

## 鳥取西町コーポラティブハウスモデル事業

### 定期借地権設定契約 概要

契約の方法	公正証書により契約を締結しました。
借地権の設定	賃借人5名が5分の1の借地権(土地賃借権)を準共有し、定められた部分(100㎡)については、それぞれ自由に使用が可能です。
賃貸借期間	2012年9月1日から2062年8月31日(50年間)
建物用途	自ら居住される専用住宅(木造2階建て)
賃料	23,000円(駐車場1台分を含む) 毎月末日までに当月分支払いとなります。
賃料の改定	市は3年毎に消費者物価指数の変動率Pで改定できます。 (従前賃料)×(1+P)
保証金	100万円 保証金は契約終了後、更地返還など契約に関する債務を履行していただいた後に無利子でお返しします。ただし、未払い債務額がある場合は、保証金から控除して返還します。
賃借権の登記	賃借権を登記しています。
建物の賃貸(借家)	建物を賃貸する場合には、市の承諾を得た上、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。
市の契約解除権	以下に掲げる行為があった場合は、催告無しに賃貸借契約を解除する場合があります。 ①賃借料を6ヶ月以上遅延したとき ②市への承諾を必要とする行為を承諾なしに行ったとき ③住宅を暴力団等の住居又は事務所として使用したとき若しくは使用させたとき ④賃借人または住宅に反復して出入りする者が暴力団関係者であるとき ⑤その他契約継続し難い重大な背信行為があったとき
賃借人からの解除申出	賃貸借期間満了前に住宅が滅失した場合は、契約解除の申出ができます。ただし、その場合は土地を更地にして返還してください。
市への承諾	以下に掲げる行為をする場合は、あらかじめ市の承諾を得てください。 ①住宅を第三者に譲渡するとき ②借地権を譲渡、質入又は土地を転貸するとき ③住宅を再築、増改築するとき

④土地の現状を変更しようとするとき

市への通知 以下に掲げる行為があった場合は直ちに市に通知してください。

- ①氏名又は住所を変更したとき
- ②後見開始、保佐開始又は補助開始の審判を受けたとき
- ③国税等の滞納処分、強制執行、差押え、仮差押え、仮処分、若しくは競売の申立てを受け、又は再生手続開始決定があったとき若しくは申立てを受けたとき
- ④破産の申立て(債権者申立てを含む)があったとき
- ⑤相続その他の一般承継により本件借地権者が変更され、又は本件住宅の所有権が移転したとき
- ⑥土地が法令の規定により、収用又は使用されたとき
- ⑦土地または住宅が著しい損傷を受けたとき
- ⑧住宅を増改築あるいは再築しようとするとき

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、原則建物等を収去し、更地にして市に返還してください。

- 上記収去に関し、賃借人と市で合意する場合は、住宅等を市へ無償譲渡することができます。