

借地権マンションという問題

2024年3月27日

旭化成不動産レジデンス株式会社

マンション建替え研究所 大木祐悟

1. 借地権について
2. 借地権マンションの建替え事例
3. 借地権マンションについて考える
4. 借地権マンションの建替えにかかる留意点
5. その他の事例から借地権マンションについて考える
6. 定期借地権マンションの期間満了時の問題

「借地権マンション」という問題

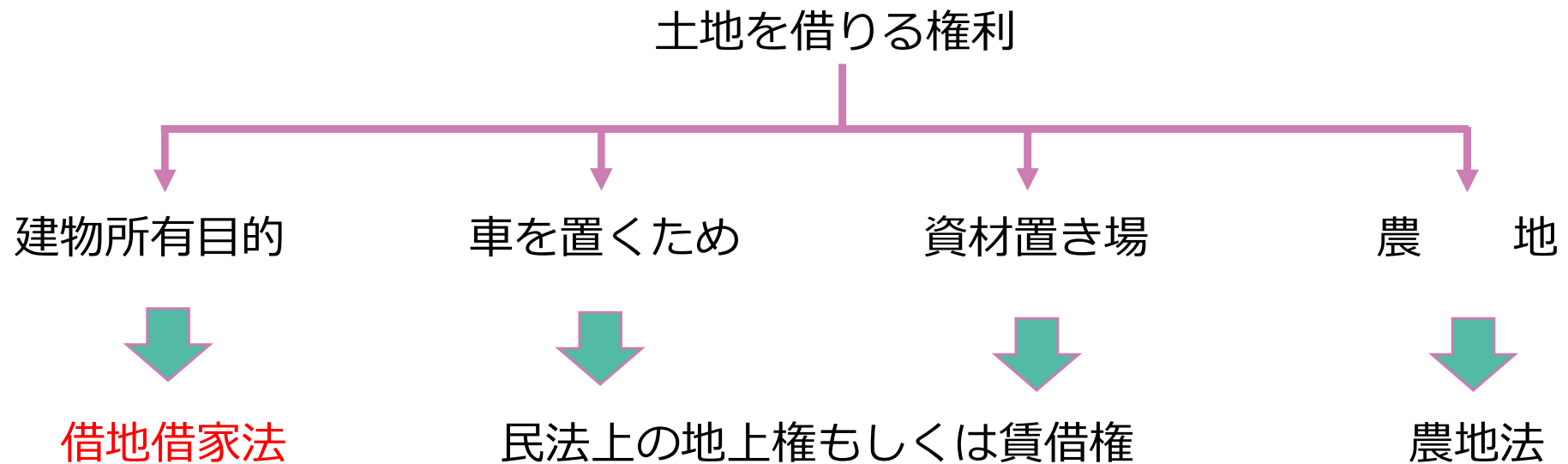
都市部を中心に一定数の借地権マンションが存在します。

しかしながら、「区分所有法」と「借地借家法」というニッチな法律が絡み合うことから、借地権マンションについての理解は進んでいるとはいえません。一方で、今後、借地期間の満了を迎えるマンションも少なくないことから、この問題についての検討が必要ではないかと思われます。

私は、借地借家法制定当時から、借地問題や定期借地権などに関わってきました。もっとも私自身の理解も不十分ですから、内容については課題もあると思いますが、私の知見の範囲でこの問題について話をさせていただきます。

借地権について

建物所有目的の地上権及び賃借権



解説：地上権と賃借権

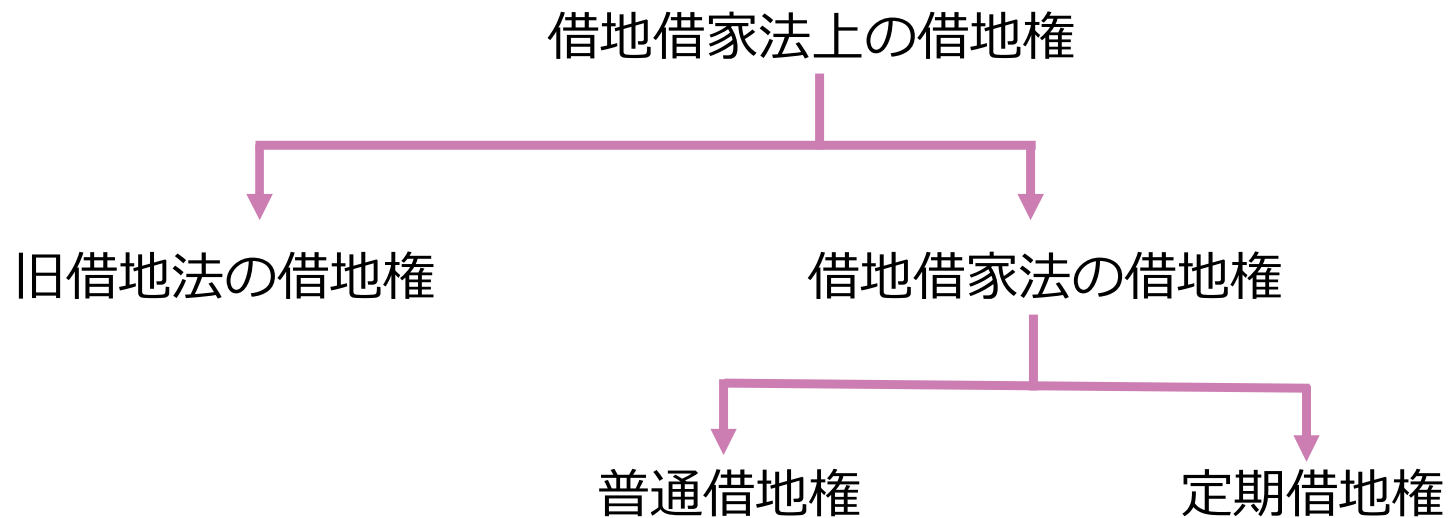
地上権と抵当権の違い

| | 地上権 | 賃借権 |
|----|---|--|
| 概要 | 民法上の物権（物を排他的に支配する権利） | 民法上の債権（賃貸借契約による権利） |
| 特徴 | <ul style="list-style-type: none">・地上権者には登記請求権がある・地代の支払いは要件ではない・地上権には抵当権の設定が可能・譲渡転貸も自由 | <ul style="list-style-type: none">・登記は可能であるが登記請求権はない・賃料の支払いが要件である・賃借権には抵当権の設定はできない・譲渡転貸には地主の承諾が必要 |

地上権の方がより強い権利であるが、借地借家法において両者の違いを少なくしていると考えてください。

借地借家法上の借地権とは何か？

借地借家法上の借地権にも種類がある



「借地権マンション」について考えるとき

1. 「普通借地権」のケースはほとんどないと思われる

- ①旧法借地権によるマンションがほとんど
- ②借地借家法制定以降で留意すべきは、定期借地権マンション（あと20年すると、期間満了を迎える定期借地権マンションが出てくる）

