

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪市中央区農人橋1-4-31 Tel:06-946-8011

編集発行人: 税理士 三輪 厚二 Fax:06-946-8727

定期借地権のメリット・デメリット (その2)

Q: 定期借地権を設定した場合の地主のデメリットを教えてください。

A: 定期借地権を設定したことによる地主のデメリットとしては次のようなものが考えられます。

①50年後の返還確実性

定期借地権は新借地借家法により保証されていますが、期間満了時に所得のない老人となった借地人に強制執行できるのでしょうか。

②契約の当事者が誰もいない場合

50年後、地主や借り主に相続があり、当初の取引当事者が誰も存在しなくなったとき、土地の返還などについて不安やトラブルが予想されます。

③ハウスメーカーとの関係

ハウスメーカーが過度なリスク回避を契約に定めていないかなど、契約に不備な点はないか注意が必要です。

④税制の不透明

取扱いについては明らかになってはきたものの、まだ不整備な部分もあることは確かです。また、物納できるのかどうかについても不相当とされる場合が考えられます。

その他、次のようなことが挙げられます。

⑤地代は本当に値上げできるのか

⑥中古市場の整備が不透明

⑦契約終了時のモラル低下の不安

