定借Q&A

定期借地権付分譲マンションに関する、
よくあるご質問にお答えします。

Q1 住宅ローンは利用できますか?住宅ローン控除は受けられますか?

A 提携銀行の住宅ローン等の利用が可能です。住宅ローン控除も受けられます。

本物件では提携銀行の住宅ローンがご利用いただけます。また所有権マンションと同様に住宅ローンの借入残高に応じた一定の条件により、所得税や住民税の税額控除が受けられます。

※融資条件については金融機関や審査内容により変わる場合があります。また住宅ローン控除が受けられない場合があります。詳しくは係員にお尋ねください。
※引渡時点の税制が適用となります。
※住宅ローン控除の対象は販売価格のうち前払地代を除く売買代金に対する住宅ローン残高です。

Q2 地代は改定されますか?

A 原則3年毎に下記の算定式によって改定されます。 P7参照

改定月額地代=〈(従前の月額地代×12−従前の月額地代決定時の公租公課)×物価変動率+月額地代改定時の公租公課〉÷12

例えば従前の月払地代が10,000円、公租公課が10%、物価変動率が102%と仮定すると、月払地代は10,333円(333円の上昇)となります。

Q3 土地の所有者や転借地権設定者(土地貸主の阪急阪神不動産)が変わったらどうなりますか?

A 期間満了まで権利は継続されます。

何らかの事情により土地の所有者が変わったとしても、定期借地権はそのまま継続されます。土地貸主(阪急阪神不動産)が変わったとしても、契約内容が引き継がれ、期間満了まで権利は継続されます。

Q4 将来、売却や賃貸、リフォームは可能ですか?

A 所有権マンションと同様に、ご売却も賃貸もリフォームも可能です。 P9参照

ご売却・賃貸の際は土地貸主(阪急阪神不動産)への通知および承諾と所定の手続きを以て行っていただけます。リフォームは所有権マンションと同様に管理組合の規定や構造上の理由により制限があります。

Q5 資産価値が気になりますが、中古物件としての売却の実績はありますか?

A 近年、売却実績が増えています。 P10参照

定期借地権付分譲マンションの供給増加に伴い、数多くの物件が市場に流通しています。今後も物件数が増えるに従い、市場もより成熟することが期待されています。

Q6 所有期間中や相続時等で税金メリットはありますか?

A 所有権と比較して税金負担減が期待できます。 P10参照

購入時は、土地にかかる「不動産取得税」が不要です。また「登録免許税」は定期借地権の課税となりますので土地分の税金が少なくなります。所有期間中は、土地の「固定資産税」「都市計画税」は土地所有者の負担となるため不要です。相続時は、土地の財産評価が「定期借地権の評価」と「経過年数」に応じて逓減するため、相続税財産評価額を低く抑えることができます。

※本資料は、資料作成時点(2025年9月)の情報を基に作成しています。定期借地権の条件はマンションごとに異なります。本資料の内容につきましても今後変更となる場合があります。
本物件の定期借地権の条件の詳細は、契約書面等で十分ご確認いただきますようお願いします。

阪急阪神不動産

Geo ジオ神戸相生町

阪急阪神不動産のマンション〈ジオ〉

定期借地権ガイド

〈ジオ〉から
新たな購入スタイルの
ご提案。

THINK.

