが、何卒ご了承ください。

### ◆企業法務セミナー開催のご案内

前回、100名近い参加者がお集まり頂き、好評を博した企業法務セミナーの第2回目を以下の通り開催いたします。皆様のご参加をお待ちしております。

・第2回：5月24日 講師 弁護士 山下江  
「取締役の経営責任と企業の社会的責任(CSR)」

日 時：5月24日(火)18:30～20:30

会 場：八丁堀シャンテ(広島市中区上八丁堀8-28)

受講料：顧問会社様 無料(複数名可)

一般 1名様につき 5,000円

☞詳細、お申込み方法は、同封のチラシもしくは当事務所ホームページ(トップ>お知らせ>企業法務セミナー情報)をご参照ください。

山下江法律事務所では、年3回、1、5、9月の第4火曜日18時30分～2時間の企業法務セミナーを開催します。今後の予定は次の通りです。

・第3回：9月27日 講師 弁護士 山下江

「中小企業と独占禁止法」

・第4回：1月24日 講師 弁護士 柴橋修

「民事介入暴力への対応」

### ◆広島経済活性化推進俱楽部交流会のご案内

NPO法人広島経済活性化推進俱楽部(略称KKC、理事長山下江)が創立10周年記念となる第15回交流会を6月18日(土)14:00から八丁堀シャンテにて開催します。昨年200万部を超える大ベストセラーとなった「もし高校野球の女子マネージャーがドラッカーの『マネジメント』を読んだら」(略称「もしドラ」)の著者である岩崎夏海氏の講演、広島ジュニアマリンバアンサンブルによる演奏、KKCを契機に出資が実現した起業家による経過報告をお届けします。詳しいご案内は同封のチラシをご参照ください。

### ◆広島県消費生活相談窓口周知キャンペーン

#### 「森本ケンタの守ろうよ、みんなをコンサート」

去る3月13日にイオンモール広島府中ソレイユでおこなわれたイベントに所長の山下江が出演しました。所長は啓発トークショー「教えて！消費者相談窓口」で、タレントの森本久美子さん、シンガーソングライターの森本ケンタさんとともに消費者被害について解説しました。

☞イベントの模様は、山下江のブログ「なやみよまるく」>3/13「守ろうよみんなを(0570-064-370)」をご参照下さい。



山下江法律事務所

Yamashita Ko Law Office

〒730-0012 広島市中区上八丁堀4-27 上八丁堀ビル703

営業時間：平日 9時～18時

TEL：0570-008450 / FAX：0570-008455

電話受付：平日 9時～20時、土曜10時～17時

相談時間：月曜 9時～21時(夜間相談有り)、火曜～金曜 9時～18時、土曜10時～17時

※上記以外の時間帯でも対応可能な弁護士がいれば、相談時間を設定しますので、まずはお電話ください。

E-MAIL : info@law-yamashita.com メール受付：年中無休24時間対応