

3 . 土地活用の方法

2 . 土地を貸す その2

定期借地権付き分譲は地主さんにとっては少ない投資で相続税対策を計る方法の一つと言えます。管理の手間が掛からない、安定した地代収入が得られると言うメリットがあります。反面、借地契約期間はその土地を処分することが難しくなります。他の土地を賃貸アパート経営や自作農地（将来処分できる）を残しながら、一部を定期借地として活用することをお勧めします。

一般定期借地権の期間50年が地主さんの立場から長すぎると言う場合、期間30年以上の**建物譲渡特約付借地権**があります。

借地人の立てた建物を30年後に時価で買い取る特約付です。買取後、借家としての利用や、借地人がそのまま継続して住むため借地契約から借家契約に切り替える事も考えられます。実際、借り手にとっては借地契約後、自費で住宅を建て、ローン完済後すぐに自分の家でなくなってしまうこともあり、实例は少ないようです。

立地条件によっては**事業用定期借地権**をお勧めします。借地期間が10年以上20年と言う事で比較的短期間であることから、近年の事業用借地はほとんど定期借地権となっています。事業用となると、昨今地主さんの中には不安を抱く方もいらっしゃる事と思います。

事業用定期借地権は公正証書による契約である事（裁判所による強制執行が可能）、地代の滞納が借地権解約の条件となっている事。預かり保証金が有る事。以上の理由から、事業用定期借地権の不安は大半解消される事と思います。