

借地借家法

Act on Land and Building Leases

(平成三年十月四日法律第九十号)
(Act No. 90 of October 4, 1991)

目次

Table of Contents

第一章 総則 (第一条・第二条)

Chapter I General Provisions (Articles 1 and 2)

第二章 借地

Chapter II Land Leases

第一節 借地権の存続期間等 (第三条—第九条)

Section 1 Duration of Land Leasehold Rights (Articles 3 through 9)

第二節 借地権の効力 (第十条—第十六条)

Section 2 Effect of Land Leasehold Rights (Articles 10 through 16)

第三節 借地条件の変更等 (第十七条—第二十一条)

Section 3 Changes to Land Lease Terms (Articles 17 through 21)

第四節 定期借地権等 (第二十二条—第二十五条)

Section 4 Fixed Term Land Leasehold Rights (Articles 22 through 25)

第三章 借家

Chapter III Building Leases

第一節 建物賃貸借契約の更新等 (第二十六条—第三十条)

Section 1 Renewal of Building Lease Contracts (Articles 26 through 30)

第二節 建物賃貸借の効力 (第三十一条—第三十七条)

Section 2 Effect of Building Leases (Articles 31 through 37)

第三節 定期建物賃貸借等 (第三十八条—第四十条)

Section 3 Fixed Term Building Leases (Articles 38 through 40)

第四章 借地条件の変更等の裁判手続 (第四十一条—第六十四条)

Chapter IV Court Proceedings for Changes to Land Lease Terms (Articles 41 through 64)

第一章 総則

Chapter I General Provisions

(趣旨)

(Purpose)

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。

Article 1 This Act, in addition to prescribing the special provisions concerning the duration and effect, etc. of superficies and the right to lease land for the purpose of building ownership, the renewal of contracts and the effect, etc. of building leases, provides for the necessary matters in connection with court proceedings required for changes to the land lease terms, etc.

(定義)

(Definitions)

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。

Article 2 In this Act, the meanings of the terms set forth in the following items are as prescribed in each respective item:

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。

(i) the term "land leasehold right" means superficies or a right to lease land for the purpose of building ownership;

二 借地権者 借地権を有する者をいう。

(ii) the term "land leasehold right holder" means a person who has a land leasehold right;

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。

(iii) the term "lessor" means a person who establishes a land leasehold right for a land leasehold right holder;

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。

(iv) the term "land sublease right" means a right to lease land for the purpose of building ownership which is established by a land leasehold right holder; and

五 転借地権者 転借地権を有する者をいう。

(v) the term "land sublease right holder" means a person who has a land sublease right.

第二章 借地

Chapter II Land Lease

第一節 借地権の存続期間等

Section 1 Duration of Land Leasehold Rights

(借地権の存続期間)

(Duration of Land Leasehold Rights)

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。

Article 3 The duration of the land leasehold right is thirty years; provided, however, that if a period longer than this is prescribed by contract, that period

applies.

(借地権の更新後の期間)

(Period of Land Leasehold Rights After Renewal)

第四条 当事者が借地契約を更新する場合には、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。

Article 4 If the parties renew the land lease contract, the period is to be ten years from the day of the renewal (twenty years in the case of the first renewal after the establishment of the land leasehold right); provided, however, that if the parties prescribe a period longer than this, that period applies.

(借地契約の更新請求等)

(Request for Renewal of Land Lease Contracts)

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り、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。

Article 5 (1) If the land leasehold right holder requests the renewal of the contract when the duration of the land leasehold right expires, the contract is deemed to have been renewed with the same terms and conditions as those of the prior contract in addition to what is prescribed in the provisions of the preceding Article, as long as there is a building; provided, however, that this does not apply when the lessor makes an objection without delay.

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。

(2) The provisions of the preceding paragraph also apply when the land leasehold right holder continues to make use of the land after the expiration of the duration of the land leasehold right, as long as there is a building.

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。

(3) If a land sublease right has been established, the continued use of land by a land sublease right holder is deemed to be the continued use of land by a land leasehold right holder, and the provisions of the preceding paragraph apply to the relationship between the land leasehold right holder and the lessor.

(借地契約の更新拒絶の要件)

(Requirements for Refusing Renewal of Land Lease Contracts)

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。

Article 6 The objection referred to in the preceding Article may not be raised unless it is found that there are justifiable grounds for doing so, taking into account of the circumstances in which the lessor and the land leasehold right holder (including the land sublease right holder; hereinafter the same applies in this Article) requires the use of land, the history of the leased land and the state of land use, and the offer made by the lessor when the lessor has made an offer to provide payment of monetary considerations to the land leasehold right holder as a condition for vacating the land or in exchange for vacating the land.

(建物の再築による借地権の期間の延長)

(Extension of Period of Land Leasehold Rights Due to Rebuilding of Buildings)

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。）があった場合において、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り、借地権は、承諾があっ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。

Article 7 (1) If the buildings are lost before the duration of the land leasehold right expires (including demolition by the land leasehold right holder or the land sublease right holder; the same applies hereinafter), and the land leasehold right holder constructs a building that is to last past the remaining period of existence, as long as the lessor gives consent to the construction of the building, the land leasehold right continues to exist for twenty years from the day of the consent or the day the building is constructed, whichever comes earlier; provided, however, that when the remaining period of existence is longer than this or when the parties have determined a longer period, that period applies.

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ったときは、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ったものとみなす。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。）に通知があった場合においては、この限りでない。

(2) If the land leasehold right holder notifies the lessor the fact that the land leasehold right holder intends to newly construct a building that is to last past the remaining period of existence and the lessor does not state an objection within two months after receiving the notice, it is deemed that the lessor referred to in the preceding paragraph has consented to the construction of the

building; provided, however, that this does not apply if notice has been given after the contract was renewed (if the duration of the land leasehold right has been extended pursuant to the provisions of that paragraph, after the date that the initial duration of the land leasehold right is to expire; hereinafter the same applies in the following Article and Article 18).

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。

(3) If a land sublease right has been established, building construction that the land sublease right holder undertakes is deemed to be building construction that the land leasehold right holder undertakes, and the provisions of paragraph (1) apply between the land leasehold right holder and the lessor.

(借地契約の更新後の建物の滅失による解約等)

(Termination Due to Loss of Buildings After Renewal of Land Lease Contracts)

第八条 契約の更新の後に建物の滅失があった場合においては、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。

Article 8 (1) If the buildings are lost after the contract has been renewed, the land leasehold right holder may waive the superficies or give a notice of termination of the land lease.

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。

(2) In the case prescribed in the preceding paragraph, if the land leasehold right holder has constructed a building that is to last past the remaining period of existence without receiving the consent of the lessor, the lessor may request the extinction of superficies or give a notice of termination of the land lease.

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った日から三月を経過することによって消滅する。

(3) In the case referred to in the preceding two paragraphs, the land leasehold right is extinguished when three months have passed from the day the waiver of the superficies or the request for extinction of superficies, or the notice of termination of the land lease was made.

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。

(4) The right to waive the superficies or to give a notice of termination of the land lease provided for in paragraph (1) may be restricted only if the right to request the extinction of superficies or to give a notice of termination of the land lease provided for in paragraph (2) is restricted.

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。

- (5) If a land sublease right has been established, building construction that the land sublease right holder undertakes is deemed to be building construction that the land leasehold right holder undertakes, and the provisions of paragraph (2) apply to the relationship between the land leasehold right holder and the lessor.

(強行規定)

(Mandatory Provisions)

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。

Article 9 A special agreement that runs counter to the provisions of this Section which is disadvantageous to the land leasehold right holder is void.

第二節 借地権の効力

Section 2 Effect of Land Leasehold Rights

(借地権の対抗力)

(Perfection of Land Leasehold Rights)

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。

Article 10 (1) Even if the land leasehold right is not registered, when the land leasehold right holder owns registered buildings on the land, the land leasehold right may be asserted against a third party.

2 前項の場合において、建物の滅失があっても、借地権者が、その建物を特定するために必要な事項、その滅失があっ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、建物の滅失があった日から二年を経過した後にあっては、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。

(2) In the case referred to in the preceding paragraph, even if a building has been destroyed, when the land leasehold right holder posts a notice of the necessary matters to identify the building, the day the building was lost, and the intent to construct a new building, in a clearly visible location on the land, the land leasehold right is effective as referred to in that paragraph; provided, however, that if two years have passed since the day the building was destroyed, this is limited to the case in which the building was newly constructed and registered before the notice was posted.