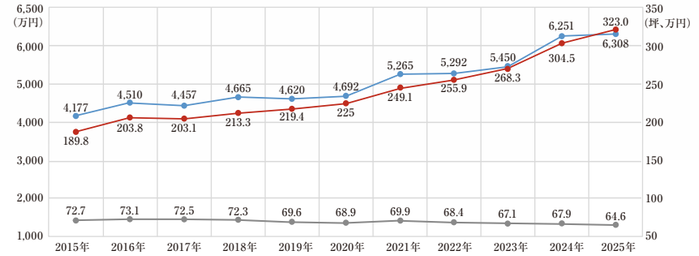
マンション未来予想図。

永住の邸宅、それはこの先さらに高嶺の花へ。

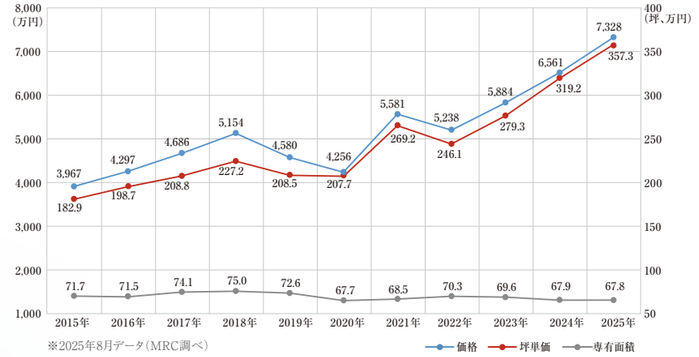
高騰を続けるマンション価格。
下がる見込みが見えない状況。

ご存じの通り、地価や建築費上昇のあおりを受け、現在、マンション価格の高騰がつづいています。価格高騰は、都心部はもちろん、都心近接エリア、都心沿線駅近エリアへも波及。それに伴い販売価格を抑えるため、住戸面積の狭い狭小マンションが増加傾向に。今や好立地において、手が届く価格で、ゆとりあるマンションを手に入れにくい状況となっています。

■ 関西圏の分譲マンション（1R・1K以外）の価格・専有面積・坪単価の推移



■ 神戸市全域分譲マンション（1R・1K以外）の価格・専有面積・坪単価の推移



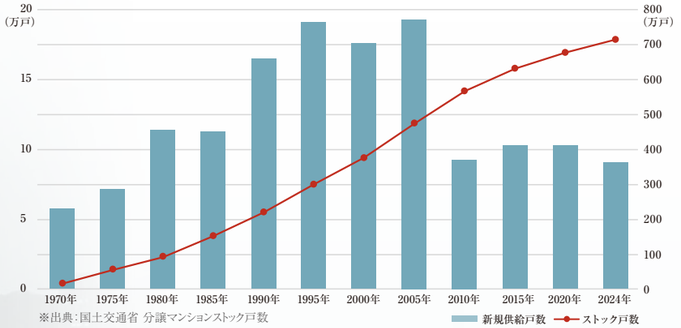
※2025年8月データ（MRC調べ）

でも、

将来の売却を考えても、
好立地が有利。

現在、中古マンション市場はストック戸数が増加する一方で、少子化による人口減少に伴い、供給過多の傾向にあります。そんな状況の中でも根強い人気を見せるのが駅近などの利便地。いまなお安定的な売買価格を保っており、今後もこの流れは続くと考えられます。将来的な資産価値を見据えれば予め好立地を選ぶことが得策と言えそうです。

■ マンションの推移グラフ



※出典：国土交通省 分譲マンションストック戸数

LINK.

〈ジオ〉の定借。

〈ジオ〉の定借、それはあなたと夢を結ぶ事業。

100年前から住宅購入の門戸を開いてきた阪急阪神から次世代の購入スタイルの提案。

「阪急阪神東宝グループ」100有余年の街づくり。その原点となる「池田室町住宅」では、満ち足りた暮らしの創造とともに、現在の住宅ローンの先駆けとなる割賦販売という手法を開発。マイホーム購入の門戸を多くの人へと開きました。そうしたDNAを受け継ぐ阪急阪神不動産では、「定期借地権付分譲マンション事業」を主要マンション事業の一つと位置づけ、新たな購入スタイルのご提案にいち早く取り組んできました。

用地取得型 分譲マンション事業	**定期借地権付 分譲マンション事業**	再開発事業	マンション 建替え事業

定期借地権とは?

