

ひのくま さかあい
明日香村檜前いおり野(阪合)地区

公有地等住宅開発事業に係る

定期借地 賃借人募集要項【随時受付】

(店舗等用地)

(令和元年度)

【募集要項配付・申込受付・日時・場所】

募集要項配付:令和元年6月3日(月)～令和2年3月31日(火)

申込受付期間:令和元年6月3日(月)～令和2年3月31日(火)

受付場所:明日香村役場 総合政策課

受付時間:午前10時～午後5時

(平日のみ、土日祝日及び年末年始(12月29日～1月3日)を除きます。)

令和3年度も引き続き申込受付をしております。



【明日香村役場】 〒634-0111 奈良県高市郡明日香村大字岡 55 番地

TEL : 0744-54-2001 FAX : 0744-54-2440

■目次	1
※用語の説明	
I 地区紹介	2
II 募集概要	4
III お申込みから土地引き渡しまで(概要)	5
IV 募集画地価額表	6
V 募集画地図	7
VI 特記事項	8～20
共通事項(全募集画地)(1.法規制の概要、2.ご承知おきいただくこと(募集条件))、 定期借地(一般定期借地・事業用定期借地)募集条件	
VII お申込み方法	20～23
VIII 申込受付後の手続き(資格確認からご契約まで)	23～26
■ご連絡先一覧	25

■募集要項における用語の説明

- ・明日香村:土地貸主(土地所有者)です。
- ・定期借地権設定契約:住宅併用店舗等の場合は、一般定期借地権設定契約を、また店舗等専用の場合は、事業用定期借地権設定契約をいいます。
- ・店舗:申し込み条件に合致する用途等の店舗をいいます。
- ・店舗等:上記の店舗及び住宅を併用で建設される場合の住宅部分を含んだ兼用住宅をいいます。
- ・土地区画整理事業施行者:(株)URリンケージをいいます。

I 地区紹介

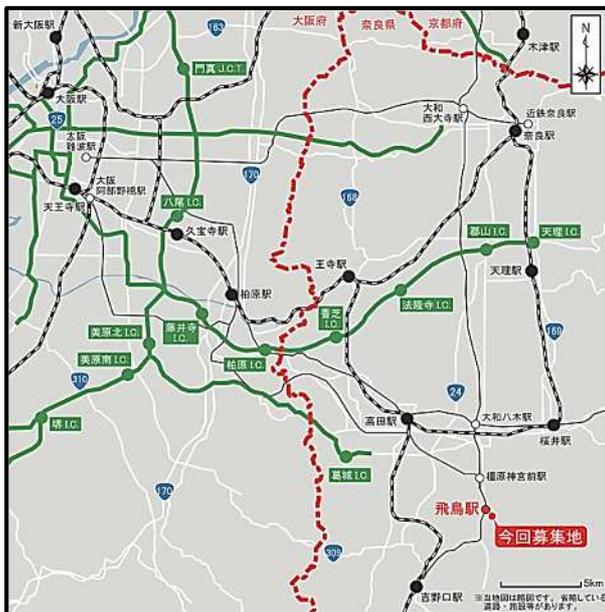
本地区は、奈良市の南方向約 25km、大阪都心の南東方向約 38km に位置し、近鉄吉野線「飛鳥」駅の南東方向約 800m に位置します。

地区の西方向約 400m には、一般国道 169 号が南北に走っています。

また、近鉄吉野線「飛鳥」駅から近鉄南大阪線を経由し、「大阪阿部野橋」駅へ約 53 分、「近鉄奈良」駅へは近鉄吉野線・橿原線・奈良線を経由し、約 55 分です。

南阪奈道路「葛城」IC を経由し、大阪市内・関西国際空港へ約 1 時間です。

■ 広域図・交通図



■ 周辺図



■暮らしのご案内

◆公共公益施設

明日香村役場(約 2.6 km).....0744-54-2001(代)
明日香村教育文化課(約 2.6 km).....0744-54-3636
明日香村健康福祉センター(約 2.6 km).....0744-54-5330
明日香平田郵便局(約 900m).....0744-54-3900
橿原警察署(約 5.4 km).....0744-23-0110
越駐在所(約 800m).....0744-54-3360
高市消防署(約 1.4 km).....0744-52-4499
道の駅『飛鳥』(約 800m).....0744-54-3240

◆教育施設

私立明日香保育園(約 4.1 km).....0744-54-4138
村立明日香幼稚園(約 2.1 km).....0744-54-5001
村立明日香小学校(約 1.7 km).....0744-54-4488
村立聖徳中学校(約 1.8 km).....0744-54-2069
県立高取国際高校、県立橿原高校など

◆利便施設等

あすか夢販売所(約 700m)
セブンイレブン 明日香御園店(約 700m)
吉野ストア株式会社 高取店(約 1.4 km)
キリン堂 高取店(約 1.3 km)
明日香村国民健康保険診療所(約 2.4 km).....0744-54-3005
吉川歯科医院(約 800m).....0744-54-3755
扇谷歯科医院(約 2.2 km).....0744-54-2288
医療法人朱雀会 山下医院(内科等)(約 2.8 km).....0744-54-3079
橿原市休日夜間応急診療所(約 4.0 km).....0744-22-9683