(地代等増減請求権)

(Right to Request Increase or Decrease in Land Rent)

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比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、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額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

Article 11 (1) When land rent or rental fee for land (hereinafter referred to as "land rent, etc." in this Article and the following Article) becomes unreasonable, due to the increase or decrease in tax and other public charges related to the land, the rise or fall of land prices or changes in other economic conditions, or in comparison to the rent, etc. of similar land in the vicinity, the parties may request the increase or decrease in the amount of land rent, etc. in the future, notwithstanding the contract terms and conditions; provided however, that when there is a special agreement stating that land rent, etc. will not be increased for a certain period of time, the provisions of the special agreement prevail.

2 地代等の増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、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って足りる。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。

(2) If no agreement is reached between the parties regarding the increase in the amount of land rent, etc., until the judicial decision establishing that the increase of the amount is valid becomes final and binding, it is sufficient for the party that has received the request to pay a land rent, etc. in an amount that is found to be reasonable; provided, however, that when the judicial decision becomes final and binding, if the amount that has already been paid is insufficient, the amount of the shortfall must be paid with the addition of interest on late payments at the rate of ten percent per year.

3 地代等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。

(3) If no agreement is reached between the parties regarding the decrease in the amount of land rent, etc., until the judicial decision establishing that the decrease of the amount is valid becomes final and binding, the party that has received the request may request payment of land rent, etc. in an amount that is found to be reasonable; provided, however, that when that judicial decision becomes final and binding, if the amount that has already been paid exceeds the amount of land rent, etc. considered to be valid, the amount of the excess must be returned with the addition of interest at the rate of ten percent per

year from the time the payment was received.

(借地権設定者の先取特権)

(Statutory Liens of Lessors)

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。

Article 12 (1) With respect to the final two years of rent, etc. the term of which has become due, the lessor has a statutory lien on the building that the land leasehold right holder owns on that land.

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って、その効力を保存する。

(2) The effect of the statutory lien referred to in the preceding paragraph is preserved by registering the superficies or the land lease.

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。

(3) The statutory lien referred to in paragraph (1) has the effect of prevailing over other rights; provided, however, that the statutory lien for expenses for common benefit, preservation of immovables and construction work for immovables, and the right of pledge and mortgage registered prior to the registration of superficies or land leases prevail over the statutory lien referred to in that paragraph.

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。

(4) The provisions of the preceding three paragraphs apply mutatis mutandis to buildings that the land sublease right holder owns on that land.

(建物買取請求権)

(Right to Request Purchase of Buildings)

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。

Article 13 (1) When the duration of land leasehold right expires and the contract is not renewed, the land leasehold right holder may request that the lessor purchase the building and other objects that the land leasehold right holder has attached to the land by title at the market value.

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。

(2) In the case referred to in the preceding paragraph, when the building has been newly constructed prior to the expiration of the duration of land leasehold

right without the consent of the lessor with the intention that they last past the remaining period of the land leasehold right, the court, if the lessor so requests, may impose a reasonable time frame for the payment of all or part of the purchase money.

3 前二項の規定は、借地権の存続期間が満了した場合における転借地権者と借地権設定者との間について準用する。

(3) The provisions of the preceding two paragraphs apply mutatis mutandis between the land sublease right holder and the lessor when the duration of land leasehold right has expired.

(第三者の建物買取請求権)

(Right of a Third Party to Request Purchase of Buildings)

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貸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。

Article 14 If a third party has acquired the buildings and other items on the land that is the object of the lease interest that the land leasehold right holder has duly attached to the land, and the lessor does not consent to the transfer of the lease interest or to a sublease, the third party may request that the lessor purchase the buildings and other items that the land leasehold right holder has duly attached to the land at the prevailing market value.

(自己借地権)

(Leasehold Right for One's Own Land)

第十五条 借地権を設定する場合においては、他の者と共に有することとなるときに限り、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。

Article 15 (1) Establishment of a land leasehold right does not preclude the lessor from personally owning the land leasehold right only when the interest is jointly held with another party.

2 借地権が借地権設定者に帰した場合であっても、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。

(2) Even if the land leasehold right has been returned to the lessor, when the interest is held in common with another party, the land leasehold right is not extinguished.

(強行規定)

(Mandatory Provisions)

第十六条 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。

Article 16 A special agreement that runs counter to the provisions of Article 10,

Article 13, and Article 14 and that is disadvantageous to the land leasehold right holder or the land sublease right holder is void.

第三節 借地条件の変更等

Section 3 Changes to Land Lease Terms

(借地条件の変更及び増改築の許可)

(Changes to Land Lease Terms and Permission for Improvements)

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、付近の土地の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。

Article 17 (1) If there are land lease terms that limit the type, construction, size, or use of buildings, if, notwithstanding the fact that an object of owning the buildings which is different from the land lease terms is reasonable in actually establishing the land leasehold right due to changes in control of land use pursuant to laws and regulations, changes to the conditions of use of land in the vicinity, or changes in other circumstances, no agreement is reached between the parties regarding the changes to the land lease terms, the court may change the land lease terms pursuant to the petition of the parties.

2 増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用上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。

(2) If there are land lease terms that limit remodeling and expansion of buildings, if no agreement is reached between the parties regarding the remodeling and expansion for normal use of land, the court may grant permission for the remodeling and expansion in lieu of the consent of the lessor pursuant to the petition of the land leasehold right holder.

3 裁判所は、前二項の裁判をする場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、他の借地条件を変更し、財産上の給付を命じ、その他相当の処分をすることができる。

(3) When rendering a judicial decision referred to in the preceding two paragraphs, when it is necessary for facilitating equitable benefit between the parties, the court may change other land lease terms, order the payment of monetary considerations, or enact other reasonable dispositions.

4 裁判所は、前三項の裁判をするには、借地権の残存期間、土地の状況、借地に関する従前の経過その他一切の事情を考慮しなければならない。

(4) When making the judicial decision referred to in the preceding three paragraphs, the court must take into account of the remaining period of the

land leasehold right, the situation of the land, the history of the leased land, and all other circumstances.

5 転借地権が設定されている場合において、必要があるときは、裁判所は、転借地権者の申立てにより、転借地権とともに借地権につき第一項から第三項までの裁判をすることができる。

(5) When a land sublease right has been established, when it is necessary, the court may make the judicial decisions referred to in paragraphs (1) through (3) concerning the land leasehold right as well as the land sublease right pursuant to the petition of the land sublease right holder,.

6 裁判所は、特に必要がないと認める場合を除き、第一項から第三項まで又は前項の裁判をする前に鑑定委員会の意見を聴かなければならない。

(6) Unless found unnecessary, prior to making the judicial decisions referred to in paragraphs (1) through (3) or the judicial decision referred to in the preceding paragraph, the court must hear the opinion of a committee of experts.

(借地契約の更新後の建物の再築の許可)

(Permission to Rebuild Buildings After Renewal of Land Lease Contracts)

第十八条 契約の更新の後において、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造することにつきやむを得ない事情があるにもかかわらず、借地権設定者がその建物の築造を承諾しないときは、借地権設定者が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ない旨を定めた場合を除き、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、延長すべき借地権の期間として第七条第一項の規定による期間と異なる期間を定め、他の借地条件を変更し、財産上の給付を命じ、その他相当の処分をすることができる。

Article 18 (1) If, notwithstanding the fact that there are unavoidable circumstances for a land leasehold right holder to newly construct a building that is to last past the remaining period of existence, the lessor does not consent to the construction of that building, excluding the cases in which it is specified that the lessor may not demand the superficies to be extinguished or give a notice of the termination of the land lease, the court may grant permission in lieu of the consent of the lessor, pursuant to the petition of the land leasehold right holder. In such a case, when it is necessary for facilitating equitable benefit between the parties, the court may specify a period different from the period specified under the provisions of Article 7, paragraph (1) as a period of the land leasehold right required to be extended, change other land lease terms, order the payment of monetary considerations, or make other reasonable dispositions.

