

春日浦住宅地
定期借地権分譲募集要項

問合せ先

443-8601

蒲郡市旭町17番1号

蒲郡市 総務部財務課

0533-66-1158

1	仮申込	P 1
	↓	
2	本申込	P 2
	※ 契約書の作成等の準備期間を要するため契約希望日の2週間前までに本申込をしてください。	
	※ 申込期限は「申込資格確認通知書」に記載させていただきます。 (申込期限は、契約期限の2週間前の日。契約期限は仮申込日から4ヶ月(4ヵ月後の前日)となります。(月末に仮申込をされた場合で、4ヵ月後に相当する日がない場合は、その月の末日とします。また期限の日が土日祝日等である場合は、翌開庁日を期限日とさせていただきます。)	
	↓	
3	敷金、保証金のお支払い	P 2~3
	↓	
4	契約締結	P 3
	※ 契約は、仮申込日から4ヶ月以内に行っていただきます。それまでの間に、住宅や金融機関との打合せを完了してください。	
	↓	
5	賃借権設定登記	P 4
6	住宅ローンの利用について	P 4
7	定期借地権設定契約の内容	P 5~7
8	物件概要等	P 8

1 仮申込

申込資格確認のため仮申込を行っていただきます。

- (1) 申込方法
先着申込受付
- (2) 申込受付日時
平成30年2月5日 月曜日から受付開始
午前8時30分から午後5時15分まで
(土日、祝日、振替休日および12月29日から1月3日までを除く)
- (3) 申込受付場所
蒲郡市役所 新館4階
総務部財務課 財産管理担当 (Tel. 0533-66-1158)
- (4) 提出書類
 - ① 定期借地権設定仮申込書
 - ② 個人の場合 住民票 (個人番号(マイナンバー)記載のもの不可)
法人の場合 登記事項証明書
 - ③ 市税に未納がないことの証明書
※ 複数区画の申込はできますが、各区画に建物を建築いただくことが条件となります。また申込書は申込区画数分ご用意ください。(住民票、登記事項証明書は1通で可)
※ 建築予定の建物が共有名義の場合は、借地権設定契約も共有者全員との契約になりますので、申込書の共有者記載欄を忘れずに記載してください。
※ 仮申込後に共有者を追加する場合は、本申込までに共有契約者届出書をご提出ください。
- (5) その他注意事項等
 - ① 申込みは、提出書類を直接ご持参ください。郵送での受付は致しかねます。
 - ② 連帯保証人は原則親族の方でお願いします。
 - ③ 引渡しは現状引渡しとなりますので、仮申込前に必ず現地を確認し、法令等に基づく規制や諸条件等についてご了解のうえ仮申込をしてください。
 - ④ 仮申込後、本申込の期間が過ぎてしまった場合や仮申込をキャンセルされた場合、同一人による同一敷地の申込みは、4ヶ月間お受けできません。
- (6) 募集区画
別紙「春日浦住宅地 定期借地分譲価格表」のとおり
- (7) 申込資格
自己で土地利用を計画している個人及び法人で、次の欠格条項のいずれにも該当しない方のみ申込みできます。
なお、仮申込後、資格確認のため、市税等の納入状況の確認及び警察に暴力団関係者でないことを照会させていただきますので予めご承知ください。

- ① 契約を締結する能力を有しない者（未成年者、成年被後見人、被補佐人及び被補助人）
- ② 破産者で復権を得ない者
- ③ 市税に滞納がある者
- ④ 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条第2号に規定する暴力団又は当該暴力団の構成員
- ⑤ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条第1項の規定による観察処分を受けた団体又は当該団体の構成員

2 本申込

仮申込後、申込資格の確認通知が届きましたら本申込を行っていただきます。

(1) 申込資格の確認

仮申込書をもとに申込資格を確認させていただきます。資格が確認出来ましたら、「資格確認通知書」を送付させていただきます。

資格確認通知書には、本申込の期限を記載させていただきますので、期限までに本申込を行ってください。（原則、契約期限の2週間前の日。契約期限は、仮申込の日から4ヶ月以内となります。それまでに住宅メーカー、金融機関等との打合せを完了してください。）

(2) 申込方法

資格確認通知書に同封の「借地権設定申込書」を財務課までご提出ください。

(3) 提出書類

① 借地権設定申込書（仮申込後、資格確認が取れた後に郵送させていただきます。）

② 印鑑証明書

※印鑑証明書は、発行から3ヶ月以内のものをご用意ください。

(4) 申込期限

資格確認通知書に記載の期日。（契約締結期限の2週間前の日。）

※ 期限内に本申込みがない場合は、仮申込を取消させていただきます。その際、蒲郡市はそれまでに掛かった費用等の補償は一切いたしません。）

※ 申込後、契約書を作成いたしますので、契約希望日の2週間前までにご提出ください。

※ ご契約は、月曜日から金曜日の平日とさせていただきます。（祝日は除く。）

3 敷金、保証金のお支払いについて

(1) 敷金、保証金の金額

①敷金 : 借地料の一年分の金額
(契約時点の借地料で算定します。)

