



琴浦町定期借地権付 土地募集要項・概要説明

鳥 取 県 琴 浦 町
鳥 取 県 住 宅 供 給 公 社
琴 浦 町 土 地 開 発 公 社

【募集要項】

◇ 募集区画

- きらりタウン赤碕
 - 対象区画数 118区画
 - 区画面積 163.88㎡～509.18㎡ (50坪～154坪)
 - 貸付賃料(月額) 3,400円～11,000円
- 槻下住宅団地
 - 対象区画数 32区画
 - 区画面積 167.97㎡～279.66㎡ (50.9坪～84.74坪)
 - 貸付賃料(月額) 3,900円～7,700円

◇ 申込み受付

- 申込受付開始 平成22年5月20日(木)～(土・日曜・祝日は除きます。)
- 申込受付時間 午前9時00分～午後5時00分
 - * 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)
 - * 5月20日の受付開始時に複数申込みのあった区画は抽選となる場合がありますので、ご了承ください。

◇ 貸主

- 琴浦町

◇ 申込み資格

- 定期借地権の設定に関して下記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
 - 土地の引渡しから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、必要書類を添付のうえ提出してください。
- 申し込みに必要なもの
 - 前年分所得証明書または源泉徴収票
 - 納税証明書(町税)
 - 住民票(同居者全員のもの)

◇ 申込み場所

- きらりタウン赤碕
 - 鳥取県住宅供給公社 赤碕販売所
〒689-2501 東伯郡琴浦町大字赤碕 2540-3 (きらりタウン赤碕内)
TEL 0858-55-5130
- 槻下住宅団地
 - 琴浦町土地開発公社
〒689-2392 東伯郡琴浦町大字徳万 591-2 (琴浦町役場 総務課内)
TEL 0858-52-2111

【 手 続 き 】

◇ 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
 - 印鑑（実印）
 - 印鑑登録証明書 各 2 通（借地人・連帯保証人）
 - 前年分所得証明書または源泉徴収票（連帯保証人）
 - 納税証明書（町税）（連帯保証人）
 - 収入印紙（200 円）
 - 公正証書作成費用（3 万円程度）
- 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。
- 第 1 回目以降の土地の賃料は口座振替の手続きを行っていただきます。

◇ 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いません。
- 登記に要する登録免許税、登記手数料は借地人のご負担となります。
 - ※ 登録免許税：固定資産税評価額×1%

◇ 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。）

◇ 抵当権設定登記

- 借地人が建物融資のために必要とする場合は、住宅金融支援機構が建物に抵当権を設定します。（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、登記手数料は借地人のご負担となります。
 - 登録免許税：質権金額×0.4%

◇ 用途、建築規制

- 建物の用途は原則として専用住宅とし、琴浦町が許可したものについては店舗併用住宅も可能とします。
 - 建築確認前に建物配置図、平面図、立面図を琴浦町役場 総務課に提出してください。
- 建築業者の指定はありません。
- 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。

◇ 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。

【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】

定期借地権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

定期借地権設定契約の概要

1. 借地期間 51年間 (51年間=借地期間50年+建物撤去期間1年)
2. 定期借地権の特約
 - ① 借地期間満了後の契約更新はありません。
 - ② 建物の再築による借地期間の延長がありません。
 - ③ 建物及び土地に附属させた工作物の買取り請求はできません。
3. 権利の種類 土地に賃借権を設定します。
4. 借地保証金
 - ① 保証金は100万円とし、期間満了後また土地の売渡し及び期間内契解除後に無利息で返還します。ただし、明渡しを完了した後に、未払いの債務等がある場合はこれを差し引いた残額を返還します。
 - ② 契約期間中に保証金をもって未払いの賃料、その他債務を相殺することはできません。
5. 賃料
 - ① 毎月27日に翌月分を自動振替によりお支払いください。
 - ② 期間が1ヶ月に満たない場合は、日割り計算とし納入通知書によりお支払いください。
 - ③ 賃料は消費者物価指数の変動率を基準とて、3年ごとに見直す場合があります。
6. 借地権の譲渡等
 - ① 町の事前の承諾を得て第三者に譲渡できます。ただし、賃料の不払い及び住宅金融支援機構の融資を受けている場合は、債務を弁済するまで承諾はしません。
 - ② 保証金返還請求権も併せて譲渡することとし、建物の所有権と分離して譲渡することはできません。
7. 借地権の相続 借地権を相続した方は、速やかに町へ通知してください。
8. 借地権の転貸 借地権者の配偶者、子及び親が建物を所有するため、契約期間内に限り、町の承諾を得て転貸できます。
9. 借地権の消滅 次に掲げる行為があった場合は、賃貸借契約を解除します。
 - ① 地代の支払を3ヶ月以上滞納したとき。
 - ② 土地の引渡しから3年以内に建築工事に着手しないとき。
 - ③ 建物の用途に違反したとき。
 - ④ 町の承諾なしで土地の形状、形質を変更したとき。
 - ⑤ その他契約に違反し、契約の継続ができない重大な事由が生じたとき。

