

# 鳥取市鹿野町湯川住宅団地

分譲地・定期借地権付土地

〔要項・概要〕



鳥取市

鳥取市土地開発公社

平成 28 年 9 月

## 鳥取市鹿野町湯川住宅団地 分譲要領

### 〔分譲者に関する事項〕

- ・ 名 称 鳥取市土地開発公社
- ・ 代 表 者 理事長 羽 場 恭 一
- ・ 事 務 所 鳥取県鳥取市西町二丁目3 1 1 番地
- ・ 電話番号 0 8 5 7 - 2 2 - 4 7 4 2 (直通)

### 〔分譲土地に関する事項〕

#### (1) 物件表示

- ・ 鳥取県鳥取市鹿野町今市字櫻馬場ノ上、櫻馬場ノ下、家形屋敷
- ・ 全体面積 2 4, 0 5 2 m<sup>2</sup>
- ・ 計画戸数 5 5 戸
- ・ 登記簿記載事項
  - ①所有権 鳥取市土地開発公社
  - ②所有権以外の権利 なし
- ・ 地積及び価格並びに位置図 別紙資料のとおり

#### (2) 法令等に基づく制限の概要

- ・ 都市計画法 都市計画区域
- ・ 建築基準法
  - ①用途指定なし
  - ②各土地区画は幅員 6 m の市道に接する。
  - ③建ぺい率 7 0 % 容積率 4 0 0 %

#### (3) 飲料水、排水施設の整備状況等

- ・ 上水道 市営簡易水道
- ・ 下水道 公共下水道
- ・ 電力 中国電力
- ・ ガス なし (プロパンガスをご利用下さい。)
- ・ 雨水排水 側溝
- ・ 学校 市立鹿野小学校、市立鹿野中学校
- ・ 法令等の制限 都市計画区域内
- ・ 自治会名 湯川

### 〔分譲価格等〕

- ・ 分譲価格 1 0 5, 0 0 0 円/坪
- ・ 区画平均面積 2 8 7 m<sup>2</sup>
- ・ 区画平均価格 9, 1 3 5, 0 0 0 円 (別途必要経費)
- ・ 水道加入分担金 4 2, 1 2 0 円
- ・ 下水道加入分担金 4 5 0, 0 0 0 円

#### [分譲日]

- ・ 申込み受付 随時

#### [分譲対象者等]

##### (1) 分譲対象者の資格

- ・ 自らが居住又は使用するための宅地を必要とする者。
- ・ 二親等内の親族に対し居住する宅地を提供しようとする者。
- ・ 福祉施設を運営しようとする社会福祉法人等で事業者が認める者。

##### (2) 建築期限等

- ・ 土地の譲渡後、3年以内に住宅を建築し、居住又は使用を開始すること。  
ただし、特別な理由があるときは、事業者の承諾を得て、期限を延長することができる。

#### [所有権の移転]

- ・ 分譲が決定した時は、速やかに分譲契約を締結します。
- ・ 分譲契約締結後、90日以内に譲渡代金全額をお支払い下さい。
- ・ 譲渡代金の完納と同時に、宅地の所有権を譲受者に移転します。

#### [契約の解除]

- ・ 譲渡代金が期限内に完納されないとき等の場合は、契約を解除することができる。
- ・ 資格を偽るなど不正な行為で契約を締結したとき。
- ・ 契約条項に違反したとき。

#### [譲受者が負うべき損害賠償等]

- ・ 譲渡代金支払の遅延 遅延期間において遅延額に対する年3.60%  
損害が違約金の額を超えた場合はその額を上乗せする。鳥取市土地開発公社が原状回復した場合はその費用も含む。

#### [受益者負担金]

- ・ 譲受者は集落内の道路、水路、街灯等の共同施設の維持管理に伴う用役及び受益者負担金を分担することとします。

#### [交通]

- ・ JR浜村駅から鹿野温泉公園バス停（16分）下車徒歩5分

#### [その他条件]

- ・ 温泉の給湯が可能であり、温泉の供給を希望される場合は下記分担金が必要となります。  
温泉分担金：1,620,000円  
(但し、使用許可範囲：浴槽のみ、浴槽容量0.5m<sup>3</sup>以下)

