

北海道上川郡東川町

## **ノースヴィレッジ**

**【住宅用宅地分譲地】**

重要事項説明書に準じた書類

東川町土地開発公社

## 重要事項説明書に準じた書類

東川町土地開発公社は、公有地拡大の推進に関する法律に基づいて設立されており、宅地建物取引業法の適用の受けない法人ですが、東川町土地開発公社宅地売買に関して宅地建物取引業法第35条の規定に基づいた重要事項説明書に準じた書類をもって次のとおり説明します。

この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

名称	東川町土地開発公社 昭和47年11月9日設立
主たる事務所	〒071-1492 北海道上川郡東川町東町1丁目16番1号 東川町役場 税務住民課内
代表者氏名	理事長 菊地 伸
電話番号	0166-82-2111(内線111)

取引の態様 (法第34条第2項)	売買
	当事者

### 不動産の表示

名 称		ノースヴィレッジ 区画番号【★★】		
土 地	所 在	地 番	地目	面 積
		上川郡東川町北町3丁目	★★番	宅地
				m <sup>2</sup>
	面積合計	m <sup>2</sup>		
	権利の種類	所有権		
販売価格		円		
分割の場合 (手付金20%)		円		
分割の場合 (残金)		円		
登録免許税		円		
収入印紙		円		

1 登記簿に記載された事項

	所有権に関する事項 (甲区)	所有権に係 る権利に関 する事項	所有権以外 の権利に関 する事項(乙 区)
	土地	名義人 氏名 東川町土地開発公社 住所 上川郡東川町東町1丁目16番1号	なし

2 法令に基づく制限の概要

東川町都市計画	
・町独自の区域線引きをしており、この場所は住居地域となります。	
都市計画法	
区域の別	都市計画区域 外
その他	
建築基準法	
法6条1項4号区域	内
法22条区域	内
用途地域	東川町は都市計画法による区域を定めていないことから集団規定は発生しません。 － 建築基準法第41条の2による －
・住宅等を建築するにあたり、建築基準法の建物建築に関する法令に従わなければなりません。	
景観法	
景観計画区域	内
<ul style="list-style-type: none"> <li>・美しい東川の風景を守り育てる条例（東川町景観計画）</li> <li>・景観計画に伴う行為届の提出が必要です。</li> <li>・景観計画に定める住宅建築を厳守してください。</li> </ul>	
下水道法	
下水道処理区域	内
ノースヴィレッジ建築緑化協定	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・協働して街作りを進める建築緑化協定の内容を理解頂き協定締結後に売買契約を取り交わします。</li> </ul>	

3 道路・公園・飲用水・電気・ガスの整備状況及び生活環境等に関する事項

種 別	内 容	問合せ先等
道 路	町道に面する。 (町道 10.7m、9.7m歩道有舗装済)	東川町都市建設課 TEL0166-82-2111
公園等	公園 2,961 m <sup>2</sup> 、緑地 6,061 m <sup>2</sup>	
飲用水	地下水利用 (各自ボーリング・ホームポンプ設置) ※東川町の地下水マニュアル参照(ホームページ) ※工事計画等の確認を事前に行ってください。 完成後にボーリング柱状図、水質検査書の写しを提出していただきます。	
排 水	東川町公共下水道	
ゴ ミ	戸別収集方式(リサイクルは除く)	東川町税務住民課 TEL0166-82-2111
電 気	北海道電力他	北海道電力(株)他
ガ ス	戸別プロパンガス	町内取扱い業者他
灯 油	戸別ホームタンク	
通 信	光ファイバー区域	通信業者
備 考	<p>■東川町景観住宅建築支援事業</p> <p>※令和5年度限り(毎年制度変更あり)</p> <p>東川町が推奨する東川風住宅の基準を満たす住宅を建築し、住宅空間を形成する方</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・木造のカーポート、車庫、物置の建設費に対して補助</li> <li>・町内業者施工</li> <li>・事業費の1/2補助、上限50万</li> <li>・事前認定必要(認定基準有り)</li> </ul>	東川町都市建設課 TEL0166-82-2111
	<p>■家具購入補助事業(町内家具業者限定)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業費の1/2補助、10万円以内</li> </ul> <p>但し町民は100%補助、上限30万円以内 期限は住宅完成後1年以内。</p> <p>■樹木の寄贈(3本:うち指定木1本)</p> <p>指定木は必ず出入する道路側間口部分に植栽していただきます。</p>	東川町土地開発公社 TEL0166-82-2111
その他	<p>■工場が隣接しており、天候によっては煙、匂い等を感じる場合もあります。</p> <p>■農地が隣接しているので、各種農作業等に、対して理解をして下さい。</p>	

