荒川区主催
令和8年度　第3回

# 住まいの相談会
## 【ミニ講座】

## 『借地における法律豆知識
## ～課題・問題点って何がある？～』

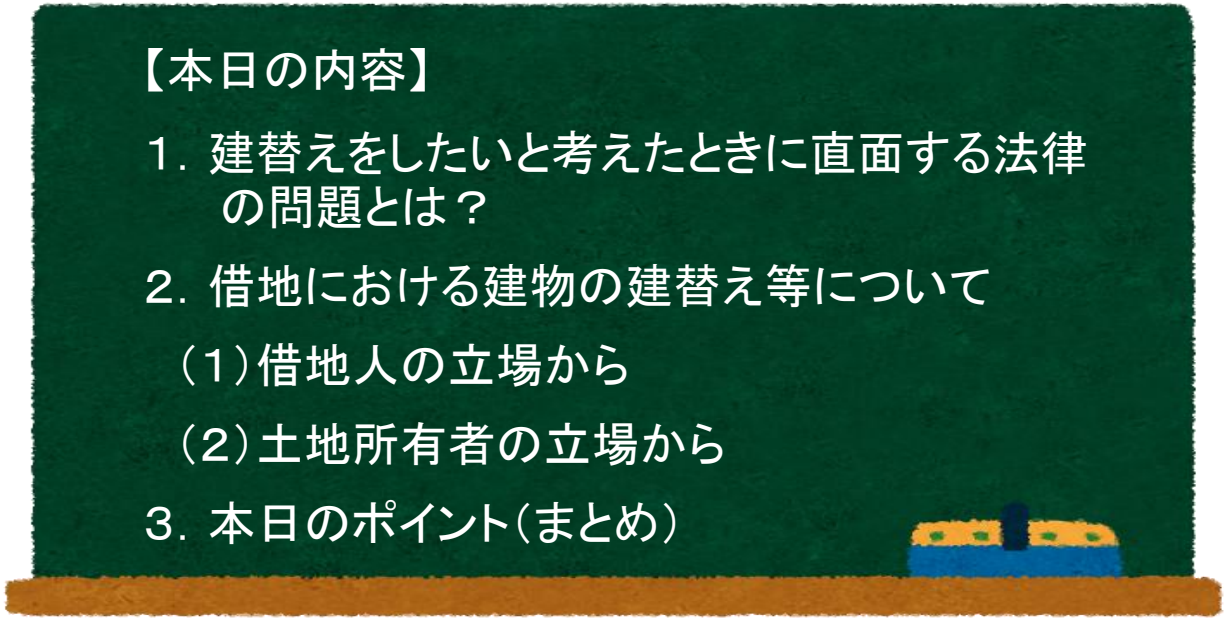
2026年9月5日（土）

弁護士　川島史明



# ■ 本日の内容

借地において建替えや除却を考えたとき、また契約を更新するときに、知っておきたい法律豆知識を、事例を交えて紹介します。



# 1. 建替えをしたいと考えたときに直面する法律の問題とは？

- **借地に関わること**
  - 借地で建替えるとき、土地所有者との関係
  - 借地の契約更新における土地所有者と借地人との関係

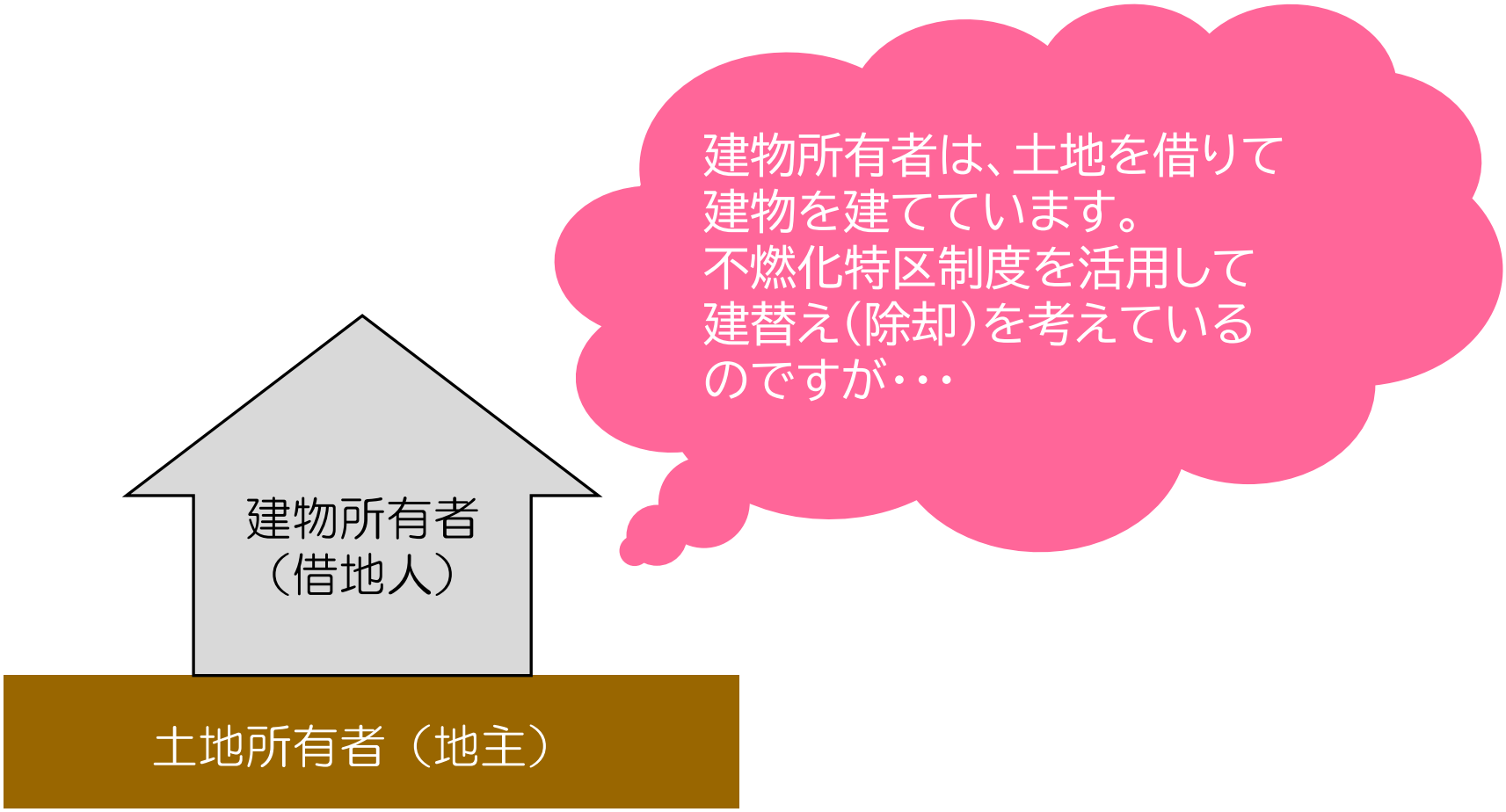
など

※以下、建物所有者（借地人）、地主（土地所有者）、それぞれの立場から検討します。



# ■ 本日の想定

『借地での建替え』では、以下のような場合を想定しています。



# 2. 借地における建物の建替え等について
# （1） 借地人の立場から

## 相談事例①　借地で建替えるとき勝手に建替えても大丈夫？

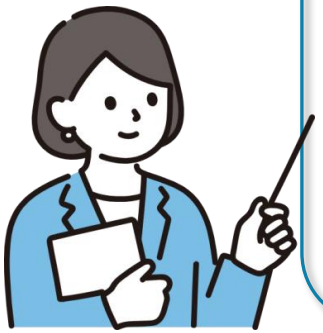
借地に建てた建物を建替えたいと考えています。そのまま建替えてしまってもよいのでしょうか。





借地契約の多くは、増改築禁止特約が付されています。
地主の許可を得ずに増改築や建替えをしてしまうと、この特約に基づき、契約が解約される、あるいは契約更新ができないことがあります。
また、このような特約がない場合であっても、建物の朽廃を指摘されることがあるので、増改築を行う際には注意が必要です。
地主さんの了解が取れれば、問題はありません。

