

令和2年度

藤沢市開発経営公社

宅地分譲のご案内

湘南ライフタウン

10区画

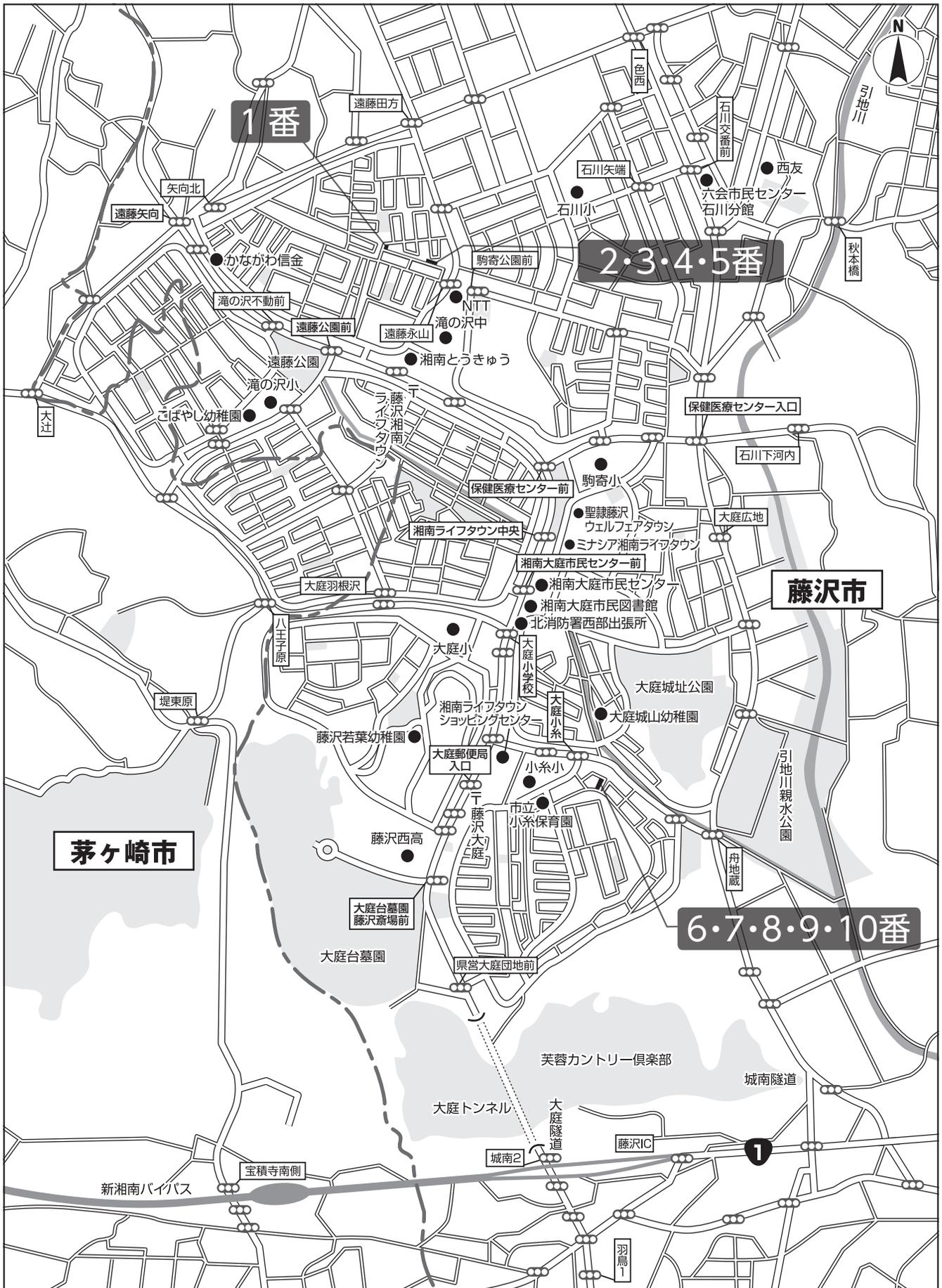
(遠藤・大庭)

一般財団法人 藤沢市開発経営公社

目 次

現地概略図	1
分譲地一覧表	2
申込要領	3
受付場所・抽選会場案内図	8
現地案内図 及び 現況明細図	
区画番号 1 番	10
区画番号 2 番～5 番	12
区画番号 6 番～10 番	14
標準土地売買契約書	16
誓約書	21
宅地分譲申込書	23

現地概略図



分 譲 地 一 覧 表

区画 番号	土地の所在等		公簿面積 (㎡)	金額 (万円)
	地 番	地目		
藤沢市遠藤字永山				
1	751番1	宅地	165.52	2,185
2	752番12	宅地	175.07	3,005
3	752番13	宅地	177.11	3,017
4	752番14	宅地	175.69	2,997
5	752番15	宅地	177.04	3,016
藤沢市大庭字小糸				
6	5132番27	宅地	148.78	1,979
7	5132番28	宅地	143.19	1,976
8	5132番29	宅地	162.75	2,099
9	5132番30	宅地	148.78	1,979
10	5132番31	宅地	141.08	1,961

