



定期借地借家権の実績レポート

～定期借地権を利用して、土地を手放さずに済んだ～

有限会社 すがわら不動産コンサルティング

SUGAWARA REAL ESTATE CONSULTATION LIMITED LIABILITY

Profile

有限会社すがわら不動産コンサルティング 代表取締役 菅原 純

(NPO法人 九州定期借地借家権推進機構 副理事長)



昭和62年9月に日榮建設工業株式会社東京本社より福岡支店開設のため赴任。

昭和63年より平成13年3月までの間に、福岡県および熊本県にて分譲マンション「エンゼルハイム」シリーズ52棟1,585戸の企画・販売・契約等を担当。

平成12年に、九州第1号の定期借地権(地上権)付分譲マンションの企画・販売・契約業務を担当。

退職後、株式会社栗木工務店(福岡県久留米市)の完全自由設計+定期借地権マンション「アルテージュ湯乃坂」の総合コンサルティング業務を担当。

その他、定期借地権を活用した一戸建て分譲住宅「ネクスタウン畑ヶ坂ガーデン」(福岡県大野城市)および「フォレストパーク大橋南」(福岡市南区)のコンサルティング業務を行う。

他に、定期借地権を活用した病院関連施設等の実績は豊富。

主に九州(福岡県)エリアで企画・コンサルティングを行っている。

商号 有限会社すがわら不動産コンサルティング
所在 福岡県筑紫野市紫1丁目3番24-209号
免許 宅地建物取引業 福岡県知事免許(3)第15855号
電話 080-7059-8005
FAX 092-408-7444
HP <https://teisyaku-navi.com>

定期借地権物件の実績

地方都市でも定期借地権を活用した事例は沢山あります。以下は私が実際に携わった事例です。

1. エンゼルハイム鳥飼中央 (福岡市中央区鳥飼)

九州初の一般定期借地権(地上権)50年間、分譲マンション

土地所有者: 株式会社アゼル
事業主: 株式会社アゼル福岡支店



2. アルテージュ湯乃坂 (久留米市野中町)

一般定期借地権(地上権)50年間、+自由設計分譲マンション

土地所有者: 株式会社栗木工務店
事業主: 株式会社クリキコーポレーション



3. 久留米・広川新産業団地 (久留米市荒木町藤田)

事業用借地権 + 取り壊し予定の建物賃貸借 + 工場

土地所有者: 財団法人久留米市開発公社
借地人兼建物賃貸人: 株式会社クリキコーポレーション
建物賃借人: 株式会社長瀬建設



4. シニアハウスまとは (福岡市南区)

一般定期借地権(賃借権)50年間、
サービス付高齢者向け賃貸住宅

土地所有者: 個人
事業主: 医療法人野見山会



5. ネクスタウン畑ヶ坂ガーデン (福岡県大野城市)

一般定期借地権(地上権)50年間、
共用庭に面した分譲一戸建て

土地所有者: 個人
事業主: 株式会社ネクステップ



6. 有料老人ホーム「ラディアむなかた」(福岡県宗像市)

一般定期借地権(賃借権) 50年間、有料老人ホーム

土地所有者:個人

事業主:医療法人林外科医院



7. 高齢者複合施設「まきの木」(福岡市早良区)

一般定期借地権(賃借権) 50年間、高齢者複合施設

土地所有者:個人

事業主:社会福祉法人誠和会



8. フォレストパーク大橋南(福岡市南区野多目)

一般定期借地権(地上権) 72年間、月額地代のみ

土地所有者:個人

事業主:株式会社フォレストヴィラホーム



9. 社会福祉法人S会M病院(福岡市早良区)

一般定期借地権(賃借権) 50年間、病院および関連施設

土地所有者:個人

事業主:社会福祉法人S会



10. とくなが皮ふ科医院(福岡県春日市)

事業用借地権(賃借権) 29年11か月間、医院

土地所有者:法人

事業主:個人



11. 株式会社アクティオ九州支店久留米営業所(福岡県久留米市)