2 裁判所は、前項の裁判をするには、建物の状況、建物の滅失があった場合には滅失に至った事情、借地に関する従前の経過、借地権設定者及び借地権者（転借地権者を含む。）が土地の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。

(2) When making the judicial decision referred to in the preceding paragraph, the court must take into account of the building condition, the circumstances leading to the loss of the building in cases of the loss, the history of the leased land, the circumstances for a lessor and a land leasehold right holder (including the land sublease right holder) to require the use of the land and all other circumstances.

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。

(3) The provisions of paragraph (5) and paragraph (6) of the preceding Article apply mutatis mutandis to cases in which the judicial decision referred to in paragraph (1) is to be made.

(土地の賃借権の譲渡又は転貸の許可)

(Permission to Transfer or Sublease Right to Lease Land)

第十九条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物を第三者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。

Article 19 (1) If the land leasehold right holder intends to transfer building on the land that is the object of right of lease to a third party, and the lessor does not consent to the transfer or sublease of the right of lease, notwithstanding the fact that it is unlikely that the acquisition of the right of lease by the third party or the sublease of the right of lease to the third party to be disadvantageous to the lessor, the court may grant permission in lieu of the lessor's consent pursuant to the petition by a land leasehold right holder. In such a case, if it is necessary for facilitating equitable benefit between the parties, the court may order changes to the land lease terms for which the transfer or sublease of the right of lease is the condition for making the changes, or may require the payment of monetary considerations for the permission.

2 裁判所は、前項の裁判をするには、賃借権の残存期間、借地に関する従前の経過、賃借権の譲渡又は転貸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。

(2) When making the judicial decision referred to in the preceding paragraph, the court must take into account the remaining period of the right of lease, the prior history concerning the leased land, the circumstances for requiring the transfer or sublease of the right of lease, and all other circumstances.

3 第一項の申立てがあつた場合において、裁判所が定める期間内に借地権設定者が自ら建物の譲渡及び賃借権の譲渡又は転貸を受ける旨の申立てをしたときは、裁判所は、同項の規定にかかわらず、相当の対価及び転貸の条件を定めて、これを命ずることが

できる。この裁判においては、当事者双方に対し、その義務を同時に履行すべきことを命ずることができる。

(3) In the case the petition referred to in paragraph (1) is filed, if the lessor files a petition stating that they will personally accept the transfer of the building and transfer or sublease of the right of lease within the period prescribed by the court, the court may specify a reasonable consideration and sublease terms, and order the lessor to pay the consideration and obey the terms, notwithstanding the provisions of that paragraph. In that judicial decision, the court may order both parties to perform their obligations simultaneously.

4 前項の申立ては、第一項の申立てが取り下げられたとき、又は不適法として却下されたときは、その効力を失う。

(4) If the petition referred to in paragraph (1) is withdrawn or is dismissed because it is not in accordance with the law, the petition ceases to be effective.

5 第三項の裁判があった後は、第一項又は第三項の申立ては、当事者の合意がある場合でなければ取り下げることができない。

(5) After the judicial decision referred to in paragraph (3) is made, the petition referred to in paragraph (1) or (3) may not be withdrawn without the agreement of the parties.

6 裁判所は、特に必要がないと認める場合を除き、第一項又は第三項の裁判をする前に鑑定委員会の意見を聴かなければならない。

(6) Excluding cases that the court finds that it is not particularly necessary, the court must hear the opinion of a committee of experts before making a judicial decision referred to in paragraph (1) or (3).

7 前各項の規定は、転借地権が設定されている場合における転借地権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。

(7) The provisions of the preceding paragraphs apply mutatis mutandis to the relationship between the land sublease right holder and the lessor if a land sublease right has been established; provided, however, that when the lessor files the petition referred to in paragraph (3), the consent of the land leasehold right holder must be obtained.

(建物競売等の場合における土地の賃借権の譲渡の許可)

(Permission to Transfer Right to Lease Land in the Case of Auction of Buildings)

第二十条 第三者が賃借権の目的である土地の上の建物を競売又は公売により取得した場合において、その第三者が賃借権を取得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を承諾しないときは、裁判所は、その第三者の申立てにより、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、借地条件を変更し、又は財産上の給付を命ずることができる。

Article 20 (1) If a third party has acquired a building on the land that is the object of the right of lease through auction or public auction, and the lessor does not consent to the transfer of that right of lease notwithstanding the fact that it is unlikely that the acquisition the right of lease by the third party will be disadvantageous to the lessor, the court may grant permission in lieu of the consent of the lessor pursuant to the petition of the third party. In such a case, when it is necessary for facilitating equitable benefit between the parties, the court may change the land lease terms or order the payment of monetary considerations.

2 前条第二項から第六項までの規定は、前項の申立てがあった場合に準用する。

(2) The provisions of paragraphs (2) through (6) of the preceding Article apply mutatis mutandis to cases in which the petition referred to in the preceding paragraph is filed.

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。

(3) The petition referred to in paragraph (1) may be filed only within two months after paying the price of the building.

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。

(4) The provisions of Article 19 of the Civil Conciliation Act (Act No. 222 of 1951) apply mutatis mutandis to cases in which the petition referred to in paragraph (1) is filed within the period provided for in that Article.

5 前各項の規定は、転借地権者から競売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。

(5) The provisions of the preceding paragraphs apply mutatis mutandis to the relationship between the third party who has acquired the building from the land sublease right holder through auction or public auction and the lessor; provided, however, that if the lessor files the petition referred to in paragraph (3) of the preceding Article as applied mutatis mutandis pursuant to paragraph (2), the consent of the land leasehold right holder must be obtained.

(強行規定)

(Mandatory Provisions)

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。

Article 21 A special agreement that runs counter to the provisions of Articles 17 through 19 and that is disadvantageous to the land leasehold right holder or the land sublease right holder is void.

第四節 定期借地権等

Section 4 Fixed Term Land Leasehold Rights

(定期借地権)

(Fixed Term Land Leasehold Rights)

第二十二條 存続期間を五十年以上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（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。次條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。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ってしなければならない。

Article 22 (1) If a land leasehold right is to be established with a duration of fifty years or more, notwithstanding the provisions of Article 9 and Article 16, it is possible to prescribe that there is to be no extension of the duration due to renewal of the contract (including renewal pursuant to a demand for renewal or due to continued use of land; the same applies in paragraph (1) of the following Article) and due to construction of the building, and that a demand for purchase under the provisions of Article 13 is not to be made. In this case, that special agreement must be made by a document such as a notarial deed.

2 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人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って、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。）によってされたときは、その特約は、書面によってされたものとみなして、同項後段の規定を適用する。

(2) When the special agreement referred to in the first sentence of the preceding paragraph is made by an electronic or magnetic record (meaning a record created in an electronic form, magnetic form, or any other form that cannot be perceived by human senses, which will be used for information processing by computers; the same applies hereinafter), the special agreement is deemed to have been made by a document and the provisions of the second sentence of that paragraph apply.

(事業用定期借地権等)

(Fixed Term Land Leasehold Right for Business Purposes)

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。

Article 23 (1) When the objective is the ownership of a building used solely for business (excluding those used for residence; the same applies in the following paragraph) and a land leasehold right with a duration of at least thirty years and less than fifty years is to be established, notwithstanding the provisions of Article 9 and Article 16, it is possible to prescribe that there is to be no

extension of the duration due to renewal of the contract or construction of a building, and a demand for purchase under the provisions of Article 13 is not to be made.

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、第三条から第八条まで、第十三条及び第十八条の規定は、適用しない。

(2) If the objective is the ownership of the building used solely for business and a land leasehold right with a duration of ten or more and less than thirty years is to be established, the provisions of Articles 3 through 8, Article 13, and Article 18 do not apply.

3 前二項に規定する借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によってしなければならない。

(3) Contracts with the object of establishing land leasehold rights provided for in the preceding two paragraphs must be made by notarial deeds.

(建物譲渡特約付借地権)

(Land Leasehold Rights with Special Agreement for Building Transfer)

第二十四条 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。）においては、第九条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。

Article 24 (1) If a land leasehold right is to be established (excluding cases in which a land leasehold right provided for in paragraph (2) of the preceding Article is to be established), notwithstanding the provisions of Article 9, special provisions may specify that in order to extinguish the land leasehold right, on the day that thirty years or more have passed since that right was established, the building on the land that is the object of the land leasehold right is to be transferred to the lessor for a reasonable price.