契約で定められた期間にわたって土地を利用し、その土地に建築した建物を所有する権利を「定期借地権」と言います。

土地にかかる税金は土地所有者が負担し、借地権者は毎月の地代を支払います。

定期借地権には3つのタイプ※がありますが、居住用に活用されているのが「一般定期借地権」です。

これは、借地期間を50年以上とすることを条件に、

1	契約の更新をしない
2	再建築による 期間の延長をしない
3	期間満了による建物の 買取請求をしない

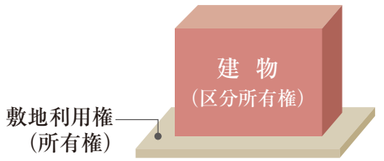
という3つの原則のもと成立しています。

※「一般定期借地権」「事業用定期借地権」「建物譲渡特約付借地権」。本物件は「一般定期借地権」であり、特にことわりのない限り、本ガイドでは「一般定期借地権」のことを「定期借地権」と表記します。

定期借地権付分譲マンションと所有権マンションのちがい。

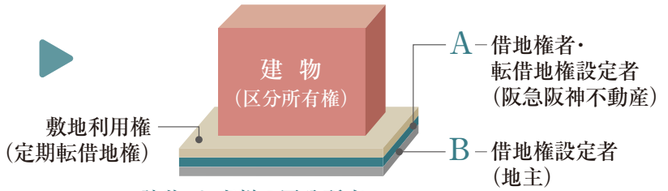
所有権マンションが土地と建物両方の所有権を取得するのに対し、定期借地権付分譲マンションは、一定期間土地を「利用」し、建物だけを「所有」します。所有にかかるコストを抑えることで好立地エリアでの住宅購入を叶える、合理的な選択肢として注目を集めています。

所有権マンション



建物:お客様の区分所有
土地:区分所有者全員で所有権を共有

定期借地権付分譲マンション

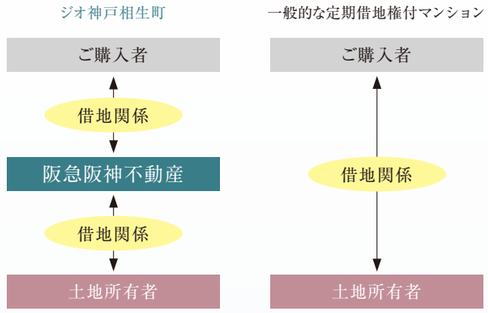


建物:お客様の区分所有
土地:区分所有者全員で定期借地権(転借地権)を準共有※

※借地権を共有することを「準共有」といいます。
※上記は概念図であり、本物件の定期借地権の条件の詳細は契約書面等でご確認ください。

阪急阪神不動産が見守り続ける「転借地権」スキームを採用。

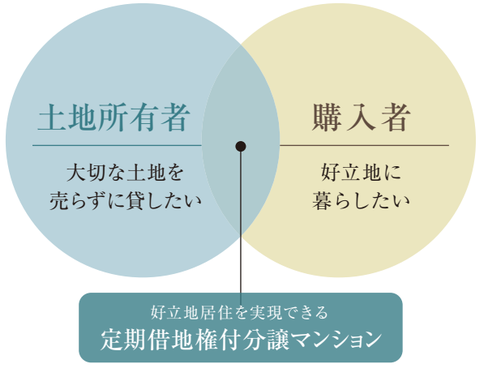
「ジオ神戸相生町」では、土地所有者から阪急阪神不動産が設定を受けた定期借地権を、ご購入者様に転貸する「転借地権」スキームを採用しています。これにより、阪急阪神不動産が土地貸主となり、定期借地権を見守ります。



POINT 1 | 好立地居住を実現

土地所有者の方が
手放したくない好立地に。

定期借地権付分譲マンションは、駅近や再開発エリアなど、土地所有者の方が手放したくない好立地と、そこに暮らしたい購入者を結ぶ仕組みです。阪急阪神不動産はこれからも価値ある地に、〈ジオ〉の実績・経験を余すところなく注ぎ込んだ建物が魅力の、新しい住まいのカタチを提供しつづけます。



