

平成三年法律第九十号

借地借家法

目次

第一章 総則（第一条・第二条）
第二章 借地

第一節 借地権の存続期間等（第三条―第九
条）

第二節 借地権の効力（第十条―第十六条）

第三節 借地条件の変更等（第十七条―第二
十一条）

第四節 定期借地権等（第二十二条―第二十
五条）

第三章 借家

第一節 建物賃貸借契約の更新等（第二十
六条―第三十条）

第二節 建物賃貸借の効力（第三十一条―第
三十七条）

第三節 定期建物賃貸借等（第三十八条―第
四十条）

第四章 借地条件の変更等の裁判手続（第四
十条―第六十四条）

附則

第一章 総則

（趣旨）

第一条 この法律は、建物の所有を目的とする地
上権及び土地の賃借権の存続期間、効力等並び
に建物の賃貸借の契約の更新、効力等に関し特
別の定めをするとともに、借地条件の変更等の
裁判手続に関し必要な事項を定めるものとす
る。

（定義）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用
語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一 借地権 建物の所有を目的とする地上権又
は土地の賃借権をいう。

二 借地権者 借地権を有する者をいう。

三 借地権設定者 借地権者に対して借地権を
設定している者をいう。

四 転借地権 建物の所有を目的とする土地の
賃借権で借地権者が設定しているものをい
う。

五 転借地権者 転借地権を有する者をいう。

第二章 借地

第一節 借地権の存続期間等

（借地権の存続期間）

第三条 借地権の存続期間は、三十年とする。た
だし、契約でこれより長い期間を定めたとき
は、その期間とする。

（借地権の更新後の期間）

第四条 当事者が借地契約を更新する場合にお
いては、その期間は、更新の日から十年（借地権
の設定後の最初の更新にあつては、二十年）と
する。ただし、当事者がこれより長い期間を定
めたときは、その期間とする。

（借地契約の更新請求等）

第五条 借地権の存続期間が満了する場合にお
いて、借地権者が契約の更新を請求したときは、
建物がある場合に限って、前条の規定によるもの
のほか、従前の契約と同一の条件で契約を更新
したものとみなす。ただし、借地権設定者が遅
滞なく異議を述べたときは、この限りでない。

2 借地権の存続期間が満了した後、借地権者が
土地の使用を継続するときも、建物がある場合
に限り、前項と同様とする。

3 転借地権が設定されている場合においては、
転借地権者がする土地の使用の継続を借地権者
がする土地の使用の継続とみなして、借地権者
と借地権設定者との間について前項の規定を適
用する。

（借地契約の更新拒絶の要件）

第六条 前条の異議は、借地権設定者及び借地権
者（転借地権者を含む。以下この条において同
じ。）が土地の使用を必要とする事情のほか、
借地に関する従前の経過及び土地の利用状況並
びに借地権設定者が土地の明渡しの際に条件として
又は土地の明渡しと引換えに借地権者に対して
財産上の給付をする旨の申出をした場合におけ
るその申出を考慮して、正当の事由があると認
められる場合でなければ、述べることができな
い。

（建物の再築による借地権の期間の延長）

第七条 借地権の存続期間が満了する前に建物の
滅失（借地権者又は転借地権者による取壊しを
含む。以下同じ。）があつた場合において、借
地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を築
造したときは、その建物を築造するにつき借地
権設定者の承諾がある場合に限って、借地権は、
承諾があつた日又は建物が築造された日のい
ずれか早い日から二十年間存続する。ただし、残
存期間がこれより長いとき、又は当事者がこれ
より長い期間を定めたときは、その期間によ
る。

2 借地権者が借地権設定者に対し残存期間を超
えて存続すべき建物を新たに築造する旨を通知
した場合において、借地権設定者がその通知を

受けた後二月以内に異議を述べなかつたとき
は、その建物を築造するにつき前項の借地権設
定者の承諾があつたものとみなす。ただし、契
約の更新の後（同項の規定により借地権の存続
期間が延長された場合にあつては、借地権の当
初の存続期間が満了すべき日の後。次条及び第
十八条において同じ。）に通知があつた場合に
おいては、この限りでない。

3 転借地権が設定されている場合においては、
転借地権者がする建物の築造を借地権者がする
建物の築造とみなして、借地権者と借地権設定
者との間について第一項の規定を適用する。

