

押さえておきたい

執筆・置鮎謙治 おさあい事務所代表
不動産鑑定士・CFP®

借地権の最新事情と問題解決のポイント

前編

借地権の概要と維持・移転等に伴う費用

普通借地権の場合は永遠に

地主に土地が戻らないことも



動産を借りる」という言葉を聞いたとき、ま

ず思い浮かぶのは、住まいとしてマンションやアパートなどを借りる、というように「建物を借りる」ことではないだろうか。

しかし、実際には「土地を借りる」ことも多く行われている。土地を借り、その上に自宅を建設するといったケースだ。その際に発生するのが「借地権」だが、この借地権を巡って近年、

様々な問題が巻き起こっている。そこで本稿では、土地を借りる際に発生する借地権について、その概要と関係するお金のこと、さらには借地権を巡る問題の解決事例について、今号と次号の2回にわたって解説する。

「債権」である土地賃借権と「物権」である地上権が存在

1. 借地権とは？

「債権」である土地賃借権と「物権」である地上権が存在

そもそも、借地権とは何だろうか。借地借家法第2条には、「借地権とは、建物の所有を目的とする地上権または土地の賃借権をいう」と書かれている。つまり、単に土地を借りる権利ではないということだ。この条文に基づくと、青空駐車場としての土地賃借は借地権ではないことになる。

次に、条文にある地上権と土地賃借権の違いであるが(図表

2. 普通借地権と定期借地権

借地権には、大きく分けて2種類ある。普通借地権と定期借地権である。普通借地権は、後述する正当事由の適用を受け、また、契約の更新(法定更新)が可能となっているため、地主に土地が永遠に「戻ってこない」可能性のある借地権である。一方、定期借地権は、法定更新の適用がなく、一定期間満了後に賃貸借関係が終了し、地主に土地が戻ってくる借地権である。

まずは、普通借地権から詳しく見ていくこととしたい。

① 普通借地権の概要

普通借地権の最初の契約時における存続期間は、一律30年と定められている(法定存続期間)。ただし、当事者が合意で30年以上の期間を定めた場合は、その期間となる(約定存続期間)。

更新後の存続期間は、最初の更新時は、当事者が期間を決めない場合は法定更新で20年となり、当事者が合意で期間を決めない場合は法定更新で10年となり、当事者が合意で期間を決める場合は10年以上となる。

注意したいのは、借地借家法施行(平成4年8月1日)前から存続する借地権だ。この場合、旧借地権による存続期間が適用されるため、最初の契約時に期間を定めない場合は堅固建物60年、非堅固建物30年となり、約定存続期間の場合は堅固建物30年以上、非堅固建物20年以上となる。更新後の存続期間は、更新の回数にかかわらず堅固建物30年、非堅固建物20年となる。

普通借地権の契約更新は、①借地人と地主が合意したとき(合意更新)、また、②存続期間満了時、建物が存在し、借地人

② 定期借地権の概要

定期借地権は、平成3年に借地借家法が改正(平成4年施行)されて誕生した制度である。更

が契約の更新を請求したとき(法定更新)に成立する。しかし、法定更新に対し、地主が遅滞なく意義を述べたときは、その異議に正当事由があれば契約の更新は認められない。

正当事由とは、借地人の更新請求に対する地主の異議であり、契約更新が認められないためには正当な事由が必要とされている。借地借家法によると、①地主、借地人が土地の使用を必要とする事情、②借地に関する従前の経過、③土地の利用状況、④財産上の給付(立退料)をすることを考慮して正当事由の有無が判断されるが、正当事由が認められるケースは少ないのが実情だ。

事業用定期借地権では事業用賃貸マンションは不可

定期借地権は、平成3年に借地借家法が改正(平成4年施行)されて誕生した制度である。更

が契約の更新を請求したとき(法定更新)に成立する。しかし、法定更新に対し、地主が遅滞なく意義を述べたときは、その異議に正当事由があれば契約の更新は認められない。

図表1 地上権と土地賃借権の相違点

	地上権	土地賃借権
権利の譲渡	自由に行える	貸主の承諾が必要
抵当権の設定	可能	不可
地代不払いによる解除	連続して2年間の地代不払いが要件	相当期間(数ヵ月)の賃料不払いで可能
底地の物納	不可	可能
登記請求	可能	貸主の承諾が必要

設定はできないが、借地上の建物に抵当権を設定すると、その権利は土地賃借権にも及ぶことになる。

実務上では、契約解除は相当期間(数ヵ月)の賃料不払いで可能となり、土地(底地)の物納も可能である。また、登記請求権がなく、登記には貸主の承諾が必要となる。

なお、一般的に地上権による借地は少ない。