

○丹波篠山市ハートピア北条団地宅地分譲要綱

平成24年3月30日

要綱第18号

改正 平成24年5月31日要綱第52号

(趣旨)

第1条 この要綱は、ハートピア北条団地宅地の分譲に関し必要な事項を定めるものとする。

(譲受人の資格)

第2条 分譲宅地の譲受人となることができる者は、次の各号に掲げる条件を全て具備する者でなければならない。

- (1) 本市に住民票のある者又は他の市町村から住民票を移すことを確約できる者
- (2) 日本国籍を有する者又は永住許可を受けている外国人
- (3) 宅地引渡しの日から3年以内に住宅を建築し、自ら居住できる者
- (4) 同居する家族(婚姻予定者を含む。)がある者
- (5) 譲渡代金の支払が可能な者
- (6) 分譲契約時点で成人の者
- (7) 暴力団等、反社会的な組織に加入していない者
- (8) 自治会活動等の地域づくりに参加できる者

(分譲の申込み)

第3条 分譲を希望する者は、ハートピア北条団地宅地分譲購入申込書(様式第1号)に次に掲げる書類を添えて、市長に申し込まなければならない。

- (1) 住民票の写し又は外国人登録原票記載事項証明書
- (2) 市町村税の納税証明書
- (3) その他市長が指示するもの

2 前項の申込みは、1世帯1区画とする。

(譲受人の決定)

第4条 市長は、第2条に定めるところにより、譲受人の資格を審査した後、選定するものとする。

2 前条の申込みをした者の数が分譲する1区画の宅地について2人以上ある場合は、抽選又はその他の公正な方法により譲受人を選定するものとする。

3 市長は、前項の選定の結果を宅地分譲承認決定通知書(様式第2号。以下「決定通知書」という。)又は宅地分譲不承認決定通知書(様式第3号)により、速やかに通知するものとする。

(分譲宅地、価格等)

第5条 市が分譲する宅地の区画、住所、面積及び分譲価格は、別表のとおり

とする。

(契約の締結)

第6条 譲受人は、決定通知書を受け取った日から30日以内にハートピア北条団地宅地分譲契約書(様式第4号)により宅地分譲契約を締結するものとする。この場合において、宅地分譲契約の締結に要する費用は、譲受人の負担とする。

(契約保証金)

第7条 譲受人は、契約保証金として契約金額の100分の10以上の金額を宅地分譲契約締結日までに納入するものとする。

2 前項の契約保証金には利息を付さないものとする。

3 市長は、譲受人が当該宅地の分譲代金を支払わなかったとき、又は分譲代金の支払期限までに、土地の宅地分譲契約を解除した場合は返還しないものとする。

4 市長は、災害その他やむを得ない理由により、譲受人が宅地分譲契約を解除した場合、宅地分譲契約保証金を返還できるものとする。

(分譲の条件)

第8条 市長は、宅地を分譲する場合には、次に掲げる条件を付するものとする。

(1) 現況引渡しとすること。

(2) 宅地分譲による宅地の取得に係る地盤の改良のための経費は、譲受人の負担とすること。なお、地質調査の資料は市長が購入者に提供することとする。

(3) 宅地引渡しの日から3年以内に自ら居住するための一戸建て専用住宅の建築を完了し、居住すること。

(4) 宅地引渡しの日から5年間は、宅地について所有権、質権、抵当権及び使用貸借による権利又は賃借権その他の使用収益を目的とする権利の設定若しくは移転しようとするときは、市長の承認を必要とすること。

(5) 宅地分譲契約条項に違反したときは、譲渡代金をもって買い戻すことができる旨の特約登記を所有権移転登記と同時に付記登記を行い、買戻特約期間を宅地引渡しの日から5年間とすること。

(6) 宅地引渡後の公租公課(税金)は、宅地引渡しの日以後、譲受人の負担とすること。

(7) 申込人の父母、子、配偶者又はその父母及び子の配偶者(同居人に限る。)の範囲で共有することとすることとするが、申込人の持分を2分の1以上とすること。

(分譲代金の支払)

第9条 譲受人は、分譲代金を宅地分譲契約締結の日から市長の指定する日までに納入しなければならない。

2 第7条に規定する宅地分譲契約保証金は、分譲代金の一部に充当するものとする。

(契約の解除)

第10条 市長は、譲受人が次の各号のいずれかに該当するときは、宅地分譲承認の決定を取り消し、又は契約を解除することができるものとする。この場合において、譲受人は違約金として分譲代金の10%を市長に支払うものとする。