	<p>■敷地内の雪は歩車道に出さず、自己所有地内で処理して下さい。</p> <p>■令和10年頃に隣接水田で大区画ほ場にするための基盤整備工事が行われます。</p>	
--	--	--

#### 4 売買契約・所有権移転登記等に関する事項

<p>契約時</p>	<p><b>【手続き】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・契約は申し込みから30日以内となります。</li> <li>・手続きを円滑に行うため、入金日時、契約方法、契約に来られる日を事前にご相談下さい。</li> <li>・土地代金は全額もしくは、手付金として20%を契約時に持参頂くか、事前に入金をお願いします。</li> </ul> <p><b>【必要なもの】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地代金（全額または手付金） （全額入金の場合は登録免許税も必要）</li> <li>・印紙代金（お客様負担となりますが、事前に公社で用意することも可能です。）</li> <li>・印鑑</li> <li>・住民票（土地所有者となる方の住民票） ※写しを契約前に送付をお願いします。</li> </ul>
<p>所有権移転登記</p>	<p><b>【手続き】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・契約完了、土地代金の全額入金確認後に、東川町土地開発公社が所有権移転登記を行います。</li> <li>・手付金で契約の場合は契約日から60日以内に残金を入金して頂きます。 ※納入期限までに入金が確認出来ない場合は、契約解除となり違約金（契約金額の20%）が発生します。</li> <li>・所有権移転登記完了後に登記完了証の写し、登記識別情報通知を郵送致します。</li> </ul>
<p>登記費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東川町土地開発公社で嘱託登記を行うので、登記費用は発生しません。 ※登録免許税は別途必要です。</li> </ul>
<p>条 件</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約締結後3ヵ年以内に自ら居住する住宅を建築し、完成後、住民票を東川町に異動していただきます。</li> <li>・別荘・アパート等は建築することはできません。また、一部を賃貸で貸すこともできません。</li> <li>・東川風住宅設計指針及び緑化協定に遵守したものとします。</li> <li>・住宅は隣地境界線と平行に配置し、同じ並びの区画においては道路に面する住宅の出入り口の向きは統一します。（角地も同様）</li> <li>・汚水は公共下水道に接続していただきます。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅を建築し入居するまで草刈り等を行い、善良な保全管理を行うとともに居住後も所有地内の環境整備に努めていただきます。</li> <li>・町内会に加入し、公共用地の環境整備及び草刈等に協力をしていただき、町内会の約束ごとを遵守していただきます。</li> </ul>
転売禁止	・住宅建築後でなければ、土地を他の者へ譲渡又は転売する事が出来ません。ただし、同居の親族への権利譲渡及び東川町土地開発公社がやむを得ないと認めた場合はこの限りではありません。
買戻特約	・契約後3年以内に建築できない場合は、売買代金の85%に相当する金額で東川町土地開発公社が買い戻します。(契約書に記載)
公租公課	・土地に対する公租公課は、所有権移転登記完了後に発生するものは買主の負担となります。
契約解除	・契約に違反したときは、売買代金の20%に相当する違約金を徴します。
振込先	<p>口座名義：<small>ひがしかわちょう と ち かいほつこうしゃ</small> 東川町土地開発公社 <small>すいとうかんりしゃ</small> 出納管理者 <small>にしはら かおり</small> 西原 香</p> <p>金融機関：東川町農業協同組合本所</p> <p>口座番号：普通口座 0444506</p> <p>※現金納入の場合は事前にご連絡をいただき契約時にお支払ください。</p>
事務局	<p>東川町土地開発公社（東川町役場税務住民課内）</p> <p>〒071-1492 北海道上川郡東川町東町1丁目16番1号</p> <p>TEL0166-82-2111 FAX0166-82-3644</p> <p>(土日、祝祭日及び年末年始を除く平日の8:30~17:00)</p>

## 5 添付書類

<input type="checkbox"/>	売買契約書	<input type="checkbox"/>	宅地図面
<input type="checkbox"/>	東川町景観計画・東川風住宅設計指針ガイドブック	<input type="checkbox"/>	東川町給水施設標準図
<input type="checkbox"/>	ノースゲイルッジ 建築緑化協定書	<input type="checkbox"/>	下水管敷設図写し

以上の重要事項について説明を受けた内容を承諾し、本書類及び添付図面・書類等を受領致しました。

令和 年 月 日

【買主】

住 所

氏 名

Ⓜ