（借地契約の更新後の建物の滅失による解約等）

第八条 契約の更新の後に建物の滅失があつた場
合においては、借地権者は、地上権の放棄又は
土地の賃貸借の解約の申入れをすることができ
る。

2 前項に規定する場合において、借地権者が借
地権設定者の承諾を得ないで残存期間を超えて
存続すべき建物を築造したときは、借地権設定
者は、地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の
解約の申入れをすることができ
る。

3 前二項の場合においては、借地権は、地上権
の放棄若しくは消滅の請求又は土地の賃貸借の
解約の申入れがあつた日から三月を経過するこ
とによつて消滅する。

4 第一項に規定する地上権の放棄又は土地の賃
貸借の解約の申入れをする権利は、第二項に規
定する地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の
解約の申入れをする権利を制限する場合に限
り、制限することができる。

5 転借地権が設定されている場合においては、
転借地権者がする建物の築造を借地権者がする
建物の築造とみなして、借地権者と借地権設定
者との間について第二項の規定を適用する。

（強行規定）

第九条 この節の規定に反する特約で借地権者に
不利なものは、無効とする。

（借地権の対抗力）

第十条 借地権は、その登記がなくても、土地の
上に借地権者が登記されている建物を所有する
ときは、これをもって第三者に対抗することが
できる。

2 前項の場合において、建物の滅失があつて
も、借地権者が、その建物を特定するために必
要な事項、その滅失があつた日及び建物を新た

に築造する旨を土地の上の見やすい場所に掲示
するときは、借地権は、なお同項の効力を有す
る。ただし、建物の滅失があつた日から二年を
経過した後にあつては、その前に建物を新たに
築造し、かつ、その建物につき登記した場合に
限る。

（地代等増減請求権）

第十一条 地代又は土地の借賃（以下この条及び
次条において「地代等」という。）が、土地に
対する租税その他の公課の増減により、土地の
価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変
動により、又は近傍類似の土地の地代等にか
わらず、当事者は、将来に向かって地代等の額
の増減を請求することができる。ただし、一定
の期間地代等を増減しない旨の特約がある場合
には、その定めに従う。

2 地代等の増減について当事者間に協議が調
われないときは、その請求を受けた者は、増額を正
当とする裁判が確定するまでは、相当と認める
額の地代等を支払うことをもつて足りる。た
だし、その裁判が確定した場合において、既に支
払った額に不足があるときは、その不足額に年
一割の割合による支払期後の利息を付してこれ
を支払わなければならない。

3 地代等の減額について当事者間に協議が調
われないときは、その請求を受けた者は、減額を正
当とする裁判が確定するまでは、相当と認める
額の地代等の支払を請求することができる。た
だし、その裁判が確定した場合において、既に
支払を受けた額が正当とされた地代等の額を超
えるときは、その超過額に年一割の割合による
受領の時から利息を付してこれを返還しなけ
ればならない。

（借地権設定者の先取特権）

第十二条 借地権設定者は、弁済期の到来した最
後の二年分の地代等について、借地権者がその
土地において所有する建物の上に先取特権を有
する。

2 前項の先取特権は、地上権又は土地の賃貸借
の登記をすることによつて、その効力を保存す
る。

3 第一項の先取特権は、他の権利に対して優先
する効力を有する。ただし、共益費用、不動産
保存及び不動産工事の先取特権並びに地上権又
は土地の賃貸借の登記より前に登記された質権
及び抵当権には後れる。

4 前三項の規定は、転借地権者がその土地において所有する建物について準用する。
(建物買取請求権)

第十三条 借地権の存続期間が満了した場合において、契約の更新がないときは、借地権者は、借地権設定者に対し、建物その他借地権者が権原により土地に附属させた物を時価で買い取るべきことを請求することができる。

2 前項の場合において、建物が借地権の存続期間が満了する前に借地権設定者の承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべきものとして新たに築造されたものであるときは、裁判所は、借地権設定者の請求により、代金の全部又は一部の支払につき相当の期限を許与することができる。

第十四条 第三者が賃借権の目的である土地の上の建物その他借地権者が権原によって土地に附属させた物を取得した場合において、借地権設定者が賃借権の譲渡又は転賃を承諾しないときは、その第三者は、借地権設定者に対し、建物その他借地権者が権原によって土地に附属させた物を時価で買い取るべきことを請求することができる。

