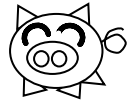


借地権について～2～ ～借地権の譲渡等～

令和8年2月作成



前回からの続きです。

(4) 借地権の更新と期間

借地権の存続期間は借地借家法、旧借地法で定められています。具体的には

①借地借家法（普通借地権）

当初の契約：30年以上、最初の更新：20年以上、以降の更新：10年以上、正当な事由がなければ地主は更新を拒否できない

②旧借地法

堅固な建物（鉄筋コンクリート造・鉄骨造等）：60年以上、非堅固な建物（木造等）：30年以上、基本的には自動更新

となります。なお、更新に際しては更新料の支払いを求められることが多いです。

(5) 借地権の譲渡

借地権は債権であっても大きな価値を持つ権利です。そのため、借地権自体を目的とした取引も行われています。借地権を譲渡する場合、**地上権たる借地権は土地所有者（以下「地主」と言う）の許可等を要せず取引をすることができます。**一方、**賃借権たる借地権は、譲渡に際し原則として地主の許可を受ける必要があります。**では、地主が許可をしてくれない場合、借地権の譲渡ができないのでしょうか。借地権は数千万円から、場合によっては数億円にもなることがある財産的価値を有する権利です。これが地主の一存で借地権者が借地権の譲渡ができないという事になれば大問題です。そこで、借地借家法（旧借地法）では**地主の承諾に変えて、裁判所が譲渡の許可を与えることができる旨定められています。**

(6) 借地権上建物の建て替え

借地契約では、借地上の建物の増改築をするときは地主の承諾が必要とされていることが多いです。この場合、**地主の承諾を得ずに、無断で建物の建て替え等を行うと、契約違反となり借地契約を解除されてしまう恐れがあります。**しかし、どうしても地主が建て替えを認めてくれない場合は、「増改築許可申立事件」の裁判を利用することで、(4) 借地権の譲渡の場合同様に、**地主の承諾に代わる許可の裁判を受けることができます。**

(7) 契約の終了

契約期間満了時において地主に正当な事由がある場合には、地主側からの申し出により借地契約を終了させることができます。但し「**正当な事由**」については、**借地借家法では借地権者が土地を必要とする事情よりも、地主の事情のほう尊重される内容であることが必要**です。返還を希望する場合、「更地にして返還してもらう」という方法がありますが、地主側の事情で地主が契約の更新を認めなかった場合には、**借地人（建物所有者）が「建物買取請求権」を行使することができます。**建物買取請求権は行使された時点で「売買契約が成立」し、地主には拒否権がなく、建物の買い取りをしなければなりません。**借地人側からは特段の理由を要せず契約を終了することができます。**しかし、借地権はそれ自体譲渡することができるので、経済的には借地権を譲渡するほうが多いでしょう。