2. 今日の話

基本的には、「旧法借地マンション」をベースに話を展開する

借地権マンションの建替え事例

シンテンビル建替え事業

既存不適格の借地権マンション

- ・ 1962年竣工
- ・ 11階建て（事務所1、住宅27戸）
- ・ 公社分譲の借地権マンション（借地期間60年）
- ・ 地主（法人）が4階までを事務所として区分所有、5階から上が住宅となっていた



この事業の特徴

1. 地主も区分所有者の1人だった

- ① 1～4階は地主（法人）が事務所を区分所有し、5階から上が住宅だった
- ② 管理組合は住宅部分のみで構成されていた



1月の勉強会「特徴的な建替え事業から見えてくるもの」の中で、「複合用途型マンションの事例から管理について考える」として紹介した事項

2. 借地権の残存期間が短くなっていた

契約期間の満了について漠然とした不安を持つ区分所有者もいた

3. 既存不適格マンションだったこと

- ① マンション建築後に日影規制が導入された
- ② 建替えると従前よりも15～20%程度面積が減る状態だった

割賦販売のマンションだった

↳ 地主である区分所有者は、住宅部分は売主の借家人だと思っていた

- ①分譲者は、契約時に説明はしていたはずである
- ②しかしながら、割賦販売終了までは、分譲者が地代を支払っていたため、法人の担当者が変わる中で、「地代」を「家賃」と勘違いしてしまっていたようである。



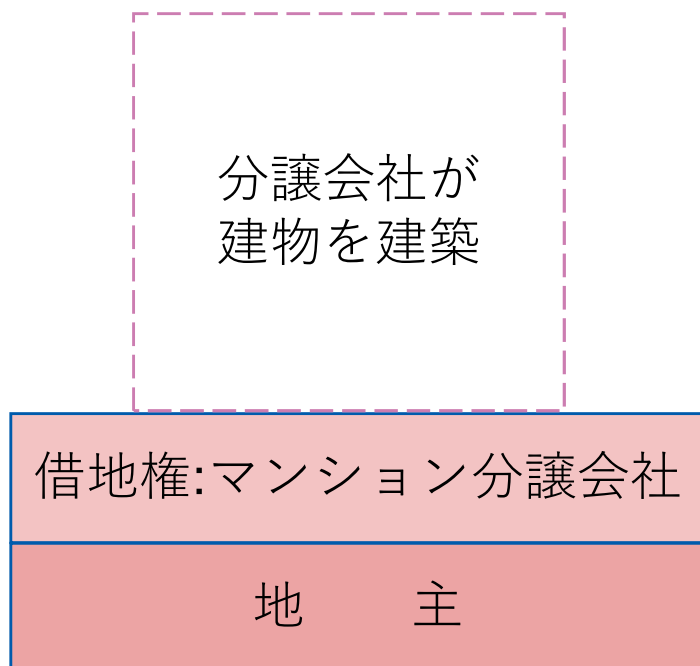
割賦代金の完済時に、借地権の有無を巡る紛争が生じた模様

この問題は解決され、その後は借地関係は継続していたものの、借地権の残存期間が短くなる中で、「借地権の今後」について漠然とした不安を持つ区分所有者も少なくなかったようです。

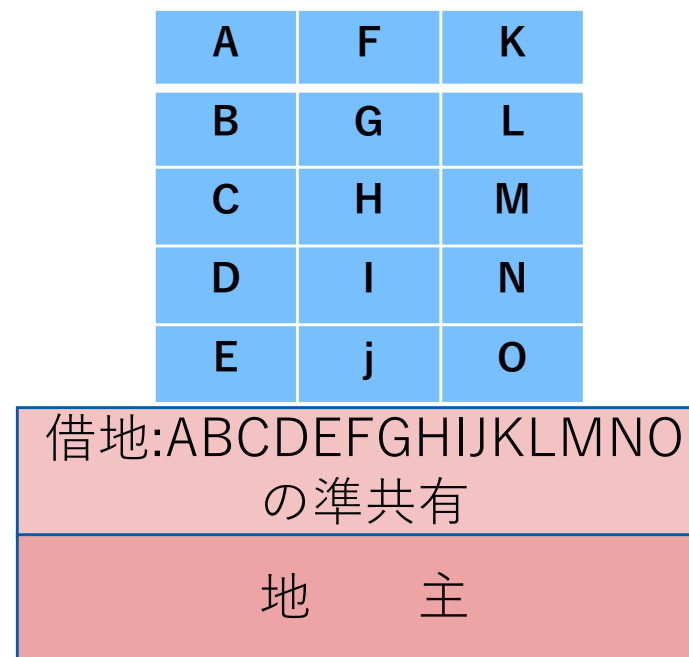
借地権マンションについて考える

借地権マンションの契約関係について（断面図）

当初
分譲会社が地主と借地契約



分譲後
各区分所有者が借地権を準共有



「管理組合が借地している」と考える人もいますが、借地権は敷地利用権を有する者全員で準共有していることを理解してください。

借地権マンションの厄介な点

1. 当事者が多数となること

①敷地利用権を多数の区分所有者で準共有している

②そのため、借地権についての対応をするときは、合意形成が必要となる

2. 管理組合でどこまで対応できるか

①土地を借りているのは管理組合ではなく、借地契約当事者である

②こうしたなかで、管理組合が借地問題にどこまで関与できるか

区分所有法第3条で、「区分所有者は、全員で建物並びにその敷地及び附属施設を管理する団体を構成」するとしているが、借地にかかることすべてを管理組合で決議することができるのかは検討すべき問題です。

1. 期間満了しても、借地人が更新を希望すれば更新されることが多い

- ①地主が契約の更新を拒絶しても借地人が更新を希望すれば、「正当事由」がどちらにあるかの判断となる（多くの場合は借地権は更新される）。
- ②期間満了時に借地権者が土地の使用を継続するとき、借地上に建物がある限りは従前と同じ条件で契約を更新したものとみなされる。

2. 現状から変わるときは地主の協力が必要

- ①建替えや大規模改修 → 建替え承諾、増改築承諾が必要なことが多い
- ②借地権付き建物の売却 → 譲渡承諾
- ③上記①・②については、借地非訟事件（次頁1. ③参照）の規定もある

3. 更新等、地主との間で契約をするとき

原則として、借地権の準共有者全員と地主との契約が必要ではないか？

建替え・増改築・譲渡について

1. 増改築承諾について

- ①法律上は、建替えや増改築は自由にできる
- ②ただし、契約で無断増改築禁止特約があるときは、地主の承諾が必要
- ③なお、②の場合、地主が承諾をしないときは、裁判所の許可で建替えや増改築をすることが可能となる（借地非訟事件）

