

新コム二団地分譲の条件（一般住宅地用）

1. 申込者の資格

申込資格は、次の要件をいずれも満たしている方に限る。

- 1) 自己又は1親等の親族が居住する住宅を建築するため、土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『1 1. 建築できる建物』で定めるとおり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こと。

2. 申込の制限

- 1) 申込は、一申込者一区画とする。
- 2) 申込者の条件は、申込者、契約者（譲受人）、権利者（実際に登記する方）は同一人とする。ただし共有希望は申出可。

3. 土地代金の支払方法

契約は令和3年4月1日以降とする。

土地代金は、土地譲渡契約締結時に全額一括納入とする。ただし、分割の場合は下記の納入方法とする。

回数	時期	割合
第1回	土地譲渡契約締結のとき	30%以上
第2回	土地譲渡契約締結後12ヶ月以内	70%以下

なお、第2回目の支払いの額に対して、第1回支払日の翌日から第2回支払日までの日数に応じて契約年の延納利息（更別村財務規則第223条の但し書きにより、税金延滞金の徴収に係る特例基準割合の1ヶ月を経過する日までの率を準用）を加算する。

4. 土地の所有権移転登記及び引渡時期

- 1) 土地代金の支払（分割の場合は2回目）が完了した後速やかに、土地譲渡契約を締結し、引渡及び所有権移転登記を行う。
- 2) 土地の所有権移転登記の費用は、譲受人の負担とする。

5. 権利処分の制限

所有権移転の日から5年以内に『11. 建築できる建物』で定めるとおりの住宅を建築完了せず、所有権を移転しようとするときは、村に申請し、村の承認を受けなければならない。

6. 土地譲渡契約の締結

- 1) 土地代金の支払いが完了後、土地の譲受人と村は、『土地譲渡契約書』により締結する。
- 2) 土地譲渡契約に必要な収入印紙代は、譲受人の負担とする。
- 3) 譲受人が特別の事情がない限り、土地譲渡契約を締結しないときは、決定を取り消す。
- 4) 土地譲渡契約の締結に際して譲受人が持参するものは次のとおり。
 - ① 印鑑登録されている印鑑
 - ② 印鑑登録証明書1通
 - ③ 1,000円分の収入印紙1枚
 - ④ 住民票謄本（家族全員のもの）1通
 - ⑤ 土地代金（金融機関で支払い完了後の場合は、領収書原本）
 - ⑥ 買戻特約登記の承諾書（村で用意）
 - ⑦ 住宅工事請負契約書（写） ※住宅建設の契約を終了し、土地譲渡契約後、およそ1ヵ月以内に住宅建築を着工する方のみ。

7. 買戻特約登記

- 1) 所有権移転の日から、7年間の買戻権を設定する。
- 2) 買戻特約登記の費用は、村が負担する。
- 3) 土地代金を完納した日において、住宅を建築することが明らかであると判断できる場合（すでに住宅建築契約を締結済みで、1月以内に建築工事に着手する旨の確約書を提出した場合）は買戻特約登記を免除する。

8. 買戻特約期間中の抹消登記

住宅を建築するに至る場合、申し出により買戻特約の登記を抹消することができる。この場合、これに要する費用については、譲受人の負担とする。

9. 契約の解除又は土地の買戻をする場合

譲受人が次に掲げる行為の一つを行ったときは、村は契約の解除又は土地の買

戻を実施する。

契約を解除する場合の行為	買戻をする場合の行為
① 資格を偽り不正な方法で土地を譲 受けたとき	① 村が指定した期間内(所有権移転の 日から5年以内)に村の定める『建 築できる建物』の住宅を建築完了し ないとき
② 土地譲渡契約に違反したとき	
③ 契約解除の申出があったとき	② 『権利処分の制限』に違反したとき

1) 契約を解除した場合の取扱い

- ① 契約解除の場合は、譲受人は土地を契約時の状態に戻し村に返還する。
- ② 契約解除の場合は、譲受人が村に支払った土地代金を村は返却する。ただし、返却金に利息はつけない。なお、契約解除の手数料は土地譲渡契約書に定める土地代金の5%とし、譲受人は村に支払う。

2) 買戻をする場合の取扱い

- ① 解除の場合と同様に、譲受人は土地を契約時の状態に戻し村に返還する。
- ② 買戻をする場合の価額は、土地譲渡契約書に定める土地代金とし、村は当該代金を返却する。ただし、返却金に利息はつけない。
なお、買戻の手数料は土地譲渡契約書に定める土地代金の5%とし、譲受人は村に支払う。

10. 損失補償

村が契約を解除し又は買戻をしたことによって、譲受人が損失を受けることがあっても村は補償しない。

11. 建築できる建物

宅地に建築する建物の規模及び用途は、建築基準法（昭和25年法律第201号）その他関係法令に定めるもののほか、次の各号に掲げる基準によらなければならないものとする。

- 1) 自己又は1親等の親族が居住する専用住宅であること。
- 2) 建築物の延べ面積は、50平方メートル以上であること。
- 3) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、10分の40以内であること。
- 4) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、10分の7以内であること。

- 5) 建築物の高さは、次に定めるもの以内であること。
- ① 各部分の高さについては、当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えた数値を限度とする。
 - ② ただし、高さの限度については12メートルとする。
- 6) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線から敷地境界線までの距離は、2メートル以上とする。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は、軒の高さが2.5メートル以下の場合について0.5メートル以上とする。
- ※住宅着工時に、外壁の後退距離に係る届出書（別添様式第1号）を提出すること。
- 7) 屋根の雪等が敷地外に落下させないこと。

12. その他

- ◇ 分譲地の環境美化について
周辺の環境に配慮し、定期的に草を刈るなどの環境美化に努めること。