第十五条 借地権を設定する場合には、他の者と共に有することとなることに限り、借地権設定者が自らその借地権を有することを妨げない。

第十六条 借地権者が借地権設定者に帰した場合であつても、他の者と共にその借地権を有するときは、その借地権は、消滅しない。
(強行規定)

第十七条 第十条、第十三条及び第十四条の規定に反する特約で借地権者又は転借地権者に不利なものは、無効とする。

第三節 借地条件の変更等
(借地条件の変更及び増改築の許可)

第十七条 建物の種類、構造、規模又は用途を制限する旨の借地条件がある場合において、法令による土地利用の規制の変更、付近の土地利用状況の変化その他の事情の変更により現に借地権を設定するにおいては、その借地条件と異なる建物の所有を目的とすることが相当であるに

もかわらず、借地条件の変更につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、当事者の申立てにより、その借地条件を変更することができる。

第十八条 契約の更新後の建物の再築の許可

2 裁判所は、前項の裁判をする場合には、建物の状況、借地に関する従前の経過、借地権設定者(転借地権者を含む。)が土地の

第十九条 借地権者が賃借権の目的である土地の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第二十条 第三者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第二十一条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第二十二条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第二十三条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第二十四条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第二十五条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第二十六条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第二十七条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第二十八条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第二十九条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第三十条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第三十一条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第三十二条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第三十三条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第三十四条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第三十五条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第三十六条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第三十七条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

使用を必要とする事情その他一切の事情を考慮しなければならない。
3 前条第五項及び第六項の規定は、第一項の裁判をする場合に準用する。
(土地の賃借権の譲渡又は転賃の許可)

第十九条 借地権者が賃借権の目的である土地の建物に譲渡しようとする場合において、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賃を承諾しないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その譲渡又は転賃を許すことができる。

2 前条第二項から第六項までの規定は、前項の申立てがあつた場合に準用する。
3 第一項の申立ては、建物の代金を支払った後二月以内に限り、することができる。
4 民事調停法(昭和二十六年法律第二百二十二号)第十九条の規定は、同条に規定する期間内に第一項の申立てをした場合に準用する。

第二十条 第三者が賃借権の目的である土地の上の建物に譲渡又は公売により建物を取得した第三者と借地権設定者との間について準用する。ただし、借地権設定者が第二項において準用する前条第三項の申立てをするには、借地権者の承諾を得なければならない。

(強行規定)

第二十一条 第十七条から第十九条までの規定に反する特約で借地権者又は転借地権者に不利なものは、無効とする。

第四節 定期借地権等
(定期借地権)

第二十二条 存続期間を五年以上として借地権を設定する場合には、第九条及び第十六条の規定にかかわらず、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。次条第一項において同じ。)及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。この場合においては、その特約は、公正証書による等書面によつてしなければならない。

第二十三条 前項前段の特約がその内容を記録した電磁的記録(電子的方式、磁気的方式その他の他人の知覚によつて認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。以下同じ。)によつてされたときは、その特約は、書面によつてされたものとみなして、同項後段の規定を適用する。

第二十四条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第二十五条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第二十六条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第二十七条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第二十八条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第二十九条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第三十条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第三十一条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第三十二条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第三十三条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第三十四条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第三十五条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

第三十六条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物に増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用に相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての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。

(事業用定期借地権等)
第二十三條 専ら事業の用に供する建物(居住の用に供するものを除く。次項において同じ。)の所有を目的とし、かつ、存続期間を三十年以上五十年未満として借地権を設定する場合には、第九條及び第十六條の規定にかかわらず、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三條の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。

2 専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、かつ、存続期間を十年以上三十年未満として借地権を設定する場合には、第三條から第八條まで、第十三條及び第十八條の規定は、適用しない。
3 前二項に規定する借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によつてしなければならない。

第二十四條 借地権を設定する場合(前条第二項に規定する借地権を設定する場合を除く。)において、第九條の規定にかかわらず、借地権を消滅させるため、その設定後三十年以上を経過した日に借地権の目的である土地の上の建物を借地権設定者に相当の対価で譲渡する旨を定めることができる。

