

様式第十三（第4条関係）

新事業活動に関する確認の求めに対する回答の内容の公表

1. 確認の求めを行った年月日
令和6年12月12日

2. 回答を行った年月日
令和7年1月9日

3. 新事業活動に係る事業の概要

照会者は、容易に取り外し可能であり、短期間で解体・移築されることを前提とした可動式物件（以下「本件物件」という。）を製造し、これをホテルオーナーに販売し、ホテルオーナーは、都心の駐車場や遊休地の所有者から期間を10年未満として土地を賃借して（以下「本件賃貸借」という。）、当該土地の空間に本件物件を複数個利用して建物を建築し、同建物においてホテルを営業する。本件賃貸借に際しては、契約書において、①本件物件を利用してホテルが建築されること、②本件物件は、一般的な不動産と異なり、容易に取り外し可能であり、短期間で解体・移築されることを前提とした製品であること、③賃貸人において賃貸借期間満了後に土地を別の用途で利用することが予定されていることを明記した上、賃料及び権利金についても一時使用であることを前提とした額とすることが想定されている。

4. 確認の求めの内容

本件賃貸借が借地借家法第25条所定の「一時使用のために借地権を設定したことが明らかな場合」に該当し、同法第3条の適用を受けることなく、10年未満の期間を定めて賃貸借契約を締結することができること。

5. 確認の求めに対する回答の内容

借地借家法第25条は、「第3条から第8条まで、第13条、第17条、第18条及び第22条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な場合には、適用しない。」と規定しているところ、土地賃貸借が同法第25条の一時使用のためのものというためには、一般に、賃貸借成立に至る経緯や動機、対象とされた土地の利用目的、地上建物の種類・設備・構造、賃貸借期間、賃料の額、権利金の授受の有無等諸般の事情を考慮し、賃貸借当事者間に短期間に限り賃貸借を存続させる合意が成立したと認められる客観的合理的理由が存することを要するものと解されている（最高裁昭和45年7月21日判決等参照）。

本件照会書記載の各事情、すなわち、地上建物が、容易に取り外し可能であり、短期間で解体・移築されることを前提とした製品によって建築されていること、賃貸人において賃貸借期間満了後に土地を別の用途で利用することが予定されていること、賃料及び権利金について一時使用であることを前提とした額となっていることという事情があり、他に一時使用のためのものであるとの認定を妨げる事情がないとの前提においては、「一時使用のために借地権を設定したことが明らかな場合」に該当して借地借家法第25条が適用され得るものと考えられる。同条が適用される場合には、同法第3条の適用はなく、10年未満の期間を定めて賃貸借契約を締結することができる。

なお、賃貸借契約をめぐる各事情は、契約ごとに様々であるところ、賃貸借契約をめぐる当事者間で紛争が生じた場合等における当該賃貸借契約が一時使用のために借地権を設定したことが明らかな場合に該当するかの認定については、個別の契約ごとに認定された諸般の事情を総合考慮して判断されるものであるため、最終的には裁判所の判断によることになる。

(注)

本回答は、確認を求める対象となる法令（条項）を所管する立場から、照会者から提示された事実のみを前提として、現時点における見解を示したものであり、もとより、捜査機関の判断や罰則の適用を含めた司法判断を拘束するものではない。