

分 譲 宅 地 説 明 書

分譲宅地は、先着順で購入者を決定します。購入を希望される方は、この分譲宅地説明書の内容を十分御理解の上でお申込みください。

※この分譲宅地説明書は、宅地建物取引業法が地方公共団体に適用されないことから、同法第35条の規定による重要事項説明書の交付・説明に代えて、土地の購入に必要な事項を記載したものです。

目 次

	ページ
1 分譲区画概要	
関谷地区	2
2 申込み資格（購入申込みができる方）	3
3 申込み方法	4
4 提出書類	4
5 申込みに際しての御注意	4
6 分譲の決定	5
7 契約の締結	5
8 分譲代金の支払・猶予	5
9 分譲宅地の引渡し	6
10 所有権移転登記	6
11 契約の解除・分譲代金の返金	6
12 その他の特記事項	7
13 申込みから引渡し・所有権移転登記までの流れ	8

関谷地区

① 分譲区画一覧

②	所 在	地 積	単 価	分 譲 価 格	※用 途 地 域
A	関谷2005-2、-3	354.77 m ² (約 107.3 坪)	13,800 円 (約 45,620円/坪)	4,895,826 円	1 中高
J	関谷 2054-1	1625.85 m ² (約 491.8 坪)	13,900 円 (約 45,950 円/坪)	22,599,315 円	1 中高
L	関谷 2061-7	2,066.32 m ² (約 625.1 坪)	13,600 円 (約 44,959 円/坪)	28,101,952 円	1 中高・1 住
3	関谷 2008-7	282.81 m ² (約 85.6 坪)	13,500 円 (約 44,628 円/坪)	3,817,935 円	1 中高
1 4	関谷 2010-3	301.33 m ² (約 91.2 坪)	14,100 円 (約 46,611 円/坪)	4,248,753 円	1 中高
3 2	関谷 2001-1	308.98 m ² (約 93.5 坪)	15,500 円 (約 51,240 円/坪)	4,789,190 円	1 住
3 9	関谷 2001-13	671.14 m ² (約 203.0 坪)	17,200 円 (約 56,859 円/坪)	11,543,608 円	1 住
4 6	関谷 2025-3	490.54 m ² (約 148.4 坪)	16,900 円 (約 55,868 円/坪)	8,290,126 円	1 住
4 7	関谷 2021-2	256.54 m ² (約 77.6 坪)	14,100 円 (約 46,611 円/坪)	3,617,214 円	1 中高
5 2	関谷 2050-5	336.73 m ² (約 101.9 坪)	13,800 円 (約 45,620 円/坪)	4,646,874 円	1 中高

※「1 中高」…第1種中高層住居専用地域、「1 住」…第1種住居地域

②都市計画法、建築基準法、土地区画整理法に基づく制限の概要

項 目	内 容
区 域 区 分	都市計画区域内（非線引き：線引きされていない区域）
用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域、第1種住居地域
建 ぺ い 率 の 制 限	指定建ぺい率 <u>60</u> %
容 積 率 の 制 限	指定容積率 <u>200</u> %
建物の高さの制限	☐ 絶対高さ制限：なし ☐ 道路斜線制限：あり ☐ 隣地斜線制限：あり ☐ 北側斜線制限：なし ☐ 日影規制：あり
接 道 の 状 況	国道400号（幅員25m）、市道（幅員6m）
私 道 負 担	なし
土地区画整理事業	換地処分公告日 平成13年2月16日

③上下水道・電気・ガス等関係

項 目	利 用 施 設	負担金予定額等（使用料等を除く）
飲用水	那須塩原市水道	・ 宅地内引込み無し（前面道路に配水管布設済） → 施工業者と打合せの上、市上下水道部管理課で手続きしてください。（工事費、加入金、手数料等は購入者負担） ・ 申請手数料 3,000 円 ・ 加入金 55,000 円＋消費税（口径 13 mmの場合）
汚 水	那須塩原市公共下水道	【アルファベットの区画】 ・ 汚水柵一部設置済 → 汚水柵は市で設置しますので、市上下水道部整備課で手続きしてください。 ・ 受益者負担金不要 【数字の区画】 ・ 汚水柵一部設置済（※未設置区画：39、52） → 汚水柵は市で設置しますので、市上下水道部整備課で手続きしてください。 ・ 受益者負担金（300円/㎡）
電 気	各電力会社	・ 個別申込み
ガ ス	プロパンガス	・ 個別申込み
学 区	常根学園	

