日調連発第１９４号
平成２５年９月２６日

各土地家屋調査士会長　殿

日本土地家屋調査士会連合会長

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（参考送付）

法務省民事局長から、法務局長及び地方法務局長あて標記の通達が発せられましたので、参考までに送付します。

本件は、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（平成 25 年法律第 61 号）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）が本月 25 日から施行されることを受け、土地の賃借権の譲渡又は転貸の許可の特例及び被災地短期借地権に関する不動産登記事務の取扱いを主旨とするものであることを申し添えます。

別添

機密性２　完全性２　可用性２

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の項添付情報欄ロ，４０の項添付情報欄ロ)。

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おいては，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っ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，例示であって，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って，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<br>第何号 | 原因　平成何年何月何日設定<br>目的　建物所有<br>存続期間　5年<br>地代　1平方メートル1年何万円<br>支払時期　毎年何月何日<br>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<br>地上権者　何市何町何番地<br>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<br>第何号 | 原因　平成何年何月何日設定<br>目的　建物所有<br>賃料　1月何万円（又は1平方メートル1月何万円）<br>支払時期　毎年何月何日<br>存続期間　5年<br>特約　譲渡、転貸ができる<br>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<br>賃借権者　何市何町何番地<br>何　某 |