

R6.4～

## 西予市定期借地権付土地募集要項・概要説明

## 【募集要項】

### ◆ 対象団地

みどり団地（宇和町） いぶき団地（三瓶町） 高野子団地（城川町）

### ◆ 申込み受付

○申込受付開始 令和6年4月1日（月）～（先着順）

※ 受付日毎に複数申込みのあった区画は抽選となりますので、ご了承ください。抽選対象となった方には、別途お知らせします。

※ 第1希望と第2希望を申込できます。抽選となった場合は、最初に第1希望の抽選を行い、その後、第2希望の土地に空きがあり複数申し込みがあった場合は第2希望の抽選を行います。

### ◆ 貸主 西予市

### ◆ 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個人。法人は不可とする。

- ・本人又はその配偶者のどちらかが45歳未満であること。
- ・土地の賃貸借開始から1年以内に建築に着手できること。
- ・世帯員が西予市暴力団排除条例第2条第2号、第3号に該当しないこと。
- ・世帯員が市税その他の公租公課の滞納がないこと。
- ・世帯員が、破産、民事再生、会社更生その他の倒産手続に服していないこと。
- ・申込者が西予市への定住を目的としていること。定期借地権契約締結後、少なくとも10年以上同地に住民票を置く意思があること。

### ◆ 申込み方法

○所定の「土地貸付申請書」に記入、押印し、必要書類を添付のうえ提出してください。（郵送、持参）

○申込時の必要書類

- ・所得証明書または源泉徴収票（世帯内で所得のある者全員分）
- ・居住する自治体において、市税等の滞納がない事を証明する書類
- ・住民票謄本（同居者全員のもの）
- ・建築計画書及び資金計画書（任意書式）

◆ 申込み受付場所

西予市総務部財政課

〒797-8501 愛媛県西予市宇和町卯之町三丁目 434 番地 1

TEL: 0894-62-6402 FAX: 0894-62-6501

【手続き方法】

◆ 手続き等

○「土地貸付申請書」を提出いただいた後、「土地の貸付けに係る決定通知書」を発行します。

○貸付決定後、市発行の「納入通知書」により保証金を金融機関へ振り込んでいただきます。入金確認後に、定期借地権設定契約を締結し公正証書を作成します。

※ 保証金の金額

・世帯収入 400 万円未満 保証金 25 万円

・世帯収入 400 万円以上 保証金 50 万円

◎契約及び公正証書作成に必要なもの

・印鑑（実印） 【契約時、証書作成時】

・印鑑登録証明書 2 通 【契約時、証書作成時 各 1 通】

・収入印紙（200 円） 1 枚 【契約時】

○契約締結後、市発行の「納入通知書」により第 1 回の土地賃料を当月月末までに金融機関に納付していただきます。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。また、ご希望により年額を一括で支払う事も可能です。

○定期借地権設定契約及び土地の引き渡し後に公証人役場で公正証書を作成します。

◆ 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%

◆ 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、市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。但し、店舗は建物面積の半分を超えないものとします。建築確認前に建物配置図、平面図、立面図を市に提出してください。

○建築業者の指定はありませんが、なるべく西予市内業者を活用していただくことを希望します。

○県南予地方局（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、または転居等で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。借地人が死亡している場合は相続者が土地を更地にして返却していただきます。

## 【承諾事項】

定期借地契約期間中に次の行為を行なう場合は、事前に市の承諾が必要となります。

### (1) 土地について

- ①借地権の譲渡（配偶者・子に限る）
- ②借地権の相続
- ③借地権の転貸（配偶者・子に限る）
- ④土地の形状・形質の変更
- ⑤保証金返還請求権の譲渡（配偶者・子に限る）
- ⑥借地人が土地購入を希望する場合

### (2) 建物について

- ①建物等の増改築及び築造用以外に使用する場合
- 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   （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        土地に定期貸借権を設定します。
4. 借地保証金
  - （1）保証金は25万円～50万円とし、期間満了後また土地の売渡し及び期間内契約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）毎月末日までに翌月分を納付書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等を基準として、見直す場合があります。
6. 借地権の譲渡等
  - （1）市の事前の承諾を得て、契約者の配偶者又は子に限り譲渡できます。但し、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、債務を弁償するまでは承諾はしません。
  - （2）（1）の場合、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. 借地権の転貸  
借地権者の配偶者及び子に契約期間内に限り、市の承諾を得て転貸できません。

## 8. 借地権の相続

借地権を相続した方は、速やかに市に通知してください。

## 9. 借地権の解除

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地代の支払いを3ヶ月以上滞納したとき。
- ②土地の引き渡しから1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市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、市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、原則として1年以上先に解約日を定め、借地権の解約を書面により市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。
- (4) 借地権を解約した場合は、解約日から1年以内に建築物を取り壊し、更地にして市に返却を行って下さい。

## 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、事前に市に通知し、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、市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、書面により市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市が決定します。

市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してください。

①解約後1年以内に、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、書面で市へ通知すること。

#### 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、借地人は損害賠償の請求をしないものとします。

#### 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

市及び借地人は、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。この場合の費用は市の負担となります。



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. 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。