● 交通アクセス 区画番号 1～5 JR 東海道線「辻堂駅」バス 13 分
滝の沢 徒歩 5 分

区画番号 6～10 JR 東海道線「辻堂駅」バス 9 分
城下 徒歩 2 分

- 都市計画 市街化区域
- 用途地域 第一種低層住居専用地域
- 地 目 宅地
- 建ぺい率 50%
- 容積率 80%
- 土地権利 所有権
- 現 況 更地
- 学 区 小学校

区画番号 1～5 滝の沢小学校

区画番号 6～10 小糸小学校

中学校 区画番号 1～5 滝の沢中学校

区画番号 6～10 大庭中学校

- その他の制限 建築基準法第 22 条区域

一般財団法人藤沢市開発経営公社 宅地分譲申込要領

1 申込み資格

申込みに際しては、次の要件のすべてを満たす必要があります。

- (1) 申込みは、個人の方に限ります。
- (2) 契約締結時に手付金として50万円の支払いができること。
- (3) 定められた期間までに、分譲代金全額の支払いができること。
- (4) 次に掲げる者でないこと。
 - ア 不動産の売買に係る契約を締結する能力について、法令上の制限を受けている者
 - イ 破産手続開始の決定を受けている者
- (5) 神奈川県暴力団排除条例（平成23年4月1日）の施行に伴い、契約時に暴力団排除に関する誓約書に署名・押印すること。

2 申込み条件

- (1) 1世帯につき1区画とします。複数の申込み（別途募集する令和2年度定期借地権付分譲を含む）はできません。
- (2) 申込者本人が自ら契約名義人になります。
- (3) 売買契約締結の日から3年間の転売（共有持分の処分・名義の変更を含む）を禁止します。
- (4) 売買契約締結の日から3年以内に住宅の建築工事に着手することができること。

3 申込み方法

（一財）藤沢市開発経営公社が定める「宅地分譲申込書」に必要事項を記入押印の上、申込者の本人確認ができる書類（運転免許証の写し等）を添付し、直接窓口に申込みください。郵送、電話、ファクシミリ等での申込みは受付いたしません。

なお、申込者本人が宅地分譲申込書を持参できない場合は、委任状を添付して代理人が申込みをしてください。代理人が申込みを行う場合は、受任者（代理人）の本人確認ができる書類（運転免許証の写し等）が必要です。

4 申込期間・受付時間・受付場所

- (1) 申込期間 令和2年11月2日（月）～令和2年11月13日（金）
土・日・祝日は除く
受付時間 午前10：00～午後5：00
- (2) 受付場所
藤沢市辻堂神台二丁目2番2号 CoccoTerrace（ココテラス）湘南4階
（一財）藤沢市開発経営公社 窓口（案内図8ページ参照）
電話 0466-34-8333

※ 申込み状況は、申込期間の終了後に（一財）藤沢市開発経営公社ホームページに掲載します。

5 申込みの無効

次の場合は、申込みのすべてが無効となります。

- (1) 申込み資格がないとき。
- (2) 宅地分譲申込書に虚偽の記入があったとき。
- (3) 宅地分譲申込書に記入または押印漏れがあったとき。
- (4) 2区画以上の申込みをしたとき。
- (5) 添付書類の不備があったとき。
- (6) 2件以上の申込みの代理をしたとき。(その代理人が代理した申込みのすべてが無効となります。)

6 契約の相手方の決定方法

1区画に申込者が1名の場合は、その申込者を契約の相手方とします。

1区画に申込者が2名以上の場合は公開抽選とし、当選者1名と補欠者(3名まで)を決定いたします。

- (1) 抽選日時 令和2年11月15日(日) 午前10:30～
- (2) 抽選場所 CoccoTerrace(ココテラス) 湘南4階 会議室

抽選結果は(一財)藤沢市開発経営公社のホームページでご確認いただけます。また、当選者1名と補欠者(3名まで)には、決定通知書を郵送いたします。

※ 申込みのなかった区画については、宅地分譲の申込者(別区画での補欠者を含むが、再募集に参加する場合には、補欠の辞退が必要)で公開抽選にお越しいただいた方を対象に公開抽選終了後に再募集を行います。同一区画に複数の応募があった場合はその場において抽選により当選者1名と補欠者(3名まで)を決定いたします。

※ 再募集への応募を希望される方は、①受付收受印のある宅地分譲申込受付票(申込時にお渡しする半券)、②本人確認ができる書類(運転免許証の写し等)を必ずお持ちください。代理の場合は、③委任状(再募集への応募の記載があるもの)も必要となります。

