

## 分譲手続きについて

### 申込者の資格

1. 自己が自ら居住する住宅を建築するため、または法人がその従業員の居住住宅（社員住宅）を建築するために宅地を必要としていること。
2. 所有権移転の日から 5 年以内に、居住用住宅を建築完了することができること。
3. 売買代金を確実に支払うことができるもの。

### 申込方法

1. 申込者の条件  
申込者、契約者、権利者（実際に登記する方）は同一人となります。
2. 申込の方法  
宅地分譲申込書を村に提出してください。  
添付書類として、  
【個人の場合】  
a. 身分証明書（本籍地発行）／b.住民票謄本（家族全員のもの）  
【法人の場合】  
法人登記簿謄本
3. 受付場所  
新庄村役場産業建設課 TEL.0867-56-2628

### 申込の制限

分譲区画は、一申込者一区画とします。

### 土地売買契約の締結

1. 村が指定する期日までに「土地売買契約」を締結していただきます。
2. 契約書に必要な収入印紙は、譲受人の負担となります。
3. 譲受人に決定した方が、村の指定した期日までに売買契約を締結しないときは、特別な事情がない限り、決定を取り消しにさせていただきます。
4. 契約に必要な書類は次のとおりです。  
a. 決定通知書／b.印鑑／C.印鑑証明書 1 通／  
d.収入印紙／e.土地代金（1 回目納入代金、振込可）

### 契約の解除

1. 次に該当する場合は、契約を解除します。  
a. 土地売買契約書に違反したとき。  
b. 契約解除の申し出があったとき。  
c. 資格を偽り、不正な方法で宅地を譲り受けたとき。

### 2. 契約を解除した場合の取り扱い

- a. 契約を解除された方は、土地を契約締結時の状態に戻して村に返還してください。
  - b. 契約を解除したときは、土地売買契約書に定める売買代金の 7%に相当する手数料を支払っていただきます。
3. 契約を解除し、又は買い戻したことによって、譲受人が損失を受けることがあっても、村は一切補償をいたしません。

### 代金の支払い

売買契約締結と同時に全額一括支払い、または年度内の分割払いとします。

#### 【分割払いの場合】

1. 第 1 回：売買契約締結時に売買代金の 20%以上を納入していただきます。
2. 第 2 回目以降の支払いは、その年度末を期限とします。

### 登記

1. 売買代金納入完了後に、所有権移転登記と買戻特約登記を同時に行います。所有権移転登記の費用は譲受人に負担していただきます。買戻特約設定の登記費用は村が負担します。
2. 買戻特約登記抹消の費用は、譲受人に負担していただきます。
3. 必要添付書類等  
a. 印鑑証明書（1 通）／b.住民票（1 通）／  
c. 印鑑（登録してあるもの）

### 建築の条件

1. 契約締結の日から 5 年以内に 60 m<sup>2</sup>以上の居住する部分を有する建物を建築すること。なお、騒音・振動・悪臭等の公害を発生すると思われる構造物は認めません。
2. 建築物の容積率 200%以内、建ぺい率は 70%以内であることとし、かつ建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は 2m以上、道路境界線からは 1m以上とします。ただし、車庫、物置、その他これらに類する用途に供するもので、最高の高さが 2.7m以下である場合については、1m以上とします。なお、道路境界線を挟んで道路敷地側 1mと民地側 1mは緑地帯として譲受人が管理し、冬期間は堆雪帯として利用していただきます。この緑地帯は、花壇の設置や芝張り等により裸地を作らないよう、適切に管理してください。

3. 建築物の高さの制限は 12mとします。
4. 氷雪の落下により危害を生じるおそれのある建築物には雪止めを設け、かつ雪滑りおよび氷の落下を防止するため有効な措置を講じなければなりません。
5. 上下水道の宅地引き込みは村で行っておりますが、接続するにはそれぞれ申請手続きが必要で、譲受人に新規加入負担金を支払っていただきます。
6. 契約の締結の日から5年以内に住宅を建築しなかったとき、または事情により契約を解除する場合は、支払を受けた土地代金から売買契約金額の7%の手数料を控除して買い戻します。なお返還金には利子は付しません。この場合、土地は契約時の状態に戻して返還していただきます。

### 契約締結後にかかる費用

1. 登録免許税（所有権移転登記後）
2. 不動産取得税（所有権移転登記後）
3. 下水道負担金（下水道接続工事前）
4. 簡易水道負担金（水道接続工事前）

### 共有名義で申請する場合

1. 申請書には代表者名を記入し、裏面に共有者全員の氏名を記入すること
2. 契約者には全員の氏名及び押印
3. 所有権移転時の持分を記入
4. 全員の添付書類
5. 固定資産税にかかる納税管理人を指定してください。

### その他

1. 建築確認申請について  
住宅を建築する際には、建築確認工事届を提出してください。
2. 分譲地の環境美化について  
周辺の環境に配慮し、植樹による緑化や定期的な草刈りを実施するなど環境美化にご協力をお願いいたします。
3. メーター類や灯油タンク、プロパンガスボンベなどの付属施設については、植栽等により視線の触れないよう目隠しをするなど配慮に心がけてください。
4. 分譲地は「がいせん桜」に近いことから車庫や物置等と住宅の屋根の色および壁の色は同色系にするなど景観に配慮した建築をお願いします。
5. 電柱の支柱・視線の施設が、宅地の状況と架線の都合により宅地内に入ることがありますのでご了承ください。