資産性の高い土地を手放したくない土地の所有者と
利便性の良い立地に住みたいというニーズが一致

都心・駅近の利便性を享受

好立地で定期借地権が
成り立つ理由

土地を「利用」し、購入コストを抑えて
「好立地」エリアでの住宅購入を叶える、
合理的な選択肢として注目を集めています。

SPECIAL INTERVIEW

私たち〈ジオ〉の定借に住んでいます。

“定借”という新しいマンション購入スタイルで、〈ジオ〉をご購入された3組のご家族。
“定借”との出会いからご購入に至った経緯、“定借”への評価などをお聞きしました。

INTERVIEW 1 この価格でこの広さ、この〈ジオ〉が買えるなら「いいね」と周りに言われました。

Q1 「定期借地権付マンション」はご存知でしたか。

A 知りませんでした。こういった買い方があるのだと初めて知りました。定借だから〈ジオ〉でも手頃な価格で購入できたと思います。周りから「定借どう?」と聞かれたらお勧めしますね。

Q2 購入の決め手になったのは。

A やっぱり〈ジオ〉というブランドですね。駅に近いし、外観もいいし、広さもあって納得いくものになりました。私たちが譲るときには、あと20年・10年になっているかもしれませんが、それでも買い手がつくと思っています。

Q3 定借を選択したことでメリットはありますか。

A 最初に必要なお金が違った(価格が手頃だった)ので例えば年1～2回の旅行とか、したいことにお金が使えますね。あまりがんばり過ぎなくても、前の暮らしより生活水準を下げずに満足して暮らしています。

30歳代のご夫婦とお子様

INTERVIEW 2 立地がよくて、新築で、しかも費用を抑えられる。定借について知るうちに、良いところがたくさん見えてきました。

Q1 「定期借地権付マンション」の印象はどうでしたか。

A 最初は不安がなかったわけではありませんでした。詳しく知るうちに人生100年時代といわれているなか、借地期間が設けられているので長い間住めるというのは魅力的だと思いました。

Q2 何が購入の決め手になりましたか。

A 今後売ったり貸したりできる、いわゆる資産価値があることですね。私たちの購入したエリアはいろいろな世代の方が住んでいますので買い手、借り手も多くいらっしゃるだろうということで決めました。また阪急阪神不動産の分譲であることは、自分が住む分にも、将来売った時の買い手の方も安心できると思いました。

Q3 定借を検討中の方へひとことアドバイスを。

A 定借の良いところはやっぱり初期費用が抑えられることですね。固定資産税も抑えられてしかも新築。新築マンションがこの価格で購入できるのは定借ならではだと思っています。

30歳代のご本人と60歳代のお母様

INTERVIEW 3 人生を豊かにするシニア世代の定借。より豊かな人生を送れると考えました。

Q1 なぜ「定期借地権付マンション」にされたのですか。

A 他の新築・中古マンションも見ましたが価格が高いんですよ。今の家を売って住み替えを考えていたので、費用を追加してまで高いところを買うというのはしたくなかったのです。良い設備、良いマンションを低い一次費用で買えるため、ここは選択肢のひとつでした。

Q2 定借への抵抗はありましたか。

A リタイアして住むことだけが目的なので、定借であることは気になりませんでした。同じくらいの仕様のマンションだったら1,000万円くらい高くなる分、その1,000万円をより豊かに過ごすことに使った方が良いと思いました。

Q3 実際の住み心地はいかがですか。

A 娘が同じ〈ジオ〉シリーズに住んでおり、設備や仕様の良さはわかっていました。実際に住んでみても快適です。戸建てよりもずっと静かだし、日当たりもよくて。賃貸に住んでいる息子夫婦にも定借がいいよと勧めていますよ。

