

建売住宅のための土地を必要とする宅地建物取引業者への分譲宅地の売却要項

奥州市分譲宅地売払要領（令和2年6月30日市長決裁）第3条に規定する、建売住宅のための土地を必要とする宅地建物取引業者への分譲宅地の売却は、同要領及び本要項のとおりとします。

**1 売却の対象とする宅地**

売却の対象は、マイアネタウン、第2桜屋敷ニュータウン、ニューアスティまえさわ及び鶴田エクセルガーデンの宅地（以下「売却物件」といいます。）とします。

**2 購入申込者の資格**

購入申込みができるのは、建売住宅のための土地を必要とする宅地建物取引業者で、市が指定する期限までに売買代金の納付ができる方とします。ただし、次のいずれかに該当する方を除きます。

- (1) 売却物件の売買に係る契約を締結する能力を有しない者。ただし、未成年者、被保佐人又は被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ている者を除く。
- (2) 破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない者
- (3) 奥州市暴力団排除条例（平成27年奥州市条例第20号）第7条第1項に規定する暴力団関係者その他反社会的団体及びこれらの構成員並びにこれらの者から委託を受けた者

**3 購入申込み**

(1) 申込方法

申込みに必要な書類を受付場所に持参のうえ提出してください。

(2) 受付場所

奥州市水沢大手町一丁目1番地

奥州市役所3階 財務部財産運用課販売推進係

(3) 受付時間

午前8時30分から午後5時15分まで（ただし、土曜日、日曜日、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日及び12月29日から1月3日までの日を除きます。）

(4) 申込みに必要な書類

ア 個人の場合

(ア) 分譲宅地購入申込書（様式1号）

(イ) 本人であることを証する書類の写し

(ウ) 宅地建物取引業法第6条に規定する免許証の写し

(エ) 誓約書（様式2号）

(オ) 事業計画書 様式は任意です。購入を申し込む宅地で計画する、事業の内容及び建売住宅の販売を開始するまでの日程が分かるものを提出してください。

イ 法人の場合

(ア) 分譲宅地購入申込書（様式1号）

(イ) 現在事項証明書 交付後3箇月以内のものに限ります。

- (㊦) 宅地建物取引業法第6条に規定する免許証の写し
- (㊧) 誓約書（様式2号）
- (㊨) 印鑑証明書 交付後3箇月以内のものに限ります。
- (㊩) 事業計画書 様式は任意です。購入を申し込む宅地で計画する、事業の内容及び建売住宅の販売を開始するまでの日程が分かるものを提出してください。

#### 4 売却の決定

申込みを受け付けた後、提出された書類の審査、購入申込者への聴き取りによる調査等を行い、売却することを決定したときは分譲宅地売却決定通知書（様式3号）により購入申込者へ通知します。

#### 5 売買契約の締結等

売却の決定後に売買契約を締結します。契約書の様式は、別紙のとおりです。

売買契約を締結した方は、所有権移転の登記が完了するまで、売却物件に係る一切の権利及び義務を第三者に譲渡することはできません。

#### 6 契約保証金

- (1) 売買契約の締結までに、売買代金の100分の5以上に相当する金額を、契約保証金として市が指定する方法により納付してください。
- (2) 契約保証金に利子は付しません。
- (3) 契約保証金は、下記9により契約が解除された場合は市に帰属するものとします。

#### 7 売買代金の納付

- (1) 売買契約を締結した日から60日以内に、契約保証金相当額を除く売買代金の全額を納付してください。ただし、納付の期限が奥州市の休日に関する条例（平成18年奥州市条例第2号）第1条第1項に規定する市の休日（土曜日、日曜日、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日（以下「祝日法による休日」といいます。）及び12月29日から翌年の1月3日までの日（祝日法による休日を除く。）に当たるときは、その翌日をもって期限とします。
- (2) 前号の納付完了後、契約保証金を売買代金に充当します。