◆供給施設

上・下水道(明日香村役場地域づくり課)(約 2.6 km).....0744-54-3351(直通)
関西電力 奈良支社 高田営業所(約 11.2 km).....0800-777-8051(通話料無料)
NTT西日本.....(局番なしの)116

※各施設までの距離は、店舗等用地1号地より計測しております。

Ⅱ 募集概要

1. 地区概要

- 事業名称 明日香村阪合土地区画整理事業(完了)
- 所在地 奈良県高市郡明日香村大字檜前500番35外
- 交通 近鉄吉野線「飛鳥」駅から徒歩約10分
- 開発総面積 約1.22ha
- 計画人口 約108人
- 私道負担 なし
- 住宅地名 檜前(ひのくま)いおり野

2. 募集の概要

全体募集画地数 5画地

■“日本のふるさと”奈良県明日香村で新しい集落＝住宅地づくりを進めています。住宅地の沿道で、住民の利便性の向上や観光・交流の促進など、地域活性化に寄与する店舗等の新たな事業展開を求めています。

店舗等の建築は明日香村が住宅建設事業パートナーとして登録した指定の11社からお客様が希望する事業者で建物を建築することができます。また、お客様のご希望により明日香村の審査を受け新たに建設事業パートナーとして登録いただくことが可能です。

■お申込みは、「1世帯(居住予定者全員)で1申込み」となります。なお、法人申し込みの場合は、1法人1申込みとなります。

※募集用途(業種)は、P20「お申込み資格」をご覧ください。

■一般定期借地(住宅付)又は事業用定期借地(店舗専用)か選択して申し込んでいただきます。

■今回募集画地の一部の長屋建て利用及び複数区画等の利用について

・今回募集宅地 1～4号地は、一定条件(P17 参照)の範囲内で「長屋建て」又は「複数区画等」でのお申込みが可能(同時申し込みが必要)です。

■土地貸主(土地所有者) 明日香村

【物件概要】

- 募集画地数 5画地
- 地目 宅地(造成工事完了地)
- 画地面積 470.44㎡～596.63㎡
- 平均画地面積 546.99㎡

【定期借地(一般定期借地)】

- 保証金 390万円～580万円
- 土地賃料(月額) 39,000円～58,000円
- 土地の権利形態 一般定期借地権(賃借権)
- 存続期間 50年 借地期間満了時に更地返還要
建物の買取り請求・契約更新及び再築等による期間延長不可。

【定期借地(事業用定期借地)】

- 保証金 147.6万円～217.2万円
- 土地賃料(月額) 123,000円～181,000円
- 土地の権利形態 事業用定期借地権(賃借権)
- 存続期間 20年又は30年の選択 借地期間満了時に更地返還要
建物の買取り請求・契約更新及び再築等による期間延長不可。

Ⅲお申込から土地引き渡しまで（概要）

◆募集要項をよくお読みのうえ、当村所定の申込書に申込画地番号等をご記入のうえ、お申込みください。

募集要項配付・お申込み

◆募集要項配付：令和元年6月3日（月）～令和2年3月31日（火）

◆申込受付：令和元年6月3日（月）～令和2年3月31日（火）

（土・日・祝日及び年末年始（12月29日～1月3日）を除きます。）

◆受付場所：明日香村役場 総合政策課（午前10時～午後5時まで）

※毎月月末毎に申し込みを締め、翌月第3金曜日（予定）に審査を行い、賃借内定者を選定します（事前に事業計画等の概要を事業計画書によりヒアリングいたします。）。

申込資格：P.20・21参照

申込条件等：P.21～22参照



事業計画等のヒアリング：現時点の事業計画等の概要を明日香村がヒアリングいたします。

※申し込み受付後2週間以内に、村所定の「事業計画書」等を提出・ヒアリングを受けていただきます。

※ヒアリングのポイントは、地域活性化への取り組みと周辺と調和した景観形成に関する考え方です。



審査を行い賃借内定者を選定：提出いただいた事業計画書及びヒアリング内容を審査し、賃借内定者を選定（複数の場合は、順位付けを行います。）



契約手続き等のご案内：選定された賃借内定者には、速やかに業務受託者（予定）である㈱URリサーチより電話でご連絡し、契約時期等を調整のうえ資格確認・契約等のご案内文書を郵送いたします。



定期借地保証金の納付 納付期日：資格確認・注意事項等説明・契約締結の前日まで



資格確認・注意事項等説明・契約締結・一般定期借地又は
事業用借地契約公正証書作成・土地の引き渡し・賃借権設定等登記

※令和元年7月下旬以降随時（賃借人内定通知後、3か月以内）

IV 募集画地価額表

■土地貸主(土地所有者):明日香村

■土地の所在:奈良県高市郡明日香村大字檜前

【一般定期借地保証金・賃料】

■契約形態:一般定期借地(契約期間50年間)

