

身延町常葉日向宅地分譲地

募 集 要 項

身 延 町

(令和6年4月版)

宅地分譲地の概要等

1. 目的

身延町常葉宅地分譲は、身延町内に居住地を求めている方、また、若者や子育て世代等の定住促進並びに通勤就労環境の整備を目的に行います。

2. 宅地分譲地の所在及び名称等

身延町常葉字林際「身延町常葉日向宅地分譲地」 全5区画

3. 概要

- | | |
|----------|--|
| (1) 所在地 | 身延町常葉字林際
2528番1、2528番8、2528番5、2528番6、
2528番7 |
| (2) 区画 | 5区画 |
| (3) 地区計画 | 都市計画区域外 |
| (4) 上水道 | 身延町営水道 |
| (5) 下水 | 浄化槽（個人設置） |
| (6) 交通 | JR身延線 甲斐常葉駅 240m |
| (7) 病院 | 飯富病院 7.2km |
| (8) 保育園 | 身延町立常葉保育園 450m |
| (9) 小学校 | 身延町立下山小学校 5.8km（スクールバス通学） |
| (10) 中学校 | 身延町立身延中学校 5.8km（スクールバス通学） |

●土地価格表

区画	地番	土地面積(m ²)	坪	金額(円)
1	2528番1	313.56	94.85	2,665,000
2	2528番8	323.32	97.80	2,748,000
3	2528番5	339.35	102.65	2,884,000
4	2528番6	332.76	100.66	2,828,000
5	2528番7	280.99	84.99	2,388,000

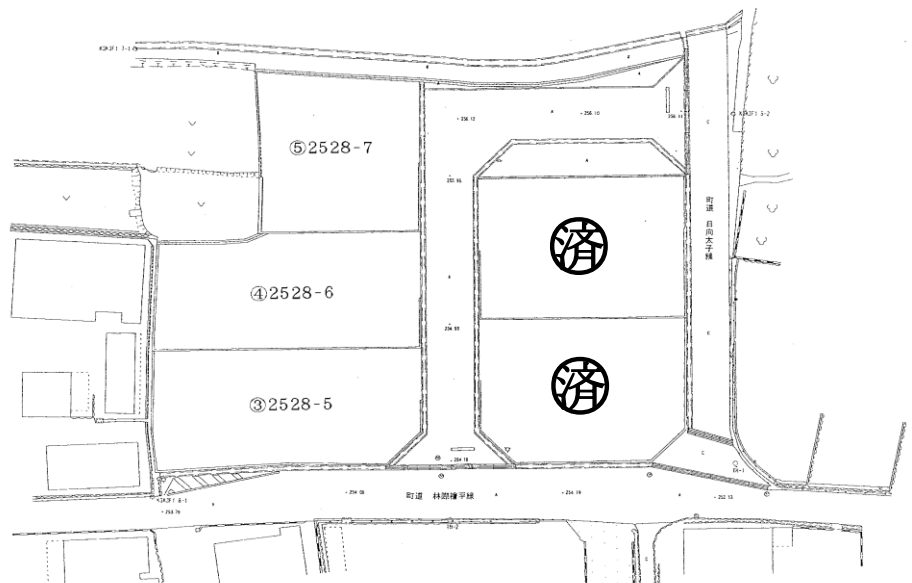
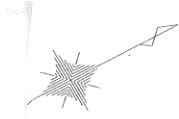
※取消線（—）は、契約・売約済物件

■位置図



平面図

所在 南巨摩郡身延町常葉字林際



宅地分譲募集要項

申込み者の資格

申込み者は次の条件をすべて備えていることが必要です。

1. 申込み者ご自身がお住まいになる住宅（専用住宅、併用住宅又は兼用住宅）を建設するため、宅地を必要とする方。
2. 満20歳以上の方で、支払い能力のある方。
3. 宅地を購入してから、5年以内に自己の居住用住宅の建設に着手し完成させ居住できる方。
4. 外国人の方は、永住許可または特別永住許可を受けているか、永住者としての在留資格がある方。
5. 譲渡代金および諸費用を町の指定する期日までにお支払できる方。
6. 身延町住民基本台帳に登録されている方。または、身延町に永住することを希望し、住民登録をして居住しようとする方。
7. 税金等を滞納していない方。
8. 入居者及び親族が身延町暴力団排除条例（平成24年6月18日条例第14号）第2条に規定する暴力団員又は、暴力団員と密接な関係を有し、若しくは社会的に非難される関係を有する法人及び関係の構成員でない者。（暴力団員：暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。）

申込み受付

1. 受付時間

午前8時30分から午後5時15分まで（土日祝日除く）

2. 受付場所

〒409-3392 南巨摩郡身延町切石350番地

身延町役場 企画政策課

TEL 0556-42-4801（直通）

0556-42-2111（代表）

3. 申込みに必要な書類（提出された書類は返却いたしません）

- (1) 宅地分譲地購入申込書 1通
- (2) 申込み者の収入証明書等 各1通
所得証明書及び納税証明書（最新のもの）
- (3) 住民票謄本（全項目記載） 1通

