定例記者会見報告事項 (平成 21 年 4 月 28 日)

担当課	都市整備課
電話番号	47-1015

事業名等	一般定期借地権制度の導入
------	--------------

背景・目的

夕日ヶ丘団地では低価格で販売されている民有地との競合に加え、急激な景気の低迷により、土地開発公社用地及び保留地の分譲が近年低調である。

新たな分譲対策として、一定の条件により長期間にわたり土地を賃貸する「一般定期借地権制度」を導入することにより、初期投資のうち土地の取得費を必要とせず、安価な借地料で住宅建築が可能となり、新たな需要の掘り起しを図るとともに、定住促進につながる。

制度の内容

◆一般定期借地権とは

借地借家法第 22 条に規定される借地権であり、50 年以上の存続期間とし、①契約の更新がない、②建物の再築による存続期間の延長がない、③借地期間満了時に建物の買取請求ができないの三点を特約事項として定め、公正証書等の契約書面でおこなうもの。

◆境港市の実施する一般定期借地権の主な設定条件

夕日ヶ丘団地で分譲中の全ての土地開発公社所有地及び市の保留地について、境港市が設定します。(土地開発公社用地への申込があった場合、市が直ちに公社用地を買取り、設定します。)

主な設定条件は次のとおりです。

項目	内容
用途	借地人が居住する専用住宅の敷地
借地期間	51 年間
保証金	契約時に 100 万円を預託いただきます (保証金は賃料、建物撤去義務等の債務を担保するため借地期間中は市が預り、期間満了後に建物撤去が完了して土地を返還いただくことによりお返します)
保証人	連帯保証人が必要です
賃料	土地代金の 0.6% (年額) です 1000 万円の土地の場合、年額 6 万円、月額 5 千円となります

その他

- ・借地期間中いつでも土地の買い取りの申し出ができます。
- ・市の承諾を得ることにより借地権の譲渡が可能であり、相続もできます。

◆ 一般定期借地権のメリット

- ・ 少ない予算でマイホームが手に入ります。

土地に必要なのは、保証金と借地の賃料であり、土地を購入する場合に比べて、借入総額が少ないため、住宅ローンの返済が抑えられ、資金計画の面で暮らしがゆとりあるものになります。

- ・ 借地期間は51年の長期契約です。

借地期間が51年の長期間であり、家族構成や子供の成長にあわせた生活設計が可能です。また、最初は借地で契約し、借地期間の満了までに土地の購入資金を積み立て、51年後に保証金返還にあわせて土地を購入することもできます。