7 契約手続

当選者には、令和2年11月30日(月)～12月18日(金)までの間(土・日曜日は除く)に、土地売買契約書を取り交わしていただきます。売買契約の手続きは当選者ご本人が行ってください。また、手続きに来られた方の本人確認の書類を改めて提出していただきます。

なお、契約締結時には、実印、印鑑登録証明書及び住民票等が必要となります。また、手付金のお支払いが確認できる書類(振込控等)をお持ちください。

8 手付金・売買代金・その他の費用

(1) 手付金の振り込み

契約締結までに、手付金として50万円をお振り込みいただきます。この手付金は、売買代金をお支払いいただく際に、代金の一部に充当いたします。

(2) 売買代金の振り込み

原則として、令和3年1月4日(月)～令和3年2月26日(金)までの間に売買代金(手付金50万円を差し引いた残代金)をお振り込みいただきます。

なお、2名以上の連名でのお申込みの方は、それぞれ持分割合に応じた金額を共有者ごとにお振り込みください。(代表者の名義でまとめてのお振り込みはできません)

(3) その他の費用

土地売買に伴い、土地代金のほかに次の費用が必要になります。

- ア 売買契約書に添付するための収入印紙
- イ 所有権移転登記に必要な登録免許税

9 引き渡し・登記・その他の契約内容等

(1) 土地所有権移転時期及び土地の引き渡し

土地の所有権は、売買代金の全額を受領と同時に買主に移転し、引き渡しも同日とします。

(2) 所有権移転の登記

所有権移転登記の手続きは、(一財)藤沢市開発経営公社が行います。契約時に登記に必要な書類を売買契約時にお預かりいたします。なお、住宅ローン等を組む際の抵当権等の設定登記手続きについては、契約者が行ってください。

(3) 契約不適合責任

本土地の引渡し後2年を経過するまでに本土地に契約不適合がある旨を売主に通知しなかった場合には契約書に定められた契約不適合責任の行使ができなくなります。

(4) 補欠者から当選者への変更

当選者が契約の相手方としての権利を失った場合、ただちに電話にて補欠者へご連絡いたします。

10 その他の留意事項

- (1) 2名以上の連名(宅地の共有名義を希望される方)での申込みも可能です。
- (2) 公簿面積(地積)の変更はいたしません。
- (3) 金融機関のローン斡旋は行いません。住宅ローンをお考えの方は、できるだけ早めに金融機関等にご相談ください。
- (4) 前面道路からのガス、水道等の引き込み工事、歩道切り下げ工事及び擁壁等の工事は、自費施工となります。また、2mを超えるの擁壁やブロックによる擁壁工事については、藤沢市役所建築指導課にご相談ください。
- (5) 既設電柱等の移設や除去は原則としてできません。
- (6) 固定資産税は、毎年1月1日の所有者に課税されます。

- (7) 不動産取得に伴い不動産取得税が課税されます。詳しくは県税事務所までお問い合わせください。
- (8) すべての区画は地盤改良等の検討を要します。土地区画整理事業による造成地のため、建築に際しては、設計者等とご相談のうえ、事前に必ず地質・地盤等を十分に調査し適切な工事を行ってください。
- (9) 区画番号1番は、隣地公道が資源ステーションになっています。
- (10) 区画番号2番～5番については、擁壁も併せての売買となります。
- (11) 区画番号2番～5番については、当該敷地の地中に地下埋設物（コンクリートがら等）が存在することが確認されておりますが、現況のまま引き渡すものとします。必要な方には事前に地下埋設物及び地下調査のデータを記載した資料をお渡しいたします。
- (12) 区画番号10番は、土砂災害警戒区域に指定されています。区画番号6番～9番は、土砂災害警戒区域に近接しています。
土砂災害警戒区域の範囲は、変更になることがあります。
- (13) 区画番号9番、10番は、急傾斜地崩壊危険箇所に指定されています。
区画番号6番～8番は、急傾斜地崩壊危険箇所に近接しています。
急傾斜地崩壊危険箇所の範囲は、変更になることがあります。
- (14) 区画番号6番～10番は、小糸保育園駐車場及びサービス付き高齢者専用住宅に隣接しています。
- (15) 区画番号6番～10番は、街区全体が開発行為に該当する可能性があるため、建物の建築に際しては、現況地盤面の変更（切土や盛土）を行わないようお願いいたします。（カースペース確保等のためのものは除く）
擁壁の築造の際には、開発行為の対象となることもありますので、設計者等とご相談のうえ工事を行ってください。

令和2年度 宅地分譲スケジュール

申込受付

申込期間： 令和2年11月2日（月）～11月13日（金）（除、土日・祝日）
午前10：00～午後5：00

受付場所： ココテラス湘南4階 （一財）藤沢市開発経営公社 窓口

- * 上記受付場所に、宅地分譲申込書をご持参ください。
- 郵送・電話・FAX等による申込みはできませんのでご注意ください。
- * 最終の申込状況は（一財）藤沢市開発経営公社のHPに掲載いたします。