- (1) 宅地分譲の申込みが虚偽の記載又は不正の手段によって行われたとき。
- (2) 第2条に規定する資格要件を欠くに至ったとき。
- (3) 第6条に規定する契約を市長の指定する期日までに締結しないとき。
- (4) 分譲代金を指定期日までに支払わないとき。
- (5) 契約条項に違反があったとき。
- (6) 譲受人の事由により契約の解除を申し出たとき。

2 譲受人は、前項の規定により宅地分譲契約を解除され損害を受けても、市長にその賠償を請求できないものとする。

3 市長が、第1項の規定により宅地分譲契約を解除したときは、譲受人は市長の指定する日までに、譲受人の負担において宅地を原状に復して返還するものとする。

(所有権移転登記及び登記手続)

第11条 所有権移転登記は、分譲代金完納後、市が囑託により行うものとする。

(登記費用の負担)

第12条 登記に必要な費用は、譲受人の負担とする。

(分譲宅地の引渡し)

第13条 分譲宅地の引渡しは、分譲代金完納後に譲受人への所有権の移転をもって行う。

2 住宅の建設着手は、前項の分譲宅地の引渡しの日以後とする。

附 則

この要綱は、平成24年4月1日から施行する。

附 則 (平成24年5月31日要綱第52号)

この要綱は、平成24年6月1日から施行する。

別表（第9条関係）

区画番号	住所	分譲単価 (円)	地積 (m ²)	宅地総額 (円)
2	丹波篠山市細工所字南山田 販売終了	12,100	253.85	3,071,585
6	丹波篠山市細工所字南山田 448番8	12,300	274.57	3,377,211
7	丹波篠山市細工所字南山田 販売終了	12,300	274.63	3,377,949
9	丹波篠山市細工所字南山田 販売終了	12,500	268.05	3,350,625
10	丹波篠山市細工所字南山田 販売終了	12,100	276.41	3,344,561
11	丹波篠山市細工所字南山田 販売終了	12,100	277.47	3,357,387
12	丹波篠山市細工所字南山田 448番14	12,500	280.96	3,512,000
13	丹波篠山市細工所字南山田 販売終了	11,500	277.83	3,195,045
14	丹波篠山市細工所字南山田 販売終了	11,700	277.76	3,249,792
15	丹波篠山市細工所字南山田 販売終了	11,500	269.41	3,098,215
18	丹波篠山市細工所字南山田 販売終了	12,100	253.67	3,069,407
19	丹波篠山市細工所字南山田 販売終了	12,500	280.28	3,503,500

様式第1号(第3条関係)

年 月 日

ハートピア北条団地宅地分譲購入申込書

丹波篠山市長 様

1 区画番号

区画番号	
------	--

2 申請者

(フリガナ) 氏名	
現住所	電話 ()
本籍	
生年月日	年 月 日生(歳)
勤務先	
勤務先住所	電話 ()

3 同居予定者

氏名	続柄	生年月日	同・別居の別	住所	職業(勤務先等)	備考

※添付書類

- (1) 住民票(世帯全員、続柄記載のもの)
- (2) 市町村税の納税証明書
- (3) その他市長が指示するもの

4 申込みの理由

--

5 建築計画

建築計画	着工予定	年 月 日
	完成予定	年 月 日

様式第2号(第4条関係)

第 号
年 月 日

様

丹波篠山市長

印

宅地分譲承認決定通知書

年 月 日付けで申込みのあった、下記宅地の分譲について、承認する旨決定したので通知します。

記

分譲宅地名	ハートピア北条団地	宅地番号	
所 在	兵庫県丹波篠山市細工所字		
地 積	㎡		
分譲価格	円		

様式第3号(第4条関係)

第 号
年 月 日

様

丹波篠山市長

印

宅地分譲不承認決定通知書

年 月 日付けで申込みのあった、下記宅地の分譲について、不承認する旨決定したので通知します。

記

分譲宅地名	ハートピア北条団地	宅地番号	
所 在	兵庫県丹波篠山市細工所字		
地 積	㎡		
不承認の理由			

様式第4号(第6条関係)

ハートピア北条団地宅地分譲契約書

譲渡人 丹波篠山市長(以下「甲」という。)と譲受人 (以下「乙」という。)とは、次のとおり宅地の分譲契約を締結する。

(宅地分譲契約)

