

平成4年8月1日に施行された「借地借家法」により新たに制度化された定期借地権は、ある一定の契約期間を満了するとその契約が終了し、土地が地主のもとに戻されるというもので、実は世界のデファクトスタンダードといえます。

「定期借地権」3つのポイント！

契約の更新がない

建物再建築後の期間延長がない

建物の買取請求がない

旧借地借家法では、借地人の生活する権利を保護するため、正当な理由のない限り借地契約は半永久的に更新を繰り返し、地主が土地利用を図りたいと思っても、自由に土地を活用することができませんでした。そのため、地主が土地を貸したがらなくなり、土地の流動化を阻害する一因ともなっていたのです。そこで土地の流動化や住環境の充実を目的として導入されたのが定期借地権です。

定期借地権を活用すると、土地を貸す側(地主/オーナー)・借りる側(借地人/ユーザーやハウスメーカー、ディベロッパー)にはそれぞれ下記のようなメリットが生まれてきます。

地主のメリット

- 期間満了後には更地に戻るので、土地の値上がり益を享受できる
- 安定収入の確保(地代)
- 一時金の資金運用
- 固定資産税の評価を住宅用地として下げることが可能
- 未利用地よりは相続税の評価が低くなる
- 物納・売却可能
- 財産分割しやすい
- 虫食い開発を防げる
- 立退料不要

借地人のメリット

- ラベル右のテキスト一般の所有権付き分譲住宅より低額で広い
- 土地代分を節約して、ゆとりある生活を楽しめる
- 建物の譲渡・転賃が可能
- 第三者に賃貸可能
- 戸建定借の場合、増改築は自由である

ハウスメーカー

- 住宅建設事業としての大きな市場
- 不動産保有なしに建物の供給が可能

ディベロッパー

- 土地保有有効活用の可能性
- 低価格での住宅供給

※ 一方のメリットは、他方のデメリットでもある場合があります。

トラブルを未然に防ぐためにも、契約前に上級定借アドバイザーへご相談されることをお勧めします。

【定期借地権と普通借地権の違い】

	普通借地権	定期借地権
契約期間	30年	10年以上50年未満(事業用) 30年以上(建物譲渡特約付) 50年以上(一般)
契約更新	土地所有者に「正当事由」がなければ更新拒絶不可	更新はないとの特約を結べば更新なし
契約方法	定めなし	公正証書など
返 還	定めなし	更地返還または建物譲渡

【定期借地権と普通借地権の違い】

	普通借地権	普通借地権	定期借地権
残存期間	50年以上	30年以上	10年以上50年未満
目 的	制限なし	制限なし	事業用のみ
契約方法	公正証書等	定めなし	公正証書等
契約更新	排除特約可	拘束されない	規定適用なし
特 約	建物の築造による残存期間の延長を排除可 建物買取請求権の排除可	30年経過後建物を売却する旨を定める可	更新不可 建物買取不可
返 還	更地返還が原則	建物を地主に譲渡	更地で返還

「定期借家権」とは？

平成12年3月1日に施行された「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」により新たに制度化された定期借家権は、契約期間が満了するとその契約が終了し、借家が所有者に戻されるというものです

「定期借家権」3つのポイント！

契約期間が満了すると、必ず借家契約が終了する

正当事由が不要である

立ち退き料が不要である

正当事由、立ち退き料などは、借家人を保護するための考え方ですが、それが家賃の高騰や賃貸住宅の狭さにつながっているという側面も否定できません。そこで、良質な賃貸住宅の供給とその促進を図るために導入されたのが、定期借家権というわけです。