

定期借地権の基本



旧法と何が

違うのか



公益社団法人 東京共同住宅協会

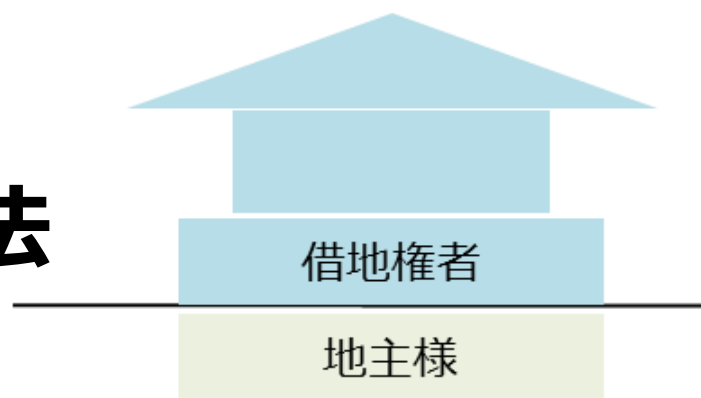
相談部 相談員

小池 哲平

〒150-0001
東京都渋谷区神宮前6丁目29番4号 原宿こみやビル4階
TEL:03-3400-8620 FAX:03-3499-1299
E-Mail: soudanbu@tojukyo.net URL: <http://www.tojukyo.net/>
携帯電話: 080-5940-7510