申込画地 番号	所在地	面積		保証金 (円)	月額賃料 (円)
		(㎡)	(坪)		
1	500 番 35	538.05	163	4,500,000	45,000
2	500 番 34	576.67	174	4,700,000	47,000
3	500 番 40	95.40	29	4,500,000	45,000
	500 番 33	457.78	138		
	画地計	553.18	167		
4	500 番 32	596.63	180	5,800,000	58,000
5	500 番 31	470.44	142	3,900,000	39,000

※坪数は㎡×0.3025で換算し、小数点以下を四捨五入しています。

※価額有効期限:令和2年3月31日まで

【事業用定期借地保証金・賃料】

■契約形態:事業用定期借地(契約期間20年又は30年の選択)

申込画地 番号	所在地	面積		保証金 (円)	月額賃料 (円)
		(㎡)	(坪)		
1	500 番 35	538.05	163	1,728,000	144,000
2	500 番 34	576.67	174	1,788,000	149,000
3	500 番 40	95.40	29	1,716,000	143,000
	500 番 33	457.78	138		
	画地計	553.18	167		
4	500 番 32	596.63	180	2,172,000	181,000
5	500 番 31	470.44	142	1,476,000	123,000

※坪数は㎡×0.3025で換算し、小数点以下を四捨五入しています。

※価額有効期限:令和2年3月31日まで

V 募集画地図

最終画地図（道路幅・道路高含む）差し込み必要

VI特記事項

■ 共通事項（全募集画地）（1.法規制等の概要、2.ご承知おきいただくこと（募集条件））

1. 法規制等の概要

法規制等	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	40%以下
	容積率	60%以下
	高度地区	— ※建物の高さ制限:10m以下
	壁面の後退距離	1. 0m以上 ※第三種風致地区規制(道路側2. 0m以上)あり
	北側斜線制限	1. 25+5m
	日影規制	地盤面高さ1. 5m、4時間未満・2. 5時間未満
供給処理施設	上水道	明日香村営水道(敷地へ引込済み)
	下水道	明日香村公共下水(敷地へ引込済み)
	電気	関西電力
	電話	NTT西日本
	ガス	LPガス

(1) 阪合にぎわいの街特別用途地区(明日香村にぎわいの街建築条例) [全宅地が該当]

- ・村道平田阿部山線から50m以内の区域
- ・用途制限の緩和により、一定の床面積以内等の物品販売店舗、飲食店、自家販売のための食品製造業を営むパン屋等、学習塾等、アトリエ・工房等、事務所及び資料館等、ホテル等の立地が可能です。

(2) 第二種歴史的風土保存地区(古都保存法・明日香法)

建築物その他工作物の新築、改築、増築又は移転等に伴い許可申請が必要となります。

- ・建築物の高さ:10m以下
- ・屋根:瓦、銅板等の外観を有する材料等
- ・外壁:漆喰・木板等の外観を有する材料等

(3) 第三種風致地区(明日香村風致地区条例)

建築物その他工作物の新築、改築、増築又は移転等に伴い許可申請が必要となります。

- ・建築物の高さ:10m以下
- ・建ぺい率:40%以下
- ・外壁の後退距離:(道路側)2m以上、(隣地側)1m以上
- ・緑地率:20%以上

(4) 明日香村景観計画区域(景観法・明日香村景観条例・明日香景観デザインマニュアル)

建築物その他工作物の新築、改築、増築又は移転等に伴い届出が必要となります。

- ・階数等:2階以下、総2階不可等
- ・屋根:切妻、入母屋等の勾配屋根等
- ・バルコニーは設置不適。インナーバルコニーは可能な場合があります。

・色彩:マンセル表色系の数値規制があります。

なお、明日香村では住宅等(外構含む。)の建設に伴い、(2)古都保存法・(3)風致地区条例・(4)景観法等に基づく許可等が必要となりますので、建築等の企画段階で明日香村総合政策課と事前調整を行ってください。また、その一環として明日香村が設置した明日香景観レビュー委員会による景観デザインレビューも受けていただくこととなります。

なお、その基準として、「明日香景観デザインマニュアル」及び当地区の「家づくり・集落づくりのマナー」が定められていますので、あらかじめご承知おきください。

(5) 都市計画法に基づく開発許可について

500 m²以上の敷地で建築等を目的とした土地の区画形質変更を行う場合は、都市計画法に基づく開発許可が必要となる場合があります。詳細は明日香村総合政策課・奈良県中和土木事務所にお問合せください。

(6) 建築基準法に基づく建築確認申請について

建築物等を建築される場合は、建築工事前に建築主事または指定確認検査機関に建築確認申請を行い、「確認済証」の交付を受ける必要があります。

(7) 文化財保護法に基づく協議等について

開発行為(建物等の建築・宅地造成などの地下に対して影響を及ぼす行為)を行う場合は、企画段階で事前協議を行ってください。詳細は、明日香村教育委員会文化財課にお問合せください。