2. 譲渡承諾について

- ①地上権については譲渡転貸は自由であるが、賃借権については地主の承諾が必要
- ②譲渡して地主に不利になることがないにもかかわらず地主が承諾しない場合は、裁判所の許可で譲渡することも可能になる（借地非訟事件）

もっとも、借地非訟事件で対応することは、地主の間がうまくいっていないことを示していると考えられる傾向があるので、承諾が必要なときは、極力地主の承諾を得られるような対応をすべきです。

増改築や譲渡転貸は裁判所の許可で可能となることがある

具体的なケース

1. 無断増改築禁止特約があるケースで地主が増改築や建替えの許可をしないとき（借地借家法17条）
2. 賃借権の譲渡について、地主に不利益を及ぼすおそれがないのに地主が許可をしないとき（借地借家法19条）

裁判ではないので、「原告」「被告」はなく、申立人（多くの場合は借地人）からの申立てについて、申立人と相手方の事情を裁判所が聞いたうえで、決定を下すこととなります。なお、建替えや増改築或いは譲渡の許可をするときは、対価の支払いも命じることがほとんどです。

旧法借地権について知っておくべきその他のこと

1. 建物の構造の違いにより借地期間や更新後の期間が異なる

→堅固建物（マンションはほとんどが該当する）の借地期間は原則60年、
ただし契約で30年以上とする定めは有効。
更新は30年以上で契約する

2. 借地期間中に建物が朽廃したとき

→旧法借地権では、建物が朽廃したときは借地契約が終了する



増改築をすると建物の寿命が延びることが、増改築承諾料の根拠とも
いわれている

更新をするときの留意点

1. 更新できる可能性は高い

→期間満了時に借地上に建物があり、借地人が契約の更新を望んでいる場合であれば、地主の正当事由が認められる可能性は高くない

2. 更新料は支払うべきか？

→借地契約の中で「更新の際は更新料を支払う」旨の特約があれば支払い義務がある（なければ、支払い義務はないとされている）



借地契約は地主と借地人の属人的な関係に左右される部分も多いことを考えると、「妥当な更新料を支払って関係を維持する」という考え方もある。そのほか、借地上の建物の建替えや増改築等で融資を受けるときに注意が必要なことがある。

借入れの可否

1. 借地権の担保価値がわかりにくいこと

- ①借地上の建物の建替えや増改築の資金の借入れが難しいことがある
- ②借入金で上記費用をまかなうときは、予め借入れの可否を確認することも必要

2. 借地権付き建物の購入についても注意が必要

- ①信頼できる事業者が新築マンションを売却するときは提携ローンの用意があることが多い
- ②問題は、二次流通市場で購入する際の融資の可否である

3. 地主の承諾書を求められる可能性が高い

→融資をする条件として「地主の承諾書」を求められるが、地主との関係に問題があると、承諾書を交付してくれない可能性が高くなる

借地権は強い権利と考えるとよいか？

現状維持を続ける限りは強い権利と考えるとよい

1. 現状維持を継続するとき

- ①正当事由制度や法定更新の制度で借地権は強く保護されている
- ②その意味では、現状を継続する限りは強く保護されていると考えるとよい

2. 現状が変わるとき

- ①建替え、増改築、譲渡転貸については地主の承諾が不可欠である
- ②上記①については「借地非訟事件」で対応が可能であるが、次の点に留意が必要である
 - ・借地非訟事件による場合の融資の可否
 - ・建替えや増改築が自由にできる契約のときは、借地非訟の対象にもならない（しかしながら、融資で費用をまかなうときは地主の承諾は必要）