土地は貸したら 返ってこないのか

旧法：借地法



定期借地権

何が違うのか

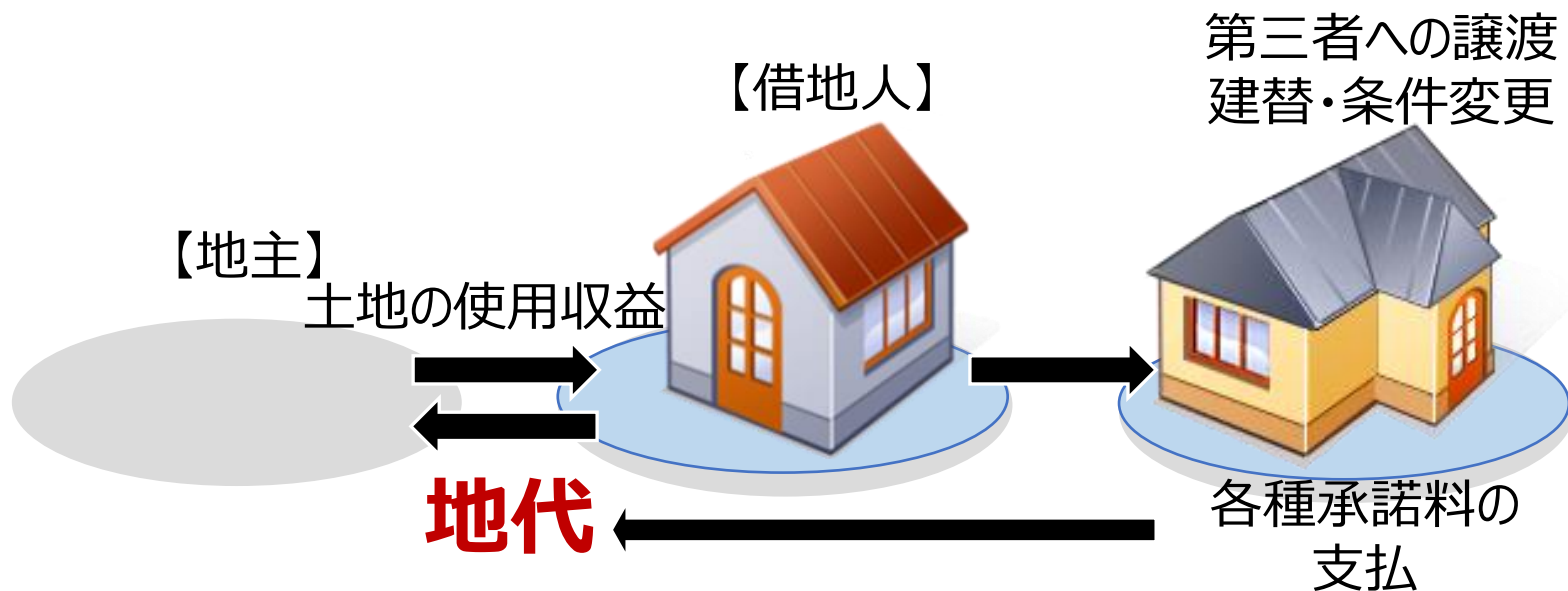
1 : 貸地について

【貸地とは】

貸地とは、**借地人**に**土地**を**使用収益させる**ことにより、

その**対価**として**地代**をもらうこと。

土地の賃貸借 ⇔ 地代の支払い



2：なぜ？（旧借地）

【法定更新とは】

建物がある場合、**更新**について**合意がなくても、自動的に更新する制度。**

【正当事由とは】

土地を利用する**もっともな理由**

	重要度
土地の使用を必要とする事情	大
借地に関する従前の経緯	中
土地の利用状況	中
財産上の給付	補完

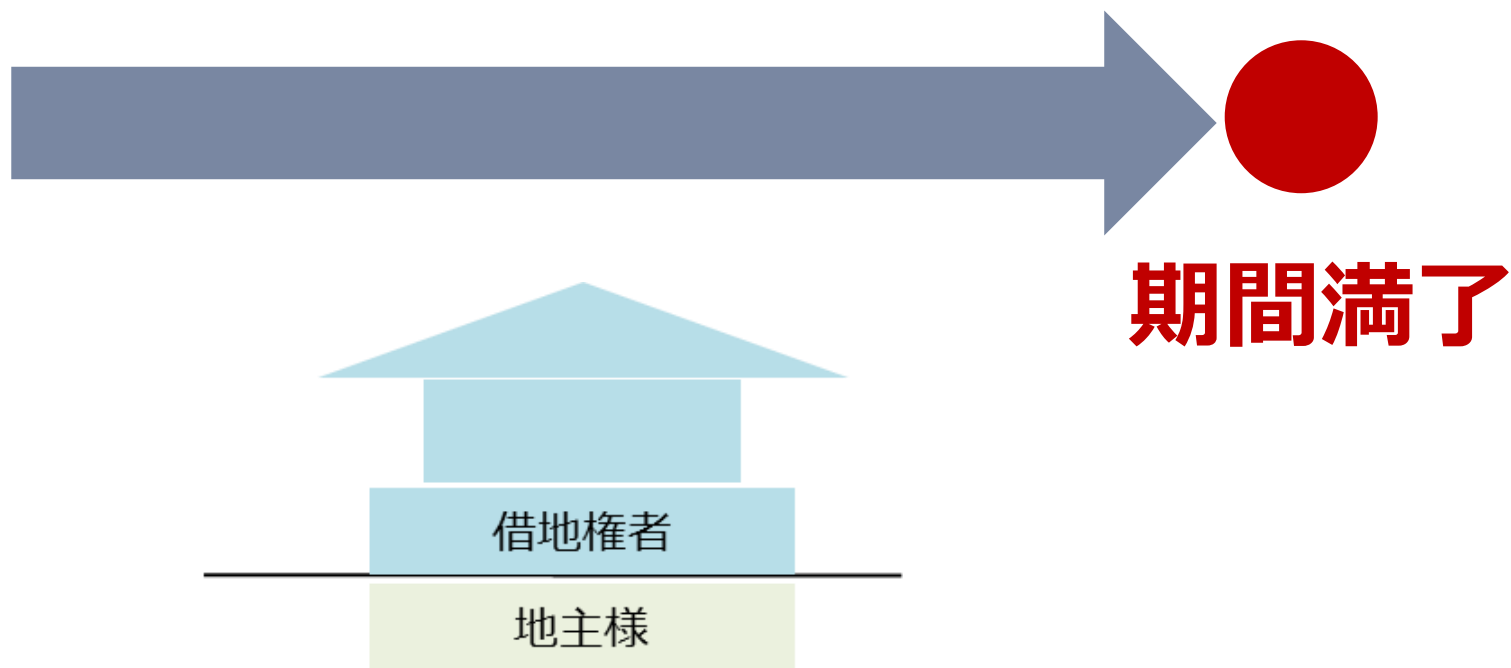