- ・ 別添「湯川まちづくり協定」を守って下さい。
- ・ 消火栓の維持管理  
自治会で維持管理して下さい。
- ・ 児童公園の維持管理  
市有地ですが、自治会で管理して下さい。
- ・ 集会所の建設  
集会所を建てられる場合は、建設用地を提供予定です。
- ・ ゴミ置き場の維持管理  
自治会で維持管理して下さい。
- ・ 街灯の維持管理  
街灯は最少限設置しています。維持管理は行政で行います。  
(増設を要望される場合、設置費は行政負担で、維持管理は自治会負担です。)
- ・ 防火水槽の維持管理  
自治会で管理して下さい。

【お問い合わせ先】

鳥取市鹿野町総合支所産業建設課  
〒689-0405 鳥取県鳥取市鹿野町鹿野1517番地  
T E L 0857-84-2012 F A X 0857-84-2598

鳥取市土地開発公社  
〒680-0022 鳥取県鳥取市西町2丁目311番地  
T E L 0857-22-4742 F A X 0857-21-8074

# 湯川まちづくり協定

## (目的)

具体的な住宅建設の方針や必ずお守りいただきたいルールを定めることにより、良好な住宅環境の創出に寄与することを目的とします。

## (自治会等への加入)

自治会を組織し、全ての世帯に加入していただきます。

## (宅地の形状変更等)

敷地の分割や盛土、切土等の形状変更はしないで下さい。

築庭等のため、やむを得ず宅地の地盤高等を変更しようとするときは、隣接地へ支障を与えないよう充分配慮して下さい。

## (住宅の種類、規模等)

住宅は戸建て住宅とし、間取り、窓の位置、屋根の雪持等、近隣相互の快適な居住性を確保するよう充分配慮して下さい。

## (外壁の後退距離)

住宅の外壁の壁芯または、これにかわる柱芯からの後退距離は、道路に面する側、隣地に面する側とも1.2m以上として下さい。

## (住宅等の形態、意匠)

住宅の屋根及び外壁の色彩は、美観・風致を損なう原色等の刺激的な色彩は避けて下さい。

## (車庫等の増設)

車庫等については、屋根雪が道路や隣地に落ちるなどの支障がないようにして下さい。また、車庫等を設置する時の後退距離は、道路側に限り1.2m以上とします。

(アルミ製カーポート等外壁を伴わない簡易なものにあっては、0.5m以上。)

## (囲障等)

道路に面する側に囲障を設ける場合は植樹によって下さい。

隣地に面する側に囲障を設ける場合は、隣地所有者と充分協議しながら施工するとともに、できるだけ低い樹木を用い良好なコミュニティづくりに配慮して下さい。

## (供給処理施設)

上水道は、宅地内引き込み管に接続して下さい。

汚水(浴槽排水を含む)は宅地内の既設汚水柵に接続して下さい。

雨水は、宅地内の既設雨水柵または宅地内雨水側溝に接続して下さい。

温泉の配湯は浴槽のみです。浴槽容積は0.5m<sup>3</sup>以下として下さい。

(温泉を利用される方は、別に温泉分担金が必要です。)

## (建築前における宅地の管理)

宅地の引き渡しを受けてからの除草等の管理は、隣接の土地所有者等に迷惑をかけないように厳重に行って下さい。

## 湯川住宅団地分譲申込書

申 込 人	氏名（ふりがな）	生年月日	
	住所	年 月 日	
	職業又は勤務地	平均収入月額	
	勤務先所在地		
* 申込人が宅地購入のみで居住しない場合は、実際に居住する者の氏名 （この場合は、両者は直系親族であること。）		氏名（ふりがな）  年 月 日 生 [申込人との続柄]	
居 住 予 定 者	氏 名	続 柄	備 考
契約予定年月	住宅着工年月	希望区画	
年 月	年 月	第 区画	
分譲要領をよく承知の上、上記のとおり申し込みします。  <p style="text-align: center;">平成 年 月 日</p> 鳥取市土地開発公社 理事長 羽 場 恭 一 様  <p style="text-align: center;">申込人</p> <p style="text-align: right;">⑩ (実印)</p>			

添付書類等注意事項

- 1 住宅建設確約書(様式第2号)
- 2 申込書等には実印による押印と、印鑑証明書を1通添付してください。

(様式第2号)

## 確 約 書

私は、宅地分譲要綱を承知し、宅地購入契約締結後は、宅地購入代金を90日以内に支払うとともに、将来、住宅建築を実施することを確約します。

鳥取市土地開発公社  
理事長 羽場 恭一様

平成 年 月 日

購入申込人

住 所

氏 名

印  
(実印)

