

## 親の代から借地だけど住宅ローンで借りられる？

ファイナンシャル・プランナー 有田 美津子

二世帯住宅のローンについて考えてみると、親世代から持っている、または使っている土地に住宅を建てるのが多く、地域によっては現在でも借地が多く残っています。そんな時、建物建築のためのローンを組むことができるのでしょうか？ちょっと心配になりますよね。

今回は、借地に住宅を建てる場合、通常の住宅ローンとどんな違いがあるのか？整理してみたいと思います。（今回は親の借地上に新築することを想定し、1992年以前の旧借地法を想定して考えます。定期借地権、新法の普通借地は考慮しません。また、借地権の購入ではなく、借地上の住宅の建替えを想定しています。）

### ① 「借地上の住宅に融資しない」旨、明記している金融機関もある。

借地権は、所有権に比べるととても不確実な権利です。なぜなら、借地人は地主に地代を支払う義務があります。この地代を延滞し続けると、地主は借地人に債務不履行を理由に、土地を返せ、と言えるのです。だから、長年にわたって住み続ける家建てる場合、銀行は融資に慎重になります。

とはいえ、住宅ローン競争が激しい現在、借地でも融資してくれる金融機関も多くあります。

金利・商品性など、気にいったローンがあれば、まずは問い合わせましょう。

住宅金融支援機構のフラット35 <http://www.flat35.com/kaitei/syakuchi.html> でも借地上の建物の融資が受けられます。（各金融機関により条件が異なる場合があります。）

### ② 地主の承諾書が必要

①と同じ理由から、借地上に住宅を建築することを、地主が承諾する書類が必要になります。

また、承諾書の中に、借地に第一順位の抵当権を設定すること、地代が滞って賃貸借契約を解除する場合、解除前に金融機関に連絡すること、など金融機関に有利な文言が入っていることがあります。地主側にとっては、承諾しにくい場合もありますので、双方で内容をきちんと確認し、納得したうえで承諾書に印鑑を押してもらうことが必要です。ローン手続きの最終段階になって、地主の承諾書がもらえないと、ローンの契約そのものができなくなります。

借地への抵当権設定については、フラット35他、金融機関によっては地主の承諾がなくても承認される場合もあるようです。金融機関指定の承諾書の内容を変更することは難しい場合が多いので、ローンの申し込みの段階で、内容を吟味し、地主の承諾書を取っておくことが、建替えを成功させるポイントといってもいいかもしれません。

### ③ 親名義の借地に子供名義の建物を建てることができるか？

二世帯住宅の場合、親名義の借地の上に、子供名義の建物を建てる場合があります。

フラット35では、地主の承諾を条件にこの形のローンを組むことを認めています。

この場合、税務署に親の借地権を子どもが無償で使用する「借地権の使用貸借に関する確認書」の提

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

出がないと、贈与税がかかることとなりますので、注意が必要です。

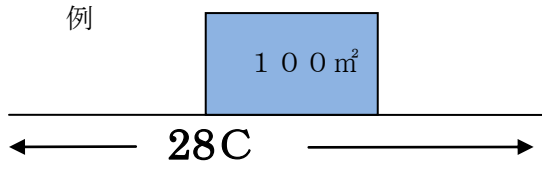
また、民間の住宅ローンでは、土地の借地人の名義と住宅ローンの名義が違くと、受付段階で断られることも多いようです。この場合は親子リレーローンが使えるれば、連帯債務者、ということで、建物に子の名義を入れることも可能です。

#### ④ 土地の評価の違い

借地の場合、所有権のある土地より、評価を低くされる場合が多くなるようです。目安としては国税庁の相続税路線価 <http://www.rosenka.nta.go.jp/> から借地割合を確認するといいかもしれません。路線価は、道路ごとに、その道路に面した土地の1㎡あたりの価格を千円単位で示しています。所有権に対する借地の評価割合はアルファベットで表わされています。

記号	A	B	C	D	E	F	G
借地権割合	90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%

例



左図で100㎡の土地は

所有権の場合：28万円×100㎡＝2800万円

借地権の場合：28万円×100㎡×70%＝1960万円

上記の例のように、東京都の住宅地ではC、Dの借地割合が多くありますが、地方などはF、Gなど借地権割合が低い場合もありますので、土地の住所から割合を確認するといいでしょう。

借地であることで、土地の評価が低くなると、借りられるローンの額が少なくなる可能性があります。

#### ⑤ 借地の場合、物件価格に対する、ローン借入額が低く抑えられる場合があります。

最近の住宅ローンは、お薦めできる話ではありませんが、物件価格の100%、さらに諸費用も上乘せした金額が借りられる場合もあります。しかし、借地権の場合は、最高でも物件価格の90%、80%などという金融機関が多いようです。（フラット35は100%借りられるようになりました。）

#### ⑥ 借入期間の制限がある場合もあります。

通常年齢による制限と同じ場合もありますが、借地権の残りの期間によって借入期間が制限される場合、また、金融機関が借入期間に合わせた借地の契約書を融資条件にする場合もあるようです。いずれにしても、個別の相談が必要です。

#### ⑦ 火災保険に質権が設定される場合がある。

昔は住宅ローンがある建物の火災保険と言えば、質権が設定されて、保険証券は金融機関に、写しのみ手元にある、ということが一般的でした。が、今では住宅ローンがある建物の火災保険に質権が設定されることはほぼなくなりました。

しかし、借地権上の建物の場合、今でも火災保険に質権を設定することがローンを借りる条件になっていることが多いようです。

もし、火事になった場合は、保険金のうちローンの残高までは金融機関の債権となります。ただし、ローンの残高が少なくなったら、質権を外してくれる金融機関もあるようです。

最後に・・・

借地の場合、ローンの返済の他に、地代、契約の更新料他、決まってかかるお金があります。また、地主や借地人に相続が発生した場合など、底地の買い取りを打診される可能性もあります。

二世帯住宅を建てる段階で、親子、地主の三者で、今後の地代、契約期間、底地の買い取りなど、さまざまな可能性を含めて話し合い、検討されることをお勧めします。

また、地主の承諾書など、第三者の承諾が必要になるわけですから、余裕を持った日程を組み、事前に金融機関とよく話し合ったうえで、建築をスタートさせる必要があるでしょう。

\*住宅ローンの審査に係ることは、個別の案件、金融機関ごとに異なります。今回のコラムの内容も金融機関にご相談なさる際の参考にしていただければ、と思います。