

不動産の価値講座 <権利>篇—定期借地権その1：概要

大野 興四郎（不動産鑑定士）

咲くほどに藤野もゆかし春の暮れ＊ 芭蕉

＊藤の名所だった句碑(下図)

定期借地権(以下、定借という)は、H 4年8月借地借家法の改正に伴い3類型の定借が創設され、爾来30余年経過しました。ここでは定借の概要についてふれる。当時の背景では賃貸借当事者間の力関係において(従来の借地法による借地では、正当事由等のバランスから、地主は借地契約を解除できない場合がある)借地権者がともすると強くなる場合が多い等から、借地の供給が極めて困難な状況になっていた。

3類型は①一般定期借地権②事業用借地権③建物譲渡特約付借地権。①は用途制限がなく、存続期間50年以上で イ. 更新しない ロ. 建物再築に伴う存続期間の延長をしない ハ. 建物の買取請求をしない、と言う3つの特約を定め、契約期間満了時に、借地人は、建物を収去して更地で返還する。3つの特約を公正証書等の書面で契約するもの。②は事業目的で(居住用不可) 10年以上、50年未満(当初、10年以上20年以下であったものをH20年1月の改正で10年以上50年未満となった)上記3つの特約を定め、①同様に期間満了時、借地人は、建物収去、更地にして返還する。賃貸借契約を公正証書でしなければならない。同年の改正でa. 10年以上30年未満の事業用定借と、b. 30年以上50年未満の事業用定借の2種類となり、bに関して30年以上の借地契約は普通借地契約と定期借地契約のどちらも可能で、当事者の特約で定めた賃借人の保護が与えられない事を定めることで、普通借地権と事業用定借を区別する。なお、当然ながら期間10年以上から30年未満は定期借地だけになる。③は期間30年以上で契約締結時に、契約期間経過時、地主が借地人から借地上建物の譲渡を受ける旨の特約をし、地主が建物を買って、借地権が消滅するというもの。契約について特に制限はなく、口頭でも可。実務上は、建物の所有権移転仮登記を経由。30年以上の事業用定借と併用可能。立法時の意図と異なり①より②が普及したが、因みにサ高住(サービス付き高齢者住宅)は①に該当し、期間50年以上となるが、高齢者福祉施設でデイサービスがある短期居宅が②で認可されたケースもあるようだ。次回からしばし定借の心



松尾芭蕉の句碑(安城市村高町藤野元 村高天神社境内)