

定期借地権付き分譲のご案内

一般財団法人藤沢市開発経営公社

目 次

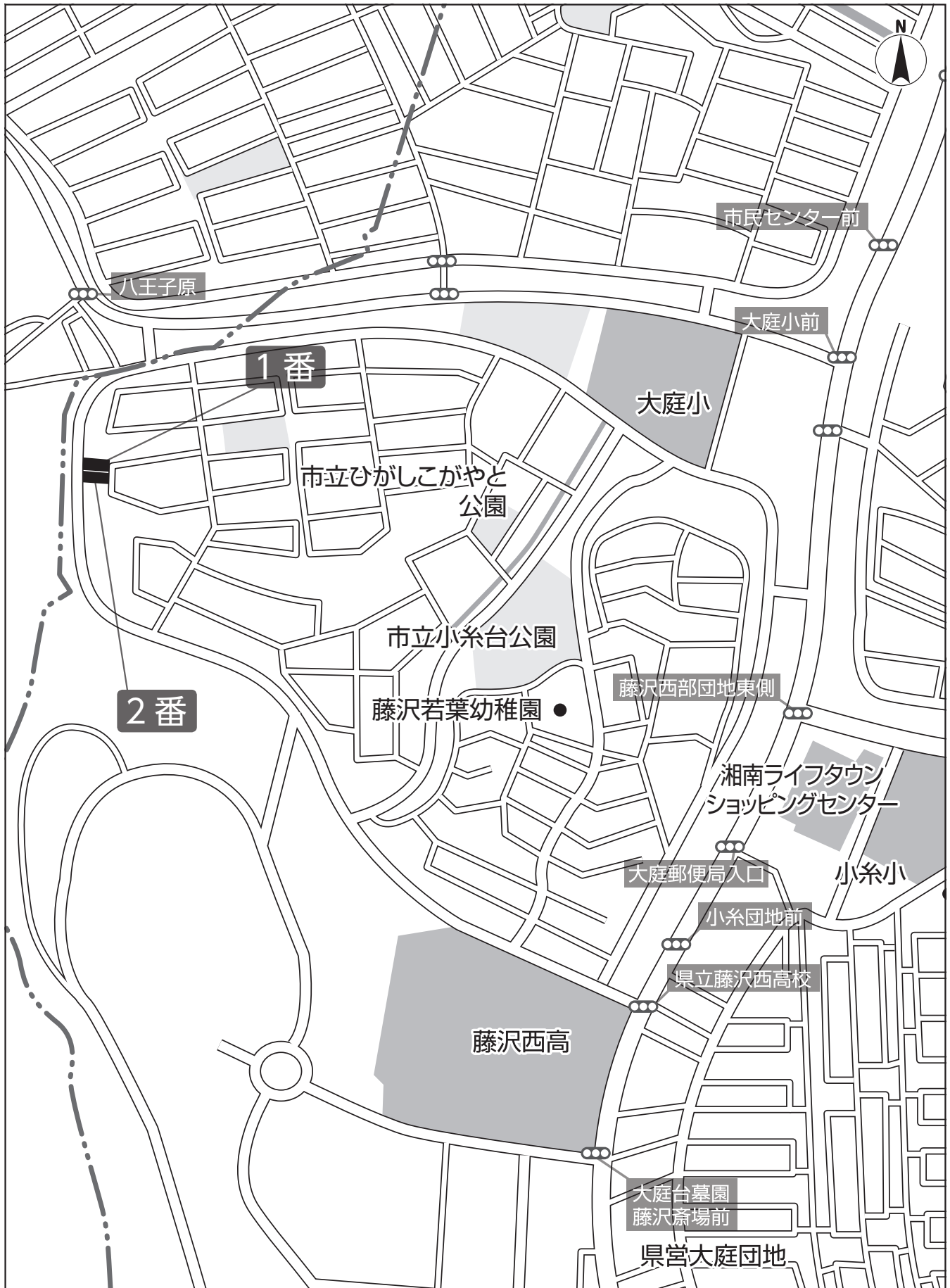
物件案内図	2
物件概要	4
定期借地権付分譲申込要領	5
定期借地権付分譲スケジュール	8
定期借地権設定予約契約書(案)	9
誓約書	14
定期借地権付分譲申込書	16