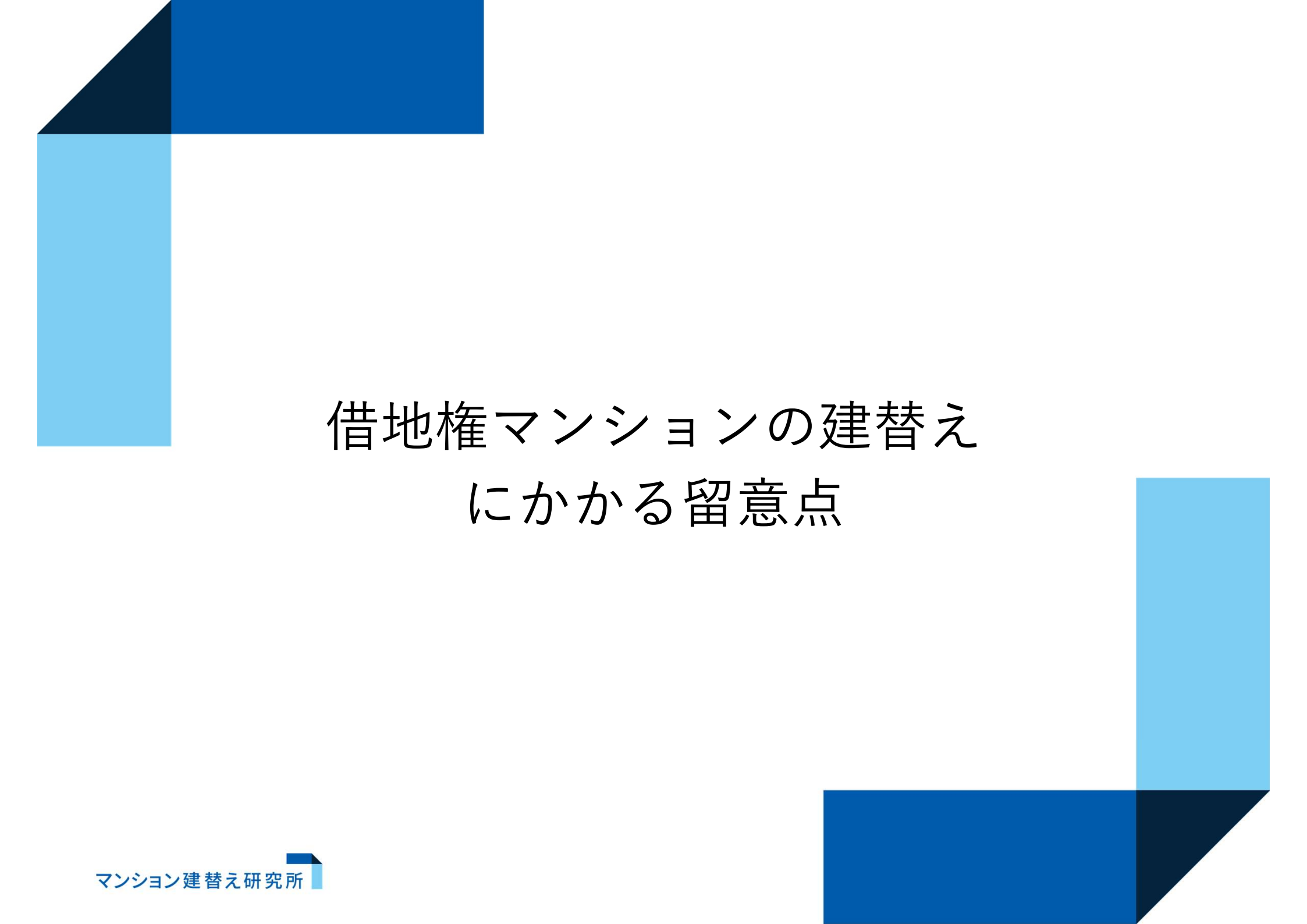
不必要に地主との対立をおおらないこと

1. 借地契約は地主との属人関係も重要

- ①借地権の強さにも限界があることを知る必要がある
- ②「強い権利」であることに安住して、不必要に地主との対立を煽るべきではない

2. 地主側に問題があるとき

- ①一方で、地主側に明らかな問題があり、借地人が困惑しているようなときは、主張すべき権利は主張すべきである
- ②経験上、借地権マンションの区分所有者は、「正当事由制度」や「法定更新」などについても知らないケースは少なくなかった



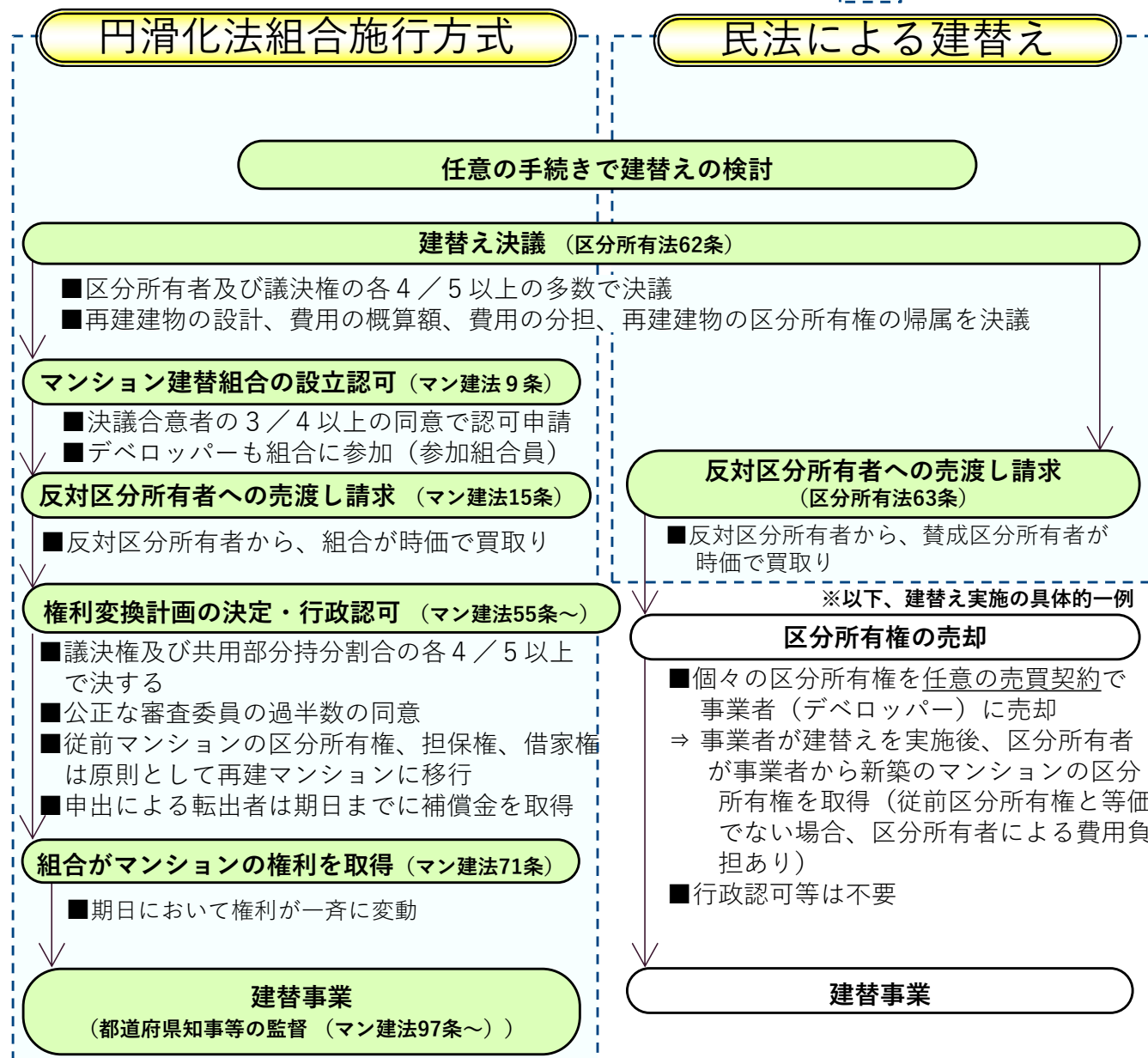
借地権マンションの建替え にかかる留意点

建替えの進め方

--- : 法律の規定内容

①区分所有法には建替え決議の規定はあるが、建替えの検討や決議後の進め方についての規定はない

②建替え決議後は、任意の手続き（契約による）で建替えを進める手法と、円滑化法の手続きで進める手法がある



円滑化法における「権利変換」とは

契約でなく、集会の決議と行政の認可で建替えを進める手法

権利変換計画の仕組み

- ①建替え参加区分所有者（建替組合員）で再建後のマンションを取得しない者は建替組合に届け出をする
- ②上記①以外の建替組合員は再建後のマンションを取得する
- ③上記②の建替組合員が再建後のマンションの取得住戸を決定する
- ④権利変換計画書（再建後のマンションの概要等のほか、誰がどの住戸を取得し、差額はいくらになるか等を記載）を作成
- ⑤総会決議後、行政が権利変換計画を認可
- ⑥権利変換期日に従前の権利が消滅し、再建後のマンションの権利が発生

