

2 借地権の存続期間

借地権の存続期間は、**30年以上で定めることとされており、これより短い期間を定めた場合は30年となる**。また、**期間を定めなかった場合も30年となる**。（ちなみに民法は「最長で50年」である→第18章2参照）

3 借地権の更新

1. 合意更新

地主と借主の**合意**によって更新される。**最初の更新期間は20年以上、2回目以降の更新期間は10年以上**で定めなければならない。なお、更新の際に、借地上に建物が残っていてもかまわない。

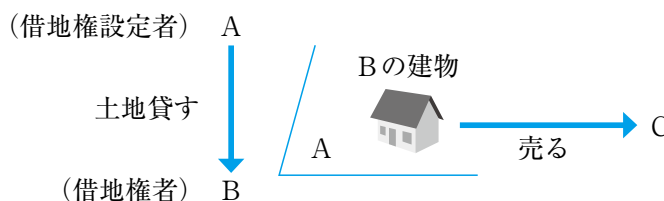
2. 請求等による更新

借地権者が更新の**請求**をすることで更新される（請求による更新）。また、請求をしなくても、借地権者が**土地の使用を継続**していれば、同様に更新される（法定更新）。更新期間は、**最初の更新のときは20年、2回目以降の更新のときは10年**となる（この年数より長くても可）。ただし、いずれの更新も、更新の際に**建物が残ってなければならない**。

また、この際、地主の方から遅滞なく**正当事由のある異議**を述べれば、更新されない。

正当事由の有無は、地主と借主双方が土地を必要としている事情や、地主が立退き料を支払うか否か等を考慮して、**総合的に判断**する。

4 借地権の譲渡・転貸



借地権が土地の賃借権の場合、上図のようにBが建物をCに売る際には、地主Aの承諾が必要である。なぜなら、建物を売る場合、その建物が建っている土地の賃借権も必然的に売ることになるので「借地権の譲渡」にあたる。そして、民法で学んだように、賃貸借は個人的な信頼関係によって成り立っているため、Bは賃借権を無断で