

# プラスワン通信

## 借地借家法 定期借地権について②

借地借家法(新法)について、今回は定期借地権の特徴や注意点を説明しましたが、今回は地主様目線での種類別メリットとデメリットを説明いたします。

### 一般定期借地権

利用目的に制限がなく契約期間を50年以上に出来、更地で返還されます。公正証書等の書面に下記の特約(①~③)を取り入れることで地主様の権利を保護出来るメリットがあります。

①契約の更新はしない。②建物買取請求権を行使はできない。③建物の構造による期間の延長はしない。首都圏近郊では「神奈川県の港北ニュータウン」や「品川のシティタワー品川」などの分譲住宅・マンションで利用されており、地主様の想いを反映させた街づくりを形成しています。

### 建物譲渡特約付借地権

一般定期借地権と同様に利用目的に制限はありませんが、賃貸事業用(アパート・マンション・ビル)に利用されています。契約期間は30年以上となり、公正証書等の書面で取り交わす必要はありません。契約期間経過後は、建物を地主様が買い取ることで所有者になれるため土地を利用して家賃収入などの利益を上げたいが、建築資金やノウハウが無い場合、地主様にとってメリットがある制度です。

### 事業用借地権

商業施設や工場、病院などの用途(事業用)と制限されている契約で、公正証書で設定しなければなりません。契約期間は10年以上50年未満で設定でき、定期借地権の中では比較的短期間で土地が返ってくるというメリットがあり最も多く利用されている借地権と言われています。地主様にとっては安定した地代収入と土地の利用方法・将来の財産承継を計画し易いといったメリットがあります。

### 定期借地権のデメリット

- ①長期間にわたり土地の利用が固定されるため、短期・中期的に用途転用が出来ない。
  - ②相続が起きた際の土地の評価額が通常の借地権よりも高くなる。
- 借地期間の経過と共に定期借地権の評価額が減少するため、底地の評価額が増加する。

固定資産税・都市計画税の軽減は旧法借地権と同様ですが、地主様にとっては通常の借地権では得られないメリットが多くあります。代々継承してきた大事な財産を次の世代に繋いでいくなかで取り組むことが出来るようであればご一考されても良いと思います。(小泉)

株式会社プラスワン

〒101-0044

東京都千代田区鍛冶町1-9-11 石川COビル5階

TEL:03-3255-2305/FAX:03-3255-2306

お気軽にご相談ください

TEL:03-3255-2305

Mail:info@kkplus1.com