借地権は**法律上守られている**から

3：定期借地について

【特徴】

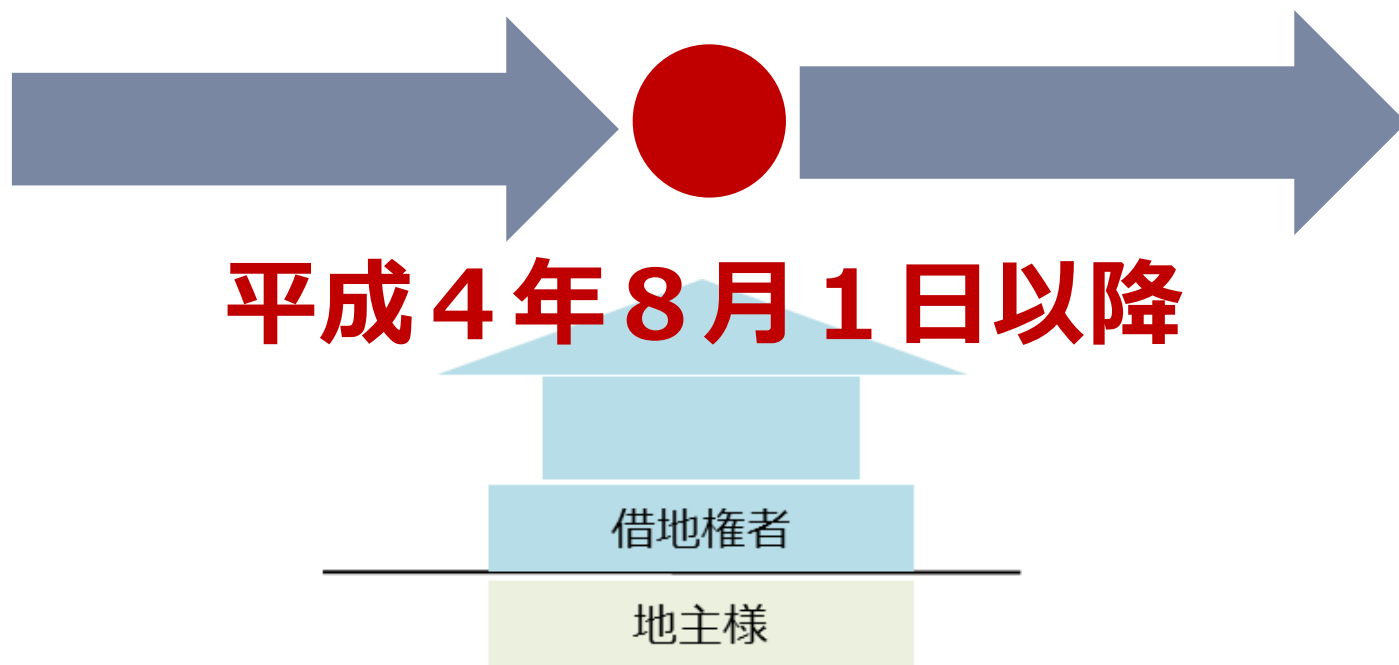
更新制度の適用がない借地権

立退き料不要



4：平成4年8月1日以降の契約

- 平成4年7月31日前**は、**原則活用不可**
- 合意解除**のうえ、**定期借地権契約**を**締結**



5：定期借地権と収入

地代収入

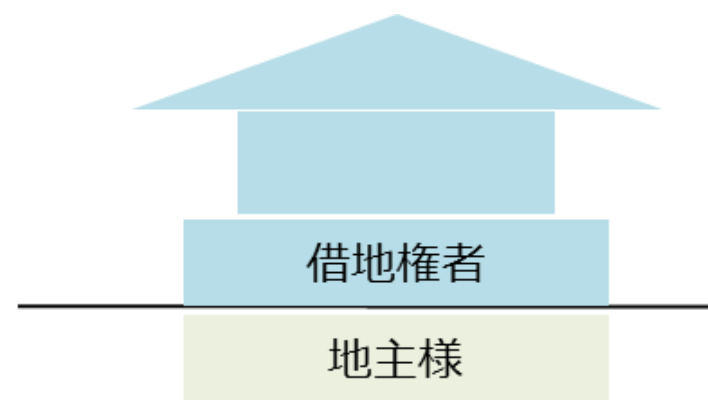
居住系：更地価格0.5～2% 事業系：更地価格2%～5%

権利金

更地価格の1～3割程度

保証金

更地価格の3割程度



6：定期借地権と種類

一般定期借地権

