

備前市鶴海定住促進用地 無償貸付及び譲渡募集要項

1. 募集の目的・趣旨

本募集は、備前市が所有する定住促進用の土地（定住促進用地）を無償で貸し付け、その土地に自ら居住する住宅を建築した者に対し、無償で土地の所有権を移転（譲渡）することにより、若年・子育て世帯をはじめとする人口の流入及び市への定住を促進し、地域の活性化を図ることを目的としています。

2. 募集対象区画（定住促進用地）

募集対象となる土地は、備前市が所有する「鶴海定住促進団地」内の以下の全8区画です。

区画番号	所在地（地番）	地目	面積（㎡）	備考
1号地	備前市鶴海 2890 番地 21	宅地	215.27	別紙「区画割図」参照
2号地	備前市鶴海 2890 番地 22	宅地	215.28	別紙「区画割図」参照
3号地	備前市鶴海 2890 番地 23	宅地	215.27	別紙「区画割図」参照
4号地	備前市鶴海 2890 番地 24	宅地	211.65	別紙「区画割図」参照
5号地	備前市鶴海 2890 番地 25	宅地	234.73	別紙「区画割図」参照
6号地	備前市鶴海 2890 番地 26	宅地	245.46	別紙「区画割図」参照
7号地	備前市鶴海 2890 番地 27	宅地	245.37	別紙「区画割図」参照
8号地	備前市鶴海 2890 番地 28	宅地	281.61	別紙「区画割図」参照

3. スケジュール（公募・選定・譲渡手続き）

応募から土地の無償譲渡（所有権移転）

までの基本スケジュールは以下のとおりです。

段階	項目・手続き	期間・期日	備考・根拠条項
第1段階	募集開始	令和8年11月10日	窓口・郵送等での受付開始
第2段階	申込締め切り	令和9年1月29日	必着（又は当日消印有効）
第3段階	審査・候補者及び区画の決定	令和9年2月中旬（予定）	要件審査及び公開抽選会（2段階方式）
第4段階	譲渡等契約の締結	候補者選定の通知後、遅滞なく	印鑑証明書を添付して契約締結
第5段階	住宅の建築請負契約締結	土地契約日の翌日から起算して3月以内	例外的な延長は市長の承認が必要
第6段階	住宅の完成・入居開始	土地契約の日から1年以内	貸付期間（無償）は原則1年以内
第7段階	無償譲渡の申請・決定	住宅完成後、遅滞なく	実地確認等の上、所有権移転を決定
第8段階	所有権移転登記・税務申告	譲渡決定の通知後、速やかに	登記費用・発生する租税公課等は自己負担

4. 応募資格・対象者の要件

定住促進用地の無償貸付及び無償譲渡を受けることができるのは、次の要件をすべて満たす方となります。

- ・ **対象世帯:** 令和9年1月29日現在において、次のいずれかに該当する世帯であること。
 - ✓ 【若年夫婦世帯】: 婚姻している夫婦であって、夫婦の双方が満39歳以下である世帯
 - ✓ 【子育て世帯】: 満18歳に達した日以後の最初の3月31日までの子（高校生年代以下）を現に扶養し、かつ、当該子と同居（同一世帯）している世帯
- ・ **定住の意思:** 備前市に定住することを希望し、本用地に対象となる自ら居住するための住宅を建築しようとする者であること。
- ・ **税金の滞納がないこと:** 市税（※市外からの応募者の場合は、現在居住している市区町村の税を含む）及び延滞金を滞納していないこと。

- ・ **暴力団排除**：住宅に居住を予定する者全員が、暴力団員又は暴力団員等と密接に関与する者でないこと。
- ・ **営利目的の除外**：転売、不動産投資等の営利目的での住宅建築でないこと。
- ・ **その他適格性**：その他、市長が不相当と認める事由がないこと。

5. 建築する「住宅」の要件

本用地に建築する住宅は、自ら居住する目的の専用住宅又は併用住宅で、次の要件を満たす必要があります。

- ・ **法令等の適合**：建築基準法その他の法令及び条例に適合し、周辺住民に迷惑を及ぼさないものであること。
- ・ **床面積要件**：床面積が 55 平方メートル以上の専用住宅、又は住宅部分の床面積が 55 平方メートル以上ある併用住宅であること。
- ・ **構造要件**：仮設住宅等の簡易な構造でないこと。
- ・ **都市計画及び建築規制（建蔽率・容積率）**：本用地は都市計画区域内の非線引き区域に位置し、建蔽率（建ぺい率）は 60%、容積率は 200%が適用されます。
- ・ **排水施設（汚水処理・合併処理浄化槽）**：本用地は公共下水道認可区域外であるため、汚水処理については、生活排水等を含めて建築主（契約者）の負担において個別排水施設（合併処理浄化槽）を設置し、適正に維持管理する必要があります。