マンション建替組合は契約更新の当事者ではない

建替組合は、「建替えを進める団体」に過ぎない

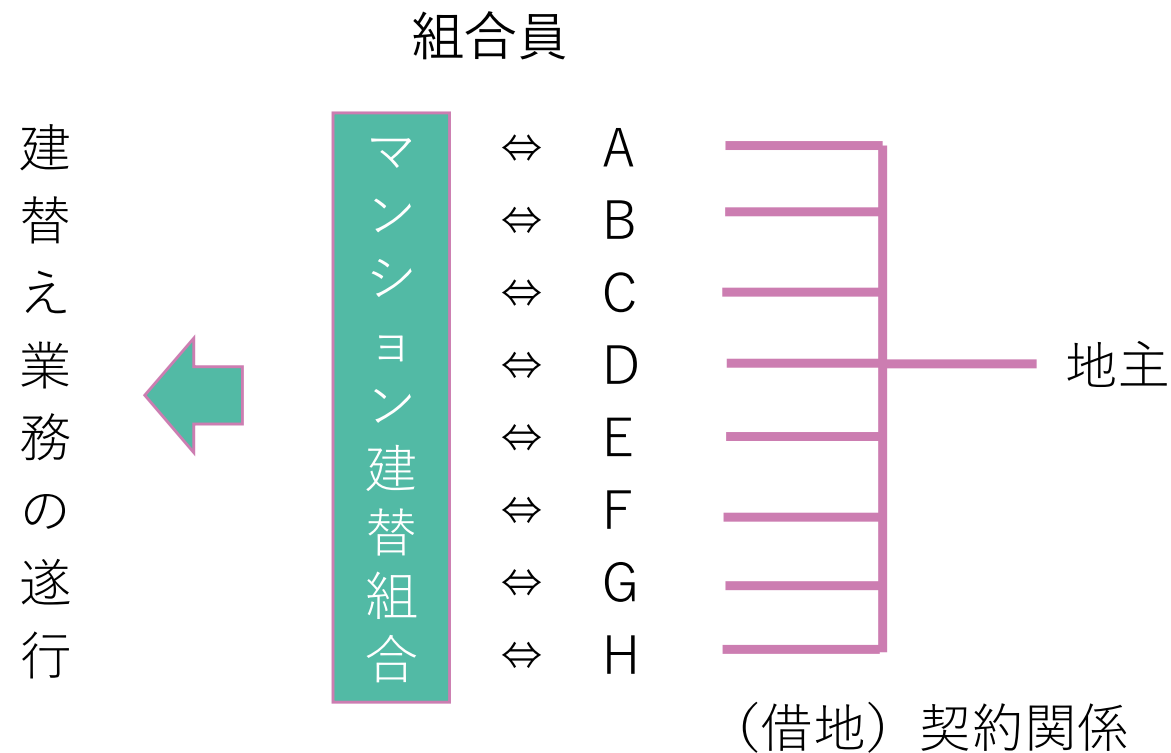
そのため・・・

- ①建替組合は、建築確認や建築工事の発注の当事者になることはできる
- ②一方で、借地契約の当事者は、借地権の準共有者であるため、権利変換計画とは別に、更新等の契約をする必要がある



建替参加区分所有者全員と地主との間で更新等の契約を交わす必要がある

前頁のイメージ（A～Hが建替え参加者とする）



- ・ 許認可の取得
- ・ 工事の発注
- ・ その他

等価交換の場合は、事業会社が当事者となる

等価交換契約により最終的には事業会社が借地権者となる

そのため・・・

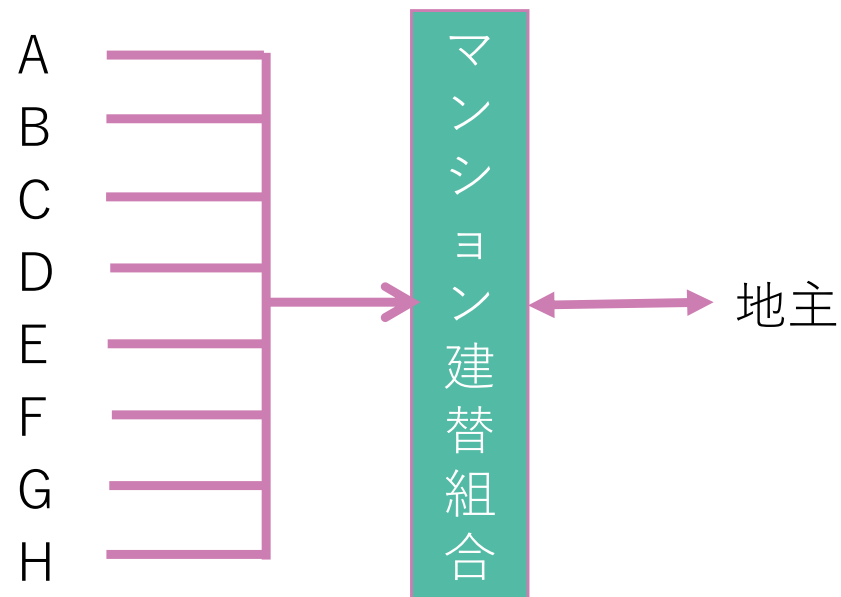
事業会社と地主との契約でよい



事業会社と地主との契約を、完成後のマンションの区分所有者が引き継ぐことになる

前頁のイメージ（A～Hが建替え参加者とする）

等価交換契約



契約により借地権者の地位も移転

契約更新の当事者を考える（2）

建替え決議までは区分所有法の手続きで行う

決議後に建替えを実現するための事業の進め方

建替組合が施行者となる手法

- ・ 円滑化法によりマンション建替組合を設立
- ↓
- ・ 権利変換後に、権利変換した区分所有者全員と地主との間で借地契約の更新等

事業者と等価交換で進める手法

- ・ 建替え参加区分所有者全員と事業者との間で等価交換契約
- ↓
- ・ 等価交換契約後に事業者と地主との間で借地契約の更新等

シンテンビル建替え事業は
等価交換手法で事業化

更新料の支払いとともに以下の事項について約定

契約で取り決めた事項

- ①更新期間は60年間とする
- ②建替え承諾
- ③区分所有者から事業者へ借地権付き建物を売却することの承諾
- ④完成後のマンションを事業者が分譲することの承諾



