

宅地建物取引業者への住宅地分譲実施要綱

(目的)

第1条 この要綱は、三川町への定住促進及び良好な住環境の整備を図る目的を早期に達成するため、宅地建物取引業者（以下「業者」という。）へ住宅地を分譲するために必要な事項を定める。

(分譲宅地)

第2条 住宅地として分譲する土地(以下「分譲宅地」という。)は、桜木地区住環境整備事業で整備した宅地とする。

(分譲価格・土地面積)

第3条 この要綱の対象となる分譲宅地（分譲価格・土地面積）は、別表1のとおりとする。

(申込み資格等)

第4条 分譲宅地の申込みができる業者は、次の各号に掲げる条件をすべて満たすこととする。

- (1) 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）に定める宅地建物取引業者
- (2) 分譲宅地の代金（以下「分譲代金」という。）の支払いが確実な業者
- (3) 第1条に定める目的を達成するため、個人へ分譲宅地の販売等を行う業者
- (4) この実施要綱に定める義務を遵守すること
- (5) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団の構成員若しくは暴力団員と密接な関係にない業者

2 前項に定めるもののほか理事長が特に必要と認めるときは、別に申込みの資格を制限することができるものとする。

(買受業者の義務)

第5条 分譲宅地を取得する業者（以下「買受業者」という。）が、建物付きで分譲宅地を販売する場合は、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 分譲宅地に建築する建物は、専用住宅（店舗併用住宅を含む）とし、建築基準法（昭和25年法律第201号）に適合していること
- (2) 分譲宅地を販売する際は、以下に掲げる事項を買主に説明し、その了承を得ること
 - ア 分譲宅地を取得してから3年以内に入居すること
 - イ 自治会組織への加入など地域の活動に協力すること
 - ウ すぐに入居しない場合は、周辺の住環境に影響が生じないように適正な維持管理を行うこと

2 買受業者が、更地のまま分譲宅地を販売する場合は、次の各号に掲げる事項を買主に説明し、その了承を得なければならない。

- (1) 自らが居住する専用住宅（店舗住宅を含む）を建築すること
- (2) 分譲宅地を取得してから5年以内に住宅を建築し、入居すること
- (3) 建築基準法（昭和25年法律第201号）に適合すること
- (4) 自治会組織への加入など地域の活動に協力すること
- (5) すぐに建築を行わない場合は、周辺の住環境に影響が生じないように適正な維持管理を行うこと

(販売方法)

第6条 分譲宅地の販売等を行う場合は、取得した分譲宅地を新たに分筆、合筆したりせずに買主と取り引きを行わなければならない。ただし、理事長が認めた場合は、この限りではない。

(申込み方法)

第7条 分譲宅地を取得しようとする業者は、分譲宅地申込書(様式第1号)に次に掲げる書類を添えて理事長に提出しなければならない。

- (1) 誓約書(様式第2号)
- (2) 宅地建物取引業者免許証の写し
- (3) 登記簿謄本(現在事項証明書)の写し
- (4) その他理事長が必要と認める書類

2 申込みの受け付けは、先着順にて行う。ただし、第1項に定める書類に不備等がある場合は、受け付けを行わない。

3 申込の開始は令和5年10月2日からとし、三川町役場の開庁日(受付時間:9時00分から17時00分まで)に受け付けるものとする。

(分譲の決定)

第8条 分譲の決定は、前条の規定により受け付けた申込業者について、資格審査を得て理事長が行い、分譲宅地候補業者決定通知書(様式第3号)により通知するものとする。

(分譲の確定)

第9条 理事長は、前条の規定により買受業者に対し、分譲宅地の面積及び分譲価格が確定し次第、分譲宅地買受業者確定通知書(様式第4号)により通知するものとする。

(契約の締結)