②保証金：150万円

(2) お支払い方法

本申込後、蒲郡市が発行する納入通知書にてお支払いいただきます。納入通知書は本申込書類確認後、郵送でご案内させていただきますので、お手元に届くまで1週間前後お時間をいただきます。

(3) 納入期限

契約締結までにお支払いください。

4 契約締結について

(1) 契約の締結

定期借地権設定契約を締結していただきます。契約時には次のものを用意ください。契約は、契約者及び連帯保証人の本人立会いのもと行わせていただきますので、予めご承知ください。また借地の開始日は契約締結日とさせていただきます。

【契約時に必要なもの】

①契約者及び連帯保証人の実印

②連帯保証人の印鑑証明書

※印鑑証明書は、発行から3ヶ月以内のものをご用意ください。

③契約者及び連帯保証人の身分証明書（運転免許証等）

④契約書に貼付する収入印紙（200円）

⑤敷金（借地料1年分の金額）の領収書

⑥保証金（150万円）の領収書

⑦賃借権設定登記用の登録免許税分の収入印紙

⑧法人の場合 登記事項証明書（個人の場合は不要）

※登記事項証明書は、賃借権設定登記に利用させていただきますので、発行から3ヶ月以内のものをご用意ください。

(2) 契約期限

蒲郡市が発行した資格確認通知書に記載の期日（原則仮申込日から4ヶ月後）

※ 契約期限内にご契約いただけない場合は、申込を取消させていただきます。その際、蒲郡市はそれまでに掛かった費用等の補償は一切いたしません。

(3) 土地の引渡し

土地の引渡しは、現状での引渡しとなります。申込前に必ず現地の状況及び法令等に基づく規制や諸条件等をご確認ください。また建物の建築工事は、定期借地権設定契約の締結前に行うことはできません。

5 賃借権設定登記

契約締結後、賃借権設定登記を行います。その際、登録免許税に相当する収入印紙をご用意いただきます。

登録免許税の算定は以下の方法となります。

$$\text{課税標準額} \times 1.0\%$$

資料の改定があった場合、登記内容を変更することができます。その際、変更登記の登録免許税分の収入印紙が必要になります。

6 住宅ローンの利用

住宅ローンを利用する場合で、借地権、保証金返還請求権に質権を設定する場合は、あらかじめ蒲郡市に利用金融機関を書面で通知してください。また利用可能金融機関は、蒲郡市と本事業について協力いただいている協力金融機関に限らせていただきます。

(1) 提出書類

利用予定金融機関通知書

(2) 通知書の受付

協力金融機関以外の金融機関を設定されている場合は、通知書の受付は出来ませんので、予め確認いただきますよう、お願いいたします。また通知書が提出されるまでは、賃借権、保証金返還請求権への質権設定は承諾できませんので、ご注意ください。

(3) 協力金融機関（最新の情報はホームページをご覧ください。）

住宅ローン取扱金融機関（フラット35を除く）

・JA蒲郡市

住宅金融支援機構フラット35取扱金融機関

・蒲郡信用金庫

・JA蒲郡市

・西尾信用金庫

・名古屋銀行

・日本モーゲージサービス株式会社

・大垣共立銀行

・株式会社優良住宅ローン

・アルヒ株式会社

7 定期借地権設定契約の内容

1	土地の権利	借地権 ①協力金融機関から住宅ローン等の融資を受け、事前に蒲郡市の承諾を受けた場合に限り、借地権に質権設定ができます。
2	借地権の種類	借地借家法第22条の規定に基づく一般定期借地権
3	契約期間	51年間 ※借地権譲渡の場合、当初の契約の残っている期間を引き継ぎます。
4	定期借地権の特約	①契約期間満了後の契約更新はありません。 ②建物の再築等による存続期間の延長はありません。 ③建物の買取請求権はありません。
5	土地の使用目的	居住用建物の建築、所有 契約後1年以内に建物建築工事を完了していただきます。
6	貸付料	貸付料は別紙「物件一覧表」のとおり ①当月分を当月末までに支払う。 ②市が発行する納付書による支払となります。 ③納付書は1年度分を毎年4月に送付します。 ④年度内分の支払いは前払いする事ができます。 貸付料の算定は平成30年2月5日の販売価格に1.2%を乗じて得た額を年額としています。
7	賃料の改定	賃料の改定は次のとおりとします。 ①決められた年に賃料を改定し、算定方法は販売価格に1.2%を乗じて得た額を年額としています。 販売価格は、不動産鑑定士による鑑定額を基準に算定しております。 ②初回の改定は、平成33年（西暦2021年）4月です。以後3年おきに改定を行います。 ※賃料改定時には賃借権設定登記の変更をできるものとします。その際には、登録免許税に相当する収入印紙が必要となります。
8	保証金	150万円 ※複数区画を契約の場合は、1区画ごとに保証金が必要となります。 ①協力金融機関から住宅ローン等の融資を受け、事前に蒲郡市の承諾を受けた場合に限り、保証金返還請求権に質権設定ができます。 ②契約が終了し、土地を返還した後にお返しします。お返しするときに利息はつきません。なお、本契約にかかる未払債務額がある場合は、差引いてお返しします。
9	敷金	地代1年分の金額 ①質権等の担保権設定はできません。 ②契約が終了し、土地を返還した後にお返しします。お返しするときに利息はつきません。なお、本契約にかかる未払い債務額がある場合は、差引いてお返しします。

