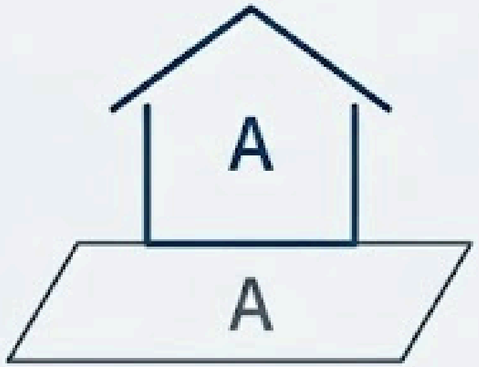
高齢者の住み替えと空家の土地活用：定期借地権スキーム

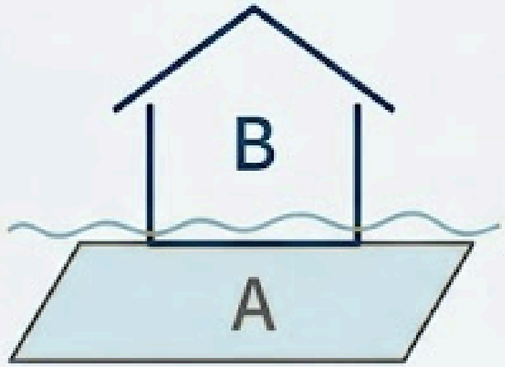
STAGE１
郊外戸建ての課題



①郊外にお住まいの高齢者
②ご夫婦二人では広すぎる住居
③2階はほとんど使っていない
④買い物・通院に不便
⑤庭や敷地の維持管理が負担

1.情報の発信と受ける会社又は組織の確立
2.推定相続人の承諾→借地期間が50年以上に亘る為
3.状況によっては、家族信託契約も検討
4.退居と引越し→賃貸借物件の検索及び契約

STAGE２
定期借地権の設定による有効活用



地上権設定

土地に地上権を設定。

建物と地上権を売却。
→買主にて行う⇒見積り業者の選定・相見積もりの実施
耐震診断・白蟻等、インスペクションの対応、契約不適合責任の件

ご夫婦Ａに建物及び地上権設定対価の売却代金が入る。
地代収入
→利便性の高い賃貸住宅・施設へ転居。
↪地上権者（建物購入者）⇒定期借地住宅ローン⇒金融機関との連携

Bは建物+リフォーム等の費用で購入可
→高額な土地取得費が不要で広々した一戸建てに入居！
※子育て世代にはOK！

STAGE３
契約満了時の対応

居住用の為、定期借地期間は50年以上
↪中途解約条項を入れるなどの対応



解体更地渡し

or

建物無償譲渡

原状回復の取決め
解体費用⇒敷金等の前受け