



1分底地大学

ソコダイ

九限目

法令の公布日

【問題】

借地に関する法令において、
施行（公布日）が古い順に並び替えよ

- ① 借地借家法
- ② 借地法
- ③ 建物保護法
- ④ 地代家賃統制令
- ⑤ 借地借家臨時処理法



【解説】

日本の借地はその歴史とともに醸成されてきました。圧倒的に地主が有利だった時代から賃借人過保護と言われるようになるまでの変遷を、法令や歴史的背景とともに辿ってみたいと思います。

今では考えられませんが、借地に関する特別法が無かった時代においては、借地権者は新しい地主に借地権を主張することができませんでした。つまり、地主が変わって、地主から出ていけと言われれば出て行かざるを得なかったのです。この何とも理不尽な状態を打破するために制定されたのが『③建物保護法』（明治 42 年）です。これによって、建物の登記を根拠に新しい地主に対して借地権を主張することができ、不意の明渡請求から守られることになりました。まだまだ地主が強い立場にありましたが、大正 10 年に『②借地法』が制定され賃借人保護へ傾倒していくこととなります。

大正 12 年、関東大震災が発生しました。数十万の家屋が被害を受け、多くの国民はバラックでの生活を余儀なくされてしまいました。バラック建物は不法占拠によるものや、土地を持つ地主の好意によって建てられましたが、迅速かつ円滑な復興を目指す政府は、それらバラック建物を借地権として認めてしまうという、（何とも無茶な）法律『⑤借地借家臨時処理法』（大正 13 年）を制定しました。これによって関東では瞬間に借地が広がりました。ちなみにこの法律は空襲等の被害時にも適用されるため、空襲の被害を大きく受けた地域にも借地が広がることとなります。

その後日本は戦争時代へ突入し、軍需拡大とともに地方から都市部への人口流入が急加速で進み、土地の価値が急激かつ大幅な上昇を見せることになりました。それにともない地代や家賃が値上げされてしまうと、国民の生活がままらなくなってしまう。そこで政府はそのような賃料の値上げを防ぐために『④地代家賃統制令』（第一次・昭和 14 年）を発令しました。これによって既存建物の賃料高騰が抑制されました。しかし、土地の価値は高いままですから、安い賃料で貸すよりは立ち退きをかけて建物を建て替えたり、土地にして売却することに経済合理性が生まれました。地上げブームの到来です。そこで、それまで容易だった明渡を困難にするため借地法が改正（昭和 16 年）され、明渡に伴う正当事由の必要性が導入され、実質明渡が不可能になりました。

賃借人過保護に振れ過ぎたフリコを戻すため、いずれにも公平な定期借地権を含む『①借地借家法』（平成 4 年）が施行され現在に至っています。

③⇒②⇒⑤⇒④⇒①

ものしりのもり



なんでクリスマスに靴下を下げてるの？

2012 年も残すところあとわずかになり、クリスマスを楽しみにしている方もいらっしゃるのではないのでしょうか。子供のときは嬉しさのためか気になりませんでした。プレゼントを靴下に入れるという考えは大胆です。なぜサンタクロースは靴下にプレゼントを入れるようになったのでしょうか？

4 世紀頃のローマ帝国時代、ミラ（現在のトルコあたり）という町に、ニコラウスという神父がいました。子供の命を助けたり、船を事故から救ったりと善行や奇跡を起こし、人々を救いました。そのため、ニコラウスは今なお民衆の身近にいる聖人として親しまれています。ちなみにニコラウスはサンタクロースの語源となった人物で、オランダ語にすると『シタクロース』、その後アメリカに移住したオランダ人が『サンタクロース』と伝え定着していったようです。

靴下を下げるときにつかになった逸話があります。ある日、ニコラウスは貧しさのため困っている娘たちの存在を知ります。ニコラウスはその娘たちの家の煙突へ金貨を投げ入れました。ちょうどその時、暖炉で乾かしていた靴下の中に金貨がストンと入りました。この金貨のおかげで娘たちは身売りをせずに済んだという話が広がり、人々は靴下を下げてサンタクロースを待つようになりました。



底地・居抜きアパートの情報お寄せください！

株式会社サンセイランディック



〒101-0048 東京都千代田区神田司町 2-1 オーク神田ビル 7 階

TEL : 03-3295-3400 <http://www.sansei-l.co.jp/>

FAX : 03-3295-6200 <http://www.sokochi.com/> Email : info@sansei-l.co.jp

札幌支店

〒060-0003 北海道札幌市中央区北 3 条西 2-2-1
日通札幌ビル 7F
TEL:011-261-3960 / FAX : 011-261-3955

横浜支店

〒220-0004 神奈川県横浜市西区北幸 1-4-1
横浜天理ビル 20F
TEL:045-620-0022 / FAX:045-620-0021

名古屋支店

〒460-0002 愛知県名古屋市中区丸の内 2-18-25
丸の内 KS ビル 9F
TEL:052-219-2781 / FAX:052-219-2788

大阪支店

〒550-0012 大阪府大阪市西区立売堀 1-2-14
本町産金ビル 9F
TEL: 06-6532-8830 / FAX:06-6532-8831

福岡支店

〒810-0073 福岡県福岡市中央区舞鶴 1-2-1
天神陽明ビル 3F
TEL: 092-718-0212 / FAX: 092-718-0213



フェイスブックもやっています！
「底地くん」で検索！

