

土地所有者の方へ

「大切な土地」を守りながら有効利用

旧借地借家法では、借地人の権利が手厚く守られ、いったん貸した土地を返してもらうことは大変でした。土地所有者の方がなかなか借地に踏み切れなかったのも、このような事情があったためだと思われます。1992年(平成4年)に土地の有効利用を促進するため法律が改正され、定期借地権制度が誕生しました。ここでは、この制度の中の一般定期借地権についてご紹介いたします。

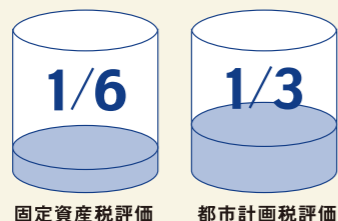
土地は契約期間(50年以上)満了後 原状(元の状態)にして土地所有者に戻る

定期借地権制度では、「契約は更新しない」、「建物の再築による存続期間の延長なし」、「建物の買い取り請求はできない」とした特約を明記することで、貸した土地は期間満了後、確実に更地にして土地所有者に戻ってきます。
もちろん高額な立退料を支払う必要もありません。確実に土地を返してもらえることが法律で定められたため、安心して土地を貸すことができます。

固定資産税・都市計画税の軽減

定期借地権制度を活用し宅地として賃貸した場合、一戸につき200㎡まで固定資産税評価は1/6、都市計画税評価は1/3になります(200㎡超の場合は、固定資産税評価は1/3に、都市計画税評価は2/3)。さらに、借地料(地代)を税の支払いに充てられるため、負担を感じることもなくなります。
また、一般定期借地権を設定した当初、土地の相続税評価は、更地の場合より25~45%程度の評価減になります。

*評価減は借地期間の経過とともに少なくなり、借地期間の満了とともにゼロになります



長期にわたって安定した借地料

50年以上の借地期間終了まで、長期にわたって借地料(地代)が得られるため、安定した収益を期待することができます。
また、定期借地権の設定時に授受される一時金として、権利金や保証金があります。権利金は借地権設定の対価として支払われるもので返還の必要はありません。保証金は借地人が賃料を払えない場合や、契約終了時、借地人が建物を撤去することができない場合に、その費用に充てるためのものです。いずれ借地人に返すべき性格のものですが、一時的に納税資金に振り向けることもできます。また、保証金や前納地代などを宅地造成費用などに充てることで、資金の借入なしで土地活用を始めることも可能になります。

宅地を提供することで良好な住宅地を形成

住まいへのニーズも多様化しているとはいえ、一戸建て住宅へのニーズは相変わらず根強くあります。静岡県では共同住宅より、一戸建て志向が高くなっています。
こうした中、定期借地権制度を活用して良質な宅地を提供することは、土地の有効活用につながるのと同時に、ゆとりある住宅、広い庭のある住空間を求めるニーズに応えることになり、良好な住宅地が形成されます。

未利用地を有効利用

せっかくの土地も遊ばせておくと、税金の負担や管理の手間が大変です。定期借地権制度を活用して賃貸すれば税金が軽減でき、管理を借地人の責任で行ってもらえます。また、アパートや駐車場経営が難しい不便な立地でも、一戸建て住宅用地としてなら賃貸が可能な場合もあります。

定期借地権制度を活用した土地所有者の声

土地を手放さずに有効利用できることが魅力でした



K.先生

所有する土地の管理や空き地の有効活用法などで頭を悩ましていたところ、「定期借地権制度」の利用で問題が一度に解決。土地活用の投資資金も不要で節税ができ、将来にわたり安定収入が得られることで、子や孫の安定した生活も確保でき安心です。空き地も整備され、気持ちも解放されました。

定期借地権付住宅



Q 期間満了後に土地が返還されない場合の対応は?

A 法律上、返還が保証されています

定期借地契約では契約期間の満了をもって借地契約が終了、借地人は自らの負担で建物を撤去し、明け渡すことが確定的に義務付けられた制度で、これは地主にとって法律で保証されたものと言えます。仮に賃借人がこれに違反しても、訴訟によって比較的短期間で強制執行が可能と考えられます。

Q 賃料の改定はできますか?

A 改定できます

一般的な定期借地権契約書に以下のような賃料改定ルールが定められています。

- ①改定は3年毎に、次のような算式で改定する
※改定賃料=(従前の支払賃料-従前の公租公課)×変動率+賃料改定時の公租公課
※変動率:総務省統計局の消費者物価指数に従い決定
- ②経済社会情勢の大幅な変動による消費者物価の大幅な変動や近傍類似の土地賃料などに比して不相当となったときには、改定算式にかかわらず賃料改定することができる。

Q 土地(底地)を売ることはできますか?

A 売ることができます

第三者に売ることも可能ですが現実的には借地人に買ってもらうケースが多くなります。借地人の場合預かっている保証金を購入資金の一部に充てることもできるため、売却できる可能性が高くなります。ただし、本来なら50年間以上の借地契約でしたから、場合によってはその間の支払済地代分を考慮し、売却時の土地価格を実勢価格と調整する必要が生じる可能性があります。

定期借地権制度

定期借地権付住宅とは

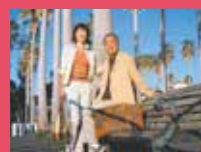
「定期借地権付住宅」とは、土地は借りて(期間:50年以上)、建物は自返還しなくてはなりませんが、地代と保証金又は権利金を払うだけで一戸

賃借権と地上権

借地権の権利には、「賃借権」と「地上権」の種類があります。

	権利の性質	譲渡性
賃借権	債権として扱われる	土地所有者の承諾が必要
地上権	物権として扱われる	譲渡・転貸・担保の設定が自由

大切な土地を手放さず有効利用する「定借」という土地活用



長期にわたって安定した地代収入



固定資産税などが大幅に軽減



土地を貸すだけなので資金の借入など投資リスクが少ない

「所有」から「利用」へ。土地活用のこれからのカタチ。