事業用借地権 15年間、事務所・倉庫他

土地所有者:個人

事業主:株式会社アクティオ九州支店



従前の田んぼ



福岡のビジネスの中心地である天神から、西鉄天神大牟田線の特急で2駅、各駅停車でも4駅の「西鉄大橋」駅で下車、バスに乗り換えて約11分ほどの「那珂川病院前」まで。

そこから徒歩約5分と云う、福岡市内でも有数のベッドタウンとなっているエリアです。

またすぐ近くには福岡都市高速環状線「野多目IC」もあり、交通の利便性も良い立地です。

当初の計画案



写真右側は、近隣の保育園が運動会をするほどの広さがある「野多目中央公園」で、緑も多く憩いのスペースに隣接。

地主さんからの要望は、以下の通りでした。

- 田植えを頼んで、毎年生じる赤字を何とかして欲しい。
- 半分売ったり、半分貸したりはしたくない。
- 固定資産税や都市計画税が高くて困っている。

街びらき



北欧の住宅をモチーフにした、全24区画の住宅街。
各住戸の間は塀を設けず、オープン外構としました。

「街びらき」の際は、あいにくの雪まじりの天候でしたが、定期借地権付き一戸建て分譲も珍しかったので、テレビ局や新聞社など多くの取材を受けました。

街並み



分譲も終わり、今でも整然とした街並み。
近所の方から地主さんへ「土地を売ったの？」と良く聞かれ、「土地を貸しているだけです」と答えると、
皆、驚かれていますとのこと。

定期借地権とは？

平成4(1992)年に施行されて今年で29年目を迎えた定期借地権。ロードサイドなどの店舗では頻繁に使われている事業用借地権ですが、近年、一般定期借地権を活用した物件も徐々に多くなって来ています。旧借地権では、土地所有者は所有する土地を貸す場合に於いて下記のような問題点がありました。

借地 = ① 法律の問題点 + ② 税法の問題点

- ① 借地人保護の戦時立法 → 土地は貸したら二度と戻ってこない
- ② 相続税 → 3回相続すると土地は無くなる

もう少し詳しく書くと、

旧借地権

昭和16年に改正された旧借地法と旧借家法は、戦時下の「銃後の安心」を確保するために借地人や借家人を保護する目的で「正当事由」が導入されました。その後、この借主側を手厚く保護する法律の改正がないまま、今日に至った訳です。結果としてこの「正当事由」制度があることで、貸主側に「正当事由」が無い限り契約の更新をせざるを得なくなり、更新を拒絶するのであれば法外な立退料を払わなければ土地が返還されなくなりました。それにより、誰も好んで土地を貸すことをせず、土地は購入するしかなくなり地価高騰につながったのです。

■ 契約期間30年 + 法定更新 = エンドレス → 良質な借地がなくなる

- 契約の更新は土地所有者に「正当事由」がなければ更新の拒絶は不可
 - 借地人が更新を望めば拒絶できない
 - 裁判上でも正当事由は殆ど認められてない

このエンドレス状態を断ち切る手段は？

立退料 → 高額

借地が減り地価が高騰、そこで更なる土地の利用促進を図る目的で**定期借地権**が導入されました。

定期借地権 平成4年8月1日から施行

- ① 契約条項により、
- ② 期間満了時に、立退料などの負担もなく、
- ③ 原則更地に戻して、
- ④ 土地が必ず地主に返還される。

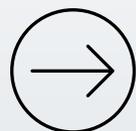
良質な貸地を多く = 所有から利用の時代へ

種類と活用方法

種類

定期借地権の種類は以下 1～3 の三種類があります。

ここで注意していただきたいのが種類と契約期間、どのような建物を目的とするのか、そして契約方式は何によるのかがポイントとなります。また、平成 19 年に法改正が行われており条項が変わっていることに注意が必要です。



1. 一般定期借地権 (法 22 条)

契約期間 50 年以上

住宅・商業施設他、土地利用目的の制限なし

契約方式は公正証書等によること

契約期間満了後、原則として更地に戻して土地所有者に返還

2. 建物譲渡特約付借地権 (法 23 条 → 24 条)

契約期間 30 年以上

住宅・商業施設他、土地利用目的の制限なし

契約方式については定めなし

契約期間満了後、建物を土地所有者に譲渡することで借地権が消滅

3. 事業用借地権 (法 24 条 → 23 条①②)

① 契約期間 30 年以上、50 年未満

② 契約期間 10 年以上、30 年未満

ロードサイド店舗等、土地利用目的が事業用のみ

契約方式は公正証書によること

契約期間満了後、更地戻して土地所有者に返還

老人ホームなどで居住の用に供するものは一般定期借地権となり、デイケアサービス施設や保育園などは、事業用借地権となります。

種類と活用方法

物権と債権

次に設定する権利の種類ですが、一般的に土地所有者は地上権の設定を嫌がる方が多いのが現状です。

しかし我々コンサルティング業務を行う者としては、定期借地権の物件を創るだけでなく、定期借地権付分譲住宅の場合に於いては住宅ローンや二次流通のことなども考えて提案をしなければなりません。