10. 借地権の解約
- ① 所有する建物等が消滅または著しく毀損し、新たに建築物の再築ができない場合、町に対し書面で契約の解約を申し入れることができます。この場合は、申し入れ後3ヶ月の経過をもって契約を終了するものとします。
 - ② 借地契約期間中については、原則1年以上先に解約日を定め、借地権の解約を書面により町に申し入れることができます。
 - ③ 借地権の分割解約はできません。
11. 土地の形状変更
- 土地の形状及び形質を変更する場合は、事前に町へ通知し、承諾が必要です。
12. 建物の増改築等
- 建物等の増改築、または建物等の滅失、毀損により再築が生じた場合は、町に通知し承認が必要です。
13. 建物等の賃貸
- 建物を第三者に賃貸する場合は、建物等賃借人と締結する賃貸借契約書に借地権が設定されたものであること、期間満了後建物が解体される時に建物等の賃貸借期間が満了する旨を明記し、書面により町へ通知してください。
14. 土地の購入
- 借地人は土地の引渡し以降において、土地を購入することができます。その場合の譲渡価格は鑑定評価等を参考として町が決定します。町が土地の購入を承諾した時には、土地の売買契約を締結し、その時点で定期借地権設定契約は終了となります。
- これらにかかる費用は借地人の負担となります。
15. 建物撤去・明け渡し
- 契約期間満了、借地権の消滅または借地権の解約その他の事由による解約の場合は次の事項を遵守すること。
- ① 借地人の所有である建物及びそれに付着する基礎などを撤去し、完全なる更地の状態で返還すること。
 - ② 借地人は期間満了1年前までに工作物の解体に関する事項、および建物等の借地人の立ち退きに関する事項について、書面で町へ通知すること。
16. 立退き料等の不請求
- 借地人は、土地の返還に際し立ち退き料、移転料等の請求はできません。
17. 天災地変
- 天災地変等で土地が滅失し、または毀損して使用不可能となった場合には、契約を終了します。この場合、損害賠償の請求をしないものとしします。
18. 登記
- 借地人に土地引渡し後、借地権（賃借権）設定登記を行います。この場合の費用は借地人の負担となります。

19. 損 害 金 賃料、その他債務の履行を遅延したときは、損害金をお支払いいただきます。
20. 公 正 証 書 町及び借地人は、契約書の紛失、異議申し立て等のトラブル防止のため、公正証書を作成します。この場合の費用は借地人の負担となります。
21. 担 保 内 容 土地の借地権及び借地保証金返還請求権を担保に供することはできません。ただし、住宅支援機構のフラット35によるローンを利用する場合は除きます。
22. 連 帯 保 証 人 契約に対して連帯して債務保証をいただく連帯保証人が必要です。連帯保証人が死亡したとき、または破産宣告等により著しく社会的信用を失墜したときは、直ちに町に通知し、連帯保証人の変更について承諾を受けなければなりません。また、その他の理由により、連帯保証人の変更を行う場合においても、町に通知し、承諾を得なければなりません。
23. 協 議 契約に定めのない事項または約定に疑義が生じた場合は、双方誠意を持って協議し解決するものとします。