

平成二十五年法律第六十一号

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

(趣旨)

第一条 この法律は、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とする。

(特定大規模災害及びこれに対して適用すべき措置等の指定)

第二条 大規模な火災、震災その他の災害であつて、その被災地において借地権者（借地借家法（平成三年法律第九十号）第二条第二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ものとする。

2 前項の政令においては、次条から第五条まで、第七条及び第八条に規定する措置のうち当該特定大規模災害に対し適用すべき措置並びにこれを適用する地区を指定しなければならない。当該指定の後、新たに次条から第五条まで、第七条及び第八条に規定する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これを適用する地区を政令で追加して指定するものとする。

(借地契約の解約等の特例)

第三条 特定大規模災害により借地権（借地借家法第二条第一号に規定する借地権をいう。以下同じ。）の目的である土地の上の建物が滅失した場合（同法第八条第一項の場合を除く。）においては、前条第一項の政令の施行の日から起算して一年を経過する日までの間は、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 前項の場合においては、借地権は、地上権の放棄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って消滅する。

(借地権の対抗力の特例)

第四条 借地借家法第十条第一項の場合において、建物の滅失があつても、その滅失が特定大規模災害によるものであるときは、第二条第一項の政令の施行の日から起算して六月を経過する日までの間は、借地権は、なお同法第十条第一項の効力を有する。

2 前項に規定する場合において、借地権者が、その建物を特定するために必要な事項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も、借地権は、なお借地借家法第十条第一項の効力を有する。ただし、第二条第一項の政令の施行の日から起算して三年を経過した後であつては、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。

(土地の賃借権の譲渡又は転貸の許可の特例)

第五条 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つて、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（借地借家法第二条第三号に規定する借地権設定者をいう。以下この項及び第四項において同じ。）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。この場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、賃借権の譲渡若しくは転貸を条件とする借地条件の変更を命じ、又はその許可を財産上の給付に係らしめることができる。

2 借地借家法第十九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ついて、同法第四章の規定は同項に規定する事件及びこの項において準用する同条第三項に規定する事件の裁判手続について、それぞれ準用する。この場合において、同法第十九条第三項中「建物の譲渡及び賃借権」とあるのは「賃借権」と、同法第六十二条中「建物の譲渡」とあるのは「賃借権の譲渡又は転貸」と読み替えるものとする。

3 第一項の申立ては、第二条第一項の政令の施行の日から起算して一年以内に限り、することができる。

4 前三項の規定は、転借地権（借地借家法第二条第四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（同条第五号に規定する転借地権者をいう。次条において同じ。）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同法第十九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)

第六条 前三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。

(被災地短期借地権)

第七条 第二条第一項の政令の施行の日から起算して二年を経過する日までの間に、同条第二項の規定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、借地借家法第九条の規定にかかわらず、存続期間を五年以下とし、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。

2 前項に規定する場合において、同項の定めがある借地権を設定するときは、借地借家法第十三条、第十七条及び第二十五条の規定は、適用しない。

3 第一項の定めがある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。

4 第一項の定めがある借地権の設定を目的とする契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知覚によっては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。）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、前項の規定を適用する。

(従前の賃借人に対する通知)

第八条 特定大規模災害により賃借権の目的である建物（以下この条において「旧建物」という。）が滅失した場合において、旧建物の滅失の当時における旧建物の賃借人（以下この条において「従前の賃借人」という。）が旧建物の敷地であつた土地の上に当該滅失の直前の用途と同一の用途に供される建物を新たに築造し、又は築造しようとする場合であつて、第二条第一項の政令の施行の日から起算して三年を経過する日までの間にその建物について賃貸借契約の締結の勧誘をしようとするときは、従前の賃借人は、当該滅失の当時旧建物を自ら使用していた賃借人（転借人を含み、一時使用のための賃借をしていた者を除く。）のうち知れている者に対し、遅滞なくその旨を通知しなければならない。

附 則 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して三月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。

(罹災都市借地借家臨時処理法等の廃止)

第二条 次に掲げる法律は、廃止する。

一 罹災都市借地借家臨時処理法（昭和二十一年法律第十三号）

二 罹災都市借地借家臨時処理法第二十五条の二の災害及び同条の規定を適用する地区を定める法律（昭和二十二年法律第六十号）

三 罹災都市借地借家臨時処理法第二十五条の二の災害及び同条の規定を適用する地区を定める法律（昭和二十三年法律第二百二十七号）

四 罹災都市借地借家臨時処理法第二十五条の二の災害及び同条の規定を適用する地区を定める法律（昭和二十四年法律第五十一号）

- 五 罹災都市借地借家臨時処理法第二十五条の二の災害及び同条の規定を適用する地区を定める法律（昭和三十二年法律第百四十六号）
 六 罹災都市借地借家臨時処理法第二十五条の二の災害及び同条の規定を適用する地区を定める法律（昭和三十二年法律第百二十四号）
 七 罹災都市借地借家臨時処理法第二十五条の二の災害及び同条の規定を適用する地区を定める法律（昭和三十七年法律第一号）
 八 罹災都市借地借家臨時処理法第二十五条の二の災害及び同条の規定を適用する地区を定める法律（昭和三十七年法律第百三十九号）
 九 罹災都市借地借家臨時処理法第二十五条の二の災害及び同条の規定を適用する地区を定める法律（昭和三十七年法律第百八十一号）
 十 罹災都市借地借家臨時処理法第二十五条の二の災害及び同条の規定を適用する地区を定める法律（昭和三十七年法律第百九十二号）
 十一 罹災都市借地借家臨時処理法第二十五条の二の災害及び同条の規定を適用する地区を定める法律（昭和三十七年法律第七十号）
 （旧罹災都市借地借家臨時処理法の効力に関する経過措置）