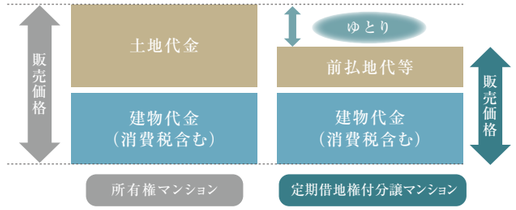
60歳代のご夫婦

POINT 2 暮らしにゆとり

同じ予算でワンランク上の暮らしが実現。

本物件では、所有権マンションと異なり、購入時に土地の所有権を購入しないので、購入費用が抑えられます。生まれた"ゆとり"で、広めの間取りを選ぶことや、貯金や教育費等に充てることも可能です。

土地の所有権を購入しない分、費用に"ゆとり"が生まれます。



販売価格の比較（イメージ図）

必要なのは地代と保証金、解体準備金。

1 地代と保証金のお支払いについて。

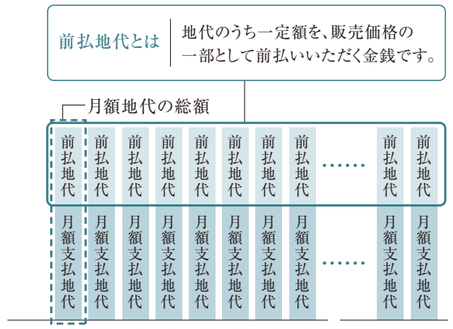
地代は分譲建物の専有部分の床面積の割合に応じた額となります。また、引渡時に保証金を預託いただきます。この保証金は、契約終了時にすべての債務が履行されていれば無利息にて全額返還されます。

2 解体準備金の積立てについて。

定期借地権付分譲マンションは、契約期間満了までにマンションを解体し、土地を更地に戻す必要があります。そこで本物件では、将来に備え毎月計画的に解体準備金を積み立てることとしています。

※解体準備金は将来の解体費用を保証するものではなく、販売当時の解体費用見積もり概算額を基準に算出したものです。
※解体準備金を見直す場合があります。

前払地代とは　地代のうち一定額を、販売価格の一部として前払いいただく金銭です。



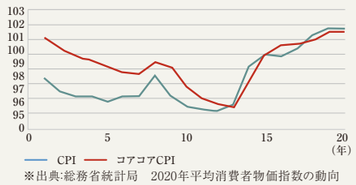
月額地代の総額 − 前払地代 ＝ 月額支払地代

将来的に地代は上がるの?

土地価格の上昇または低下、その他、社会経済情勢に大幅な変動があった時は売主および買主の双方は、将来に向かって月額地代の増減を請求することができます。
地代改定は下記の計算式によって実施され、「消費者物価指数」と土地の「公祖公課」の変動に応じてリーズナブルな地代改定ルールを定めています。

