

船子城見ヶ丘団地共同住宅用地定期借地権付分譲の要件

【関係法令】借地借家法（定期借地権）

第二十二條 存続期間を五十年以上として借地権を設定する場合には、第九條及び第十六條の規定にかかわらず、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。次條第一項において同じ。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三條の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。この場合においては、その特約は、公正証書による等書面によってしなければならない。

【定期借地権契約の概要】

1. 借地期間

51年間（借地期間50年＋建物撤去期間1年）

2. 貸付宅地

①船子字城見ヶ丘 1067番（区画U）：1483.14㎡（448.64坪）

②船子字城見ヶ丘 1069番（区画V）：933.63㎡（282.42坪）

3. 貸付対象者（賃借人）

定期借地権設定契約締結後、3年以内に共同住宅（高齢者向け共同住宅等福祉目的またはこれに類する共同住宅を除く）の建築を着手することができる個人または、法人

4. 賃料

①船子1067番（区画U）：月額 27,000円、年額 324,000円
②船子1069番（区画V）：月額 17,000円、年額 204,000円

* 賃料は課税評価額等の変動を基準として見直す場合があります。

5. 手続き等

① 選考の結果、契約決定者に「貸付決定通知書」を発行します。

② 大多喜町所定の「納付書」により保証金として、賃料の1年分を納付下さい。

入金確認後に定期借地権設定契約を締結します。

③ 契約及び公正証書作成に必要なもの。

- ・ 法人にあつては、法人の登記事項証明書、個人にあつては住民票
- ・ 法人にあつては事業所の代表者印、個人にあつては実印
- ・ 印鑑登録証明書

- ・ 法人にあつては前年分決算書の写し、個人にあつては前年分所得証明書または源泉徴収票
- ・ 納税証明書
- ・ 収入印紙（200円）
- ・ 公正証書作成費用（3万円程度）

④ 大多喜町所定の「納付書」により第1回土地賃料を指定日までに納付下さい。

1ヵ月に満たない場合は日割り計算により算出した賃料といたします。

⑤ 定期借地権設定契約後に公正証書を作成いたします。

⑥ 第1回目以降の賃料は、「納付書」により納付していただきます。

6. 建物撤去・明渡し

① 契約期間満了、解約及び、解除の場合賃借人の所有である建物及びそれに付着する基礎及び構造物などを撤去し、完全なる現況復旧の更地で返還することとします。

② 賃借人は、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。

7. 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 建物及び土地に付属させた工作物の買取り請求はできません。

8. 登記

賃借人と賃貸借契約締結後、借地権（賃借権）設定登記を行います。この場合の費用は賃借人の負担となります。

9. 保証金

① 保証金は賃料の1年分とし、期間満了後または土地の受渡し及び期間内契約解除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。

10. 借地権の譲渡

① 町の事前の承諾を得て第三者に譲渡できます。ただし、賃料の不払いなどの債務等がある場合は、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ものとし、建物の所有権と分離して譲渡することはできません。

1 1. 借地権の転貸

契約期間内に限り町の承諾を得て転貸ができます。

1 2. 借地権の消滅

次の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12ヵ月滞納したとき。
- ② 賃貸借契約を締結してから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 町の承諾を得ないで第三者に本件借地権を譲渡し又は本件土地を転貸したとき。
- ⑤ 町の承諾を得ないで土地の形状、形質を変更したとき。
- ⑥ 誓約事項に虚偽があった場合。
- ⑦ 賃借人及びその関係者が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条の各号に規定する暴力団等であることが判明した場合。
- ⑧ 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 3. 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ヵ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 4. 土地の形状変更

土地の形状及び形質を変更する場合は、事前に町に通知し承諾が必要です。

1 5. 建物等の賃借

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、土地賃貸借契約期間満了後、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することとします。

1 6. 土地の購入

賃借人は土地の契約期間終了後において、土地を購入することができます。
また貸付期間中においても土地を購入することができます。購入代金は賃貸借料支払い済みの合計金額を分譲価格より差引いた金額とします。

町と賃借人が土地の売買契約を締結した時点で、定期借地権設定契約は終了となり、これらにかかる費用は賃借人の負担となります。

分譲価格は次のとおりです。

- ① 船子1067番（区画U）： 32,184,000円
- ② 船子1069番（区画V）： 20,259,000円

注： 上記分譲地を購入する時点の実勢価格が経済状況等の変化により上記の分譲価格と著しく乖離する場合、町は購入時の実勢価格等適正な価格に上記の分譲価格を改めることができる。

ただし、購入時の実勢価格が上記の額を下回る場合、町は上記の分譲価格を据え置くことができるものとする。

17. 天災地変

天災地変等で土地が焼失し、または毀損して使用不能になった場合には、契約を終了します。この場合、損害賠償を請求しないものとします。

18. 損害金

賃借人は賃貸借料、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。

19. 公正証書

町及び賃借人は、契約書の紛失、異議申し立てのトラブル防止のため、公正証書を作成します。この場合の費用は賃借人の負担となります。

20. 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。

21. 連帯保証人（個人が申込をする場合）

契約に対して連帯して債務保証をいただく連帯保証人1名が必要です。

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、双方誠意をもって協議し解決するものとします。