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で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、建物の借賃は、当事者の請求により、裁判所が定める。

(2) When a land leasehold right is extinguished in accordance with the special agreement referred to in the preceding paragraph, and the land leasehold right holder or the lessee of a building that continues to use the building after the right is extinguished makes a demand, it is deemed that a lease with an indefinite term (if a land leasehold right holder has made a demand and there is remaining period for existence, a lease that considers that remaining period to be the duration of the right) for the building has been signed between the

land leasehold right holder or the lessee of the building and the lessor at the time of the demand. In this case, the court prescribes the building rent at the request of a party.

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条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。

(3) If there is a special agreement referred to in paragraph (1) and a lease contract under the provisions of Article 38, paragraph (1) has been concluded between the land leasehold right holder or the lessee of a building and the lessor concerning the building, the provisions of the special agreement prevail notwithstanding the provisions of the preceding paragraph.

(一時使用目的の借地権)

(Land Leasehold Right for Purpose of Temporary Use)

第二十五条 第三条から第八条まで、第十三条、第十七条、第十八条及び第二十二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。

Article 25 If it is obvious that the land leasehold right has been established for the purpose of installing temporary facilities or for other temporary use, the provisions of Articles 3 through 8, Article 13, Article 17, Article 18, and Article 22 through the preceding Article do not apply.

第三章 借家

Chapter III Building Lease

第一節 建物賃貸借契約の更新等

Section 1 Renewal of Building Lease Contracts

(建物賃貸借契約の更新等)

(Renewal of Building Lease Contracts)

第二十六条 建物の賃貸借について期間の定め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。

Article 26 (1) If a period has been prescribed for a building lease, when a party fails to notify the other party that the lease will not be renewed between six months and one year before the period expires or that it will not be renewed unless the terms and conditions are changed, it is deemed that the contract has been renewed with the same conditions as those for the prior contract; provided, however, that there is to be no provisions for the period of the renewed lease.

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、建物の賃貸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。

(2) Even if the notice referred to in the preceding paragraph has been given, when the lessee of a building continues to use the building after the period of the building lease has expired, and the lessor of a building fails to make an objection without delay.

3 建物の転貸借がされている場合においては、建物の転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、建物の賃借人と賃貸人との間について前項の規定を適用する。

(3) If the buildings are being subleased, continued use of the building by the sublessee of a building is deemed to be continued use of the building by the lessee of a building, and the provisions of the preceding paragraph apply to the relationship between the lessee of a building and the lessor.

(解約による建物賃貸借の終了)

(Termination of the Building Lease Due to Cancellation of a Contract)

第二十七条 建物の賃貸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って終了する。

Article 27 (1) When the lessor of a building has given a notice of termination of the lease, the building lease is terminated when six months have passed since the day the notice of termination was given.

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って終了した場合に準用する。

(2) The provisions of paragraphs (2) and (3) of the preceding Article apply mutatis mutandis if a building lease has been terminated by reason of a notice of termination.

(建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件)

(Requirements for Refusing to Renew Building Lease Contracts)

第二十八条 建物の賃貸人による第二十六条第一項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人（転借人を含む。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貸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。

Article 28 The notice referred to in Article 26, paragraph (1) or the notice of termination of a building lease by the lessor of a building may not be given unless it is found that there are justifiable grounds for doing so, taking into account of the circumstances in which the lessor and the lessee (including the sublessee; hereinafter the same applies in this Article) of the building requires the use of the building, the history of the building lease, the state of the

building use, the current state of the building, and the offer made by the lessor of the building when the lessor has made an offer to provide payment of monetary considerations to the lessee of the building as a condition for vacating the building or in exchange for vacating the building.

(建物賃貸借の期間)

(Period of Building Lease)

第二十九条 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。

Article 29 (1) A building lease that has a period of less than one year is deemed to be a building lease without a prescribed period.

2 民法（明治二十九年法律第八十九号）第六百四条の規定は、建物の賃貸借については、適用しない。

(2) The provisions of Article 604 of the Civil Code (Act No. 89 of 1896) do not apply to building leases.

(強行規定)

(Mandatory Provisions)

第三十条 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。

Article 30 A special agreement that runs counter to the provisions of this Section and that is disadvantageous to the lessee of a building is void.

第二節 建物賃貸借の効力

Section 2 Effect of Building Leases

(建物賃貸借の対抗力)

(Perfection of Building Lease)

第三十一条 建物の賃貸借は、その登記がなくとも、建物の引渡しがあったときは、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。

Article 31 Even if the building lease is not registered, if the building has been delivered, the building lease becomes effective on the person who has subsequently acquired real rights to the building.

(借賃増減請求権)

(Right to Demand Increase or Decrease in Rent)

第三十二条 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に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かっ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。

Article 32 (1) When the rent of a building becomes unreasonable due to the

increase or decrease in tax and other defrayment concerning land or buildings, the rise or fall of land or building prices or changes in other economic conditions, or in comparison to the rents on similar buildings in the vicinity, notwithstanding the terms and conditions of the contract, the parties may demand increase or decrease of the amount of the building rent in the future; provided, however, when there is a special agreement providing that the building rent will not be increased for a certain period of time, the special agreement prevails.

2 建物の借賃の増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、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って足りる。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。

(2) If no agreement is reached between the parties concerning an increase in the amount of the building rent, until the judicial decision finding that the increased amount is valid becomes final and binding, it is sufficient for the party that has received the demand to pay the building rent in an amount that is found to be reasonable; provided, however, that when that judicial decision becomes final and binding, if the amount that has already been paid is insufficient, the amount of the shortfall must be paid with the addition of interest on late payments at the rate of ten percent per year.

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おいて、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。

(3) If no agreement is reached between the parties concerning a decrease in the amount of the building rent, until the judicial decision finding that the decreased amount is valid becomes final and binding, it is sufficient for the party that has received demand to pay the building rent in an amount that is found to be reasonable; provided, however, that when that judicial decision becomes final and binding, if the amount that has already been paid exceeds the building rent amount found to be valid, the amount of the excess must be returned with the addition of interest at the rate of ten percent per year from the time the payment was received.

(造作買取請求権)

(Right to Demand Purchase of Interior Decorations and Fixtures)

第三十三条 建物の賃貸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って終了するときに、建物の賃貸人に対し、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。建物の賃貸人から買い受けた造作についても、同様とする。

Article 33 (1) If there are tatami mats, door fittings, or other interior decorations and fixtures added to the building with the consent of the lessor of a building, when the building lease has been terminated either by the expiration of the period or a notice of termination, the lessee of a building may demand the lessor of the building to purchase those interior decorations and fixtures at the market value. The same applies to interior decorations and fixtures purchased from the lessor of a building.

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って終了する場合における建物の転借人と賃貸人との間について準用する。

(2) The provisions of the preceding paragraph apply mutatis mutandis to the relationship between the sublessee of a building and the lessor if the building lease is terminated either by the expiration of the period or a notice of termination.

(建物賃貸借終了の場合における転借人の保護)

(Protection of Sublessee When Building Lease is Terminated)

第三十四条 建物の転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って終了するときは、建物の賃貸人は、建物の転借人にその旨の通知をしなければ、その終了を建物の転借人に対抗することができない。

Article 34 (1) If the building has been subleased, when the building lease is terminated by the expiration of the period or a notice of termination, the lessor of a building may not assert that termination against the sublessee of a building without giving notice to that effect to that sublessee of a building.

2 建物の賃貸人が前項の通知をしたときは、建物の転貸借は、その通知がされた日から六月を経過することによって終了する。

(2) If the lessor of a building has given the notice referred to in the preceding paragraph, the building sublease is terminated when six months have passed from the day the notice was given.

(借地上の建物の賃借人の保護)

(Protection of Lessee of Buildings on Leased Land)

第三十五条 借地権の目的である土地の上の建物につき賃貸借がされている場合において、借地権の存続期間の満了によっ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った場合に限り、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っ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。

Article 35 (1) If there is a lease for a building on the land that is the object of a land leasehold right, and the lessee of a building is to vacate the land due to the expiration of the duration of the land leasehold right, limited to when the

lessee of a building was unaware that the duration of the land leasehold right is to expire by one year before the expiration, the court may grant a reasonable period for vacating the land at the demand of the lessee of the building, which does not exceed one year from the day the lessee of the building became aware of the expiration.

