

～歴史と自然が共生する町～

つきのした

槻下住宅団地

／ 琴浦町からの特典 ／

1 平成27年
3月31日までに
入居された方には、

30万円
が支給されます。

+

2 第3子以降の
保育料が

無料
になります。

ただし、同時に複数の児童が
入園している場合は
保護者負担の大きい児童から
順に無料となります。

琴浦町土地開発公社

豊かな未来。
みんなで作る共生のまち。

つきのした

「槻下住宅団地」

槻下住宅団地は、北は日本海、南は大山に位置し、白鳳時代に建立されたとされる国指定特別史跡「斎尾廃寺跡」など豊かな自然と歴史に囲まれた住宅団地です。

山陰自動車道の整備が整えば、現地から車で5分のインターチェンジを利用して県内はもとより県外へのアクセスが容易となります。



宅地分譲



裾下住宅団地



八橋海水浴場

分譲宅地面積 **167.97㎡～279.66㎡**

分譲宅地価格 **426万円～787.6万円**
3.3㎡(1坪)当り 88,000円～95,000円
(詳しくは、土地価格表をご覧ください。)

宅地分譲申込み

●申込受付

- 受付時間 午前9時～午後5時(土・日曜・祝日は除きます。)
*申込みは区画番号ごとに先着順に受付します。(対象は分譲中の全区画)

●申込み方法

- 所定の「宅地分譲申込書」に必要事項の記入、押印し、下記の書類を添付のうえ提出してください。
〔添付書類〕
*前年分所得証明書(源泉徴収票可) *住民票(同居者全員のもの)

●提出先

琴浦町土地開発公社
〒689-2392 鳥取県東伯郡琴浦町大字徳万591番地2
琴浦町役場 総務課内
TEL(0858)52-2111

宅地分譲手続き

●手続き

- 「宅地分譲申込書」を提出いただいた後、宅地分譲契約を締結します。
- 契約書作成に必要なもの
①印鑑(実印) ②印鑑登録証明書 各1通(契約者・連帯保証人)
③収入印紙(印紙税相当分)
- 契約締結後「納入通知書」により分譲代金を指定の金融機関に振り込んでください。
- 契約にかかる費用(印紙代金)は、契約者の負担となります。

●所有権移転登記及び買戻特約登記

- 分譲代金納入後、所有権移転登記及び買戻特約登記を行います。
- 登記原因発生年月日は、分譲代金の納入年月日となります。
- 公社へ依頼(公社から司法書士へ登記依頼)または、個人依頼(個人または業者等から司法書士へ登記依頼)のいずれかを選択していただきます。
- いずれの場合も登記にかかる費用は契約者の負担となります。
(買戻特約抹消登記の場合においても契約者の負担となります。)
- 登記に必要なもの
①印鑑(実印) ②印鑑証明書(契約者分)
③登記原因証明情報 ④買戻特約設定承諾書
- 登記完了後に、所有権移転登記済書(写し)及び買戻特約登記済書(原本)を提出してください。
(買戻特約登記済書は、抹消登記をされる時に返却します。)

団地概要

●所在地 東伯郡琴浦町裾下 ●全体面積 4.7ha ●計画戸数 91戸 ●施設用地 公園(4ヵ所)2,355㎡/公営住宅用地 6,739㎡ ●道路幅員 舗装 ○幹線道路 県道倉吉東伯線 16m(両側歩道) ○準幹線道路 町道裾下北団地1号線/2号線/3号線 町道裾下南団地1号線/2号線/3号線/4号線/5号線/6号線/7号線 6.0～10m ●設備 ○上水道 琴浦町上水道 ○下水道 污水/琴浦町農業集落排水/雨水 道路側溝 ○電気 中国電力(株) ○ガス 各戸プロパン ○ケーブルテレビ 鳥取中央有線放送(株)(加入金 20,000円・基本型 1,575円/月) ○インターネット 鳥取中央有線放送(株)(加入金 2,100円・利用料2,940円/月) ●交通 JR山陰本線浦安駅より3.5km(琴浦町営バス音尾団地バス停までバス乗車13分) 琴浦町営バス音尾団地バス停から徒歩5分 ●学校 ○小学校 町立浦安小学校(距離1.5km) ○中学校 町立東伯中学校(距離2.5km) ●法律上の制限 都市計画区域内(無指定・建ぺい率70%・容積率401%) ●負担金等 上水道加入金及び集落排水(下水道)負担金は土地価格に含まれています。

