

野口レポート

NO. 345

令和7年6月1日

発行: 有限会社 アルファ野口

〒211-0012 川崎市中原区中丸子538

TEL 044-422-1337 FAX 044-455-0208

文責: 野口 賢次

借地の建物登記は必須

借地借家法が適用される土地賃貸借契約には大前提があります。それは「建物所有を目的とする」こと、「建物所有者と借地契約者が一致している」ことです。資材置場や駐車場のような土地賃貸借契約は、借地借家法の適用はなく、契約にもとづき事前に通告しておけば土地を明け渡してもらうことができます。

以前ある地主さんから相談を受けました。地方（栃木）にある土地を資材置き場として貸してあるが、無断で上げ床を作られてしまった。このままにしておいてよいのかとの相談です。

栃木まで現状を確認に行きました。土地の中央に上げ床があり、柱まで立っています。屋根をかけられ壁で囲まれてしまったら建物とみなされる可能性があります。まずいことに契約書は「建物所有を目的とする」との記載がある市販の土地賃貸借契約書を使っています。構築物が建物とみなされ借地借家法が適用されてしまったら、簡単には出ていってもらえません。

幸いに借主が悪質な人ではなく、土地賃貸借の知識に欠けていたがためであり、数回のやりとりのあと撤去してくれました。

遠隔地の不動産は目が届きません。地場の不動産業者に管理を委託しておくか、隣の住人へあいさつし、盆暮れには中元歳暮を贈っておくことです。もし何かあったら電話をくれるでしょう。

借地権の登記は地主に協力義務がないため普通は登記をしません。登記がなければ借地人の権利は不安定となります。地主が底地を第三者に売ってしまったら、借地人は新たな土地所有者に借地権を対抗（主張）できません。出ていけと言われたら、家を取り壊し出ていくしかありません。それではあまりにも理不尽です。そこで借地上の建物を登記することを対抗要件とし、新たな土地所有者に対し借地権を主張することができるのです。借地人にとって建物の所有権保存登記は必須です。

相続で建物が未登記であることもよくあります。当然に登記簿謄本はありません。遺産分割協議書には固定資産税の物件表示を明記し、未登記であること、〇〇年度固定資産税評価証明書記載の通りと添え書きしておくといよいでしょう。

借地上の建物が未登記なのは、あまりに無防備で怖いことです。借地人には登記の必要を説明し、土地家屋調査士を紹介しています。

相続での借地取得の名義変更承諾料は不要です。が、地主への礼儀として、菓子折りに相続登記を済ませた建物登記簿謄本の写しを添えて、借地を相続したことを伝えておきましょう。

親の借地の底地を子が買い取りました。税務署へ所定の届け出を怠ると贈与税が課税されます。また、親の借地上に子名義の家を建てました。地主の承諾を得なければ、親から子への借地権無断譲渡となってしまう。借地権の法務や税務は複雑です。対応を誤らぬよう、実行する前に専門家に相談をすることが大切です。