定期借地権付分譲について

一般定期借地権は、1992年（平成4年）8月1日に施行された借地借家法により創設された3種類の定期借地権の中の1つです。50年以上もの長期間において土地の使用が可能な権利であり、契約期間終了時には更地に戻して土地を返却していただくというものです。

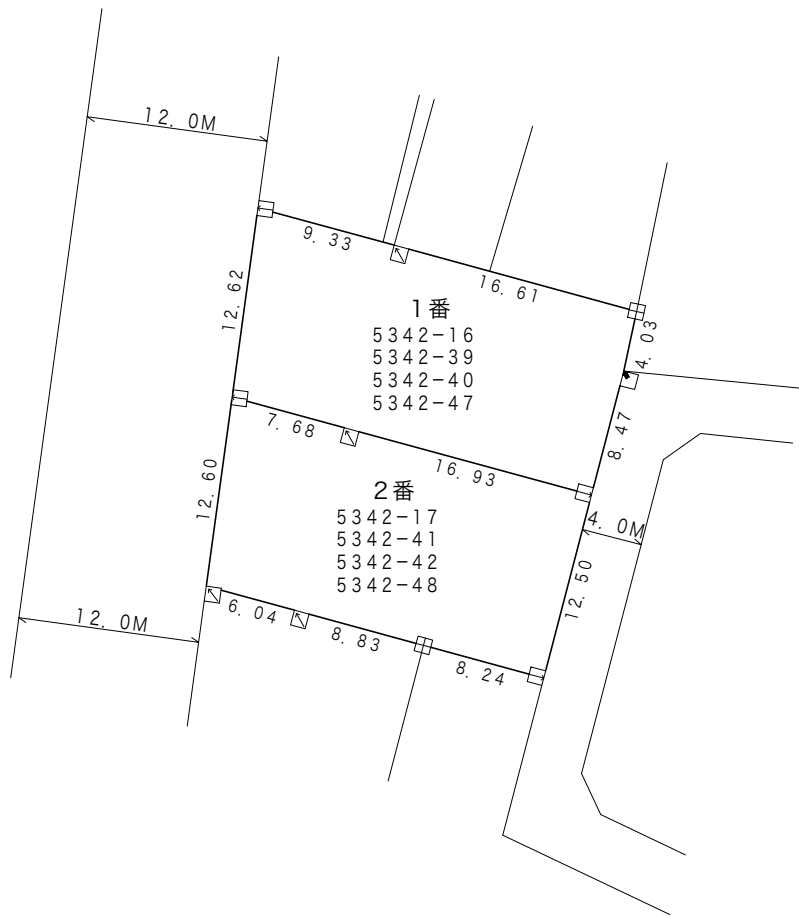
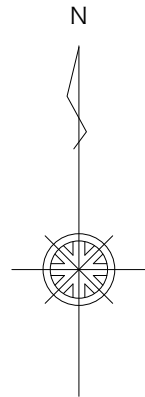
借りる側のメリットとして、土地を購入せずに家が建てられるため、一戸建てを購入する場合の土地取得に比べて、初期費用の負担が大きくおさえられます。

また、土地を購入すると、不動産取得税や固定資産税・都市計画税が課税されますが、定期借地権であれば、これらの土地に関する税金はかかりません。



現 況 明 細 図
1 番 , 2 番

所在：藤沢市大庭字小ヶ谷



区画番号	地 番	面 積
1	5342-16 5342-39 5342-40 5342-47	317.12㎡
2	5342-17 5342-41 5342-42 5342-48	298.54㎡

凡例

◻	民石
◻	民石
◻	民石
◻	市金属標

物 件 概 要

区画番号 ①	
所 在	藤沢市大庭字小ヶ谷 5342 番 16、39、40 及び 47
公簿面積	317.21 m ² (約 96 坪)
土地の権利形態	賃借権
地代(月額)	金 22,159 円
賃貸借期間	2021 年(令和 3 年) 3 月 1 日から 51 年間
地 役 権	土地の一部に設定あり(送電線路)