公開抽選

日時： 令和2年11月15日（日） 午前10：30～

場所： ココテラス湘南4階 会議室

- * 申込みのなかった区画については、当日再募集を行います。
- * 抽選結果は、当選者と補欠者に郵送でお知らせいたします。



手付金の振り込み

契約までに、手付金50万円をお振り込みいただきます。



契約締結

契約期間： 令和2年11月30日（月）～12月18日（金）（除、土日）

契約場所： ココテラス湘南4階 （一財）藤沢市開発経営公社 会議室

- * 契約手続きに関する詳細は、当選者へ事前にお知らせいたします。



代金の振り込み・引き渡し

令和3年1月4日（月）～2月26日（金）の間に売買代金をお振り込みいただきます。所有権は売買代金受領と同時に移転しお引き渡しも同日といたします。

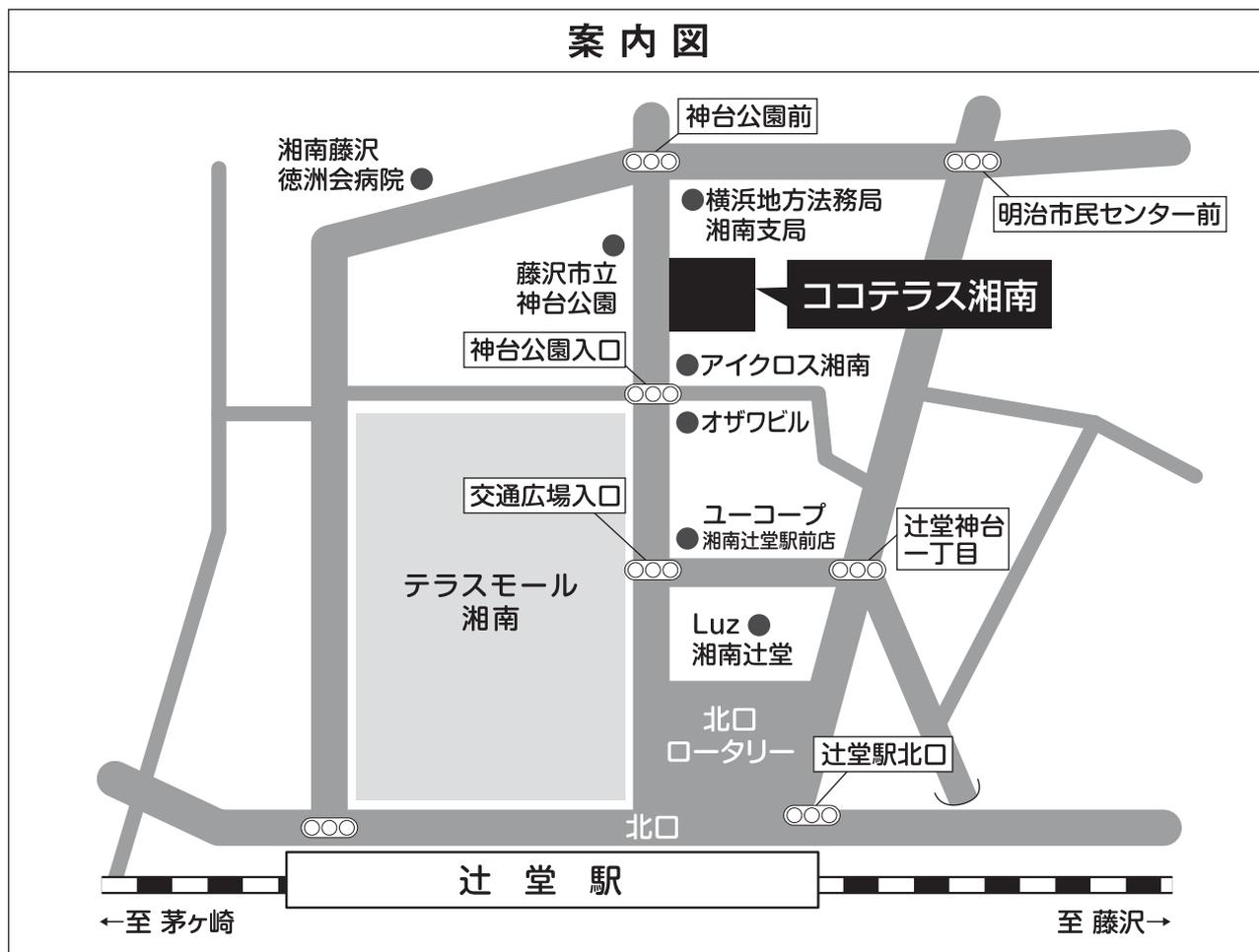


所有権移転登記

- （一財）藤沢市開発経営公社が所有権登記の手続きを行います。
- * 抵当権設定登記が必要な方は、ご自身でお願いいたします。

受付場所・抽選会場案内図

JR辻堂駅北口より徒歩5分



※当ビルには、来客者用駐車場はございません。

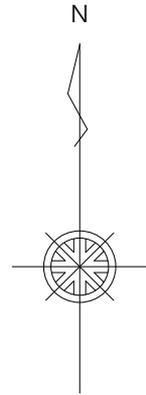
お越しの際には、できるだけ電車・バス等の公共交通機関をご利用くださいますようお願いいたします。