# 鳥取市鹿野町湯川住宅団地 定期借地権付土地 要領

## 【募集要項】

### 募集区画

湯川団地（鳥取市鹿野町）

- ・ 対象区画数 27区画
- ・ 区画面積 237.94 m<sup>2</sup> ～ 326.00 m<sup>2</sup>
- ・ 貸付賃料（月額） 9,900円 ～ 13,600円

※温泉の給湯が可能であり、供給を希望される場合は下記分担金が必要になります。

温泉分担金：1,620,000円（但し、使用許可範囲：浴槽のみ、浴槽容量0.5 m<sup>3</sup>以下）

### 貸主

鳥取市

### 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方

- ・ 定期借地権設定契約に関して連帯保証人のある方
- ・ 土地の引渡しから3年以内に建築に着手できる方
- ・ 市税等の滞納がない方

### 申込み方法

所定の『定期借地申込書』に記入・押印し、必要書類を添付のうえ提出してください

申込みに必要なもの

- ・ 前年分所得証明書または源泉徴収票
- ・ 納税証明書（市税）
- ・ 住民票（同居者全員のもの）

### 申込み（お問い合わせ）場所

- ・ 鳥取市土地開発公社  
〒680-0022 鳥取市西町二丁目3-1-1番地（福祉文化会館2階）  
☎ 0857-22-4742 fax 0857-21-8074
- ・ 鳥取市都市整備部建築住宅課  
〒680-8571 鳥取市尚徳町1-1-6（本庁舎1階）  
☎ 0857-20-3291 fax 0857-20-3059
- ・ 鳥取市鹿野町総合支所産業建設課  
〒689-0405 鳥取市鹿野町鹿野1-5-17  
☎ 0857-84-2012 fax 0857-84-2598



## 【手続き】

### 手続き等

「定期借地申込書」を提出いただいた後、「貸付決定通知書」を発行します。  
鳥取市所定の「納入通知書」により、保証金 100 万円を金融機関に振り込んでください。  
契約および公正証書作成に必要なもの。

- ・印鑑（実印）
- ・印鑑登録証明書 各 2 通（借地人・連帯保証人）
- ・前年分所得証明書または源泉徴収票（連帯保証人）
- ・納税証明書（市税）（連帯保証人）
- ・収入印紙（200 円）
- ・公正証書作成費用（3 万円程度）

鳥取市所定の「納入通知書」により第 1 回の土地賃料を前月末に金融機関に振り込んでください。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。

定期借地権設定契約及び土地の引渡し後に鳥取公証人役場で公正証書を作成します。  
第 1 回目以降の土地の賃料は口座振替の手続きを行っていただきます。

### 借地権設定登記

貸借人の建築費等の融資の有無に関わらず、土地貸借権設定の登記を行います。  
登記に要する登録免許税、登記手数料は借地人のご負担になります。

### 質権設定

借受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

借受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になります。

### 用途、建築規制

建物の用途は原則として専用住宅とし、鳥取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。

※建築確認前に建物配置図、平面図、立面図を鳥取市土地開発公社に提出してください。

建築業者の指定はありません。

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 3 5」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設定します。