第1条 甲は、別表に表示する物件(以下「宅地」という。)を、乙が自ら居住するための専用住宅建設用地として現状有姿のまま乙に譲渡するものとする。

(分譲代金等)

第2条 乙は、宅地の分譲代金として、金 円を甲に支払うものとする。

(分譲代金等の支払方法)

第3条 乙は、前条の分譲代金等について、次表に定める方法により甲の請求に基づき甲に支払うものとする。

第1回	契約証書締結時	金	円也
第2回	年 月 日	金	円也

(宅地の引渡し及び所有権の移転)

第4条 甲は、乙が譲渡代金又は第18条に規定する延滞損害金がある場合は、この額を完済した後、登記手続完了後、現地において有姿のまま、乙と立会いの上、宅地の引渡しを行うものとする。

2 前項の引渡しがあったとき、所有権は移転するものとする。

(登記手続)

第5条 宅地の所有権移転登記、第15条第5項に規定する買戻し特約登記及び当該買戻し特約登記の抹消登記並びに買戻権行使により甲に帰する所有権移転登記については、それぞれ協力して行うものとする。この場合における手続は、甲が囑託して行うものとする。

2 前項の登記に要する登録免許税等の費用その他本契約に関する一切の費用は、乙が負担するものとする。

(乙が共同譲受人である場合の特約)

第6条 乙が、共同譲受人である場合において、乙の一方が第15条及び第16条の規定による本契約の解除又は宅地等の買戻特約の適用を受けたときは、乙の他の一方にも適用されるものとする。

(公租公課)

第7条 宅地に賦課される公租公課は、宅地の引渡後は乙が負担するものとする。

(危険負担及び瑕疵担保)

第8条 宅地分譲による宅地の取得に係る地盤の改良のための経費は乙が負担することとする。なお、地質調査の資料は甲が購入者に提供することとする。

2 宅地に関し、天災その他不可抗力による滅失、毀損、流出等の損失負担は、第4条の規

定により宅地の引渡しを受けた日から乙に帰属するものとする。

- 3 乙は、宅地の引渡しを受けた後、当該宅地に“瑕疵”があることを発見しても、分譲代金の減額又は損害賠償の請求若しくは契約の解除はできないものとする。

(住宅の建築義務)

第9条 乙が、宅地に建設する住宅は、宅地引渡しの日から3年以内に、その工事を完成し入居しなければならない。

- 2 乙は、住宅を完成した場合は、甲に直ちに竣工届及び当該住宅に居住を証する住民票謄本を提出しなければならないものとする。

(建築の遵守)

第10条 乙は、本宅地内の良好な住環境を維持増進するために、関係法令及び申合せ事項等を順守するものとする。

(損傷等の負担)

第11条 乙は、住宅を建設する場合において、既設の構造物等を移動し、また損傷したときは、乙の負担において、速やかに原状に復さなければならないものとする。

(禁止事項)

第12条 乙は、次に掲げる行為をしてはならないものとする。

- (1) 第9条第1項の規定により建設した住宅等を自らの居住の用途以外の用途に供すること。
- (2) その他著しく住環境の秩序を乱す行為をすること。

(承諾事項等)

第13条 乙は、引渡しの日から起算して5年間は、宅地に関する所有権、質権、抵当権、使用貸借による権利、質借権その他の使用又は収益を目的とする権利の設定若しくは移転についてはあらかじめ、文書により甲の承諾を受けなければならないものとする。

- 2 乙は、前項の規定により甲の承諾を得て同項の権利の設定又は移転をした場合は、この契約に基づく一切の乙の権利又は義務を当該第三者に承諾させるものとする。

(引渡し前の契約解除)

第14条 甲は、宅地を引き渡すまでの間、乙が次の各号の一に該当すると甲が認めたときは、この契約を解除し、受領済の分譲代金から第17条第1項に定める違約金を控除した残金を乙に返還するものとする。ただし、返還金には、利息を付さないものとする。

- (1) この契約の条項に違反したとき、又はこの契約の履行が不能となったとき。
- (2) 資格を偽る等不正な行為により、この契約を締結したとき。
- (3) 乙からこの契約の解除の申出があり、この契約を締結したとき。

(引渡後の宅地分譲契約解除及び買戻し)

第15条 甲は、宅地の引渡後において、乙が次の各号の一に該当すると甲が認めたときは、催告を要しないで、宅地分譲契約を解除し、又は宅地を買戻すことができるものとする。