(8) 宅地造成等規制法に基づく許可・砂防法に基づく協議について

今回募集画地は、宅地造成等規制区域・砂防指定区域ともに指定されていません。

なお、造成宅地防災区域には指定されていません。

(9) 土砂災害防止法に基づく警戒区域

今回募集画地は、土砂災害警戒区域に指定されていません。

(10) 土壌汚染対策法及び土壌調査について

今回募集画地は、土壌汚染対策法(平成14年法律第53号)第6条に規定する要措置区域又は第11条に規定する形質変更時要届出区域に指定されていません。

なお、土地区画整理事業施行者として同法施行規則第26条(特定有害物質によって汚染されている恐れがある土地の基準)に該当するかの照会を行いました。該当しないとの回答を得ておりますので、土壌汚染調査については実施していません。

また、従前土地利用履歴は西側部分が農地(田)、東側部分が小学校用地(既に廃校)としての利用がなされていました。

(11) 津波防災地域づくりに関する法律による指定について

今回募集画地は、津波災害警戒区域に指定されていません。

2. ご承知おきいただくこと(募集条件)

(1) 明日香景観デザインマニュアル及び家づくり・集落づくりのマナーについて

今回募集画地は、歴史風土の保存を図りつつ、明日香村の新しい「集落」にふさわしい良好な居住環境、まちなみ・景観形成を推進するために、「明日香景観デザインマニュアル」及び明日香村主催の「明日香に住まう会」ワークショップや明日香景観レビュー委員会で整理した「家づくり・集落づくりのマナー」(別添-1記載のとおり。)にのっとりお客様の住宅等の建築を行っていただきます。

※「明日香景観デザインマニュアル」については、明日香村にて(ホームページにも登載)ご入手ください。

(2) 居住者向けワークショップ及び景観デザインレビューへの参加等について

お客様は明日香村主催の居住者向けのワークショップ(「明日香に住まう会ワークショップ」)に参加いただきます。また、明日香景観レビュー委員会による景観デザインレビューに参加いただきますのでご承知おきください。

※ 景観デザインレビューでは、「明日香景観デザインマニュアル」及び「家づくり・集落づくりのマナー」をより所に、明日香景観レビュー委員会(4名の専門家で構成)、居住者・建設事業者・設計者等が同じテーブルで、家づくり・集落づくりの計画について、創造的に議論し協議・調整を行います。

※ 景観デザインレビューは、お客様の建築計画の基本設計段階で、下記の要領で審査を受けていただきますのでご承知おき下さい。

■景観デザインレビュー(審査会) :令和元年6月以降月1回程度開催予定。要予約。

- ・提出書類
- | | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| ①建物配置図 | ②外構計画図(植栽計画、駐車場計画含む。) |
| ③建物設計図(平面図・着色立面図・主要断面図・外部仕上げ表・屋根伏図) | |
| ④模型又はパース | ⑤その他必要と認める書類 |

詳細は、後日お知らせします。

(3) 店舗等の建設業者について

店舗等の建築は明日香村が住宅等建設事業パートナーとして登録した指定の11社(別添-2記載のとおり。)からお客様が希望する事業者で店舗等を建築することができます。

なお、お客様のご希望により明日香村の審査を受け新たに住宅等建設事業パートナーとして登録いただくことが可能です。

(4) 土地の引き渡しについて

一般定期借地・事業用定期借地保証金等の全額の支払いが完了した時点で土地の引き渡しを行います。土地の引渡しはその時点での現状有姿にて行います。

(5) 店舗等の建設期限について

今回募集画地については、土地の引き渡し日から5年以内に店舗等の建設を完了していただきます。

(6) 犯罪による収益の移転防止に関する法律に準じた本人確認について

資格確認及び契約の締結に際して、「犯罪による収益の移転防止に関する法律(平成19年法律第22号)に準じて行う本人確認に応じていただきます。

(7) 反社会的勢力の排除について

お客様は、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれに準ずる者またはその構成員(以下「反社会的勢力」という)に関し、次の各号の事項を確約していただきます。

- 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、今回募集画地の契約を締結するものでないこと。

④ 本物件の引渡し及び定期借地保証金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、今回募集画地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 お客様が、次のいずれかに該当した場合には、貸主は、何らの催告を要せずして、今回募集画地の契約を解除することができるものとします。

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 お客様は、貸主に対し、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していただきます。

4 貸主は、お客様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、今回募集画地の契約を解除することができるものとします。

5 第2項又は前項の規定により今回募集画地の契約が解除された場合には、お客様は、貸主に対し、違約金(損害賠償額の予定)として、賃料12か月相当額を支払っていただきます。