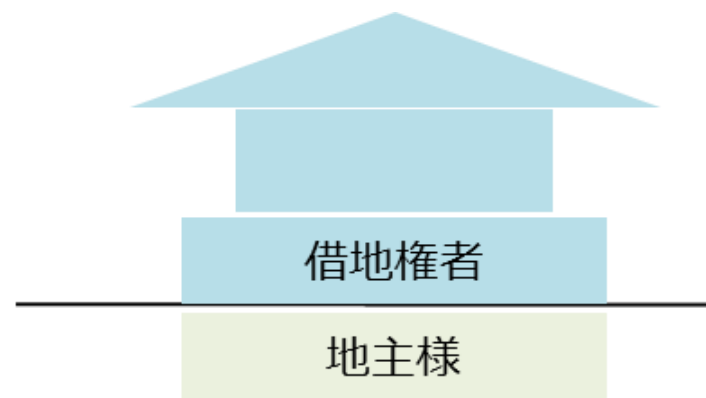
存続期間を50年以上とする

事業用定期借地権

存続期間を10年以上50年以下とし、専ら事業用でかつ非居住用建物

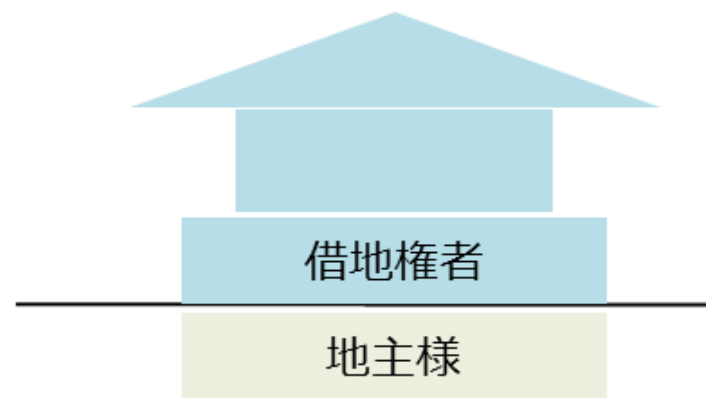
建物譲渡特約付借地権

存続期間を30年以上とする借地権に、30年以上経過した日に借地上の建物を相当の対価で譲渡する特約を付ける



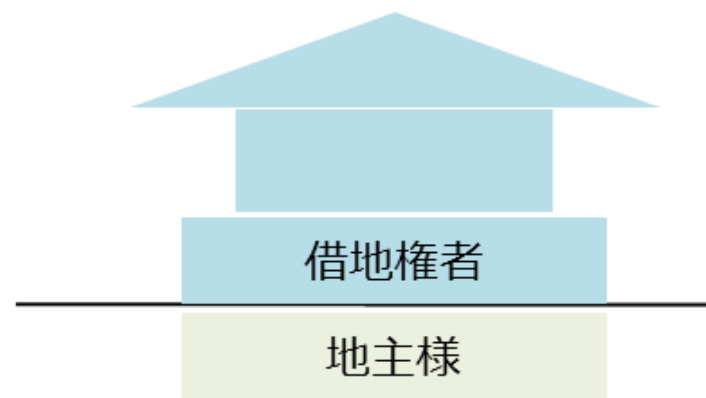
7：一般定期借地権とは

- ① 存続期間**50年以上**
- ② 契約を**更新しない旨の特約**
- ③ 建物を**再築しても存続期間を延長しない特約**
- ④ **建物買取請求権を行使しない特約**
- ⑤ **公正証書等の書面**で行う