① 地上権

権利の種類：物権
抵当権設定：可
転貸：地主の承諾不要

② 賃借権

権利の種類：債権
抵当権設定：不可
転貸：地主の承諾必要

実務に於いて、分譲住宅などの場合は①地上権方式を、また店舗や病院関連施設など一施設で複数の借地権者が生じない場合は②賃借権方式をとるケースが望ましい形だと思われます。

地代 改定

過去に於いて、地代改定方式はバラバラでした。

そこでNPO九州定期借地借家権推進機構の顧問弁護士・税理士等により下記の通り標準的な地代改定基準を以下の通り作成しましたのでご参考にしてください。

$(\text{従前の支払地代} - \text{従前地代決定時の公租公課}) \times \text{変動率} + \text{地代改定時の本件土地にかかる公租公課}$

変動率 = 消費者物価指数
公租公課 = 固定資産税・都市計画税

地代 等

次に、地代等の種類と税法上の取扱いについてですが、基本的には一時金を取るか、運用益を取るかの問題となります。

- ① 権利金 不動産所得
一時に課税（個人は累進課税扱い）
- ② 保証金 預かり金
期間満了時に返還
- ③ 一括前払賃料
期間の経過に応じて収益計上
地代の全部または一部を契約時に受領
- ④ 月額地代

上記①～④の組み合わせは自由です。

それぞれに於いて記載すべき契約条項が異なりますので注意が必要です。

また、分譲住宅などの場合は特に住宅ローンの取扱いに注意が必要となります。

例えば、殆どの金融機関では保証金や権利金は融資対象となりますが、前払賃料は融資の対象とはなりません。

権利金方式は取扱いできるが、保証金方式はダメと云う金融機関もあります。

更に前払賃料方式の物件はそもそも取扱いをしないと云うメガバンクもありました。

定期借地権を活用した一戸建てやマンションなどの分譲住宅を企画する際は、事業化することばかりに頭が働き、且つ土地所有者にばかり目を向けていると実際の事業では大きなトラブルに繋がりますので細心の注意が必要となります。

定借のメリット&デメリット

次に今後、定期借地権はどうなるのかを考えてみましょう。以下の内容を良く理解すれば自ずと答えは出てくるのではないのでしょうか？

新型コロナウイルスによる不況

- 不動産物件価格 → エリアにより格差が拡大
- 個人所得 → 収入減、所得増までには時間要

デベロッパーの機能不全

- 事業用土地取得難 → 物件数減、入札方式による高騰
- マンション建築費 → 大幅上昇により新規供給激減
- 建設業者が丸抱え → デベに頼らない方法は？

高齢社会問題

総人口に対する65歳以上の人口比率

- 7～14%…高齢化社会
- 21%～…超高齢化社会（2007年）
- ※2025年→28.7%
- ※2065年→全人口の約25%が75歳以上の後期高齢者

少子化問題：少子化傾向は都市部に顕著

合計特殊出生率(1人の女性が一生に何人の子供を産むか？)

- 1970年…2.13人
- 2010年…1.39人
- 2019年…1.36人

総務省統計

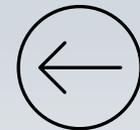
2005年から人口が減り始めた

- 2014年12月→1億2,707万人(6年間で▲70万人)
- 2015年をピークに総世帯数が減り始める

生産年齢人口の減少

働き盛りの人口が減少

土地・建物の需要減少 → 地方から人口は減る



借地期間と三方よし

借地期間の設定について

現在では借地期間70年も聞かれますが、何故70年なのか？
実際に経験して来たことが理由で設定したものです。

3つ理由があります。

①住宅ローン

殆どの住宅ローンは最長35年となっています。

②ライフサイクル

相続のサイクルが30年から35年へ延びている。

③木造住宅の建替え

国土交通省の報告によると37年となっている。
(企画当時)

大凡、35年と云う数字が基本となっている。

住宅ローンの支払いを終え、相続が始まって、建物を建替えても残存期間は充分あることで、70年を設定しました。

三方よし

企画・コンサルティングを行う時に注意が必要なこと…
それは、依頼主の方ばかり気にして全体を俯瞰して見ていないことです。
今回のコンサルティング業務について

地主

- ◆ 毎年約200万円の赤字を解消したい。
- ◆ 先祖代々からの土地なので、切売りや一部賃貸はしたくない。
- ◆ 市街化区域内農地で宅地並み課税されているので軽減できないか。

