

財産評価 ～定期借地権①～

一般的な借地権についてはNO.123 で触れました（これを普通借地権といいます）。今回は定期借地権・・・頭に「定期」とついてますね？土地所有者からすれば、定期借地権もその設定により制約を受けることには変わりありませんが、将来確実に自分のもとに戻ってくるという点が普通借地権と大きく異なります。今回は、まず定期借地権とはどのようなものか、その特徴を抑えましょう。



1 定期借地権とは？

タイトルを無視して普通借地権についてちょっとだけご説明します。普通借地権は、正当な理由がない限り土地所有者側から契約を終わらせることは認められず、また、借主が特に手続きを取らなくても契約は自動的に更新されます。これは、かつて弱かった借主側の立場を強くするためにできた法定更新という制度ですが、これにより土地所有者は、借主が自ら出て行かない限り高額な立ち退き料を支払うか、極端な話半永久的に土地を貸し続けなければならなくなっていました。いくら地代が入ってくるとはいえ、これでは貸すことをためらってしまいますね。しかし有効利用しなければ固定資産税の負担が重くのしかかるし・・・。痛し痒しです。

そこで登場するのが定期借地権です。定期借地権とは、文字通り借地権の存続期間があらかじめ定められている借地権を指します。普通借地権と同様に建物を建てることを目的とした権利ですが、その最大の特徴は、**期間満了をもって当然に契約が終了する**という点です。定期借地権には更新の制度がなく、一部例外はありますが期間満了とともに更地になって土地所有者のところに戻ってきます。そういった意味では定期借地権は双方のニーズを満たした借地スタイルと言えるでしょう。貸主・借主それぞれの立場から見た定期借地権の主なメリット・デメリットを一覧にしてみます。

	貸主（土地所有者）	借主（借地権者）
メリット	<ul style="list-style-type: none">・土地活用について将来の見通しが立てやすい・長期安定した収入を得られる・立ち退き料が不要	<ul style="list-style-type: none">・普通借地権よりも一時金の額や賃料コストが安い・建物譲渡付借地権は更地にするコストを回避できる
デメリット	<ul style="list-style-type: none">・期間の定めはあるが長期間土地の使用が制限される・契約時の一時金の額が安くなってしまふ	<ul style="list-style-type: none">・契約更新ができない・契約満了時に更地にするための費用がかかる

2. 定期借地権は3つある

定期借地権には、その存続期間や契約の方法により3つのタイプが用意されており、それぞれの特徴は次の通りです。普通借地権と比較してご覧ください。

内容\種類	一般定期借地権	建物譲渡特約付借地権	事業用定期借地権	普通借地権
利用目的	限定なし	限定なし	事業用に限る	限定なし
存続期間	50年以上	30年以上	10年以上50年未満	30年以上
法定更新	なし			あり
借地権の消滅	期間満了	建物譲渡	期間満了	正当事由
譲渡の可否	可			可
土地の返還	原則建物は取り壊し更地にして返還	建物は撤去せず、土地を返還する（※）	原則建物は取り壊し更地にして返還	建物買取請求権行使により土地のみ返還
活用事例	戸建て住宅・居住用マンションが中心	マンション・貸店舗・オフィスビル・社宅など	小型店舗から大型商業施設まで事業リスクにより多様	旧借地法時代からのもの。現在では例外的。

（※）建物譲渡特約付借地権は、土地所有者が建物を買収することにより借地権契約が当然に終了しますが、買収した建物に借主を賃借人として住まわせることもできます。

ダラオ『次回は定期借地権の具体的評価方法について見ていくですー』