車でお越しの方は、近隣の有料駐車場をご利用ください。



現況明細図
1番

所在：藤沢市遠藤字永山



区画番号	地番	面積
1	751-1	165.69 m ²

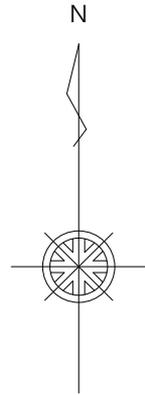
凡例

◻	市石
□	民石
↑	民金属標



現 況 明 細 図
2 番～5 番

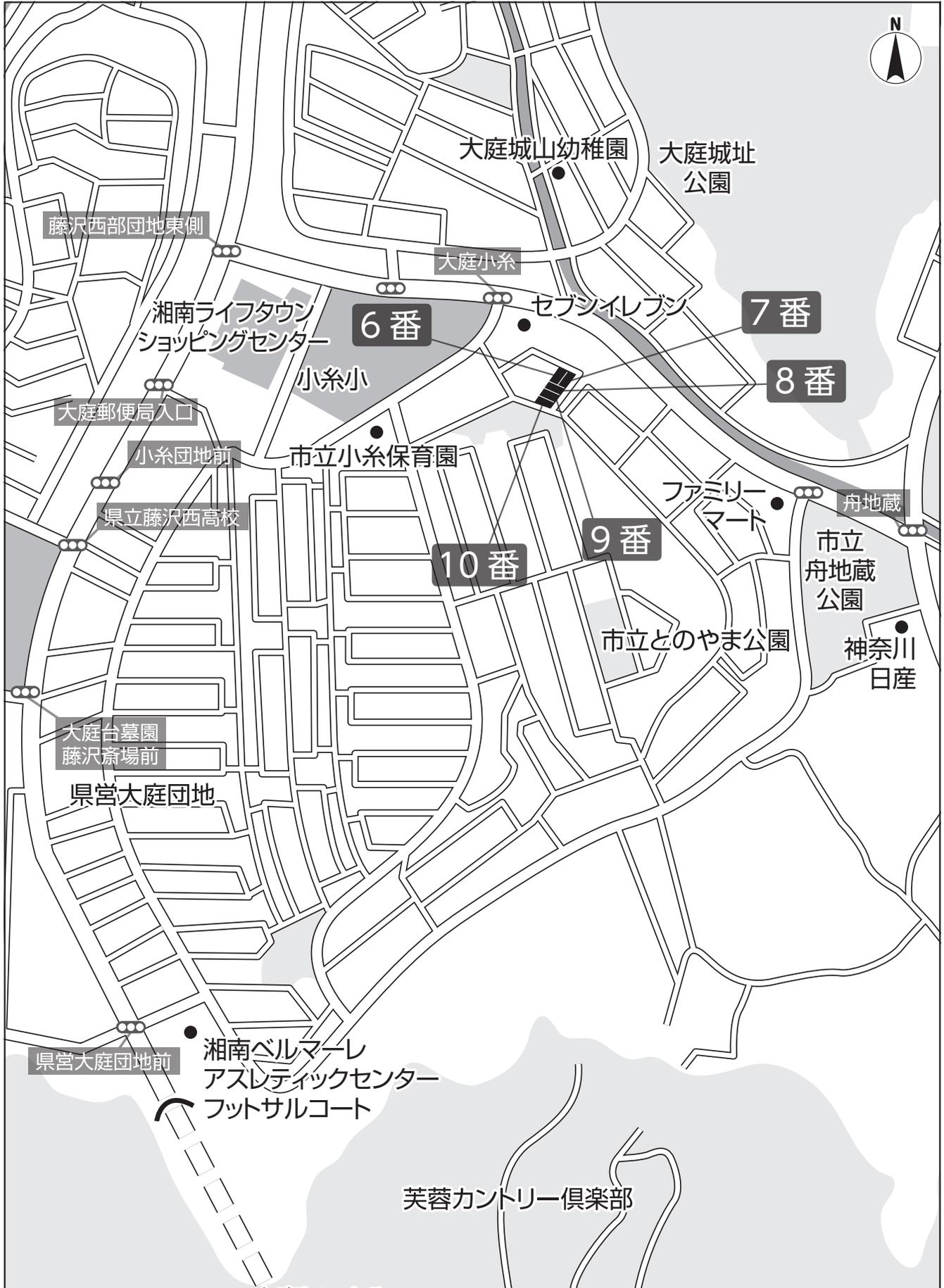
所在：藤沢市遠藤字永山



区画番号	地 番	面 積
2	752-12	175.08 m ²
3	752-13	176.97 m ²
4	752-14	175.53 m ²
5	752-15	176.95 m ²