ハウスメーカー

- ◆ 土地仕入れに資金を使わずに済む。
- ◆ 高額な建物を建築・受注できる。
- ◆ 借地なのでオープン外構も違和感がない。
- ◆ 理想の街づくりができる。

借地人

- ◆ 初期費用として、土地代が不要。
- ◆ その分、理想の建物や庭作りができる。
- ◆ 地代は必要だが、土地の固定資産税等は払わずに済む。
- ◆ 30代だが、借地期間が70年もあれば充分。

『定借』は所有と賃貸借の良い処取り！ 予算を居住空間や環境に。

特に注意しなければならないのは、これから少子高齢化が進み人口が減るのは地方都市からであることと云うことです。

また分譲マンションの建替えについては今後の大きな問題となるのは言うまでもありません。

分譲マンションの寿命は60年とも言われています。

実際に建替えを考慮してマンションを購入する方は少ないと思いますが、定期借地権であれば、建物を解体して更地返還すれば済むことです。

また、事業を展開する事業主は高額な土地を購入することなく、初期投資額を抑えられるメリットもあります。

今後は、建貸しよりも借地の上に自社で建物を建設する方式が多くなると思われます。

現に首都圏近郊では既に大型のロードサイド店舗が事業用借地権を活用し始めています。

今後は地方公共団体等が保有する土地の活用方法としても「定期借地権」は多く活用されていくと思われます。

是非、この期に借地と云うものを見直しては如何かと思います。

定期借地権付き住宅ローンの商品化も

NCB 定期借地権付 住宅ローン

1
新築も借換もOK!

※新規にご自宅を購入される方も借換される方もご利用いただけます。

2
定期借地権取得に係る保証金・権利金および諸費用(火災保険料・登記費用等)にも対応!

3
保証料込型

※ご契約時に保証料を一括してお支払いいただく必要はありません。

定期借地権を活用すると、
同じ予算なら所有権分譲に比べ、
グレードの高いマイホームを
購入できます。



NCB定期借地権付住宅ローン商品概要

商品名	NCB定期借地権付住宅ローン
ご利用いただける方	<ul style="list-style-type: none"> ■お申込時の年齢が満20歳以上満70歳以下で、完済時の年齢が満81歳以下の方 ただし、「3大疾病保障特約(団体信用生命保険)もしくは「団体信用就業不能保障保険および3大疾病保障特約(団体信用生命保険)」を選択される場合は、申込時の年齢が満20歳以上満50歳以下で、完済時の年齢が満75歳以下の方 ■年収・勤続年数等が下記基準を満たす方 【給与所得者の方】勤続1年以上、前年度税込年収200万円以上 【会社代表者の方】勤続2年以上、前年度税込年収200万円以上(法人の直近の決算が2期連続黒字で繰越欠損がなく、かつ債務超過でないことが条件となります。) 【個人事業者の方】営業2年以上、直近2年間の平均所得200万円以上(過去2年間、税金の滞りや延滞がないことが必要です。) ■お取引店のお近くにお住まい、またはお勤めの方 ■保証会社の保証が受けられる方 ■団体信用生命保険への加入が認められる健康な方 ■お借換対象の借入金の返済実績が2年以上あり、原則として直近1年間ご返済に遅延がない方
お使いみち	<ul style="list-style-type: none"> ■お申込人またはご家族がお住まいになる定期借地権付住宅・マンションの新築資金、定期借地権付新築・中古住宅購入資金 ■定期借地権付住宅・定期借地権取得に係る保証金・権利金および諸費用(火災保険料・登記費用等) ■お申込人またはご家族がお住まいになる定期借地権付住宅・マンションに関するお借入金の借換資金 <p>※新築物件のご購入の場合は、事前に定期借地権の契約内容を確認させていただきます。 (保証結果によってはお取扱できない場合がございますので予めご了承ください。)</p> <p>※お申込人に建物の所有権および、土地に賃借権もしくは地上権があることが条件となります。 ※定期借地権は「一般定期借地権」のみとし「事業用借地権」、「建物譲渡特約借地権」は対象外となります。</p>
お申込み金額	<ul style="list-style-type: none"> ■50万円以上1億円以内(1万円単位) <p>※借換資金の場合は当初の建築・購入価格の範囲内とさせていただきます。 ※住宅新築資金、新築・中古住宅購入資金の場合は、住宅取得に係る所要資金の範囲内で、本体価格(建物)の200%までとさせていただきます。 ※評価額は当行所定の評価とさせていただきます。</p>
ご返済期間	<ul style="list-style-type: none"> ■1年以上35年以内(1年単位) <p>※完済時に定期借地権の残存期間が10年以上あることが条件となります。 ※ただし、借換資金の場合は当初購入から35年、リフォーム資金のみの場合は25年を超えない期間とさせていただきます。</p>
担保	<ul style="list-style-type: none"> ■建物：保証会社が第1順位の抵当権を設定させていただきます。 ■土地：保証会社がその定期借地権に第1順位の質権または抵当権を設定させていただきます。 定期借地権が賃借権の場合 保証会社がその定期借地権に第1順位の質権を設定させていただきます。 定期借地権が地上権の場合 保証会社がその定期借地権に第1順位の抵当権を設定させていただきます。 ■土地所有者に預けられている保証金の返還請求権：保証会社が第1順位の質権を設定させていただきます。 ※抵当権・質権の設定等に関する諸費用は別途ご負担いただきます。
保証人	<ul style="list-style-type: none"> ■原則として不要 <p>※ただし、建物に持分のある方、収入合算される方には連帯保証人となっていただきます。また、保証会社が条件とした場合も連帯保証人が必要です。</p>
保証会社	■九州総合信用株式会社の保証を受けていただきます。
保証料	<ul style="list-style-type: none"> ■保証料込型 <p>※お借入金利に保証料が含まれておりますので、お借入時に一括してお支払いいただく必要はございません。</p>
ご返済方法	<ul style="list-style-type: none"> ■元金均等毎月返済(6カ月毎の増額返済もご利用いただけます。) <p>月々決まった金額(元金+利息)をご返済いただく方法です。</p>
保険	<ul style="list-style-type: none"> ■団体信用生命保険 当行の指定する保険会社の団体信用生命保険にご加入いただけます。保険料は西日本シティ銀行が負担します。 ■火災保険 建物に対する建物評価相当額の長期火災保険に融資期間以上加入していただくか、加入されていることを確認させていただきます。
手数料	<ul style="list-style-type: none"> ■事務取扱手数料…54,000円(消費税等込) <p>※ご返済期間中に返済条件を変更される際には、別途手数料等が必要となります。</p>

