

花園プラムタウン分譲の条件（先行受付）

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ります。

- 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、7年以内に『11. 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、一申込者一区画とします。
- 2) 申込者、契約者（譲受人）、権利者（実際に登記する方）は同一人（共同所有の場合は、共同者全員）とします。

3. 土地譲渡契約の締結

契約は令和7年4月1日以降、速やかに行うこととします。

- 1) 土地の申込人と村は、『土地譲渡契約書』により締結します。
- 2) 土地譲渡契約に必要な収入印紙代は、申込人の負担とします。
- 3) 申込人に特別の事情がある場合は、契約締結期限を令和7年6月末日まで延長しますが、期限までに契約できなかった場合は、申込の受付を取り消します。
- 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です。
 - 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

4. 土地代金の支払方法

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します。

回数	時期	納入額
第1回	土地譲渡契約締結のとき	土地代金の20%以上
第2回	土地譲渡契約締結後12ヶ月以内	残金全額

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、契約締結日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する遅延利息の率（※）を乗じた額（1円未満切り捨て。）を加算します。加算額については、第2回目の支払時に土地代金とあわせて納入していただきます。

※R6.4.1～2.5%

5. 土地の所有権移転

- 1) 土地代金の支払（分割の場合は2回目）が完了したときに所有権が移転するものとし、所有権移転登記を行います。
- 2) 所有権移転登記の費用は、譲受人の負担とします。

6. 権利処分の制限

土地譲渡契約締結後、所有権移転の日から起算して7年を経過する日までは、この契約に基づく一切の権利及び債権・債務を相続その他村長が認める事由によるほかは、第三者に譲渡することはできません。

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します。
- 2) 買戻特約登記の費用は、村が負担します。
- 3) 所有権移転の日において、住宅を建築することが確実であると認められる場合は買戻特約登記を免除します。

8. 買戻特約期間中の抹消登記

住宅を建築することが確実になったときは、申し出により買戻特約の登記を抹消します。抹消登記の費用は、譲受人の負担とします。

9. 契約の解除及び土地の買戻

次のいずれかに該当するときは、契約を解除します。所有権移転後の場合は、土地の買戻を行います。いずれの場合も、譲受人は土地を契約時の状態に戻し村に返還していただきます。

- ① 資格を偽り不正な方法で土地を譲受けたとき。
- ② 土地譲渡契約に違反したとき。
- ③ 譲渡人から契約解除の申出があったとき。

1) 契約を解除した場合の取扱い

契約を解除した場合は、譲受人が村に支払った土地代金を返却します。ただし、返却金に利息はつけません。なお、契約解除の手数料として、土地譲渡契約書に定める土地代金の5%を返却する土地代金から差し引きます。

2) 買戻をする場合の取扱い

買戻をする場合は、譲受人が村に支払った土地代金を返却します。ただし、返却金に利息はつけません。なお、買戻の手数料として土地譲渡契約書に定める土地代金の5%を返却する土地代金から差し引きます。

10. 損失補償

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損失補償は致しません。。

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、次の全てを満たす必要があります。。

- 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 高さの限度については、12メートル
 - ② 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

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メートル以上とします。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メートル以上とします。

※住宅着工前に、外壁の後退距離に係る届出書（別添様式第1号）を提出し、
村の確認を受けてください。

7) 屋根の雪等が敷地外に落下しないこと。

12. 土地の管理

契約した土地は、所有権移転前は村の管理とし、所有権移転後は譲受人の管理とします。住宅着工前であっても、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てください。