2 申込み資格（購入申込みができる方）

（１）分譲代金の支払が確実な者

〔分譲契約締結の日の翌日から90日以内に一括払〕

（２）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でない者

（３）市税等の滞納者でない者

3 申込み方法

○提出書類を直接都市計画課（那須塩原市役所本庁舎2階）に持参してください。受付時間は、月曜日から金曜日の午前9時00分から午後4時00分までです（ただし祝・休日、12月29日から1月3日を除く。）。

※予約や郵送、電話等による申込みはできません。

4 提出書類

○分譲宅地取得申込書（様式第1号）（市のホームページからダウンロードできます。）
〔申込者が契約者となります。共有で購入する場合は、それぞれの持ち分を付記の上、連名でお申込みください。〕

○添付書類

〔申込者が個人の場合〕

- ①印鑑証明書1通（住民登録地の市区町村印鑑登録担当）
- ②世帯全員の住民票（本籍記載のもの）1通（住民登録地の市区町村住民票担当）
- ③身分証明書1通（本籍地の市区町村戸籍担当）
- ④所得証明書（住民登録地の市区町村税務担当）又は預貯金等の残高証明書（金融機関）1通
- ⑤納税証明書1通（住民登録地の市区町村税務担当）

〔申込者が法人の場合〕

- ①印鑑証明書1通（最寄りの登記所）
- ②法人の登記事項証明書1通（最寄りの登記所）
- ③納税証明書1通（法人の所在地の管轄税務署）

※各証明書は、交付の日から1か月以内のものを添付してください。

※個人の方に御提出いただく「③身分証明書」は、「禁治産・準禁治産の宣告を受けていない」、「後見登記の通知を受けていない」、「破産宣告の通知を受けていない」ことの証明書です。免許証や保険証等の本人確認書類とは異なりますので御注意ください。

5 申込みに際しての御注意

- （1）物件は現状での引渡しとなりますので、必ず現地を確認してください。
- （2）提出された書類は返却いたしません。

6 分譲の決定

○申込み受付後、「先着順」に書類審査し、分譲の可否を決定します。

審査結果は、「分譲宅地譲渡決定通知書」により申込者にお知らせします。

7 契約の締結

(1) 分譲契約の締結は、分譲宅地譲渡の決定通知を受けた日から30日以内に行います。

(2) 契約は、那須塩原市役所本庁舎2階の都市計画課事務室内で行います。

(3) 契約の際には次のものを持参してください。

①収入印紙(郵便局等でお買い求めください。)※税額は契約額により異なります。

契 約 金 額	印紙税額
100万1円 ~ 500万円	1千円
500万1円 ~ 1,000万円	5千円
1,000万1円 ~ 5,000万円	1万円

※令和9年3月31日までに契約の締結を行う場合

②契約保証金10万円

③申込者の実印(契約書への押印に使用します。)

(4) 留意事項

①契約は、申込者名義で(共有で購入する場合は連名で)締結します。

②「分譲宅地譲渡決定通知書」を受けた日から30日以内に契約を締結しないときは、分譲の決定を取り消す場合があります。

8 分譲代金の支払・猶予

(1) 分譲代金から契約保証金10万円を差し引いた残額(以下「残金」という。)を分譲契約締結の日の翌日から90日以内に一括払いしてください。

※契約保証金10万円は、残金の支払があったとき分譲代金に充てますが、利子は付しません。

※那須塩原市内の銀行等で支払う場合は、市が発行する「納入通知書兼領収書」により手数料なしで支払うことができます。それ以外の銀行等で支払う場合は、手数料がかかります。