6 第2項又は第4項の規定により今回募集画地の契約が解除された場合には、お客様は、解除により生じる損害について、貸主に対し一切の請求を行わないものとします。

(8) 土地の利用計画について

地区内における土地利用計画は、今後変更される場合もありますのでご承知おきください。

(9) 宅地の形状変更について

今回募集画地の地盤高を変更することは原則としてできません。また、隣接地に影響を及ぼす恐れのある擁壁の設置・撤去等及び駐車スペースの設置については、各種法令等を遵守し、隣接地居住者等と十分話し合いのうえ、お客様の責任において行ってください。

お客様が建設工事(建築、擁壁、階段、車庫、門扉、塀等の設置及び改築等)を行う場合には、関係法令等による許可の必要の有無及び隣接地への掘削の有無にかかわらず、隣接地の地盤及び建築物等(建物及び擁壁等の構造物)、また街路、農業用水などの公共施設に損傷、変形、沈下やその恐れがないよう、十分配慮して安全な構造物の設計及び掘削などの工事を行ってください。

なお、お客様の工事で隣接地又は公共施設に損傷、変形、沈下が発生した場合は、お客様の費用負担において原状回復をしていただきます。

(10) 建築物の基礎構造について

建築物の基礎構造は、お客様が建築を依頼する建設業者等の建築士が、建築に際して宅地を調査し、建築物の構造、形態及び地盤の状況を考慮して、布基礎、べた基礎、杭基礎等のうち建築物の構造に適合するものを定めることとされており、(建築基準法施行令第38条、第93条)

お客様におかれましては、建築請負契約を締結される際に契約予定の建設業者等の建築士に地盤調査をご依頼のうえ、建築物の基礎構造及び工事等費用をご確認ください。

なお、その基礎構造に係る工事等はおお客様のご負担で行っていただくものですので、念のため申し添えます。

(11) 造成工事の品質管理について

今回募集画地については、明日香村阪合土地区画整理事業の施行者が定める品質管理基準(土木工事施工管理基準)に従い造成工事を行っています。造成工事完了後における地盤強度の調査データ(2点/画地)をお客様には提供します。

なお、このデータは建築士が建築物の基礎を設計するためのものではありませんのでご承知おきください。

(12) 雨水の処理について

宅地地盤面の排水は、排水溝等を利用して、自己の宅地内で処理し、隣接地へ流さないようにしてください。

また、擁壁等を設置するにあたっては、水抜き穴からの排水について、隣接居住者等と十分話し合っていたいただき、後日、争いが生じないようにしてください。

(13) 浸透水等の処理について

建築工事時(建築基礎・外構工事)において地下水等が見られた場合、また擁壁の水抜き穴等の排水処理が十分でない場合には、建築工事完了後に宅地盤や擁壁背面等の地盤内に浸透水や地下水が滞留して、宅地内の低い地盤面で湧水が長く発生することがありますので、必要に応じて碎石・暗渠等による排水処理対策をお客様の責任において行ってください。

また、原地盤の土質が粘土や岩である場合は浸透しにくいいため、建設工事の埋戻し土中に浸透水等が滞留しやすいのでご注意ください。

(14) 地下埋設物(集水暗渠及)について

今回募集画地の地中には、宅地造成工事において防災施設として管暗渠が宅地地盤下に埋設されています。この施設は、盛土地盤の安定を図る上で必要な防災施設ですので、建物工事等を行う場合は、機能の確保(破損しないでください。)を図ってください。また、建築基礎工事等のため杭等を打たれる場合には、その杭が集水暗渠管に当たらないよう特に注意してください。

※該当宅地：店舗等用地5号地

(15) 古井戸跡について

今回募集の1号地及び3号地には、造成前に古井戸跡がありますので、地下水位以深の部分は碎石で埋め、それ以上の部分は造成土で造成しておりますのでご承知おきください。

※土地引渡し時に位置図をお渡しします。

(16) 構造物の設置などについて

今回募集画地に新たに擁壁その他の構造物を設置する場合は、関係法令等による許可の必要の有無にかかわらず、お客様の責任において、災害の発生するおそれのないよう設計上十分配慮して、安全な構造のものを設置してください。

なお、これによって災害が発生した場合、または隣接地居住者等との間で争いが起きても、当事者間で解決していただき、今回募集を行う明日香村は調停及び斡旋等一切行いません。

(17) 日照・排水等について

法令による審査に合格した建築物であっても、日照・排水等に関して争いが起こる場合がありますが、

このような場合は当事者間で解決していただき、明日香村は調停及び斡旋等一切行いません。

(18) 雨水桝・汚水桝・上水道量水器ボックスについて

雨水桝・汚水桝・上水道量水器ボックスが設置されている場所を変更することはできません。

また、雨水桝及汚水桝に土砂等が流入しないようにお気をつけください。

(19) 画地境界杭について

擁壁等の工事や住宅等の建築の際は、境界杭を動かさずに現状のまま施工してください。やむを得ず一時撤去される時は、杭を共有する隣接地の土地所有者の方全員と撤去前及び復元後すみやかに現地立ち会いし、確認してください。