【改定月額地代】=〈（従前の月額地代×12−従前の月額地代決定時の公祖公課）×物価変動率+月額地代改定時の公祖公課〉÷12

■ 消費者物価指数



※出典:総務省統計局　2020年平均消費者物価指数の動向

物価変動例

- 地代:月額 10,000円
- 従前の月額地代決定時の公祖公課:20,000円
- 月額地代改定時の公祖公課:22,000円
- 変動率:2%

公祖公課が10%、物価変動率が2%上昇したと仮定して
変動前と変動後で月額
333円の上昇となります。

変動後改定月額地代 ▶〈(10,000×12−20,000) ×1.02+22,000〉÷12=10,333円

■ 住宅ローンの金利推移

※日経平均株価は日時終値ベースで集計※金利推移は住宅金融支援機構HPより（主要都市銀行のHP等により集計した金利［中央値］を掲載）

POINT 3 安心の長期設定

〈ジオ神戸相生町〉は約70年の長期設定。

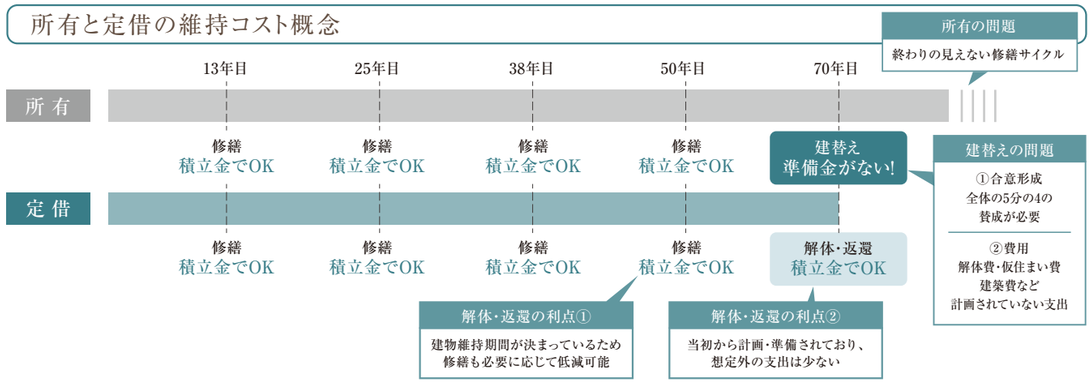
「借地借家法」では、定期借地権の存続期間を50年以上とする決まりがあります。定期借地権の資産性を考えるうえで存続期間は重要なポイント。〈ジオ神戸相生町〉では人生100年時代を見据え、例えば35歳で購入しても105歳まで暮らせる約70年の長期設定としています。

POINT 4 将来設計が立てやすい

期限がある。それが逆にこの先をクリアにする。
期間終了後は、更地にして返還。建替えに備える必要なし。

所有権マンションでは、建物が老朽化した際、建替えに向けた協議を行います。そのためにはマンション管理組合の議決が必要となり、解体・建替え費用は入居者の負担となります。一方で、定期借地権付分譲マンションでは、借地契約期間が終了するまでに建物を解体・更地にして返還することが確定しており、予め決まった期間で契約が終わることで、かえって計画的に暮らせるという見方もあります。

所有と定借の維持コスト概念



マンションの老朽化と建替え問題

修繕・建替えという避けて通れない課題。合意形成が難しく、実現に至っていない実情があります。

築40年超の分譲マンション
約14,800棟※A

建替え実施状況

2024年度末時点

工事完了
323棟※B（約2.18%）

建替え率わずか約2.18%

※A 国土交通省〈マンションに関する統計・データ等〉によれば、2024年（令和6年）末現在、「築後30、40、50年超の分譲マンション数」のうち、「築後40年超の戸数」は、148万戸。1棟当たり100戸と仮定して、14,800棟と推計。
※B「マンション建替えの実施状況」（国土交通省調査・2024年度（令和6年度）末時点より。工事完了棟数の割合は、（※A）の「14,800棟」を分母として計算。（MRC調べ）

POINT 5 | 売却・賃貸、リフォーム可能

高いクオリティと好立地、売却・賃貸にも有利に働く。

定期借地権付分譲マンションと所有権分譲マンションの違いは、土地を「利用」するか「所有」するかの違いにすぎません。建物や専有部の品質は所有権分譲マンションと変わらず、売却や賃貸活用、リフォームも可能です※。

