

中原風の丘団地 宅地分譲要項



長野県 たかぎむら
喬木村



1. 分譲地の所在地

長野県下伊那郡喬木村 1917 番地6他(帰牛^{きぎゅう}原地区)

2. 募集区画数

5 区画(面積等の詳細については別表 1 図面参照)

3. 分譲申込みの受付について

(1) 受付期間

受付日 令和6年 11 月 11 日(月) から随時

受付時間 午前8時 30 分 ~ 午後5時 15 分(閉庁日を除く)

(2) 申込み先

喬木村役場 生活環境課 環境林務係 (〒395-1100 長野県下伊那郡喬木村 6664 番地)

電話番号 0265-33-5127(直通)

(3) 申込み方法

分譲地購入申込書と添付書類を役場生活環境課へ持参又は郵送

※分譲地購入申込書は村のウェブサイト、生活環境課窓口にて配布

(4) 申込みについての留意点

- ・確実な提出の為に、申込書はなるべくご持参をお願いします。
- ・到着が開庁時間外であった場合は、翌開庁日を受付日とします。
- ・書類に不備・不足がある場合は、すべて書類が揃い受理された日を受付日とします。
- ・申込みは、1区画限りとし重複申込みはできません。
- ・申込みを受理した書類は一切返却できません。
- ・他人名義を借用しての申込み、虚偽の申込み等不正が発覚した場合は申込を無効とし、無効になった申込みを行った者は本分譲地において再申込はできません。
- ・申込者自らにおいて、区画状況、周辺環境、交通等十分確かめるものとし、これらに起因する苦情は一切受けません。

4. 申込み出来る方は次のいずれにも該当する方

(1) 自らが居住するための住宅を建てる方

(2) 満 18 歳以上の方で、支払能力のある方

(3) 税金等の滞納がない方

(4) 暴力団関係等の反社会的行動を行う団体の構成員でない方

(5) 同居する方に(4)の構成員がいない方

5. 建築に関する特約及びその敷地に関する事項

- (1) 分譲地は、住宅用地として使用して下さい。
- (2) 分譲地の住環境保全のため、建築する建物は構造のいかんを問わず2階建までとし建ぺい率 60%以下、容積率 200%以下とします。
※店舗兼用住宅は条件により建築可能です。(条件は別表 2)
- (3) 住宅建築までの間も、購入区画の草刈り等の維持管理を行って下さい。
- (4) 区画⑦については電柱が建柱されているため、売買契約締結後電柱の設置者に申し出を行い土地の賃貸借契約を締結して下さい。
- (5) 擁壁は宅地所有者の所有物とします。

6. 分譲の条件について

- (1) 村が指定する期日までに契約を締結し、分譲代金を納入して下さい。
- (2) 自己が居住するための住宅を建築する目的以外の用途では使用できません。
- (3) 宅地の引渡日から3年以内に住宅建築を完了し、当村へ住民登録の上居住して下さい。
- (4) 宅地の引渡日から 10 年間は宅地を他人に譲渡することはできません。
- (5) (4) の条件について買戻特約が登記されることを承諾いただきます。
- (6) 宅地の引渡後、次の項目に該当するときは、催告しないで契約を解除し、宅地の買戻しを行うこと、違約金を徴収する場合があることについて承諾いただきます。
 - ア 上記(2)から(4)に違反した場合
 - イ 宅地売買契約書に違反した場合
 - ウ 申込資格を偽るなど、不正な行為により宅地を譲り受けた場合
- (7) 次世代ネットワーク※へ加入して下さい。
- (8) 入居後は区・自治会に加入し、阿島区及び埴牛原自治会の住民として地域活動や消防団に積極的に参加して、地域のコミュニケーションの維持向上に努めて下さい。※区費・自治会費等については区、自治会規約に基づきます。

