

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、残りを毎月定額で受け取ることも可能です。例えは、50年の定期借地権を規定した場合は、土地を先に「一括」で受け取るの40年分の地代を毎月受け取っても、残りの10年分は50年一括分として受け取り、残金は50年一括分になります。

### 地代収入の例

●	敷地3000平方メートル(50坪)規模、標準的な借地(600万円)
●	「前払い」(41年分前払い)
●	1年目
●	3000万円(2%)=60万円
●	60万円×0年(前)=600万円
●	前払い地代=600万円
●	11年目以降
●	3000万円(2%)=60万円
●	60万円×12月=60万円
●	月の6割(約41年分)=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、借りる人も借入すより安く土地を利用することが可能です。  
一貸した土地は本当に返ってくるの?と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可能です。  
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、一般的には更地にして返却の必要があります。この際、解体は通常借主の手業の負担で済みます。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できます。」  
近頃町の状態については、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、契約内容次第でしっかりと交渉すれば、特に大きなデメリットにはなりません。逆にデメリットは、期間中に借主の手による土地を借用したり、売却したりできないため、契約期間がしっかりと把握しておくことが重要です。

## Q 借主側のデメリットは?

あるオーナー様も多いことでしょう。そこで、借主の返却期(1)と定期借地権の期間(2)を比較します。  
定期借地権年数は、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、土地に建てたい必要がなく、リスクを負う必要がない上、地代収入を得ることが可能です。  
土地活用の新しい選択肢の一つとして、近年注目されています。

## Q 相続税対策になるの?

土地を貸すことで、相続税の評価において「貸付地」の扱いになります。そのため、死後土地の価値のままに土地の価値に比べて、約40%は土地の価値を下げることが可能です。

## Q 借り手側のメリットは?

ここでもよく土地を貸す側のメリットをお話してきました。定期借地権は借り手の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に約1割減となることなどが、期間費用を抑えることができます。その分、返済を安くすることができ、返済の余裕が生まれます。  
また、借主側であれば、50年以上の長期契約となり、50年後には契約が必ず解除されるため、ライフプランを立てやすくなります。この二つです。自身が生かす中であれば、相続や後継者問題を気にしなくて済みます。

※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借料を返す必要がある。建物更新による年間賃借料の延長がない」等の契約が必要です。

# 【ハローニュースより】

# 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法案が議論された。政府は今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。

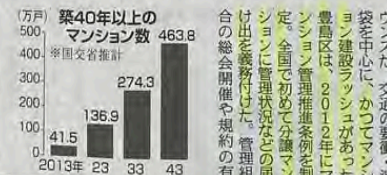
（編田淳良、写真も）

## 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、東京都豊島区の住吉街の一角、1974年築の分譲マンションに住む男性83は、訪問してきた区役所職員に、きつろきながら3階建ての全21戸、男の階上にある戸は住人がぐんぐん空き室だ。建物を売りたい。1階は朽ち、敷地の緑地に生えた樹木の枝が電線にひっかかっている。男性は「多分、昭和50年代に購入して以降、管理組合に議案が回された。いろいろな要素の組み合わせで、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。

訪問した豊島区住吉東の職員は「管理費徴収がわかっていないケースはほかも少なくない。このままだと管理不全に直結する」と指摘する。今後、ぐんぐん増える男性の息子事情を考慮して、併しし事情を踏まえて、訪目的は管理組合の実態把握で、改善を促すアナ

## 10年で築40年が倍増 住民も高齢化



# 老いるマンション 再生促進

無長修繕費用の積み立

状況を見直して、管理不全を予防できる。物件によっては、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年後の問題が表面化する懸念がある」と警鐘を鳴らす。