2 前項の特約により借地権が消滅した場合において、その借地権者又は建物の賃借人等がその消滅後建物の使用を継続しているものが請求をしたときは、請求の時にその建物につきその借地権者又は建物の賃借人と借地権設定者との間での期間の定めのない賃貸借(借地権者が請求をした場合において、借地権の残存期間があるときは、その残存期間を存続期間とする賃貸借)がされたものとみなす。この場合において、建物の賃借は、当事者の請求により、裁判所が定める。

3 第一項の特約がある場合において、借地権者又は建物の賃借人と借地権設定者との間でその建物につき第三十八條第一項の規定による賃貸借契約をしたときは、前項の規定にかかわらず、その定めに従う。
(一時使用目的の借地権)
第二十五條 第三條から第八條まで、第十三條、第十七條、第十八條及び第二十二條から前条までの規定は、臨時設備の設置その他一時使用のために借地権を設定したことが明らかでない場合は、適用しない。

第三章 借家

第一節 建物賃貸借契約の更新等

第二十六條 建物賃貸借契約の更新等がある場合において、当事者が期間の満了の一年前から六月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。
2 前項の通知をした場合であっても、建物の賃貸借の期間が満了した後建物の賃借人が使用を継続する場合において、建物の賃借人が遅滞なく異議を述べなかつたときも、同項と同様とする。

3 建物の転賃借がされている場合においては、建物の転賃借人がする建物の使用の継続を建物の賃借人がする建物の使用の継続とみなして、建物の賃借人と賃借人との間について前項の規定を適用する。
(解約による建物賃貸借の終了)
第二十七條 建物の賃借人が賃貸借の解約の申入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から六月を経過することによつて終了する。

2 前条第二項及び第三項の規定は、建物の賃貸借が解約の申入れによつて終了した場合に準用する。
第二十八條 (建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件) 建物の賃借人及び賃借人(転賃借人を含む。以下この条において同じ。)が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃借人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。
(建物賃貸借の期間)
第二十九條 期間を一年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなす。

2 民法(明治二十九年法律第八十九号)第六百四條の規定は、建物の賃貸借については、適用しない。

(強行規定)
第三十條 この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

第二節 建物賃貸借の効力

(建物賃貸借の対抗力)
第三十一條 建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあつたときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる。
(借賃増減請求権)
第三十二條 建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃と比較して不相当となつたときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かつて建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

2 建物の借賃の増額については、協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃を支払うことをもつて足りる。ただし、その裁判が確定した場合には、既に支払つた額に不足があるときは、その不足額に年一割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。

3 建物の借賃の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃の支払を請求することができる。ただし、その裁判が確定した場合には、既に支払を受けた額が正当とされた建物の借賃の額を超えるときは、その超過額に年一割の割合による受領の時から利息を付してこれを返還しなければならない。
(造作買取請求権)
第三十三條 建物の賃借人の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作がある場合には、建物の賃借人は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによつて終了するときに、建物の賃借人に対し、その造作を時価で買い取るべきことを請求することができる。建物の賃借人から買い受けた造作についても、同様とする。

2 前項の規定は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによつて終了する場合における建物の転賃借人と賃借人との間について準用する。

(建物賃貸借終了の場合における転賃借人の保護)
第三十四條 建物の賃貸借がされている場合において、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによつて終了するときは、建物の賃借人は、建物の転賃借人にその旨の通知をしなければならない。その終了を建物の転賃借人に対抗することができない。

2 建物の賃借人が前項の通知をしたときは、建物の転賃借人は、その通知がされた日から六月を経過することによつて終了する。
(借地上の建物の賃借人の保護)
第三十五條 借地権の目的である土地の上の建物の存続期間の満了によつて建物の賃借人が土地を明け渡すべきときは、建物の賃借人が借地権の存続期間が満了することをその一年前までに知らなかつた場合に限り、裁判所は、建物の賃借人の請求により、建物の賃借人がこれを知つた日から一年を超えない範囲内において、土地の明渡しにつき相当の期限を許与することができる。

2 前項の規定により裁判所が期限の許与をしたときは、建物の賃貸借は、その期限が到来することによつて終了する。
(居住用建物の賃貸借の承継)
第三十六條 居住の用に供する建物の賃借人が相続人なしに死亡した場合において、その当時婚姻又は縁組の届出をしていないが、建物の賃借人と事実上夫婦又は養親子と同様の関係にあつた同居者があるときは、その同居者は、建物の賃借人の権利義務を承継する。ただし、相続人なしに死亡したことを知つた後一月以内に建物の賃借人に反対の意思を表示したときは、この限りでない。

