

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第 1 章 権利関係 第 13 回

借地借家法（借地）

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和 8 年（2026 年）4 月 1 日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026 年 8 月 3 日

目次

1. 学習目標
2. 借地借家法とは
3. 借地権の意義
4. 借地権の存続期間
5. 借地権の更新
6. 借地権の対抗要件
7. 建物買取請求権
8. 定期借地権
9. 重要ポイント整理
10. 出題パターンと注意点
11. 一問一答
12. ケーススタディ
13. 学習メモ
14. チェックテスト
15. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 借地借家法が適用される「借地権」の意義を理解する
- 普通借地権の存続期間と更新のルールを民法の原則と比較して説明できる
- 借地権の対抗要件（登記がなくても建物の登記で対抗できる制度）を理解する
- 定期借地権の 3 類型を区別できる

2. 借地借家法とは

借地借家法は、建物の所有を目的とする土地の賃借権・地上権（借地権）、及び建物の賃貸借（借家権）について、民法の特則を定める法律です。借地人・借家人は、土地・建物の所有者に比べて経済的に弱い立場に置かれやすいため、これを保護する目的で、民法の規定よりも借地人・借家人に有利な内容が数多く定められています。

借地借家法は「建物の所有を目的とする」土地の賃貸借にのみ適用されます。資材置き場や青空駐車場など、建物所有を目的としない土地の賃貸借には借地借家法は適用されず、民法の賃貸借の規定（最長 50 年等）がそのまま適用される点に注意が必要です。

3. 借地権の意義

借地権とは、建物の所有を目的とする地上権または土地の賃借権をいいます（借地借家法 2 条 1 号）。地上権と賃借権のいずれの形式であっても、建物所有目的であれば借地借家法が適用されます。

4. 借地権の存続期間

普通借地権の存続期間は 30 年です。契約でこれより長い期間を定めることは可能ですが、30 年より短い期間を定めても 30 年とされます（民法の賃貸借とは異なり、法定の下限が保障されている点が借地人保護の特徴）。

区分	存続期間
当初の存続期間	30 年（これより短い期間の定めは無効で 30 年となる）
最初の更新後の存続期間	20 年（合意でこれより長い期間の定めは有効）
2 回目以降の更新後の存続期間	10 年（合意でこれより長い期間の定めは有効）

5. 借地権の更新

合意更新

借地権設定者（土地所有者）と借地権者（借地人）の合意により更新することができます。

法定更新（更新請求・使用継続による更新）

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、または借地権者が土地の使用を継続するときは、建物がある場合に限り、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとなされます。

- 借地権設定者が更新を拒絶するには、遅滞なく異議を述べる必要があり、かつその異議には「正当の事由」が必要
- 正当事由の判断要素：借地権設定者・借地権者双方の土地使用の必要性、借地に関する従前の経過、土地の利用状況、財産上の給付（立退料の申し出等）

借地借家法の更新制度は、借地人が望む限り原則として契約が継続する仕組みになっており、貸主（土地所有者）側からの更新拒絶には「正当事由」という高いハードルが課されている点が最大の特徴です。

6. 借地権の対抗要件

民法上、賃借権を第三者に対抗するには賃借権の登記が必要ですが、土地所有者は登記に協力する義務を負わないため、実務上は賃借権の登記がされることは稀です。そこで借地借家法は、借地人保護のため特則を設けています。

- 借地権は、その登記がなくても、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は、これをもって第三者に対抗することができる（借地借家法 10 条 1 項）
- 建物の登記名義は借地権者本人である必要があり、配偶者や子など家族名義の登記では対抗力が認められない（判例）
- 建物が滅失した場合でも、借地権者が土地の見やすい場所に、滅失があった旨・建物を特定するための必要事項・建物を新たに築造する旨を掲示すれば、滅失の日から 2 年間は対抗力が認められる（掲示による対抗力の保存。ただし 2 年以内に建物を再築し登記しなければ対抗力を失う）

7. 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、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付属させた物を時価で買い取るべきことを請求できます（借地借家法 13 条 1 項）。

- 債務不履行により借地契約が解除された場合は、建物買取請求権は認められない（判例）

- この権利は形成権であり、借地権者の一方的な意思表示により、借地権設定者との間で時価による売買契約が成立したのと同様の効果が生じる

8. 定期借地権

定期借地権は、更新がなく、期間満了により確定的に借地関係が終了する借地権です。バブル崩壊後、土地を貸すと戻ってこないという貸主側の懸念から土地の有効活用が進まなかった反省を踏まえ、1992 年（平成 4 年）の借地借家法制定時に導入されました。

