

土地等の資産活用

1. 事例の紹介

土地・建物の貸付事例について、背景、事業スキーム、整備効果などを紹介する。

番号	分類	団体名（施設名）	タイトル	掲載頁
1	土地貸付	富山大学 (富山市新産業支援センター)	大学の敷地を富山市に貸付け、市が産業支援センターを整備し連携	46
2	土地貸付	岐阜大学 (岐阜県中央家畜保健衛生所)	大学の敷地を岐阜県に貸付け、県が家畜保健衛生所を整備し連携	48
3	土地貸付	岐阜大学 (岐阜薬科大学研究棟)	大学の敷地を岐阜市に貸付け、市が市立大学を整備し連携	50
4	土地貸付	広島大学 (保育所)	大学の敷地を保育所に貸付け、教育面等で連携	52
5	土地貸付	千葉市 (特別養護老人ホーム・認可保育所・障害福祉サービス事業所)	国有地を千葉市のニーズに合わせて貸付け、福祉施設等を整備	54
6	土地貸付	群馬県 (高齢者生活支援施設)	県営住宅の集約改築により創出した土地を貸付け、高齢者支援施設を整備	56
7	土地貸付	岩手医科大学 (岩手県立療育センター・岩手県立盛岡となん支援学校)	大学の敷地を岩手県に貸付け、県が療育センター、特別支援学校を整備し附属病院と連携	58
8	土地貸付	京都大学 (熊野職員宿舎)	民間資金の活用による職員宿舎の整備	60
9	土地貸付	横浜市 (保土ヶ谷区榎太坂三丁目地区)	市有地を貸付け、民間が公営住宅と商業施設を整備	62
10	土地貸付	奈良県 (養徳学舎)	県所有の学生寮敷地の一部を民間に貸付け、権利金により学生寮を改築	64
11	土地貸付	呉市 (商業施設)	駅周辺の市有地を貸付け、街づくりのため商業施設を整備	65
12	土地貸付 (建物は売却)	立命館大学 (旧セミナーハウスグラウンド、旧セミナーハウス)	大学の敷地を太陽光発電用地として貸付け、建物は福祉施設として売却	66
13	土地貸付	慶應義塾大学 (時間貸し駐車場)	将来のキャンパス再開発に備えて先行取得した土地の有効活用	68

番号	分類	団体名（施設名）	タイトル	掲載頁
14	建物貸付	佐賀大学 (イノベーション・ラボ)	大学施設を共同研究事業者に貸付け、事業者が施設の改修工事を寄附	70
15	建物貸付	信州大学 (信州大学繊維学部ファイバーイノベーションインキュベーター施設)	経済産業省補助金と自己資金等による整備後、レンタルラボを民間に貸出	71
16	建物貸付	東京工業大学 (本館、S1 棟)	定期建物賃貸借契約により、共同研究スペースとして外部機関へ貸付	72
17	建物貸付	神戸大学 (コンビニエンスストア)	建物活用による福利厚生充実	73
18	売却	桜美林大学 (桜美林ガーデンヒルズ)	大学敷地を売却後、民間事業者がC C R Cを整備	74
19	売却	新潟市 (美術館)	文化施設を民間に売却し、民間活力を導入して保存・利活用	76
20	売却	栃木県 (畜産事業施設)	県有牧場を民間事業者に売却し有効活用	77

富山大学

大学の敷地を富山市に貸付け、市が産業支援センターを整備し連携

富山市新産業支援センター

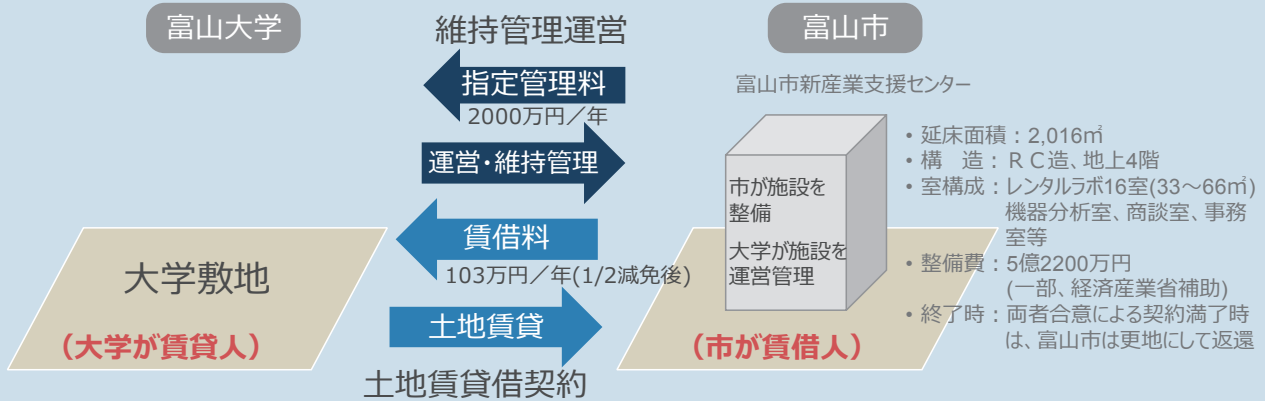


基本情報

- 土地貸付面積：1,360 m²
- 契約年：2006年
- 契約期間：1年（自動更新）
- 契約相手方：富山市
- 用途：産業支援センター
- 貸付契約の方式：土地賃貸借契約

概要

概略図



背景

- 富山大学では、全学の幅広い知的資源を地域社会に活かすため、2008年（平成20年）7月に「地域連携推進機構」を全学組織として設置し、機構内の産学連携推進センター（現在は研究推進機構に所属）で、産業との連携業務全般を推進することとした。
- 富山市でも、成長分野の新産業を振興する施策として、研究開発型ベンチャー企業の創業等支援を進めていくこととなり、学長と市長が協議し、「富山市新産業支援センター」を整備・運営する事業を進めることとなった。

概要

- 富山大学は、富山市に、現在の産学連携推進センターに隣接する用地を賃貸し、富山市が「富山市新産業支援センター」を整備した。当初は、富山市が直営で運営を行っていたが、現在は、富山市が富山大学を指定管理者として選定し、富山大学が施設の維持管理運営を行っている。
- 施設の入居料は、5年目までは、一般 2,160円/m²・月、大学発ベンチャー・市長特認者 1,080円/m²・月となっている。
- 入居者は、研修室、プレゼンテーションルーム、展示・談話スペース、商談室などを無料で利用できる。

効果

○大学発や地元企業によるベンチャー起業に大きく貢献

- 施設の一部を、大学が機器分析室（105 m²）として無償で利用している。施設入居者は、割安で利用することができる。
- 施設の入居者及び外部からの参加者に対して、ビジネスプラン作成、顧客創造、経営支援、融資支援など、様々なインキュベーション支援を毎年 10 回程度行っている。



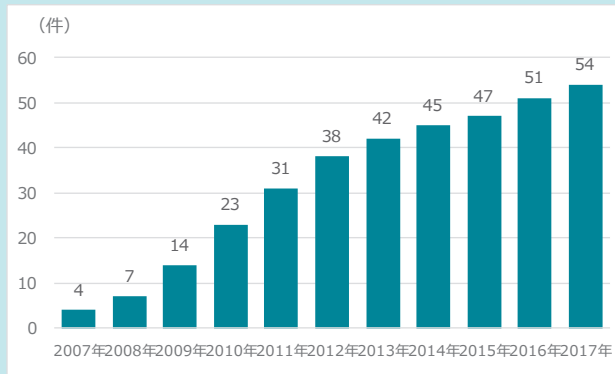
入居者が共同で利用(有料)できる機器分析室



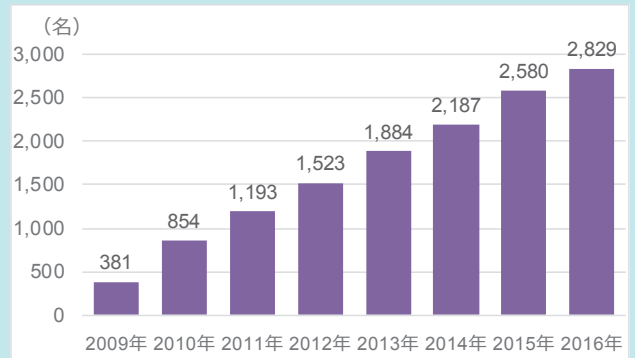
ビジネス支援等のセミナーの様子

○ベンチャー企業育成と地方公共団体や産業界との地域連携の推進

- 想定していた各分野の企業や大学発ベンチャー企業が入居しており、企業と大学の研究者が同じ敷地内にいることで、研究面での連携が強化されている。
- 共同研究も順調に実績を積み重ねている。
- 富山市新産業支援センターが主催するセミナー等の事業では、累計の参加者数は 3,000 名近くに達しており、地域の産業技術振興に関心を寄せる人材育成に大きく貢献している。



共同研究件数（累積）



主催事業参加者数（累積）

留意事項

- 富山市新産業支援センター用地の貸付の相手方は、富山市であり、富山大学との関係において、契約終了時の土地の返還に関して問題ないと考えられるが、富山市新産業支援センターのような建物は、借地借家法が適用され、土地賃貸借契約や覚書において、一定の年限での返却を規定していたとしても、借地借家法の規定は強行法規であり、建物が存続している限り、土地の貸主に更新を拒絶する正当な事由がなければ、当初の契約期間が満了しても、借地人はその土地を利用する権利を有することに留意する必要がある。

岐阜大学

大学の敷地を岐阜県に貸付け、県が中央家畜保健衛生所を整備し連携



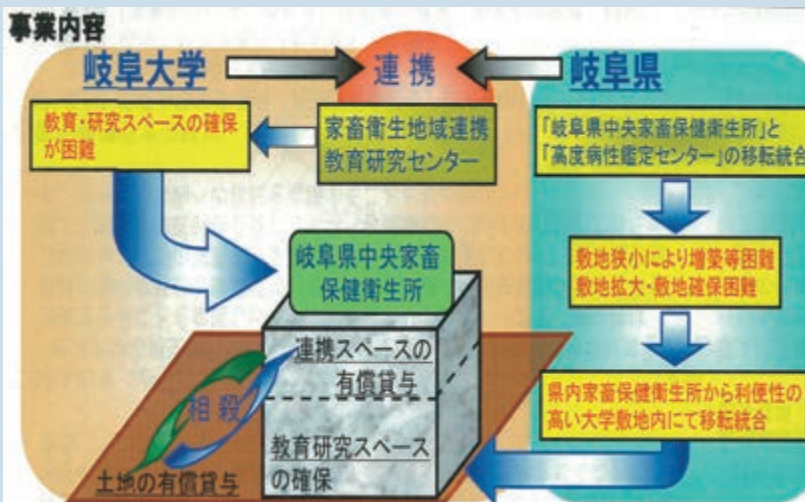
岐阜県中央家畜保健衛生所

基本情報

- 土地貸付面積：4,744 ㎡
- 契約年：2017年
- 契約期間：1年
(相手先に終了の申出がない場合、自動的に1年間延長)
- 契約相手方：岐阜県
- 用途：保健衛生所
- 貸付契約の方式：土地に関する覚書を締結

概要

概略図



- 土地貸付料は建物賃借料と相殺
- 維持管理費は、岐阜大学が使用した光熱水費分、清掃費用は、岐阜大学使用面積分を負担
- 契約満了後は、岐阜県が更地にして返還

配置図



応用生物科学部系やフィールド科学教育研究センター（農場等）近くに整備

© Open Street Map contributors

背景

- 岐阜大学では、家畜衛生学教育を充実させることを検討していた。
- 一方、岐阜県は、施設・設備の老朽化と周辺環境の変化により、岐阜市と大垣市に分散設置されていた岐阜県中央家畜保健衛生所の移転を計画した。

概要

- 岐阜大学は、大学敷地の一部を岐阜県に貸付け、岐阜県が中央家畜保健衛生所を整備した。岐阜大学は、岐阜県が整備した建物の一部を賃借して家畜衛生地域連携教育研究センターを設置しており、土地の貸付料と建物の賃借料は相殺されている。
- 2017年（平成29年）3月「土地使用に関する覚書」「建物使用に関する覚書」「施設利用・管理に関する覚書」を締結した。

効果

○県との連携による研究の促進

- 新たな教育・研究スペース及び地域連携拠点が確保されたことにより、岐阜大学と岐阜県中央家畜保健衛生所は密接な連携が図れるようになった。
- 岐阜大学は、現場対応体験型実習の充実、産業動物関連研究促進、大学飼育産業動物の衛生管理を充実することができた。
- 岐阜県中央家畜保健衛生所は、岐阜大学の保有する高度な技術を活用することで、新しい検査方法を導入することができた。

○共同利用による費用削減

- 岐阜県中央家畜保健衛生所の実験機器を共同利用することにより、岐阜大学は設備費用を抑えることができた。
- 岐阜大学は、賃借する部分の光熱水費・清掃費を負担すればよく、岐阜大学が単独で建物を整備するよりも維持管理費を縮減することができた。

○地域貢献

- オープンキャンパスにおいて、家畜衛生に関する高校生向けのガイダンスや見学会を実施している。
- 本施設や大学において、学生・獣医師・大学教員向けセミナーを過去5回開催した。これにより、学生が産業動物に興味を持つきっかけとなった。

留意事項

- 岐阜県中央家畜保健衛生所用地の貸付の相手方は、岐阜県であり、大学との関係において、契約終了時の土地の返還に関して問題ないと考えられるが、岐阜県中央家畜保健衛生所のような建物は、借地借家法が適用され、土地賃貸借契約や覚書において、一定の年限での返却を規定していたとしても、借地借家法の規定は強行法規であり、建物が存続している限り、土地の貸主に更新を拒絶する正当な事由がなければ、当初の契約期間が満了しても、借地人はその土地を利用する権利を有することに留意する必要がある。