区画番号 ②	
所 在	藤沢市大庭字小ヶ谷 5342 番 17、41、42 及び 48
公簿面積	298.39 m ² (約 90.3 坪)
土地の権利形態	賃借権
地代(月額)	金 22,431 円
賃貸借期間	2021 年(令和 3 年) 3 月 1 日から 51 年間
地 役 権	土地の一部に設定あり(送電線路)

- 貸 主 一般財団法人藤沢市開発経営公社
- 都市計画 市街化区域
- 土地区画整理事業 藤沢西部
- 用途地域 第一種低層住居専用地域
- 地 目 宅地
- 建ぺい率 50%
- 容積率 80%
- 現 況 更地
- 学 区 (小学校) 大庭小学校
(中学校) 大庭中学校
- 交通アクセス JR東海道線「辻堂駅」バス 11 分
湘南カントリークラブ前 徒歩 3 分
- その他 西側道路(幅員 12.0m)から現地への出入はできません。
建築基準法第 22 条指定区域
※建築基準法第 22 条区域とは、建築物の屋根や外壁に一定の防火性能を確保させ、市街地の建築物の火災による延焼等の防止を図る区域のことです。

一般財団法人藤沢市開発経営公社 定期借地権付分譲申込要領

1 申込み資格

申込みに際しては、次の要件のすべてを満たす必要があります。

- (1) 申込者は個人であること（共有名義不可）
- (2) 申込者自らが居住する住宅の建築を目的とすること（建物の共有名義可）
- (3) 定期借地権設定予約契約締結時に借地保証金（100万円）の支払いができること
- (4) 土地の引渡しから1年以内に建築に着手すること
- (5) 次に掲げる者でないこと
 - ア 不動産の賃貸借に係る契約を締結する能力について、法令上の制限を受けている者
 - イ 破産手続開始の決定を受けている者

2 申込み条件・制限

- (1) 1世帯につき1区画とします。複数の申込み（別途募集する令和2年度宅地分譲の申込みを含む）はできません。
- (2) 申込者本人が自ら契約名義人になります。
- (3) 神奈川県暴力団排除条例（平成23年4月1日）の施行に伴い、契約時に暴力団排除に関する誓約書に署名及び押印をしなければなりません。

3 申込み方法

（一財）藤沢市開発経営公社が定める「定期借地権付分譲申込書」に必要事項を記入押印の上、申込者の本人確認ができる書類（運転免許証の写し等）を添付し、直接窓口に申込みください。郵送、電話、ファクシミリ等での申込みは受付いたしません。

なお、申込者本人が申込書を持参できない場合は、委任状を添付して代理人が申込みをしてください。代理人が申込みを行う場合は、受任者（代理人）の本人確認ができる書類（運転免許証の写し等）が必要です。

4 申込期間・受付時間・受付場所

- (1) 申込期間 2020年（令和2年）11月2日（月）～同年11月13日（金）
土・日・祝日は除く
受付時間 午前10：00～午後5：00
- (2) 受付場所
藤沢市辻堂神台二丁目2番2号 CoccoTerrace（ココテラス）湘南4階
（一財）藤沢市開発経営公社 窓口

※ 申込み状況は、申込期間終了後に（一財）藤沢市開発経営公社ホームページに掲載します。

5 申込みの無効

次の場合は、申込みのすべてが無効となります。

- (1) 申込み資格がないとき
- (2) 申込書に虚偽の記入があったとき
- (3) 申込書に記入または押印漏れがあったとき
- (4) 2区画以上の申込みをしたとき
- (5) 添付書類の不備があったとき
- (6) 2件以上の申込みの代理をしたとき（その代理人が代理した申込みのすべてが無効となります。）

6 契約の相手方の決定方法

- (1) 1区画に申込者が1名の場合は、その申込者を契約の相手方とします。
- (2) 1区画に申込者が2名以上の場合は公開抽選とし、当選者と補欠者（3名まで）を決定いたします。
 - ・抽選日時：2020年（令和2年）11月15日（日）午前10：30～
 - ・抽選場所：CoccoTerrace（ココテラス）湘南 4階 会議室抽選結果は（一財）藤沢市開発経営公社のホームページでご確認いただけます。また、当選者と補欠者（3名まで）には、決定通知書を郵送いたします。

