

過去に出題された FPへの質問事項

事業用定期借地権方式

2020年10月4日

PART2



事業用定期借地権方式の特徴を 簡潔に教えてください

事業用定期借地権方式とは、契約期間を10年以上50年未満で定め、契約期間満了時には建物が取り壊されるので、土地が確実に返還されます。

メリットは、土地の所有権を移転せず、期間の更新もなく、土地が更地返還されること。

建物投資が不要で、借入金の返済リスクがなく、安定した収益をあげることができることです。



事業用定期借地権方式の特徴を 簡潔に教えてください

デメリットは、用途が事業用に限られるため、汎用性がなく、地代収入は家賃収入よりも低くなることや、事業者が倒産した場合は、倒産した会社の建物が残り、手続きが煩雑になることです。



契約内容についてどのようなことを確認し、
X社との交渉を助言しますか？

事業用定期借地権の契約内容について確認する点は、借地権の存続期間を10年以上30年未満、もしくは30年以上50年未満にすること。

借地上の建物を事業用に限定すること。

契約の際は、契約書を必ず公正証書で締結することです。



Aさんに対して、建設協力金方式と
事業用定期借地権方式の①・②のいずれを勧めますか？

事業用定期借地権方式の②を勧めます。

Aさんの意向は、長男Cさんに承継する予定で、甲土地を手放すことは考えておらず、現在の地代収入相当額の確保と、老人ホームへの入居等のために、預貯金を増やしたいとあります。

相続税の軽減対策がおこなわれているか確認する必要がありますが、借入金をしてまで、土地活用する必要はないと思います。



Aさんに対して、建設協力金方式と
事業用定期借地権方式の①・②のいずれを勧めますか？

前払地代方式の定期借地権では、賃料を一括で授受しても、期間に応じた収益計上ができ、契約期間満了時には、確実に土地が更地返還されるため、今回のケースでは、事業用定期借地権方式を勧めます。

2023年2月12日

PART2



事業用定期借地権と一般定期借地権にはどのような違いがありますか？

事業用定期借地権と一般定期借地権の違いは、借地上の建物用途や契約期間に違いがあります。

事業用定期借地権の場合は、建物用途が事業用に限定されますが、一般定期借地権の場合、建物の用途制限はありません。



事業用定期借地権と一般定期借地権にはどのような違いがありますか？

事業用定期借地権の借地期間は、10年以上50年未満ですが、一般定期借地権は最低期間が50年以上となっています。

借地契約について、事業用定期借地権の場合は、必ず公正証書で締結しなければいけないこととなっていますが、一般定期借地権は公正証書以外の契約書でも有効です。