(20) 発生土処理費用の負担について

お客様の工事により発生する建築発生土(泥土含む)については、すべてお客様の負担において処理していただきます。

(21) 水道施設負担金について

給水開始時には、明日香村地域づくり課へ水道施設負担金 300,000 円(消費税別途。メーター口径 20mm 使用の場合。平成 31 年 3 月現在)をお支払いいただくこととなります(定期借地権の場合もご負担いただきます。また、契約終了時にはその権利は放棄していただきます。)。また、別途諸手数料等の支払いが必要となります。※水道施設負担金及び諸手数料等の支払い額は変更される場合があります。 ※明日香村 地域づくり課 TEL0744-54-3351

(22) 電力の供給について

当地区は、景観に一定配慮するためソフト地中化により電線類の一部を地中化しています。

なお、電気の供給は電柱からの引き込み又は電気等引込み施設からの引込みとなります。また、電気の供給時期は、電線の引込み工事に一定期間を要するため、ご契約(土地の引渡し)後、住宅建設スケジュールに合わせ関西電力へお問い合わせください。

※関西電力(株) 奈良支社 高田営業所 TEL0800-777-8051(通話無料)

(23) 通信サービスについて

当地区の通信サービスは、NTT 西日本及びケイ・オプティコム並びに近鉄ケーブルネットワークの通信回線を導入しています。

インターネット環境は、契約後お客様において各事業者へお問い合わせください。

(24) 電柱・支線等について

敷地内や地区内道路等に電柱・電気等引込み施設・支線及び電柱共架施設等(防犯灯・カーブミラー・消火栓標識等及び通信サービス施設)が配置される箇所があり、電線等が宅地内上空を占用する場合がありますが、これらについては容認いただきます。

なお、位置変更及び撤去は原則できませんのでご承知おきください。

また、必要に応じて新たに設置される場合もあります。

なお、敷地内に電柱や支線が設置されている場合、関西電力(株)に対する土地使用承諾は明日香村が行います。

(25) 消火栓について

火災時に備えて地区内道路等に消火栓が設置されています。これらの設置場所の変更はできませんのでご承知おきください。また、新たに設置される場合もあります。

(26) 車の保管場所について

所有される車等の保管場所は、各自の専有敷地内で確保してください。

また、歩道に切下げ部分が設けられている場合は、車両進入にその切り下げ部分を利用していただけません。

なお、角地にあたる宅地は安全面から、角の交点から原則5m以内に車両の出入り口を設置しないようにしてください。

(27) 農業用水路について

今回募集画地の周辺には、農業用水路が設置されています。(P.7 募集画地図「凡例：水路敷」と記載)

この水路は、地区外の田畑等の耕作地に農業用水を供給する目的として設置された施設となっており、宅地内の雨水排水管の接続は行わないでください。また、自家用車等の洗車に際しても当該水路へ洗剤等の流入を行わないなど農業用水の保全に十分ご注意ください。

(28) 自治会の設立と集会所について

今回募集画地を含む地区内には自治会が設立されていないため、今後、お客様において自治会(明日香村内では「大字(だいじ)」と呼称しています。大字名は「^{ひのくま}檜前いおり野」です。)を設立していただくこととなります。(専用店舗等非居住であっても基本的に参加いただけます。)

大字総代、会計などの役員設置とともに「大字管理組合※」を組織いただき、村内の自治組織として地域活動を担っていただきます。また、大字総代には明日香村総代会に参加いただけます。※大字管理組合とは、大字の地域づくり活動を明日香村整備基金等に基づき支援させていただく組織です。

当地区の北側には、自治会のコミュニティ形成の場として集会所も建設していただける用地を用意しており、日常的な維持管理は自治会で行っていただくこととなりますので、あらかじめご承知おきください。なお、集会所を建設する場合、その費用は自治会負担となりますが、明日香村による集会所建築への補助制度を利用いただくことが可能です。詳細については明日香村にお問合せください。

なお、住宅付店舗を建設され従業員等に営業及び居住させる場合は、お住まいになる方が自治会設立に、又集会所の建設費用は、お客様が負担いただきますのでご承知おきください。

※明日香村 総務財政課、総合政策課 TEL 0744-54-2001(代)

(29) 防犯灯について

防犯灯は、電柱に共架又は電気等引込み施設に付帯して明日香村が設置しますが、電気代、電球等交換は自治会(住民)で負担していただくこととなりますのでご承知おきください。

(30) ごみ処理について

当地区に計画されている集会所用地に設置しているごみ置き場は住民の方の共同利用となり、清掃などの維持管理も共同で行っていただくこととなります。

また、ごみ置き場の使用方法については、明日香村クリーンセンターの指示に従っていただきます。

なお、利用時にごみ置き場が開設されていない場合は、明日香村クリーンセンターに連絡ください。

※明日香村クリーンセンター TEL0744-54-3239

なお、店舗営業等に伴って生じた廃棄物は、明日香村では収集しません。民間の回収業者に委託するなど、適切に処理してください。

(31) バスロータリーとスクールバスの運行について

当地区の北側にバスロータリーを設置しています。

現在運行しているスクールバス(明日香小学校及び明日香幼稚園)及び金かめ乗り合い交通が当該バスロータリーを経由することになります。(P7「募集画地図」をご参照ください。)