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って終了する。

(2) When the court grants the period pursuant to the provisions of the preceding paragraph, the building lease is terminated upon its expiration.

(居住用建物の賃貸借の承継)

(Succession to Lease of Residential Buildings)

第三十六条 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っ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っ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。

Article 36 (1) If a lessee of a building used as residences dies without an heir, and there is a person who is in a de facto husband and wife relationship or foster parent and child relationship with the lessee of a building without submitting a notice of marriage or adoption at that time who lived together with the lessee of the building, that person that lived together with the lessee succeeds to the rights and obligations of the lessee of the building; provided, however, that this does not apply if the person manifest a contrary intention to the lessor of the building within one month after learning that the lessee of the building has died without an heir.

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帰属する。

(2) In the case referred to in the main clause of the preceding paragraph, the claims or obligations arising out of the lease relationship of a building belong to the person who has succeeded to the rights and obligations of the lessee of the building pursuant to the provisions of that paragraph.

(強行規定)

(Mandatory Provisions)

第三十七条 第三十一条、第三十四条及び第三十五条の規定に反する特約で建物の賃借人又は転借人に不利なものは、無効とする。

Article 37 A special agreement that runs counter to the provisions of Article 31, Article 34, and Article 35 and that is disadvantageous to the lessee or the sublessee of a building is void.

第三節 定期建物賃貸借等 Section 3 Fixed Term Building Leases

(定期建物賃貸借)

(Fixed Term Building Lease)

第三十八条 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って契約をするときに限り、第三十条の規定にかかわらず、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。

Article 38 (1) If a building is leased with a prescribed period, it may be specified that the contract is not to be renewed only if the contract has been concluded in writing by means of a notarial deed, etc., notwithstanding the provisions of Article 30. In such a case, the provisions of Article 29, paragraph (1) do not apply.

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。

(2) When a building lease contract under the provisions of the preceding paragraph is concluded by of an electronic or magnetic record on which the content of the contract recorded, the contract is deemed to have been concluded by a document and the provisions of that paragraph apply.

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。

(3) If the parties seek to enter into a building lease under the provisions of the paragraph (1), the lessor of a building must deliver to the lessee of a building a document stating that the building lease contract under the provisions of that paragraph will not be renewed and that the building lease will be terminated by the expiration of the period, and explain the facts in advance.

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。

(4) The lessor of a building may provide the matters required to be stated in the document by an electronic or magnetic means (meaning the means that use an electronic data processing system or other means that use information and communications technology specified by Ministry of Justice Order) in lieu of a document under the provisions of the preceding paragraph with the consent of a lessee of a building as specified by Cabinet Order. In such a case, the lessor

of the building is deemed to have delivered the document.

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

(5) If the lessor of a building fails to provide an explanation under the provisions of paragraph (3), the provision to the effect that the contract is not to be renewed is void.

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。

(6) In the cases of a building lease under the provisions of paragraph (1) for which the period is one year or more, unless the lessor of a building notifies the lessor of a building that the building lease will be terminated by the expiration of the period during the period from one year to six months before the expiration of the period (hereinafter referred to as the "notice period" in this paragraph), the lessor of a building may not assert the termination against the lessee of a building; provided, however, that this does not apply if the lessor of a building has notified the lessee of a building of that fact after the notice period has expired and six months have passed since the date of that notice.

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つては、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ったときは、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。

(7) In the cases of a lease of a building used for residence (limited to a lease of a building that has a floor area (if a part of the building is the object of the lease, the floor area of that part) of less than 200 square meters), if it becomes difficult for the lessee of a building to use the building as the base and center of their life due to an unavoidable circumstance such as a job transfer, receiving medical treatment, provision of nursing care to relatives, the lessee of a building may give a notice of termination of the building lease. In such a case, the building lease is terminated when one month has passed since the day of the notice of termination.

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。

(8) A special agreement that runs counter to the provisions of the preceding two paragraphs and that is disadvantageous to the lessee of a building is void.

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。

(9) If there is a special agreement concerning revision of rent for a building lease under the provisions of paragraph (1), the provisions of Article 32 do not apply.

(取壊し予定の建物の賃貸借)

(Lease of Buildings Scheduled to be Demolished)

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。

Article 39 (1) If it is obvious that a building should be demolished after a certain period of time has passed pursuant to laws and regulations or a contract, and the building is leased, it may be provided that the lease will be terminated upon the demolition of the buildings, notwithstanding the provisions of Article 30.

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。

(2) The special agreement referred to in the preceding paragraph must be concluded by a document that states the reasons for demolishing the building referred to in that paragraph

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。

(3) If the special agreement referred to in the first paragraph is concluded by an electronic or magnetic record on which the content of the special agreement and the reasons provided for in the preceding paragraph are recorded, the special agreement is deemed to be concluded by the document referred to in the previous paragraph, and the provisions of that paragraph apply.

(一時使用目的の建物の賃貸借)

(Building Leases for Purpose of Temporary Use)

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な場合には、適用しない。

Article 40 If it is obvious that building has been leased for the purpose of temporary use, the provisions of this Chapter do not apply.

第四章 借地条件の変更等の裁判手続

Chapter IV Court Proceedings for Changing Land Lease Terms

(管轄裁判所)

(Competent Court)

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。

Article 41 The district court that has jurisdiction over the locality of the land that is the object of a land leasehold right has jurisdiction over the cases prescribed in Article 17, paragraph (1), paragraph (2), or paragraph (5) (including as applied mutatis mutandis pursuant to Article 18, paragraph (3)), Article 18, paragraph (1), Article 19, paragraph (1) (including as applied mutatis mutandis pursuant to paragraph (7) of that Article), or paragraph (3) (including as applied mutatis mutandis pursuant to paragraph (7) of that Article and Article 20, paragraph (2) (including as applied mutatis mutandis pursuant to paragraph (5) of that Article)), or Article 20, paragraph (1) (including as applied mutatis mutandis pursuant to paragraph (5) of that Article); provided, however, that this does not preclude the summary court that has jurisdiction over the locality from exercising jurisdiction, if the parties have reached an agreement.

(非訟事件手続法の適用関係及び最高裁判所規則)

(Application of the Non-Contentious Case Procedures Act and the Rules of the Supreme Court)

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。

Article 42 (1) The provisions of Article 27, Article 40, Article 42, Article 42-2, and the second sentence of Article 63, paragraph (1) of the Non-Contentious Case Procedures Act (Act No. 51 of 2011) do not apply to the cases referred to in the preceding Article.

2 前条の事件についての非訟事件手続法第三十八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。

(2) In applying the provisions of Article 38 of the Non-Contentious Case Procedures Act to the cases referred to in the preceding Article, the phrase "Article 42, paragraph (1) of the Non-Contentious Case Procedures Act" in that Article is replaced with "Article 51, paragraph (1) of Act on Land and Building Leases".

3 この法律に定めるもののほか、前条の事件に関し必要な事項は、最高裁判所規則で定める。

(3) Beyond what is provided for in this Act, the necessary matters concerning the

cases referred to in the preceding Article are to be specified by the Rules of the Supreme Court.

(強制参加)

(Mandatory Intervention)

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續に参加させることができる。

Article 43 (1) The court may have a person who is qualified to be a party intervene in the proceedings of the cases referred to in Article 41, upon the petition of a party.

2 前項の申立ては、その趣旨及び理由を記載した書面でしなければならない。

(2) The petition referred to in the preceding paragraph must be filed by a document stating the purpose of and reasons for the intervention.

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。

(3) An immediate appeal may be filed against a judicial decision to dismiss the petition referred to in paragraph (1).

(手續代理人の資格)

(Qualification of Counsel)

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續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續代理人とすることができる。

Article 44 (1) No person other than an attorney may act as a counsel, in addition to an agent who may perform acts in court under laws and regulations; provided, however, that in a summary court, a person who is not an attorney may be appointed as a counsel with the permission of the court.

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。

(2) The permission referred to in the proviso to the preceding paragraph may be rescinded at any time.

