

定期借地権の住宅ローン

ファイナンシャル・プランナー 有田 美津子

先月のコラムでは、親の代からの借地（旧借地法）のお話をしましたが、今回は、借地は借地でも、好立地で広くお安い住宅が購入できる可能性のある、定期借地権のお話をしたいと思います。

「え〜っ、また変な言葉出てきた〜」、と思わないでくださいね。住宅購入を考える人にとっては、目が離せない物件が出てくることもあるのです

定期借地権とは、平成4年8月に施行された、新借地借家法に基づいて、あらかじめ定めた借地契約期間がきたら、その土地を更地にして地主に返還する、という借地権です。（除く建物譲渡付き定期借地権）

定期借地権には3つの種類がありますが、今回は、マンション、一戸建てなど住宅を建築するために一般的に使われる、一般定期借地権を例に、旧借地法との違いと特徴、住宅ローンの注意点を考えてみます。

旧借地権との違いと特徴をみると・・・

	定期借地権	旧借地権
契約の期間と契約の方式	存続期間50年以上の契約を公正証書で結ぶ	建物の強固さ、存続期間の定めの有無により20年から60年。 書面契約の定めはなし。
契約の更新	なし：契約終了時に借主負担で更地にして返還	更新後の存続期間は20年、または30年以上。 正当な事由がない限り契約更新が原則
立ち退き	立ち退き料はなし	地主都合で土地を明け渡す場合、立ち退き料が支払われる。
メリット	物件の価格が安価 など	世代をまたいで、半永久的に住み続けることができる。 など
デメリット	契約の更新ができず、建物の取り壊し代がかかる など	書面による契約をしていない場合もあり地代や契約の更新料などが、あいまい。 など

一般的に、一度貸してしまうと、半永久的に戻ってこなかった借地権の欠点を、地主側と借主側の調整を図って、双方のメリットを保ちながら、トラブルが少なく、時代の流れに適合した土地活用ができるように法制度を整えたのが、一般定期借地権をはじめとする、新借地借家法の意図と言えるでしょう。

定期借地権は、土地を次世代に受け継がせることができない、という欠点がありますが、自分の今の

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

Copyright©2011 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.

生活を快適にする住宅を得るために、土地を利用する、という視点からはとても有効です。

平成21年度の国交省の調査によれば、一般住宅の価格に比べた、保証金・権利金を含めた定期借地権付き住宅の価格は首都圏で約57.5%です。都心の一等地で、契約期間が70年超、などというマンションも破格の値段で売り出された実績もありますので、最初から借地は除外、と思う前に、きちんと知識を得て選択肢の一つに加えてみてはいかがでしょうか？

ただし、定期借地権は、所有権よりは弱い権利であることには違いないので、定期借地権付き住宅購入のための住宅ローンには、少し注意点があります。

*定期借地権に担保を設定することができない

通常の所有権なら、土地と建物の価値を合算して担保を設定しますが、定期借地権の場合、土地の価値を入れることはできません。通常の借地の場合は、土地の価値の30%から90%の評価が得られることと大きな違いがありますね。

それゆえに、住宅ローンを組む場合、条件が違う場合があります。

☆フラット35の場合

借入期間：80歳までに完済できる年数、または35年より定期借地権の残りの期間が短い場合は、短いほうに合わせる。

借入の対象：建物建築費の他、借地権の取得費として権利金・保証金・敷金・前払い賃料

借入額：借地権取得費と建設費の合計で10割まで

フラット35については、政府の土地活用政策ともあいまって、商品改善がされてきたため、定期借地権だからといって、住宅ローンの借り入れができない、ということはなくなってきています。

ただし、民間の金融機関などでは、借入自体はしやすくなってきているものの、まだまだローンの制約があるところがほとんどのようです。定期借地権にはいっさい住宅ローンを貸さない、と明記している金融機関もありますし、ローンはあるとしても、歳優遇の条件で借入を受けることは難しい場合が多いのです。

たとえば・・・

*最低年収が通常200万円なのに、400万円、500万円にしている。

*連帯債務や収入合算ができない。

*店頭金利からの優遇幅が小さくなってしまう。

*保証料が高くなる。(保証料が倍近くなる場合もある。)

*借入期間が通常より短く設定されてしまう。

*土地建物に第一順位の抵当権を設定するため、地主の承諾を得にくい、また、フラット35他公的融資と併用することができない。 などなど

その他、金融機関によって、さまざまな条件が付く場合もあるでしょう。価格でお得な定期借地権付き住宅を購入するときは、その特徴を理解するとともに、初期費用をきちんと準備すること、ローンのデメリットを差し引いても、購入に値する魅力がある物件であることを冷静に見極める必要がありますね。

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

Copyright©2011 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.