宅地分譲の流れ

1 宅地分譲申込

宅地分譲申込書

- 必要事項の記入及び押印(認印可)
- 保証人:配偶者不可

添付書類

- 所得証明書または源泉徴収票(写)
- 住民票(同居者全員のもの)

2 宅地分譲契約

宅地分譲契約書

- 契約2通作成(1通に収入印紙貼付)
- 必要事項の記入及び押印(実印)(必要事項の記入は自書)
- 契約にかかる費用(印紙代金)は契約者負担

添付書類

- 印鑑証明書(契約者、連帯保証人 各1通)

3 分譲代金納入

納入通知書

- 宅地分譲契約書締結後公社より送付

納入期限

- 3ヶ月以内(納入通知書に納入期限年月日記載)

納入方法

- 指定金融機関へ振込(納入通知書に振込先記載)

4 所有権移転登記 買戻特約登記

登記事務

- 公社へ依頼(公社から司法書士へ登記依頼)または、個人依頼(個人または業者等から司法書士へ登記依頼)のいずれかを選択
- いずれの場合も登記にかかる費用は契約者の負担(買戻特約抹消登記の場合においても契約者の負担)
- 登記原因発生日 = 分譲代金納入年月日

登記必要書類

- 登記原因証明情報(公社より送付。押印後返送)
- 買戻特約設定承諾書(公社より送付。押印後返送)
- 住民票
- 契約者(土地名義人)印鑑証明書(契約時添付分を使用)
- 個人依頼の場合は、公社より登記原因証明情報、買戻特約承諾書、印鑑証明書、委任状を契約者へ送付
- 個人依頼の場合は、依頼先司法書士名等を公社へ報告

登記完了後

- 所有権移転登記済書(写)の提出
- 買戻特約登記済書(原本)の提出(買戻特約抹消登記時返却)

これまで一戸建てのマイホームは、土地と建物を購入するというのが、一般的な方法でしたが、土地を利用(賃借)することにより一戸建ての持ち家

新しいマイホーム取得システム

定期借地権付土地

スタイルを実現する「定期借地権付土地」という新しいシステムを設定しました。

このシステムは、琴浦町(地主)に借地保証金と月々の賃料を支払うことにより51年間の借地権(賃借権)を取得し、建物はお客様でお好きな家を建てていただくというものです。

土地の購入資金を考える必要がなく、また毎月の返済額も抑えられるので、より少ない予算でご希望のマイホームが手に入ります。

また、契約時にお預かりする借地保証金は、契約終了後、土地を更地にして琴浦町に返還いただくことにより、お返しいたします。



安心

お客様(借地人)が決定した土地は、公社から琴浦町に所有権を移転します。琴浦町が土地所有者となりますので、51年という長期契約でも「安心」です。

ゆとり

必要な資金は、借地保証金と地代のみです。土地を購入する場合と比較すると、所要資金が低くなり、住宅ローンの返済額も抑えられるため、資金計画も入居後の暮らしもゆとりがもてるものとなります。

柔軟さ

長い借地期間の中で、お子様の成長やご両親の介護などライフスタイルの変化に合わせた住宅の増改築や建て替え、借地権の相続や転借(配偶者・子・親に限る)についても、琴浦町の承諾を得ることで可能となります。また、借地契約後は、いつでも土地を購入することができます。

募集要項

●申込受付

受付時間／午前9時～午後5時

(土・日曜・祝日は除きます。)

※ 申込みは区画番号ごとに先着順に受け付けます。
(対象は分譲中の全区画)

