

夕日ヶ丘定期借地権設定要項 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

(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

(現地案内所)

〒684-0076

鳥取県境港市夕日ヶ丘2丁目3番地

TEL : 0859 (47) 3251

FAX : 0859 (47) 3251

<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 479区画
- 区画面積 263.16㎡～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
- ④土地賃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暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員並びに関係者ではない方

1.5 連帯保証人となれる方

- ①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「境港市一般定期借地申込書」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誓約書(契約者・同居予定者〈16歳未満は不要〉)
- ⑤アンケート
- ⑥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
 - ・保証金返還請求権質権設定承諾依頼書・・・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 定期借地権設定契約の締結

- 申込者から「境港市一般定期借地申込書」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、「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、定期借地権設定契約を締結します。
- 定期借地権設定契約の後、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（2万5千円程度）

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（2万5千円程度）
 - 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

- 借地人が、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

- 借地人が、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 保証金返還請求権質権設定

- 借地人が、建物建築費や保証金の融資のため上記設定が必要な場合、市の承諾が必要となります。

2.6 その他の契約事項

- 最終ページの「定期借地権設定契約の概要」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、定期借地権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

5. そのほかに関すること

- 第三者へ借地権の譲渡される際には、「夕日ヶ丘定期借地権設定要項及び概要説明」の内容を第三者へ必ず継承をお願いします。

定期借地権設定契約の概要

賃貸借期間	5 1 年間
定期借地権の特約	①賃貸借期間満了後の契約更新がありません。 ②建物の再築による賃貸借期間の延長がありません。 ③建物買取り請求権はありません。 ※定期借地権契約をする上での必要条件です。
建物用途	自ら居住される専用住宅です。
賃料	①毎月月末に翌月分を支払う。 ②年払い
保証金	市は3年ごとに消費者物価指数の変動率で改定できます。 保証金は期間満了後、更地返還後に無利子でお返しします。 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、登記費用は借地人の負担です。
保証金返還請求権 借地権の譲渡	融資条件にある場合は、保証金返還請求権の質権設定に協力します。 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。
借地権の転貸	配偶者、子、親が建物を所有する場合に限り、市の承諾を得て 転貸できます。
借地権の相続 増改築 建物の賃貸（借家）	相続が発生した場合は、市に通知してください。 市に通知してください。 市の承諾を得たうえ、土地に定期借地権が設定されていること等を 書面に定めて契約し、市に通知してください。
契約の解除	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賃貸料を3か月以上遅延したとき ③市の承諾を得ずに借地権の譲渡、賃借権に質権の設定等を されたとき ④借受人又は建物に反復出入りする人が暴力団員、その関係者で あるとき ⑤建物を暴力団、反社会的な団体の事務所として使用させたとき
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。
原状回復義務	賃貸借契約が期間満了、解除、解約した場合は、建物等を収去し、 更地にして市に返還してください。
買取りオプション	賃貸借期間内に土地を買取することを申し出ることができます。市の 売払価格は、その時点の分譲価格を基準にします。
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。