岐阜大学

大学の敷地を岐阜市に貸付け、市が市立大学を整備し連携

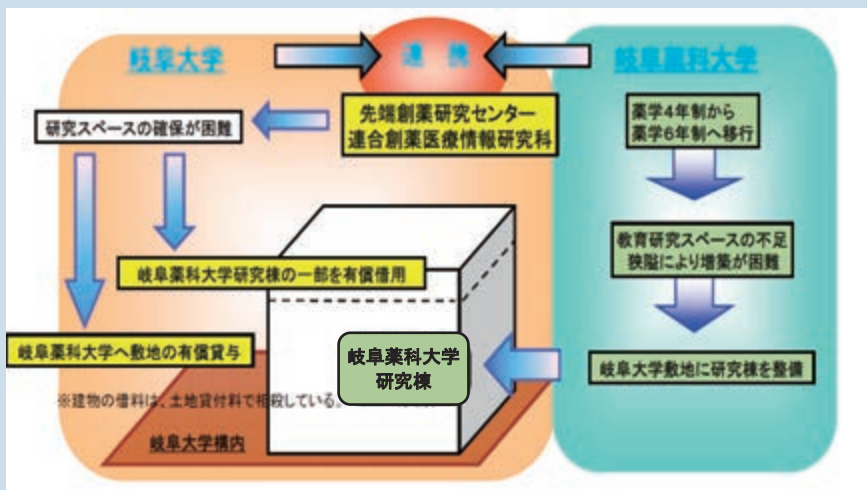


基本情報

- 土地貸付面積：4,307 m²
- 契約年：2010年
- 契約期間：1年
(相手先に終了の申出がない場合、自動的に1年間延長)
- 契約相手方：岐阜市
- 用途：岐阜薬科大学
研究棟
- 貸付契約の方式：土地に関する覚書を締結

概要

概略図



- 土地貸付料は建物賃借料と相殺
- 維持管理費は、岐阜大学が使用した光熱水費分、清掃費用は、岐阜大学使用面積分を負担
- 契約満了後は、岐阜市が更地にして返還

背景

- 岐阜大学が、先端バイオ技術に基づく新産業基盤の創成のため、連合大学院及び岐阜先端創薬推進機構を設置したいと考えていた中、岐阜市立岐阜薬科大学は、薬学部の6年制への移行により不足する教育研究スペースを確保したいと考えており、双方のニーズが合致した。

概要

- 岐阜大学は、利用者の少なかった駐車場用地を岐阜市に貸付け、岐阜市が岐阜薬科大学研究棟を整備した。岐阜大学は、岐阜市が整備した建物の一部を賃借しており、土地の貸付料と建物の賃借料は相殺されている。
- 施設の8階を岐阜大学と岐阜薬科大学の連合大学院「連合創薬医療情報研究科」が、7階の一部を、当初は「先端創薬研究センター」が、2011年4月からは「岐阜健康長寿・創薬推進機構等」が研究スペースとして使用している。

効果

○大学連携の拡大

- 岐阜大学は、建物の一部を賃借することで、連合大学院等の新たな連携組織の研究スペースを、岐阜大学が単独で建物を整備するよりも低コストで確保できた。一方、岐阜薬科大学は薬学部の6年制への移行により不足する教育スペースの確保のほか、岐阜大学の既存施設（図書館等）を利用できるようになった。
- 岐阜大学と岐阜薬科大学が連合し、両大学の教員の優れた研究実績や知識、情報を相互に共有することができるようになった。

○地域住民との関係強化

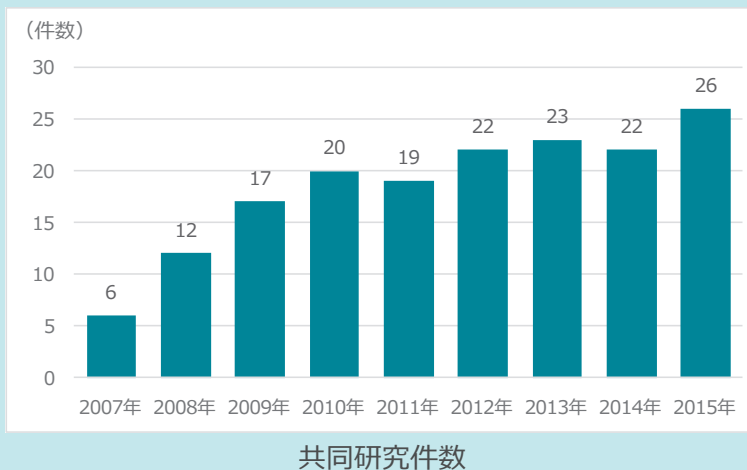
- 地域の方を対象に、毎年研究室見学を実施することで、地域の学生等の科学技術に関する意識醸成に貢献している。
- 例年2～3回公開講座を開催している。直近の講座では、学外も含め、65名が参加した。



公開講座にて多くの人が参加する様子

○研究面での連携の活発化

- 研究面での連携も活発に行われており、共同研究数は、2007年（平成19年）以降上昇傾向である。



留意事項

- 岐阜薬科大学研究棟用地の貸付の相手方は、岐阜市であり、大学との関係において、契約終了時の土地の返還に関して問題ないと考えられるが、岐阜薬科大学研究棟のような建物は、借地借家法が適用され、土地賃貸借契約や覚書において、一定の年限での返却を規定していたとしても、借地借家法の規定は強行法規であり、建物が存続している限り、土地の貸主に更新を拒絶する正当な事由がなければ、当初の契約期間が満了しても、借地人はその土地を利用する権利を有することに留意する必要がある。

広島大学

大学の敷地を保育所に貸付け、教育面等で連携

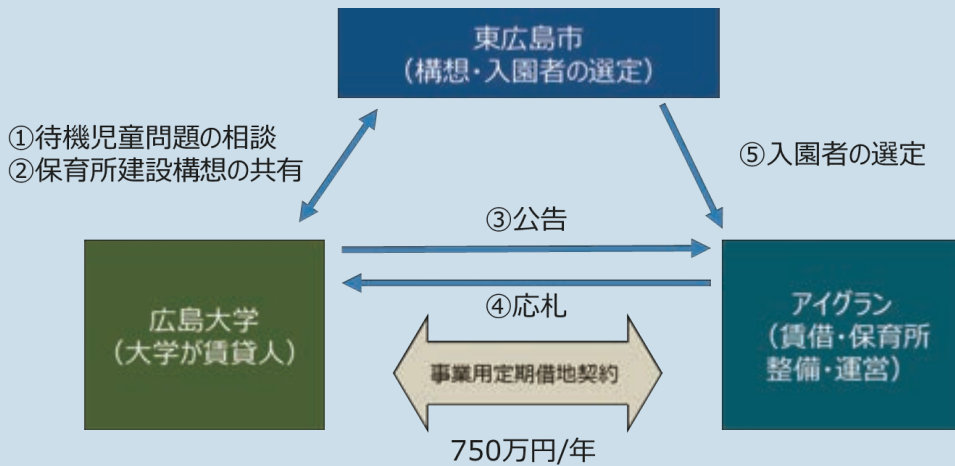


基本情報

- 土地貸付面積：3,120 m²
- 契約年：2015年
- 契約期間：31年
- 契約相手方：(株)アイグラン
- 用途：保育所
- 貸付契約の方式：事業用定期借地契約

概要

概略図



配置図



背景

- 東広島市では待機児童の解消が課題であった。また、広島大学においては、教育研究のための調査、フィールドワーク、サークル活動における交流、学内の待機児童解消のため、保育所設置のニーズがあった。

概要

- 東広島市は、待機児童解消のため、広島大学内の土地を活用して、民間の保育所を建設する方針を決定し、広島大学が、保育所を整備運営する民間事業者を公募した。
- 広島大学は、利用者の少なかった駐車場用地を民間事業者に貸付け、民間事業者が保育所を整備した。広島大学は、土地貸付による収益を主目的としたものではなく、教育研究のための調査、フィールドワーク、サークル活動における交流や、待機児童解消を目的として事業を推進した。
- 事業者は、保育所を運営することで収益を得ている。

効果

○フィールドワークなどの教育的効果

- 保育所がキャンパス内に整備されたことにより、教育研究のための調査やフィールドワーク、サークル活動との交流など、教育的な効果が得られた。

○賃料収入を大学の維持管理等に活用

- 年間 750 万円の賃料収入を得ている。この賃料収入は土地建物貸付収入として学内収益となり、大学施設の維持管理や修繕、改修等に活用している。

○保育所の整備による就労環境の改善

- 保育所が整備されることにより、広島大学等で働く女性への支援にも繋がり、教職員から好評を得ている。



千葉市（国有財産）

国有地を千葉市のニーズに合わせて貸付け、福祉施設等を整備



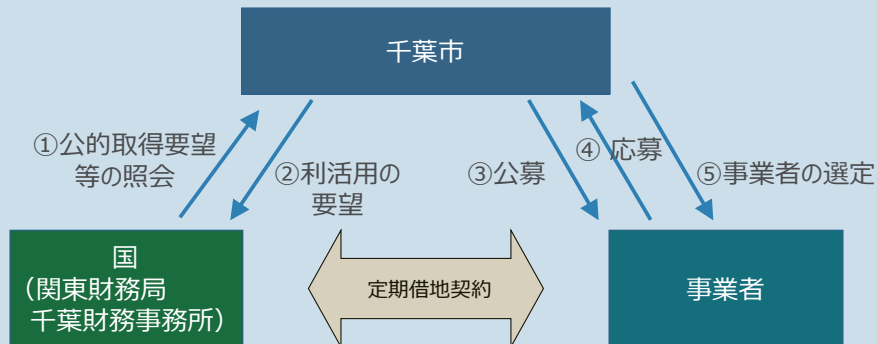
基本情報

- 土地貸付面積：約 7,000 ㎡
 - 特別養護老人ホーム …… 約 4,000 ㎡
 - 認可保育所 …………… 約 1,000 ㎡
 - 障害福祉サービス事業所… 約 2,000 ㎡
- 契 約 年：2017 年、2018 年

	特別養護老人ホーム	認可保育所	障害福祉サービス事業所
公募	2016 年 4 月	2017 年 1 月	2017 年 6 月
事業者選定	2016 年 8 月	2017 年 4 月	2017 年 11 月
事業開始	2018 年 4 月	2018 年 5 月	2019 年 4 月 (予定)
契約期間	50 年	30 年	50 年
貸付契約の方式	一般定期借地契約	事業用定期借地契約	一般定期借地契約

概要

概略図



配置図



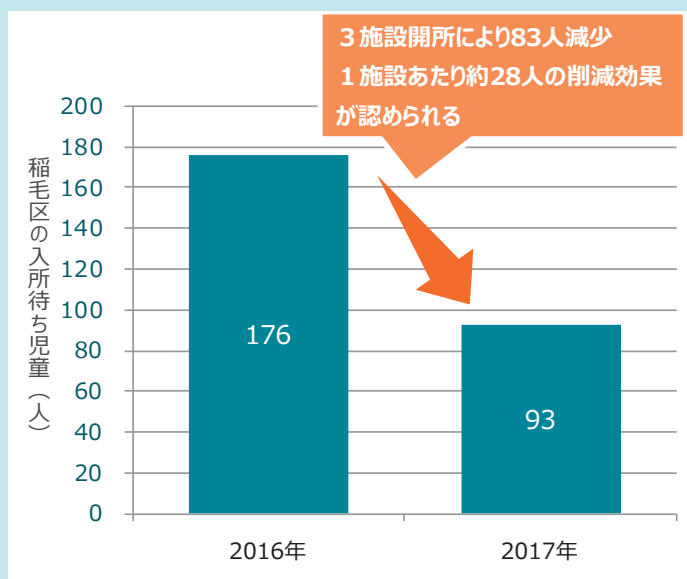
背景・概要

- 国家公務員宿舎の削減計画により建設中止となった機動隊跡地（国有財産）について、国から千葉市へ公的取得要望等の照会があった。千葉市は地域のニーズを鑑みて、特別養護老人ホーム、障害福祉サービス事業所、認可保育所としての土地利用を要望した。
- 千葉市は国に対して、厳しい財政状況から土地取得ではなく、事業者が初期費用を低く抑えられ、借受期間中に安定した土地利用を図ることが可能となる定期借地による貸付を要望した。
- 千葉市は特別養護老人ホーム、障害福祉サービス事業所、認可保育所についてそれぞれ公募を行い、千葉市社会福祉審議会の答申結果を踏まえ、事業者を選定し、国と事業者が定期借地契約を行った。

効果

○入所待ち児童の緩和

- 千葉市稲毛区の入所待ち児童数は 2016（平成 28 年）に 176 人であったのに対し、新たに 3 か所の保育所が開所した結果等から、2017 年（平成 29 年）は 93 人と減少しており、1 施設あたり約 28 人の削減効果があると考えられ、本施設の整備により待機児童が緩和される見通しである。



入所待ち児童解消人数の推移

○高齢者支援の充実

- 千葉市の特別養護老人ホーム入所希望者は 2011 年（平成 23 年）2,030 人、2014 年（平成 26 年）2,161 人、2017 年（平成 29 年）1,757 人となっている中で、入所希望者の解消のため、本施設の整備を行い、高齢者支援の充実が図られた。