●申込み資格 定期借地権の設定に関して以下の設定条件を満たす方

- 定期借地権設定契約に関して連帯保証人のある方
※連帯保証人の条件:同居予定者以外で一定の収入のある方
- 土地の引き渡しから3年以内に建築に着手できる方
- 町税等の滞納が無い方

●申込み方法 所定の「定期借地申込書」に記入、押印し、 下記の書類を添付のうえ提出してください。

[添付書類]

- * 前年分所得証明書(源泉徴収票可)
- * 納税証明書
- * 住民票(同居者全員のもの)

●提出先 琴浦町土地開発公社

〒689-2392 鳥取県東伯郡琴浦町大字徳万591番地2
琴浦町役場 総務課内

TEL(0858)52-2111



定期借地権の概要

■権利形態

土地について定期借地権設定契約を締結します。

■借地権の期間

土地の引き渡し日から51年間

* 契約の更新はできません。 * 建物の再築等による存続期間の延長はありません。

* 建物の買取り請求はできません。

■土地の更地返還

賃貸借期間が満了した場合、または賃貸借期間中の契約解除の場合は、建物を撤去のうえ、土地を更地にして返還していただきます。

■承諾事項

定期借地契約の期間中に次の行為を行なう場合は、事前に琴浦町の承諾が必要となります。

○土地について

①借地権の譲渡 ②借地権の相続 ③借地権の転貸(配偶者・子・親に限る) ④土地の形状・形質の変更
⑤保証金返還請求権の譲渡 ⑥借地人が土地購入を希望する場合

○建物について

①建物等の増改築及び築造 ②建物等の賃貸 ③建物等の譲渡 ④建物等を居住用以外に使用する場合

手続き等について

1 手続き等

* 「定期借地申込書」を提出いただいた後、「貸付決定通知書」を発行します。

* 琴浦町所定の「納入通知書」により保証金100万円を金融機関へ振り込んでください。入金確認後に定期借地権設定契約を締結します。

* 契約及び公正証書作成に必要なもの

①印鑑(実印) ②印鑑登録証明書 各2通(借受人・連帯保証人) ③収入印紙(印紙税相当分) ④公正証書作成費用

* 琴浦町所定の「納入通知書」により第1回の土地賃料を前月末に金融機関に振り込んでください。

1ヶ月に満たない場合は日割り計算により算出した賃料とします。

* 定期借地権設定契約及び土地の引き渡し後に倉吉公証人役場で公正証書を作成します。

2 賃借権設定登記

* 借地人の建築費等の融資の有無にかかわらず、土地賃借権設定の登記を行ないます。

* 登記識別情報通知(公社から琴浦町へ所有権移転登記の後のもの)をお渡しします。

* 登記に要する登録免許税、登記手数料は借受人のご負担となります。登録免許税:固定資産税評価額×1%

3 質権設定

* 借地人が保証金等の融資のために必要とする場合は、保証金返還請求権に住宅金融支援機構の質権を設定します。(手続きは金融機関が代行します。)

4 抵当権設定登記

* 借地人が保証金等の融資のために必要とする場合は、保証金返還請求権に住宅金融支援機構の抵当権を設定されます。(登記手続きは金融機関が代行します。)