2 前項本文の場合においては、建物の賃貸借関係に基づき生じた債権又は債務は、同項の規定により建物の賃借人の権利義務を承継した者により帰属する。
(強行規定)
第三十七條 第三十一條、第三十四條及び第三十五條の規定に反する特約で建物の賃借人又は転賃借人に不利なものは、無効とする。

第三十八條 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によつて契約をするときに限り、第三十條の規定に

かわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第二十九条第一項の規定を適用しない。

2 前項の規定による建物の賃貸借の契約がその内容を記録した電磁的記録によってされたときは、その契約は、書面によってされたものとみなして、同項の規定を適用する。

3 第一項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

4 建物の賃貸人は、前項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、建物の賃借人の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて法務省令で定めるものをいう。）により提供することができる。この場合において、当該建物の賃貸人は、当該書面を交付したものとみなす。

5 建物の賃貸人が第三項の規定による説明をしなければときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする。

6 第一項の規定による建物の賃貸借において、期間が一年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の一年前から六月前までの間（以下この項において「通知期間」という。）に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から六月を経過した後は、この限りでない。

7 第一項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借（床面積（建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部分の床面積）が二百平方メートル未満の建物に係るものに限る。）において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となつたときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申

入れの日から一月を経過することによって終了する。
8 前二項の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。
9 第三十二条の規定は、第一項の規定による建物の賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。
（取壊し予定の建物の賃貸借）
第三十九条 法令又は契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかかな場合において、建物の賃貸借をするときは、第三十条の規定にかかわらず、建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨を定めることができる。

2 前条の事件についての非訟事件手続法第二十一条の規定の適用については、同条中「非訟事件手続法第四十二条第一項」とあるのは、「借地借家法第五十一条第一項」とする。

3 この法律に定めるもののほか、前条の事件に關し必要な事項は、最高裁判所規則で定める。（強制参加）
第四十三条 裁判所は、当事者の申立てにより、当事者となる資格を有する者を第四十一条の事件の手続に参加させることができる。
2 前項の申立ては、その趣旨及び理由を記載した書面で行なければならない。
3 第一項の申立てを却下する裁判に対しては、即時抗告をすることができる。

2 前項の特約は、同項の建物を取り壊すべき事由を記載した書面によってしなければならない。
3 第一項の特約がその内容及び前項に規定する事由を記録した電磁的記録によってされたときは、その特約は、同項の書面によってされたものとみなして、同項の規定を適用する。
（二時使用目的の建物の賃貸借）
第四十条 この章の規定は、一時使用のために建物の賃貸借をしたことが明らかかな場合には、適用しない。

第四十一条 第十七条第一項、第二項若しくは第五項（第十八条第三項において準用する場合を含む。）、第十八条第一項、第十九条第一項（同条第七項において準用する場合を含む。）、若しくは第三項（同条第七項及び第二十条第二項（同条第五項において準用する場合を含む。）において準用する場合を含む。）又は第二十条第一項（同条第五項において準用する場合を含む。）に規定する事件は、借地権の目的である土地の所在地を管轄する地方裁判所が管轄する。ただし、当事者の合意があるときは、その所在地を管轄する簡易裁判所が管轄することを妨げない。
（非訟事件手続法の適用関係及び最高裁判所規則）
第四十二条 前条の事件については、非訟事件手続法（平成二十三年法律第五十一号）第二十七条、第四十条、第四十二条、第四十二条の二及び第六十三条第一項後段の規定は、適用しない。

（管轄裁判所）
第四十一条 第十七条第一項、第二項若しくは第五項（第十八条第三項において準用する場合を含む。）、第十八条第一項、第十九条第一項（同条第七項において準用する場合を含む。）、若しくは第三項（同条第七項及び第二十条第二項（同条第五項において準用する場合を含む。）において準用する場合を含む。）又は第二十条第一項（同条第五項において準用する場合を含む。）に規定する事件は、借地権の目的である土地の所在地を管轄する地方裁判所が管轄する。ただし、当事者の合意があるときは、その所在地を管轄する簡易裁判所が管轄することを妨げない。
（非訟事件手続法の適用関係及び最高裁判所規則）
第四十二条 前条の事件については、非訟事件手続法（平成二十三年法律第五十一号）第二十七条、第四十条、第四十二条、第四十二条の二及び第六十三条第一項後段の規定は、適用しない。

