

住宅取得予定者の方へ

# 「より広い住まい」と「ゆとりの暮らし」を両立

住まいを取得する際に土地を買わなくてすむ定期借地権制度をマイホーム取得の選択肢としてご紹介します。場所やその他の条件が同じなら、同じ資金でより広い住まいを取得することも可能です。

## 余裕ある資金計画で、ゆとりあるマイホームを実現

定期借地権制度を利用して住まいを取得する場合、土地を購入する必要がありません。立地・敷地面積・建物の規模などの条件が同じなら、所有権付住宅と比べてより少ない資金で取得することができ、ゆとりある返済計画を組むことが可能になります。また、同じ資金、同じ場所なら所有権付住宅と比べてより広い土地、より規模の大きな住まいを取得することも可能です。

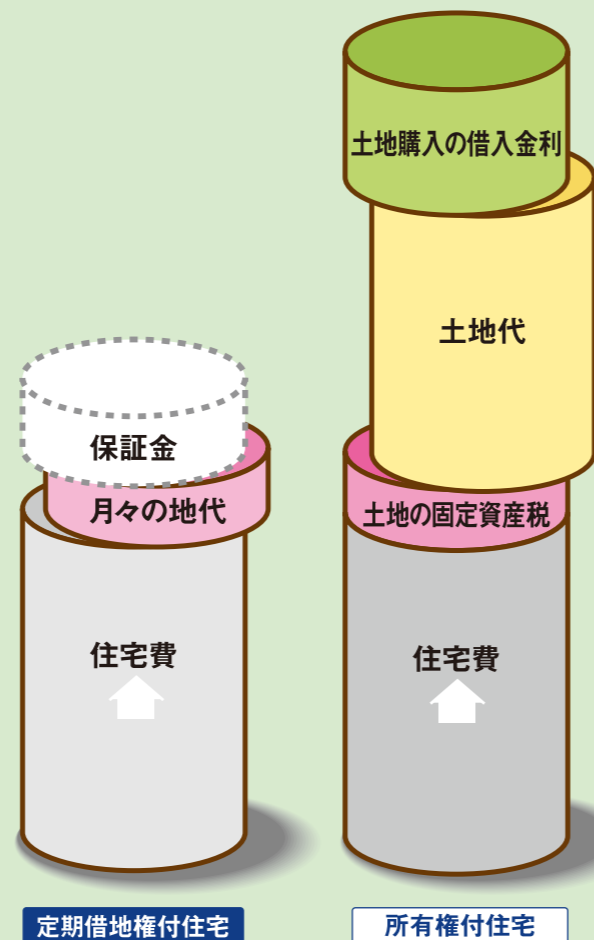
### ◆定期借地権付住宅の動向(全国)

	定期借地権付住宅 (a)	所有権付住宅 (b)	比較 (a)/(b) (%)
敷地面積 (㎡)	214.0	121.0	176.9
延床面積 (㎡)	125.1	98.7	126.7

資料:国土交通省「定期借地権付住宅の供給実施調査」(平成22年3月)

## 土地代を節約することで、生活にゆとりができ多様なライフスタイルが実現

住まいを取得しようとする場合、大きなウェイトを占めるのが土地代です。定期借地権制度を利用して住宅を取得すれば、土地の価額分だけ住宅取得に要する初期コストを抑えることができます。当初、権利金又は保証金を支払う必要はありますが、その後は毎月借地料(地代)を払えばよく、土地を購入するのに比べてゆとりある資金計画を組むことができます。



〈定期借地権付住宅と所有権付住宅の取得に要するコスト比較〉

## 定期借地権付の住宅でも転売・賃貸も可能

定期借地権制度を使って住宅を建てたものの「仕事の都合で転居したい」、「家業を継ぐため田舎に帰る」、「実家で親の面倒をみたい」…といった場合、家売ることや賃貸することも可能です。

ただし、借地権の期限を越えてその家に住み続けることはできません。たとえば借地期間が35年しか残っていない場合は、買い手にその点を了承してもらう必要があります。また建物を第三者に貸すことも可能です。その場合、借地契約が終わるまでの期間に限って賃貸する「定期借家」とすれば、立退料などの心配もなく安心でしょう。

## 一戸建て定借なら、増改築も自由

(予め地主への内容の通知が必要です)

長い歳月が流れるうちには、家族構成やライフスタイルも変わっていきます。それに伴い住まいに手を入れたり、場合によっては建て替えが必要になるケースもあります。定期借地権付住宅でも、一戸建てであれば住まいに手を加えることは自由です。所有権付住宅と同じ感覚で、修繕はもちろん増改築も建て替えも可能です。詳しくは専門家にご相談ください。

\*契約内容により、地主への通知や承諾料が必要な場合もあります。

### 定期借地権付住宅取得者の声

## 将来の子育てに広い庭のあるわが家が夢でした



Nさん

土地取得と比べ、同じ予算で希望以上の広い庭のある間取りや設備仕様のマイホームが20代半ばで実現できました。

建物は自分の所有ですから、壁紙の張り替えや子供の成長に合わせたリフォームだってできます。土地購入にあたる資金が、ゆとりのある生活や子供の教育資金に使えるのも「子育てを考えたマイホーム」と言えますね。



### Q 子供に相続できますか?

#### A 相続できます

同じ内容で引き続き残りの期間の利用ができます。土地所有者には、借地人が相続で変わる旨の通知をするだけで、更新料は不要です。

### Q 将来地代は上がりますか?

#### A 上がる可能性はあります

地価や物価の上昇などに伴い、地代が上がる可能性はあります。ただし、一般的な定期借地権契約書では、3年毎の改定にて、公租公課や消費者物価指数などの変動で増減されるようになっていきますので、大幅な値上げにはならない仕組みになっています。

### Q 地主が変わっても借地条件は変わりませんか?

#### A 条件等は変わりません

借地期間の間は土地所有者が変わっても条件は変わりません。ただし、物納の場合は土地所有者が国になるので少し条件が変わる可能性があります。その場合でも借地人が不利な条件変更はありません。

## 土地を買わずに家をもつ「定借」というライフスタイル



土地の固定資産税がかからない



住宅取得に要する初期コストを抑えられる



ゆとりある住まいを実現

自分らしい暮らしを考えた、土地を買わずに「借りる」というスタイル。

物は自分で建築する住まいの持ち方です。期間満了後、土地は更地にして一戸建て住宅が実現できます。

### ■保証金と権利金

定期借地権の設定時に授受される一時金として、保証金や権利金があります。これらは法律の定めで授受されるものではなく慣行により行われています。保証金は、借地人が契約上負担する債務(賃料不払債務、建物取去債務など)の担保として土地所有者に預託され、契約終了後、未払債務などを控除し、無利息で返還されます。権利金は、借地権設定の対価のため、契約終了後においても返還されません。