

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建物及び土地に付属させた工作物の買い取り請求はできません。
3. 権利の種類	土地に賃借権を設定します。
4. 借地保証金	①保証金は100万円とし、期間満了後又は土地の売渡及び期間内契約解除後に無利息で返還します。ただし、明け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毎月末日に当月分を自動振替によりお支払ください。 ②期間が1か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ください。 ③賃料は消費者物価指数の変動率を基準として、3年ごとに見直す場合があります。
6. 借地権の譲渡等	①鳥取市の事前の承諾を得て第三者に譲渡できます。ただし、賃料の不払いおよび住宅金融支援機構の融資を受けている場合は、債務を弁済するまでは承諾しません。 ②保証金返済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. 借地権の相続	借地権を相続した方は、速やかに鳥取市に通知してください。
8. 借地権の転貸	借地権者の配偶者、子および親が建物を所有するため、契約期間内に限り、鳥取市の承諾を得て転貸できます。
9. 借地権の消滅	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土地の引渡しから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鳥取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又は著しく毀損し、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除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します。

	<p>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、借地権の解除を書面により鳥取市に申し入れることができます。</p> <p>③借地権の分割契約はできません。</p>
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、事前に鳥取市へ通知し、承諾が必要です。
12. 建物の増改築等	<p>①建物を増改築しようとする場合又は本件建物が滅失・毀損により再築する必要が生じた場合は、着工までにその内容を書面（建築基準法第6条の建築確認を要する場合は建築確認書の写しを添付）により鳥取市に通知してください。</p> <p>②増改築又は再築をしようとする場合、本契約、建築基準法（昭和25年法律第201号）、分譲要領、まちづくり協定（憲章）を遵守しなければなりません。</p>
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、書面により鳥取市に通知してください。
14. 土地の購入	借地人は土地の引き渡し以降において、土地を購入することができます。売渡価格は、その時点の分譲価格を基準に市が決定します。鳥取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・明渡し	<p>契約期間終了、借地権の消滅又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順守すること。</p> <p>①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。</p> <p>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、及び建物等の借地人の立ち退きに関する事項について、書面で鳥取市へ通知すること。</p>
16. 立退料等の不請求	借地人は、土地の返還に際し立退料、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、又は毀損して使用不可能になった場合には、契約を終了します。この場合、損害賠償の請求をしないものとします。
18. 登記	借地人に土地引き渡し後、借地権（賃借建）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時は、損害金をお支払いいただきます。

20. 公 正 証 書	鳥取市及び借地人は、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、この場合の費用は借地人の負担となります。
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. 連 帯 根 保 証 人	契約に対して連帯して債務保証をいただく連帯根保証人が必要です。連帯根保証人の債務の保証極度額は100万円です。連帯根保証人が死亡したとき、又は破産宣告等により著しく社会的信用を失墜したときは、ただちに鳥取市に通知し、連帯根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、その他の理由により、連帯根保証人の変更を行う場合においても、鳥取市に通知し、承諾を得なければなりません。
23. 協 議	契約に定めのない事項又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。