7 契約手続

- (1) 予約契約
当選者は、2020年（令和2年）11月30日（月）～12月18日（金）までの間（土・日曜日は除く）に、定期借地権設定予約契約を締結していただきます。契約締結の際は、当選者の本人確認の書類、実印、印鑑登録証明書、住民票及び借地保証金のお支払いが確認できる書類（振込控等）等が必要となります。
- (2) 本契約
本契約手続きとして、2021年（令和3年）2月下旬までに、公証役場において、定期借地権設定契約（本契約）を締結していただきます。契約締結の際は、当選者の本人確認の書類、実印、印鑑登録証明書、住民票、公正証書作成費用及び収入印紙等が必要となります。

8 借地保証金・地代・その他の費用

- (1) 予約契約時の借地保証金振り込み
予約契約締結までに、借地保証金100万円をお振り込みいただきます。（契約満了時に返却）
- (2) 地代の振り込み
令和3年2月末までに令和3年3月分の地代をお振り込みいただきます。それ以降、毎月継続して定期借地権設定期間が満了になるまで地代をお振り込みいただきます。
- (3) その他の費用
 - ア 予約契約書に添付するための収入印紙、印鑑登録証明書及び住民票等を取得する費用
 - イ 本契約の締結に伴う公正証書作成費用（約3万円程度）、収入印紙、印鑑登録証明

書及び住民票等を取得する費用
ウ 賃借権設定登記に必要な登録免許税

9 引き渡し及び賃借権設定登記

本契約の締結後、2021年（令和3年）3月1日に、当該土地を現況の状態引き渡します。

賃借権設定登記の手続きは、（一財）藤沢市開発経営公社が行います。予約契約締結時に登記に必要な書類をお預かりいたします。

10 中途解約

当選者（借主）は、本契約の存続期間中（予約契約締結から本契約締結前についても同様の取扱いとなります。）に、違約金を支払うことによって、本契約を途中で解約することができます。中途解約する場合の違約金は、借地保証金相当額（100万円）となります。

11 その他の留意事項

- (1) 公簿面積（地積）の変更はいたしません。
- (2) 土地の一部に地役権（送電線路）が設定されています。
- (3) 金融機関のローン斡旋は行いません。住宅ローンをお考えの方は、できるだけ早めに金融機関等にご相談ください。
- (4) 既設擁壁等の移設や除去はできません。
- (5) 前面道路からの水道等の引き込みがありますが、その設備等の交換または修繕等を行う場合は、借主の自費施工となります。
- (6) 既設擁壁の一部に普通自動車用車庫が設置されていますが、駐車場部分に建築物の荷重がかかる場合のコンクリート強度の調査費用、及び契約期間中の駐車場附属設備等の交換・修繕等の費用については、すべて借主の負担となります。
- (7) 土地区画整理事業による造成地のため、建築に際しては、建物設計者等とご相談のうえ、地質・地盤等を十分に調査し適切な工事を行ってください。

定期借地権付分譲スケジュール

申込受付

申込期間： 令和2年11月2日（月）～11月13日（金）（除、土日・祝日）
午前10：00～午後5：00

受付場所： ココテラス湘南4階 （一財）藤沢市開発経営公社 窓口



公開抽選

日時： 令和2年11月15日（日） 午前10：30～

場所： ココテラス湘南4階 会議室

* 抽選結果は、当選者と補欠者に郵送でお知らせいたします。



借地保証金の振り込み

当選者は、予約契約の締結までに借地保証金100万円を振り込んでください。



予約契約の締結

契約期間： 令和2年11月30日（月）～12月18日（金）（除、土日）

契約場所： ココテラス湘南4階 （一財）藤沢市開発経営公社 会議室

* 契約手続きに関する詳細は、当選者へ事前にお知らせいたします。



本契約の締結

契約期間： 令和3年2月26日（金）までの間に（除、土日）

契約場所： 藤沢公証役場（藤沢市鵜沼石上2-11-2 湘南Kビル1階）



引き渡し及び賃借権設定登記

引き渡し日： 令和3年3月1日（月）

賃借権設定登記：（一財）藤沢市開発経営公社が手続きを行います。

定期借地権設定予約契約書（案）

賃貸人（借地権設定者）一般財団法人藤沢市開発経営公社（以下、「甲」という）と賃借人（借地権者）〇〇〇（以下、「乙」という）とは、次のとおり建物所有を目的とする土地の賃貸借（定期借地）に関する予約契約（以下、「本予約」という）を締結する。

