

借地権について～3～ ～定期借地権の内容について～

令和8年3月作成



さて、前回からの続きですが、今回は定期借地権についてのお話です。

(8) 借地借家法上の借地権の区分

借地借家法(新法)には通常の借地権のほかに定期借地権という区分が設けられました。従前の借地契約では、一度借地権が設定されると、半永久的に地主へ土地の利用権が戻ってくることはありませんでした。借り手側としては安定して土地の利用ができる一方で、地主側からすると、将来にわたって土地を自分で利用できなくなるという大きなデメリットがあります。そのため、土地所有者がそもそも土地を貸したくないという事になってしまいました。しかし、これでは土地の有効活用が図れません。そのため、契約期間経過後には必ず土地の利用権が返還されることを定めた借地契約をできるようにしたものが「定期借地権」です。

定期借地権としては「一般的紙借地権(以下「一般」という)」「事業用定期借地権(以下「事業用」という)」「建物譲渡特約付借地権(以下「建物譲渡」という)」の三種類があります。それぞれの特徴を表にすると以下ようになります。網掛け部分が定期借地権です。比較のため普通借地権の特徴も併せて記載しています。

	普通借地権	定期借地権		
		一般定期借地権	事業用定期借地権	建物譲渡特約付借地権
存続期間	30年以上	50年以上	10年以上 50年未満	30年以上
更新	1回目 : 20年以上 2回目以降 : 10年以上	なし	なし	なし
契約書	口頭でも可能	書面	公正証書	口頭でも可能
土地の利用目的	制限なし	制限なし	事業用建物のみ (居住用不可)	制限なし
建物買取請求権	あり	なし	なし	建物の譲渡特約
契約終了時	建物買取請求権あり	原則建物取り壊す	原則建物取り壊す	建物は地主が買い取り

特徴のある部分を太字表記しています。

契約に関していうと、「事業用」は公正証書での契約書作成が必須です。

期間に関しては「一般」は50年以上とかなりの長期間となっており、借手にとっては年齢30代で自宅の購入をした場合、80代までは住み続けることができる一方、地主にしてみれば、50代で借地権を設定すると、本人が存命中には自己が土地を利用することはできない可能性が高いでしょう。

また、「建物譲渡」においては、30年から期間の設定ができるため、地主の存命中に土地利用の可能性があります。契約終了時には建物の買取費用、買い取った建物を取り壊して土地を利用する場合には、建物の取り壊し費用等の負担が生じることを見込んでおく必要があります。

定期借地権の場合その目的からどの形態を選択するか、慎重に判断する必要があります。