

ミサワホーム『ヒルズガーデン湘南藤沢』 普通借地権(地上権)付分譲住宅のご案内

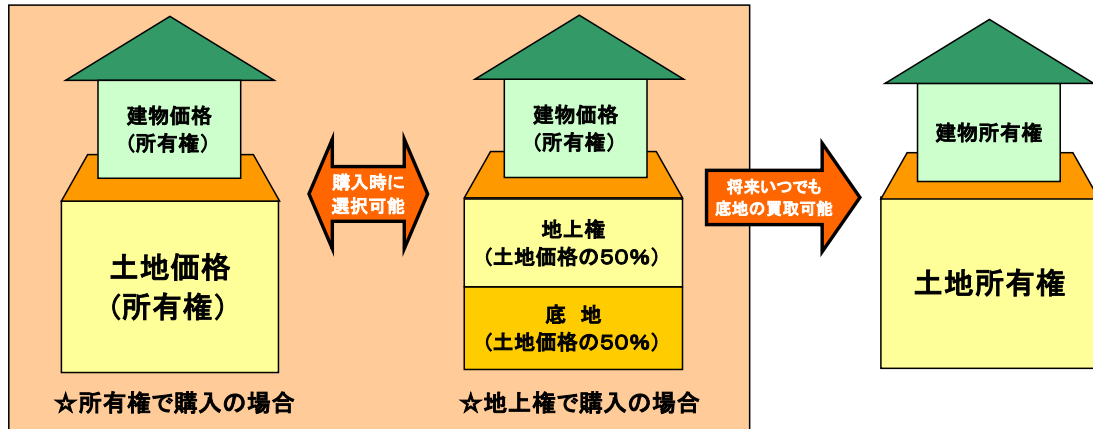
普通借地権(地上権)付分譲住宅とは？

土地の分譲形態を従来の所有権分譲から地上権分譲とするものです。従って、建物については、購入者の所有となり、土地については、建物所有目的の地上権を設定し、その土地を使用していくものです。

地上権分譲の場合、購入価格は建物価格と地上権設定対価（土地所有権価格の50%）の合計となりますので、所有権分譲購入時と比較して余裕のある資金計画を実現することが可能です。

ご購入後は、50年間の存続期間と毎月の地代の負担を定めておりますが、存続期間満了後に土地を更地として土地所有者に返還する義務は無く、地上権の存続期間を更新することが可能。また、将来いつでも底地の買取りを

○普通借地権(地上権)付分譲住宅販売方式



「地上権」と「土地賃借権」の違いは？

「地上権」とは、他人の所有する土地において、植林及び工作物の所有を目的としてその土地を使用・収益する権利の「用益物権」の一つです。「物権」である為、土地所有者との間に人的な関係は無いので、譲渡・転賃も自由で、所有権に限りなく近い権利と言えます。

「土地賃借権」は、双務契約である土地賃貸借契約により成立し、土地の使用・収益を土地所有者に請求できる権利のことで、特定の人が特定の人に対して持つ一定の行為の請求ができる「債権」である。土地の貸主（賃貸人）に対しては、借主（賃借人）は賃料の支払い義務と、目的物を賃貸借期間が終了した場合は原則として現状に復して返還する義務を負う。「債権」である「土地賃借権」には人と人の関係があり、譲渡・転賃は賃貸人の承諾を要する。

「地上権」および「土地賃借権」は、建物所有を目的として設定された場合のみ「借地借家法」の摘要を受けるが、大きな相違点は、「地上権」は「地上権者」が「土地所有者」に登記請求権を有し、「土地所有者」は登記協力義務を負うが、「土地賃借権」の場合は、「土地所有者」は賃借人に対し登記協力義務を負わないところである。

要するに、「物権」である「地上権」の方が、「債権」である「土地賃借権」より強力な権利であり、「地上権」は建物

ミサワホーム『ヒルズガーデン湘南藤沢』普通借地権(地上権)付分譲住宅のメリット

- メリット1
少ない資金でゆとりある住まいの購入が可能！
- メリット2
ローン返済を少なくし、ゆとりある生活を送ることが可能！
- メリット3
地上権の存続期間は50年間。(※1)
- メリット4
存続期間満了後も割安な更新料により更新可能！(※2)
- メリット5
土地・建物ともに登記可能！(※3)
- メリット6
土地に対する固定資産税は不要！(※4)
- メリット7
地上権はいつでも底地を買取り、所有権とすることが可能！(※5)
- メリット8
所有権と同様に、譲渡・転貸が可能！(※6)

販売形態	
権利の形態	建物・・・所有権 土地・・・地上権
土地の使用目的	居住用一戸建用地として使用
地上権の割合	土地所有権価格の50%で設定
地上権の存続期間	引渡しを受けた日(地上権設定契約日)から50年間 (※1)
地上権の更新	存続期間満了の6ヶ月前までに契約解除の申し出がない限り、地上権は更に20年間存続。その後の更新は10年間ごととなる。 (※2)
更新料	固定資産税評価額の2%で設定(初回)、固定資産税評価額の1%で設定(2回目以降)
地代	毎年1月31日および7月31日迄にそれぞれの翌月以降6ヵ月分の地代を支払い
地代の改定	3年毎に改定(初回平成24年) ※改定地代の計算式:(従前の支払地代—従前の地代決定時の公租公課の月額) ×変動率+地代改定時の公租公課の月額
登記	建物・・・表示登記、所有権保存登記 土地・・・地上権設定登記 (※3)
公租公課	建物・・・購入者が負担 土地・・・ミサワホーム東京が負担 (※4)
底地権の買取	底地の買取りを随時申し入れることが可能 ※底地の買取価格:買取時の時価の土地所有権価格の50%相当額 (※5)
地上権の譲渡・転貸	底地所有者の承諾は必要とせず、書面による通知のみで可能。(承諾料なし) (※6)
建物の増改築・新築	底地所有者の承諾が必要。

ミサワホーム『ヒルズガーデン湘南藤沢』普通借地権(地上権)付分譲住宅 その他の権利形態との比較

	土地所有権	借地権		
		地上権	賃借権	定期借地権
権利の種類	物 権	物 権	債 権	債 権
登 記	可 能	可 能 ※購入者名義で地上権設定登記	土地所有者の協力 義務はないので実際は ほとんど登記されていない	土地所有者の 協力が必要
地 代	_____	要	要 ※賃貸人と協議が必要	要
更 新	_____	可 能	可 能	不 可 能
譲渡・転貸	自由にできる	自由にできる ※書面による通知義務あり	賃貸人の承諾あるいは、 それに代わる裁判所の 許可を得ることが必要。 ※承諾料が必要な場合も	賃貸人の承諾あるいは、 それに代わる裁判所の 許可を得ることが必要。
増改築・新築 の承諾	_____	要 ※事前に書面による手続き	要(特約で禁止にできる) ※承諾料が必要な場合も	要
底地の買取	_____	随時可能	土地所有者との協議による	土地所有者との協議による
相 続	可 能	可 能	可 能 ※名義書替え料が必要な場合も	可 能
固定資産税 都市計画税 不動産取得税	土地・建物	建物のみ	建物のみ	建物のみ

☆「地上権」については、ミサワホーム『ヒルズガーデン湘南藤沢』普通借地権(地上権)付分譲住宅を購入される場合です。

☆「その他の権利」については、他物件の事例を基に一般的な内容を記載しています。