第1条（目的）

甲は、借地借家法第22条に定める定期借地権として、末尾に記載する物件目録の土地（以下、「本土地」という）を乙に賃貸することを予約し、乙はこれを賃借することを予約する。

第2条（使用目的）

乙は、本土地を、乙が居住する住宅の建築及び所有を目的として使用する。

第3条（目的不到達の場合）

- 1 乙は、本予約締結後、本契約締結までの間に、乙の負担により、本土地に関する調査を行う。
- 2 前項の調査の結果等により、本契約締結までの間に、前条の使用目的が達せられないことが判明した場合には本予約は失効する。
- 3 前項の場合において、甲はその責めを負わないものとする。

第4条（契約期間）

本予約に定める借地権（以下、「本借地権」という）の存続期間は、2021年（令和3年）3月1日から51年間とする。

第5条（定期借地権）

本予約に定める借地権は、借地借家法第22条に定める定期借地権であり、更新の請求及び土地の使用の継続による契約の更新並びに建物の築造による存続期間の延長がなく、また、乙は、借地借家法第13条の規定による本土地上の建物の買取りを請求することができない。

第6条（地代とその支払い方法）

- 1 地代は、月額金〇〇〇円とする。なお、1ヶ月に満たない期間の地代は、当該月の日割計算とする。
- 2 本土地の実測後、本土地との面積に差異が生じたとしても面積や賃料の増減清算は行わず、土地の登記簿面積を優先し、地代は前項のとおり確定するものとする。
- 3 乙は、毎月末日までに翌月分の地代を甲の指定する銀行口座に振込むものとする。尚、振込みに係る手数料は乙の負担とする。

第7条（地代の改定）

甲及び乙は、次の各号のいずれかに該当する場合には協議の上、地代を改定することができる。

- (1) 本土地に対する租税その他の負担の増減により、地代が不相当となった場合
- (2) 本土地の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により、地代が不相当とな

- った場合
(3) 近傍同種の土地に地代の変動が生じ、地代が不相当となった場合

第8条 (借地保証金)

- 1 乙は、本予約締結時に、甲に対し借地保証金として金1,000,000円を甲の指定する銀行口座に振込むものとする。尚、振込みに係る手数料は乙の負担とする。
また、この借地保証金には利息を付さない。
- 2 借地保証金は、地代その他本契約に基づき乙が甲に対して負担する債務(以下、「本債務」という)を担保するものとし、本債務に不履行があった場合、甲は借地保証金をもって本債務の弁済に充当することができる。尚、この場合、乙は甲が弁済充当したことによる借地保証金の不足額をすみやかに甲に預託しなければならない。
- 3 乙は、借地保証金返還請求権と地代その他の債務とを相殺することはできない。
- 4 甲は、第4条に定める契約期間が終了し、乙から本土地の明渡しを受けたときは、借地保証金から本債務の一切を控除した残額を明渡し完了日から2ヶ月以内に乙に返還する。
- 5 第3条第2項により契約が失効した場合には、甲は受領済の借地保証金は返還する。

第9条 (本契約の締結)

甲及び乙は、2021年(令和3年)2月末日までに、公正証書により本借地権設定の本契約を締結するものとする。

第10条 (諸費用の負担)

本土地に対する公租公課は、甲が負担し、第4条の契約開始以降本土地を使用・管理するために必要な費用は、すべて乙が負担とする。

第11条 (事前承諾事項)

乙は、予め甲の書面による承諾を得ないで、以下の行為をしてはならない。

- (1) 乙が居住する住宅の増改築(本建物の現況を大規模に変更しない程度の改装を除く)、再築もしくは用途の変更
- (2) 本土地の区画、形質の変更
- (3) 本借地権の譲渡または本土地の転貸

第12条 (定期借地契約の甲による解除)