今国会に改正案

マンションの老朽化は全国的な課題だ。国土交通省



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

# 大手コンビニ、一部で販売終了 地方配送厳しく

了は出版社にとっては発売間、売が定めて題に、東京都内のある出版

米1日 14万 米市

## 自治体の権限強化も議論

自治体の権限強化も議論された。外観劣化などない物件に悪影響を与えかねないものに、報告義務を求め、報告を受け、改正法取りまとめを受け、改正法案を今国会に提出する。区法務省が別途準備する。区分所有法の改正案では、これまで住人全員の同意が必要だった一括売却、一括改修取り壊しを5分の4の賛成でできるようにする。シンクタンク「マンション再生研究所」の大木祐一主任研究員は「連年の法案について、再生の選択が広がる。合意形成もやすくなる」と評価している。

## 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。賃金を先陣を切り、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

可能がある。三菱重工やIHIなど重工大手の労組も高水準の賃金向上を求めている。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）の買収計画による影響も労使交渉のテーマとなる。

## 田辺三菱製薬 5100億円で売却

三菱ケミカル、米ファンドに

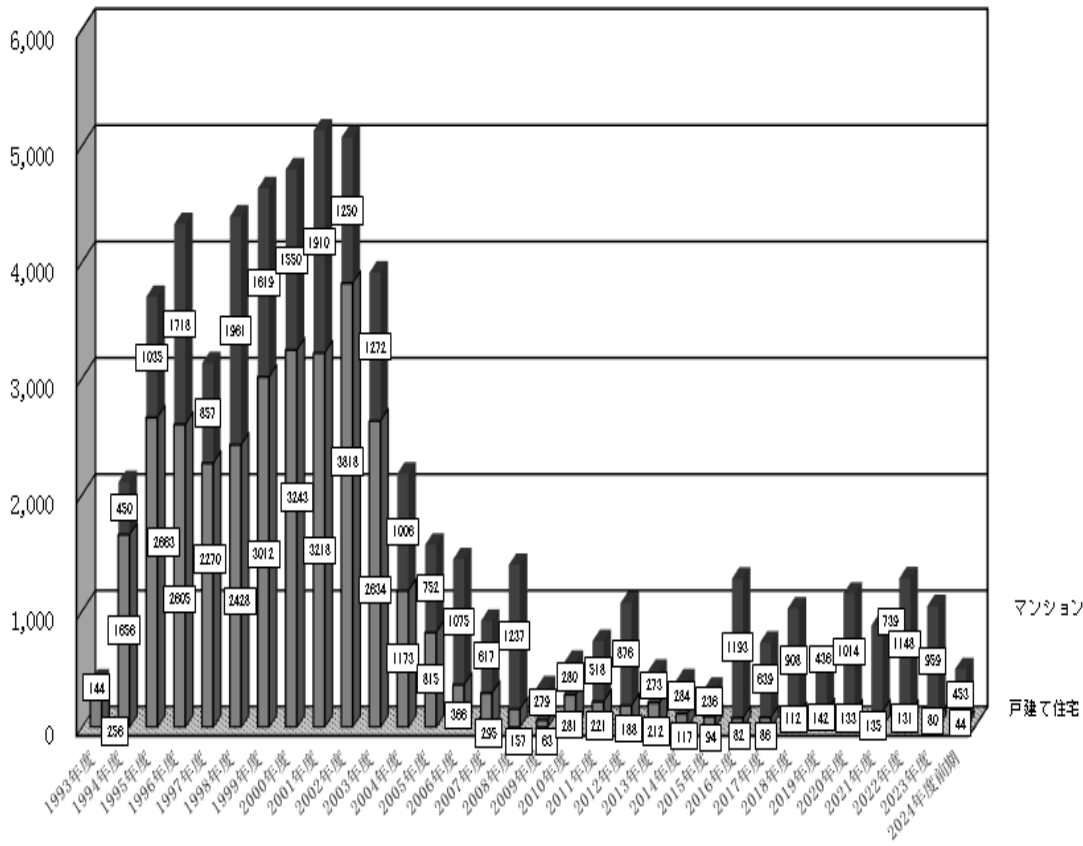
7日、子会社の田辺三菱製薬を、約5100億円で米投資ファンドのベインキャピタルに売却すると発表し、事業を切り離す。2025

米1日 14万 米市

米1日 14万 米市

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】**