6. 応募手続き及び提出書類

6-1. 申込区分及び制限事項（重要）

【申込時の重要要件・制限ルール】

- ① **重複申込みの禁止**：申込みは 1 世帯につき 1 件に限ります。夫婦が別々に申込みを行うことや、同一世帯から複数の申込みを行うことは固く禁止します（判明した場合は全申込みを失格とします）。

6-2. 提出書類一覧

受付期間内（消印有効）に**定住促進用地無償貸付け及び無償譲渡申込書**(様式第 1 号)に、次に掲げる書類を添えて、備前市役所担当窓口へ持参又は郵送にて提出してください。

- ・ **誓約書兼同意書**(様式第 2 号)
- ・ **住宅建築計画書**(様式第 3 号)
- ・ **申込者及び同居予定者の住民票**(市内に居住している者を除く。)

- ・ 市税及び延滞金の滞納がないことを証明する書類(市内に居住している者を除く。)
- ・ 募集対象要件証明書類
 - ✓ 【若年夫婦世帯】婚姻関係及び年齢を証明する戸籍謄本等
 - ✓ 【子育て世帯】対象児童との扶養・同居関係を証明する書類
- ・ その他市長が必要と認める書類

7. 候補者及び区画の選定方法（２段階公開抽選方式）

提出された申込書及び添付書類について要件審査を行った後、以下の手順及びルールに基づき公開抽選を行い、「当選者（譲渡等候補者）」及び「建築区画」を決定します。

7-1. 第１段階：当選者の決定（枠別公開抽選）

- ・ ①当選者決定：申込者数が８人以内の場合は、当該申込者全員を当選者としします。申込者数が８人を超える場合は公開抽選により８人の当選者を決定します。あわせて、落選者を対象に補欠者及びその補欠順位を決定します。

7-2. 第２段階：区画の決定（区画選択順位抽選）

当選者決定後、以下の順序により希望区画を決定します。

- ・ ①当選者の区画選択：当選者を対象に「区画選択順位」の抽選を行います。当選者は決定した順位に従い、全８区画の中から希望する１区画を選択します。

※当選者が市の指定する日時までに区画選択の意思表示を行わない場合、又は必要な手続を行わないときは、区画選択を辞退したものととして取り扱います。

7-3. 抽選の方法ならびに代理出席・欠席の取扱い

- ・ 日時・場所：市が指定する日時及び場所において公開で行います。
- ・ 参加順序：受付番号順又は申込者の氏名五十音順により定められた順序でくじを引きます（この順序は抽選器具を引く順番を定めるものであり、当選確率や区画選択順位に差を生じさせるものではありません）。
- ・ 代理出席：申込者本人が出席できない場合は、委任状を持参した代理人の出席を認めます。
- ・ 欠席者の取扱い：申込者本人及び代理人のいずれも欠席された場合は、原則として抽選の権利を失効とします。ただし、天災、事故、病気等、やむを得ない欠席理由があると市長が特別に認める場合に限り、事務局（市職員）が代理で抽選くじを引くものとします。

7-4. 当選の取消し及び補欠繰上げ

当選者が次のいずれかに該当するときは、当選を取り消します。

- ・ 1. 当選者から辞退の申し出があったとき
- ・ 2. 応募資格要件を満たさないことが判明したとき

- ・ 3. 定められた期日までに譲渡等契約及び建築請負契約の手続を行わないとき

取消し等により空き区画が生じた場合は、各抽選において決定した補欠順位に従い、順次繰上げ当選者を決定します。繰上げ当選者の区画決定方法は市の指示に従うものとします。

8. 譲渡等契約の締結と義務

譲渡等候補者（当選者）に選定された方は、市と土地の無償貸付及び譲渡に関する契約を締結し、以下の義務を遵守しなければなりません。

- ・ ①**契約の締結**：当選通知の受領後、遅滞なく所定の契約書に印鑑証明書を添付して市と契約を締結すること。
- ・ ②**建築請負契約の締結**：契約締結日の翌日から起算して3月以内に、対象住宅の建築請負契約を市が指定する業者（備前市内において、2016年以降に注文住宅の引き渡し実績が1戸以上あること）と締結すること。
- ・ ③**住宅の完成期限**：契約締結の日から1年以内（無償貸付期間内）に住宅を完成させること。
- ・ ④**居住の開始**：上記1年以内に住宅を完成させ、速やかに住民基本台帳法に基づく転入届又は転居届を行い、実際に居住を開始すること。