※次世代ネットワークとは

地上波放送を視聴するために必要で、喬木村の情報を「いちごチャンネル」と行政文字放送により発信し、音声告知放送により火災・地震等の緊急情報を放送するものです。

加入分担金:50,000 円 宅内工事費:20,000 円程度 月額使用料:1,417 円～

加入手続きは、住宅建築時に総務課 情報統計係(電話 0265-33-3666)で行います。

7. 売買契約手続きについて

- (1) 「宅地売買契約書」及びその他必要書類を提出し村と契約を締結します。
- (2) 分譲代金納入の確認後、宅地の引渡となり直ちに喬木村が所有権移転登記し登記識別情報(権利書)を送付します。
- (3) 宅地売買契約書に貼付する印紙と登記に係る登録免許税及び登記手数料は申込者の負担となります。(印紙と手数料は契約時にご持参をお願いします。)

●登録免許税及び登記手数料の根拠

・登録免許税について

面積×固定資産単価=固定資産課税台帳価格(1,000 円未満切捨)
課税標準額×税率 1.5%(15/1000)=登録免許税 (100 円未満切捨)
例:分譲面積を 290 m²の場合
面積・・・290 m²
固定資産税単価・・・2,890 円(固定資産税単価は年度により変動します)
290 m²×2,890 円=838,000 円(課税標準額 1,000 円未満切捨)
838,000 円×15/1000=12,570 円
登録免許税=12,500 円(100 円未満切捨)

・嘱託登記の費用について

所有権移転	1 筆	7,430 円
権利の設定	1 筆	11,075 円
規定書類	1 件	2,470 円
合 計		20,975 円

(4) 契約の際に提出する書類

☐ 宅地売買契約書(村指定様式)

住所・氏名記入 実印による押印、村控え分のみ収入印紙を貼付(実印で割印)

☐ 登記原因証明情報兼登記承諾書(2部)

住所・氏名記入 実印による押印

☐ 印鑑証明書 1 通

☐ 住民票 1 通(世帯全員の記載があるもの)

☐ 収入印紙 5,000 円券

☐ 現金 登録免許税+嘱託登記費用 (登録免許税+20,975 円)

8. その他

- ・当分譲地北側の村有地には、村で交流拠点施設の整備を行う予定です。
- ・当分譲地東側には、保育園が存在するためそれに起因する環境音について、十分にご理解の上申し込みをお願いします。
- ・当分譲地は、浸水想定区域及び土砂災害警戒区域には指定されていません。
(詳しくは、村ウェブサイトの防災マップにてご確認ください。)
- ・本分譲地は住宅用地取得補助金の対象外です。

別表 I

中原風の丘団地 分譲面積及び価格

⑤ 369.88 m ²	売約済 384.19 m ²
売約済 270.79 m ²	売約済 265.34 m ²
③ 269.85 m ²	⑧ 271.84 m ²
② 271.42 m ²	⑦ 272.21 m ²
売約済 266.62 m ²	売約済 267.16 m ²

道路 5 m



22,000円/m²

区画	面積(m ²)	価格(円)
①	売約済	
②	271.42	5,971,240
③	269.85	5,936,700
④	売約済	
⑤	※ 369.88	7,829,660

区画	面積(m ²)	価格(円)
⑥	売約済	
⑦	272.21	5,988,620
⑧	271.84	5,980,480
⑨	売約済	
⑩	売約済	

※⑤区画は北側のブロック積擁壁部の土地単価を5,000円/m²とします。

⑤区画は369.88m²の内18.1m²が擁壁部

【価格計算】

⑤区画：351.78m²×22,000円＋18.1m²×5,000円＝7,829,660円

別表 2

兼用住宅の条件について

■建築物に関する条件について(以下①～③のすべての条件を満たすこと)

- ① 非住宅部分の延べ面積が、建築物全体の延べ面積(各階の床面積の合計)の $1/2$ を超えないこと
- ② 非住宅部分の床面積の合計が 50 m^2 以下であること
- ③ 住宅部分と非住宅部分とが内部で往来でき、構造的にも機能的にも一体となっていて用途的に分離しがたいもの

■建築可能な兼用部分の用途について

- (1) 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)
- (2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- (3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- (4) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗
- (5) 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。以下同じ。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの
- (6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- (7) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房

いずれの用途の場合でも原動機を使用する場合は、その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限る。