

「荒楯地区分譲地」お申し込み手順と分譲要領

【平成30年12月改定】

尾花沢市役所建設課 都市住宅係

TEL0237-22-1111

(内線 286・287)

1. 分譲宅地の見学

チラシを参考に、現地をご確認ください。詳細な説明等が必要な場合は、尾花沢市建設課までご連絡ください。

2. 分譲の申し込み

ご希望の区画が決まりましたら、尾花沢市所定の申込書でお申し込みください。

申込書は、尾花沢市役所建設課に用意してあります。尾花沢市HPよりダウンロードも可能です。

◆申込者の資格

①申し込み者自らが居住する住宅を建築するため、宅地を必要としている方。

②所有権移転登記完了の日から7年以内に住宅を建築し居住できる方。

◆分譲宅地のお申し込み

分譲宅地の申し込みは1人1区画とします。

◆土地の共有について

土地を共有で取得される方は、共有者氏名と持分を申込書に記入してください。土地を共有名義にすることにより贈与税が課税される場合がありますので、税務署でご確認のうえお申し込みください。

◆分譲宅地の申し込み受付

先着順受付：平成30年12月3日より先着順にお申し込みを受付します。

受付場所	尾花沢市役所 建設課
受付時間	月曜日から金曜日までの平日 午前8時30分から午後5時15分まで (土曜日、日曜日、祝日を除きます。)

郵送による申し込みも受け付けます。

(郵送の場合、尾花沢市役所建設課へお電話ください)

<申し込み書類>

- | | |
|-------------------|---|
| ① 分譲宅地申込書 | 1通 (尾花沢市役所建設課に用意してあります。
尾花沢市HPよりダウンロード可能です。) |
| ② 資金計画書 | 1通 (同上) |
| ③ 住民票抄本 | 1通 (分譲宅地を共有名義にする場合は、共有者
全員の住民票抄本が必要です。) |
| ④ 身分証明書(免許証など)の写し | 1通 (分譲宅地を共有名義にする場合は、共有者
全員の身分証明書等が必要です。) |

◆申し込みの無効

次の場合には、申し込みを無効といたします。

- (1) 申し込み資格がなかったとき
- (2) 申し込み期間以外に申し込んだ場合
- (3) 申込書に虚偽の記入があったとき
- (4) 尾花沢市所定の申込書を使用しなかったとき
- (5) 申込書に記入漏れや押印がなかったとき
- (6) 重複して申し込んだり相互に申し込んだとき（例えば、同一区画に2通以上申し込んだり、2区画以上の申し込みをしたとき。）

3. 譲渡契約締結の手続き

◆分譲決定の通知

審査の結果、希望された区画を分譲することに決定した際には、分譲決定の通知とともに譲渡契約の締結などのご案内書類を送付いたします。

◆分譲宅地譲渡契約

<分譲宅地譲渡契約書の締結>

- ① 契約締結の期日：契約締結のご案内書類にて、お知らせいたします。
- ② 契約の場所：尾花沢市役所
- ③ その他：当日ご持参いただくものは、契約締結のご案内書類と一緒に送付いたします。

<契約保証金>

分譲宅地契約締結の日から14日以内に譲渡代金の10%相当額を市が指定する口座へお振り込みください。この契約保証金は譲渡代金納入時において譲渡代金に充当します。（振込手数料は譲受人のご負担）