○障がい者支援の充実

- 交通の利便性が良い場所への生活介護等の通所施設の整備により、地域の障がい者支援の充実が図られた。

群馬県

県営住宅の集約改築により創出した土地を貸付け、高齢者支援施設を整備



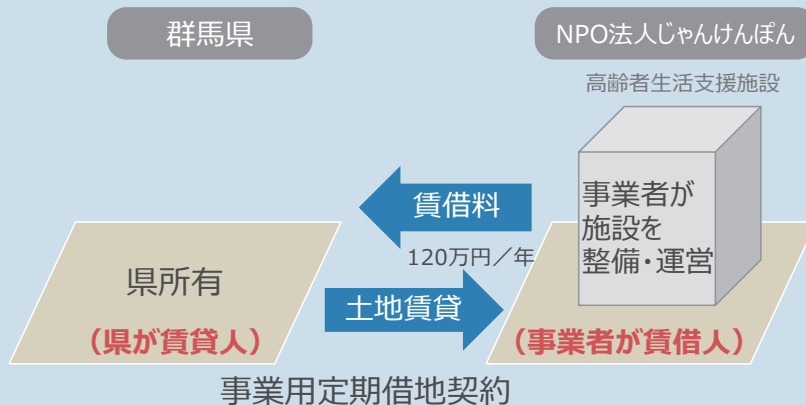
高齢者生活支援施設

基本情報

- 土地貸付面積：1,570 m²
- 契約年：2014年7月
- 契約期間：30年
- 契約相手方：NPO法人じゃんけんぽん
- 用途：高齢者生活支援施設
(看護小規模多機能型居宅介護施設
定期巡回臨時対応型訪問介護看護施設
地域支え合いセンター)
- 貸付契約の方式：事業用定期借地契約

概要

概略図



配置図



背景・概要

- 群馬県は、高崎市にある老朽化した県営住宅を集約して建替えることにより創出される余剰地の有効活用方法を検討していた。事前調査や住民アンケートを実施し、地域における福祉施設のニーズを把握した上で、高齢者生活支援施設としての事業者を公募した。
- 群馬県は、事業者に余剰地を貸付け、事業者が高齢者生活支援施設を整備した。
- お互いに公益的な理念を持った NPO 法人じゃんけんぽんと群馬県のニーズが合致した。

効果

○固定資産税相当額分の地代収入の確保

- 県は、固定資産税相当額分の費用として、年間約 120 万円の地代収入を得ている。

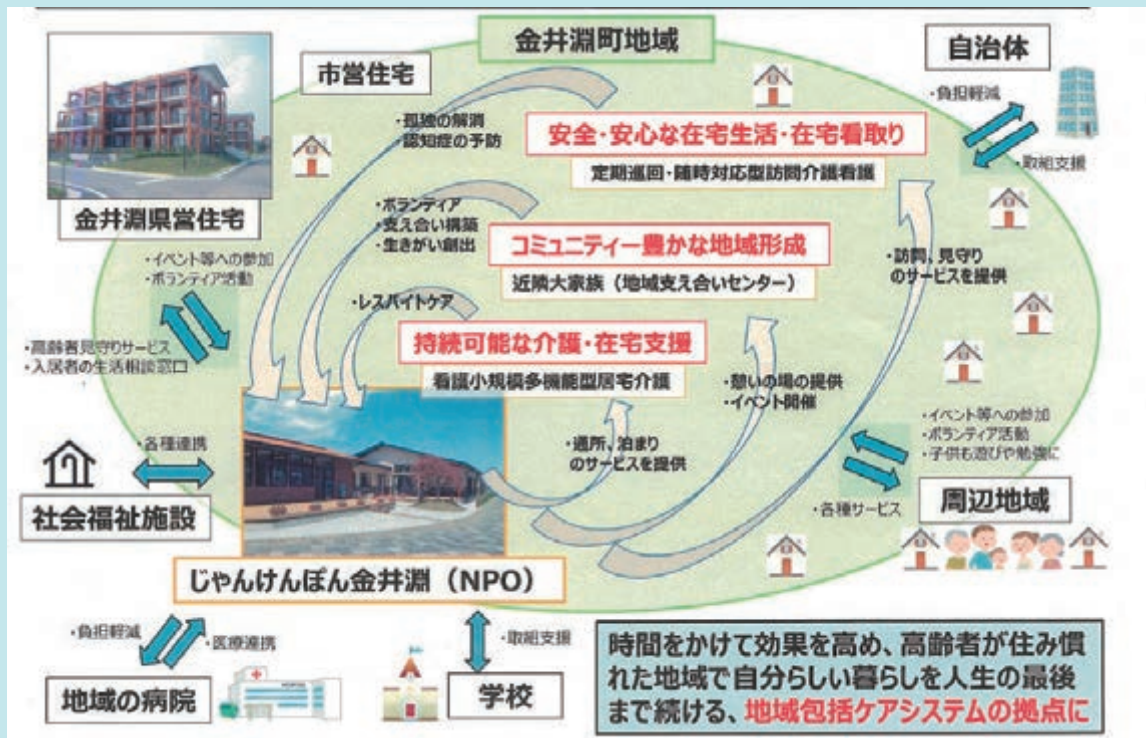
○高齢者生活支援施設の整備

- 地域住民から要望があった高齢者生活支援施設を整備することにより、地域コミュニティの拠点を提供した。



○各種福祉・地域交流サービスの提供

- 看護小規模多機能型居宅介護が提供されている。2016 年（平成 28 年）時点で定員 25 名に対し、満員の実績である。
- 施設の一部は交流拠点として無料で開放されており、年間延べ 7,318 名が利用している。交流スペースではイベントが実施され、地域の交流が促進されている。
- 公益的な理念を持った NPO 法人とうまくマッチングできたため、地域のニーズに合った福祉・地域交流サービスを提供できている。



地域に対するサービス提供のイメージ

岩手医科大学

大学の敷地を岩手県に貸付け、県が療育センター、特別支援学校を整備し附属病院と連携

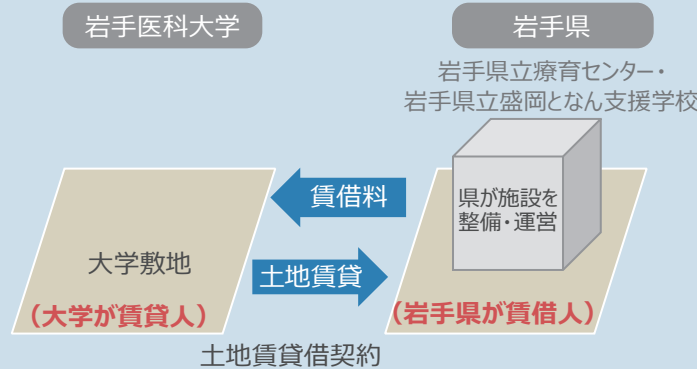


基本情報

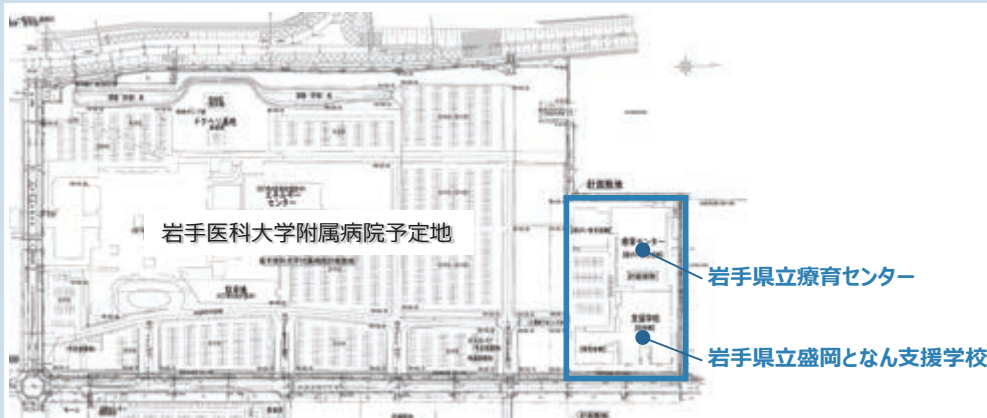
- 土地貸付面積：21,920 m²
【内訳】
岩手県立療育センター：12,640 m²
岩手県立盛岡となん支援学校：9,280 m²
- 契約年：2015年
- 契約期間：30年
- 契約相手方：岩手県
- 用途：障がい児医療、教育支援施設
- 貸付契約の方式：土地賃貸借契約

概要

概略図



配置図



背景・概要

- 岩手県は、医師の確保や超重症児への対応などの新たな課題への対応のため、医療、福祉、教育を連携できるよう、別々の場所にあった岩手県立療育センターと岩手県立盛岡となん支援学校を一体的に岩手県紫波郡に移転することを検討していた。岩手県は移転先として、岩手医科大学が岩手県矢巾町に移転予定の岩手医科大学附属病院予定地の一部の土地の貸付に関する協力を依頼した。
- 岩手医科大学は、賃貸借契約（30年）により敷地内の土地を岩手県に貸付けた。その後、岩手県は岩手県立療育センター及び岩手県立盛岡となん支援学校を整備した。

効果

○収入の確保と連携体制の構築

- 岩手医科大学は、岩手県立療育センター及び盛岡となん支援学校からの賃料収入を得ている。
- 岩手医科大学附属病院（移転整備中）と岩手県立療育センターが、一体的かつ密接な医療連携を行い、県全体の高度小児医療提供体制を構築することができた。
- 地域リハビリテーション体制が強化された。
- 医療連携（医師等の診療応援、NICU 患者退院後の受入れ）を実現できた。

○岩手県立療育センターの整備

- 超重症児（者）等に対応したハード・ソフト両面の体制が整備された。
- 診療科の増設により診療体制が充実した。



療育センター待合室の様子



ラウンジにて交流する様子



子どもと遊んでいる様子

○盛岡となん支援学校の整備と医療連携

- 岩手県立療育センターと盛岡となん支援学校との物理的距離を解消し、児童生徒の利便性の向上と岩手県立療育センターの持つ医療・訓練機能との連携が強化された。
- 緊密な医療連携により、重度の重複障害（肢体不自由等）のある児童生徒に対する高度小児医療提供体制が構築された。
- 小学部から高等部まで計 113 名が在籍している（2018 年（平成 30 年）1 月現在）。



盛岡となん支援学校の内観



教室の内観



児童生徒が生活する寄宿舎

留意事項

- 岩手県立盛岡となん支援学校、岩手県立療育センター用地の貸付の相手方は、岩手県であり、大学との関係において、契約終了時の土地の返還に関して問題ないと考えられるが、岩手県立盛岡となん支援学校、岩手県立療育センターのような建物は、借地借家法が適用され、土地賃貸借契約や覚書において、一定の年限での返却を規定していたとしても、借地借家法の規定は強行法規であり、建物が存続している限り、土地の貸主に更新を拒絶する正当な事由がなければ、当初の契約期間が満了しても、借地人はその土地を利用する権利を有することに留意する必要がある。

京都大学

民間資金の活用による職員宿舍の整備

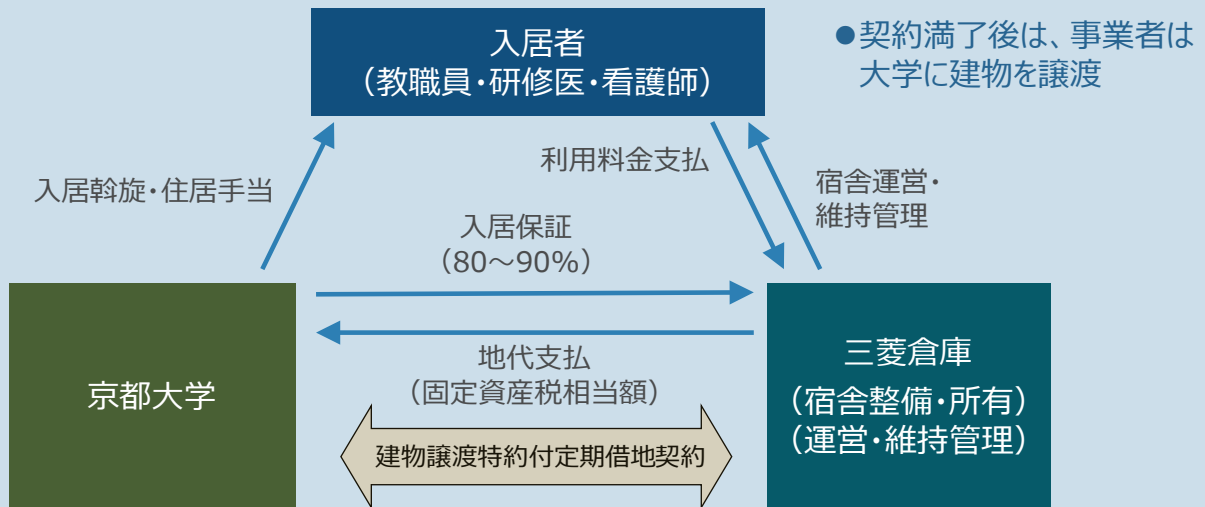


基本情報

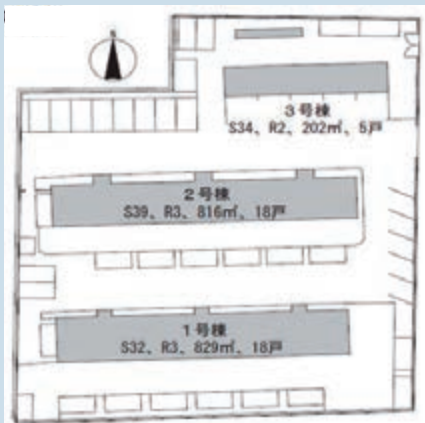
- 土地貸付面積：3,150㎡
- 契約年：2015年
- 契約期間：42年
- 契約相手方：三菱倉庫(株)
- 用途：教職員、研修医、看護師宿舎
- 貸付契約の方式：建物譲渡特約付定期借地契約