2 前条の事件についての非訟事件手続法第二十一条の規定の適用については、同条中「非訟事件手続法第四十二条第一項」とあるのは、「借地借家法第五十一条第一項」とする。
3 この法律に定めるもののほか、前条の事件に關し必要な事項は、最高裁判所規則で定める。（強制参加）
第四十三条 裁判所は、当事者の申立てにより、当事者となる資格を有する者を第四十一条の事件の手続に参加させることができる。
2 前項の申立ては、その趣旨及び理由を記載した書面で行なければならない。
3 第一項の申立てを却下する裁判に対しては、即時抗告をすることができる。

2 前条の事件についての非訟事件手続法第二十一条の規定の適用については、同条中「非訟事件手続法第四十二条第一項」とあるのは、「借地借家法第五十一条第一項」とする。
3 この法律に定めるもののほか、前条の事件に關し必要な事項は、最高裁判所規則で定める。（強制参加）
第四十三条 裁判所は、当事者の申立てにより、当事者となる資格を有する者を第四十一条の事件の手続に参加させることができる。
2 前項の申立ては、その趣旨及び理由を記載した書面で行なければならない。
3 第一項の申立てを却下する裁判に対しては、即時抗告をすることができる。

（手続代理人の資格）
第四十四条 法令により裁判上の行為をすることができる代理人のほか、弁護士でなければ手続代理人となることができない。ただし、簡易裁判所においては、その許可を得て、弁護士でない者を手続代理人とすることができる。
2 前項ただし書の許可は、いつでも取り消すことができる。

（手続代理人の代理権の範囲）
第四十五条 手続代理人は、委任を受けた事件について、非訟事件手続法第二十三条第一項に定める事項のほか、第十九条第三項（同条第七項及び第二十条第二項（同条第五項において準用する場合を含む。））において準用する場合を含む。次項において同じ。）の申立てに關する手続行為（次項に規定するものを除く。）をすることができる。
2 手続代理人は、非訟事件手続法第二十三条第二項各号に掲げる事項のほか、第十九条第三項の申立てについては、特別の委任を受けなければならない。
（非電磁的事件記録の閲覧等）
第四十六条 当事者及び利害関係を疎明した第三者は、裁判所書記官に対し、非電磁的事件記録（第四十一条の事件の記録中次条第一項に規定する電磁的事件記録を除いた部分を除く。次項において同じ。）の閲覧若しくは謄写又はその正本、謄本若しくは抄本の交付を請求することができる。

2 前条の事件についての非訟事件手続法第二十一条の規定の適用については、同条中「非訟事件手続法第四十二条第一項」とあるのは、「借地借家法第五十一条第一項」とする。
3 この法律に定めるもののほか、前条の事件に關し必要な事項は、最高裁判所規則で定める。（強制参加）
第四十三条 裁判所は、当事者の申立てにより、当事者となる資格を有する者を第四十一条の事件の手続に参加させることができる。
2 前項の申立ては、その趣旨及び理由を記載した書面で行なければならない。
3 第一項の申立てを却下する裁判に対しては、即時抗告をすることができる。

2 前条の事件についての非訟事件手続法第二十一条の規定の適用については、同条中「非訟事件手続法第四十二条第一項」とあるのは、「借地借家法第五十一条第一項」とする。
3 この法律に定めるもののほか、前条の事件に關し必要な事項は、最高裁判所規則で定める。（強制参加）
第四十三条 裁判所は、当事者の申立てにより、当事者となる資格を有する者を第四十一条の事件の手続に参加させることができる。
2 前項の申立ては、その趣旨及び理由を記載した書面で行なければならない。
3 第一項の申立てを却下する裁判に対しては、即時抗告をすることができる。

2 前条の事件についての非訟事件手続法第二十一条の規定の適用については、同条中「非訟事件手続法第四十二条第一項」とあるのは、「借地借家法第五十一条第一項」とする。
3 この法律に定めるもののほか、前条の事件に關し必要な事項は、最高裁判所規則で定める。（強制参加）
第四十三条 裁判所は、当事者の申立てにより、当事者となる資格を有する者を第四十一条の事件の手続に参加させることができる。
2 前項の申立ては、その趣旨及び理由を記載した書面で行なければならない。
3 第一項の申立てを却下する裁判に対しては、即時抗告をすることができる。