- 1 乙が次の各号の一に該当したときは、甲は直ちに本契約(本契約締結前においては本予約。本条において以下同じ)を解除することができる。
 - (1) 他の債務のため、財産の仮差押、差押、仮処分、手形・小切手の不渡処分、銀行取引停止処分、滞納処分を受け、または競売の申立を受けたとき。
 - (2) 破産手続その他これらに類する手続の申立を受けたとき、または自らその申立をしたとき。
 - (3) 上記以外に本契約を継続し難い重大な背信行為があったとき。
- 2 前項により本契約が解除された場合、乙は、違約金として借地保証金相当額を甲に支払わなければならない。

第13条（定期借地契約の乙による解除）

- 1 甲が本契約（本契約締結前においては本予約。本条において以下同じ）に違反し、乙の催告にもかかわらず相当な期間内にその違反を改めなかった場合、乙は本契約を解除することができる。
- 2 甲が次の各号の一に該当したときは、乙は直ちに本契約を解除することができる。
 - （1）他の債務のため、財産の仮差押、差押、仮処分、手形・小切手の不渡処分、銀行取引停止処分、滞納処分を受け、または競売の申立を受けたとき。
 - （2）会社更生、特別清算、民事再生手続その他これらに類する手続の申立を受けたとき、または自らその申立をしたとき。
 - （3）廃業または解散したとき。
 - （4）上記以外に本契約を継続し難い重大な背信行為があったとき。
- 3 前項により本契約が解除された場合、甲は、違約金として借地保証金相当額を乙に支払わなければならない。

第14条（中途解約）

- 1 乙は、本契約（本契約締結前においては本予約。本条において以下同じ）の存続期間中といえども、次項に定める違約金を支払うことにより、本契約を途中で解約できるものとする。
- 2 乙が中途解約する場合の違約金は、借地保証金相当額（100万円）とする。

第15条（原状回復）

- 1 本契約が終了する際、若しくは乙が中途解約する際において、乙は、甲に対し、本土地に建築・設置した建物（杭を含む）、設備、動産類、埋設物その他一切の物件を乙の費用にて収去し、引渡時の状態に戻すとともに、賃貸借終了の日までに本土地を明け渡すものとする。
- 2 乙が本土地の明渡しを遅滞した場合、存続期間満了日または解除の意思表示がなされた日の翌日から前項の手続が完了するまでの間、乙は、存続期間満了日または解除の意思表示がなされた日における地代相当額の倍額を支払わなければならない。
- 3 乙は、本土地の明渡しに際し、甲に対し、建物等本土地上に設置した物件の買取を請求することができず、移転料、立退料、有益費の償還、補償費等名目の如何を問わず金員又はこれに類するものを一切請求できない。

第16条（遅延損害金）

甲及び乙は、本予約及び本契約に基づき相手方に支払うべき債務の支払いを遅延したときは、その額に対して各支払期日の翌日より完済に至るまで年14.6%の割合（1年を365日とする日割計算）による遅延損害金を支払う。

第17条（契約費用）

- 1 本予約契約書に貼付する印紙代は、甲と乙がそれぞれ負担する。
- 2 本契約の作成費用（公証人手数料他）は、甲と乙が折半して負担する。

第18条（登記）

賃借権設定登記の手続きは、本契約の締結後すみやかに行うものとし、乙は登記に必要な書類を甲に引き渡すものとする。

- 2 前項の登記に要する登録免許税は乙の負担とし、その他の費用は甲の負担とする。

第19条（協議）

- 1 本契約締結時までに経済状況等の大幅な変化があったときは、賃貸借条件につき、甲、乙が協議できるものとする。
- 2 本予約および本契約に定めなき事項ならびに本予約および本契約の各条項の解釈につき、甲乙間に紛議を生じたときは、甲と乙が誠意をもって協議し、解決にあたるものとする。
- 3 契約期間中に、乙が本土地について買い取りを希望する場合には、買い取り条件等につき、甲乙協議のうえ、買い取りをできるものとする。また、この場合の借地保証金の取扱いについては、乙が甲に支払う本土地の購入額に充当することができるものとする。

第20条（合意管轄）

本予約および本契約に関する甲乙間の訴訟その他の紛争については、横浜地方裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第21条（反社会勢力との取引排除）

