

村営宅地 「橋倉」 分譲募集要項

西粟倉村では、この度整備した分譲宅地「橋倉」を西粟倉村宅地分譲条例（以下「分譲条例」という。）の規定により次のとおり第1次分譲募集をします。

- 1．分譲する場所 岡山県英田郡西粟倉村大字影石字橋倉
- 2．分譲する区画数 7区画
区画配置及び区画毎の面積並びに価格は「別添1」のとおり
- 3．申込資格
 - (1) 申込者が住宅を建設するため宅地を必要としている方
 - (2) 宅地引き渡し後10年以内に住宅を建設できる方
 - (3) 分譲代金及び住宅建設するための資金調達ができる方
 - (4) 市町村税等徴収金の滞納のない方
 - (5) 反社会的行動を行う団体の構成員及び暴力的不法行為を行う者、並びに公序良俗に反する行為を行う者でないこと
- 4．分譲の条件
 - (1) 1世帯1区画とします。
 - (2) 住宅は専用住宅に限ります。
 - (3) 住宅は木造2階建てまでとします。
 - (4) 建築に関しては、できる限り村内業者を利用すること。
 - (5) 宅地引き渡し後10年間は、次の行為を禁止します。
 - ・土地に地役権、質権、使用貸借権、その他の使用収益を目的とする権利を設定すること
 - ・売買、譲渡、交換及び出資金等により所有権を移転すること。
 - ・土地を分筆すること。
ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。
 - ・相続により当該権利が移転する場合
 - ・その他契約書で定める事項など特別な事由と村長が認めた場合
 - (6) 村の設置した簡易水道に接続すること。
 - (7) 村の設置した農業集落排水（下水）に接続すること。
 - (8) 所有権移転登記には買戻し特約登記をします。
- 5．申込受付
 - (1) 受付場所 西粟倉村役場 総務企画課
 - (2) 必要書類
 - ・村営宅地分譲購入申込書（様式1号）
申込資格を有する保証人を必要とします。

- ・身分証明書（本籍地発行）
 - ・住民票（同居予定者全員が記載されたもの）
 - ・納税証明書（17年度課税分又は18年度課税分について同居予定者全員の市町村民税、固定資産税）
- (3) 申込方法 受付期間中、申込者ご本人又は同一世帯の方が、必要書類を持参下さい。なお、郵送での申込みは受付いたしません。

(4) 申込みの無効

次のような場合は、申込みを無効としますので、ご注意ください。万一譲受人に決定した場合又は契約締結後においても、当該決定を無効とし、又は契約を解除します。

- ・申込者に申込資格がないとき。
- ・申込書に虚偽の記載があるとき。
- ・正当な理由なく所定の期日までに、必要な手続きをされない場合。
- ・分譲代金の支払いが納入期限から30日以上遅延したとき。

6. 契約者（購入者）の決定

受付後、内容審査の上、決定し、その旨通知します。ただし、譲受人は、第7項に規定する期間内に契約を行わなかった場合には、その決定を無効とします。

7. 契約及び支払い

- (1) 契約締結の期限 前項に規定する譲受人決定の通知から1ヶ月以内に締結を締結します。
- (2) 契約保証金
- ・分譲代金に100分の20を乗じて得た額以上を契約保証金として、契約締結日までに若しくは契約日に西粟倉村出納室又は村長が指定する金融機関へ振り込むものとします。なお、振り込み手数料は譲受人の負担となります。
 - ・契約保証金は分譲代金の一部に充当することも可能です。
 - ・契約保証金に利息は付けません。
- (3) 分譲代金の納入 分譲代金については、契約締結日から3ヶ月以内に西粟倉村出納室又は村長が指定する金融機関へ振り込むものとします。なお、振り込み手数料は譲受人の負担となります。
- (4) 契約に必要な書類等
- ・決定通知書
 - ・印鑑（実印）
 - ・印鑑証明書
 - ・収入印紙（5百万円以上の区画は1万円、5百万円未満の区画は2千円）
 - ・分譲代金の全額又は保証金としての20%以上（振込の場合は振込済書の原本）

8. 諸経費

契約に要する収入印紙代、所有権移転登記及び買戻し特約登記に要する登録免許税等

については、譲受人の負担となります。

9. 所有権移転登記及び土地等の引き渡し

分譲代金の完納後、期日を定め、職員の立ち会いの上、土地の引き渡しを行います。
なお、宅地の引き渡しは現状有姿とします。

所有権移転登記の手続きを西粟倉村が行います。

所有権移転登記に伴う名義は、原則申込者となります。特別な事情により共有名義とする場合は、予め村長の承認が必要となります。なお、承認の条件としては次のとおりです。

申込書裏面に共有者全員の氏名を記載すること

本人持分が50%以上であること及び共有者の持ち分を明記すること

共有者が申込資格を満たすとともに、契約条件を遵守できること

共有者全員の必要書類を添付すること

固定資産税にかかる納税管理人を指定すること

契約書には共有者全員の氏名及び押印

10. 買戻し特約

(1) 契約締結後において、譲受人の責による分譲条例、分譲契約書並びにこの要綱に定める義務違反があったとき、買戻しをする。

(2) 買戻し特約登記は所有権移転登記と同時に行う。

11. 建築の条件

(1) 建築物（物置、車庫は除く）は、1戸建とし、個人住宅とします。

(2) 建築物の建坪率70%以内であること

(3) 建物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線まで1.5メートル以上とします。ただし、車庫、物置等で最高の高さが2.9メートル以下の場合は1メートル以上とします。

(4) 建築物の高さ制限は地盤面から9メートル（軒高）とします。

(5) 簡易水道量水器及び下水道の宅地内設置は村で行っておりますが、接続するには手続きが必要です。

(6) 各自所有の自動車は、自己の敷地内に駐車、保管すること。

12. ご了解事項

(1) 農業集落排水（下水道）公共ます、電柱、電線などの位置の変更はできません。

(2) 簡易水道への接続加入は、別途負担金（168,000円）が必要となります。

(3) 宅地引き渡し後の隣接者との紛争等については、村では一切の責任を負いません。

(4) 契約締結後に契約を解除した場合は、分譲代金2割相当額いただきます。土地引き渡し後において契約を解除した場合も、違約金をいただきます。いずれの場合も返還金には利息は付きません。

(5) 団地内の共有施設は団地の皆様で維持管理していただきます。

- (6) 光ケーブル引き込みは、別途加入金及び工事費が必要になります。
- (7) 契約締結後の分譲宅地は、景観等損ねないよう譲受人の責において維持管理すること。

13．個人情報の取扱いについて

宅地分譲に伴い申込書その他に記載された個人情報は、西粟倉村個人情報保護条例に従い厳正に管理し、宅地分譲業務以外の目的で使用することはありません。

14．本要綱に規定されていない事項は分譲条例を準用する。