2 前条の事件についての非訟事件手続法第二十一条の規定の適用については、同条中「非訟事件手続法第四十二条第一項」とあるのは、「借地借家法第五十一条第一項」とする。
3 この法律に定めるもののほか、前条の事件に關し必要な事項は、最高裁判所規則で定める。（強制参加）
第四十三条 裁判所は、当事者の申立てにより、当事者となる資格を有する者を第四十一条の事件の手続に参加させることができる。
2 前項の申立ては、その趣旨及び理由を記載した書面で行なければならない。
3 第一項の申立てを却下する裁判に対しては、即時抗告をすることができる。

2 前条の事件についての非訟事件手続法第二十一条の規定の適用については、同条中「非訟事件手続法第四十二条第一項」とあるのは、「借地借家法第五十一条第一項」とする。
3 この法律に定めるもののほか、前条の事件に關し必要な事項は、最高裁判所規則で定める。（強制参加）
第四十三条 裁判所は、当事者の申立てにより、当事者となる資格を有する者を第四十一条の事件の手続に参加させることができる。
2 前項の申立ては、その趣旨及び理由を記載した書面で行なければならない。
3 第一項の申立てを却下する裁判に対しては、即時抗告をすることができる。

2 前条の事件についての非訟事件手続法第二十一条の規定の適用については、同条中「非訟事件手続法第四十二条第一項」とあるのは、「借地借家法第五十一条第一項」とする。
3 この法律に定めるもののほか、前条の事件に關し必要な事項は、最高裁判所規則で定める。（強制参加）
第四十三条 裁判所は、当事者の申立てにより、当事者となる資格を有する者を第四十一条の事件の手続に参加させることができる。
2 前項の申立ては、その趣旨及び理由を記載した書面で行なければならない。
3 第一項の申立てを却下する裁判に対しては、即時抗告をすることができる。

2 前条の事件についての非訟事件手続法第二十一条の規定の適用については、同条中「非訟事件手続法第四十二条第一項」とあるのは、「借地借家法第五十一条第一項」とする。
3 この法律に定めるもののほか、前条の事件に關し必要な事項は、最高裁判所規則で定める。（強制参加）
第四十三条 裁判所は、当事者の申立てにより、当事者となる資格を有する者を第四十一条の事件の手続に参加させることができる。
2 前項の申立ては、その趣旨及び理由を記載した書面で行なければならない。
3 第一項の申立てを却下する裁判に対しては、即時抗告をすることができる。

2 前条の事件についての非訟事件手続法第二十一条の規定の適用については、同条中「非訟事件手続法第四十二条第一項」とあるのは、「借地借家法第五十一条第一項」とする。
3 この法律に定めるもののほか、前条の事件に關し必要な事項は、最高裁判所規則で定める。（強制参加）
第四十三条 裁判所は、当事者の申立てにより、当事者となる資格を有する者を第四十一条の事件の手続に参加させることができる。
2 前項の申立ては、その趣旨及び理由を記載した書面で行なければならない。
3 第一項の申立てを却下する裁判に対しては、即時抗告をすることができる。

2 前条の事件についての非訟事件手続法第二十一条の規定の適用については、同条中「非訟事件手続法第四十二条第一項」とあるのは、「借地借家法第五十一条第一項」とする。
3 この法律に定めるもののほか、前条の事件に關し必要な事項は、最高裁判所規則で定める。（強制参加）
第四十三条 裁判所は、当事者の申立てにより、当事者となる資格を有する者を第四十一条の事件の手続に参加させることができる。
2 前項の申立ては、その趣旨及び理由を記載した書面で行なければならない。
3 第一項の申立てを却下する裁判に対しては、即時抗告をすることができる。

