

知っておいて損はない?!

簡単解説/

# 定期借地権の教科書



定期借地権については何となくは知っているけれど、

「土地は、一度買ったら返ってこない!」なんてネガティブなイメージは昔の話。

借地法旧法下では賃借人側の権利が法律で守られており、

地主側が土地の返還を主張しても返ってこない人が多かったと言います。

そこで「それはおかしい!」と声が上がリ、1992年に借地借家法が改正され、定期借地権を創設。

貸した土地は必ず返ってくるようになったのです。

本記事では、定期借地権を日本一わかりやすく解説します。

## Q 貸す期間は決められるの?

定期借地権は、土地の使用用途によって「居住用(一般定期借地権)」と「事業用(事業用定期借地権)」に分かれており、貸す期間が借地借家法で定められています。  
●一般定期借地権:50年以上  
●事業用定期借地権:10年以上(50年未満)

## Q 収入はどれくらいになるの?

一般的なものは、毎月定額の地代を受け取る方法ですが、地代を一括で受け取る「一括払」方法もあります。また、借地期間の四年分を前払いで受け取り、残りの毎月定額で受け取ることも可能です。例えは、10年定期借地権を規定した場合は、土地を先に「一括」で受け取り、残りの4年分の地代を毎月受け取っても、一括で税金は50年一括分は含まれます。

### 地代収入の例

●	敷地30007平方メートル(50坪) 築年数12年 貸す用途「居住用(一般定期借地権)」
●	30007平方メートル×60万円/60年×10年＝600万円 新築地代:600万円
●	30007平方メートル×60万円/60年×12月×60年 月の60万円(11年～50年目)＝50万円

## Q そもそも定期借地権って何?

定期借地権とは、期間を決めて土地の賃借ができる権利です。決められた期間がくると土地は必ず返却されるため、所有者は安心して貸すことができ、借りる人も購入するより安く土地を利用することが可能です。  
一貸した土地は必ず返ってくるようになる? → 不安に思われる人は、きつ

## Q 定期借地権のメリットは?

土地を持つている人であれば二つの選択肢があります。賃貸経営と土地の売却です。賃貸経営であれば、借物を返さる必要がありませんが、土地を売らずに家賃収入を定期的に得ることが可能です。一方で売却であれば、土地を手放すことになりませんが、一括で売却代金を得ることが出来ます。  
土地活用を考えた際には、建物代金がかかる賃貸経営の賃借料が、手戻れはよいが資金がなくなる売却が、どちらに投資しようかと悩んだ経験の

## Q 貸した土地はどういう状態で返ってくるの?

定期借地権で貸した土地は、一般的には更迭して返却されるか、その際、解除料は通常借手側の負担です。ただし、契約内容によっては、物は取り壊さずそのままに返却してもらうことも可能です。もし「貸した土地に住宅が建てられた場合は、取り壊さずに賃貸して活用することも出来ます。  
近取時の状態については、事前に契約書等で取り決めておきます。

## Q メリットばかりでデメリットはないの?

よく定期借地権のデメリットを聞かれますが、契約内容さえしっかりとしておけば、ほぼデメリットは少ないです。デメリットはありますが、デメリットをうまく利用すれば借地期間中は先払いした土地を借用地代として、売却したりで戻したいため、契約期間をしっかりと把握しておくことが重要です。

## Q 借手側のメリットは?

あるオーナー様も多いことでしょう。そこで、貸すの返却料として「定期借地権」がおすすめです。  
定期借地権ならば、売却の際に決めた契約年数が経過すると、貸していた土地が必ず返ってくるため、土地を売らざるに済みます。また、土地代金に比べて、30~40%は土地の価値を上げることが出来ます。

## Q 相続税対策になるの?

土地を貸すことで、相続税の評価額が下がります。そのため、相続税の負担を減らすことが出来ます。また、土地の価値を上げることで、30~40%は土地の価値を上げることが出来ます。

## Q 借手側のデメリットは?

このデメリットは土地を貸す側のメリットをお話してきました。定期借地権は借りる側にとっても多くのメリットがあります。  
例えば、土地の借入審査が一般例よりも厳格なことが多く、借入費用を抑えることが出来ます。その分、返済額が少なくて済みます。また、借入期間が長くなることで、返済の負担が軽減されます。

