

活用メニュー MENU

[自己投資方式] [等価交換方式] 定期借地方式

ホーム - 活用メニュー - 定期借地方式

PDFにて出力

定期借地方式

- ✓ オーナー様の土地に定期借地権を設定し、土地を賃貸します。
- ✓ 借地人の投資で建物を建設します。
- ✓ 契約期間満了後、借地人は原則、更地にして土地を返還します。

定期借地方式とは

事業計画の立案

- ご所有地の周辺環境・市場性・法規制・税制面など、当社にて調査を行います。
- どのような用途で土地を賃貸するか（マンション、事業用など）の検討や、地代・保証金の設定などを、オーナー様と当社が協議しながら進めます。



定期借地権の設定

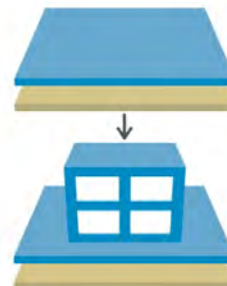
- オーナー様の土地に定期借地権を設定します。

（マンションの場合）

建設中の地代は当社がお支払いします。完成した建物は当社が分譲し、分譲後の地代はマンション購入者から支払われます。

（店舗の場合）

当社がその土地を借地するテナントを募集します。



土地の返還

- 原則、契約期間満了後の土地の借地権は消滅します。
- 借地人は建物を取り壊し、更地にして土地を返還します。



定期借地方式の種類

区分	期間	契約満了時	更新	利用目的
一般定期借地権	50年以上	原則として借地人は更地で明け渡す	なし	制限なし
建物譲渡特約付定期借地権	30年以上	オーナー様が建物を買収することで借地権が消滅	なし	制限なし
事業用定期借地権	10年以上50年未満	原則として借地人は更地で明け渡す	なし	事業用に限る

このようなオーナー様に「定期借地方式」が適しています



有効活用のための借入やリスクは避けたい

♡ オーナー様は一定の期間、ご所有地を買すだけですので、資金を調達する必要がありません。事業資金の負担がほとんどなく土地活用を始められます。



土地を貸しても確実に戻ってこようようにしたい

♡ 契約期間満了後、原則として土地は更地にして返還されます。土地を手放す必要はありません。



安定収入を得たい

♡ 契約期間中、長期にわたり安定した地代収入を確保できます。



相続税対策を考えなければならない

♡ 一般定期借地権の設定された底地の評価額は、更地の場合より25～45%減額されます。（残存期間、普通借地権割合により異なります）また一定の要件に該当する小規模な宅地等を相続した場合は、課税価格が減額できるケースがあります。



固定資産税などが増えて、保有コストの負担が重くなっている

♡ 借地人が住宅を建てると「住宅用地」として税務上の特例を受け固定資産税と都市計画税が下記のように減額されます。

	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地（200㎡まで）の部分	評価額×1/6×税率	評価額×1/3×税率
その他の住宅用地	評価額×1/3×税率	評価額×2/3×税率

税率：固定資産税（標準税率）1.4%、都市計画税（制限税率）0.3%、税率は自治体により異なることがあります。

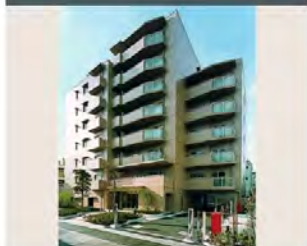


一時的に資金が必要である

♡ 定期借地権設定時に、保証金・権利金などの一時金を受け取ることができます。保証金は償還期間まで運用できます。

定期借地方式による他の事例

定期借地権付分譲マンション



ジオコート元町山手

所在地	神戸市
敷地面積	1,554㎡
用途地域	第2種住居地域
構造・規模	鉄筋コンクリート造地上10階建
総戸数	51戸

飲食店舗



伊丹市ロードサイド型店舗

所在地	伊丹市
敷地面積	925㎡
用途地域	工業地域
構造・規模	鉄骨造平屋建

物販店舗



豊中市ロードサイド型店舗

所在地	豊中市
敷地面積	1,972㎡
用途地域	第1種中高層住居専用地域
構造・規模	鉄骨造平屋建

事例紹介中

詳しくはこちら

0120-8984-12

営業時間：9:00～18:00 定休日：土・日・祝日

〒530-0017 大阪府大阪市北区角田町1-1 東阪急ビルディング 6階 東梅田事務所
ソリューション推進部 資産コンサルティンググループ

阪急阪神不動産

資料請求・お問い合わせ

© Hankyu Hanshin Properties Corp.