二及び三 略

四 第十七条、第三十五条、第四十四条、第五

十条及び第五十八条並びに次条、附則第三

条、第五条、第六条、第七条（第三項を除

く）、第十三条、第十四条、第十八条（戸籍

法第二百九十九条の改正規定（「戸籍の」の

下に「正本及び」を加える部分を除く。）に限

る。第十九条から第二十一条まで、第二十

三条、第二十四条、第二十七条、第二十九

条（住民基本台帳法第三十条の十五第三項の改

正規定を除く）、第三十条、第三十一条、第

三十三条から第三十五条まで、第四十条、第

四十二条、第四十四条から第四十六条まで、

第四十八条、第五十条から第五十二条まで、

第五十三条（行政手続における特定の個人を

識別するための番号の利用等に関する法律第

四十五条の二第一項、第五項、第六項及び第

九項の改正規定並びに同法第五十二条の三の

改正規定を除く）、第五十五条（がん登録等

の推進に関する法律（平成二十五年法律第百

十一号）第三十五条の改正規定（「条例を含

む。」を削る部分に限る。）を除く。）、第五

十六条、第五十八条、第六十四条、第六十五

条、第六十八条及び第六十九条の規定。公布

の日から起算して一年を超えない範囲内にお

いて、各規定につき、政令で定める日

（第三十五条の規定の施行に伴う経過措置）

第五十五条 第三十五条の規定による改正後の借地借

家法（以下この条において「新借地借家法」と

いう。）第二十二条第二項の規定は、第三十五

条の規定の施行の日以後にされる新借地借家法

第二十二条第一項前段の特約について適用す

る。

2 新借地借家法第三十八条第二項の規定は、第

三十五条の規定の施行の日以後にされる新借地

借家法第三十八条第一項の規定による建物の賃

貸借の契約について適用する。

3 新借地借家法第三十九条第三項の規定は、第

三十五条の規定の施行の日以後にされる新借地

借家法第三十九条第一項の特約について適用す

る。

（政令への委任）

第七十二条 この附則に定めるもののほか、この

法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関す

る経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第七十三条 政府は、行政機関等に係る申請、届

氏名を平仮名又は片仮名で表記したものを利用

して当該個人を識別できるようにするため、個

人の氏名を平仮名又は片仮名で表記したものを

戸籍の記載事項とするを含め、この法律の

公布後一年以内を別途としてその具体的な方策

について検討を加え、その結果に基づいて必要

な措置を講ずるものとする。

附則（令和四年五月二五日法律第四八

号）抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して四年

を超えない範囲内において政令で定める日から

施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、

当該各号に定める日から施行する。

一 第三条の規定並びに附則第六十条中商業登

記法（昭和三十八年法律第百二十五号）第五

十二条第二項の改正規定及び附則第百二十五

条の規定。公布の日

二 第一条の規定、第四条中民事訴訟費用等に

関する法律第二十八条の二第一項の改正規定

及び同法別表第一の一七の項イ（イ）の改正

規定（「取消しの申立て」の下に「、秘匿決

定を求める申立て、秘匿事項記載部分の閲覧

等の請求をすることができる者を秘匿決定に

係る秘匿対象者に限る決定を求める申立て、

秘匿決定等の取消しの申立て、秘匿決定等に

より閲覧等が制限される部分につき閲覧等を

することの許可を求める申立て」を加える部

分に限る。）、第五条中人事訴訟法第三十五条

の改正規定、第六条の規定並びに第九条中民

事執行法第百五十六条の改正規定、同法第百

五十七条第四項の改正規定、同法第百六十

一条第一項の改正規定、同法第百六十一条の次

に一条を加える改正規定、同法第百六十五条

第一号の改正規定、同法第百六十六条第一項

第一号の改正規定、同法第百六十七条の第十

一項の改正規定及び同法第百六十七条の十四

第一項の改正規定並びに附則第四十五条及び

第四十八条の規定、附則第七十一条中民事保

全法（平成元年法律第九十一号）第五十条第

五項の改正規定、附則第七十三条の規定、附

則第八十二条中組織的な犯罪の処罰及び犯罪

収益の規制等に関する法律（平成十一年法律

第百三十六号）第三十条第四項の改正規定及

び同法第三十六条第五項の改正規定並びに附

則第八十六条、第九十一条、第九十八条、第

定。公布の日から起算して九月を超えない範

囲内において政令で定める日

（政令への委任）

第百二十五条 この附則に定めるもののほか、こ

の法律の施行に関し必要な経過措置は、政令で

定める。

附則（令和五年六月一四日法律第五三

号）抄

この法律は、公布の日から起算して五年を超

えない範囲内において政令で定める日から施行

する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該

各号に定める日から施行する。

一 第三十二章の規定及び第三百八十八条の規

定。公布の日