<収入印紙>

分譲宅地譲渡契約書に貼付するための収入印紙を準備していただきます。

収入印紙 1,000円 1枚

4. 譲渡代金のお支払いと分譲土地の引き渡し

◆譲渡代金のお支払い

譲渡代金は、分譲宅地契約締結の日から45日以内に市指定の口座へお振込みください。（振込手数料は、譲受人のご負担となります。）

◆分譲宅地のお引き渡し

分譲宅地は、譲渡代金を全額お支払いいただいた後にお引渡しいたします。

◆所有権移転登記

譲渡代金を納入後、市が所有権移転登記を行います。登記の費用（登録免許税）は、譲受人のご負担となります。

登録免許税＝分譲宅地の面積（㎡）×固定資産税評価額×1.5%

その他の分譲要領

○その他の契約内容

◆分譲宅地の用途制限

分譲宅地に建築した住宅及び分譲宅地は、原則として住宅（店舗併用住宅及び付属施設を含む。）並びにその敷地以外の用途に使用してはいけません。

◆権利の設定及び移転の制限

次に掲げる場合を除き、宅地譲渡契約締結の日から起算して7年を経過する日までは、原則として第三者に対して所有権、地上権、質権、使用貸借権、賃借権その他使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転をすることはできません。ただし、次の各号の一に該当する場合はこの限りではありません。

- (1) 相続により権利が移転する場合
- (2) 親族間において使用貸借又は賃貸借する場合
- (3) 滞納処分、強制執行による競売により権利が移転する場合

◆買戻し

次に掲げる事項の一に該当した場合には、分譲宅地を買い戻す場合があります。この場合は、違約金として譲渡代金の3%の金額を徴収します。

- (1) 不正な行為により分譲宅地を譲り受けたとき
- (2) 分譲宅地の所有権移転登記の日から起算して、7年以内に住宅を建築し居住しないとき
- (3) 分譲宅地の用途制限に違反したとき

◆契約の解除

譲受人が契約に定める義務を履行しないときには、譲渡契約を解除する場合があります。この場合は、違約金として譲渡代金の10%の金額を徴収します。

○分譲区画の管理

◆一般的な区画の管理について

- ①分譲宅地のお引き渡し後の土地の維持管理は、譲受人が行うこととなります。宅地購入後、直ぐに住宅を建てない場合は、宅地内の雑草の除去等隣地に迷惑がかからないようお願いいたします。
- ②住宅を建築する際は、建築基準法その他の法令及び「分譲宅地建築協定」を遵守していただき、隣地との境界に塀や門などの工作物を設置される場合は、隣接者に知らせて良好な居住環境の保全に努めていただくようお願いいたします。また、住宅建築に際しては、隣地を無断で使用しないでください。
- ③住宅建築後、隣接地に雨水の流入や積雪が市道及び隣地に落下することがないようにお願いいたします。

◆契約後の租税公課

<不動産取得税>

不動産（宅地・建物）の取得に対し、不動産の所在地の都道府県から課税される税です。税法の規定により、不動産取得税の軽減措置の適用が受けられる場合もありますので、詳しくは、山形県村山総合支庁北村山地域振興局内北村山税務室にお尋ねください。

TEL 0 2 3 7 - 4 7 - 8 6 2 1

<固定資産税>

毎年1月1日現在所有する固定資産に対し、その所在の市町村から課税される税です。詳細は、尾花沢市役所市民税務課 資産税係にお問合わせください。

TEL(代表)0237-22-1111【内線125・126・127】

○その他

◆上水道について

上水道は新たに加入者負担金59,400円が必要です。

(内訳:加入金55,000円+消費税4,400円=59,400円)

詳しくは、尾花沢市大石田町環境衛生事業組合 水道課へお尋ねください。

TEL(代表)0237-23-2161

◆生活排水処理について

合併処理浄化槽を各自個人設置が必要です。合併処理浄化槽設置に関し一般地区補助金を活用可能、詳細は下記のとおりです。

合併処理浄化槽の一般地区補助金

浄化槽 の人数	補助限度額(円)	補助要件
5人槽	291,000円	① 浄化槽法等法令順守 7条:設置点検 8条:保守点検 11条:定期点検 ② 市税、水道料、公共施設使用料等を滞納していないこと。
6~7人槽	351,000円	
8~10人槽	456,000円	

詳細は、尾花沢市役所環境整備課 生活環境係にお問合わせください。

TEL(代表)0237-22-1111【内線261・262】

◆各区画の地盤について

各区画の地盤について、住宅等の建築に伴う地盤及び基礎の強化、その他これらに類する行為の費用については、譲受人のご負担となります。