

法務省民二第384号

平成25年9月13日

法務局長 殿  
地方法務局長 殿

法務省民事局長

大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（通達）

大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法（平成25年法律第61号。以下「特措法」という。）及び大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（平成25年政令第271号。以下「整備政令」という。）が本月25日から施行されることになりましたが、これに伴う不動産登記事務の取扱いについては、下記の点に留意し、事務処理に遺憾のないよう、貴管下登記官に周知方お取り計らい願います。

なお、この通達において、「不登法」とあるのは特措法による改正後の不動産登記法（平成16年法律第123号）を、「不登令」又は「整理令」とあるのは整備政令による改正後の不動産登記令（平成16年政令第379号）又は土地区画整理登記令（昭和30年政令第221号）をそれぞれいいます。

記

## 第1 特措法の概要

### 1 特措法の趣旨

特措法は、大規模な災害の被災地において、当該災害により借地上の建物が滅失した場合における借地権者の保護等を図るための借地借家に関する特別措置を定めるものである（特措法第1条）。

### 2 特措法の適用される災害、措置及び地区の指定

大規模な火災、震災その他の災害であって、その被災地において借地権者（借地借家法（平成3年法律第90号）第2条第2号に規定する借地権者をいう。以下同じ。）の保護その他の借地借家に関する配慮をすることが特に必要と認められるも

のが発生した場合には、当該災害を特定大規模災害として政令で指定するとされ(特措法第2条第1項)、当該政令においては、特措法が定める借地契約の解約等の特例(特措法第3条)、借地権(借地借家法第2条第1号に規定する借地権をいう。以下同じ。)の対抗力の特例(特措法第4条)、土地の賃借権の譲渡又は転貸の許可の特例(特措法第5条)、被災地短期借地権(特措法第7条)、従前の賃借人に対する通知(特措法第8条)等の措置のうち当該特定大規模災害に対して適用すべきもの及びこれらの措置を適用する地区を指定しなければならないとされた(特措法第2条第2項前段)。

また、当該指定の後、新たにこれらの措置を適用する必要が生じたときは、適用すべき措置及び地区を政令で追加して指定するとされた(同項後段)。

## 第2 土地の賃借権の譲渡又は転貸の許可の特例に関する不動産登記事務の取扱い

### 1 土地の賃借権の譲渡又は転貸の許可の特例の制度

特定大規模災害により借地権の目的である土地の上の建物が滅失した場合において、借地権者がその土地の賃借権を第三者に譲渡し、又はその土地を第三者に転貸しようとする場合であって、その第三者が賃借権を取得し、又は転借をしても借地権設定者(借地借家法第2条第3号に規定する借地権設定者をいう。以下同じ。)に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡又は転貸を承諾しないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができるとされ(特措法第5条第1項)、この規律は、転借地権(借地借家法第2条第4号に規定する転借地権をいう。)が設定されている場合における転借地権者(同条第5号に規定する転借地権者をいう。以下同じ。)と借地権設定者との間について準用するとされた(特措法第5条第4項)。

なお、この借地権者又は転借地権者の申立ては、第1の2の特定大規模災害を指定する政令の施行の日から起算して1年以内に限りすることができることとされた(同条第3項(同条第4項本文において準用する場合を含む。))。

### 2 賃借物の転貸又は賃借権の譲渡の登記の申請における添付情報

1の承諾に代わる許可を受けて行われた転貸又は賃借権の譲渡に係る賃借物の転貸の登記又は賃借権の移転の登記を申請する場合には、賃借物の転貸又は賃借権の譲渡を許す旨の定めのある登記(不登法第81条第3号参照)があるときを除き、申請情報と併せて、1の承諾に代わる許可があったことを証する情報を提供しなければならないとされた(不登令第7条第1項第6号、別表の39の項添付情報欄口、40の項添付情報欄口)。

## 第3 被災地短期借地権に関する不動産登記事務の取扱い

## 1 被災地短期借地権の制度

ア 第1の2の特定大規模災害を指定する政令の施行の日から起算して2年を経過する日までの間に、第1の2により指定された地区に所在する土地について借地権を設定する場合には、借地借家法第9条の規定にかかわらず、存続期間を5年以下とし、かつ、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がないこととする旨を定めることができることとされた（特措法第7条第1項）。

イ アの定めがある借地権を設定するときは、借地借家法第13条（建物買取請求権）、第17条（借地条件の変更及び増改築の許可）及び第25条（一時使用目的の借地権）の規定は適用されず（特措法第7条第2項）、また、当該借地権の設定を目的とする契約は、公正証書による等書面によつてしなければならないとされた（同条第3項）。

## 2 被災地短期借地権の設定の登記の登記事項等

### ア 登記事項

特措法第7条第1項の定めがあるときにおける当該定めを地上権の登記又は賃借権の登記若しくは賃借物の転貸の登記の登記事項とするとされた（不登法第78条第3号、第81条第8号）。

### イ 添付情報

1アの定めのある地上権又は賃借権の設定の登記の申請をする場合は、執行力のある確定判決の判決書の正本を提供したときを除き、申請情報と併せて、1イの書面を提供しなければならないとされた（不登令第7条第1項第6号、別表の33の項添付情報欄ハ、38の項添付情報欄へ）。

なお、1イの「公正証書」は、例示であつて、当該書面が公正証書でなければならないものではなく、また、当該書面は、登記原因を証する情報（不登法第61条、不登令第7条第1項第5号ロ本文）にも当たるものである。


### ウ 記録例

1アの定めのある地上権又は賃借権の設定の登記における当該定め等の記録は、「大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法第7条第1項の特約」とする。

この場合における当該登記の記録例は、別紙のとおりである。

## 3 換地処分に伴う登記の申請情報

被災市街地復興特別措置法（平成7年法律第14号）第15条第5項の規定に基づいて登記を申請する場合において、取得された建物の敷地に関する権利が施行者

  
が設定した地上権又は賃借権であつて、1アの定めがあるときは、当該定めを申請情報の内容としなければならないとされた（整理令第16条第4号ハ、第5号ホ）。

## 特別措置法第7条第1項の被災地短期借地権の設定

## 1 地上権の設定の登記

権利部 (乙区)		(所有権以外の権利に関する事項)	
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
何	地上権設定	平成何年何月何日 第何号	原因 平成何年何月何日設定 目的 建物所有 存続期間 5年 地代 1平方メートル1年何万円 支払時期 毎年何月何日 特約 大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法第7条第1項の特約 地上権者 何市何町何番地 何 某

## 2 賃借権の設定の登記

権利部 (乙区)		(所有権以外の権利に関する事項)	
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
何	賃借権設定	平成何年何月何日 第何号	原因 平成何年何月何日設定 目的 建物所有 賃料 1月何万円(又は1平方メートル1月何万円) 支払時期 毎年何月何日 存続期間 5年 特約 譲渡、転貸ができる 大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法第7条第1項の特約 賃借権者 何市何町何番地 何 某