

【新連載】

定期借地権の昨日・今日・明日（1）

借地権についての基本と旧法借地権の留意点

大木 祐悟

定期借地権推進協議会運営委員長

1. はじめに

1991年の借地借家法制定により「定期借地権」が誕生したので、今年で定期借地権が創設されてから30年となります（なお、借地借家法が施行されたのは1992年です）。定期借地権が誕生した当初は、バブル経済の余韻があり地価も高止まりするなかで、定期借地権を利用すると土地の購入の必要がないため、結果的に割安に分譲住宅を供給することができることから、主として一戸建て分譲住宅の供給手法として定期借地権は注目されていました。もっとも、その後はさまざまな場面で「利用権」であることによる使い勝手の良さの理解が広く進んできたため、定期借地権は土地の有効活用を検討する際の主たるメニューの一つとして定着しています。

ところで、定期借地権が誕生したころは、この分野に係る文献や解説本も多く出版されていましたが、最近では関連する文献もあまり見かけなくなりましたし、また当時からの定期借地権に係る経緯を知る専門家もかなり少なくなってきました。そこで、定期借地権の創設当初からこの問題にかかわっている一人として、定期借地権に係る知見を改めて整理するとともに、不動産活用の専門家である公認不動産コンサルティングマスターの皆様に情報を共有化していただくことを目的として、この連載を始めさせていただきます。

2. 「借地権」とは

定期借地権は、借地借家法で規定されている借地権の一類型です。そのため、定期借地権について理解するうえで、借地権の基本についても理解することが

【おおき・ゆうご】1983年旭化成工業(株)入社。現在、旭化成不動産レジデンス(株)エキスパート（不動産コンサルティング領域）。マンション建替え、標準管理規約、借地借家（特に定期借家権）、賃貸住宅の企画、不動産相続問題等に取り組む。社内コンサルとして同潤会江戸川アパートメント建替え事業、諏訪町住宅建替え事業、野毛山住宅建替え事業等を支援。著書に『定期借地権活用のすすめ』（プログレス）、『マンション再生』（プログレス）、『マンション建替え』（共著、日本評論社刊）、『都市の空閑地空き家問題を考える』（共著、プログレス）等多数。

不可欠となりますので、今回と次回で借地権についての基本的な事項について説明をさせていただき、第3回以降から定期借地権についての具体的な説明に入らせていただきます。

さて、「借地」とは文字通り解釈すると「土地を借りる権利」ですから、たとえば「駐車場」や「資材置き場」などで土地を借りることも広い意味では借地の概念に含まれます。ところで、借地借家法においては第1条で、借地借家法上で規定する借地権とは、建物所有目的の地上権及び賃借権であるとし、借地借家法では、借地権の存続期間や効力に係る定めをおくとともに、借地条件の変更等についての裁判における手続き等について定めると規定しています。

すなわち、借地借家法で規定する借地権とは、建物所有目的の地上権及び土地の賃借権であり、前述のように駐車場や資材置き場として土地を借りる権利は、借地借家法でいうところの借地権ではありません（借地借家法第1条）。一方で、建物所有目的の地上権及び賃借権については、「存続期間」、「効力」、「契約の更新や効力」等について民法の地上権及び賃借権に加えて特別の定めが置かれていることとなります。

ちなみに、借地借家法第1条は下記のような条項となっています。

借地借家法第1条

この法律は、建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権の存続期間、効力並びに建物の賃貸借の契約の更新、効力等に関し特別な定めをするとともに、借地条件の変更等の裁判手続きに関し必要な事項を定めるものとする。