10	借地権の譲渡	<p>事前に蒲郡市の承諾を得た上で、借地権を第三者に譲渡できます。</p> <p>①敷金及び保証金返還請求権、建物所有権と借地権を分離して譲渡することはできません。</p> <p>②契約書等の書面で、第三者に借主の地位を承継させる必要があります。</p>
11	借地権の転貸	借地権の転貸はできません。
12	借地権の相続	<p>相続が発生したときは、市に通知してください。</p> <p>①借地権、敷金返還請求権及び保証金返還請求権、建物の所有権をそれぞれ別の者が相続する事はできません。</p> <p>②建物を共有で相続する場合は、借地権も共有で相続し、名義人は同じ人としてください。</p>
13	期間内解約	<p>①建物が滅失した場合等で、建物に居住できなくなったときには、解約の申し入れができます。</p> <p>②やむを得ない理由により解約を申し出る場合は、解約をしようとする日の1年前までに申し入れを行い、蒲郡市が認めた場合は、解約できます。</p> <p>③解約時には建物を解体して更地にして土地を返還していただきます。</p>
14	建物完成時の届出	建物が完成し、建物の登記をしたときは、建物の登記事項全部証明書を提出してください。
15	建物の増改築等	増改築又は再築を行う場合は、事前に市の承諾が必要です。
16	建物の賃貸(借家)	建物の賃貸をするときは、建物の借地における定期借地権の期間満了日を定期借家契約書に記載していただき、その旨を遅滞なく市に通知してください。
17	契約終了時の借主の義務	契約期間の満了、契約解除、解約により契約が終了する場合は、建物や工作物等を解体・撤去し、元の状態に戻し返還してください。なお、この費用は借主の負担となります。
18	登記費用	<p>登記費用は、借主の負担になります。</p> <p>①賃料の改定があった場合、変更登記を行うことができます。その際、変更登記の登録免許税分の収入印紙が必要になります。</p>
19	契約の解除に関する事項	<p>借主が、本契約の各条項に違反した場合、蒲郡市は本契約を解除する事があります。</p> <p>①1年以内に建物工事に完了されないとき。</p> <p>②借地料の支払いを3ヶ月以上怠ったとき。</p> <p>③敷金返還請求権を譲渡又は担保に供したとき。</p> <p>④保証金返還請求権を譲渡又は無断で担保に供したとき。</p> <p>⑤その他、背信行為があったとき</p>

20	土地の購入	<p>契約期間中に土地を買取ることができます。</p> <p>①譲渡価格は、買取請求時点の販売価格とします。</p> <p>②販売価格は、不動産鑑定士の鑑定額を基準に算定しております。</p>
21	連帯保証人	<p>①契約には、連帯保証人が必要になります。</p> <p>②連帯保証人には、借主から契約の内容を十分に説明し、理解してもらった上で契約してください。</p> <p>③未婚の未成年者、成年被後見人、被保佐人、被補助人等は連帯保証人になれません。</p>
22	事前承諾事項	<p>次のことについては、事前に市に書面で通知し、承諾を得ることが必要です。</p> <p>①借地権を譲渡するとき</p> <p>②借地権に質権を設定するとき</p> <p>③保証金返還請求権に質権を設定するとき</p> <p>④建物を譲渡するとき</p> <p>⑤建物に抵当権等の担保権の登記をするとき</p>
23	届出事項	<p>次のことがあったときは、すぐに市に書面で届出してください。</p> <p>①住所又は所在地、氏名、又は商号、代表者及び連絡先電話番号の変更</p> <p>②合併、解散その他これに類する変動</p> <p>③建物の全部又は一部の相続等による所有権の変動</p> <p>④建物を第三者に賃貸又はその他の方法で使用収益させたとき</p> <p>⑤本件建物の建築、又は増改築等が完了し、登記が完了した後の本件建物の登記事項証明書。</p> <p>⑥連帯保証人が死亡したとき</p>

物件概要等

1 物件の表示

別紙「春日浦住宅地 定期借地権分譲価格表」のとおり。

2 法令に基づく制限の概要

(1) 都市計画法・建築基準法に基づく規制

- ・区域区分： 市街化区域／第一種中高層住居地域
- ・地区計画： 春日浦地区計画区域内
※建物、工作物の建築等には、「春日浦地区計画」における地域整備計画に基づく制限が適用されません。
- ・建ぺい率： 60%
- ・容積率： 150%

3 飲用水・電気・ガス等

- (1) 飲用水： 蒲郡市上水道
- (2) 電気： 中部電力株式会社
- (3) ガス： 蒲郡ガス株式会社
- (4) 汚水雑排水： 蒲郡市（公共下水）

4 造成宅地防災区域 該当なし

5 土砂災害警戒区域 該当なし

6 津波災害警戒区域 該当なし