※1:30年~50年未満の場合に「契約の更新をねんじ、契約終了時に建物賃料請求権が発生し、建物賃料は平均賃料の延長がなし」等の契約内容がある

# 広がる地代前払い定借

## 本郷税理士が講演 定借協会研修会で

一般社団法人全国定期借地借家協会（定借協会、大木祐悟理事長）は11月13日、タクトコンサルティング顧問で税理士の本郷尚氏を講師に招き研修会を開いた。会場となった東京・銀座の橋ビルⅡには福岡、香川、広島、大阪、福井など遠方からの参加者を含め約30名、オンラインでは約25名が参加した。

本郷氏は東京千代田区や世田谷区、横浜などの超一等地での定期借地権（地代一括前払い方式）を活用したマンション供給の事例を紹介しつつ、そうした駅前土地での建て替え事業に定借が活用され



本郷尚氏

ていくとの認識を示した。民間の法人や個人だけでなく、公団、神社、自治体、大学などの公的セクターも古くなった建物や本殿、庁舎などの建て替え手法として地代の一括前受けによる資金調達が一般化していくだろうと語った。その際、ビルなどの建て替

えに際してはテナントの立ち退き交渉が大きなハードルとなるが前受け地代を使えば立退料を払うことができるなど、その資金の使い道が様々であることを紹介した。更にテナントとは定期借家権契約しておくことの重要性も指摘した。

講演終了後は大木理事長の司会で質疑応答がなされ、定期借地権に関する基本的質問から細部に関する専門的問題まで活発な議論が行われた。



**市営住宅定借（50年）利用した建替事例**

**スマートコンセッションシンポジウムより**

# 政府、再開発ルールや自治体の権限強化

高度成長期以降に全国で相次いで建設されたマンションが、建物の老朽化と住人の高齢化という二つの老いに直面している。築40年以上のマンションは今後10年間で倍増する見通し。政府が7日開いた有識者会議では、建て替えをすすめるルールを策定し、自治体の権限強化も強める。マンション再生を促す案が議論された。政府は本国会にマンション管理適正化法の改正法など関連法案を提出し、対策を急ぐ。

## 総会開かれず

「100マンションはもう長くない。ダメならもうね」1月下旬、東京都豊島区の一住居の一角、1974年築のマンションに住む男性83は、訪問した記者に訴えた。3階建ての全12戸、男の階上にある戸は住人が亡くなる空き室だ。建物を売りたいけれど、敷地の緑地に生えた樹木の枝が電線にひっかかって揺れていた。

男性に多くは昭和50年代に購入して以降、管理組合に加入しなかった。管理組合の議事開かれず、管理組合の素的な組合長は別の住人が管理費を徴収していたが、約3年前に亡くなった。息子らが後を継いだとされるが徴収は行われなくなった。修繕費用の積立も状況不明だ。

訪問した豊島区住居課の職員は「管理費徴収がわかっていないケースはほとんどない。このままだと管理不全に直結する」と指摘する。今後、亡くなった男性の息子と事情を語るなどして話し事情を調べる。訪日目的は管理組合の実態把握と、改善を促すアナ

郵送した資料が返送された分譲マンションに関する自治体職員ら＝1月29日、東京都豊島区



## 10年で築40年が倍増 住民も高齢化



豊島区は、2012年にマンション管理推進条例を制定。全国で初めて分譲マンションに管理状況などの届け出を義務付けた。管理組合の総会開催や規約の有

## 権限強化

無、長期修繕費用の積み立状況などをチェック。管理不全や兆が見られる物件などについては、15年からマンション管理士らとも直接訪問を行っている。豊島区の職員は「ほとんどの物件は外観上問題はないが、対策が先送りされていることが多い。10、20年後に問題が表面化する懸念がある」と警鐘を鳴らす。

## 今年国会に改正案

マンションの老朽化は全国的な課題だ。国土交通省

## 日鉄労組 1.5万円上げ要求

### 春闘 2025年

日本製鉄の労働組合は7日、2025年春闘の要求書を経営陣に提出した。製造業全体の先陣を切り、優秀な人材確保を図るため賃金改善として月額1万5千円を要求。鉄鋼や重工大手の労組も同日一斉に要求

を示し、賃上げの定着化に向けた労使交渉が本格化する。高水準の賃上げが中小企業にも広がるかどうかは焦点となりそうだ。日本製鉄労働組合連合会の筆野通会長は「賃上げ基本給を底上げするベースアップ（ベア）に相当する賃金改善として月額1万5千円を要求する方針を決めても、極めて重要な」と述べ、経営陣に要求書を出した。米鉄鋼大手USスチールの買収計画による影響も労使交渉のテーマとなる。