なお、児童等の集合場所となりますのでご承知おきください。

(32) 広場(地下式調整池)について

バスロータリーと集会所の間に、地下が調整池となった広場を明日香村が設置しています。広場はバスロータリーと一体となった児童等の集合スペースや集会所と一体となった居住者の憩いの場・イベントスペースとして利用していただけますので、日常的な維持管理は自治会で行っていただきます。

(33) 交通騒音について

村道平田阿部山線沿いの宅地及び近接する宅地については、自動車の騒音等がありますので、あらかじめご承知おきください。

また、将来、交通量の増加に伴い、交通騒音が発生する場合があります。

(34) 景観・環境について

周辺の建物等の建築により、将来景観・環境が変わることが予想されますので、あらかじめご承知おきください。

(35) 瑕疵担保責任について

今回募集画地に隠れた瑕疵がある場合は、民法(明治29年法律第89号)第570条の規定にかかわらず、宅地の引き渡しの日から2年間に限り明日香村がその責めを負うものとします。

(36) 調査費用の負担

土壌汚染または地中埋設物の有無等を確認するため契約締結後にお客様が実施された調査に要する費用は、原則として全てお客様のご負担となります。

(37) 宅地の管理について

土地の引き渡し日をもって、宅地の維持管理責任は、お客様に移ります。

経年変化等による構造物の破損・劣化・汚れ等はお客様で維持管理・補修していただくこととなりますので、ご承知おきください(定期借地の場合は、天災その他お客様の責任によらない事由に起因して必要となる大規模な補修で明日香村が必要と認めた場合を除きます。)

なお、契約締結後、直ちに住宅等を建築されない場合は、ごみや汚物等が捨てられないように縄張り等を行ったり、隣接者に迷惑をかけないよう雑草の除去等をして宅地を十分管理してください。

(38) 宅地の保全について

宅地を長期間放置されますと、風雨等により宅地地盤面が荒れたり、法面が崩壊する場合がありますので、お客様の責任において宅地の保全に努めてください。

(39) 明日香村にふさわしい「新しい集落」の形成と育成について

住宅等を建築されるときは、歴史的風土の保全を図りつつ、明日香村の新しい集落にふさわしい良好な居住環境、まちなみ・景観を形成していただくとともに、歴史的風土に親しみ、新しい文化を創出するなどこの地ならではの住まい方、良好なコミュニティの育成により、生き生きと住み続けられるまちづくりに努めてください。

(40) 店舗の営業に伴う公害等について

周辺に公害等を及ぼす恐れのない店舗を建設し、営業していただきます。

お客様は、営業に先立って、排水、ばい煙、粉塵、ガス、悪臭、騒音、振動等による公害等が発生しないよう、適切かつ十分な防除の措置を講じなければなりません。

また、廃棄物の処理についても同様に十分な措置を講じ処理していただくことになります。

万一、公害等が発生した場合には、お客様の負担と責任において解決を図っていただきます。

■ 定期借地（一般定期借地・事業用定期借地）募集条件

1. 定期借地権設定契約及び公正証書について

申し込み受付後、事業計画等の提出・ヒアリングを実施し、審査を行い賃借人内定後、明日香村とお客様とで、一般定期借地権又は事業用定期借地権設定契約を締結し、締結した契約書の公正証書を作成いたします。

2. 店舗等の建設及び用途について

(1) 土地の引き渡し日から5年以内に店舗等の建設を完了し継続して営業していただきます。

(2) 店舗専用で建設される場合は、事業用定期借地のご利用となります。(居住することはできませんのでご承知おきください。)

(3) 店舗等と併せて住宅との併用で建設される場合は、一般定期借地のご利用となります(事業用定期借地は利用できませんのでご承知おきください。)

なお、店舗部分は自ら若しくは第三者に営業させることができます。また、居住部分は、自ら若しくは店舗を第三者へ営業させる場合には、当該第三者を居住させることができます。