更新料として支払う金銭の中に、上記の承諾を含めることとした

分譲後の管理についての検討

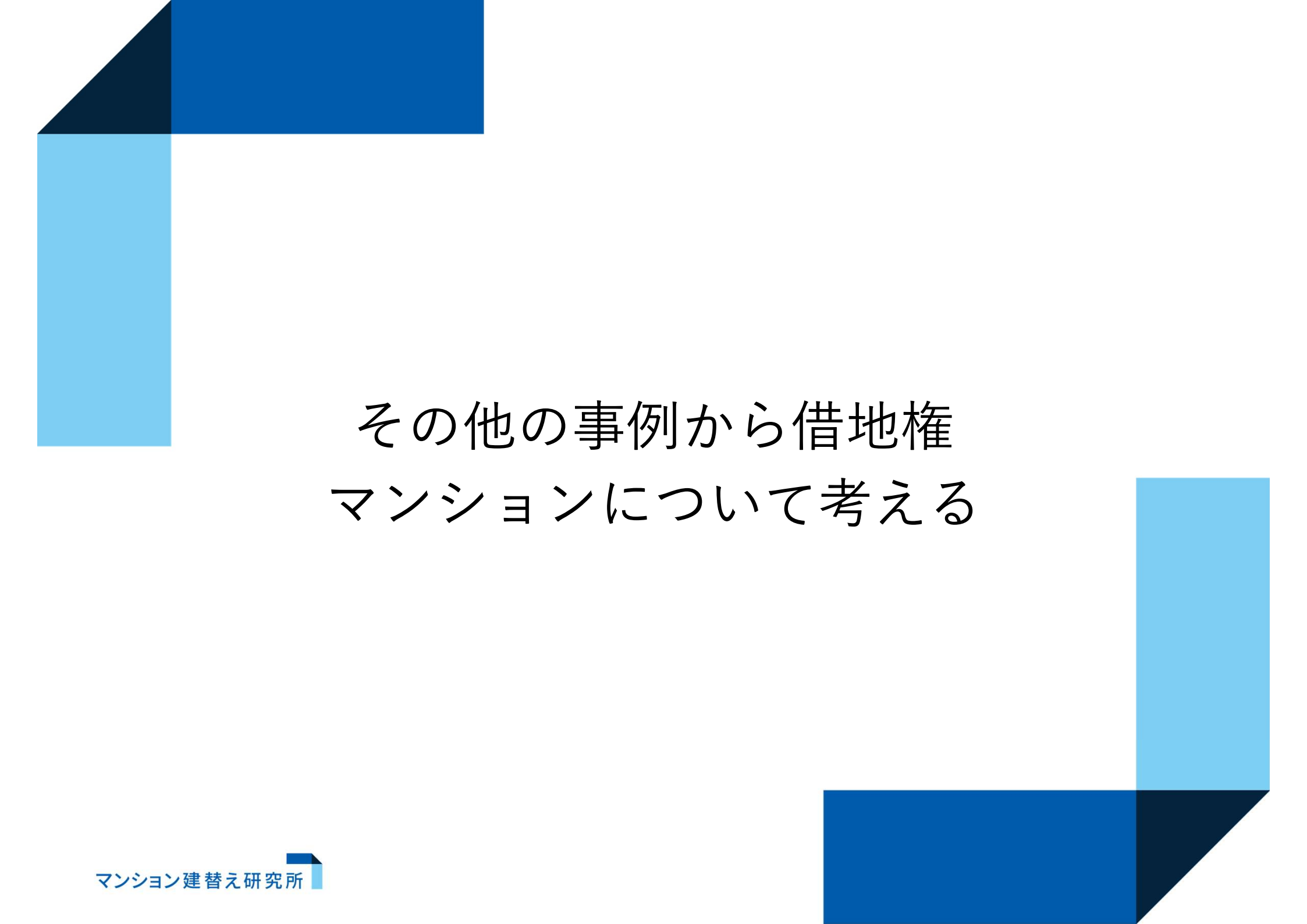
規約で留意したこと

- ①管理組合の業務の中に、借地権に係る事項を入れた
→区分所有法3条の「敷地の管理」である旨を明確にした

- ②地代一時金を収受した
→地代の延滞があったときは、一時金から穴埋めをしたうえで
延滞区分所有者に請求する

シンテンビル建替え事業の流れ

| 西 暦 | 実 施 事 項 |
|-------|--|
| 2009年 | ・耐震診断 |
| 2010年 | ・コンサルタントを導入し、耐震改修と建替えのシミュレーション |
| 2011年 | ・建替え推進決議（3月） ・事業協力者の選定（5月） ・建替え委員会設立（7月） ～全体説明会を4回、個別面談を3回実施～ |
| 2013年 | ・建替え決議（2月） ～9月から建替え参加区分所有者と等価交換契約～ |
| 2014年 | ・既存建物の解体工事に着手（2月） |
| 2016年 | ・建物完成、引渡し |



その他の事例から借地権 マンションについて考える

旭化成で建替えた借地権マンションの概要（1）

借地期間と建替え時点での残存年数

| 所在地 | 竣工年 | 建物解体年 | 借地期間 | 残存期間 |
|-----|-------|-------|------|------|
| 関西 | 1957年 | 2010年 | 60年 | 7年 |
| 都内 | 1969年 | 2013年 | 60年 | 16年 |
| 都内 | 1962年 | 2014年 | 60年 | 8年 |
| 都内 | 1963年 | 2012年 | 60年 | 11年 |
| 都内 | 1953年 | 2016年 | 60年 | 所有権化 |
| 都内 | 1968年 | 2020年 | 60年 | 8年 |
| 九州 | 1958年 | 2021年 | 不明 | ? |
| 関西 | 1972年 | 2023年 | 99年 | 48年 |

旭化成で建替えた借地権マンションの概要（2）

管理形態

| 関西 | 自主管理 | 有り |
|----|--------------|------------|
| 都内 | 自主管理 | 有り（問題あり） |
| 都内 | 自主管理 | 無し（住宅部分のみ） |
| 都内 | 自主管理→管理会社に委託 | 無し（同上） |
| 都内 | 自主管理→管理会社に委託 | 有り |
| 都内 | 自主管理→管理会社に委託 | 無し |
| 九州 | 自主管理 | 無し |
| 関西 | 自主管理 | 有り |

借地契約形態に問題があったケース

区分所有者が個別に地主と借地契約を交わしていた

マンションを分譲するときの契約

①デベロッパーと区分所有建物の売買契約

②上記①の契約の際に地主と借地権設定契約



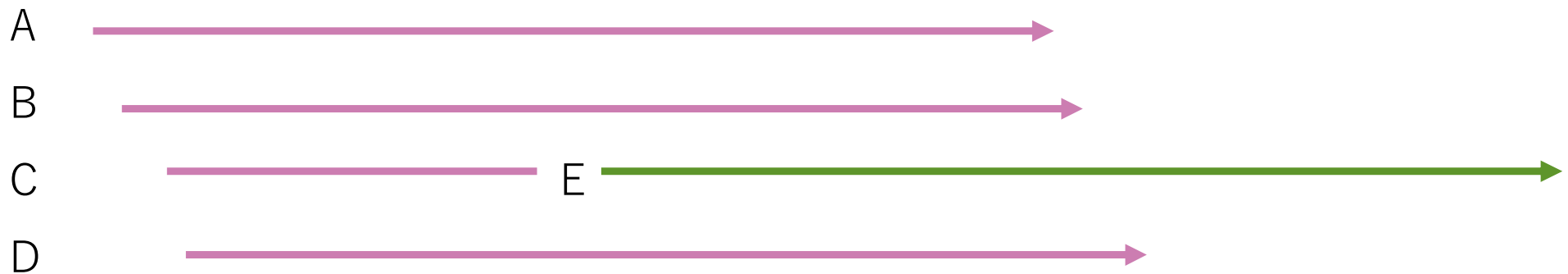
同時に二つの契約を交す

上記の結果・・・区分所有者ごとに借地期間が異なることになる

更なる問題として、借地権付きマンションが売却されたときに、新たに購入した区分所有者との間で、新たに借地権設定契約を締結している事例も少なくないことです。

前頁についてのイメージ

区分所有者ABCDは、順番にマンションを購入→10年後にCがEに転売したとき



本来は一つのマンションの敷地利用権を準共有しているはずですが、契約上は、借地期間がバラバラになっている状況です。このようなケースでは、更新等はどうすればよいのでしょうか