※店頭にて説明書をご用意しております。また、店頭で返済額を試算させていただきます。※銀行および保証会社所定の審査の結果、ご希望に添えない場合もございますので、あらかじめご了承ください。(平成27年11月5日現在)

福岡で定借戸建て24戸
期間72年、ローンも商品化

完成後、輸入住宅が建ち並び、街並みのイメージ

福岡で輸入住宅の建築・販売を手掛けるオレストウイラホームは定期借地権を用いた一戸建て分譲住宅「フォレストウイラ大橋南プロジェクト」(福岡市南区野多目)に着手した。分譲区画は24戸、借地期間は72年で地上権方式を採用する。

保証金はなく、毎月の地代のみで約70年間、土地が利用できる。30歳代の一次取得者でも、存命中に土地を返還しなければならなくなる確率は低い。地代は土地が約50坪で月額約2万円程度となる。

企画・コンサルティングを担当したオレストウイラ不動産コンサルティングの菅原純社長によれば、「IPO九州定期借地権家権推進機構のIRPを見た土地所有者から市街化区域内農地約1700坪の有効活用について相談したい」という依頼があったという。福地から、年間約600万円を稼がせたいという意向も踏まえて、年間約600万円の地代収入が生まれる福岡の三不動産が受託する。土地の販売開始は来年5月頃の予定。

地元の銀行で定借住宅ローンの商品化にも成功している。地代回収などの管理は福岡の三不動産が受託する。土地の販売開始は来年5月頃の予定。

地主さんから見た定期借地権

定期借地権を利用して、土地を手放さずに済んだ！

サラリーマンである主人が、一部として 5,607.67 m² (約 1,700 坪) の田んぼを相続しました。

主婦である私は、稲作について何もわからない状態でしたから、初心者として稲作をするための水の管理や四季の作業などを一から学び、これまで 10 年以上にわたって米作を行ってきました。

田植えや稲刈りなど農作用の機械が必要な場合は、知り合いの方に委託していたのですが、数年前、その方から「もう委託は受けられない」との話があり、しばらくの間は休耕田にしていました。

