



## つばき時事通信

NO.26

## 高橋司法書士事務所

認定司法書士 高橋弘孝

〒132-0003 東京都江戸川区春江町 2-33-7 椿司法ビル 2F

TEL03-5664-2332 (代表)・03-6310-1878

FAX03-6323-4839

URL <http://www.takahasi-office.com/>

新緑の候、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。

仕事柄、手紙やメール等文章を書くことが多いので、週刊誌にカリスマ社長のワザあり文書という題名の特集に興味を惹かれました。

カリスマと呼ばれるような経営者は、こんな会社でありたいという理想を具体的に示し、社員の挑戦意欲をかきたてることに長けています。

トップの高い理想もビジョンも、理解と共感を得なくては絵に描いた餅です。そこでまず重要になるのが「感情」に訴えかけること。そして二点目に、身近な例をあげて「身体性」に結び付けることです。三つ目のポイントは、自分をさらけ出すことです。トップの人間性が素直に表れたメッセージほど、社員の共感は大きくなります。

書き手の人生が圧縮されたような文章に、人は心を打たれます。人はそこにどれだけ元手がかけられているか、敏感に感じ取るからです。付け焼刃や借り物の言葉は、すぐに見破られてしまいます。

というような記事がありました。文章を書くことは難しい一面がありますが、部下や取引先相手を引付ける大きな武器になり、うまく上手に利用できたら経営も社内も良い方向へ行くのではないのでしょうか。

司法書士 高橋弘孝

業務及び生活におけるちょっとした疑問点についてQ&A形式で皆様にお届けします。

[借地借家などの問題]

### Q 借地権の存続期間について

借地借家法で、借地権の存続期間の内容が相当変わったそうですが、どのように変わったのでしょうか。昔からの借地の場合はどうなるのでしょうか。

### A

借地借家法では、借地権の存続期間は、原則として当初は30年、一回目の更新は20年、2回目以降の更新は10年とされ、定期借地権には、50年以上、30年以上、50年未満～10年以上のものがあります。

旧借地法の下で締結された借地契約には借地借家法は適用されないため、従前のとおりです。

旧借地法による存続期間

堅固な建物（コンクリート造など）と、非堅固な建物（木造など）に分け、契約で期間の定めのないときは、堅固な建物については60年、非堅固な建物については30年とされ、契約期間を定めるときは、堅固な建物については30年以上、非堅固な建物については20年以上とすべきものとされていました。もし、これより短い期間を定めた場合には、期間の定めがなかったものとみなされ、かえって期間が長くなってしまいう結果になる場合もありました。更新後の存続期間については、契約で期間を定めたときは、それによることとなり、期間を定めなかった場合には、堅固な建物については30年、非堅固な建物については20年とされます。

## 新借地借家法による存続期間

平成4年8月1日から施行された借地借家法では、建物が堅固か非堅固かによる区別を無くして一律にしました。

そして新たに定期借地権というものを創設しました。

### ※普通借地権

存続期間を定めなかった場合には、30年とされます。期間を定めた場合には30年以上とする場合のみ長い期間が有効とされ、短い期間の定めは無効とされてその期間は30年とされます。

### ※更新後の期間

更新後の存続期間は、とくに契約で定めのないときは1回目のみ20年とされ、以後は何回更新されても10年ずつ更新されることとなります。いずれもこれより長い期間を定めたときは、その期間によります。

### ※定期借地権の存続期間

定期借地権には次の3種類があり、その存続期間が次のとおりです。

#### ① 一般の定期借地権

50年以上の定めが必要

#### ② 建物譲渡特約付借地権

普通借地権又は一般の定期借地権の存続期間によります。

#### ③ 事業用定期借地権

事業用の建物に限られ、10年以上50年未満の定めが必要です。

[参考となる法令など]

借地借家法3条、4条、23条～25条

旧借地法2条、5条

司法書士 高橋弘孝

※配信停止ご希望の方は、お手数ですが当方事務所までご一報お願い申し上げます。

※本号以外の配信について、いつでも対応いたしますのでご希望の方はご一報お願い申し上げます。

当方事務所の主な業務案内

1. 不動産登記全般（売買・贈与・相続・担保権抹消・設定ほか）
2. 会社・法人登記全般（設立・役員変更・資本増加減少・解散・社団財団法人・NPO法人・合名、合資、合同会社ほか）
3. 相続手続き全般（相続税対策・遺産分割・相続放棄・遺言・遺留分減殺ほか）
4. 借金の整理（破産・任意整理・過払い金請求ほか）
5. 成年後見業務・任意後見業務
6. 民事訴訟手続き（主に過払い金請求訴訟、建物明渡請求訴訟、貸金請求訴訟）
7. 裁判所提出書類作成業務・家事事件手続き