

夕日ヶ丘土地貸付及び譲渡の 特例制度要項と概要説明

太陽と海が出逢う街



境港・健康シティ

夕日ヶ丘

境港市土地開発公社

(境港市役所 都市整備課内)

〒684-8501

鳥取県境港市上道町3000番地

TEL : 0859 (47) 1212

FAX : 0859 (47) 1086

※夕日ヶ丘現地案内所は、平成30年5月31日付で閉鎖
いたしました。

<http://www.city.sakaiminato.lg.jp/sakai-tochikousya/>

e-mail : sakai-tochikousya@city.sakaiminato.tottori.jp

1. 分譲・申込に関すること

1.1 分譲区画

- 計画区画数 459区画
- 区画面積 278.32㎡～435.48㎡(79.60坪～131.73坪)
- 分譲単価 平方メートル当り 29,040円/㎡～35,695円/㎡

1.2 申込受付時間

- 午前8時30分～午後5時15分 ※原則、先着順

1.3 貸主

- 境港市

1.4 申込できる方

- ①市税に滞納がない方
- ②賃貸借開始日から3年以内に建物の建築に着手できる方
- ③連帯保証人のある方(保証債務極度額100万円)
- ④一定以上の収入があり、貸付料の支払いを指定する期限までに確実にできる方
- ⑤申込者及び同居親族が境港市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員又はこれらの利益につながる活動を行い、若しくはこれらと密接な関係を有する者ではない方

1.5 連帯保証人となれる方

- ①一定以上の収入があり、契約者と連帯して債務を負うことができる方
- ②市税に滞納がない方

1.6 申込方法

- 所定の「土地貸付申込書」に記入し、添付書類とあわせて、境港市役所都市整備課夕日ヶ丘販売促進室に提出してください。

1.7 申込添付書類

- ①所得の分かるもの(所得証明書・源泉徴収票・確定申告書の写しなど)
(契約者・連帯保証人)
- ②住民票の写し(契約者〈同居予定者を含む〉・連帯保証人)
- ③納税証明書(契約者・連帯保証人)
- ④アンケート
- ⑤各種依頼書…住宅ローンご利用の場合
 - ・賃借権設定登記依頼書
 - ・賃借権質権設定登記承諾依頼書
 - ・建物抵当権設定登記承諾依頼書・・・等

※アンダーラインのあるものはお住まいの市区町村で取得できるもの

2. 契約に関すること

2.1 土地賃貸借契約の締結

- 申込者から「土地貸付申込書」及び添付書類の提出を受けた後、審査を行います。
- 貸付決定の場合、「土地貸付決定通知書」及び「保証金納入通知書」を発行します。
- 保証金100万円の入金確認後、土地賃貸借契約を締結します。
- 土地賃貸借契約締結後、米子公証役場にて公正証書を作成します。
- 土地の賃料は口座振替により翌月分を前月末に引落します。
- 契約に必要なもの
 - ①印鑑（実印）
 - ②印鑑登録証明書 2通ずつ（契約者・連帯保証人）
（1部は後日、米子公証役場に提出します。但し、3か月以内のもの）
 - ③収入印紙（200円）
 - ④公正証書作成費用（3万5千円程度）

2.2 公正証書の作成

- 市職員・契約者・連帯保証人が出席します。但し、連帯保証人が出席できない場合は、委任状の提出が必要です。
- 公正証書の作成に必要なもの
 - ①公正証書作成費用（3万5千円程度）
 - ②印鑑証明書（3か月以内のもの）
 - ③契約者の実印
 - ④連帯保証人の実印（連帯保証人が出席できない場合は不要）
 - ⑤委任状（連帯保証人が出席できる場合は不要）

2.3 賃借権設定登記

- 借受人が、建物建築費等の融資のため市に依頼があれば、嘱託登記により当該土地に賃借権設定の登記を行います。
- 登記に要する「登録免許税」「登記手数料」は借地人の負担となります。

2.4 賃借権質権設定登記・建物抵当権設定登記

- 借受人が、建物建築費の融資のため上記登記設定が必要な場合、市の承諾が必要となります。

2.5 その他の契約事項

- 最終ページの「土地貸付及び譲渡の特例制度の概要」を参照してください。

3. 建築に関すること

3.1 用途、建築制限及び建築規制

- 建物の用途は専用住宅です。
- 賃貸借開始日から3年以内に建築に着手してください。
- 「境港新都市地区整備計画」・・・詳しくは sec3.4 を参照

3.2 米子境港市都市計画事業境港新都市土地区画整理事業

- 施 行 者 ⇒ 境港市
- 所 在 地 ⇒ 境港市渡町・三軒屋町・小篠津町の各一部
- 施工区画面積 ⇒ 50.7ha
- 施 工 期 間 ⇒ 平成9年度～平成17年度
- 換 地 処 分 ⇒ 平成17年11月

3.3 用途地域

- 第二種中高層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
- } ■建ぺい率60%、容積率200%