#### 8 特約事項

- (1) マイアネタウン及びニューアスティまえさわの宅地は、それぞれマイアネタウン地区地区計画及び前沢北地区地区計画における建築物の敷地面積の最低限度の要件に合致する場合に限り、分筆等により分割することができます。
- (2) 売却物件の引渡しの日から2年以内に、建売住宅の販売を開始してください。売却物件の宅地が複数の場合又は引渡し後に分筆等を行った場合は、全ての宅地において当該期限内に建売住宅の販売を開始してください。この販売には、宅地建物取引業法第33条に規定する広告を含みます。
- (3) 建売住宅の販売を開始したときは、遅滞なく建売住宅販売開始報告書を提出してください。販売の時期が異なる場合は、最終の販売を開始したときに同報告書を提出してください。
- (4) 売却物件において、建売住宅の販売を開始する前に、これを展示する催しを行うことができます。
- (5) 売却物件の引渡しの日から2年を経過しても建売住宅の販売を開始しない宅地がある場合、契約内容を履行しないものとみなします。また、これにより市が売買契約を解除した場

合、以後2年間、分譲宅地の購入申込みをすることはできません。

(6) 売却物件を以下の用途に使用することはできません。

ア 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2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用途。

イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途。

## 9 売買契約の解除

市は、契約者がこの要項の規定に違反したとき又は契約内容を履行しないときは、売買契約を解除することができます。

## 10 所有権の移転等

(1) 売却物件の所有権は、契約者が売買代金の全額を納付したときに移転するものとします。

また、売却物件は、所有権の移転と同時に、現状のまま引き渡したものとします。

(2) 所有権移転の登記は、売買代金の全額の納付を確認した後に市が行います。

(3) 契約書に貼付する収入印紙、所有権移転の登記に必要な登録免許税等、売買契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、契約者の負担とします。

## 11 その他

(1) 売却物件の利用及び建売住宅の建築は、関係する諸法令並びにマイアネタウン地区地区計画、前沢北地区地区計画及び桜屋敷ニュータウン第2地区まちづくり協定の規定による制限を受けます。

(2) 売却物件の宅地内に設置されている東北電力ネットワーク株式会社又は東日本電信電話株式会社の電柱、支線等を移設することはできません。売却物件の引渡し後、これらを設置している会社との間で敷地使用に関する手続きがあります。

(3) 売却物件に要する地盤補強工事等は、売却物件の契約不適合に該当するものではなく、当該工事等の費用は契約者の負担となります。

(4) ニューアスティまえさわでは、別途、下水道受益者負担金の納付が必要です。

## 分譲宅地購入申込書

年 月 日

奥州市長 宛

申込者 住所

氏名

印

(法人の場合は、商号又は名称及び代表者氏名)

電話番号

分譲宅地の売却要項の内容を承知のうえ、下記物件の購入を申し込みます。

### 1 申込物件

| 所在地 | 宅地番号 |
|-----|------|
|     |      |
|     |      |
|     |      |
|     |      |

### 2 申込物件の利用目的

自ら販売する建売住宅の用地として利用するもの。

### 3 添付書類

- (1) 本人であることを証する書類の写し ※個人の場合
- (2) 現在事項証明書（発行後3箇月以内のもの） ※法人の場合
- (3) 宅地建物取引業法第6条に規定する免許証の写し
- (4) 誓約書（様式2号）
- (5) 印鑑証明書（交付後3箇月以内のもの） ※法人の場合
- (6) 事業計画書（事業の内容及び建売住宅の販売を開始するまでの日程が分かるもの。）

## 誓約書

私は、下記の宅地の購入申込みに当たり、売却要項の2に記載する事項に該当しないことを誓約します。

申込物件

| 所在地 | 宅地番号 |
|-----|------|
|     |      |
|     |      |
|     |      |
|     |      |

年 月 日

奥州市長 宛

申込者 住所

氏名

印

(法人の場合は、商号又は名称及び代表者氏名)

第 号  
年 月 日

様

奥州市長

印

分譲宅地売却決定通知書

年 月 日付けで申込みのあった下記物件の購入について、売却することと決定したので通知します。

記

申込物件

| 所在地 | 宅地番号 | 売却価格 |
|-----|------|------|
|     |      |      |
|     |      |      |
|     |      |      |
|     |      |      |