- 1 乙は、本契約（本契約締結前においては本予約。本条において以下同じ）において、甲に対し、次の各号の事項を確約する。
 - (1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という）ではないこと。
 - (2) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう）が反社会的勢力ではないこと。
 - (3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本予約を締結するものでないこと。
 - (4) 本契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
- 2 乙は、次のいずれかに該当した場合には、甲は何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。
 - (1) 自ら又は第三者を利用して本予約に関して脅迫的言辞、詐欺的言辞若しくは暴力的行為を用いたとき、又は法的な責任を超えた不当な要求を行ったとき。
 - (2) 乙の役員又は実質的に経営権を有する者が、反社会的勢力であるとき。
 - (3) 反社会的勢力との間で、雇用、委任、出資、保証、役務提供、その他の取引関

係にあるとき、又は意図して交流を持ったとき。

- 3 前項により、本契約が解除された場合の違約金については、第14条2項を準用する。

この契約を証するため、契約書2通を作成し、当事者が記名押印のうえ、各自1通を保有する。

2020年（令和2年） 月 日

甲 藤沢市辻堂神台二丁目2番2号
CoccoTerrace（ココテラス）湘南
一般財団法人藤沢市開発経営公社
理事長

乙 住 所

氏 名

物件目録

所 在：藤沢市大庭 5342 番〇〇、〇〇及び〇〇
公簿面積：〇〇〇㎡

誓約書

私は、下記の対象不動産の賃貸契約を希望しますが、神奈川県暴力団排除条例第25条で規定されている「宅地等の譲渡等の制限」に関する条項の趣旨を理解し、対象不動産の使用目的について、私または第三者をして、将来にわたり暴力団事務所の用に供さないことを誓約します。

記

(対象不動産の表示)

所在・地番

2020年(令和2年) 月 日

住 所

氏 名

一般財団法人藤沢市開発経営公社
理事長 様

神奈川県暴力団排除条例(一部抜粋)

(宅地等の譲渡等の制限)

第25条 県内に所在する宅地(建物の敷地に供せられる土地をいう。)又は建物(建物の一部を含む。)(以下「宅地等」と総称する。)の譲渡、交換又は貸付け(地上権の設定その他他人に宅地等を使用させることを含む。以下この条例において「譲渡等」という。)をしようとする者は、その相手方に対し、書面又は口頭で、当該宅地等を暴力団事務所の用に供しない旨を確認するよう努めるとともに、当該宅地等の譲渡等に関して書面による契約を締結するときは、その契約書に、当該宅地を暴力団事務所の用に供してはならない旨を定めるよう努めなければならない。ただし、暴力団事務所の用に供されるおそれがないことが明らかな宅地等の譲渡等にあつては、これらの措置を講ずることを要しない。

2 何人も、宅地等が暴力団事務所の用に供されることを知りながら、当該宅地等の譲渡等をしてはならない。

定期借地権付分譲申込書

2020年（令和2年）11月 日

一般財団法人藤沢市開発経営公社

申込者

〒 -

住所 _____

フリガナ

氏名 _____ (印)

電話 _____ ()

次のとおり申込みます。

区画番号	番
所在地番	
公簿面積	m ²
受付番号	※

・本人確認のできる書類（運転免許証の写し等）を添付して下さい。

切り取らないでください。

一般財団法人藤沢市開発経営公社

収 受 印

定期借地権付分譲申込受付票

一般財団法人藤沢市開発経営公社

申込者氏名	
区画番号	番
所在地番	
受付番号	※

※ 事務局使用欄（記入しないで下さい。）

【個人情報の取扱いについて】

- ・申込書に記載いただいた個人情報は、個人情報保護法及び関連法令又は当公社個人情報保護規程に基づき適正に管理、保護し、目的以外の利用や第三者への情報提供は行いません。

貸 主：一般財団法人藤沢市開発経営公社
◎免許証番号 神奈川県知事(5)第 23626 号
◎(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 所属
◎(公社)首都圏不動産公正取引協議会 加盟

お問い合わせ：藤沢市辻堂神台二丁目 2 番 2 号
CoccoTerrace (ココテラス) 湘南 4 階
TEL 0466-34-8333
8:30~17:15 土・日・祝日休み
HPアドレス
<https://www.fujisawa-kaikeiko.com/>