(手續代理人の代理権の範囲)

(Scope of Authority of Representation of Counsel)

第四十五条 手續代理人は、委任を受けた事件について、非訟事件手續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。）の申立てに関する手續行為（次項に規定するものを除く。）をすることができる。

Article 45 (1) A counsel may perform in addition to the matters specified in Article 23, paragraph (1) of the Non-Contentious Case Procedures Act, procedural acts concerning the petition referred to in Article 19, paragraph (3) (excluding the acts provided in the following paragraph) (including as applied

mutatis mutandis pursuant to paragraph (7) of that Article and Article 20, paragraph (2) (including as applied mutatis mutandis pursuant to paragraph (5) of that Article); the same applies in the following paragraph) for a case entrusted to them.

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。

(2) A counsel must, in addition to the matters set forth in the items of Article 23, paragraph (2) of the Non-Contentious Case Procedures Act, be specially entrusted for the petition referred to in Article 19, paragraph (3).

(非電磁的事件記録の閲覧等)

(Inspection of Non-Electronic or Non-Magnetic Case Records)

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いう。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。

Article 46 (1) The parties or a third party who has made a prima facie showing of their interest may make a request to a court clerk for the inspection or copying, or issuance of an authenticated copy, transcript or extract, of a non-electronic or non-magnetic case record (meaning the part of the record of the case referred to in Article 41 excluding the electronic or magnetic case record provided for in paragraph (1) of the following Article; the same applies in the following paragraph).

2 民事訴訟法（平成八年法律第九号）第九十一条第四項及び第五項の規定は、非電磁的事件記録について準用する。

(2) The provisions of Article 91, paragraphs (4) and (5) of the Code of Civil Procedure (Act No. 109 of 1996) apply mutatis mutandis to non-electronic or non-magnetic case records.

(電磁的事件記録の閲覧等)

(Inspection of Electronic or Magnetic Case Records)

第四十七条 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、最高裁判所規則で定めるところにより、電磁的事件記録（第四十一条の事件の記録中この法律その他の法令の規定により裁判所の使用に係る電子計算機（入出力装置を含む。次項及び第三項並びに次条において同じ。）に備えられたファイル（第五十一条第二項及び第五十八条第一項において単に「ファイル」という。）に記録された事項に係る部分をいう。以下この条において同じ。）の内容を最高裁判所規則で定める方法により表示したものの閲覧を請求することができる。

Article 47 (1) The parties or a third-party that made a prima facie showing of their interest may make a request to the court clerk inspection of the content of the electronic or magnetic case records (meaning the parts related to the

matters recorded in a file (hereinafter simply referred to as a "file" in Article 51, paragraph (2) and Article 58, paragraph (1)) stored on a computer (including an input and output device; the same applies in the following paragraph and paragraph (3), and the following Article) used by the court pursuant to the provisions of this Act and other laws and regulations; hereinafter the same applies in this Article) displayed through the means specified by the Rules of the Supreme Court, as specified by the Rules of the Supreme Court.

2 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、電磁的事件記録に記録されている事項について、最高裁判所規則で定めるところにより、最高裁判所規則で定める電子情報処理組織（裁判所の使用に係る電子計算機と手続の相手方の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織をいう。次項及び次条において同じ。）を使用してその者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法その他の最高裁判所規則で定める方法による複写を請求することができる。

(2) The parties and a third-party that made a prima facie showing of their interest may make a request to the court clerk to make a copy of the matters recorded in the electronic or magnetic case records by way of recording them in a file stored on a computer used by the parties through an electronic data processing system specified by the Rules of the Supreme Court (meaning an electronic data processing system that connects a computer used by the court and a computer used by the other party to the procedures via a telecommunications line; the same applies in the following paragraph and the following Article) or any other means, as specified by the Rules of the Supreme Court.

3 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、最高裁判所規則で定めるところにより、電磁的事件記録に記録されている事項の全部若しくは一部を記載した書面であって裁判所書記官が最高裁判所規則で定める方法により当該書面の内容が電磁的事件記録に記録されている事項と同一であることを証明したものを交付し、又は当該事項の全部若しくは一部を記録した電磁的記録であって裁判所書記官が最高裁判所規則で定める方法により当該電磁的記録の内容が電磁的事件記録に記録されている事項と同一であることを証明したものを最高裁判所規則で定める電子情報処理組織を使用してその者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法その他の最高裁判所規則で定める方法により提供することを請求することができる。

(3) The parties and a third-party that made a prima facie showing of their interest may make a request to the court clerk to deliver a document stating all or part of the matters recorded in an electronic or magnetic case record which is certified by the court clerk that the content of the document is the same as the matters recorded in the electronic or magnetic record, by the means specified by the Rules of the Supreme Court, or to provide an electronic or magnetic record that has all or part of the matters recorded which is certified

by the court clerk that the content of electronic or magnetic record is the same as the matters recorded in the electronic or magnetic case record, by the means specified by the Rules of the Supreme Court, by way of recording the record in a file stored on a computer used by the parties through an electronic data processing system specified by the Rules of the Supreme Court or any other means specified by the Rules of the Supreme Court, as specified by the Rules of the Supreme Court.

4 民事訴訟法第九十一条第五項の規定は、第一項及び第二項の規定による電磁的事件記録に係る閲覧及び複写の請求について準用する。

(4) The provisions of Article 91, paragraph (5) of the Code of Civil Procedure apply mutatis mutandis to the request for inspection and copying of electronic or magnetic case records under the provisions of paragraphs (1) and (2).

(事件に関する事項の証明)

(Certification of Matters Related to a Case)

第四十八条 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、最高裁判所規則で定めるところにより、第四十一条の事件に関する事項を記載した書面であって裁判所書記官が最高裁判所規則で定める方法により当該事項を証明したものを交付し、又は当該事項を記録した電磁的記録であって裁判所書記官が最高裁判所規則で定める方法により当該事項を証明したものを最高裁判所規則で定める情報処理組織を使用してその者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法その他の最高裁判所規則で定める方法により提供することを請求することができる。

Article 48 The parties and a third-party that made a prima facie showing of their interest may make a request to the court clerk to deliver a document stating the matters concerning the case referred to in Article 41 which is certified by the court clerk by the means specified by the Rules of the Supreme Court, or to provide an electronic or magnetic record that has the matters recorded which is certified by the court clerk by the means specified by the Rules of the Supreme Court, by way of recording the record in a file stored on a computer used by the parties through an electronic data processing system specified by the Rules of the Supreme Court or any other means specified by the Rules of the Supreme Court.

(鑑定委員会)

(Committee of Experts)

第四十九条 鑑定委員会は、三人以上の委員で組織する。

Article 49 (1) The committee of experts is composed of three or more members.

2 鑑定委員は、次に掲げる者の中から、事件ごとに、裁判所が指定する。ただし、特に必要があるときは、それ以外の者の中から指定することを妨げない。

(2) The court designates the members of the committee of experts for each case from among the following persons; provided, however, that this does not

preclude designating persons other than those persons if it is particularly necessary:

一 地方裁判所が特別の知識経験を有する者その他適当な者の中から毎年あらかじめ選任した者

(i) persons whom the district court appoints every year from among the persons with special knowledge and experience or other appropriate persons, in advance;

二 当事者が合意によって選定した者

(ii) persons selected by the agreement among the parties.

3 鑑定委員には、最高裁判所規則で定める旅費、日当及び宿泊料を支給する。

(3) Travel expenses, daily allowance, and accommodation fees prescribed by the Rules of the Supreme Court are paid to the member of the committee of experts.

(手続の中止)

(Suspension of Proceedings)

第五十条 裁判所は、借地権の目的である土地に関する権利関係について訴訟その他の事件が係属するときは、その事件が終了するまで、第四十一条の事件の手続を中止することができる。

Article 50 When an action or any other case is pending concerning rights for the land that is the object of a land leasehold right, the court may suspend the proceedings of the case referred to in Article 41, until the action or the case is closed.