第10条 買受業者は、前条の規定による確定通知を受けた日から30日以内に分譲宅地売買契約書(様式第5号)により、理事長と売買契約を締結しなければならない。

2 理事長は、買受業者が前項の規定による契約を締結しない場合は、当該決定通知を取り消すことができる。

3 第1項の規定による契約に係る費用は、買受業者の負担とする。

(分譲代金の支払い)

第11条 買受業者は、前条の規定による契約を締結するときは、分譲価格の10分の1に相当する額(以下「契約保証金」という。その金額に千円未満の端数を生じたときは、これを切り捨てた額)を三川町土地開発公社(以下「公社」という。)に支払わなければならない。

2 買受業者は、分譲価格から前項の規定による契約保証金を差し引いた額を契約締結の日から60日以内に公社に支払わなければならない。

(分譲宅地の引渡し)

第12条 分譲宅地の引渡しは、第11条の規定による分譲代金の支払いが確認された後に速やかに行うものとし、分譲宅地引渡書(様式第6号)を交付するものとする。

(所有権移転登記)

第13条 分譲宅地の移転登記は、前条に規定する引渡し後、理事長が速やかに行うものとする。ただし、買受業者自らが移転登記を行うことについて申し出があったときは、これを妨げない。

2 理事長は、前項に規定する移転登記が完了したときは、登記完了証及び登記識別情報通知(以下「登記完了通知」という。)を買受業者に引き渡すものとする。

3 買受業者は、前項に規定する登記完了通知を受け取ったときは、登記完了通知受領書(様式第7号)を理事長へ提出しなければならない。

4 移転登記に要する費用については、買受業者が負担するものとする。

(契約解除)

第14条 理事長は、買受業者が次の各号のいずれかに該当する場合は、契約解除することが

できる。

(1) 売買契約書及びこの要綱に違反したとき

(2) 第11条第2項に定める期間内に分譲代金を支払わないとき

2 前項の規定により契約を解除した場合は、買受業者が損害を受けても理事長はその補償の責を負わないものとし、買受業者が支払いをした契約保証金は返還しないものとする。

(遅延金)

第15条 買受業者は、前各条の規定により納付すべき代金を期日までに納付しなかった場合は、その期限の日から払込みの日までの日数に応じ、民法に定める法定利率により計算した遅延利息を理事長に支払うものとする。

(公租公課)

第16条 分譲宅地の引渡し日以降に賦課される公租公課は、買受業者の負担とする。

(その他)

第17条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、理事長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和5年9月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和5年10月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和6年3月18日から施行する。

別表 1 (第 3 条関係)

地区名	所在地	区画数	区画 番号	面積 (㎡)	分譲価格 (円)	備考
桜木	三川町大字 押切新田字 桜木地内	3 7	1	252.52	7,250,000	
			2	252.35	6,710,000	
			3	184.27		
			4	183.91		
			5	183.96		
			6	183.50		
			7	211.21	5,620,000	
			8	183.83	4,890,000	
			9	184.07		
			1 0	184.17		
			1 1	203.68	5,850,000	
			1 2	204.33	5,430,000	
			1 3	204.38	5,440,000	
			1 4	204.17	5,430,000	
			1 5	204.22	5,430,000	
			1 6	204.19	5,490,000	
			1 7	204.10	5,860,000	
			1 8	203.98	5,420,000	
			1 9	204.08	5,430,000	
			2 0	204.03	5,430,000	
			2 1	204.02	5,430,000	
			2 2	204.36	5,500,000	
			2 3	210.22	6,040,000	
			2 4	210.88	5,610,000	
			2 5	210.87	5,610,000	
			2 6	210.91	5,610,000	
			2 7	210.66	5,670,000	
			2 8	210.72	6,050,000	
			2 9	210.17	5,590,000	
			3 0	210.06	5,590,000	
			3 1	210.09	5,590,000	
			3 2	210.03	5,840,000	
			3 3	227.60	5,850,000	
			3 4	232.64	5,910,000	
			3 5	233.14	5,920,000	
			3 6	233.90		
			3 7	236.67	6,370,000	