概要

概略図



配置図



貸付前後の配置図

背景

- 熊野職員宿舎は、メインキャンパスに近い職員宿舎として高いニーズがあったが、耐震性能を満たさない上に老朽化が著しく、建替を必要としていた。しかし、財源確保が難しかったため建替や改修ができず、稼働率の低い状況が続いていた。また、看護師宿舎の戸数も不足していたことから、職員宿舎の整備が必要となった。

概要

- 京都大学は、熊野職員宿舎跡地を事業者者に建物譲渡特約付借地権設定契約により 42 年間貸付け、三菱倉庫は B O T 方式によって職員専用住宅を整備した。
- 事業者は、職員宿舎の利用料金収入により、収益を確保している。
- 京都大学は、民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより、効率的かつ効果的に職員宿舎を整備し、サービスの向上やトータルコストの削減を図ることを目的とした。
- 熊野職員宿舎は、貸付前は、世帯用の教職員宿舎（41 戸のみ）であったが、貸付後は世帯用の教職員宿舎（40 戸）の他に単身用教職員宿舎（30 戸）及び看護師（81 戸）・研修医宿舎（30 戸）が併せて整備された。

効果

○サービス水準の向上による入居率の向上

- 入居率は、貸付前の約 80%から 2018 年（平成 30 年）現在 100%に増加した。

○職員宿舎を初期費用負担なしに整備

- 地代を固定資産税相当額としたため、地代収入は相殺されて収益とはならないが、老朽化し耐震性能の低かった宿舎の建替に係る初期費用を負担せずに、職員宿舎を整備することができた。



貸付前



貸付後

○宿舎の維持管理の移管

- 貸付期間中は、事業者が維持管理を行うため、建物等の維持管理を行う必要がなくなった。

横浜市

市有地を貸付け、民間が公営住宅と商業施設を整備



保土ヶ谷区権太坂三丁目地区

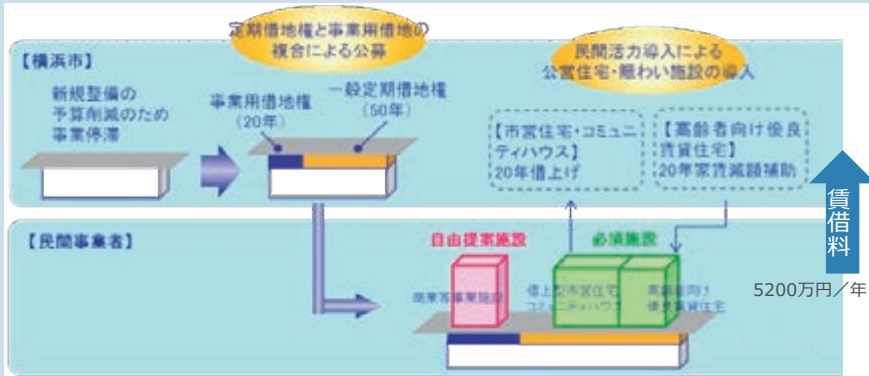
基本情報

- 土地貸付面積：11,700㎡
- 契約年：2005年
- 契約期間：住宅用地50年、事業用地20年
- 契約相手方：日立キャピタルコミュニティ(株)
- 用途：市営住宅、高齢者向け住宅、コミュニティハウス、商業施設等
- 貸付契約の方式：一般定期借地契約、事業用定期借地契約

※これはあくまでイメージ図であり、実際とは異なる場合がある。

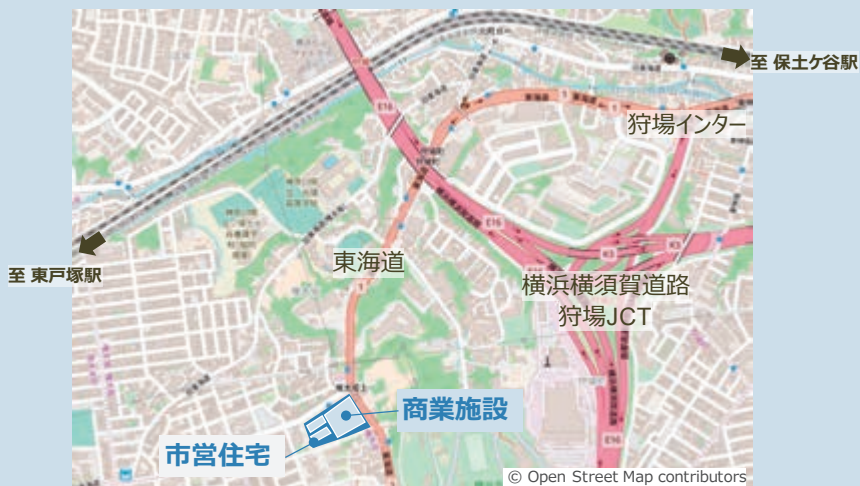
概要

概略図



- 一般定期借地契約により、民間事業者が市営住宅・高齢者向け住宅・コミュニティハウスを整備し、市営住宅・コミュニティハウスは市が借上げ
- 事業用定期借地契約により、民間事業者が商業施設を整備し、運営
- 契約満了後は、事業者は更地にして返還

配置図



背景

- 横浜市は、社会経済状況の影響等により市営住宅整備事業が停滞していた中、横浜市保有の更地に民間活力を導入し、市営住宅を整備することを検討していた。

概要

- 横浜市が市保有の更地を民間事業者に貸付け、民間事業者が市営住宅、コミュニティ施設、商業施設等を整備した。民間事業者が建設した住宅のうち、市営住宅、コミュニティハウスを市が借上げている。
- 契約相手方は、市営住宅の借上料を横浜市から得ているほか、商業施設を運営し、収益を得ている。
- 横浜市は、別途の事業として保育園事業者に土地を貸付けて保育園が整備され、周辺地域の利便性が向上した。

運営体制

市営住宅	市
高齢者向け優良賃貸住宅	横浜市住宅供給公社が管理業務（入居者の募集・選定等）
商業施設等	日立キャピタルコミュニティ
コミュニティハウス	指定管理者

効果

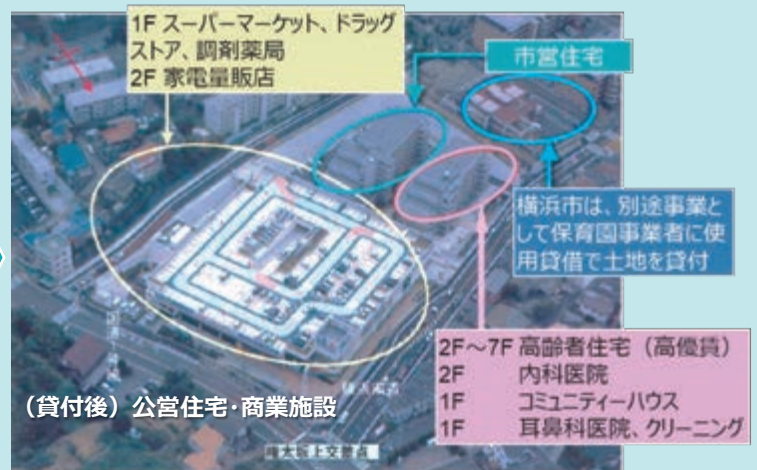
○自由提案により周辺地域の利便性の向上と地域活性化に寄与

- 民間の自由提案による商業施設（スーパーマーケット等）の整備により地域活性化に寄与した。

○住宅整備による地域貢献

- 市営住宅・高齢者向け優良賃貸住宅を整備し、地域の居住環境を向上させた。

○事業対象地の貸付前後



(当時)

○公共施設の整備・維持管理費用を確保

- 横浜市は、地代として年間 5200 万円の収入を得ており、公共施設の整備及び運営等に係る市の財政負担が軽減されている。

奈良県

県所有の学生寮敷地の一部を民間に貸付け、権利金により学生寮を改築



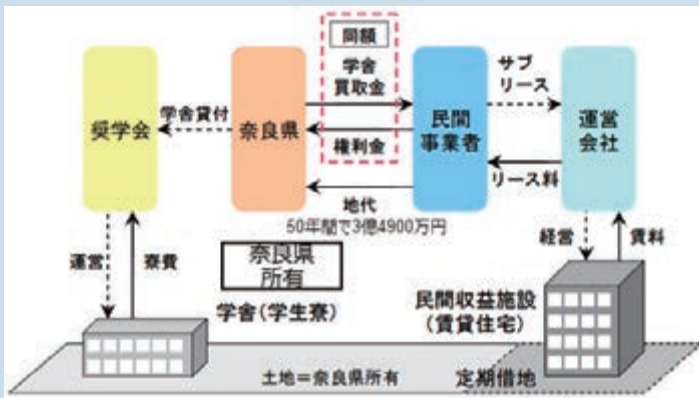
養徳学舎

基本情報

- 土地貸付面積：学生寮……………約 600 ㎡
民間収益施設…約 1,400 ㎡
- 契 約 年：2008 年
- 契 約 期 間：50 年
- 契 約 相 手 方：ヒューリック(株)
- 用 途：学生寮
- 貸付契約の方式：(一般)定期借地契約

概要

概略図・配置図



背景・概要

- 東京都文京区にある奈良県所有の学生寮（養徳学舎）は老朽化していたため、建替が必要であった。
- 奈良県は、余剰地を事業者に(一般)定期借地で貸与し、その定借の権利金（約 4.5 億円）を学生寮の建替の費用に充てることで、県は費用負担なしに建物を建替えることができた。
- 事業者は、賃借した土地に民間収益施設（賃貸住宅）を整備し、賃貸住宅からの賃料収入により収益を確保している。

経緯

2008 年（平成 20 年）12 月	契約締結、設計・建設工事開始
2010 年（平成 22 年）3 月	工事完成
2010 年（平成 22 年）4 月	学生寮供用開始
2010 年（平成 22 年）4 月以降	民間施設供用開始

効果

○50 年にわたる地代収入の確保

- 50 年間の合計で、約 3 億 4900 万円の地代収入を得られる計画である。

呉市

駅周辺の市有地を貸付け、街づくりのため商業施設を整備

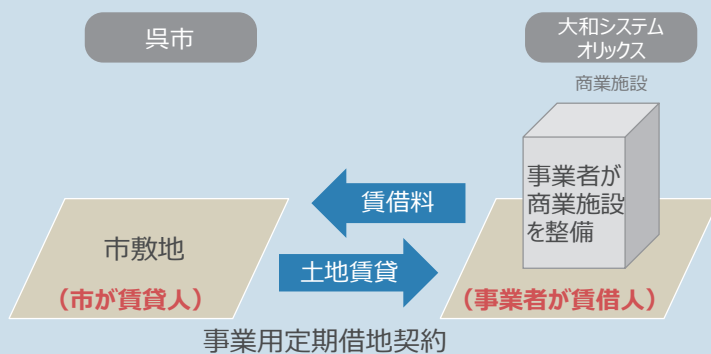


基本情報

- 土地貸付面積：4,390 m²
- 契約年：2005年
- 契約期間：20年
- 契約相手方：大和システム（株）
→オリックス(株)（2013年譲渡）
- 用途：商業施設
- 貸付契約の方式：事業用定期借地契約

概要

概略図・配置図



背景・概要

- 呉駅周辺地区は、呉地方拠点地域の中で、地域中枢拠点地区として位置づけられ、商業・娯楽機能の集積を促進するとともに、産業支援機能の集積を図ることにより、賑わいのある拠点を形成する整備が進められてきた。
- 呉市は分譲による売却と並行して貸付けによる活用を目的に公募した結果、貨物ヤードとして使用していた土地を事業用定期借地により貸付けることとした。
- 20年の事業用定期借地であったため、事業者としては、整備が進んでいた駅前の土地を活用したいという思いがあり、本事業が進められた。

効果

○商業施設の整備

- 駅周辺に多様な商業施設が整備され、利便性が向上し、賑わいが創出された。

立命館大学

大学の敷地を太陽光発電用地として貸付け、建物は福祉施設として売却

(貸付前)旧セミナーハウスグラウンド



(貸付後)太陽光発電施設

(売却前 旧セミナーハウス)



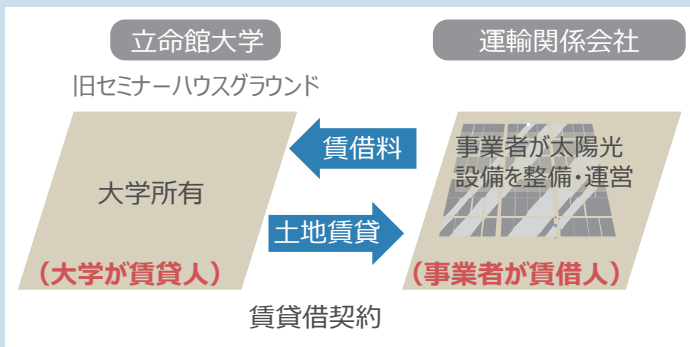
障がい者支援施設 (改修後)

