



琴浦町定期借地権付土地 募集要項・概要説明

琴 浦 町

令和5年4月1日改定

募集要項

1 募集対象団地

- ・きらりタウン赤碕
- ・槻下住宅団地

2 申込場所

琴浦町役場 総務課

住所：〒689-2392 東伯郡琴浦町大字徳万 591-2

電話：0858-52-2111

3 申込資格

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

4 用途、建築規制

- ・きらりタウン赤碕について、「きらりタウン赤碕のまちづくり憲章」のご確認をお願いします。
- ・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。

5 その他

- ・お取り扱い可能な住宅ローンについては、金融機関などへご相談ください。

定期借地権設定までの流れ

1 申込受付

- ・「定期借地申込書」に必要書類を添えて提出いただきます。

〈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（町税等）
- 住民票（同居者全員のもの）

2 貸付決定

- ・貸付することが決定しましたら、「貸付決定通知書」を発行します。

3 保証金納付

- ・琴浦町所定の「納入通知書」により保証金 100 万円を出納室又は金融機関へお支払いいただきます。入金確認後、「保証金預り証」の交付をいたします。

4 定期借地権設定契約

- ・定期借地権設定契約をご契約者様、連帯保証人様と締結します。

5 公正証書の作成

- ・定期借地権設定契約後、倉吉公証人役場で公正証書を作成します。

〈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（町税等）（連帯保証人）
- 収入印紙（200 円）
- 公正証書作成費用（2 万円程度）

6 土地賃借料の納付

- ・琴浦町所定の「納入通知書」により第 1 回及び第 2 回の土地賃料を前月末に出納室または金融機関にてお支払ください。1 ヶ月に満たない場合は日割り計算により賃料を算出します。（第 3 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）

7 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、土地賃借権設定登記を行ないます。
- ・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：固定資産税評価額×1%

※登記手数料

8 用途、建築規制

- ・きらりタウン赤碕について、「きらりタウン赤碕のまちづくり憲章」のご確認をお願いします。
- ・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。

9 その他

- ・お取り扱い可能な住宅ローンについては、金融機関などへご相談ください。

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 毎月末日に翌月分を自動振替によりお支払ください。
 - 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。

- 1 0 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。
- 1 1 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。
- 1 2 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。
- 1 3 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とき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。
- 1 4 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。
- 1 5 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。
- 1 6 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。
- 1 7 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ます。
- 1 8 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 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。
- 22 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。