様式第2号（第7条関係）

誓約書

- 1 宅地建物取引業者への住宅地分譲実施要綱（以下「要綱」という。）に規定する対象業者に相違ないことを誓約します。
- 2 取得した分譲宅地の販売等を行う場合は、要綱に規定する分譲義務を遵守し、買主に説明のうえ了承を得たのち契約します。
- 3 要綱の規定に違反したときは分譲決定及び契約の取消しをすることに承諾します。

上記のとおり誓約いたします。

三川町土地開発公社理事長 殿

令和 年 月 日

所在地

会社名

代表者名

Ⓜ

様式第3号（第8条関係）

第 号
令和 年 月 日

申込業者
所在地
会社名 様

三川町土地開発公社理事長 印

分譲宅地候補業者決定通知書

年 月 日付けで申し込みのあった分譲土地申し込みについて、宅地建物取引業者への住宅地分譲実施要綱第8条の規定により、分譲の候補業者として下記のとおり決定しましたので通知します。

記

- 1 分譲地区名
- 2 分譲区画番号
- 3 分譲所在地 三川町大字押切新田字桜木
- 4 分譲土地面積 m^2 （暫定）
- 5 分譲価格 円（暫定）

※分譲土地面積及び分譲価格が確定後、同要綱第9条の規定による分譲宅地買受業者確定通知書（様式第4号）にて通知します。

買受業者
所在地
会社名 様

三川町土地開発公社理事長 ⑩

分譲宅地買受業者確定通知書

年 月 日付けで申し込みのあった分譲土地申し込みについて、宅地建物取引業者への住宅地分譲実施要綱第9条の規定により、分譲の買受業者として下記のとおり確定しましたので通知します。

つきましては、下記期限までに分譲宅地売買契約（様式第5号）を締結してください。

記

- 1 分譲地区名
- 2 分譲区画番号
- 3 分譲所在地 三川町大字押切新田字桜木 番地
- 4 分譲土地面積 m²
- 5 分譲価格 円
- 6 契約の締結期限 年 月 日まで
- 7 契約保証金 円（分譲価格の10分の1に相当する額）
- 8 収入印紙 円分

※契約保証金は、契約締結日までにお支払いください。

※契約の締結期限を過ぎた場合は、同要綱第10条第2項の規定により分譲の決定が取り消しとなりますのでご注意ください。

分譲宅地売買契約書

三川町土地開発公社が行う宅地の分譲に関し、三川町土地開発公社（以下「甲」という。）と分譲を受ける業者（以下「乙」という。）とは、次の条項により分譲宅地売買契約を締結する。

