

旧法借地権の存続期間・消滅と底地の鑑定評価

貸した土地が返ってこない。地主さんからしばしばそう言われる。旧法借地権は更新するのが原則であるから、期間満了で終了するのはまれである。借地人に債務不履行等の非がなく、土地を明け渡す気がない場合、いかなる場合に地主は更地を手に入れられるのか。私の備忘も兼ねて以下に記載したい。

I 旧法借地権の存続期間

○堅固建物

最初の存続期間

期間の定めあり→30年以上の場合有効

期間の定めなし→60年

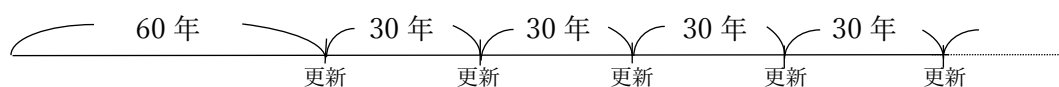
更新後の存続期間

期間の定めあり(合意更新)→30年以上の場合有効

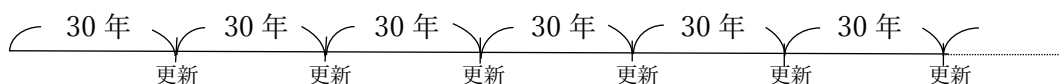
期間の定めなし(法定更新)→30年

(例)

当初期間の定めがなく、更新後も法定更新が続く場合



最低存続期間での合意が繰り返される場合



○非堅固建物

最初の存続期間

期間の定めあり→20年以上の場合有効

期間の定めなし→30年

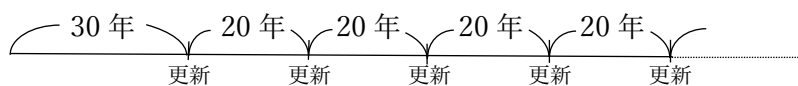
更新後の存続期間

期間の定めあり(合意更新)→20年以上の場合有効

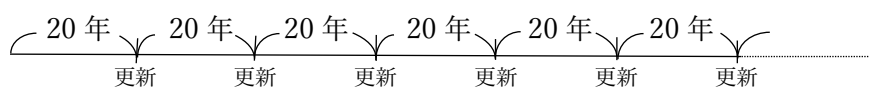
期間の定めなし(法定更新)→20年

(例)

当初期間の定めがなく、更新後も法定更新が続く場合



最低存続期間が繰り返される場合



II 旧法借地権の消滅

1. 建物朽廃*による旧法借地権の消滅

法定存続期間中（最初の存続期間であれ、更新後の存続期間であれ、当事者間で有効な存続期間の定めをしていなかった場合）に限って、建物が朽廃した場合に、旧法借地権は消滅する。

*建物が相当老朽化していても、人が生活していたり、事業を営んでいたりする場合は、通常、朽廃とまで認められない。裁判例において「朽廃」と認められた多くは、無人のまま何年も放置されていたために、とても使えるような状態でないでない場合。

2. 借地権の存続期間満了時において、地主の正当事由が認められ、借地権が消滅

判例は、地主側の事情だけでなく、借地権者側の事情も参酌して、正当事由の有無を判断しなければならないとしている。

具体的には、①地主の土地使用の必要性、②借地権者の土地継続使用の必要性、③借地契約が恩恵的なもので権利金の授受がなかった等地主に有利な事情や十分な権利金が支払われ、更新時にも高額な更新料が支払われている等借地権者に有利な事情、④目的が堅固建物か非堅固建物か、建物の老朽化の程度、建替の必要性等土地利用の状況、⑤立退料の有無を考慮する。(基本は①と②の比較、③～⑤は①と②の補完事由。カネさえ積み上げれば借地権者に出ていってもらえるわけではない。借地権者側に土地継続使用の必要性が高い場合には、相当高額の立退料を申し出たとしても、正当事由が認められないことがある。)

地主の正当事由が認められ、借地契約が更新されなければ、旧法借地権は消滅する。

3. 借地権の存続期間満了時以降において、借地上に建物が存在せず、借地権者の土地継続使用に対し、地主が遅滞なく異議を述べた場合に、旧法借地権が消滅

借地権の存続期間満了後、借地権者が土地を継続使用していたとしても、その利用が駐車場や資材置場であるならば、地主が遅滞なく異議を述べれば、正当事由がなくとも、旧法借地権は消滅する。

III 旧法借地権付着の底地の鑑定評価

上記Ⅱより、借地権者が土地を返還する気がない場合に、地主が更地を手に入れるのはなかなか難しいことがわかる。旧法借地権は通常更新されるものであるから、底地の鑑定評価においては、基本的には永久還元法を使用することになるであろう。ただし、確実に更地返還が予想される場合にはインウッド法を使用することがある。

IV借地権消滅後の建物買取請求

なかなか消滅しない旧法借地権であるが、消滅後の建物買取請求について補足として記載したい。借地権が期間満了で終了した場合に限り、借地権者は建物買取請求権を行使することができる（合意解除や債務不履行解除では行使できない）。建物買取請求権は形成権であり、行使されたら地主は拒否できない。

法律上、建物買取請求権が行使された場合の代金は建物の時価である。建物の時価であるから、建物だけの価格であり、借地権価格は関係ない（因みに、借地権は既に消滅している）。例えば、相当古い建物であるならば、建物価値0円や建物価値は残価程度ということになるであろう。しかし、裁判では、建物価値に場所的利益を加算したものを代金額としたり、立退料との関連で代金額が決まったりするなど、総合的な判断となるようだ。最終的には裁判所の判断に委ねられる。

あいき不動産鑑定 不動産鑑定士 TOMO