別紙

## 宅 地 分 譲 契 約 書

売払人 奥州市（以下「甲」という。）と買受人 ○○○○（以下「乙」という。）とは、分譲宅地の売買について、次のとおり契約を締結する。

（売買物件）

第1条 甲は、その所有に係る末尾に表示する土地（以下「契約物件」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買受ける。

2 乙は、契約物件を自ら販売する建売住宅の用地として使用するものとする。

（売買代金）

第2条 契約物件の売買代金は、金○○○○円とする。

（契約保証金）

第3条 この契約に際し、乙が契約保証金として甲に支払った金○○○○円は、次条に定める額の代金を乙が甲に支払ったときに、売買代金に充当する。

2 前項の契約保証金は、第14条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。

3 契約保証金には、利息は付さない。

（売買代金の支払）

第4条 乙は、第2条に定める売買代金のうち前条第1項に定める契約保証金を除いた金○○○○円を○○○年○月○日までに、甲が指定する方法により甲に納付しなければならない。ただし、納付の期限が奥州市の休日に関する条例（平成18年奥州市条例第2号）第1条第1項に規定する市の休日（土曜日、日曜日、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日（以下「祝日法による休日」という。）及び12月29日から翌年の1月3日までの日（祝日法による休日を除く。）に当たるときは、その翌日をもって期限とする。

2 甲は、乙が前項に規定する額の代金を同項に規定する期限までに納付しなかったときは当該期限の日の翌日から起算して納付の日までの日数に応じ、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条の規定に基づき財務大臣が決定する率と同率の割合で計算した額の延滞金の支払を乙に請求することができる。

（所有権の移転及び引渡し）

第5条 契約物件の所有権は、乙が第2条の売買代金を完納したときに甲から乙に移転するものとする。また、契約物件は、所有権の移転と同時に、現状のまま引渡されたものとする。

（登記）

第6条 甲は、前条の規定により契約物件の所有権が乙へ移転し、乙が登記に必要な書類を甲に提出した後、速やかに管轄登記所に対し契約物件の所有権移転の登記を嘱託するものとする。

（危険負担）

第7条 甲乙双方の責めに帰することができない事由によって契約物件の引渡しができなくなったときは、乙は、第2条に定める売買代金の支払いを拒むことができる。ただし、乙の責めに帰すべき事由によって契約物件の引渡しができなくなったときは、この限りでない。

（契約不適合責任）

第8条 乙は、引渡しを受けた契約物件に種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態（以下「契約不適合」という。）があるときは、その修補を甲に請求することができる。

2 前項に規定する場合において、乙が相当の期間を定めて修補の請求の催告をし、その期間内に修補がなされないときは、乙は、甲に対しその不適合の程度に応じて代金の減額の請求（以下「代金減額請求」という。）をすることができる。

3 前2項に規定する請求が履行されないときは、乙は、債務の履行に代わる損害賠償の請求及び契約の解除をすることができる。

4 前3項に規定する修補の請求、代金減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除（以下「担保責任の履行の請求」という。）は、契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときはすることができない。

5 担保責任の履行の請求は、契約物件の引渡し日から6箇月以内に行わなければならない。ただし、契約不適合が甲の故意又は重大な過失により生じた場合には、当該請求を行うことのできる期間は1年とする。

6 乙は、引渡しを受けた契約物件に契約不適合があることを知ったときは、第1項から第4項までの規定にかかわらず、その旨を速やかに甲に通知しなければ、担保責任の履行の請求をすることができない。ただし、甲がその契約不適合を知っていた、又は重大な過失により知らなかったときは、この限りでない。

7 契約物件に要する地盤補強工事等は、契約不適合に該当するものではなく、当該工事等の費用は乙が負担するものとする。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第9条 乙は、契約物件を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2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用途又は風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途に使用してはならない。

(建売住宅の販売)

第10条 乙は、契約物件が引渡された日から2年以内に、その全ての土地において第1条第2項に定める建売住宅の販売を開始しなければならない。この販売には、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第33条の広告を含むものとする。