（物件の表示）

第1条 甲は、末尾記載の土地（以下「分譲宅地」という。）を乙に分譲する。

（売買代金）

第2条 前条の分譲宅地の売買代金は、金 円とする。

2 乙は、売買代金から契約保証金を差し引いた残金を契約締結の日から60日以内に甲に支払わなければならない。

（分譲宅地の引渡し）

第3条 甲は、この契約が締結され、乙が売買代金の支払いをした場合は、遅滞なく分譲宅地を乙に引き渡さなければならない。

（所有権移転及び登記）

第4条 甲は、前条の引渡し後、速やかに所有権の移転登記申請をしなければならない。ただし、乙が移転登記を行うことについて申し出があったときは、これを妨げない。

2 乙は、前項の申請に必要となる書類をあらかじめ甲に提出するものとし、移転登記に要する費用を負担しなければならない。

（買受業者の義務）

第5条 乙が、建物付きで分譲宅地を販売する場合は、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

（1） 分譲宅地に建築する建物は、専用住宅（店舗併用住宅を含む）とし、建築基準法（昭和25年法律第201号）に適合していること

（2） 分譲宅地を販売する際は、以下に掲げる事項を買主に説明し、その了承を得ること

ア 分譲宅地を取得してから3年以内に入居すること

イ 自治会組織への加入など地域の活動に協力すること

ウ すぐに入居しない場合は、周辺の住環境に影響が生じないように適正な維持管理を行うこと

2 乙が、更地のまま分譲宅地を販売する場合は、次の各号に掲げる事項を買主に説明し、その了承を得なければならない。

（1） 自らが居住する専用住宅（店舗住宅を含む）を建築すること

（2） 分譲宅地を取得してから5年以内に住宅を建築し、入居すること

（3） 建築基準法（昭和25年法律第201号）に適合すること

（4） 自治会組織への加入など地域の活動に協力すること

（5） すぐに建築を行わない場合は、周辺の住環境に影響が生じないように適正な維持管理を行うこと

（販売方法）

第6条 乙は、分譲宅地の販売等を行う場合は、取得した分譲宅地を新たに分筆、合筆したりせずに買主と取り引きを行わなければならない。ただし、甲が認めた場合は、この限りではない。

(契約解除)

第7条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、契約解除することができる。

- (1) 第2条に定める期間内に売買代金を支払わないとき
- (2) 分譲要綱及びこの売買契約書に違反したとき

2 前項の規定により契約を解除した場合は、乙が損害を受けても甲はその補償の責を負わないものとし、乙が支払いをした契約保証金は返還しないものとする。

(遅延金)

第8条 乙は、第2条の規定により納付すべき代金を期日までに納付しなかった場合は、その期限の日から払込みの日までの日数に応じ、民法に定める法定利率により計算した遅延利息を甲に支払わなければならない。

(管理責任)

第9条 土地及び土地に存在する建造物の管理責任は、本契約締結後から乙に移るものとし、所有権移転登記が未了であっても管理上必要な一切の費用及び災害等による損害は乙の負担とする。

2 甲は、前項による適切な管理がされていない場合は、乙に対し指導できるものとする。乙は、指導後ただちに適切な処置をしなければならない。

3 乙が当該土地を使用する場合において、既存の施設を破損したときは、乙の責任において原状に復さなければならない。

(契約不適合責任)

第10条 甲は、この契約締結後は当該物件に隠れた瑕疵があっても、その責めを負わない。

(公租公課)

第11条 分譲宅地の引渡し日以降に賦課される公租公課は、乙の負担とする。

(契約の費用)

第12条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(協議)

第13条 この契約に定めのない事項及びこの契約に疑義が生じた場合は、甲乙協議のうえ決定するものとする。

本契約の締結を証するため、本書2通作成し、甲乙記名押印のうえ、各自1通を保有するものとする。

年 月 日

(甲) 山形県東田川郡三川町大字横山字西田85
三川町土地開発公社
理事長 ⑩

(乙) 所在地
会社名
代表者名 ⑩

物件の表示

所 在	三川町大字押切新田				
分譲区画 番 号	字	地番	地目	地籍	摘要
					m ²
					m ²
					m ²

分譲宅地代金納付明細書

納付金額	納付内容
金 円	分譲代金 (うち契約保証金については、 金 円とする。)

契約業者
所在地
会社名 様

三川町土地開発公社理事長 ⑩

分譲宅地引渡書

年 月 日付で売買契約を締結した分譲宅地について、下記のとおり引渡しを
いたします。

記

- 1 分譲地区名
- 2 分譲区画番号
- 3 分譲所在地 三川町大字押切新田字桜木 番地
- 4 分譲土地面積 m²
- 5 分譲価格 円
- 6 引渡し日 年 月 日

様式第7号（第13条関係）

登記完了通知受領書

- 1 所有権移転登記完了証 1通
- 2 登記識別情報通知 1通

年 月 日付で分譲宅地売買契約を締結した分譲宅地の所有権移転登記完了証及び登記識別情報通知

上記のとおり受領いたしました。

三川町土地開発公社理事長 殿

令和 年 月 日

所在地

会社名

代表者名

⑩