基本情報

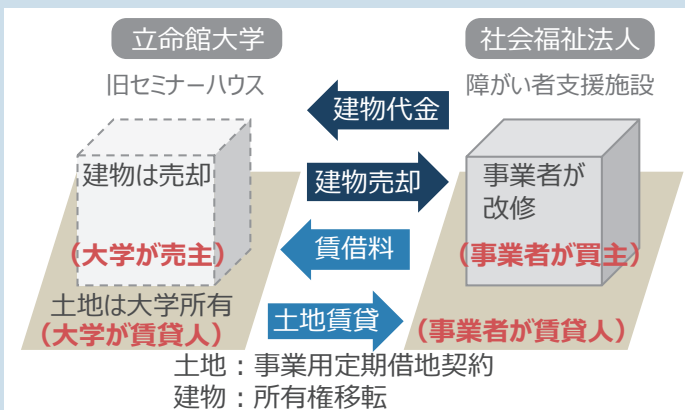
対象	旧セミナーハウスグラウンド	旧セミナーハウス
土地貸付面積	16,000 m ²	2,300 m ²
契約年	2015年	2017年
契約期間	20年	20年
契約相手方	運輸関係会社	社会福祉法人
用途	太陽光発電	障がい者支援施設
貸付契約の方式	土地賃貸借契約	事業用定期借地契約、建物は売却

概要

概略図・配置図



旧セミナーハウスグラウンドの貸付



旧セミナーハウスの売却と土地の貸付



配置図

経緯と概要

① 旧セミナーハウスグラウンドの貸付（太陽光発電）

- 太陽光発電事業の権利は立命館大学が取得したものの、大学自らが初期整備費用を負担して事業を実施するよりも、太陽光発電の権利を含めて旧セミナーハウスグラウンド用地を貸付けることが最善であると判断した。
- 太陽光パネルメーカーから紹介を受けて、数社と協議し、運輸関係会社を選定して契約した。
- 旧セミナーハウスグラウンド 16,000 m²の土地に対して、20年間の土地賃貸借契約を締結した。
- 20年後に、更地にして土地を返還する契約である。
- 太陽光発電施設は、建物ではなく構築物のため、借地借家法は適用されず土地賃貸借とした。

2015年12月	太陽光パネルメーカーから紹介された数社と協議して事業者を選定し、契約
2016年3月	太陽光発電事業開始（2015年度中に供用を開始すれば、減税措置を受けられることから早期に整備）

② 旧セミナーハウス建物の売却と土地の貸付（障がい者支援施設）

- 蓬莱の旧セミナーハウス建物は、利用するためには耐震改修が必要であったが、社会福祉法人から施設を利用したいとの要望があり、大学としての地域貢献の方向性と一致していることから、建物を売却し、土地は売却せずに貸付けることとした。
- 立命館大学の方針とも合致する福祉用途での利用として、建物を低額で社会福祉法人に売却した。
- 建物の底地は、立命館大学が所有したままで貸付けることとし、20年間の事業用定期借地契約を締結した。20年後に、更地にして土地を返還する契約である。
- 社会福祉法人は、自ら建物の耐震補強や施設のバリアフリー化、内装の改修などを行い、障がい者支援施設として利用している。



セミナーハウスを改修した障がい者支援施設



障がい者支援施設施設での作業風景

効果

○地代収入の確保と土地維持管理の移管

- 旧セミナーハウスグラウンドの太陽光発電事業に関しては、毎年の地代収入を得ている（土地の固定資産税は立命館大学が納税している）。
- 旧セミナーハウス建物を売却し、建物代金を得ている。
- 貸付前は、旧セミナーハウスグラウンドの維持管理費用（除草や機械警備等）が必要であったが、貸付期間中は、事業者が土地の管理を行うため、土地の管理費用を負担する必要がなくなった。
- 旧セミナーハウス建物の将来的な解体も、事業者が対応するため、立命館大学が負担する必要がなくなった。
- 障がい者支援施設の底地は事業用定期借地契約で毎年の地代を得ている（土地の固定資産税は立命館大学が納税している）。

慶應義塾大学

将来のキャンパス再開発に備えて先行取得した土地の有効活用

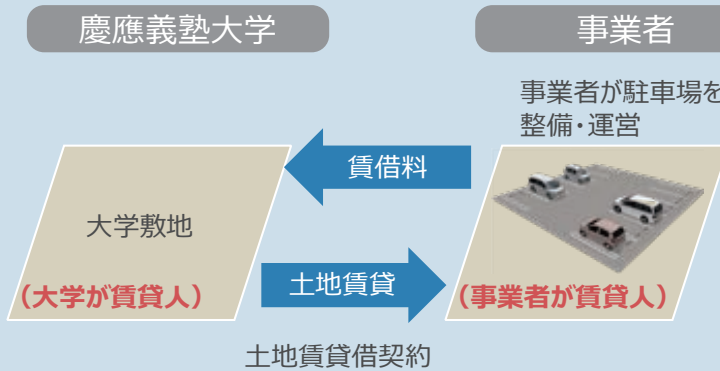


基本情報

- 土地貸付面積：290 ㎡
- 契約年：2016年
- 契約期間：3年（更新可）
- 用途：時間貸し駐車場
- 貸付契約の方式：土地賃貸借契約

概要

概略図



配置図



背景

- 慶應義塾大学では、キャンパスが手狭になっており、将来の改築やキャンパス再開発に対応できるよう、大学敷地に隣接する、購入可能な土地があれば、購入を検討する方針としている。
- 購入後、必ずしも直ちに当該地に建物を整備するものではなく、中期的にキャンパス内の施設を改築、再開発していく際の余裕土地として確保している。

概要

- 将来のキャンパス再開発に備えて信濃町キャンパスに隣接する土地を取得したが、当面は具体的に利用する計画が無いため、一時的に時間貸し駐車場として貸付けることにより有効利用している。
- 駐車場としての用途で建物ではないため、借地借家法は適用されないので、通常の賃貸借契約としている。

経緯

- 信濃町キャンパスに隣接した土地（290㎡）を2016年（平成28年）に取得した。
- 将来的にキャンパス内の再開発を行う際に利用することを想定しており、それまでの間、暫定的に有効活用できる用途を検討した。
- 不動産の活用は、専門的な知識が必要とされるため、慶應義塾大学管財部に不動産担当の専門家を配置しており、必要に応じ外部コンサルタントの支援を得るなどして進めている。本件では、周辺状況等を調べ、数年先に土地が確実に返還される用途として、駐車場が適当と判断した。
- 周辺で駐車場事業を行っている事業者の中から、最適な契約先を選定して当該地を貸付け、事業者が自らの費用で駐車場として整備し、維持管理運営を行っている。

効果

○暫定利用収入による固定資産税額等の確保

- 土地の固定資産税等は、賃貸収入の1/4～1/5程度であり、地代収入で十分に賄うことが可能である。
- 事業者が土地の管理を行うため、土地の管理費用を負担する必要がなくなった。

○大学キャンパス内での民間との共同研究棟の整備

- 信濃町キャンパスに、化学メーカーと共同で JSR・慶應義塾大学 医学化学イノベーションセンターを整備し、2017年（平成29年）10月にオープンした。
- 延べ床面積 3,900㎡。
- 基礎から臨床まで一体での医学・医療を展開している慶應義塾大学と、ライフサイエンス領域で先端材料・製品の開発を進める化学メーカーの素材研究者とが密に連携することにより、新たな診断・治療技術や医療支援技術の研究・事業創造を行っている。



佐賀大学

大学施設を共同研究事業者に貸付け、事業者が施設の改修工事を寄附

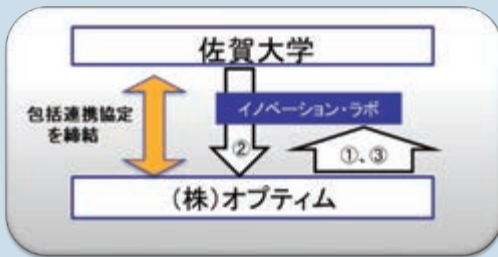


基本情報

- 建物貸付面積：1,133 m²
- 契約年：2017年
- 契約相手方：(株)オプティム
- 契約期間：5年
- 用途：オフィス、ギャラリー、プレゼンテーションルーム等
- 貸付契約の方式：建物使用貸借契約

概要

概略図



- ①事業者が改修工事一式を大学に寄附
- ②大学は事業者に施設を5年間無償使用許可
- ③事業者は当該施設に共同研究拠点を移転

背景

- 共同研究先のオプティムから、佐賀大学の施設を改修し、構内に拠点を移転したいとの申入があった。

概要

- 事業者は、自らの費用で大学施設を改修し、改修工事一式を大学に寄附した。
- 佐賀大学は、当該施設を事業者に5年間、無償で使用することを許可し、事業者は当該施設に共同研究拠点を移転した。

効果

○事業者負担で施設改修

- 佐賀大学は、事業者に大学施設の使用許可を与え、事業者負担により施設を改修することができた。

○産学連携・地域連携機能強化の推進

- 相互連携による学術研究の振興、研究成果の社会活用、教育活動が活性化した。

信州大学

経済産業省補助金と自己資金等による整備後、レンタルラボを民間に貸出

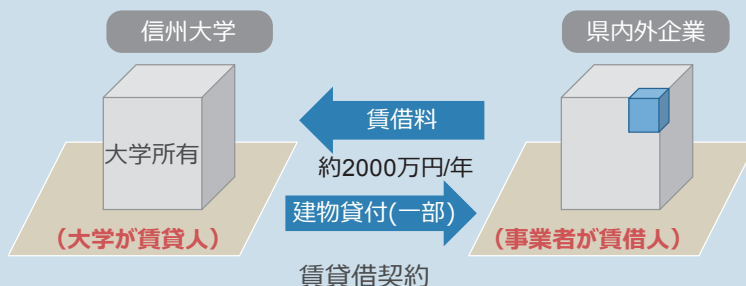


基本情報

- 建物貸付面積：4,800 m²
- 契約年：2011年
- 契約相手方：県内外企業
- 用途：レンタルラボ等
- 貸付契約の方式：賃貸借契約
- 経済産業省 2009年度地域企業立地促進等共用施設整備費補助金を活用

概要

概略図・配置図



背景

- 上田広域地域内に集積している電機・電子、精密機器などの加工組立型産業が有するコア技術と信州大学が保有するナノテク・ファイバー素材・部材等に関する基盤研究成果を融合させることを検討していた。
- 新たな産学官連携体制の構築、さらなる外部資金の獲得、教育・研究と産学官連携活動の融合を図ることが必要となった。

概要

- 信州大学は、新たに整備したファイバーイノベーションインキュベーター施設のレンタルラボを民間企業等に貸付け、利用料等により収益を得ている。

効果

○オープンイノベーションによる新たなファイバー産業と地域産業の創出する産学連携拠点

- 大学と企業の共同研究開発による新コア技術の創出と技術革新が期待される。
- 共同研究開発をベースとした企業技術者、若手研究者、大学院生等の人材育成が期待される。

○レンタルラボの貸付による収入確保

- レンタルラボの貸付により、年間約 2000 万円の賃料収入を得ている。

東京工業大学

定期建物賃貸借契約により、共同研究スペースとして外部機関へ貸付

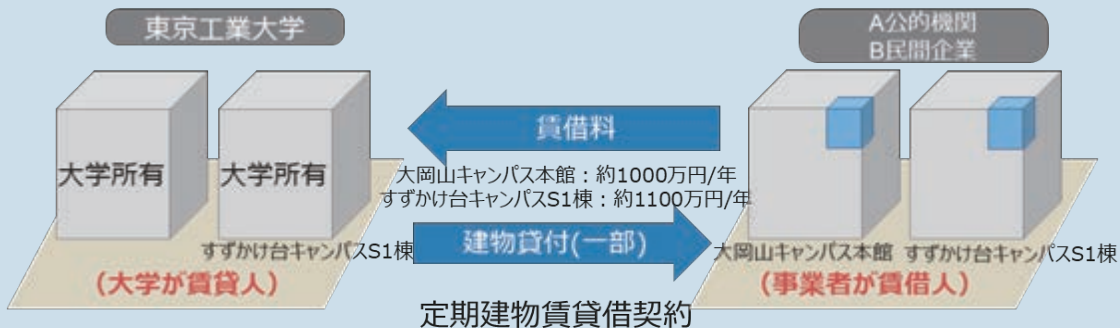


基本情報

- 建物貸付面積：本館 140 ㎡、
S1 棟 300 ㎡
- 契約年：2017 年
- 契約期間：5 年
- 契約相手方：本館・・・ A 公的機関
S1 棟・・・ B 民間企業
- 用途：研究施設
- 貸付契約の方式：定期建物賃貸借契約

概要

概略図



背景・概要

- 学内向けの競争的スペースである学長裁量スペースを、外部に貸付できるよう規則改正を行った。
- 大岡山キャンパスでは、研究施設であった本館の一部の部屋を、公的機関に貸付け、共同研究を実施するとともに賃料収入を得ている。
- すずかけ台キャンパスでも、研究施設であった S1 棟の一部の部屋を、民間企業に貸付け、共同研究を実施するとともに賃料収入を得ている。

効果

○共同研究スペースの貸付による収入確保

- スペースの有効活用が図れると同時に賃料収入が得ている。大岡山キャンパス本館では年間約 1000 万円、すずかけ台キャンパス S1 棟では年間約 1100 万円、合計で年間約 2100 万円の賃料収入を得ている。