申込みの際の注意事項

1. 申込みは一世帯1区画に限ります。一世帯で2区画以上申込んだ場合や、家族を不自然に分割した申込みは、重複申込みとして無効といたします。
2. 申込みは区画ごとに受付しますので、申込書に分譲地名、区画番号を記入して提出してください。
3. 郵送、電話、インターネットによる申込みは受付いたしません。必ず、本人または、家族の方が持参してください。
4. 予約の受付は一切できません。あらかじめご了承ください。
5. 受理した申込書類は、返却いたしません。
6. 申込みの資格の無い方、または、虚偽の申込み等不正を行った場合の申込みは無効とさせていただきますので、正確にご記入願います。
7. 氏名は、戸籍簿に記載されているお名前をお書きください。また、ふりがなもお忘れなく記載してください。
8. 外国人の方は申込書に「国籍」を必ず記入してください。
9. 申込みにあたっては、現地で区画の状況、周囲の環境、交通等十分お確かめください。
10. 申込みは、住宅取得の必要性について十分にご検討をしてから申込みください。

申込みにあたって特にご了解願いたいこと

1. 登記料等諸経費について

分譲予定価格には、登記に要する費用は含まれておりません。後日、登記料等の金額をご連絡いたしますので、印紙を購入し身延町役場企画政策課までお届けください。

【参考】登記料等諸経費等

- | | |
|----------------|---|
| (1) 譲渡契約書等の印紙税 | 1千円～（印紙税法による） |
| (2) 登録免許税 | 不動産の価格（固定資産評価額）×税率＝税額
例：2,800,000円×1.5%＝42,000円 |
| (3) 不動産取得税 | 不動産の価格（固定資産評価額）×税率＝税額
例：2,800,000円×3%＝84,000円 |
| (4) 固定資産税 | 固定資産税評価額×1.4/100＝税額
例：2,800,000円×1.4/100＝39,200円 |

※固定資産評価額は、毎年1月1日を基準とし、4月1日に変わります。このため、登録免許税、不動産取得税等の金額が変わりますので、ご注意ください。

詳しくは身延町役場企画政策課、または税務課にお問い合わせください。

2. 住宅建設の際は、建築基準法によります。

3. 皆様が永住の地として住みよいまちづくりをするためには、地域との密接な関係が必要になります。日向区と連携して地域活動を積極的に行うため、自治会（区・組）に加入していただきます。属する組は、日向区に確認してください（区長の連絡先は企画政策課で確認できます）。

4. 共用施設の管理について

分譲地には、各区画から近くの河川まで繋いだ下水管などの共用施設があります。分譲地にかかる共用施設の維持管理と、防犯灯設置等により施設にかかる電気料等が発生した場合は、受益者負担の原則により分譲地内居住者の負担となります。

5. 隣地との境界線は、区画形成のために設けられた敷地周囲の擁壁、側溝等、構造物の仕上がり面または、境界を示す杭と杭、もしくは境界プレートをつないだ線が敷地の境界線になります。境界線の接点にはそれを示す杭、プレート等が設置してあります。

※画像は参考イメージです。



6. 区画面積は、境界線で囲まれた水平投影面積です。申込み前に区画の状況、周辺環境等、必ずご確認ください。

7. 区画を形成する構造物の変更は認められません。

8. 分譲地区画等の一部には、電気、電話等の供給のため、電柱や支柱、支線等が設置してあります。（設置場所は、現地にて確認願います）なお、現在の電柱や支柱、支線等の移転、撤去はできません。

9. 学校等について

保育所への入所、小中学校への転入学手続きについては、町の子育て支援課、または教育委員会学校教育課にお尋ねください。

◆子育て支援課 TEL:0556-20-4580 ◆学校教育課 TEL:0556-20-3016

10. 「土砂災害防止法」に基づく、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に一部含まれます。別紙図面等をご確認ください。

11. 分譲地の一部の地質調査を実施しました。調査報告書の写し（一部をコピー）を提供するのでご覧ください。なお、町が提供する地質調査報告書は、あくまでも参考であり、自身が建設する敷地の地質調査は、必要に応じて、住宅建設前に自己責任（自己資金）で行い、結果に応じて地盤、土壌改良などの対応をご自身で行い住宅建設に着手してください。地盤、土壌改良などの費用はご自身で負担していただくこととなります。

12. 上水道について

(1) 宅地給水管

各宅地には、水道事業者（町）が管理する水道本管から分水した給水管が設置してあります。別紙の給排水平面図のとおりです。

(2) 給水施設の設置

住宅の建設に伴う水道工事は、関係法令及び水道事業者（町）の定めた条例等により、設計、施工を行ってください。給水装置の工事等は、町の指定事業者に依頼してください。

(3) 給水施設の申込み

水道事業者（町）への給水施設の申込みは、各自で行ってください。

(4) 水道加入金

給水施設の申込の際、水道事業者（町）の定めた水道条例により、水道メーターの口径に対する水道加入金がかかります。各自が負担してください。

口径別1口当たり 13mm 50,000円（税抜）

※上水道について、詳しくは環境上下水道課（TEL:0556-42-4814）へお問い合わせください。

13. 排水、汚水処理について

浄化槽対応となります。浄化槽を敷地内に個人にて設置することになります。また、浄化槽からの排出水は、各区内に設置してある汚水枡に接続することになります。別紙給排水平面図を参照して下さい。