8：事業用定期借地権とは

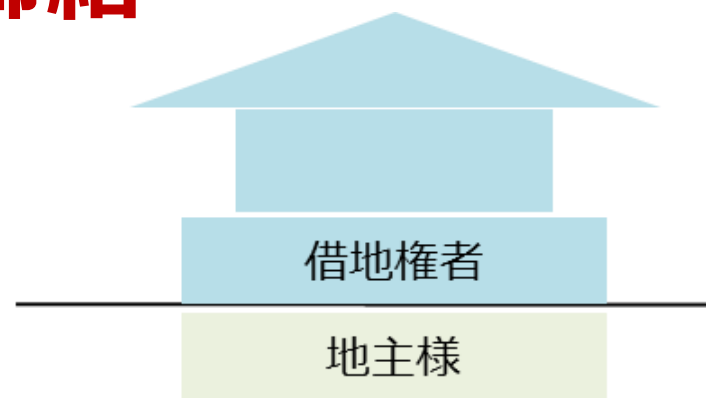
- ① **専ら事業の用に供する建物**
- ② **存続期間は10年以上50年未満**
- ③ **契約は公正証書**



30年以上を経過した日に地主が借地人から
建物を**相当の対価**で譲り受ける。

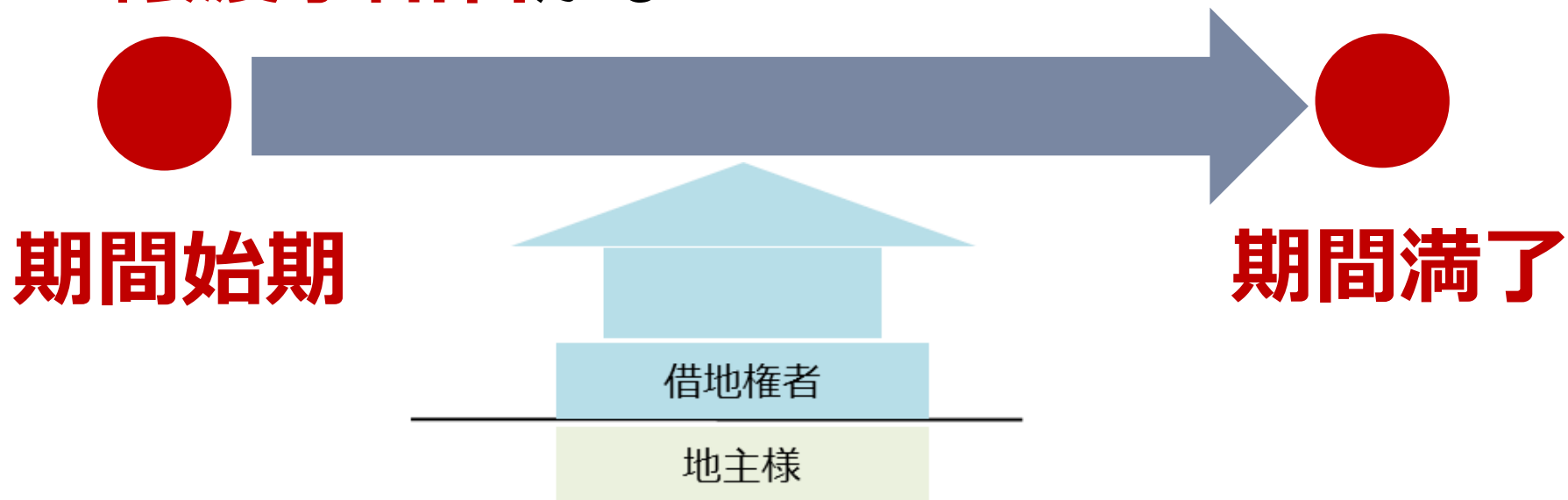
借地権の設定契約と同時に

- ① **確定期限付き売買契約**の締結
- ② **将来の売買予約契約**を締結

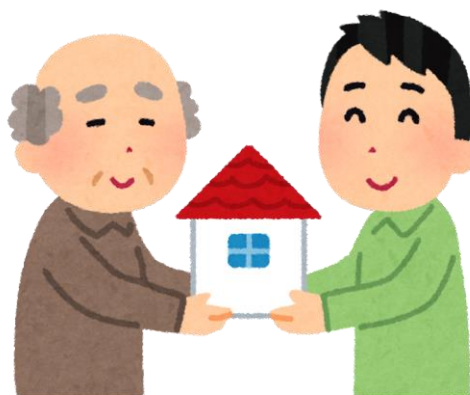