折を見てはトラクターで田を掘り返して草が生えないように努めていましたが、ゴミを捨てられたり犬の糞を放置されたりすることもあると、近所に迷惑がかかることを思い、どうにかしなくてはと真剣に考えるようになりました。

広大な土地がそのままになっているので目立つらしく、不動産業者から土地の一部を「事業用地にしませんか？」「保育園を建てませんか？」などいろいろな話がありました。

でも分筆して活用したり、売ることをしなくなかったので、こちらの意向に合う方法をなかなか見つけることが出来ませんでした。

事業用として定期借地という活用法があることは以前から知っていましたが、インターネットで NPO 法人九州定期借地借家権推進機構（以後は NPO 九州定借機構と省略）にアクセスしてみることにしました。

問い合わせをする際に、NPO 法人であるという安心感が大きかったのと、その判断が功を奏し美しい街並みが完成しました。

ご近所の方にも喜ばれていますから、相談して本当によかったと思います。



地主さんから見た定期借地権

ローリスクの的確なアドバイス、業者選定も一任

問い合わせ後、さっそく NPO 九州定借機構の担当者である菅原さんが来訪されました。

「分筆はしたくない」「一部分を売却することはしたくない」「初期投資などの費用をできればかけたくない」などという当方の思いをじっくりと聞いてくれました。また、NPO 九州定借機構が行っている講習会を受ける機会が設けられており、しっかりと勉強することもできました。

定期借地について理解するとともに、相続に関することなどさまざまなことを学べてすぐ役立つ立ちました。

その後、菅原さんによって田んぼの区域が第一種低層住居専用区域であることなど緻密な調査報告がなされ、費用関係も含めて具体的な提案がありました。

「土地を定期借地として一戸建ての住宅街にしてはどうでしょうか？」というアドバイスでした。

『病院など事業用の建物を建てる場合、基礎の杭を地中深く打たないといけないので、定期借地が終わってから元に戻すのが大変です』や『一戸建てのほうが、将来、土地の相続を考えたときに分けやすいと思いますよ』など、地主サイドのことを考えた細やかな配慮も信頼できました。

何度も主人と話し合いを重ね、私も一戸建ての住宅街にするのがベストと考え、業務委託契約をしました。

初期投資のないローリスクの提案に安心でき、それ以降の業者選びや街づくりなどは担当の菅原さんが責任を持って進めてくれました。

菅原さんは不動産業の経験も豊富であり、定期借地権の知識にも秀でており、心から信用できる方に出会えたことは幸いだったといえるでしょう。



地主さんから見た定期借地権

固定資産税6分の1、地代滞納保証も万全

一戸建ての企画・施工・販売に携わる企業についても調べた上でしっかりとした業者選びをして、業者決定の際にその都度きちんと詳細な説明と報告がありました。

私と菅原さんと業者による話し合いが行われた後は、業者と菅原さんが進行してくれるので、煩雑さや大変さはありませんでした。

街開きに主人の代理として出席したときは、洋風な建物が連なる美しい街並みにワクワクしていました。

一戸建てを建築された方への定期借地権を、これまでの50年に比べて72年と思い切って長くしたのも菅原さんの提案でした。

ライフサイクルや再築年数を考慮して、三世代が安心して住める期間を設定するなど、地主だけでなく、土地を借りる方の身になって双方のメリットを追求する姿勢も大きな信頼につながりました。

一戸建て住宅街の定期借地にしてよかった点もたくさんあります。

それは、田んぼが市街化区域内だったので農地なのに固定資産税が高かったのですが、今は宅地となり、しかも小規模住宅用地となっているので、固定資産税は宅地としての6分の1で済んでいます。6分の1という節税は大きな経費削減となりました。

また、地代の回収もNPO九州定借機構の関連不動産会社が行ってくれ、地代の滞納保証も付いているので、定期借地による土地活用は安定収入が望めるありがたいシステムだと思います。

私たち素人には、自分が所有している土地にこういった可能性があるのかどうかは全くわからないといってしまうでしょう。

今、悩んでいらっしゃる地主の方は安心できる所に相談して、土地活用の可能性を見極めることをおすすめします。

事前に定期借地について調べ、自分たちがどういう土地利用をしたいかを伝えられるようにしておくことも必要です。

不動産や相続に関するコンサルティングが多く謳われる昨今、私の場合はNPO法人九州定借機構に相談したことが、現在の成功につながったと感謝しています。

※上記のお話は、定期借地権を活用して、ご所有地を24区画の一戸建て住宅用地として有効活用された地主Aさんの奥様によるものです。（2017年10月取材）