2 乙は、前項の販売を開始したときは、遅滞なく建売住宅販売開始報告書(別紙様式)を甲に提出しなければならない。販売の時期が異なる場合は、最終の販売を開始したときに同報告書を提出するものとする。

(実地調査等)

第11条 甲は、この契約の履行に関し、必要があると認めるときは、乙に対し、質問し、実地に調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、正当な理由がなくてその調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(契約の解除)

第12条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約の全部又は一部を解除することができる。

(1) 第4条第1項に定める代金を納付しないとき。

(2) 第10条第1項に定める建売住宅の販売を開始しないとき。

(3) 前2号に掲げる場合のほか、建売住宅のための土地を必要とする宅地建物取引業者への分譲宅地の売却要項(令和2年6月30日財務部長決裁)又はこの契約の規定に違反したとき。

2 前項の規定により、甲がこの契約を解除した場合の取扱いは、次の各号によるものとする。

(1) 乙が第4条第1項に定める代金を納付しないときは、契約保証金は甲に帰属し、返還しない。

(2) 乙が第2条に定める売買代金を完納しているときは、甲は、既納の売買代金から契約保証金相当額を差し引いたうえで残額に利息を付さないで乙に返還するものとする。ただし、売却物件のうち乙が販売を開始している宅地があるときは、甲乙協議のうえ取扱いを定めるものとする。

(3) 乙が負担した契約の費用は返還しないものとする。

(4) 乙が契約物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しないものとする。

(5) 乙に損害があっても、乙は、甲にその賠償を請求することができない。

(原状回復の義務)

第13条 乙は、甲が前条に規定する解除権を行使したときは、甲が指定する期日までに契約物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が契約物件を原状に回復させることが適当でないことを認めるときは、現状のまま返還することができる。

(損害賠償)

第14条 甲は、乙が第12条第1項第1号から第3号までのいずれかに該当することにより損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。ただし、乙の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

(相殺)

第15条 甲は、第12条第2項第2号の規定により売買代金を返還する場合において、乙が前条に定める損害賠償金を甲に支払う義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(購入申込みの禁止)

第16条 乙は、甲が第12条に規定する解除権を行使したときは、契約の解除の日から2年間、分譲宅地の購入申込みをすることができない。

(公租公課)

第17条 契約物件に対して賦課される公租公課で、乙を義務者として課されるものについては、乙の負担とする。

(契約費用等)

第18条 この契約の締結に要する費用及び第6条の所有権移転の登記手続きに要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第19条 この契約に関する一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の主たる事務所の所在地を管轄する地方裁判所を管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第20条 この契約により難い事情が生じたとき、又はこの契約について疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ定めるものとする。

この契約締結の証として本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、それぞれその1通を保有するものとする。

○年○月○日

甲 奥州市  
代表者 奥州市長 印

乙 (住所)  
  
(氏名) 印

契約物件の表示

| 所在地 | 登記地目 | 登記地積           |
|-----|------|----------------|
|     |      | m <sup>2</sup> |
|     |      | m <sup>2</sup> |
|     |      | m <sup>2</sup> |
|     |      | m <sup>2</sup> |

## 建売住宅販売開始報告書

年 月 日

奥州市長 宛

契約者 住所

氏名

印

(法人の場合は、商号又は名称及び代表者氏名)

年 月 日付けで締結した宅地分譲契約書第10条第2項の規定により、契約物件において建売住宅の販売を開始したことを下記のとおり報告します。

### 1 建売住宅の販売を開始した契約物件

| 所在地 | 登記地目 | 登記地積           | 販売開始年月日 | 備考 |
|-----|------|----------------|---------|----|
|     |      | m <sup>2</sup> |         |    |
|     |      | m <sup>2</sup> |         |    |
|     |      | m <sup>2</sup> |         |    |
|     |      | m <sup>2</sup> |         |    |

※ 分筆等を行った場合、市から引渡した時点での地番を備考欄に記入すること。

### 2 添付書類

(建売住宅の販売を開始したことを証するもの：広告物、設置した看板の写真等)