浄化槽設置について、詳しくは環境上下水道課（TEL:0556-42-4814）へお問い合わせください。

なお、各区内に設置してある汚水枡から最寄りの河川までの下水管（別紙給排水平面図）は分譲地居住者の共有施設となりますので、分譲地居住者全員で、共同で維持管理して頂くこととなります。

譲渡の条件

禁止事項

住居の用途以外の用途に供しないこと。（用途：専用住宅、併用住宅又は兼用住宅）

承諾事項ならびに住宅等の買戻し

1. 所有権移転登記後から5年間は、所有権・質権・抵当権・使用貸借による権利、または賃借権その他の使用および収益を目的とする権利の設定、または移転をする場合、あらかじめ町の承諾を受けてください。
2. 所有権移転登記後から5年間、次のような事項に該当するときは、催告しないで契約を解除し、宅地を買い戻すことがあります。その場合、購入当時の価格で買い戻します。
 - (1) 譲渡契約書に違反したとき。
 - (2) 資格を偽るなど、不正な行為により宅地を譲り受けたとき。

3. 所有権移転登記後から5年間経過した後、住宅の建設に着手されていない場合は、宅地を買い戻すこともあります。買い戻し金額は2. に同じとします。
4. 前記1. 2. 3. の事項により宅地を買い戻した場合は、次の使用料及び違約金を町に支払っていただきます。
- (1) 1年間の使用料相当額は、譲渡代金に7.5%を乗じた額とし、1年未満の端数については、1か月につきその12分の1の額とします。
- (2) 違約金は、譲渡代金の10%とし、譲渡代金から差し引いて返還することとします。この場合、返還金には利息は付きません。

※譲渡後3年と6か月経過した場合の例（譲渡代金が280万円の場合）

・使用料	$2,800,000 \text{ 円} \times 7.5\% \times 3 \text{ 年}$	$= 630,000 \text{ 円}$
	$2,800,000 \text{ 円} \times 7.5\% \div 12 \text{ 月} \times 6 \text{ 月}$	$= 105,500 \text{ 円}$
		使用料計 735,500 円
・違約金	$2,800,000 \text{ 円} \times 10\%$	$= 280,000 \text{ 円}$

契 約

町は購入希望者の方と、宅地譲渡契約を締結します。

来庁される日時を予めご連絡ください。本人が来られない場合は、ご本人との関係を証明できる書類をご提出いただきます。

1. 宅地譲渡契約書・・・2通
2. 印鑑証明書・・・1通（共同名義の方は、人数分）
3. 住民票謄本（全項目記載）1通（共同名義の方は、人数分）
4. 収入印紙・・・契約金額による
百万円を超え5百万円以下　　1千円
5. 印鑑（実印）　※印鑑証明書により実印の確認を行います。

譲渡代金の納入と宅地の引き渡し

譲渡代金は、契約締結日から25日以内に発行する納付書を添えて納入していただきます。代金の納入後、土地を引き渡します。

- 【支払】** 第1回 契約後2週間以内
第2回 契約後3週間以内

所有権の移転登記

1. 宅地等の所有権は引渡し日をもって移転し、その所有権移転登記は町で代行しますが、登記並びに特約付記等に要する費用は購入者の負担となります。宅地等の登記識別情報通知（権利証）は登記完了後速やかに交付します。

※融資の関係で、購入者が手配した司法書士の方で行う事も可能です。

この場合、発生する料金は全て購入者にご負担いただきます。また、買戻し特約の付記登録も併せてお願いいたします。

2. 所有権移転登記の際、7年間の買戻し特約を付記登記することとなります。

参 照

《関係各課の電話番号》

課 名	電話番号	備 考
企 画 政 策 課	0556-42-4801	宅地分譲全般に関する事
建 設 課	0556-42-4808	建築確認に関する事
環境上下水道課	0556-42-4814	上下水道に関する事、浄化槽設置に関する事
学 校 教 育 課	0556-20-3016	小中学校入学に関する事
子育て支援課	0556-20-4580	保育園入園に関する事
税 務 課	0556-42-4803	所得証明、固定資産評価証明書等の発行に関する事
町 民 課	0556-42-4804	住民票、印鑑証明書等の発行に関する事

《その他関係機関》

会社名	電話番号	備 考
NTT東日本ー山梨 設備部設備オペレーション担当	0120-78-0039	電柱、支線等に関する事 9:00~17:00 (12:00~13:00 除く) (月曜日~金曜日)
東電用地株式会社 山梨支社	055-230-5830	電柱、支線等に関する事 9:00~17:00 (12:00~13:00 除く) (月曜日~金曜日)
(株)ネットワーク下部 (NNS 日本ネットワークサービス南支局)	055-273-8111	CATV に関する事 9:00~17:00 (12:00~13:00 除く) (月曜日~金曜日)