## ○ 今回のケースに関する基本的な考え方



増改築禁止特約がある場合、または、建物の朽廃が指摘されるような場合で、地主の同意を得ずに借地上の建物を除却あるいは建替えを行うと借地契約の更新が認められないことがあります。（借地法２条、４条、７条、借地借家法５条、７条）

## ■ 建替えをするにあたって気を付けておきたいこと

建替える場合に地主の同意を得る必要があります。

○建替えに関すること（増改築、リフォームを含む）

○名義変更に関すること（親から子供へなど）

○金融機関のローンを組む際に提出する書類への同意

など

建替え等を行う際に、同意が必要な項目は何か、しっかりと把握しておきましょう。

# 相談事例②　親名義の借地上で子供名義で建替えても大丈夫？

父親名義の建物に父親と同居しています。建物が老朽化し、父親も高齢なので、私名義で建替えをしようと考えています。父親名義の借地の契約を変更せずこのままで進めることはできるのでしょうか。





契約がそのままである場合、朽廃を指摘されたり、または、借地人と異なる人がそこに住んでいると、無断転貸とみなされ、契約が解約される可能性があります。
地主の許可を得たうえで、建物の名義をそのままに建替えをして、建物名義人が亡くなったあと相続で建物を借地権を承継することが、民法上は一番課題が少ない方法です。

※なお、税法上の問題については、個別の対応が必要です。

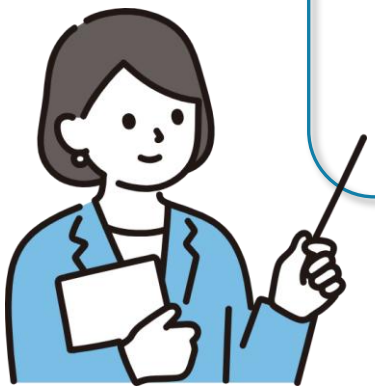
# ○　今回のケースに関する基本的な考え方

借地権の無断譲渡や無断転貸は認められていません。（民法６１２条）

地主の承諾なく、以下のような状況が発生した場合、無断譲渡や無断転貸であると疑われ、借地契約が解除される可能性があります。

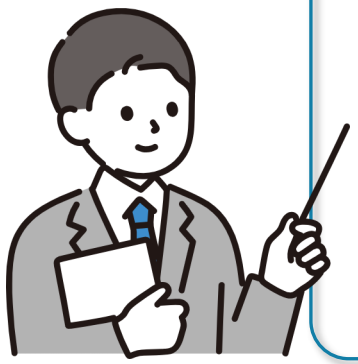
〇名義を変更した場合

〇借地人が現地に不在で、かつ借地人以外の人が利用している場合



なお、税法上の問題については、個別の対応が必要です。

借地条件の変更や増改築、借地権の譲渡などについて地主が承諾してくれない（協力が得られない）場合において、裁判所が地主の承諾に代わる許可を与える手続きとして、借地非訟というものがあります。



【参考】借地非訟(しゃくちひしょう)について

借地非訟で取り扱われる主な内容

①借地条件の変更

建物の種類（住宅・店舗など）や構造（木造、鉄骨造など）、用途（自己使用、事業用など）について、これらを契約内から変更して新しく建替える（増築・改築・大規模な修繕を含む）場合に、土地所有者との間で合意が得られないとき

②土地の賃借権譲渡または転貸

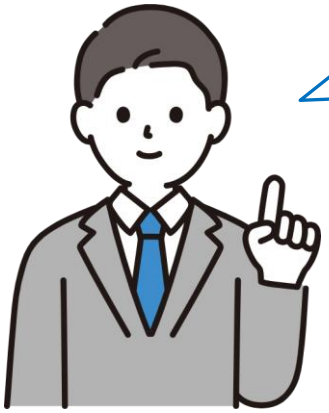
借地権者が借地上の建物を譲渡する場合に土地所有者から承諾を得られないとき

※借地非訟として認められるかはケースバイケースなので弁護士にご相談ください！

# 相談事例③　借地権を更新しない場合はどうなる？

借地権の更新の時期が近づいています。この機会に別居していた子供家族と同居することとなり、次回の更新はしないこととしました。この場合、借地権を買い取ってもらうことはできるのでしょうか。また、今住んでいる建物を取り壊して更地にして返す必要があるのでしょうか。





