

# プラスワン通信

## 借地借家法 定期借地権について①

借地法・借家法(旧法 大正10年制定・昭和16年改正)と借地借家法(新法 平成4年施行)名称が統合されてるだけで、内容はそんなに変わらないですよね?というお話が急な相続でオーナーになられた方とのお話の際出ました。施行されて20年以上経ちますが、まだまだ浸透はイマイチなのかなと感じた瞬間です。名称は似ていますが内容がかなり違うこの権利にはどんな特徴や注意点があるのでしょうか?

### 定期借地権の特徴

#### ①契約の更新がない。

旧法借地権では、正当事由制度と法定更新制度により「貸した土地は半永久的に返って来ない」と言わっていましたが、定期借地権では、賃貸期間満了時に立退料を払わず土地が返ってきます。

#### ②借地期間の延長がない。

旧法借地権では、借地人が契約期間の途中で建物を建替えた場合、再度期間をリセットし契約期間が延びてしまう問題がありましたが、定期借地権では、契約期間中に建替えがあっても当初定めた契約期間満了により土地が返ってきます。

#### ③建物買取請求権がない。

旧法借地権では、土地を返す条件として、借地人が所有していた建物を地主に買い取ることを請求できましたが、定期借地権では、この建物買取請求出来ないため原則的には、借地人が建物を取り壊して土地を返還することとなっています。

### 定期借地権の注意点

#### ◆普通借地契約(旧法借地権)から定期借地契約への切替は両者の合意があっても無効。

借地借家法附則第6条によると、「施行前に設定された借地権に係る契約の更新に関しては、なお従前の例による」と規定がされているため、どうしても切替をしたい場合、旧法借地権を一度両者にて合意解除し、新たに定期借地契約を結ぶ必要があります。

地主にとっては、定期借地権は旧法借地権と違い安心して土地を貸せる制度です。そのためここ数年、定期借地権を利用した商店街の活性化・都市再開発として、「高松市丸亀商店街再開発」や「ラツ'ー川崎・ららぽーと豊洲」などといった成功活用事例があり注目されています。次回は、定期借地権の種類別地主のメリット・デメリットを説明いたします。(小泉)