借地人と地主との関係が著しく複雑となっていた事例

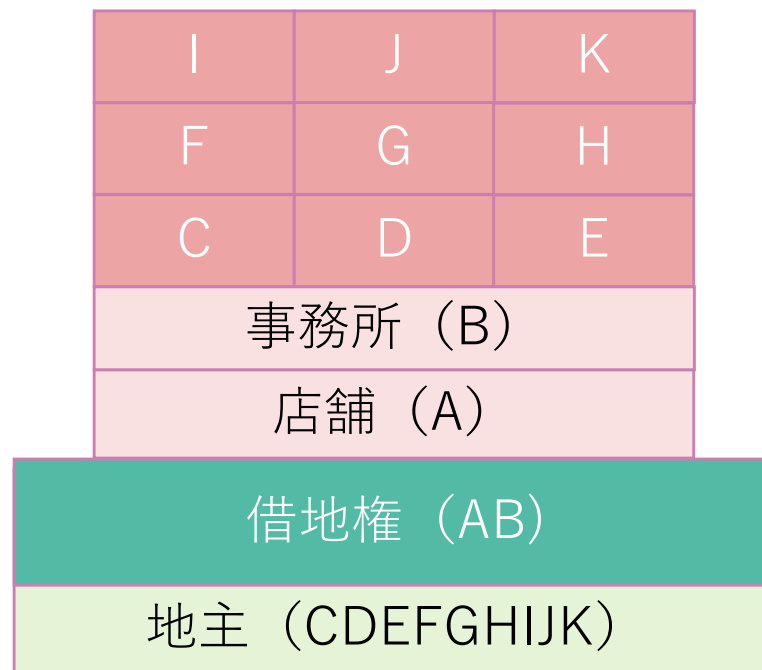
1階が店舗、2階が事務所で3階以上が住宅だった事例

- ①1階の店舗区分所有者と元地主との間で借地契約が締結
- ②2階の事務所区分所有者と元地主との間で借地契約が締結
- ③元地主は、借地権の底地を含め3階以上の住宅区分所有者らに所有権のマンションとして分譲（割賦販売方式で分譲したため、期間満了までは、売主である元地主が店舗借地権者、事務所借地権者から地代を収受

問題点1：地主が数十人で借地人も複数という複雑な借地関係

問題点2：一つの土地に二つの借地契約が設定されていたこと

住宅が9戸として作図（断面図）



詳細は聞いていませんが、地代収入も管理組合が収受していた可能性があります。

借地契約が異常な状態となっていた事例

もともとは転借地権マンションとして分譲

- ①敷地は甲筆（道路側）と乙筆（奥）の二筆にわかれていた。
- ②甲筆と乙筆の境界に壁があり、甲筆上には地主（法人）が所有する区分所有権が、乙筆上には住宅として分譲する区分所有権が存在していた（もともと、住宅のエントランスとEVは甲筆上にあった）。
- ③住宅を分譲する際に、乙筆に法人の代表取締役が地上権を設定し、住宅部分の敷地利用権は、乙筆の転借地権として分譲されていた。
- ④問題は、住宅所有者が中古流通市場で区分所有権を売却する際に、地主は購入者との間で、ケース1のように新たに借地契約を交していたのであるが、その際に借地の範囲が乙筆だけでなく甲筆に及ぶ契約を交していたり、貸主が法人の代表取締役でなく、土地所有者である法人名で契約を交すようになっていた。
- ⑤その結果、区分所有者ごとに、転借地権契約と借地契約が混在するとともに、借地の範囲も乙筆のみのケースと乙筆と甲筆に及ぶケースがあった。

住宅が9戸として作図（当初はこんな形で分譲されていた、断面図）



当初の事情はよくわかりませんが、契約を複雑にしすぎて、地主の側も、管理している不動産会社の担当者もわけがわからなくなっていたようです。

このケースの借地契約の状況例

もともとは転借地権マンションとして分譲

| | 借地権設定者（地主） | 借地契約の種類 | 対象地 | 借地契約時期 |
|---|--------------|---------|-------|--------|
| a | 地上権者 | 転貸借契約 | 乙筆 | 1972年 |
| b | 土地所有者 | 土地賃貸借契約 | 乙筆 | 1979年 |
| c | 土地所有者 | 同上 | 乙筆 | 1979年 |
| d | 土地所有者 + 地上権者 | 同上 | 乙筆 | 1980年 |
| e | 地上権者 | 転貸借契約 | 乙筆 | 1981年 |
| f | 土地所有者 | 土地賃貸借契約 | 甲筆、乙筆 | 1984年 |
| g | 土地所有者 + 地上権者 | 同上 | 同上 | 1992年 |
| h | 土地所有者 | 同上 | 乙筆 | 1998年 |
| i | 土地所有者 | 同上 | 甲筆、乙筆 | 2003年 |
| j | 土地所有者 | 同上 | 甲筆、乙筆 | 2007年 |

借地契約の範囲が建物の建っている部分だったケース

所有権型のマンションにも似たようなものはある

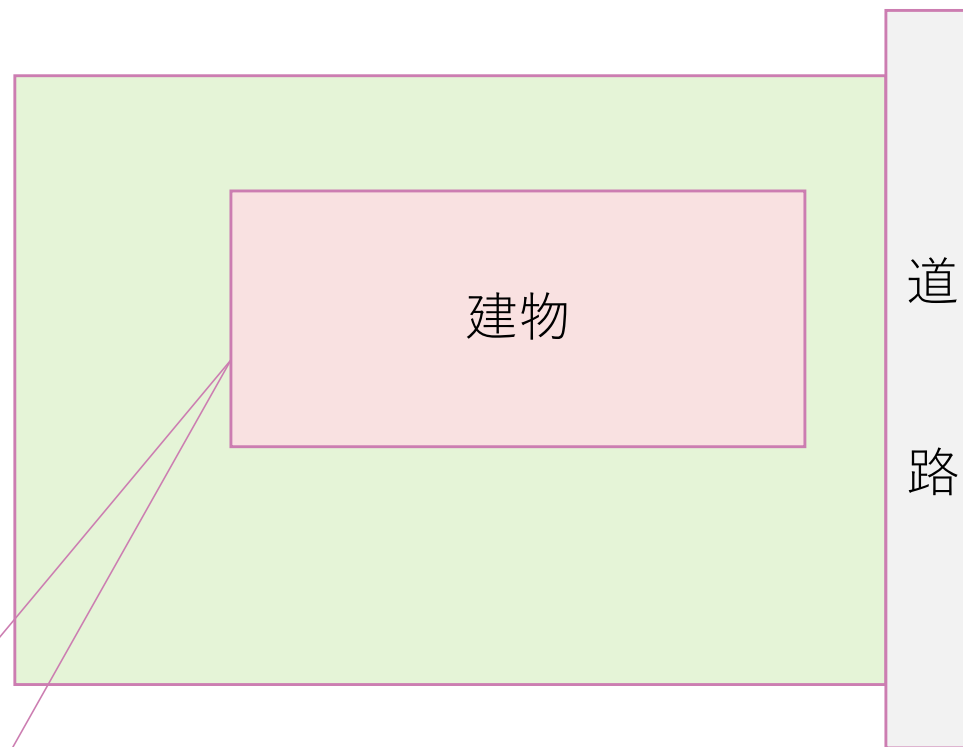
- ①土地の一部に借地権を設定し、マンションを建築
- ②ただし、建築確認は土地全体を敷地として取得している
- ③借地権を設定した範囲（敷地利用権）は建物の建築範囲のみ