類型	存続期間	特徴
一般定期借地権	50 年以上	公正証書等の書面（電磁的記録も可）で、更新なし・建物再築による期間延長なし・建物買取請求なしの 3 特約を定める
事業用定期借地権等	10 年以上 50 年未満	専ら事業用建物所有目的（居住用は不可）。契約は公正証書によることが必須
建物譲渡特約付借地権	30 年以上	契約時から 30 年以上経過した時に、借地権設定者が建物を相当の対価で買い取ることを定める特約。書面は不要

事業用定期借地権等は「公正証書」でなければ効力を生じない点が最頻出の引っかけです。一般定期借地権は公正証書に限らず、書面（または電磁的記録）であれば足りります。この違いを混同しないようにしましょう。

9. 重要ポイント整理

- 普通借地権の存続期間は当初 30 年、更新後は最初 20 年・2 回目以降 10 年
- 法定更新には借地権設定者の異議に「正当事由」が必要
- 借地権の対抗要件は、借地権者名義の登記された建物の存在（土地の賃借権登記は不要）
- 建物買取請求権は更新がない場合に認められるが、債務不履行解除の場合は認められない
- 定期借地権は 3 類型（一般定期・事業用定期・建物譲渡特約付）。事業用定期借地権等のみ公正証書が必須

10. 出題パターンと注意点

借地借家法は民法の原則（存続期間 50 年、更新の自由等）との「差分」を問う出題が中心です。特に定期借地権 3 類型の存続期間・要式性・用途制限の違いは表で整理し、確実に暗記しておくことが得点への近道です。

11. 一問一答

Q. 普通借地権の当初の存続期間を 25 年と定めた場合、その定めは有効か。

A. 無効であり、存続期間は 30 年となる。普通借地権の当初の存続期間は 30 年を下回る定めをしても 30 年とされる。

Q. 借地権者が、借地上の建物について自己の子の名義で保存登記をしていた場合、借地権を第三者に対抗できるか。

A. 対抗できない。借地権の対抗要件となる建物の登記は、借地権者本人の名義でなければならないとするのが判例の立場である。

Q. 事業用定期借地権等を設定する場合、契約は書面であれば公正証書でなくてもよいか。

A. よくない。事業用定期借地権等の設定契約は、必ず公正証書によらなければ効力を生じない。

12. ケーススタディ

状況

宅地建物取引業者 X が媒介する土地について、借地人 A が 30 年前から建物を所有し居住している。土地所有者 B は更新を拒絶し、土地を売却したいと考えている。

原因

A の借地権は法定更新の対象となるため、B が更新を拒絶するには遅滞なく異議を述べ、かつ「正当事由」が認められる必要がある。単に土地を売却したいという事情だけでは、正当事由として不十分と判断される可能性が高い。

教訓

宅建業者としては、借地権付き土地の売買を仲介する際、借地契約の更新拒絶には高いハードル（正当事由）があることを土地所有者に正確に説明し、安易に「更新拒絶すればすぐ土地を明け渡してもらえる」という誤解を与えないことが、トラブル防止の観点から重要である。

13. 学習メモ

☐ 普通借地権の存続期間（当初・更新後）を書き出す：

☐ 定期借地権 3 類型の存続期間・要式性の違いを整理：

14. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

- 問 1 建物の所有を目的としない土地の賃貸借にも借地借家法が適用される。
- 問 2 普通借地権の最初の更新後の存続期間は 20 年である。
- 問 3 借地権は、土地の賃借権登記がなければ第三者に対抗できない。
- 問 4 建物買取請求権は、借地契約が債務不履行により解除された場合にも認められる。
- 問 5 一般定期借地権の設定契約は、必ず公正証書によらなければならない。

【解答】問 1：×（建物所有目的でない賃貸借には借地借家法は適用されない） 問 2：○ 問 3：×（借地権者名義の登記された建物があれば土地の賃借権登記がなくても対抗できる） 問 4：×（債務不履行解除の場合は認められない） 問 5：×（書面〈電磁的記録可〉であればよく公正証書は不要。公正証書が必須なのは事業用定期借地権等）

15. 今日のまとめ

- 借地借家法は建物所有目的の土地賃貸借にのみ適用される
- 普通借地権の存続期間は当初 30 年、更新後は 20 年・10 年と段階的に短縮
- 借地権の対抗要件は借地権者名義の登記された建物の存在
- 定期借地権は 3 類型あり、事業用定期借地権等のみ公正証書が必須

次回第 14 回は「借地借家法（借家）」を学習します。建物賃貸借の更新拒絶・造作買取請求権・定期建物賃貸借等を扱います。