借地権は、契約期間中であれば地主、又は地主が同意した第三者に売却することが可能です。
また、今お住まいの建物については、条件によりますが、地主に買い取ってもらえる場合があります。

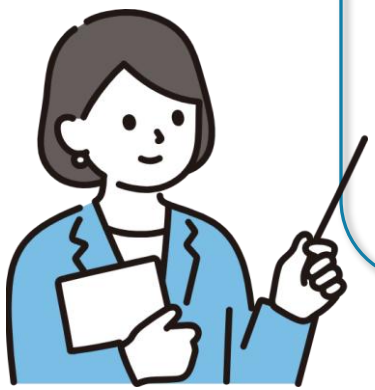
# ○ 今回のケースに関する基本的な考え方

借地の契約期間中の場合、地主又は地主が同意した第三者に対し借地権を売却することができます。

また、建物については、建物買取請求という手続きがあります（借地借家法第13条）。しかし、請求のための要件は、「地主が更新を拒絶する」ということ、すなわち、地主が更新を認めているときにはこの手続きを行うことはできません。

契約期間が満了し借地を返す場合で、契約更新の拒絶がされないときは、更地にして返却する必要があります。

契約更新となるのであれば、契約更新し第三者への売却を検討することも一手です。



# （2）土地所有者の立場から

## 相談事例①　借地権の更新は断れるか？



土地を貸していて、更新期限が近づいているのですが、更新は考えていません。契約期限満了時に立ち退いてもらうことで問題ないでしょうか。

借地人に強い権利が認められており、建物がある限り、正当な理由がなければ契約は更新されます。このため、立ち退いていただくことはなかなか認められません。正当な理由として、立ち退き料の支払いが必要となるケースが多いです。



## ○ 今回のケースに関する基本的な考え方

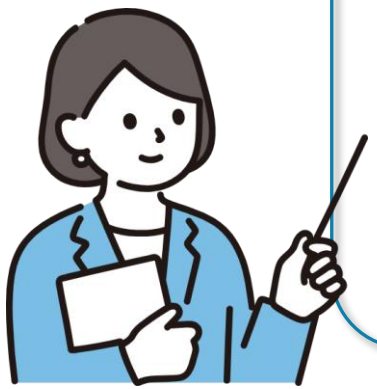
建物が現存しており、お互いに異議がなければ、契約内容はそのままのかたちで更新となります。ただし、建物の老朽化等の事情があり、更新しないことを借地人に伝えれば、契約を終了させることができる場合があります。

もっとも、多くの場合、立退料の支払いや更新を拒絶することが明確な場合は建物買取請求を受け、建物を購入しなければならなくなることがあります。

※契約内容の変更を考えているのであれば…

　契約の更新時期ギリギリではなく、十分な期間を持って（例えば半年前など）内容の協議を行うことをお勧めします。

（借地法４条、６条、借地借家法５条、６条）



# 相談事例②　期間限定で土地を貸すことはできるか？



借地借家法上、自動更新されると長い期間契約が続くことになってしまうので、期間を限定して土地を貸すことはできませんか。

通常契約では、正当な事由がない限り借地権の契約は自動的に更新されます。1回目の更新で20年、2回目以降は10年で契約の更新で繰り返しとなります。
なお、以下の点を書面で交わすことで、50年間に期間を限定することができます。（一般定期借地権；借地借家法２２条）。

〇更新がないこと
〇建物の築造による期間の延長がないこと
〇建物買取請求をしないこと



## ○ 今回のケースに関する基本的な考え方

最判昭和４３年３月２８日において、一時使用であると認められるためには、「その目的とされた土地の利用目的、地上建物の種類、設備、構造、賃貸期間等、諸般を考慮し、賃貸借当事者間に短期間にかぎり賃貸借を存続させる合意が成立したと認められる客観的合理的理由が存在する場合に限る」としています。