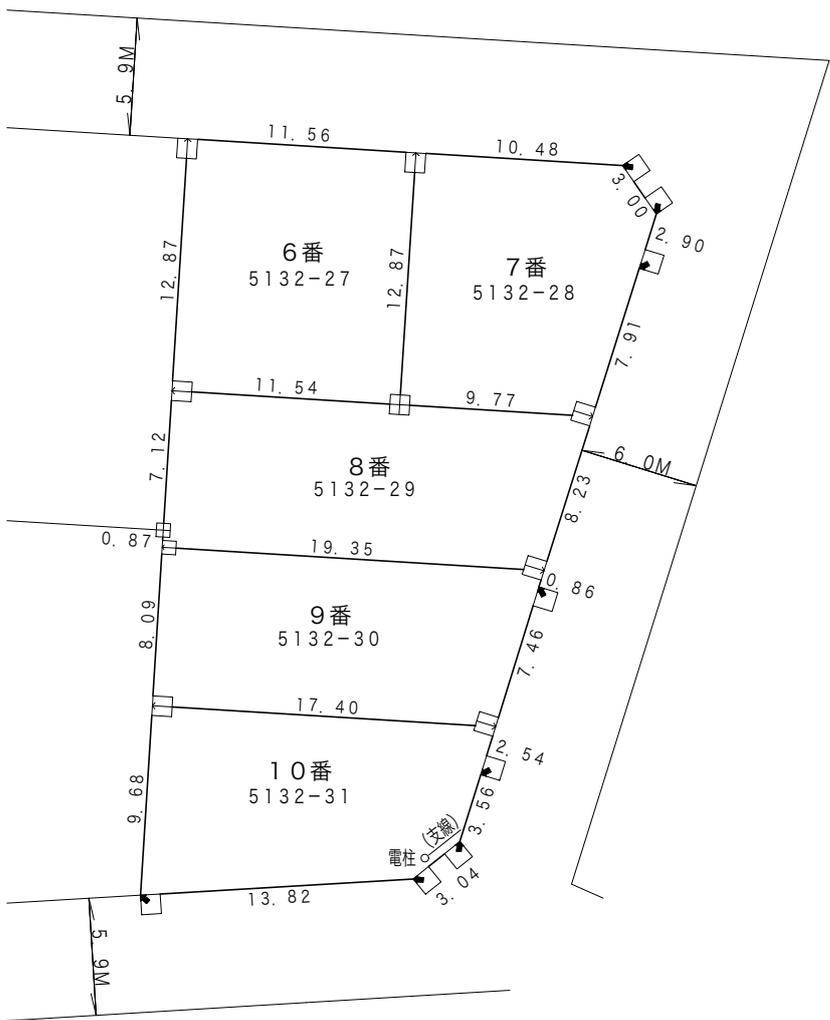
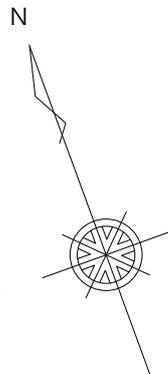
凡例

↑	民金属標
---	------



現 況 明 細 図
6番～10番

所在：藤沢市大庭字小糸



区画番号	地 番	面 積
6	5132-27	148.78㎡
7	5132-28	143.19㎡
8	5132-29	162.75㎡
9	5132-30	148.78㎡
10	5132-31	141.08㎡

凡例

□	民石
□	民石
■	市金属標

標準土地売買契約書

売主：一般財団法人藤沢市開発経営公社を甲として、買主：〇〇〇〇を乙として、当事者間に土地を売買することについて、次のとおり契約を締結する。

(土地の表示及び土地売買代金)

第1条 甲は、その所有する次表の土地（以下「本土地」という。）を次の土地売買代金をもって乙に売り渡し、乙は土地を買い受けるものとする。

[土地の表示]

所在地番	地目	公簿面積	m ²
藤沢市	宅地		m ²

[土地売買代金] 金〇〇〇〇〇〇〇〇〇円

2 この売買は、公簿面積の売買とし、実測面積が公簿面積と相違しても、甲乙ともにこれに関し、売買代金の増減、その他何ら異議を申し出ないものとする。

(手付及び手付解除)