* 登記に要する登録免許税、登記手数料は借受人のご負担となります。

登録免許税:債券金額×0.4%

5 用途、建築規制

(1)建物の用途は原則として専用住宅とし、琴浦町が許可したのものについては店舗併用住宅も可能とします。

* 建築確認申請前に建物配置図、平面図、立面図を琴浦町役場 総務課に提出してください。

(2)建築業者の指定はありません。

(3)県中部総合事務所(建築住宅課)に建築確認申請が必要となります。

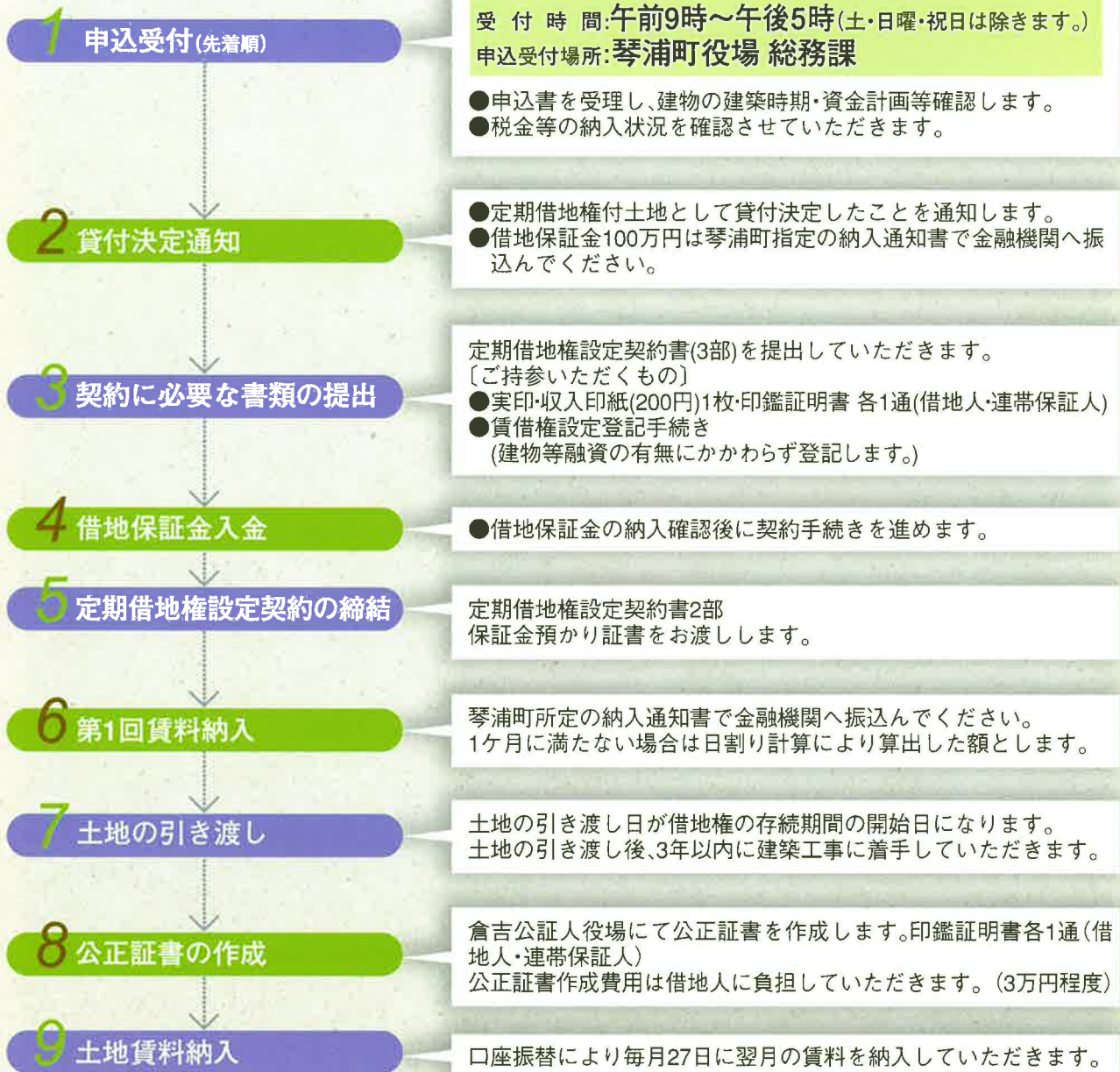
6 その他

* 住宅ローンは、建物価格と借地保証金の合計額を対象に住宅金融支援機構の「フラット35」を利用できます。

* 賃料は消費者物価指数の変動率を基準として3年ごとに見直す場合があります。

定期借地権付土地貸付フロー

琴浦町と公社で業務協定を締結



賃借権設定登記

借地人の建築費等融資の融資に関わらず、登記手続きを行います。

登記費用等は借地人にお支払いいただきます。
(登録免許税+登記費用)

登録免許税:
不動産価格×1%
(固定資産税評価額)