※②,③,④で例外的な延長と認められるには、市長の承認が必要となります。

9. 土地譲渡（無償譲渡）の手続き及び費用・税務上の取扱い

住宅が完成し、実際の居住を開始したのち、以下の手続きを経て土地の所有権を無償で移転します。

9-1. 無償譲渡の手続きの流れ

- ・ **無償譲渡の申請**：住宅完成及び入居後、遅滞なく所定の定住促進用地無償譲渡申請書を市へ提出します。
- ・ **譲渡決定及び通知**：市が提出書類の確認及び現場の実地確認を行い、要件適合を認めたときに無償譲渡を決定し通知します。
- ・ **所有権移転登記**：定住促進用地無償譲渡決定通知書受領後、速やかに所有権移転登記手続きを譲渡等契約者において行ってください。

9-2. 費用負担及び租税公課（税金等）の取扱い（重要）

【費用負担及び租税公課（税金等）に関する重要事項】

1. 諸費用の自己負担：本用地の所有権移転登記等に要する費用（登録免許税、司法書士報酬等）その他譲渡等に関して生じる一切の実費は、譲渡等契約者の自己負担となります。

2. 無償譲渡に伴う税務上の取扱い（一時所得）：本用地の無償譲渡により取得した資産（土地）の価額は、所得税法上の「一時所得」に該当し、所得税及び個人住民税等の課税対象となる場合があります。
3. 租税公課の自己負担及び確定申告手続き：条例施行規則様式第5号の規定に基づき、本用地の無償譲渡に伴い発生する一切の租税公課（所得税、住民税、不動産取得税、固定資産税等）は、すべて譲渡等契約者の自己負担となります。課税の有無、具体的な税額の計算、控除（特別控除額等）の適用及び確定申告等の手続きについては、土地の譲渡を受けた方ご自身で所轄の税務署又は税理士等にご確認の上、必要な手続きを行ってください。

10. 譲渡後 10 年間の禁止事項（遵守義務）

土地の無償譲渡を受けた日から 10 年間は、以下の行為が固く禁止されます。違反した場合、契約解除や土地の返還、違約金の支払いを求められることがあります。

- ・ **転出・転居の禁止**：当該住宅から、契約者又は契約者と同居している者全員が転出又は転居する（当該住宅から誰もいなくなってしまう）こと。
- ・ **第三者への無断譲渡等の禁止**：市長の承認を得ずに、住宅及び土地を第三者に譲渡、売却、贈与、又は貸し付けること。
- ・ **無断の担保権等設定の禁止**：市長の承認を得ずに、本件住宅に係る住宅ローンを借り入れる以外の目的で、土地に地上権、貸借権、質権、抵当権等を設定すること。
- ・ **用途変更の禁止**：市長の承認を得ずに、定住促進用地を住宅以外の用途（事業用・店舗専用等）に使用すること。
- ・ **形状変更の禁止**：市長の承認を得ずに、土地の形状変更（著しい盛土・切土・構造物設置等）を行うこと。
- ・ **近隣迷惑行為の禁止**：社会通念上、周辺住民や第三者に著しい迷惑や損害を及ぼす行為を行うこと。
- ・ **暴力団等への関与禁止**：契約者又は同居者が暴力団員又は暴力団関係者となること。

11. 契約の解除・違約金・原状回復

契約上の義務履行及び不法行為への措置について、以下の規定を設けています。

- ・ **契約の解除**：不正な手段により申込みを行ったことが判明した場合、又は条例、規則、契約条項に違反した場合は、市は譲渡等契約を解除します。この解除により契約者に損害が生じても市は賠償責任を負いません。
- ・ **違約金の支払い**：契約が解除された場合、契約者は 1,000,000 円の違約金を市に支払わなければならない。

- ・ **土地の原状回復と返還**：契約が解除された場合、契約者は自己の費用負担において、市が指定する期日までに土地を更地状態等に復旧して市へ返還しなければなりません（市長が認めた場合を除く）。

- ・ **実地調査への協力**：市は土地及び住宅の利用状況確認のため、必要な実地調査を行い、報告や資料提出を求めることができます。契約者は正当な理由なくこれを拒否・阻害することはありません。