神戸大学

建物活用による福利厚生充実



コンビニエンスストア（神戸大学工学部店）



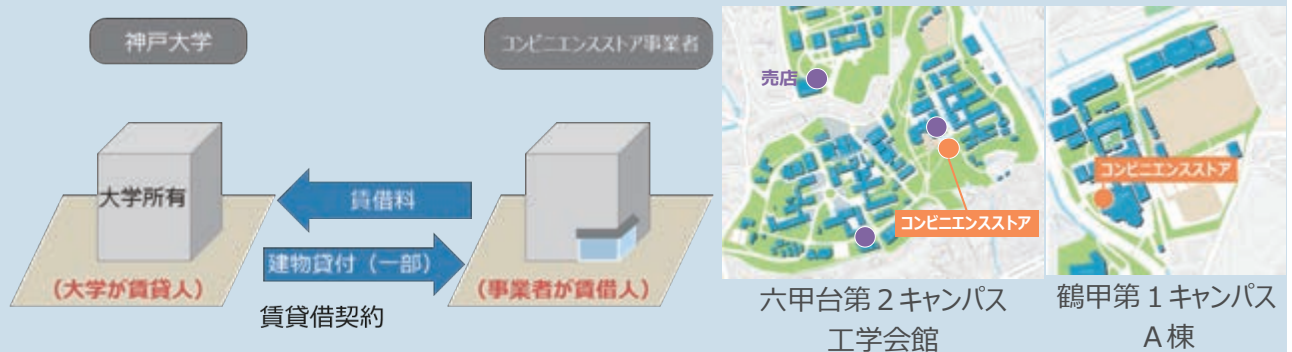
コンビニエンスストア
（神戸大学鶴甲第1キャンパス店）

基本情報

- 土地貸付面積：工学会館…163㎡ A棟…54㎡
- 契約年：2007年
（神戸大学と(株)セブン-イレブン・ジャパンの2者契約。
2010年にエムサービス(株)を加えた3者契約に変更）
- 契約期間：3年
- 契約相手方：セブン-イレブン・ジャパン、
エムサービス（フランチャイジー）
- 用途：コンビニエンスストア
- 貸付契約の方式：賃貸借契約

概要

概略図・配置図



背景・概要

- 神戸大学内の生協食堂・購買部は、主に昼間時間帯の混雑がひどく、利用に支障があり、食料品等を購入できるその他の選択肢を増やすことが求められていた。
- 神戸大学は、大学内施設（六甲台第2キャンパス 工学会館、鶴甲第1キャンパス A棟）を民間事業者に貸付、民間事業者がコンビニエンスストアを整備した。
- 民間事業者は、コンビニエンスストアを運営することで収益を得ている。

効果

○福利厚生の充実と収入の確保

- 既存の生協食堂・購買部以外の選択肢が増え、利用者が分散し、混雑は緩和された。
- 生協食堂・購買部の営業時間外（夜間及び土曜日）にも営業しているため、教職員・学生に対してより充実した福利厚生機能を提供している。
- コンビニエンスストアの賃料収入を得ている。

桜美林大学

大学敷地を売却後、民間事業者が CCRC を整備

※CCRC：継続ケア付き定年退職者コミュニティ



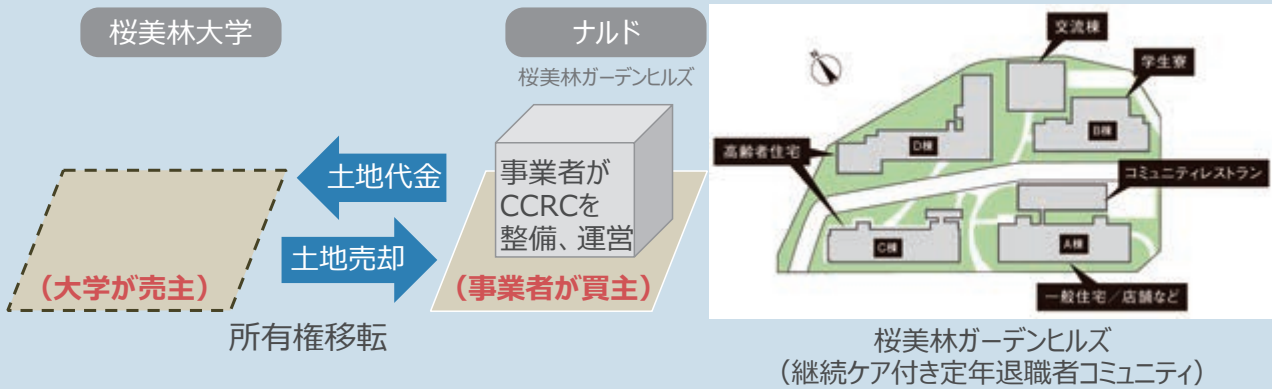
桜美林ガーデンヒルズ（継続ケア付き定年退職者コミュニティ）

基本情報

- 土地売却面積：7,000 m²
- 契約年：2010年
- 契約相手方：(株)ナルド
- 用途：
サービス付き高齢者向け住宅、学生向け住宅、一般向け住宅、デイサービス・訪問看護ステーション、交流棟、レストラン、多目的ホール
- 処分方法：売却

概要

概略図・配置図



背景・概要

- 桜美林学園は、以前から CCRC（Continuing Care Retirement Community：継続ケア付き高齢者コミュニティ）に関心を持っており、10年ほど前から検討を行っていた。
- 東京都都市整備局の補助事業（2014年度（平成26年度））に応募し、採択された。
- この補助事業では、事業者が土地を所有していることが要件となっていたため、桜美林学園が100%出資するナルドは、桜美林大学がクラブハウス用地として使用していた当該土地を購入し、CCRCを整備して運営を行っている。

効果

○CCRCと大学教育・研究との連携

- 交流棟は、桜美林大学の芸術文化学群（「演劇・ダンス」「音楽」「ビジュアル・アーツ」の専修から構成される学群）の学生の発表の場として利用されている。
- デイサービスやレストランなどの施設では、桜美林大学の学生がアルバイトとして働いており、高齢者と交流し、高齢者に対する理解を深める機会を提供している。
- 高齢者向けの住宅施設の敷地内に農作業を楽しめる畑があり、施設に住む高齢者が学生を相手に農作業を教えるといった交流も行われている。
- 学生向け住宅に住む学生は、災害発生時に施設内の高齢者を助けることとなっている。住宅の玄関には、高齢者を助ける際に使用する道具等が保管されている。

○大学と地域住民との交流拡大

- 交流棟では、落語研究会の寄席等のイベントが開催されており、周辺地域の住民と施設内の高齢者・学生との交流の場となっている。

○一人暮らしの学生の安全・安心の向上

- 学生向け住宅に住む学生が病気になった際には、訪問看護ステーションに常駐する看護師による看護を受けることができる。

○CCRCの整備

- 施設内の高齢者は、安心して老後を過ごせるだけでなく、生きがいを持てるような学びの機会や地域活動への参画機会が確保される。



施設内の交流スペース



施設内の部屋の一例



高齢者同士が交流している様子

留意事項

- 本事業では、東京都都市整備局の補助事業の要件として事業者が自ら土地を所有していることが規定されていたため、大学が土地を売却して事業を実施しているが、この補助事業を活用しないのであれば、事業者が土地を定期借地で貸付けることにより、同様の事業を実施することが可能である。

新潟市

文化施設を民間に売却し、民間活力を導入して保存・利活用

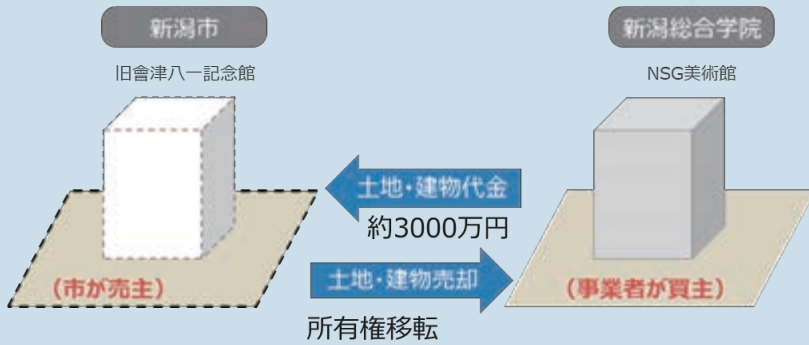


基本情報

- 土地売却面積：約 970 m²
- 契約年：2015年
- 契約相手方：学校法人
新潟総合学院
- 用途：美術館
- 処分方法：売却

概要

概略図



売却の条件

- 10年間は転売を行わない
- 建物を既存のまま活用すること
- 事業者が耐震補強を行うこと
- 市民が利用可能なスペースを設けること

背景

- 會津八一記念館（文化施設）は、新潟市の名誉市民である會津八一の偉業を伝え、遺墨をはじめとする資料等を保存し、後学の研究と鑑賞に供することを目的として、1975年（昭和50年）4月に開館されたが、建物の耐震強度不足や展示・保存環境の諸問題から、2014年（平成26年）8月に新潟日報メディアシップ内に移転した。
- 旧會津八一記念館について、新潟市は解体を提案したが、市議会にて「民間に売却して、民間活力を活用した建物の維持」という方針が決定された。

概要

- 新潟市は、旧會津八一記念館を条件を付して事業者に約3000万円で売却した。
- 事業者は、外観等を保存して既存の建物を耐震補強し、美術館として利活用している。

効果

○売却による収入の確保

- 新潟市は、約3000万円の売却代金を得た。

○民間活力の導入による文化施設保存と賑わい創出

- 民間活力により、解体される予定であった歴史ある文化施設を保存するとともに、賑わいを創出した。

栃木県

県有牧場を民間事業者に売却し有効活用

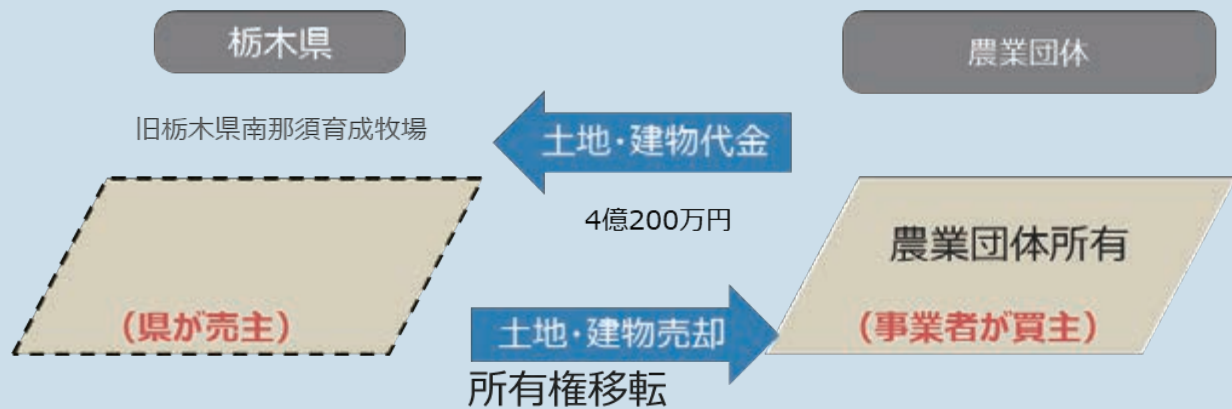


基本情報

- 土地売却面積：約 555,000 ㎡
- 契約年：2008 年
- 契約相手方：農業団体
- 用途：畜産事業施設
- 処分方法：売却

概要

概略図



背景

- 栃木県南那須育成牧場は、1978 年（昭和 53 年）4 月に試験研究機関付属農場として開設された。
- 農業・畜産情勢の変化に伴い、南那須育成牧場のニーズが相対的に低くなったことから、2006 年（平成 18 年）、南那須育成牧場の在り方について検討し、活用事業者を公募した。

概要

- 栃木県は、栃木県南那須育成牧場跡地を民間事業者に売却した。
- 民間事業者は、牧場として、牛の養殖や放牧に利用している。

効果

- **利用率の低くなった土地・建物の売却による収入の確保**
 - 栃木県は、4 億 200 万円の売却代金を得た。
- **民間活力の導入による有効活用**
 - 南那須育成牧場跡地は、民間活力を導入することにより、畜産事業のため有効に活用されている。

2. 土地の貸付に関する法制度

(1) 土地の貸借の種類

土地の貸借に関しては、借地借家法に基づく借地権が一般的である。借地権には、(普通)借地権と、土地が必ず返還される定期借地権がある。

民法に基づく賃貸借もあるが、建物の所有を主目的として当該地を利用する場合には、賃貸借契約の内容にかかわらず、借地借家法の規定が適用される。また、無償で使用を認める使用貸借もある。

土地の貸借に関する各種契約の一覧

根拠法	種類	特徴	
借地借家法	(普通)借地権	正当な事由がないと土地が返還されないことがある	
	定期借地権	①(一般)定期借地権	住宅用途も可
		②事業用定期借地権	土地が必ず返還される
		③建物譲渡特約付借地権	住宅用途は不可 契約終了時に、土地の貸付人が建物を買取
民法	賃貸借(賃借権)	建物を整備した場合、借地借家法が適用され、正当な事由がないと土地が返還されないことがある	
	使用貸借(使用借権)	土地が必ず返還される	必ず無償(地代を取ることはできない)

(1) 定期借地契約

従前の借地法では、借地契約が満了しても、正当な事由がなければ、更新を拒絶することが困難な実態であった。このため、契約期間満了後には、土地所有者に必ず土地が返還される定期借地制度が創設された。

定期借地制度は、土地の利用目的や、期間などにより、「①(一般)定期借地権」、「②事業用定期借地権」、「③建物譲渡特約付借地権」の3つの制度が設けられた。

① (一般)定期借地権

住居等としての土地利用が可能である。契約期間を50年以上にしなければならない。

② 事業用定期借地権

住居としての土地利用は認められない。契約期間は10年以上50年未満で設定することができる。

③ 建物譲渡特約付借地権

契約期間を30年以上としなければならない。契約満了時に、借地人が建物を正当な対価で買取るものである。

各種借地契約の概要

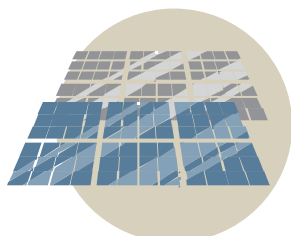
項目	定期借地				(普通)借地権
	①(一般)定期借地権	②事業用定期借地権		③建物譲渡特約付借地権	
		(1 項事業用定期借地権)	(2 項事業用定期借地権)		
土地利用目的	制限なし	事業用 (住居は不可)		制限なし	制限なし
期間	50 年以上	10 年以上 30 年未満	30 年以上 50 年未満	30 年以上	30 年以上
契約方法	書面 (公正証書等)	必ず公正証書		一般的に書面 (制限はない)	特に制限なし (口頭でも可)
契約満了時	更地で返還	更地で返還		建物を買取 土地は返還	正当事由がない と終了できない
根拠条文	借地借家法 第 22 条	借地借家法 第 23 条第 1 項	借地借家法 第 23 条第 2 項	借地借家法 第 24 条	借地借家法 第 3 条等