- (1) 第9条又は第12条の規定に違反したとき。
- (2) 資格を偽る等不正な行為により宅地の譲渡を受けたとき。
- (3) この契約の条項に違反したとき。

- 2 甲は、宅地を買戻したときは、乙の支払った代金を乙に返還する。この場合において、返還金には利息を付さないものとする。

- 3 買い戻したために乙に損失が生じて、甲の補償の責めを負わないものとする。
- 4 第1項の規定による買い戻しの特約期間は、引渡しの日から起算して5年間とする。
- 5 第1項の規定による買い戻しの特約は、甲が登記するものとする。

(原状回復)

第16条 乙は、甲が第15条の規定により、この契約を解除し、又は宅地を買い戻したときは、直ちに当該宅地を引渡し時の状態に回復し、甲に返還するものとする。

2 乙が宅地を原状に回復すべき場合において、原状に回復しないで返還したため、甲が乙に代わりこれを行ったときは、その費用は、甲が乙に返還すべき金額から相殺するものとする。

(違約金等)

第17条 乙は、甲が第14条の規定により、この契約を解除したときは、甲が定める期日までに第2条に定める譲渡代金の10パーセントに相当する額を違約金として甲に支払うものとする。

2 乙は、甲が第15条の規定により、この契約を解除し、又は宅地を買い戻したときは、甲の定める期日までに使用収益した期間に応じ第2条に定める分譲代金の年10パーセントに相当する額を違約金として甲に支払うものとする。

3 第14条及び第15条の規定により、宅地分譲契約を解除又は宅地の買い戻しによって、甲の受ける損害が前項の違約金の額を超えるときは、乙は、その超える部分に相当する金額を甲の定める期日までに甲の定める期日までに甲に対し賠償するものとする。

4 前項の損害額は、甲が算定するものとする。

5 前項に定める違約金及び賠償金の支払については、甲は、その全部又は一部の額を、第3条の規定により、乙が既に支払った分譲代金から充当することができるものとする。

(延滞損害金)

第18条 乙は、甲に対する金銭債務の支払いを怠ったときは、支払うべき日の翌日から支払った日までの日数に応じ、延滞した額に年14.5パーセントの割合を乗じて計算した額を延滞損害金として、甲の定めるところにより、支払わなければならないものとする。

(相殺)

第19条 第14条の規定による宅地分譲契約解除又は第15条の規定による買い戻しがあった場合において、甲乙双方に金銭債務があるときは、これを相殺できるものとする。

(住宅金融支援機構)

第20条 甲が、第15条第1項の規定により、乙に対して買い戻権を行使した場合において、乙が独立行政法人住宅金融支援機構(以下「機構」という。)との間に締結した金銭消費貸借契約により、乙が機構に対して債務を負担している場合は、甲が、乙に代わって、当該債務額相当分を、機構に償還するものとする。ただし、買い戻金額が当該債務額に満たないときは、買い戻金額を限度額として償還するものとする。

2 前項に定めるもののほか、必要な事項については、前項の趣旨に基づき甲、乙及び機構が協議して定めるものとする。

(通知義務等)

第21条 乙(相続人、代理人を含む。)は、買い戻特約期間内に、乙が次の各号の一に該当する事項が生じたときは、遅滞なく甲に通知しなければならないものとする。

- (1) 住所若しくは氏名を変更したとき、又は死亡したとき。
 - (2) 強制執行、仮差押え若しくは仮処分を受け、又は競売の申立てを受け、若しくは和議の申立てをしたとき。
 - (3) 乙に対して破産の申立て(自己破産を含む。)があったとき。
- (住宅等の調査等)

第22条 乙は、甲が住宅等に関し調査又は報告を求めたときは、これに協力するものとする。

(自治会)

第23条 自治会及び北条団地北条会の規約を順守するものとする。

(共有財産の使用管理)

第24条 乙は、共有財産である公園(緑地を含む。)、道路、水路、ゴミ置場、消防施設のホース格納庫、防犯灯等の使用、管理等について、共有して権利を行使し、及び義務を負うものとする。ただし、それらの土地は丹波篠山市に帰属する。

(契約の疑義)

第25条 この契約に定めのない事項及びこの契約の条項に疑義が生じたときは、甲及び乙は、誠意をもって協議して解決するものとする。

年 月 日

甲

乙

様式第1号 (第3条関係)

様式第2号 (第4条関係)

様式第3号 (第4条関係)

様式第4号 (第6条関係)