### 借地権の期間

土地の引き渡しから5 1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。

## 【承諾事項】

定期借地権の期間中に次の行為を行う場合は、事前に鳥取市の承諾が必要となります。

### 土地について

借地権の譲渡

借地権の相続

借地権の転貸（配偶者・子・親に限る）

土地の形状・形質の変更

保証金返還請求権の譲渡

借地人が土地購入を希望する場合

### 建物について

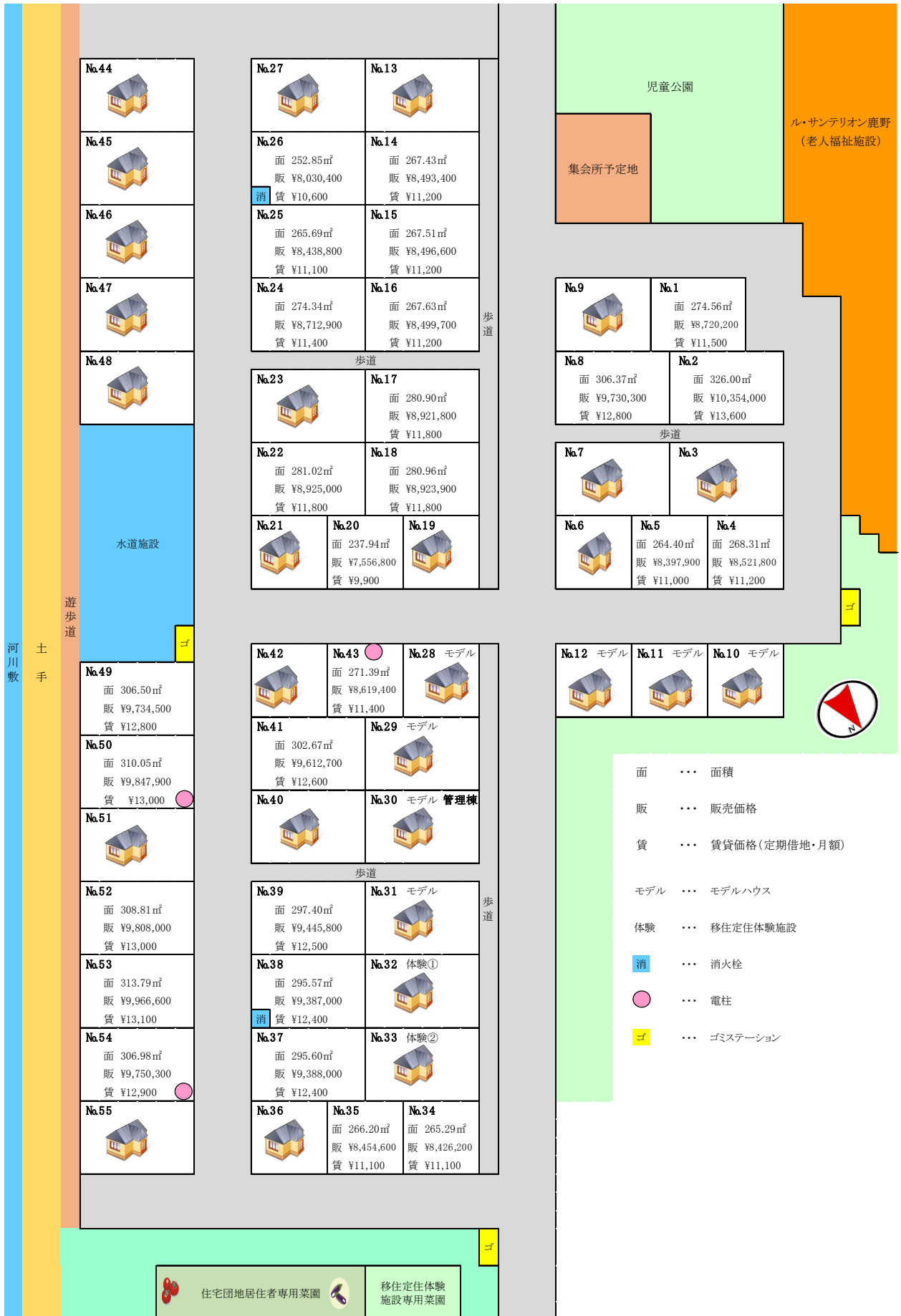
建物等の増改築及び構造

建物等の賃貸

建物等の譲渡

建物等を居住用以外に使用する場合

# 鹿野町湯川団地分譲地・定期借地土地（概略図）



区画	所在	地番	枝番	合計㎡	坪数	分譲価格	賃貸料	備考
1	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	9	274.56	83.05	8,720,200	11,500	
2	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	11	326.00	98.61	10,354,000	13,600	
3	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	13	340.61	103.03	10,818,100	-	分譲済
4	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	15	268.31	81.16	8,521,800	11,200	
5	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	16	264.40	79.98	8,397,900	11,000	
6	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	17	258.30	78.13	8,203,600	-	分譲済
7	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	14	337.63	102.13	10,723,600	-	分譲済
8	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	12	306.37	92.67	9,730,300	12,800	
9	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	10	272.14	82.32	8,643,600	-	分譲済
10	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	18	255.21	77.20	8,106,000	-	モデルハウス
11	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	19	277.59	83.97	8,816,800	-	モデルハウス
12	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	20	284.81	86.15	9,045,700	-	モデルハウス
13	鹿野町今市字櫻馬場ノ上	108	8	261.50	79.10	8,305,500	-	分譲済
14	鹿野町今市字櫻馬場ノ上	108	9	267.43	80.89	8,493,400	11,200	
15	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	24	267.51	80.92	8,496,600	11,200	
16	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	26	267.63	80.95	8,499,700	11,200	
17	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	28	280.90	84.97	8,921,800	11,800	
18	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	30	280.96	84.99	8,923,900	11,800	
19	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	32	237.07	71.71	7,529,500	-	分譲済
20	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	33	237.94	71.97	7,556,800	9,900	
21	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	34	237.69	71.90	7,549,500	-	分譲済
22	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	31	281.02	85.00	8,925,000	11,800	
23	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	29	272.17	82.33	8,644,600	-	分譲済
24	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	27	274.34	82.98	8,712,900	11,400	
25	鹿野町今市字櫻馬場ノ上	108	12	265.69	80.37	8,438,800	11,100	
26	鹿野町今市字櫻馬場ノ上	108	11	252.85	76.48	8,030,400	10,600	