(2) 土地の貸借に関する留意事項

借地借家法の適用を受けるのは、対象が「建物」であり、「建物の所有を主たる目的とする」場合である（法第 1 条）。

建物とは、土地に固着し、周壁・屋根を有し、住居・営業・物の貯蔵等の用に供することができる永続性のある建造物である。例えば、太陽光発電設備や駐車場などは、建物には該当しない。

建物の所有を主たる目的とするとは、例えば、ゴルフ練習場の一部に、屋根や壁を設けた部分があったとしても、その部分は主たる目的ではなく、従属的な目的であり、借地借家法の適用対象とはならない。



太陽光発電



駐車場



ゴルフ練習場
建物

「建物」でないと借地借家法の対象とはならない

(普通)借地契約においては、土地の賃貸借契約の終了時点で、建物が存続しており、借地権者（土地賃借人）が、土地賃貸借契約の更新を請求した場合、借地権設定者（土地賃貸人）は、正当な事由がなければ異議を述べることはできない。

正当な事由とは、借地権設定者（土地賃貸人）が当該地を使用したいという必要性だけでは認められず、借地権設定者（土地賃貸人）と借地権者（土地賃借人）の双方の要因を総合的に考慮して判断されることとなり、なかなか認められない。

土地等の賃貸借の契約においては、民法が一般法に当たり、借地借家法が特別法に当たるため、特別法である借地借家法の規定が優先される。このため、借地借家法の対象となる土地等の賃貸借契約において、定期借地等の制度を利用せずに、一般的な賃貸借契約（民法に基づく）を取り交わして、一定期間経過後の土地等の返還を規定していたとしても、借地借家法により借地人等の権利は保護されることとなる（借地借家法第9条等の強行規定）。



借地借家法と民法の関係

借地借家法

第1章 総則

第1条（趣旨）

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、効力等並びに建物の賃貸借の契約の更新、効力等に関し特別の定めをするとともに、借地条件の変更等の裁判手続に関し必要な事項を定めるものとする。

第2条（定義）

この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 一 借地権 建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいう。
- 二 借地権者 借地権を有する者をいう。
- 三 借地権設定者 借地権者に対して借地権を設定している者をいう。
- 四 転借地権 建物の所有を目的とする土地の賃借権で借地権者が設定しているものをいう。
- 五 転借地権者 転借地権を有する者をいう。

第2章 借地

第1節 借地権の存続期間等

第3条（借地権の存続期間）

借地権の存続期間は、30年とする。ただし、契約でこれより長い期間を定めたときは、その期間とする。

第4条（借地権の更新後の期間）

当事者が借地契約を更新する場合には、その期間は、更新の日から10年（借地権の設定後の最初の更新にあつては、20年）とする。ただし、当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間とする。

第5条（借地契約の更新請求等）

借地権の存続期間が満了する場合において、借地権者が契約の更新を請求したときは、建物がある場合に限り、前条の規定によるもののほか、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、借地権設定者が遅滞なく異議を述べたときは、この限りでない。

- 2 借地権の存続期間が満了した後、借地権者が土地の使用を継続するときも、建物がある場合に限り、前項と同様とする。
- 3 転借地権が設定されている場合においては、転借地権者がする土地の使用の継続を借地権者がする土地の使用の継続とみなして、借地権者と借地権設定者との間について前項の規定を適用する。

第6条（借地契約の更新拒絶の要件）

前条の異議は、借地権設定者及び借地権者（転借地権者を含む。以下この条において同じ。）が土地の使用を必要とする事情のほか、借地に関する従前の経過及び土地の利用状況並びに借地権設定者が土地の明渡しの条件として又は土地の明渡しと引換えに借地権者に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、述べることができない。

第7条（建物の再築による借地権の期間の延長）

借地権の存続期間が満了する前に建物の滅失（借地権者又は転借地権者による取壊しを含む。以下同じ。）があつた場合において、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、その建物を築造するにつき借地権設定者の承諾がある場合に限り、借地権は、承諾があつた日又は建物が築造された日のいずれか早い日から20年間存続する。ただし、残存期間がこれより長いとき、又は当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間による。

- 2 借地権者が借地権設定者に対し残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造する旨を通知した場合において、借地権設定者がその通知を受けた後2月以内に異議を述べなかったときは、その建物を築造するにつき前項の借地権設定者の承諾があったものとみなす。ただし、契約の更新の後（同項の規定により借地権の存続期間が延長された場合にあっては、借地権の当初の存続期間が満了すべき日の後。次条及び第18条において同じ。）に通知があった場合においては、この限りでない。
- 3 転借地権が設定されている場合においては、転借地権者がする建物の築造を借地権者がする建物の築造とみなして、借地権者と借地権設定者との間について第2項の規定を適用する。

第8条（借地契約の更新後の建物の滅失による解約等）

契約の更新の後に建物の滅失があった場合においては、借地権者は、地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。

- 2 前項に規定する場合において、借地権者が借地権設定者の承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、借地権設定者は、地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。
- 3 前2項の場合においては、借地権は、地上権の放棄若しくは消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れがあった日から3月を経過することによって消滅する。
- 4 第1項に規定する地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申入れをする権利は、第2項に規定する地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをする権利を制限する場合に限り、制限することができる。
- 5 転借地権が設定されている場合においては、転借地権者がする建物の築造を借地権者がする建物の築造とみなして、借地権者と借地権設定者との間について第2項の規定を適用する。

第9条（強行規定）

この節の規定に反する特約で借地権者に不利なものは、無効とする。

第2節 借地権の効力

第10条（借地権の対抗力等）

借地権は、その登記がなくとも、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するとき、これをもって第三者に対抗することができる。

- 2 前項の場合において、建物の滅失があっても、借地権者が、その建物を特定するために必要な事項、その滅失があった日及び建物を新たに築造する旨を土地の上の見やすい場所に掲示するときは、借地権は、なお同項の効力を有する。ただし、建物の滅失があった日から2年を経過した後には、その前に建物を新たに築造し、かつ、その建物につき登記した場合に限る。
- 3 民法（明治29年法律第89号）第566条第1項及び第3項の規定は、前2項の規定により第三者に対抗することができる借地権の目的である土地が売買の目的物である場合に準用する。
- 4 民法第533条の規定は、前項の場合に準用する。

第11条（地代等増減請求権）

地代又は土地の借賃（以下この条及び次条において「地代等」という。）が、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間地代等を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

- 2 地代等の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の地代等を支払うことをもって足りる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に年

1 割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。

- 3 地代等の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の地代等の支払を請求することができる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた地代等の額を超えるときは、その超過額に年1割の割合による受領の時から利息を付してこれを返還しなければならない。

第12条（借地権設定者の先取特権）

借地権設定者は、弁済期の到来した最後の2年分の地代等について、借地権者がその土地において所有する建物の上に先取特権を有する。

- 2 前項の先取特権は、地上権又は土地の賃貸借の登記をすることによって、その効力を保存する。
- 3 第1項の先取特権は、他の権利に対して優先する効力を有する。ただし、共益費用、不動産保存及び不動産工事の先取特権並びに地上権又は土地の賃貸借の登記より前に登記された質権及び抵当権には後れる。
- 4 前3項の規定は、転借地権者がその土地において所有する建物について準用する。

第13条（建物買取請求権）

借地権の存続期間が満了した場合において、契約の更新がないときは、借地権者は、借地権設定者に対し、建物その他借地権者が権原により土地に附属させた物を時価で買い取るべきことを請求することができる。

- 2 前項の場合において、建物が借地権の存続期間が満了する前に借地権設定者の承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべきものとして新たに築造されたものであるときは、裁判所は、借地権設定者の請求により、代金の全部又は一部の支払につき相当の期限を許与することができる。
- 3 前2項の規定は、借地権の存続期間が満了した場合における転借地権者と借地権設定者との間について準用する。

第14条（第三者の建物買取請求権）

第三者が賃借権の目的である土地の上の建物その他借地権者が権原によって土地に附属させた物を取得した場合において、借地権設定者が賃借権の譲渡又は転貸を承諾しないときは、その第三者は、借地権設定者に対し、建物その他借地権者が権原によって土地に附属させた物を時価で買い取るべきことを請求することができる。

第15条（自己借地権）

借地権を設定する場合においては、他の者と共に有することとなるときに限り、借地権設定者が自らその借地権を有することを妨げない。

- 2 借地権が借地権設定者に帰した場合であっても、他の者と共にその借地権を有するときは、その借地権は、消滅しない。

第16条（強行規定）

第10条、第13条及び第14条の規定に反する特約で借地権者又は転借地権者に不利なものは、無効とする。

第3節 借地条件の変更等

第17条（借地条件の変更及び増改築の許可）

建物の種類、構造、規模又は用途を制限する旨の借地条件がある場合において、法令による土地利用の規制の変更、付近の土地の利用状況の変化その他の事情の変更により現に借地権を設定するにおいてはその借地条件と異なる建物の所有を目的とすることが相当であるにもかかわらず

ならず、借地条件の変更につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、当事者の申立てにより、その借地条件を変更することができる。

- 2 増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用上相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。
- 3 裁判所は、前2項の裁判をする場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、他の借地条件を変更し、財産上の給付を命じ、その他相当の処分をすることができる。
- 4 裁判所は、前3項の裁判をするには、借地権の残存期間、土地の状況、借地に関する従前の経過その他一切の事情を考慮しなければならない。
- 5 転借地権が設定されている場合において、必要があるときは、裁判所は、転借地権者の申立てにより、転借地権とともに借地権につき第1項から第3項までの裁判をすることができる。
- 6 裁判所は、特に必要がないと認める場合を除き、第1項から第3項まで又は前項の裁判をする前に鑑定委員会の意見を聴かなければならない。

第18条（借地契約の更新後の建物の再築の許可）

契約の更新の後において、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造することにつきやむを得ない事情があるにもかかわらず、借地権設定者がその建物の築造を承諾しないときは、借地権設定者が地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができない旨を定めた場合を除き、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。この場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、延長すべき借地権の期間として第7条第1項の規定による期間と異なる期間を定め、他の借地条件を変更し、財産上の給付を命じ、その他相当の処分をすることができる。

- 2 裁判所は、前項の裁判をするには、建物の状況、建物の滅失があった場合には滅失に至った事情、借地に関する従前の経過、借地権設定者及び借地権者（転借地権者を含む。）が土地の使用を必要とする事情その他一切の事情を考慮しなければならない。
- 3 前条第5項及び第6項の規定は、第1項の裁判をする場合に準用する。

第19条（土地の賃借権の譲渡又は転貸の許可）

借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物を第三者に譲渡しようとする場合において、その第三者が賃借権を取得し、又は転借をしても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡又は転貸を承諾しないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。この場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、賃借権の譲渡若しくは転貸を条件とする借地条件の変更を命じ、又はその許可を財産上の給付に係らしめることができる。

- 2 裁判所は、前項の裁判をするには、賃借権の残存期間、借地に関する従前の経過、賃借権の譲渡又は転貸を必要とする事情その他一切の事情を考慮しなければならない。
- 3 第1項の申立てがあった場合において、裁判所が定める期間内に借地権設定者が自ら建物の譲渡及び賃借権の譲渡又は転貸を受ける旨の申立てをしたときは、裁判所は、同項の規定にかかわらず、相当の対価及び転貸の条件を定めて、これを命ずることができる。この裁判においては、当事者双方に対し、その義務を同時に履行すべきことを命ずることができる。
- 4 前項の申立ては、第1項の申立てが取り下げられたとき、又は不適法として却下されたときは、その効力を失う。
- 5 第3項の裁判があった後は、第1項又は第3項の申立ては、当事者の合意がある場合でなければ取り下げることができない。
- 6 裁判所は、特に必要がないと認める場合を除き、第1項又は第3項の裁判をする前に鑑定委員会の意見を聴かなければならない。
- 7 前各項の規定は、転借地権が設定されている場合における転借地権者と借地権設定者との間について準用する。ただし、借地権設定者が第3項の申立てをするには、借地権者の承諾を得

なければならない。

第 20 条（建物競売等の場合における土地の賃借権の譲渡の許可）

第三者が賃借権の目的である土地の上の建物を競売又は公売により取得した場合において、その第三者が賃借権を取得しても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡を承諾しないときは、裁判所は、その第三者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。この場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、借地条件を変更し、又は財産上の給付を命ずることができる。

- 2 前条第 2 項から第 6 項までの規定は、前項の申立てがあった場合に準用する。
- 3 第 1 項の申立ては、建物の代金を支払った後 2 月以内に限り、することができる。
- 4 民事調停法（昭和 26 年法律第 222 号）第 19 条の規定は、同条に規定する期間内に第 1 項の申立てをした場合に準用する。
- 5 前各項の規定は、転借地権者から競売又は公売により建物を取得した第三者と借地権設定者との間について準用する。ただし、借地権設定者が第 2 項において準用する前条第 3 項の申立てをするには、借地権者の承諾を得なければならない。

