

【参考資料 定期借地権について】

- 定期借地権制度とは、平成4年に創設され、借地契約の更新がなく、定められた契約期間で確定的に契約が終了する借地権制度です。

これまでの普通借地権にも契約期間がありましたが、借地人が更新を望めば、土地所有者に正当事由が認められない限り、この更新を拒むことはできませんでした。つまり、定期借地権は普通借地権と異なり、更新のできない借地権です。

- 借地借家法では、3種類の定期借地権が認められています。

定期借地権には、「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」の3種類があります。それぞれの特徴と、普通借地権の特徴を整理したものが下の表です。

	普通借地権	定期借地権		
		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
借地権 存続期間	30年以上	50年以上	30年以上	10年以上 50年末満
借地の 利用目的	制限なし	制限なし	制限なし	事業用に限る
契約の 形式	制限なし (口頭でも契約 は成立)	書面での契約のみ 有効	一般定期借地権に 譲渡特約を付す場 合は、書面での契 約のみ有効	公正証書での 契約のみ有効
主な用途	住宅、業務用ビル	住宅、業務用ビル	住宅、業務用ビル	業務用ビル
その他	正当な事由がな い限り、地主は契 約の更新を拒絶 できない	原則として期間が 満了したら更地に して地主に返還	存続期間経過後に 地主が建物を買 取る	原則として更地に して地主に返還

■ 一時金

定期借地権の設定時に授与される一時金として、保証金(敷金)・権利金・前払賃料があります。これらは法律の定めで授受されているものではなく慣行により行われているものです。

◇保証金(敷金) ⇒借地人の債務(賃料不払、期間満了時の原状回復等)の担保として土地所有者に預託され、契約終了後、無利息で返還されるものです。また、運用益は地代補填の性格も併せ持ちます。

◇権利金 ⇒定期借地権設定の対価としての意味があり、借地人に返還されません。

◇前払賃料 ⇒一定期間(又は全期間)の賃料を一括前払いする方式です。税務上、借地人は年額相当分を各年の経費として、土地所有者は年額相当分を各年の収入として取り扱います。