質権設定

建築費等融資のために必要とする場合は、賃借権に住宅金融支援機構の質権が設定される場合があります。借地人が借地保証金の融資のために必要とする場合は、借地保証金返還請求権に住宅金融支援機構の質権が設定される場合があります。(いずれの場合も、金融機関が手続きを行います。)

抵当権設定登記

借地人が建物融資を受けている場合は、建物に住宅金融支援機構が抵当権を設定します。
(登記手続きは金融機関が行います。)

登録免許税:
債券金額×0.4%

定期借地権 Q&A

Q1 定期借地権の権利形態や土地の使用目的はどのようになりますか？

A 土地は定期借地権(賃借権)とし、借地権設定契約を締結します。土地の使用目的は居住用一戸建とします。

Q2 定期借地権の設定期間は何年間ですか？また、途中で譲渡・転借することは可能ですか？

A 土地の引き渡し日から51年間です。また、途中で譲渡することも可能です。借地の転貸は配偶者、子、親が建物を所有する場合に限り行うことができますが、いずれの場合も地主である琴浦町の承諾が必要です。

Q3 51年後に希望すれば契約の延長はできますか？

A 借地借家法第22条による一般定期借地権では、契約期間終了時の期間更新及び改築あるいは再築による期間延長はありません。

Q4 借地保証金とはどういうものですか？

A 借地契約を担保するために、無利息で琴浦町に預託していただくものです。51年間の契約期間が終了したとき、または途中で契約を解除したときは、建物撤去後に土地の返還と引き換えに全額返還します。契約が終了し、明け渡し返還が完了した後に、未払い賃料等債務がある場合は、保証金から差し引いた額を返還します。ただし、契約継続中は保証金をもって未払い賃料、その他の債務の支払いに充てることはできません。

Q5 賃料の見直しはどのような基準で行うのですか？

A 賃料は土地の使用料に相当するものです。地代は消費者物価指数の過去3年間の変動率を基準として見直しする場合があります。

Q6 公正証書を作成する理由は？

A 借地契約が長期になるため、契約書紛失等によるトラブル防止を目的に、借地権設定契約を内容とした公正証書を作成します。

Q7 定期借地権の相続はできますか？

A 他の財産と同様に定期借地権も相続することができます。相続を行う場合は琴浦町へ速やかに通知し、承諾を得る必要があります。

槻下北団地

区画 番号	地番	面積	単価 (円/m)	分譲価格(円)	定期借地権付土地貸付	
		m			保証金 (円)	月額賃料 (円)
1	933-43	268.31	28,737	7,710,000	1,000,000	7,500
3	933-46	271.86	28,737	7,812,000	1,000,000	7,600
5	933-48	271.64	28,737	7,806,000	1,000,000	7,600
9	933-31	274.10	28,737	7,876,000	1,000,000	7,700
11	933-33	271.78	28,737	7,810,000	1,000,000	7,600
13	933-35	271.75	28,737	7,809,000	1,000,000	7,600
15	933-37	271.72	28,737	7,808,000	1,000,000	7,600
19	933-55	279.66	26,619	7,444,000	1,000,000	7,200
20	933-54	240.47	26,619	6,401,000	1,000,000	5,900
21	933-53	240.59	26,619	6,404,000	1,000,000	5,900
22	933-52	261.86	26,619	6,970,000	1,000,000	6,600
28	933-11	202.95	28,737	5,832,000	1,000,000	5,200
29	933-10	203.80	28,737	5,856,000	1,000,000	5,200
36	933-19	167.97	28,737	4,826,000	1,000,000	3,900
45	933-26	235.14	26,619	6,259,000	1,000,000	5,700