基本的に、「一時使用目的」の借地は認められないと考えた方がよいです。

一時使用目的が認められたケースは、次の通りです。

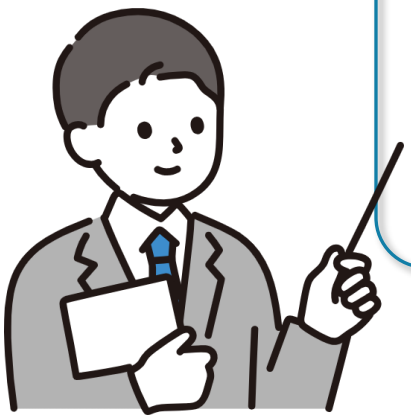
〇裁判上の和解や調停によって、短期賃貸借契約が合意された。

〇契約時、近い将来、賃貸人が当該土地を利用する具体的な計画を提示していた。

〇建物が仮設的建物で、撤去が容易であった。　等



# 【参考】定期借地権について



定期借地権とは、平成４年８月に施行された借地借家法で制定されました。従来の借地権と異なり、当初定められた契約期間（存続期間５０年以上の場合）で借地関係が終了し、建物の築造による期間延長はなく、建物買取請求はできず、その後は更新できないとされています。

契約にあたっては、書面による契約であることなどの条件があります。

（借地借家法22条）

# 相談事例③　貸している土地を契約期間中に手放すことはできる？

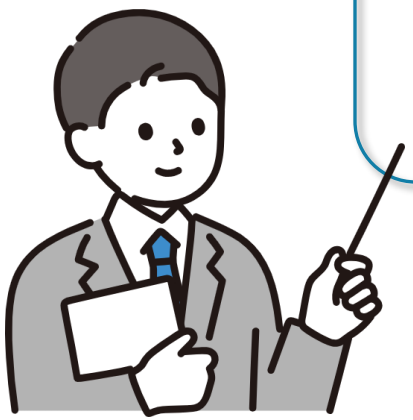


現在土地を貸していますが、その土地を手放そうと考えています。まだ借地契約の期間内なのですが、気を付けることはありますか。

建物がある限り、借地の契約はそのまま残るので、土地の売却に際して借地人の許可は必要ありません。
ただし、借地権付の土地として売却することになるので評価額が下がったり、買い手がつかなかったりする場合もあるかもしれません。



## ○　今回のケースに関する基本的な考え方



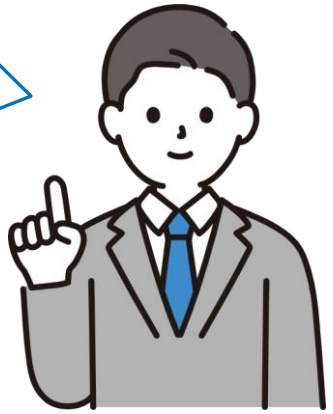
基本的な考え方は、『相談事例①　借地権の更新は断れるか？』と同じです。建物が現存している限り、契約内容はそのまま引き継がれます。

# 相談事例④　借地人の建物の名義が知らない間に替わっている？



現在土地を貸していますが、ご高齢の方が住んでいます。本人以外に貸すつもりはなかったのですが、最近、お子さんと思われる方が住んでいます。建物の名義もお子さんになっているようです。この場合どうしたらよいでしょうか。

借地人に状況を確認する必要があります。
借地の無断転貸あるいは無断譲渡と判断できる可能性があり、契約の解約や、契約を終了させることができる場合があります。もっとも、相続が発生した場合、お子さんが借地人たる地位を得ることになるので、その場合、無断譲渡といえなくなるので、注意が必要です。



# 3. 本日のポイント

## ① 借地上の建物の建替え等を行う際には地主の同意・承諾が必要

〇建替えに関すること（増改築、リフォームを含む）

〇金融機関のローンを組む際に提出する書類への同意

〇名義変更に関すること（借地権の無断譲渡や借地の無断転貸は不可）



## ② 借地の契約は建物が存在することが前提

〇建替え等を無断で実施すると契約解除や更新拒否の原因となることもある

〇契約時に建っていた建物が現存する限り契約は現在の内容での更新が原則（例外あり）

## ③ どうしてもの場合には借地非訟という手段もある

〇ケースバイケースなので弁護士へ相談（第三者を介して解決）