

「土地オーナーとの契約における注意点」

2014年7月1日

 松田綜合法律事務所
 弁護士 佐藤 康之

1 土地確保の方法

高齢者住宅事業を実施する上では、高齢者住宅としての建物が必要なのはもちろん、その敷地となる土地の調達が必要です。

土地オーナー自身が高齢者住宅の建物を建築し、自ら高齢者住宅事業を実施する場合がありますが、事業者が土地オーナーから土地を借りて建物を建築する場合も多く、その場合は、土地オーナーと借主との間でどのような条件で契約をするかが問題となります。

そこで、今回は、土地オーナーと事業者とで契約締結をする場合のポイントを解説します。

2 地上権か賃借権か

土地を借りる契約をする場合には、地上権を設定する方法と、土地の賃貸借契約を締結する方法（賃借権）の二つの方法があります。どちらも借地権という権利であることは同じですが、以下の表のような相違点があります。

	地上権	賃借権
オーナーの登記協力義務	義務あり	義務なし
第三者への権利譲渡	承諾不要	承諾必要

地上権の方が強い権利であるため、土地オーナーとしては出来るだけ避けたい場合が多いでしょうし、もし地上権を選択する場合には、賃借権の場合よりも高い賃料設定となるのが通常です。

3 普通借地権か定期借地権か

地上権、賃借権のどちらを選択するにしても、さらに、更新が前提となる普通借地権と、更新のない定期借地権の二つの選択肢があります。定期借地権には一般定期借地権、事業用定期借地権、建物譲渡特約付借地権の三種類がありますが、事業用定期借地権は居住用には設定不可ですので、高齢者住宅事業には使えません。

それぞれの借地権の特徴は以下の表のとおりです。

	期間	契約方法	契約終了
普通借地権	30年～	制約なし	法定更新(更新拒否に正当事由必要)
一般定期借地権、	50年～	公正証書等の書面	期間満了で終了
建物譲渡特約付借地権	30年～	建物を地主に譲渡する特約	建物譲渡で終了

普通借地権の場合は、土地上の建物が存続し続ける限り、原則更新されていきますが、定期借地権の場合は更新がないので、期間終了と共に土地オーナーに返さなければなりません。

高齢者住宅事業においては、入居者と終身借家契約を結ぶ場合がありますが、仮に定期借地権の残期間が短くなっている場合、入居者との契約は残るのに土地オーナーとの契約がなくなるというリスクが発生することがあります。この場合、事業主体としては、オーナーには土地を返す義務があり、入居者には建物を貸す義務があるという板挟みの状態になってしまうため、このようなリスクを避けるよう注意が必要です。

物件ごとに、土地オーナー、入居者、事業者それぞれの意向を踏まえ、最適な契約の組立てをしていくことが求められます。

<本件に関するお問い合わせ>

弁護士 佐藤 康之
sato@jmatsuda-law.com

松田綜合法律事務所
〒100-0004
東京都千代田区大手町二丁目6番1号
朝日生命大手町ビル7階
電話：03-3272-0101 FAX：03-3272-0102