第2条 乙は、この契約締結と同時に手付金として金伍拾万円を甲に支払い、甲はこれを受領した。手付金は、残代金支払いのときに土地売買代金の一部に充当する。

2 手付金には、利息を付さない。

3 甲は、乙がこの契約の履行に着手するまでは、乙に対し、手付金の倍額を現実に提供してこの契約を解除することができる。

4 乙は、甲がこの契約の履行に着手するまでは、甲に対し、手付金を放棄してこの契約を解除することができる。

5 本条の手付金は、解約手付及び違約手付とする。

(土地売買代金の支払方法及び期間)

第3条 乙は、土地売買代金を甲の指定する方法により、令和3年1月4日から令和3年3月26日までの間に、残代金として金〇〇〇〇〇〇〇〇円を支払う。

(所有権移転の時期)

第4条 本土地の所有権は、甲が土地売買代金を全額受領した日に甲から乙に移転するものとする。

(遵守事項)

第5条 乙は、この契約締結後3年間は、本土地の全部又は一部を第三者に譲渡してはならない。

2 乙は、この契約締結後3年以内に住宅の建築工事に着手しなければならない。

(土地の引渡し)

第6条 甲は、土地売買代金受領の日に土地を現況のまま乙に引き渡し、乙は本土地を引き受けるものとする。

(登記)

第7条 この契約に基づく所有権移転登記手続は、甲が土地売買代金受領後すみやかに行うものとし、乙は登記に必要な書類を甲に引き渡すものとする。

2 前項の登記に要する登録免許税は乙の負担とし、その他の費用は甲の負担とする。

(公租公課)

第8条 本土地の一切の公租公課は、本土地の引渡し日が属する年度分までは甲の負担とし、翌年度分からは乙の負担とする。

(契約経費の負担)

第9条 この契約締結に要する印紙税は、双方の負担とする。

(引渡し前の滅失・損傷)

第10条 本土地の引渡し前に、天災地変その他甲又は乙のいずれの責めにも帰すことのできない事由によって、本土地が滅失し甲がこれを引渡すことができなくなったときは、乙は売買代金の支払いを拒むことができ、甲又は乙はこの契約を解除することができる。

2 甲は、前項の修補が著しく困難なとき、又は過大な費用を要するときは、この契約を解除することができるものとし、乙は、本土地の損傷により契約の目的が達せられないときは、この契約を解除することができる。

3 前2項によってこの契約が解除された場合、甲は、受領済の金員を無利息で遅滞なく乙に返還しなければならない。

(契約不適合を除く契約違反による解除)

第11条 甲又は乙は、相手方がこの契約に定める債務を履行しないとき、自己の債務の履行を提供し、かつ、相当の期間を定めて催告したうえ、この契約を解除することができる。

2 前項の契約解除がなされた場合、甲又は乙は、相手方に違約金（損害賠償の予定）として手付金と同額の金伍拾万円を請求することができる。ただし、債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして相手方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、違約金の請求はできないものとする。

3 前項の違約金に関しては、現に生じた損害額の多寡を問わず、相手方に増減を請求することはできないものとする。

4 違約金の支払いは、次のとおり、遅滞なくこれを行う。

①甲の債務不履行により乙が解除したときは、甲は、受領済の手付金を返還したうえで違約金を付加して乙に支払う。

②乙の債務不履行により甲が解除したときは、乙は、甲が受領済の金員を違約金として放棄する。

5 乙が本土地の所有権移転登記を受け、又は本土地の引渡しを受けているときは、前項の支払いを受けるのと引換えに、その登記の抹消登記手続き、又は本土地の返還をしなければならない。

6 本条の規定は、第13条に定める契約不適合による契約の解除には適用されないものとする。

(反社会的勢力の排除)

第12条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- (1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という)ではないこと。
 - (2) 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう)が反社会的勢力ではないこと。
 - (3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
 - (4) 本物件の引き渡し及び売買代金の全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自ら又は第三者を利用して、この契約に関して次の行為をしないこと。
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
- 2 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができるものとする。
- ア 前項(1)又は(2)の確約に反する申告をしたことが判明した場合
 - イ 前項(3)の確約に反し契約をしたことが判明した場合
 - ウ 前項(4)の確約に反した行為をした場合
- 3 乙は、甲に対し、自ら又は第三者をして本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないことを確約する。
- 4 甲は、乙が前項に反した行為をした場合には、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができるものとする。
- 5 第2項又は前項の規定によりこの契約が解除された場合には、解除された者は、その相手方に対し、乙に契約違反があるときは、甲は手付金を没収し、甲に契約違反があるときは、甲は乙に手付金の倍額を損害賠償として支払う。
- 6 第2項又は第4項の規定によりこの契約が解除された場合には、解除された者は、解除により生じる損害について、その相手方に対し一切の請求を行わないものとする。

(契約不適合責任)

