

ていきしゃくちけん
定期借地権について

1. 定期借地権とは

法律（借地借家法第 22 条）で定められている「借地権」の一種です。

従来型の一般借地権と異なり、次のような特徴があり、貸主側からはリスクが少なくなり貸しやすく、借主側にとっても「借りやすい」制度になっています。

- (1) 契約期間が最初から決まっています（50年間）。
- (2) 契約の更新は、原則としてありません。
- (3) 契約期間が満了した際に、借主は土地を更地にして返す義務があります。
- (4) 契約期間が満了した際に、建物の買取請求権^{かいとりせいきゅうけん}はありません。

2. 定期借地権を利用するメリット・デメリット

定期借地権制度には、メリットも多くありますが、同時にデメリットともいえる部分もあります。

ご自分の資金計画、生活設計、建てたい住宅のスタイル等を踏まえ、購入する場合と比較した上で、どちらがよいか、じっくりとご検討していただくことをお勧めします。

メリット	デメリット
<p>① 土地を購入するよりも安価に住宅建設用地を確保できます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 地代の総額は、「土地購入費総額（住宅ローン金利を含む）+ 50年間の固定資産税等の税金」の5割程度。 ● 地代月額は、「月々のローン返済額 + 税金月割額」の2～3割程度。 <p>→土地に係る費用を、建築費用に回せるため、同じ予算ならより高グレードな建築ができます。</p> <p>② 建物は自らの財産として保有できます。</p> <p>③ 建物と借地権と併せて、相続、第三者への譲渡・転貸ができます。</p> <p>（ただし、譲渡・転貸は契約締結後10年以上経過してからになります）</p>	<p>① 契約期間満了後は原状回復の上更地での返還となるので、建物の撤去費用が必要となります。</p> <p>② 村への債務を保証していただくため、保証金250万円の預託が必要です。</p> <p>（契約期間の満了後、村への債務を差し引いた額をお返しします。<u>債務がなければ全額返還です</u>）</p> <p>③ 当然ながら地代は契約期間中お支払いいただきますが、期間の満了後は土地は返還することとなり、自分の資産とはなりません。</p> <p>④ 購入（所有権）と比べると、土地を担保とした建築資金・事業資金等の融資にはハンデがあります。</p>