



## 相談の背景 Background



相談者は、150坪の土地を所有。  
数十年前から、個人Aに駐車場敷地として当該土地を一括で貸付けていました。  
当該土地は駐車場のみに建物は存在していませんが、隣地にAの所有する土地・建物があり、Aの主張は「建物敷地と駐車場を一体として利用していることから、当該駐車場には借地権がある」というもの。そこで、懇意にしていた地元不動産業者と相談のうえ、双方の主張の折衷案を書面化することになったそうです。  
その結果、当該駐車場を目的として「旧借地法に基づく土地賃貸借契約」であることを合意しながら「建築不可」という特殊な契約を締結することになりました。  
本事案は、契約の更新時期となり、その対応について弊社にご相談いただいた事例です。

## 旧借地法(抜粋)

※原文を一部読みやすくするため、ひらがな・算用数字に変更してあります。

### 第1条 (借地権の定義)

本法に於て借地権と称するは建物の所有を目的とする地上権及賃借権を謂ふ

述へざりしときは前契約と同一の条件を以て更に借地権を設定したるものと看做す此の場合に於ては前条第1項の規定を準用す

### 第6条 (土地使用の継続による契約の法定更新)

借地権者借地権の消滅後土地の使用を継続する場合に於て土地所有者か遅滞なく異議を

前項の場合に於て建物あるときは土地所有者は第4条第1項但書に規定する事由あるに非されは異議を述べることを得す

## 課題点

- 借地権が認められると、権利関係の清算がより複雑になり、清算するには、多大な費用がかかる可能性も
- 地代が当初契約からほとんど増額されておらず非常に低廉
- 借地権の有無にかかわらず、現況が駐車場であることから固定資産税について小規模住宅用地等の軽減措置は行われていない

## 解決までの流れ How to

### 1. 方針決定

弊社のパートナー弁護士の助言のもと、現契約の法的効力及び問題点を洗い出し、権利清算に向けての手順を構築した。  
基本方針としては、原契約を解除し、駐車場契約に更改した。

### 2. 借地人に相続が発生

借地人A自身が更新時期半年前に死亡し、相続人代表者と折衝することになった。  
当初、その代表者は原契約を合意解除し、新たに駐車場契約を締結することに了承していたが、他の相続人から借地権を主張すべきとの意見に翻意し、すべてが白紙に戻ってしまった。

### 3. 相続人に再交渉

借地人に相続が発生したため、改めて、更新時点において建物が存在しないことを理由に旧借地法に基づく更新異議手続きを実施した。  
その後、パートナー弁護士と共に、借地人側へ地主側の法的優位性を説くことでご納得いただき、最終的に当初の予定通り駐車場契約に更改することができた。

### 4. 効果

根幹にあった変則的な権利関係が清算できたことで、将来的に土地利用の選択肢を広げることができ、お子様方に安心して承継させられる財産となった。  
借地契約の解除によって相続税等の税負担は借地権分の増額となったが、その増額分以上に実質的な資産価値を高めることができた。

## 本事例のポイント Point



### 長年の実態による不動産使用状況が 現法令に準じていないこともある

本事例のように長年、賃貸借関係にあった所有者と賃借人の契約が、現在の法令に準じていないケースもあります。このような場合、まずはこれまでの関係性を整理・清算し、現在の法令に準じる関係性を再構築する必要があります。

## ひとこと Message

一般的に「口約束」や「実態に即した関係」では、土地所有者に不利益が生じていることも多々あります。弊社では、相談者のみならず、関係各人が納得するよう、パートナー士業とともに慎重な対応を心掛けています。