槻下南団地

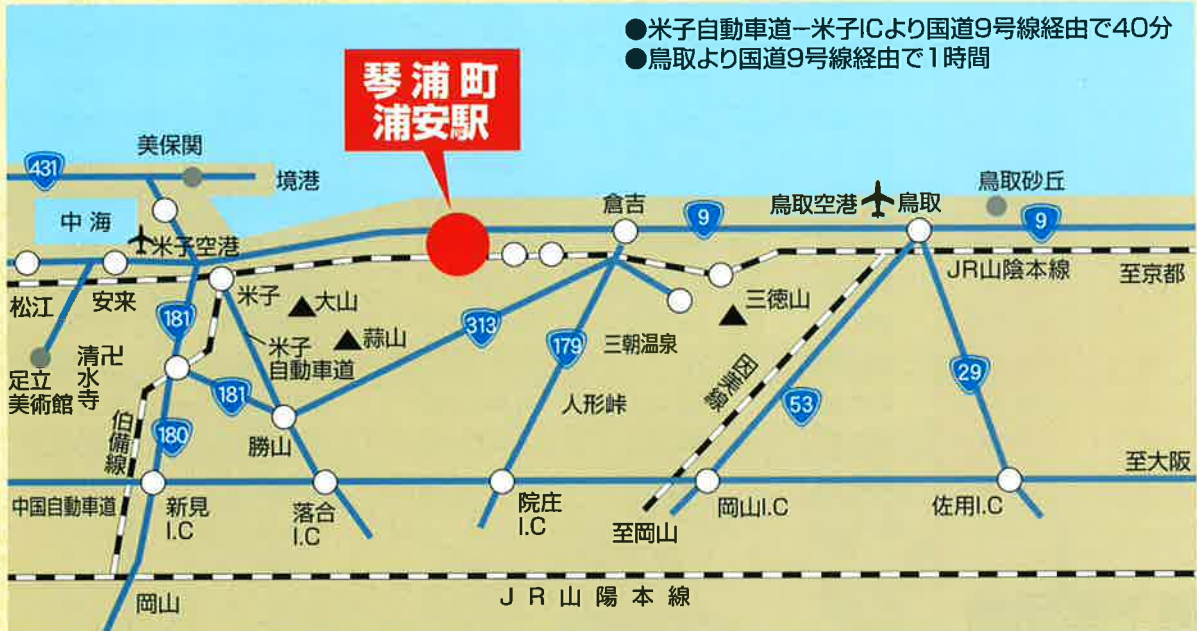
区画 番号	地番	面積	単価 (円/m)	分譲価格(円)	定期借地権付土地貸付	
		m			保証金 (円)	月額賃料 (円)
4	945- 4	220.11	27,832	6,126,000	1,000,000	5,500
6	945- 6	237.78	27,829	6,617,000	1,000,000	6,100
7	945- 7	223.05	28,737	6,409,000	1,000,000	5,900
8	945- 8	221.95	28,737	6,378,000	1,000,000	5,800
12	945-12	223.83	28,737	6,432,000	1,000,000	5,900
14	945-14	234.14	27,829	6,515,000	1,000,000	6,000
15	945-15	209.62	28,737	6,023,000	1,000,000	5,400
16	945-16	209.69	28,737	6,025,000	1,000,000	5,400

槻下南(2)団地

区画 番号	地番	面積	単価 (円/m)	分譲価格(円)	定期借地権付土地貸付	
		m			保証金 (円)	月額賃料 (円)
3	943-13	216.33	28,737	6,216,000	1,000,000	5,600
5	943-15	196.79	26,619	5,238,000	1,000,000	4,400
6	943-16	173.94	27,829	4,840,000	1,000,000	3,900
11	943-21	173.70	27,829	4,833,000	1,000,000	3,900
15	943-25	198.04	26,619	5,271,000	1,000,000	4,500
17	943-31	188.48	27,829	5,245,000	1,000,000	4,400
19	943-33	195.86	26,619	5,213,000	1,000,000	4,400

～歴史と自然が共生する町～

つきのした 槻下住宅団地



琴浦町土地開発公社(琴浦町役場 総務課内)

〒689-2392 鳥取県東伯郡琴浦町大字徳万591-2

TEL 0858-52-2111 FAX (0858)49-0000

URL: <http://www.town.kotoura.tottori.jp>

E-mail: tochikaihatsukousya@town.kotoura.tottori.jp