(電子情報処理組織による申立て等)

(Petition by Means of Electronic Data Processing System)

第五十一条 第四十一条の事件の手続における申立てその他の申述（次項及び第六十四条において「申立て等」という。）については、民事訴訟法第百三十二条の十、第百三十二条の十一及び第百三十二条の十二（第一項第一号に係る部分を除く。）の規定を準用する。この場合において、同法第百三十二条の十第五項及び第六項並びに第百三十二条の十二第二項及び第三項中「送達」とあるのは「送達又は送付」と、同法第百三十二条の十一第一項第一号中「第五十四条第一項ただし書」とあるのは「非訟事件手続法（平成二十三年法律第五十一号）第二十二条第一項ただし書」と、同項第二号中「第二条」とあるのは「第九条において準用する同法第二条」と、同法第百三十二条の十二第一項第三号中「第百三十三条の二第二項」とあるのは「借地借家法第六十四条において読み替えて準用する第百三十三条の二第二項」と読み替えるものとする。

Article 51 (1) The provisions of Article 132-10, Article 132-11, and Article 132-12 of the Code of Civil Procedure apply mutatis mutandis to a petition and other statements in the proceedings of the case referred to in Article 41 (referred to as a "petition, etc." in the following paragraph and Article 64). In such a case, the term "service" in Article 132-10, paragraphs (5) and (6), and Article 132-12,

paragraphs (2) and (3), of that Act is deemed to be replaced by "service or sending", the phrase "the proviso to Article 54, paragraph (1)" in Article 132-11, paragraph (1), item (i) is deemed to be replaced by "the proviso to Article 22, paragraph (1) of the Non-Contentious Case Procedures Act (Act No. 51 of 2011)", the term "Article 2" in item (ii) of that paragraph is deemed to be replaced by "Article 2 of that Act as applied mutatis mutandis pursuant to Article 9", and the term "Article 133-2, paragraph (2) " in Article 132-12, paragraph (1), item (iii) of that Act is deemed to be replaced by "Article 133-2, paragraph (2) as applied mutatis mutandis pursuant to Article 64 of the Act on Land and Building Leases".

2 第四十一条の事件の手續においてこの法律その他の法令の規定に基づき裁判所に提出された書面等（書面、書類、文書、謄本、抄本、正本、副本、複本その他文字、図形等人の知覚によって認識することができる情報が記載された紙その他の有体物をいう。以下この項において同じ。）（申立て等が書面等により行われたときにおける当該書面等を除く。）又は電磁的記録を記録した記録媒体に記載され、又は記録されている事項のファイルへの記録については、民事訴訟法第百三十二条の十三（第一号に係る部分を除く。）の規定を準用する。この場合において、同条第三号中「第百三十三条の二第二項」とあるのは「借地借家法第六十四条において読み替えて準用する第百三十三条の二第二項」と、同条第四号中「第百三十三条の三第一項」とあるのは「借地借家法第六十四条において読み替えて準用する第百三十三条の三第一項」と読み替えるものとする。

(2) The provisions of Article 132-13 (excluding the part related to item (i)) of the Code of Civil Procedure apply mutatis mutandis to the recording of the matters stated or recorded in the documents, etc. (meaning documents, papers, instruments, transcripts, extract, authenticated copy, duplicate copy of a document, duplicate copy of a bill or note, or papers or other tangible objects on which information that can be perceived by the human senses, such as letters and shapes, is entered; hereinafter the same applies in this paragraph) (excluding the documents when a petition, etc. is filed using documents, etc.) or a storage medium that records electronic or magnetic records, in the proceedings of a case referred to in Article 41. In such a case, the term "Article 133-2, paragraph (2)" in item (iii) of that Article is deemed to be replaced by "Article 133-2, paragraph (2) as applied mutatis mutandis pursuant to Article 64 of the Act on Land and Building Leases" and the term "Article 133-3, paragraph (1)" in item (iv) of that Article is deemed to be replaced by "Article 133-3, paragraph (1) as applied mutatis mutandis pursuant to Article 64 of the Act on Land and Building Leases".

（不適法な申立ての却下）

(Dismissal of Defective Petitions)

第五十二条 申立てが不適法でその不備を補正することができないときは、裁判所は、

審問期日を経ないで、申立てを却下することができる。

Article 52 If a petition is defective and the defect cannot be corrected, the court may dismiss the petition without holding a hearing.

(申立書の送達)

(Service of Written Petitions)

第五十三条 裁判所は、前条の場合を除き、第四十一条の事件の申立書を相手方に送達しなければならない。

Article 53 (1) Except for the case referred to in the preceding Article, the court must serve a written petition of the case referred to in Article 41 on the other party.

2 非訟事件手続法第四十三条第四項から第六項までの規定は、申立書の送達をすることができない場合（申立書の送達に必要な費用を予納しない場合を含む。）について準用する。

(2) The provisions of Article 43, paragraphs (4) through (6) of the Non-Contentious Case Procedures Act apply mutatis mutandis when it is not possible to serve a written petition (including the cases in which the necessary expenses for serving a written petition are not prepaid).

(審問期日)

(Hearing Date)

第五十四条 裁判所は、審問期日を開き、当事者の陳述を聴かなければならない。

Article 54 (1) The court must hold a hearing on the hearing date, and hear the statements of the parties.

2 当事者は、他の当事者の審問に立ち会うことができる。

(2) A party may attend the hearing of the other party.

(呼出費用の予納がない場合の申立ての却下)

(Dismissal of Petition When Prepayment of Expenses for Summons is Not Made)

第五十五条 裁判所は、民事訴訟費用等に関する法律（昭和四十六年法律第四十号）の規定に従い当事者に対する期日の呼出しに必要な費用の予納を相当の期間を定めて申立人に命じた場合において、その予納がないときは、申立てを却下することができる。

Article 55 If the court has ordered a petitioner to prepay the necessary expenses for summoning the parties to appear on the court date in accordance with the provisions of the Act on Costs of Civil Procedure (Act No. 40 of 1971) by specifying a reasonable period of time and the prepayment is not made, the court may dismiss the petition.

(事実の調査の通知)

(Notice of Investigation of Facts)

第五十六条 裁判所は、事実の調査をしたときは、特に必要がないと認める場合を除き、その旨を当事者及び利害関係参加人に通知しなければならない。

Article 56 If the court has investigated facts, it must give notice that an investigation was conducted to the parties and interested party intervenors, except when the court does not find it to be particularly necessary to do so.

(審理の終結)

(Conclusion of Proceedings)

第五十七条 裁判所は、審理を終結するときは、審問期日においてその旨を宣言しなければならない。

Article 57 When concluding the proceedings, the court must make a declaration to that effect on the date of the hearing.

(電子裁判書の送達及び効力の発生)

(Service of Electronic Written Judgments and Their Effectuation)

第五十八条 第十七条第一項から第三項まで若しくは第五項（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。）の規定による裁判があったときは、その電子裁判書（非訟事件手続法第五十七条第一項に規定する電子裁判書であって、同条第三項の規定によりファイルに記録されたものをいう。）を当事者に送達しなければならない。この場合においては、民事訴訟法第二百五十五条第二項の規定を準用する。

Article 58 (1) When a judicial decision under the provisions of Article 17, paragraphs (1) through paragraph (3) or paragraph (5) (including as applied mutatis mutandis pursuant to Article 18, paragraph (3)), Article 18, paragraph (1), Article 19, paragraph (1) (including as applied mutatis mutandis pursuant to paragraph (7) of that Article) or paragraph (3) (including as applied mutatis mutandis pursuant to paragraph (7) of that Article and Article 20, paragraph (2) (including as applied mutatis mutandis pursuant to paragraph (5) of that Article)) or Article 20, paragraph (1) (including as applied mutatis mutandis pursuant to paragraph (5) of that Article), has been made, the electronic written judgment (written judgment that is provided for in Article 57, paragraph (1) of Non-Contentious Case Procedures Act and recorded in a file pursuant to the provisions of paragraph (3) of that Article) must be served on the parties. In such a case, the provisions of Article 255, paragraph (2) of the Code of Civil Procedure apply mutatis mutandis.

2 前項の裁判は、確定しなければその効力を生じない。

(2) The judicial decision referred to in the preceding paragraph does not become effective until it becomes final and binding.

(理由の付記)

(Supplementary Note of Reasons)

第五十九条 前条第一項の裁判には、理由を付さなければならない。

Article 59 The judicial decision referred to in paragraph (1) of the preceding Article must include the reasons for the decision.

(裁判の効力が及ぶ者の範囲)

(Persons Affected by Judicial Decisions)

第六十条 第五十八条第一項の裁判は、当事者又は最終の審問期日の後裁判の確定前の承継人に対し、その効力を有する。

Article 60 The judicial decision referred to in Article 58, paragraph (1) is effective for the parties or their successors at the time that is after the final hearing date and before that judicial decision becomes final and binding.