マンションの残りの敷地には借地権は及んでいないため、地主は当該部分に駐車場を作り、駐車料金は別途收受している

所有権でも似たようなケースはありますが、賃借権型の借地権については、登記もないため、契約書を確認しないと借地範囲がよくわからないことが大きな問題です。

平面図



借地権は建物の建っている部分にだけ設定されている

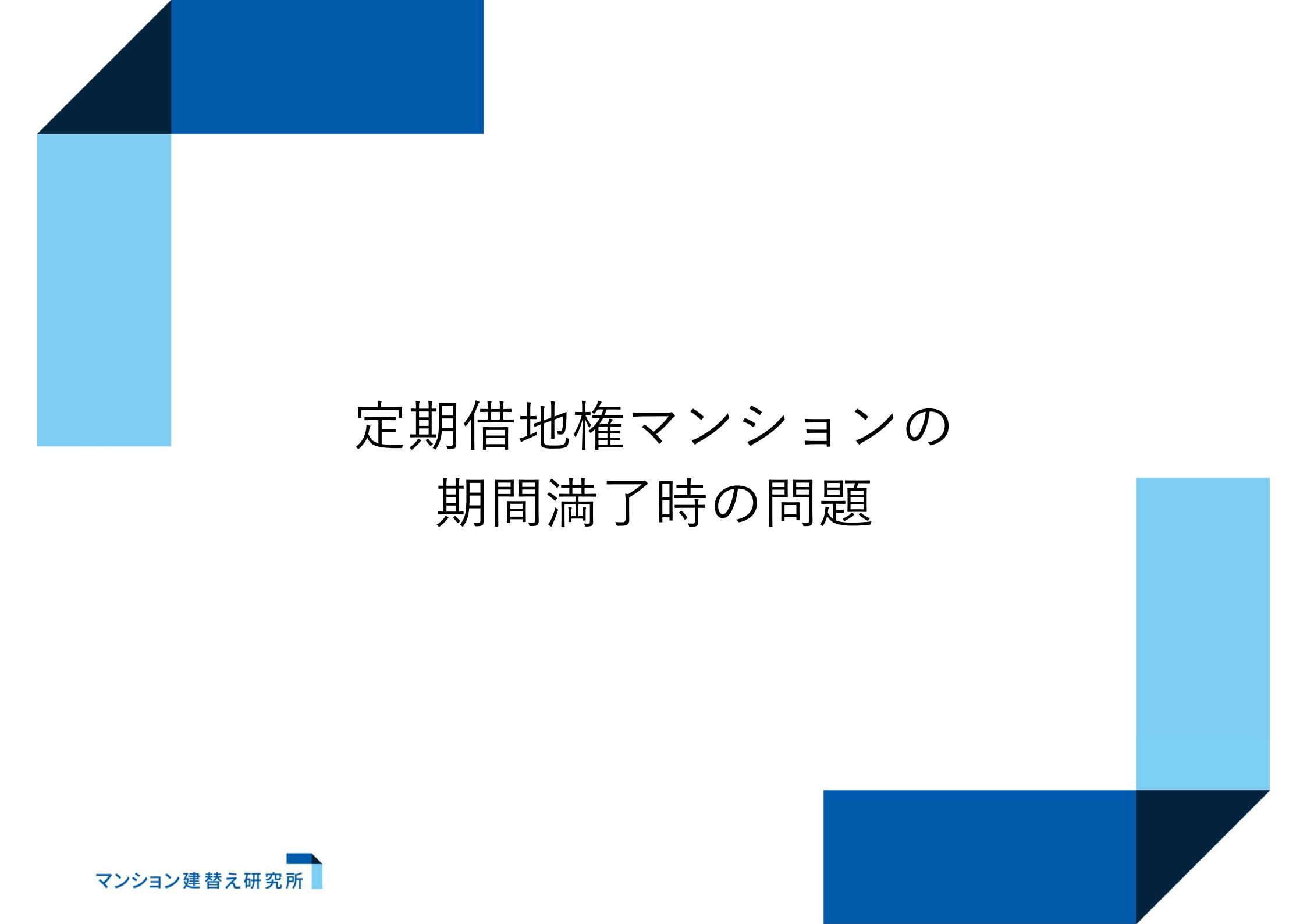
区分所有法×借地借家法のわかりにくさ

どちらもニッチな法律であるため、両方に詳しい専門家が少ない

特に、旧法借地権下では、かなり問題のある事例も散見される

- ・そろそろ期間満了を迎える借地権マンションの数は多いと思われる
- ・この問題について、課題の整理と対策の検討は必要ではないだろうか

マンション管理士が、借地問題についても知見を蓄えて対応するしかないのではないのでしょうか？



定期借地権マンションの 期間満了時の問題

定期借地権について

1992年施行の借地借家法で誕生

一般定期借地権（期間50年以上）を利用して建てられているマンションも少なくない

期間満了時に考えるべき課題

→ 「更地返還」としているケース

- ・ 期間満了で借地契約は終了する
- ・ 問題は、借地上の建物は区分所有者の共有財産であること



現行法では、区分所有者全員の同意がないと建物の解体ができない

改正区分所有法案にある「建物取壊し決議」の規定は、期間満了を迎える定期借地権マンションの解体を考えるうえでは重要（もっとも、50年くらいでマンションを解体することが良いか否かという点も問題ではある）

マンション建替え研究所

by Asahi Kasei

ありがとうございました

旭化成不動産レジデンス株式会社
マンション建替え研究所

〒101-8101 東京都千代田区神田神保町1-105 神保町三井ビルディング5階

TEL : 0120-691-512

メール : tatekae@om.asahi-kasei.co.jp

<https://www.afr-web.co.jp/tatekae-lab/index.html/>