27	鹿野町今市字櫻馬場ノ上	108	10	260.54	78.81	8,275,000	-	分譲済
28	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	35	271.06	81.99	8,608,900	-	モデルハウス
29	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	38	307.26	92.94	9,758,700	-	モデルハウス
30	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	40	307.65	93.06	9,771,300	-	モデルハウス
31	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	42	306.81	92.81	9,745,000	-	モデルハウス
32	鹿野町今市字家形屋敷	151	44	308.11	93.20	9,786,000	-	移住定住体験施設
33	鹿野町今市字家形屋敷	151	6	307.57	93.03	9,768,100	-	移住定住体験施設
34	鹿野町今市字家形屋敷	151	8	265.29	80.25	8,426,200	11,100	
35	鹿野町今市字家形屋敷	151	9	266.20	80.52	8,454,600	11,100	
36	鹿野町今市字家形屋敷	151	10	259.30	78.43	8,235,100	-	分譲済
37	鹿野町今市字家形屋敷	151	7	295.60	89.41	9,388,000	12,400	
38	鹿野町今市字家形屋敷	151	5	295.57	89.40	9,387,000	12,400	
39	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	43	297.40	89.96	9,445,800	12,500	
40	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	41	301.17	91.10	9,565,500	-	分譲済
41	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	39	302.67	91.55	9,612,700	12,600	
42	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	37	260.56	78.81	8,275,000	-	分譲済
43	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	36	271.39	82.09	8,619,400	11,400	
44	鹿野町今市字櫻馬場ノ上	108	13	352.38	106.59	11,101,900	-	分譲済
45	鹿野町今市字櫻馬場ノ上	108	14	306.83	92.81	9,745,000	-	分譲済
46	鹿野町今市字櫻馬場ノ上	108	15	312.99	94.67	9,940,300	-	分譲済
47	鹿野町今市字櫻馬場ノ上	108	16	318.47	96.33	10,114,600	-	分譲済
48	鹿野町今市字櫻馬場ノ上	108	17	305.80	92.80	9,712,500	-	分譲済
49	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	48	306.50	92.71	9,734,500	12,800	
50	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	49	310.05	93.79	9,847,900	13,000	
51	鹿野町今市字櫻馬場ノ下	131	50	310.15	93.82	9,851,100	-	分譲済
52	鹿野町今市字家形屋敷	151	11	308.81	93.41	9,808,000	13,000	
53	鹿野町今市字家形屋敷	151	12	313.79	94.92	9,966,600	13,100	
54	鹿野町今市字家形屋敷	151	13	306.98	92.86	9,750,300	12,900	
55	鹿野町今市字家形屋敷	151	14	300.69	90.95	9,549,700	-	分譲済

## 定期借地申込書

団地名 鹿野町湯川住宅団地	希望区画	※受付 年 月 日	※受理番号 第 号	※決定区画 第 号		
申 込 人	氏 名 (ふりがな)		生年月日 年 月 日生			
	住 所		〒 ー Tel ( ) ー			
	職業又は勤務先 Tel ( ) ー		資 金 計 画	資金計画	万円	
	勤務先所在地			自己資金 (贈与)	( 万円 )	
建 築 住 宅 の 同 居 予 定 家 族	氏 名	年 令	続 柄	職 業	画 ロ ー ン	万円
						万円
					建 築 予 定 住 宅	構 造
						建築面積
						m <sup>2</sup>
						着工予定年月日 平成 年 月 日
<p>上記のとおり申込みます。</p> <p>平成 年 月 日</p> <p style="text-align: right;">申 込 人 <span style="float: right;">①</span></p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">鳥 取 市 長 様</p>						

◎ お 願 い

1. 添付書類 所得証明書（源泉徴収票）1通 住所証明書（同居予定者含む）1通 納税（完納）証明書 1通
2. ※欄は記入しないでください。

[メモ]