第 21 条（強行規定）

第 17 条から第 19 条までの規定に反する特約で借地権者又は転借地権者に不利なものは、無効とする。

第 4 節 定期借地権等

第 22 条（定期借地権）

存続期間を 50 年以上として借地権を設定する場合には、第 9 条及び第 16 条の規定にかかわらず、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。次条第 1 項において同じ。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第 13 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。この場合においては、その特約は、公正証書による等書面によってしなければならない。

第 23 条（事業用定期借地権等）

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 30 年以上 50 年未満として借地権を設定する場合には、第 9 条及び第 16 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 13 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 10 年以上 30 年未満として借地権を設定する場合には、第 3 条から第 8 条まで、第 13 条及び第 18 条の規定は、適用しない。
- 3 前 2 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。

第 24 条（建物譲渡特約付借地権）

借地権を設定する場合（前条第 2 項に規定する借地権を設定する場合を除く。）においては、第 9 条の規定にかかわらず、借地権を消滅させるため、その設定後 30 年以上を経過した日に借地権の目的である土地の上の建物を借地権設定者に相当の対価で譲渡する旨を定めることができる。

- 2 前項の特約により借地権が消滅した場合において、その借地権者又は建物の賃借人でその消滅後建物の使用を継続しているものが請求をしたときは、請求の時にその建物につきその借地権者又は建物の賃借人と借地権設定者との間で期間の定めのない賃貸借（借地権者が請求をした場合において、借地権の残存期間があるときは、その残存期間を存続期間とする賃貸借）が

されたものとみなす。この場合において、建物の借賃は、当事者の請求により、裁判所が定める。

- 3 第1項の特約がある場合において、借地権者又は建物の賃借人と借地権設定者との間でその建物につき第38条第1項の規定による賃貸借契約をしたときは、前項の規定にかかわらず、その定めに従う。

第25条（一時使用目的の借地権）

第3条から第8条まで、第13条、第17条、第18条及び第22条から前条までの規定は、臨時設備の設置その他一時使用のために借地権を設定したことが明らかな場合には、適用しない。

第3章 借家

第1節 建物賃貸借契約の更新等

第26条（建物賃貸借契約の更新等）

建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の1年前から6月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。

- 2 前項の通知をした場合であっても、建物の賃貸借の期間が満了した後建物の賃借人が使用を継続する場合において、建物の賃貸人が遅滞なく異議を述べなかったときも、同項と同様とする。
- 3 建物の転貸借がされている場合においては、建物の転借人がする建物の使用の継続を建物の賃借人がする建物の使用の継続とみなして、建物の賃借人と賃貸人との間について前項の規定を適用する。

第27条（解約による建物賃貸借の終了）

建物の賃貸人が賃貸借の解約の申入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から6月を経過することによって終了する。

- 2 前条第2項及び第3項の規定は、建物の賃貸借が解約の申入れによって終了した場合に準用する。

第28条（建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件）

建物の賃貸人による第26条第1項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人（転借人を含む。以下この条において同じ。）が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡し条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。

第29条（建物賃貸借の期間）

期間を1年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなす。

- 2 民法第604条の規定は、建物の賃貸借については、適用しない。

第30条（強行規定）

この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

第2節 建物賃貸借の効力

第31条（建物賃貸借の対抗力等）

建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物につ

いて物権を取得した者に対し、その効力を生ずる。

- 2 民法第 566 条第 1 項及び第 3 項の規定は、前項の規定により効力を有する賃貸借の目的である建物が売買の目的物である場合に準用する。
- 3 民法第 533 条の規定は、前項の場合に準用する。

第 32 条（借賃増減請求権）

建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

- 2 建物の借賃の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃を支払うことをもって足りる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に年一割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。
- 3 建物の借賃の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃の支払を請求することができる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた建物の借賃の額を超えるときは、その超過額に年 1 割の割合による受領の時から利息を付してこれを返還しなければならない。

第 33 条（造作買取請求権）

建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作がある場合には、建物の賃借人は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときに、建物の賃貸人に対し、その造作を時価で買い取るべきことを請求することができる。建物の賃貸人から買い受けた造作についても、同様とする。

- 2 前項の規定は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了する場合における建物の転借人と賃貸人との間について準用する。

第 34 条（建物賃貸借終了の場合における転借人の保護）

建物の転貸借がされている場合において、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときは、建物の賃貸人は、建物の転借人にその旨の通知をしなければ、その終了を建物の転借人に対抗することができない。

- 2 建物の賃貸人が前項の通知をしたときは、建物の転貸借は、その通知がされた日から 6 月を経過することによって終了する。

第 35 条（借地上の建物の賃借人の保護）

借地権の目的である土地の上の建物につき賃貸借がされている場合において、借地権の存続期間の満了によって建物の賃借人が土地を明け渡すべきときは、建物の賃借人が借地権の存続期間が満了することをその 1 年前までに知らなかった場合に限り、裁判所は、建物の賃借人の請求により、建物の賃借人がこれを知った日から 1 年を超えない範囲内において、土地の明渡しにつき相当の期限を許与することができる。

- 2 前項の規定により裁判所が期限の許与をしたときは、建物の賃貸借は、その期限が到来することによって終了する。

第 36 条（居住用建物の賃貸借の承継）

居住の用に供する建物の賃借人が相続人なしに死亡した場合において、その当時婚姻又は縁組の届出をしていないが、建物の賃借人と事実上夫婦又は養親子と同様の関係にあった同居者がいるときは、その同居者は、建物の賃借人の権利義務を承継する。ただし、相続人なしに死

亡したことを知った後1月以内に建物の賃貸人に反対の意思を表示したときは、この限りでない。

- 2 前項本文の場合においては、建物の賃貸借関係に基づき生じた債権又は債務は、同項の規定により建物の賃借人の権利義務を承継した者に帰属する。

第37条（強行規定）

第31条、第34条及び第35条の規定に反する特約で建物の賃借人又は転借人に不利なものは、無効とする。

第3節 定期建物賃貸借等

第38条（定期建物賃貸借）

期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第30条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第29条第1項の規定を適用しない。

- 2 前項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。
- 3 建物の賃貸人が前項の規定による説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする。
- 4 第1項の規定による建物の賃貸借において、期間が1年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の1年前から六月前までの間（以下この項において「通知期間」という。）に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した後は、この限りでない。
- 5 第1項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借（床面積（建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部分の床面積）が200平方メートル未満の建物に係るものに限る。）において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から1月を経過することによって終了する。
- 6 前2項の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。
- 7 第32条の規定は、第1項の規定による建物の賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

第39条（取壊し予定の建物の賃貸借）

法令又は契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかな場合において、建物の賃貸借をするときは、第30条の規定にかかわらず、建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨を定めることができる。

- 2 前項の特約は、同項の建物を取り壊すべき事由を記載した書面によってしなければならない。

第40条（一時使用目的の建物の賃貸借）

この章の規定は、一時使用のために建物の賃貸借をしたことが明らかな場合には、適用しない。

第4章 借地条件の変更等の裁判手続

第41条（管轄裁判所）

第 17 条第 1 項、第 2 項若しくは第 5 項（第 18 条第 3 項において準用する場合を含む。）、第 18 条第 1 項、第 19 条第 1 項（同条第 7 項において準用する場合を含む。）若しくは第 3 項（同条第 7 項及び第 20 条第 2 項（同条第 5 項において準用する場合を含む。）において準用する場合を含む。）又は第 20 条第 1 項（同条第 5 項において準用する場合を含む。）に規定する事件は、借地権の目的である土地の所在地を管轄する地方裁判所が管轄する。ただし、当事者の合意があるときは、その所在地を管轄する簡易裁判所が管轄することを妨げない。

第 42 条（非訟事件手続法の適用除外及び最高裁判所規則）

前条の事件については、非訟事件手続法（平成 23 年法律第 51 号）第 27 条、第 40 条及び第 63 条第 1 項後段の規定は、適用しない。

2 この法律に定めるもののほか、前条の事件に関し必要な事項は、最高裁判所規則で定める。

第 43 条（強制参加）

裁判所は、当事者の申立てにより、当事者となる資格を有する者を第 41 条の事件の手續に参加させることができる。

2 前項の申立ては、その趣旨及び理由を記載した書面で行わなければならない。

3 第 1 項の申立てを却下する裁判に対しては、即時抗告をすることができる。

第 44 条（手續代理人の資格）

法令により裁判上の行為をすることができる代理人のほか、弁護士でなければ手續代理人となることができない。ただし、簡易裁判所においては、その許可を得て、弁護士でない者を手續代理人とすることができる。

2 前項ただし書の許可は、いつでも取り消すことができる。

第 45 条（手續代理人の代理権の範囲）

手續代理人は、委任を受けた事件について、非訟事件手続法第 23 条第 1 項に定める事項のほか、第 19 条第 3 項（同条第 7 項及び第 20 条第 2 項（同条第 5 項において準用する場合を含む。）において準用する場合を含む。次項において同じ。）の申立てに関する手續行為（次項に規定するものを除く。）をすることができる。

2 手續代理人は、非訟事件手続法第 23 条第 2 項各号に掲げる事項のほか、第 19 条第 3 項の申立てについては、特別の委任を受けなければならない。

第 46 条（事件の記録の閲覧等）

当事者及び利害関係を疎明した第三者は、裁判所書記官に対し、第 41 条の事件の記録の閲覧若しくは謄写、その正本、謄本若しくは抄本の交付又は同条の事件に関する事項の証明書の交付を請求することができる。

2 民事訴訟法（平成 8 年法律第 109 号）第 91 条第 4 項及び第 5 項の規定は、前項の記録について準用する。

第 47 条（鑑定委員会）

鑑定委員会は、3 人以上の委員で組織する。

2 鑑定委員は、次に掲げる者の中から、事件ごとに、裁判所が指定する。ただし、特に必要があるときは、それ以外の者の中から指定することを妨げない。

一 地方裁判所が特別の知識経験を有する者その他適当な者の中から毎年あらかじめ選任した者

二 当事者が合意によって選定した者

3 鑑定委員には、最高裁判所規則で定める旅費、日当及び宿泊料を支給する。

第 48 条（手續の中止）

裁判所は、借地権の目的である土地に関する権利関係について訴訟その他の事件が係属するときは、その事件が終了するまで、第 41 条の事件の手続を中止することができる。

第 49 条（不適法な申立ての却下）

申立てが不適法でその不備を補正することができないときは、裁判所は、審問期日を経ないで、申立てを却下することができる。

第 50 条（申立書の送達）

裁判所は、前条の場合を除き、第 41 条の事件の申立書を相手方に送達しなければならない。

- 2 非訟事件手続法第 43 条第 4 項から第 6 項までの規定は、申立書の送達をすることができない場合（申立書の送達に必要な費用を予納しない場合を含む。）について準用する。

（審問期日）

第 51 条

裁判所は、審問期日を開き、当事者の陳述を聴かなければならない。

- 2 当事者は、他の当事者の審問に立ち会うことができる。

第 52 条（呼出費用の予納がない場合の申立ての却下）

裁判所は、民事訴訟費用等に関する法律（昭和 46 年法律第 40 号）の規定に従い当事者に対する期日の呼出しに必要な費用の予納を相当の期間を定めて申立人に命じた場合において、その予納がないときは、申立てを却下することができる。

第 53 条（事実の調査の通知）

裁判所は、事実の調査をしたときは、特に必要がないと認める場合を除き、その旨を当事者及び利害関係参加人に通知しなければならない。

第 54 条（審理の終結）

裁判所は、審理を終結するときは、審問期日においてその旨を宣言しなければならない。

第 55 条（裁判書の送達及び効力の発生）

第 17 条第 1 項から第 3 項まで若しくは第 5 項（第 18 条第 3 項において準用する場合を含む。）、第 18 条第 1 項、第 19 条第 1 項（同条第 7 項において準用する場合を含む。）、若しくは第 3 項（同条第 7 項及び第 20 条第 2 項（同条第 5 項において準用する場合を含む。）において準用する場合を含む。）又は第 20 条第 1 項（同条第 5 項において準用する場合を含む。）の規定による裁判があったときは、その裁判書を当事者に送達しなければならない。

- 2 前項の裁判は、確定しなければその効力を生じない。

第 56 条（理由の付記）

前条第 1 項の裁判には、理由を付さなければならない。

第 57 条（裁判の効力が及ぶ者の範囲）

第 55 条第 1 項の裁判は、当事者又は最終の審問期日の後裁判の確定前の承継人に対し、その効力を有する。

第 58 条（給付を命ずる裁判の効力）

第 17 条第 3 項若しくは第 5 項（第 18 条第 3 項において準用する場合を含む。）、第 18 条第 1 項、第 19 条第 3 項（同条第 7 項及び第 20 条第 2 項（同条第 5 項において準用する場合を含む。）において準用する場合を含む。）又は第 20 条第 1 項（同条第 5 項において準用する場合を含む。）の規定による裁判で給付を命ずるものは、強制執行に関しては、裁判上の和解と同一

の効力を有する。

第 59 条（譲渡又は転貸の許可の裁判の失効）

第 19 条第 1 項（同条第 7 項において準用する場合を含む。）の規定による裁判は、その効力を生じた後 6 月以内に借地権者が建物の譲渡をしないときは、その効力を失う。ただし、この期間は、その裁判において伸長し、又は短縮することができる。

第 60 条（第一審の手続の規定の準用）

第 49 条、第 50 条及び第 52 条の規定は、第 55 条第 1 項の裁判に対する即時抗告があった場合について準用する。

以下附則（略）

民法

第 593 条（使用貸借）

使用貸借は、当事者の一方が無償で使用及び収益をした後に返還をすることを約して相手方からある物を受け取ることによって、その効力を生ずる。

第 601 条（賃貸借）

賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。