可能性がある。三菱重工やIHIなど重工大手の労組も高水準の賃上げを要求。鉄鋼や重工大手の労組が加盟する基幹労連は5日、基本給を底上げするベースアップ（ベア）に相当する賃金改善として月額1万5千円を要求する方針を決めた。物価高や人手不足を踏まえ、24年春闘で求めた1万2千円の統一（要求として過去最高の水準となった。

第一生命7割賃上げ 第一生命7割賃上げ。対象には約25年度に平均で約7割の賃上げを実施する方針を明らかにした。基本給を底上げする1万円を含み、新卒の初任給は、32万1410円から33万5560円に引き上げる。

田辺三菱製薬510億円で売却 三菱ケミカル、米ファンドに。7日、子会社の田辺三菱製薬を、約5100億円で米投資ファンドのベインキャピタルに売却すると発表し、事業を切り離す。2025

米110万株 米110万株。米110万株。米110万株。

アマゾン最高益 米最大売り上げ企業に。アマゾン最高益。米最大売り上げ企業に。

アマゾン最高益 米最大売り上げ企業に。アマゾン最高益。米最大売り上げ企業に。

北海道産生乳3円引き上げ。北海道産生乳3円引き上げ。

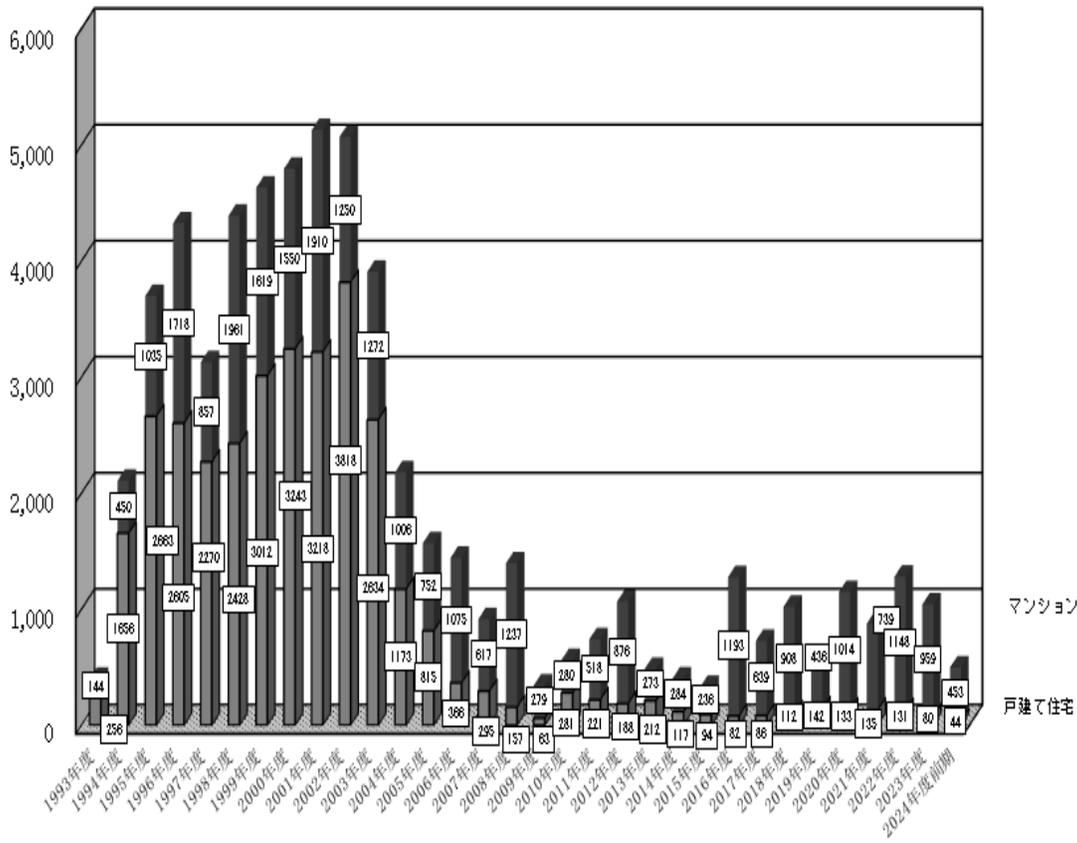
米110万株 米110万株。米110万株。米110万株。

米110万株 米110万株。米110万株。米110万株。

大手コンビニ、一部で販売終了 地方配送厳しく

年度別収集事例数（戸建て住宅〔区画〕・マンション〔戸〕）

(区画・戸)



**【2024 年前期迄・定借住宅等収集事数】**