※本物件は「超高層ZEH-M実証事業」による補助金を受けて建設されているため、売却時期に制限があります。

商品性（建物の質）

■建物のグレードは変わらない
ジオフィットプラス・ジオチェックなど、安心の〈ジオクオリティ〉。

■事業主が提供するアフターサービスも
所有権分譲マンション同様に受けられる。

■お部屋のリフォームも
所有権分譲マンション同様に可能。

資産性

■売却・賃貸も可能。

「永住の住まい」。実際の買替サイクルは25年ほど。

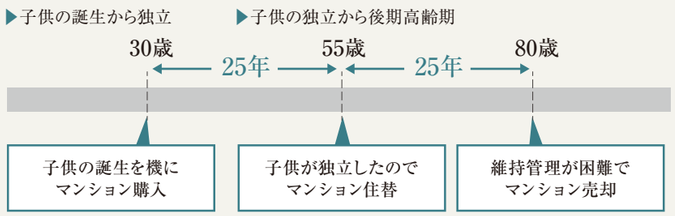
マンションを購入してから売却までの平均期間は25年程度まで。

「子供の誕生から独立」「子供の独立から後期高齢期」といった一つのライフサイクルがおよそ25年であり、住み替えや売却のタイミングになっています。

成約中古マンション 平均築年数約 25年
※近畿圏・2回目以降含む、2021年近畿レインズ調べ

在庫中古マンション 平均築年数約 26年
※近畿圏：2回目以降含む、2021年近畿レインズ調べ

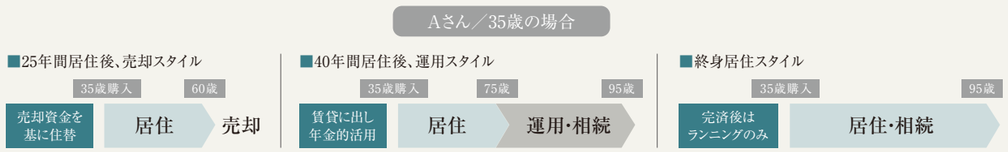
ひとつのライフサイクルがおよそ25年



暮らし方に合わせ活用方法は様々。

売却だけでなく、賃貸としての運用、相続なども可能で、定期借地権付分譲マンションはライフスタイルに合わせて人生のステップアップに活用できます。

Aさん／35歳の場合



定期借地権付分譲マンションの中古物件の取引事例も増加。

資産価値が下がらない
売主別マンション
ブランドランキング
8年連続 No.1

定期借地権付分譲マンションは近年、数多くの物件が市場に供給されています。流通面でも「ラグザ大阪レジデンス（1999年竣工）」や「ジオ経堂（2016年）」など、市場での取引実績が見られます。今後物件数が増えるに従い、市場もより成熟すると思われます。また、阪急阪神不動産〈ジオ〉は、資産価値が下がらない売主別マンションブランドランキングで6年連続1位※。グループ力を駆使した売却にもご期待いただけます。

※出典：住まいサーフィン
■ランキングデータ作成方法
2008年から2023年に竣工した関西圏の新築分譲マンションを対象に、各住戸の新築分譲時の価格と、2024年1月から2024年12月までの1年間に売り出されたデータを対象に、新築時と中古売出価格を住戸単位で詳細比較し、値上がり率を算出しました。※少数事例による誤差を抑制するため、総戸数10戸未満のマンション並びに事例数が5件未満のマンションは除外。発表は上記を満たすマンション数を15棟以上販売した売主上位と、10棟以上20棟未満販売の売主上位を公表している。一部JV物件含む。

〈ジオ〉の定期借地権付マンション分譲実績

ジオ経堂（2016年竣工、78戸）

ジオ六甲道（2020年竣工、56戸）

ジオ西宮今津（2021年竣工、181戸）

POINT 6 | 税制面でも有利

所有権マンションに比べ、購入時の税金も、ご入居後の税金も負担減に。

定期借地権付分譲マンションでは購入時、土地にかかる「不動産取得税」が不要です。また「登録免許税」は定期借地権の課税となりますので土地分の税金が少なくなります。さらに、ご入居後の土地の「固定資産税」「都市計画税」は、土地所有者の負担となるため不要です。

	所有権マンション		定期借地権付分譲マンション	
	土地	建物	土地	建物
不動産取得税	課税	課税	負担なし	課税
登録免許税（敷地権）	課税	課税	課税※	課税
固定資産税	課税	課税	負担なし	課税
都市計画税	課税	課税	負担なし	課税

※定期借地権を敷地権登記する場合。

所有権マンションに比べ、相続時の税金も低く抑えられる。

所有権マンションの場合、相続時の土地の財産評価は、路線価を基準に評価されますが、定期借地権付分譲マンションの場合、「定期借地権の評価」と「経過年数」に応じてその評価額が逓減するため、（同じ土地ならば、所有権マンションと比べると、）相続税財産評価額を低く抑えることができます。