振込先は、

「足利銀行 黒磯支店 普通 107262 那須塩原市会計管理者」です。

(2) 災害その他やむを得ない理由により支払期限までに残金の支払が著しく困難なときは、支払猶予を受けられる場合があります。

9 分譲宅地の引渡し

- (1) 分譲代金の支払完了後、「引渡し書」を交付し、現地にて現状で引渡します。
- (2) 「受領書」に購入者の実印で受領印をいただきますので、実印を持参してください。
- (3) 引渡し以後の土地の管理（除草等）は、購入者の責任で行ってください。
- (4) 引渡しの際に、「10 所有権移転登記」(3)に記載されたものを併せて持参してください。

10 所有権移転登記

- (1) 所有権移転登記は、分譲代金完納後に、市が囑託で行います。
- (2) 登記に必要な書類（申込者の住民票又は法人の登記事項証明書）を取得するための手数料及び登録免許税は分譲宅地購入者の負担となります。
※申込時にも添付していただきますが、再度、申込者の住民票又は法人の登記事項証明書を取得し、提出いただく場合があります。

- (3) 登記手続のため、引渡し時等に次のものを持参してください。

- ①登録免許税額分の収入印紙（郵便局等でお買い求めください。）

※登録免許税の額は、市から分譲宅地購入者に連絡します。

【参考】登録免許税額の計算（土地の所有権の移転登記（内容：売買））

・ 計算方法	「課税標準」×「税率」（※端数処理あり）
・ 課税標準	通常、市町村の固定資産税課税台帳に登録された価格（評価額）を使用
・ 税率	1,000分の15（1.5%） ※令和11年3月31日までの間に登記を受ける場合

- ②分譲宅地購入者の実印（「登記原因証明情報」（土地の所有権移転登記の際に必要な書類）に押印いただきます。）
- (4) 所有権移転登記手続完了後、「登記識別情報通知（権利証）」を交付します。「受領書」に押印していただきますので、実印を持参してください。

11 契約の解除・分譲代金の返金

- (1) 市は、購入者が次のいずれかに該当するときは、締結した分譲契約を解除することができます。この場合、契約保証金10万円は返還しません。

- ①分譲代金を契約締結の日から起算して１年間払支払わないとき。
 - ②分譲代金払込期限前に契約解除の申出があったとき。
 - ③「分譲宅地売買契約書」及び「那須塩原市宅地分譲規則」に違反したとき。
- (２) 申込者の責めに帰すことができない事由により融資の全部又は一部が成立しない場合で、契約締結の日から９０日以内に申出があったときは、契約を解除するとともに契約保証金１０万円を返金します（ローン特約）。

１２ その他の特記事項

- (１) 良好な環境を維持するため、以下について協力をお願いします。
- ①緑豊かな住環境を創出するため、緑化（植樹、生け垣、芝生等）を推進すること。
 - ②除草など、土地の善良な管理を行うこと。
 - ③分譲地区内に設置されたゴミ収集所、公園等がある場合は、善良な管理を行うこと。
- (２) 地盤補強が必要となった場合の工事費は、購入者の負担になります。
(地盤調査は実施していません。)
- (３) 分譲宅地内の電柱の移設等については、引渡し後に購入者が手続きしてください。
- (４) 建築条件はありません。
- (５) 那須塩原市では、「那須塩原市立地適正化計画」を策定しています。本説明書に掲載のある全ての分譲宅地は、計画で定める「居住誘導区域（居住を誘導すべき区域）」に位置付けられています。また、那須塩原駅西口地区分譲宅地（区画５のみ）については、「都市機能誘導区域（商業・金融・行政等の都市機能を誘導すべき区域）」にも位置付けられています。
- (６) 分譲宅地の価格は、原則として、年度ごとに定めます。
- (７) 土地取得に伴い、固定資産税（市税）が課税されます（１月１日の所有者）。
- (８) 土地取得に伴い、不動産取得税（県税）が課税される場合があります。

13 申込みから引渡し・所有権移転登記までの流れ

