

事業用借地権の設定期間の上限引き上げについて

平成20年1月1日より、改正借地借家法が施行され、10年以上50年未満の期間で事業用借地権を設定することが可能になりました。今回はこの改正について取上げます。

1. 定期借地権の概要

平成4年8月、旧借地法・借家法が廃止され、新たに借地借家法が施行されて、3つの定期借地権が創設されました。

一般定期借地権、建物譲渡特約付借地権、そして本テーマの**事業用借地権**です。

この3種類の定期借地権についてまとめるとこのようになります。

	一般定期借地権	建物譲渡特約付借地権	事業用借地権
存続期間	50年以上	30年以上	※1
契約方式	次の特約を公正証書等の書面によってする。 (特約) ・ 契約の更新がない ・ 建物の築造による存続期間の延長がない ・ 借地人の建物買取請求権がない	次の特約を定める。 (特約) 30年以上経過後、借地上の建物を借地権設定者(地主)に相当の対価をもって譲渡する旨を定めることができる。但し、書面によることは不要。	契約は必ず公正証書によってする。 設定期間により、契約に定める特約が異なる。 ※2
借地上の建物の用途	制限なし	制限なし	もっぱら事業の用に供するもの(居住用不可)
契約の効果	① 契約の更新がない。 ② 建物の築造による存続期間の延長がない。 ③ 借地人の建物買取請求権がない。	30年以上経過後、借地上の建物を借地権設定者(地主)に相当の対価をもって譲渡することによって借地権が消滅する。	※2 設定期間により異なる (以下で説明)

上表※1の設定期間が変りました。これに伴って、※2のように設定期間により、契約に定める特約とその効果が異なることとなりました。

但し、借地権設定契約は必ず公正証書によってすることと、借地上の建物の用途は改正前と同じです。

2. 事業用借地権の設定期間

改正までは10年以上20年以下でした。

今回の改正により、10年以上50年未満で設定出来るようになります。

(改正の背景) 土地利用形態の変化(所有から利用へ)等から、事業用借地権の利用の範囲が広がり、ユーザー・土地所有者から、税法上の建物減価償却期間に見合った存続期間に改善してほしい等の声が多数寄せられ、今回の改正に至ったようです。

3. 設定期間により異なる特約

(1) 30年以上50年未満の場合

30年以上50年未満の場合、普通借地権と設定可能な期間が重なるため、事業用借地権か普通借地権かを区別できない場合が想定されます。このため改正法では、事業用借地権として契約する場合、以下の特約を当事者間で定めることを要求しています。

(借地借家法第23条1項)

- ・ 契約の更新がない
- ・ 建物の築造による存続期間の延長がない
- ・ 借地人の建物買取請求権がない

この特約の有無をもって事業用借地権とみなされますから、必ず特約を定めなければなりません。なお3つの特約は、一般定期借地権の場合と同じです。

必ず公正証書による契約が必要です。

(2) 10年以上30年未満の場合

10年以上30年未満で設定できる借地権が事業用借地権だけですので、特約の有無によって、定期借地権と普通借地権とを区別する必要がありません。そのため、(1)のような特約は必要要件になっていません。法律上、当然に契約の更新等がないものとされます。(同第23条第2項)。

こちらも必ず公正証書による契約が必要です。

4. 事業用借地権の価格評価は変わるか

改正前の事業用借地権は、設定期間が短く他の借地権と比べて不安定であることや、取引市場において実際に売買され、事業用借地権に価格が形成される可能性が低いいため、不動産の鑑定評価において、評価額は低くなりがちでした(一時金の授受がある場合は一時金の多寡にもよる)。

今回の設定期間の上限引き上げにより、その評価も見直されると思われます。しかし

ながら、借地権はあくまで建物所有を目的とするものです。したがって、鑑定評価額を左右するものは、その設定期間、立地条件などの、契約内容や土地の条件もさることながら、建物の用途、規模、品等、市場流通可能性といった借地上の建物の内容に依拠するといえるでしょう。

(改正後の借地借家法の条文)

第二十三条 専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除く。次項において同じ。）の所有を目的とし、かつ、存続期間を三十年以上五十年未満として借地権を設定する場合には、第九条及び第十六条の規定にかかわらず、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。

2 専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、かつ、存続期間を十年以上三十年未満として借地権を設定する場合には、第三条から第八条まで、第十三条及び第十八条の規定は、適用しない。

3 前二項に規定する借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によってしなければならない。