(給付を命ずる裁判の効力)

(Effect of Judicial Decisions that Order Performance)

第六十一条 第十七条第三項若しくは第五項（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。）の規定による裁判で給付を命ずるものは、強制執行に関しては、裁判上の和解と同一の効力を有する。

Article 61 A judicial decision under the provisions of Article 17, paragraph (3) or (5) (including as applied mutatis mutandis pursuant to Article 18, paragraph (3)), Article 18, paragraph (1), Article 19, paragraph (3) (including as applied mutatis mutandis pursuant to paragraph (7) of that Article and Article 20, paragraph (2) (including as applied mutatis mutandis pursuant to paragraph (5) of that Article)), or Article 20, paragraph (1) (including as applied mutatis mutandis pursuant to paragraph (5) of the same Article) which orders performance, has the same effect as a judicial settlement concerning judicial enforcement.

(譲渡又は転貸の許可の裁判の失効)

(Lapse of Judicial Decision Permitting Transfer or Subleasing)

第六十二条 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。）の規定による裁判は、その効力を生じた後六月以内に借地権者が建物の譲渡をしないときは、その効力を失う。ただし、この期間は、その裁判において伸長し、又は短縮することができる。

Article 62 The judicial decision under the provisions of Article 19, paragraph (1) (including as applied mutatis mutandis pursuant to paragraph (7) of that Article) cease to be effective when the land leasehold right holder does not

transfer the building within six months after the judicial decision has become effective; provided, however, that the period may be extended or shortened by a judicial decision.

(第一審の手続の規定の準用)

(Application, Mutatis Mutandis of Provisions on Proceedings in the First Instance)

第六十三条 第五十二条、第五十三条及び第五十五条の規定は、第五十八条第一項の裁判に対する即時抗告があった場合について準用する。

Article 63 The provisions of Article 52, Article 53, and Article 55 apply mutatis mutandis when an immediate appeal is filed against the judicial decision referred to in Article 58, paragraph (1).

(当事者に対する住所、氏名等の秘匿)

(Concealment of Domicile, Name, etc. of the Parties)

第六十四条 第四十一条の事件の手続における申立て等については、民事訴訟法第一編第八章の規定を準用する。この場合において、次の表の上欄に掲げる同法の規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

Article 64 The provisions of Part I, Chapter VIII of the Code of Civil Procedure apply mutatis mutandis to the petitions, motions, and applications in the proceedings of a case referred to in Article 41. In such a case, the terms or phrases listed in the middle column of the following table stated in the provisions listed in the left-hand column of that table is deemed to be replaced with the corresponding terms or phrases listed in the right hand column of that table.

<p>第一百三十三条第一項 Article 133, paragraph (1)</p>	<p>当事者 party</p>	<p>当事者又は利害関係参加人（非訟事件手続法第二十一条第五項に規定する利害関係参加人をいう。第一百三十三条の四第一項、第二項及び第七項において同じ。） a party or an interested party intervenor (meaning an interested party intervenor prescribed in Article 21, paragraph (5) of Non-Contentious Procedures Act; the same applies in Article 133-4, paragraph (1) and (2), and (7))</p>
--	----------------------	--

<p>第百三十三条第三項 Article 133, paragraph (3)</p>	<p>訴訟記録等（訴訟記録又は第百三十二条の四第一項の処分申立てに係る事件の記録をいう。以下この章において同じ。） case records, etc. (meaning a case record or the record of a case to which a petition for a disposition referred to in Article 132-4, paragraph (1) concerns; hereinafter the same applies in this Chapter)</p>	<p>借地借家法第四十一条の事件の記録 record of the case referred to in Article 41 of Act on Land and Building Leases</p>
	<p>訴訟記録等の閲覧等（訴訟記録の閲覧等、非電磁的証拠収集処分記録の閲覧等又は電磁的証拠収集処分記録の閲覧等 inspection, etc. of case records, etc. (inspection, etc. of case records, non-electronic or magnetic records on a disposition on the collection of evidence, or inspection, etc. of case records, or electronic or magnetic records on a disposition on the collection of evidence)</p>	<p>同法第四十一条の事件の記録の閲覧等（非電磁的的事件記録（同法第四十六条第一項に規定する非電磁的的事件記録をいう。）の閲覧若しくは謄写、その正本、謄本若しくは抄本の交付若しくはその複製又は電磁的的事件記録（同法第四十七条第一項に規定する電磁的的事件記録をいう。次条において同じ。）の閲覧若しくは複写若しくはその内容の全部若しくは一部を証明した書面の交付若しくは電磁的記録の提供 Inspection, etc. of the case record set forth in Article 41 of the same Act (inspection or copying of, or issuance of an authenticated copy, transcript or extract of a non-electromagnetic case record (meaning non-electromagnetic case records prescribed in Article 46, paragraph (1) of the same Act), or its reproduction, or inspection or copying of, or issuance of a paper document certifying all or part of the particulars of electromagnetic records (meaning the electromagnetic case records prescribed in Article 47, paragraph (1) of the same Act; the same applies in the next Article), or providing the electromagnetic records</p>

<p>第百三十三条の二第一項及び第三項並びに第百三十三条の三第一項</p> <p>Article 133-2, paragraph (1) and paragraph (3), and Article 133-3, paragraph (1)</p>	<p>訴訟記録等の閲覧等 inspection, etc. of case records, etc.</p>	<p>借地借家法第四十一条の事件の記録の閲覧等 inspection, etc. of Article 41 of Act on Land and Building Leases case records</p>
<p>第百三十三条の二第二項</p> <p>Article 133-2, paragraph (2)</p>	<p>訴訟記録等中 in case records, etc.</p>	<p>借地借家法第四十一条の事件の記録中 in the case records of Article 41 of Act on Land and Building Leases</p>
<p>第百三十三条の二第二項及び第百三十三条の四第二項</p> <p>Article 133-2, paragraph (1) and Article 133-4, paragraph (2)</p>	<p>訴訟記録等の閲覧等 inspection, etc. of case records, etc.</p>	<p>同法第四十一条の事件の記録の閲覧等 inspection, etc. of Article 41 of the same Act case records</p>
<p>第百三十三条の二第五項</p> <p>Article 133-2, paragraph (5)</p>	<p>電磁的訴訟記録等（電磁的訴訟記録又は第百三十二条の四第一項の処分の申立てに係る事件の記録中ファイル記録事項に係る部分をいう。以下この項及び次項において同じ。） electronic or magnetic case records, etc. (meaning electronic or magnetic case records or the part related to the matters recorded in a file for the records of a case for which the disposition referred to in Article 132-4, paragraph (1) is filed; hereinafter the same applies in this paragraph and the following paragraph)</p>	<p>電磁的事件記録 electronic or magnetic case records</p>
	<p>電磁的訴訟記録等から from electronic or magnetic case records, etc.</p>	<p>電磁的事件記録から from electronic or magnetic case records</p>

<p>第百三十三条の二第六項 Article 133-2, paragraph (6)</p>	<p>電磁的訴訟記録等 electronic or magnetic case records, etc.</p>	<p>電磁的事件記録 electronic or magnetic case records</p>
<p>第百三十三条の四第一項 Article 133-4, paragraph (1)</p>	<p>者は、訴訟記録等 a person is, a case record, etc.</p>	<p>当事者若しくは利害関係参加人又は利害関係を疎明した第三者は、借地借家法第四十一条の事件の記録 a party or an interested party intervenor, or a third party who has made a prima facie showing of their interest, the case records of Article 41 of Act on Land and Building Leases</p>
<p>第百三十三条の四第二項 Article 133-4, paragraph (2)</p>	<p>当事者 party</p>	<p>当事者又は利害関係参加人 party or interested party intervenor</p>
	<p>訴訟記録等の存する case records, etc. are kept</p>	<p>借地借家法第四十一条の事件の記録の存する a case record referred to in Article 41 of Act on Land and Building Leases is kept</p>
<p>第百三十三条の四第七項 Article 133-4, paragraph (7)</p>	<p>当事者 party</p>	<p>当事者若しくは利害関係参加人 party or interested party intervenor</p>