3.4 境港新都市地区整備計画（概略）

- 最低敷地面積は、250㎡（75坪）以上としてください。
- 屋根及び外壁の色彩は、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色彩としてください。
- 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（角地における隅切り部分を除く）までの距離は1.5m以上とし、隣地境界線までの距離は1.0m以上としてください（但し、透視可能なカーポートは除く）。
- 道路側は、生垣としてください。但し、基礎部分が60cm以下の場合はこの制限はありません。
- 地盤面からの高さが1.2m以下であれば透視可能なフェンス等でも可能です。但し、その際、内側又は外側に必ず植栽してください。
- 広告塔・看板等は、道路境界より1.5m以上後退し、地盤面より4.0m以下としてください。

3.5 道路・歩道

	竜ヶ山中央線	竜ヶ山巡環線	区画道路
道路幅員	20m	18m	6m～8m
道路構造	アスファルト舗装		
歩道幅	5m	4m	
歩道構造	インターロッキング式アンツーカー	インターロッキング式	
街路樹	タブノキ	イヌマキ	

3.6 設備の管理者

- 道 路 ⇒ 境港市
- 境港市公共下水道（分流式） ⇒ 境港市
- 上 水 道 ⇒ 米子市水道局
- ガ ス ⇒ 堀田石油（株）（プロパンガス集中配管方式）
- 電 気 ⇒ 中国電力（株）

3.7 有線放送設備（ケーブルテレビ：株式会社中海テレビ放送）

- 当分譲地では、契約の特典として「ケーブルテレビ加入金」を負担しております。
※分譲地により、条件が異なりますので、詳細は境港市役所都市整備課夕日ヶ丘販売促進室までお問い合わせください。
- 工事費用及び利用料金は、対象外となります。
※詳細は株式会社中海テレビ放送までお問い合わせください。

3.8 住宅建築に先立っての届け出

- 住宅の建築には、建築確認申請に先立ち、「地区計画の区域内における行為の届出書」を着手の30日前までに境港市役所都市整備課夕日ヶ丘販売促進室へご提出ください。
- 審査ののち、適合通知書を交付いたします。
- 建築確認申請には、上記の書類が必要となります。

4. 夕日ヶ丘メモリアルパーク永代使用料助成制度

- 夕日ヶ丘メモリアルパークは平成26年4月にオープンした公園墓地です。
- 墓地使用希望者のうち、本土地賃貸借契約により建物を建てた方、または、その建物の同居親族の方は助成制度をご利用いただけます。
- 助成額は5㎡区画：2万5千円、4㎡区画：2万円となります。
- 詳しい内容は、下記問い合わせ先までお問い合わせください。

《問い合わせ先》境港市役所都市整備課都市政策係 TEL：0859-47-1066

土地貸付及び譲渡の特例制度の概要

賃貸借期間	35年間
賃貸借期間満了後の譲渡	貸付地の譲渡を希望された場合、土地の所有権を譲渡します。 ①保証金100万円は、返還しません。 ②所有権移転登記費用等は、借受人の負担となります。 ③公租公課（不動産取得税、贈与税等）が生じる可能性があります。 （譲渡時の税制、法律等に従います。）
建物用途	原則、自ら居住される専用住宅です。
貸付料	毎月月末に翌月分を支払う。 1月当たりの賃料は、土地販売価格から保証金を差し引いた額を420（月数）で除して得た額とします。（百円単位） 例) 土地販売価格 10,084,043円 初回 月33,600円 2回目以降 月21,600円 貸付料総額 9,084,000円
保証金	保証金100万円を市に納付していただきます。 契約満了後に、土地を譲渡する場合は、返還しません。 譲渡を受けない場合は、建物等を除去し、土地を原状に復して、返還する必要があります。この場合、保証金は返還します。 ただし、未払債務額がある場合は、保証金から控除して返還します。
賃貸借の登記	融資条件で賃貸借の登記が必要な場合は登記をします。 ただし、登記費用は借受人の負担です。
借地権の譲渡	市の承諾を得て第三者に譲渡できます。 ただし、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。
借地権の相続 増改築	相続が発生した場合は、市に届けて借受人変更手続きを行ってください。 市に通知してください。
建物の賃貸（借家） 契約の解除	市に届けて、市の承諾を得る必要があります。 以下に掲げる行為があった場合は、賃貸借契約を解除します。 この場合にも、建物を取り壊して更地返還していただきます。 ①契約申込に不正があったとき ②貸付料を3か月以上遅延したとき ③契約に違反し、又は契約を継続しがたい事由が生じたとき。
市への通知 解約権の留保	借受人の死亡、住所変更、建物の滅失、建物の新築増改築があったとき。 建物が滅失した場合又は1年以上先の解約日を指定して市に申し出られた場合は賃貸借契約の解約ができます。
賃貸借期間中での譲渡	貸付料総額から譲渡を受けようとする日の前日までに納付した貸付料の差額を一括で支払えば可能です。
公正証書	契約書紛失等によるトラブル防止の観点から、公正証書を作成します。作成費用は借受人の負担です。
連帯保証	契約に対して連帯して債務保証いただく連帯保証人を指定していただきます。（保証債務極度額100万円）