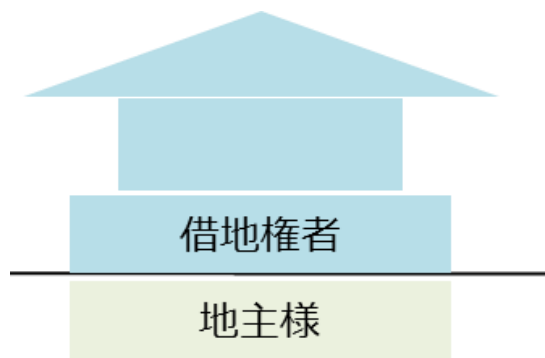


10 : 注意点

- 地代**の増額
- 更新料**がない
- 増改築承諾料**がない
- 譲渡承諾料**がない



1 1 : 登記について

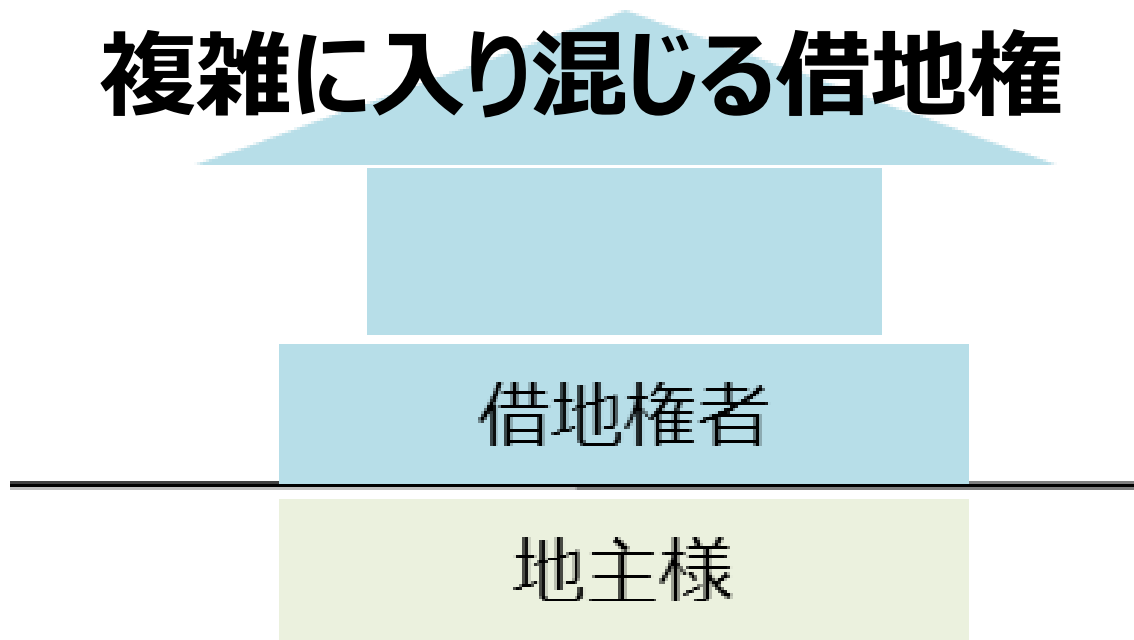


第三者への**譲渡**または、**競売**など

第三者へ対抗（主張） することができる

権利関係（法律）そして、感情、金銭等が

複雑に入り混じる借地権



是非、住宅協会にご相談ください。

03-3400-8620 担当：小池



ご清聴ありがとうございました。