

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 4 章 特殊取引・金融知識編 第 12 回

定期借地権付き住宅

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 定期借地権とは
3. 定期借地権の 3 類型
4. 一般定期借地権付き住宅の実務
5. 普通借地権との違い
6. お客様への提案時の視点
7. 実務で確認すべきポイント
8. お客様への説明トーク集
9. よくある質問（FAQ）
10. ケーススタディ
11. EX 実務メモ
12. チェックテスト
13. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 定期借地権の 3 類型を説明できる
- 普通借地権との違いと、契約終了時の扱いを理解する
- 定期借地権付き住宅のメリット・デメリットをお客様に説明できる

2. 定期借地権とは

第 3 章第 2 回で扱った定期借家契約と同様の考え方で、契約更新がなく、期間満了により確定的に借地関係が終了する借地権です。1992 年施行の借地借家法により創設されました。

3. 定期借地権の 3 類型

類型	存続期間	特徴
一般定期借地権	50 年以上	用途制限なし。公正証書等の書面が必要。期間満了時、建物を取り壊し更地で返還するのが原則
事業用定期借地権	10 年以上 50 年未満	事業用建物に限定（居住用は不可）。必ず公正証書で契約する必要がある
建物譲渡特約付借地権	30 年以上	期間満了時、地主が建物を買収することを特約する類型。実務上の利用例は少ない

4. 一般定期借地権付き住宅の実務

居住用住宅に活用されるのは主に一般定期借地権です。分譲マンション・戸建てで『定期借地権付き』として販売されるケースがあります。

- 期間満了時（50 年後等）、建物を取り壊し、更地にして地主に返還するのが原則
- 契約時に、将来の建物取壊し費用に充当するための『保証金』を地主に預託する例が多い
- 普通借地権付き物件と比べ、土地の権利取得コストがかからない分、販売価格が抑えられる傾向がある

5. 普通借地権との違い

	普通借地権	定期借地権（一般）
更新	原則更新される（地主の更新拒絶には正当事由が必要）	更新なし。期間満了で確定的に終了
建物買取請求権	契約終了時、借地人は地主に建物の買取を請求できる（原則）	特約により買取請求権を排除できる（一般的に排除される）
契約方式	書面は必須ではない（実務上は書面が一般的）	公正証書等の書面が必須

6. お客様への提案時の視点

- 『資産として将来子に残したい』 ニーズには普通借地権付きまたは所有権物件が向く
- 『取得コストを抑えて住みたい、資産承継は重視しない』 ニーズには定期借地権付き住宅が選択肢になる
- 期間満了時の建物取壊し費用・保証金の仕組みを、契約前に必ず理解してもらう必要がある

7. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 定期借地権の類型（一般・事業用・建物譲渡特約付）を正確に区別しているか
- ☐ 契約が公正証書等、法定の書面要件を満たしているか
- ☐ 期間満了時の建物取壊し・更地返還の条件、保証金の扱いを説明したか
- ☐ 住宅ローンの利用可否について、金融機関の対応状況を確認したか

8. お客様への説明トーク集

トーク例：定期借地権付き住宅を説明するとき

「こちらは50年の一般定期借地権が設定された物件です。土地の権利取得費用がかからない分、販売価格が抑えられていますが、期間満了時には建物を取り壊して更地でお返しいただく必要があります。将来的な費用も見込んだ資金計画をご案内いたします。」

9. よくある質問（FAQ）

Q. 定期借地権付き住宅は住宅ローンが使えますか？

A. 多くの金融機関で対応していますが、借地権の種類・残存期間により審査条件が変わることがあります。事前確認が重要です。

Q. 期間満了前に売却できますか？

A. 借地権の残存期間内であれば、地主の承諾を得て譲渡することは可能です（第 11 回参照）。ただし残存期間が短くなるほど、売却は難しくなる傾向があります。

Q. 50 年後、必ず取り壊さなければなりませんか？

A. 契約内容によりますが、一般的には更地返還が原則です。契約書に定められた条件を確認する必要があります。

10. ケーススタディ

ケース：将来の取壊し費用の説明不足でクレームに

状況：定期借地権付き住宅を購入したお客様が、契約期間満了が近づいた時点で『取壊し費用がこんなにかかるとは知らなかった』と困惑された。

原因：契約時、保証金の性質や将来の取壊し費用の見込みについて、十分な説明がなされていなかった。

教訓：定期借地権付き住宅の販売時は、期間満了時の取壊し・返還の流れと費用感を、契約時点で具体的に説明する。

11. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

12. チェックテスト

問1. 一般定期借地権の存続期間はどれか。 ①10年以上 ②30年以上 ③50年以上

問2. 事業用定期借地権で居住用建物は可能か。 ①可能 ②不可能 ③一部条件付きで可能

問3. 定期借地権の契約に必須の方式はどれか。 ①口頭でも可 ②公正証書等の書面 ③電子契約のみ

解答：問1＝③ 問2＝② 問3＝②

13. 今日のまとめ

- 定期借地権には一般・事業用・建物譲渡特約付の3種類があり、存続期間・用途が異なる
- 居住用には主に一般定期借地権（50年以上）が活用される
- 普通借地権と異なり更新がなく、期間満了時は原則更地返還
- 取得コストの低さと、将来の取壊し費用・資産性のトレードオフを正確に説明することが重要

次回予告：第13回「等価交換方式による開発」－借地権・底地の権利調整を発展させた開発手法を扱います。