第13条 引渡された本土地が種類又は品質に関してこの契約の内容に適合しないものであるとき(以下「契約不適合」という。)は、乙は、甲に対し、本土地の修補を請求することができる。この場合、甲又は乙は、相手方に対し、修補の方法に関し協議の申し入れをすることができる。

- 2 引渡された本土地に契約不適合があるときは、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして甲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を除き、乙は、甲に対し、修補に代え、又は修補とともに損害賠償を請求することができる。
- 3 引渡された本土地に契約不適合があるときは、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときを除き、乙は、甲に対し、相当の期間を定めて本土地の修補を催告したうえ、この契約を解除することができる。
- 4 乙が前項に基づきこの契約を解除し、乙に損害がある場合には、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして甲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を除き、乙は、甲に対し損害賠償を請求することができる。
- 5 引渡された本土地に契約不適合があるときは、乙は、甲に対し、相当の期間を定め

て本土地の修補を催告したうえ、損害賠償請求や契約解除によらずに、その契約不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。

6 乙は、本土地の引渡し後2年を経過するまでに甲に本土地に契約不適合がある旨を通知しなかった場合、本条に定める権利を行使できないものとする。

(疑義の決定)

第13条 契約条項の解釈に疑義を生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第14条 この契約に関する訴えについては、横浜地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

この契約を証するため、契約書2通を作成し、当事者が記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

2020年(令和2年) 月 日

甲(売主) 藤沢市辻堂神台二丁目2番2号
CoccoTerrace(ココテラス)湘南
一般財団法人藤沢市開発経営公社
理事長

乙(買主) 住 所
氏 名

誓約書

私は、下記の対象不動産の売買契約を希望しますが、神奈川県暴力団排除条例第25条で規定されている「宅地等の譲渡等の制限」に関する条項の趣旨を理解し、対象不動産の使用目的について、私または第三者をして、将来にわたり暴力団事務所の用に供さないことを誓約します。

記

(対象不動産の表示)

所在・地番

2020年(令和2年) 月 日

住 所

氏 名

一般財団法人藤沢市開発経営公社
理事長 様

神奈川県暴力団排除条例 (一部抜粋)

(宅地等の譲渡等の制限)

第25条 県内に所在する宅地(建物の敷地に供せられる土地をいう。)又は建物(建物の一部を含む。)(以下「宅地等」と総称する。)の譲渡、交換又は貸付け(地上権の設定その他他人に宅地等を使用させることを含む。以下この条例において「譲渡等」という。)をしようとする者は、その相手方に対し、書面又は口頭で、当該宅地等を暴力団事務所の用に供しない旨を確認するよう努めるとともに、当該宅地等の譲渡等に関して書面による契約を締結するときは、その契約書に、当該宅地等を暴力団事務所の用に供してはならない旨を定めるよう努めなければならない。ただし、暴力団事務所の用に供されるおそれがないことが明らかな宅地等の譲渡等にあつては、これらの措置を講ずることを要しない。

2 何人も、宅地等が暴力団事務所の用に供されることを知りながら、当該宅地等の譲渡等をしてはならない。

宅地分譲申込書

2020年（令和2年） 月 日	
一般財団法人藤沢市開発経営公社	
申込者	
	〒 ー
住所	_____
フリガナ	_____
氏名	_____ (印)
電話	_____ ()
次のとおり申込みます。	
区画番号	番
所在地番	
公簿面積	㎡
受付番号	※

・本人確認のできる書類（運転免許証の写し等）を添付して下さい。

切り取らないでください。

一般財団法人藤沢市開発経営公社

収 受 印

宅地分譲申込受付票

一般財団法人藤沢市開発経営公社

申込者氏名	
区画番号	番
所在地番	
受付番号	※

※ 事務局使用欄（記入しないで下さい。）

【個人情報の取扱いについて】

・申込書に記載いただいた個人情報は、個人情報保護法及び関連法令又は当公社個人情報保護規程に基づき適正に管理、保護し目的以外の利用や第三者への情報提供は行いません。

・お申込みに際しご提供いただく個人情報は、宅地分譲の事務作業、お客様からのお問い合わせに対応するためなどの目的で利用します。

* 抽選日当日の再募集に応募される場合は、次の書類を必ずお持ちください

- ① この半券（宅地分譲申込受付票）
- ② 本人確認ができる書類（運転免許証の写し等。委任の場合は受任者のもの）
- ③ 委任状（本人が来られない場合。再募集についての申込みの記載のあるもの）

売主：一般財団法人 藤沢市開発経営公社

お問い合わせ

藤沢市辻堂神台二丁目2番2号
Cocco Terrace(ココテラス)湘南 4階

一般財団法人 藤沢市開発経営公社

8:30~17:15 土・日・祝日休み

TEL 0466-34-8333 FAX 0466-34-8223

HPアドレス <https://www.fujisawa-kaikeiko.com/>