第三条 接収不動産に関する借地借家臨時処理法（昭和三十七年法律第百三十八号）第二十条の規定の適用については、前条の規定による廃止前の罹災都市借地借家臨時処理法（次条において「旧罹災都市借地借家臨時処理法」という。）第十九条から第二十二條までの規定は、この法律の施行後も、なおその効力を有する。

（罹災都市借地借家臨時処理法の廃止に伴う経過措置）

第四条 この法律の施行前にした申出に係る旧罹災都市借地借家臨時処理法第二条（旧罹災都市借地借家臨時処理法第九条、第二十五条の二及び第三十二条第一項において準用する場合を含む。）及び第十四条（旧罹災都市借地借家臨時処理法第二十五条の二において準用する場合を含む。）の規定による賃借権の設定並びに当該設定があった賃借権に関する法律関係については、なお従前の例による。

2 この法律の施行前にした申出に係る旧罹災都市借地借家臨時処理法第三条（旧罹災都市借地借家臨時処理法第九条、第二十五条の二及び第三十二条第一項において準用する場合を含む。）の規定による借地権の譲渡及び当該譲渡があった借地権に関する法律関係については、なお従前の例による。

3 この法律の施行前に旧罹災都市借地借家臨時処理法第十条（旧罹災都市借地借家臨時処理法第二十五条の二において準用する場合を含む。）の規定により第三者に対抗することができることとされた借地権の第三者に対する効力については、なお従前の例による。

4 この法律の施行前に旧罹災都市借地借家臨時処理法第二十五条の二において準用する旧罹災都市借地借家臨時処理法第十一条の規定により延長された借地権の存続期間については、なお従前の例による。

5 この法律の施行前に旧罹災都市借地借家臨時処理法第二十五条の二において準用する旧罹災都市借地借家臨時処理法第十二条及び旧罹災都市借地借家臨時処理法第二十五条の二において準用する旧罹災都市借地借家臨時処理法第十三条において準用する旧罹災都市借地借家臨時処理法第十二条の規定によりされた催告については、なお従前の例による。

6 この法律の施行前にした申立てに係る旧罹災都市借地借家臨時処理法第十七条（旧罹災都市借地借家臨時処理法第二十五条の二において準用する場合を含む。）に規定する事件については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第五条 前二条に規定するもののほか、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（平成二九年六月二日法律第四五号）

この法律は、民法改正法の施行の日から施行する。ただし、第百三条の二、第百三条の三、第二百六十七條の二、第二百六十七條の三及び第三百六十二條の規定は、公布の日から施行する。

附 則（令和三年五月一九日法律第三七号）抄

（施行期日）

第一条 この法律は、令和三年九月一日から施行する。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 第二十七條（住民基本台帳法別表第一から別表第五までの改正規定に限る。）、第四十五條、第四十七條及び第五十五條（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別表第一及び別表第二の改正規定（同表の二十七の項の改正規定を除く。）に限る。）並びに附則第八條第一項、第五十九條から第六十三條まで、第六十七條及び第七十一條から第七十三條までの規定 公布の日

二及び三 略

四 第十七條、第三十五條、第四十四條、第五十條及び第五十八條並びに次條、附則第三條、第五條、第六條、第七條（第三項を除く。）、第十三條、第十四條、第十八條（戸籍法第百二十九條の改正規定（「戸籍の」の下に「正本及び」を加える部分を除く。）に限る。）、第十九條から第二十一條まで、第二十三條、第二十四條、第二十七條、第二十九條（住民基本台帳法第三十條の十五第三項の改正規定を除く。）、第三十條、第三十一條、第三十三條から第三十五條まで、第四十條、第四十二條、第四十四條から第四十六條まで、第四十八條、第五十條から第五十二條まで、第五十三條（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條の二第一項、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條の三の改正規定を除く。）、第五十五條（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）第三十五條の改正規定（「(条例を含む。)」を削る部分に限る。）を除く。）、第五十六條、第五十八條、第六十四條、第六十五條、第六十八條及び第六十九條の規定 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

（第五十八條の規定の施行に伴う経過措置）

第十三條 第五十八條の規定による改正後の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七條第四項の規定は、第五十八條の規定の施行の日以後にされる同条の規定による改正後の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七條第一項の定めがある借地権の設定を目的とする契約について適用する。

（政令への委任）

第七十二條 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）

第七十三條 政府は、行政機関等に係る申請、届出、処分等の通知その他の手続において、個人の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ことを含め、この法律の公布後一年以内を目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。