※第三者に営業及び居住させる場合は、資格確認時に申込み者と第三者との関係を証する書面(雇用関係の証明書等)を提出いただきます。

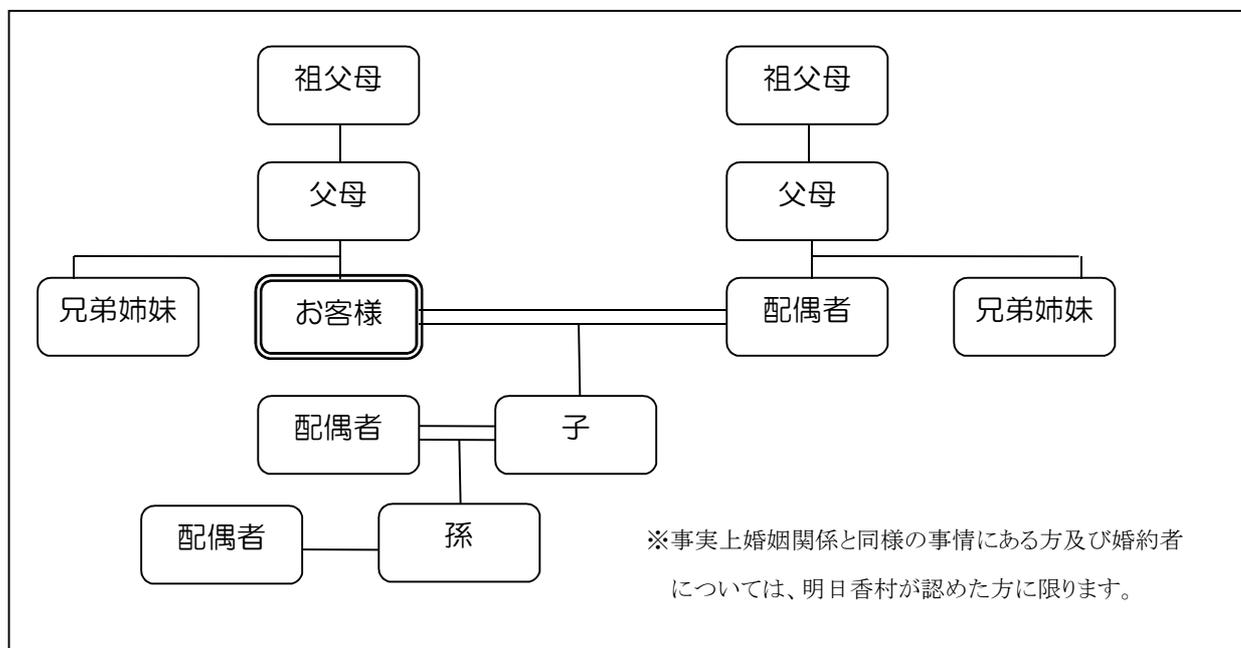
3. 土地の準共有及び建物の共有について

(1) 個人申し込みの場合で、土地を準共有にされる場合若しくは建物を共有される場合は、お客様の2親等以内の親族(明日香村が認めた婚約者等を含む)との共有(準共有)が可能です。なお、共有者(準共有者)が別の画地をお申込み(同居予定者を含む)されている場合は重複申込みとなり共有にすることができませんのでご承知おきください。(共有若しくは準共有の範囲はP17をご参照ください)

■ 共有とされる場合の条件

- ①土地を分割しないこと
- ②契約を共同で履行することができること
- ③本募集要項の内容を順守すること

■土地の準共有及び建物共有ができる親族の範囲(概念図)



4.長屋建て利用及び複数区画等の利用について

今回募集宅地1～4号地については、2画地以上連続して長屋を建築される場合は次の条件により建設していただきます。

- ①店舗等は法令に準拠し、各画地内で各々建設いただくこと(連続した1棟の建物としていただきます。)
- ②敷地が定期借地であるため、個別に契約が終了した場合に備え、建物を個別に収去できる構造とする(二重壁とする等)。
- ③建物は区分所有とすること(共有は認めませんのでご承知おきください)。
- ④長屋建ての建設及び営業及び居住に伴い当事者間で発生した諸問題は、すべてお客様で解決していただきます。

また、店舗などの事業計画上、複数区画を利用して又は1区画以上で区画を変更・統合して店舗等を建築される場合は、事業計画の内容及び他区画への影響などを総合的に勘案して、審査を行い可否を判断いたします。

そのような利用となる場合、保証金、賃料は、IV募集画地価額表の価額を元に算定します。また、そのことに伴い発生する宅地整備・分筆などの費用はお客様に負担していただきます。

5. 定期借地保証金について

賃借人には、定期借地権設定契約から生じる賃借人の一切の債務の履行を担保いただくための定期借地保証金を、定期借地権設定契約締結までの、明日香村が指定する期日までに、明日香村の定める方法で、お支払いいただきます。なお、定期借地保証金は分割支払いができませんのでご承知おきくだ

さい。

ただし、店舗等と併せて住宅との併用で建設される(一般定期借地権)場合に、賃借人(個人申し込みの場合に限ります。法人申し込みは適用されません。)の申し出により村が認めた場合は、定期借地保証金の半額の支払い期日を一般定期借地権設定契約締結の日から5年を経過する日までとします。

ただし、明日香村子育て世帯新築等助成金又は明日香村歴史的風土創造的活用交付金事業に係る補助金のいずれかの交付を受けた場合は、その翌月末を支払い期日とします。

また、金融機関から融資を受ける場合は、上記定期借地保証金の支払い猶予を受けられない場合がありますので、あらかじめ金融機関へご確認ください。

賃貸借期間が満了した時、または賃貸借期間途中で契約を解除した時は、お客様の債務弁済に充当後の残額を、無利息で返還いたします。

ただし、いずれの場合にも賃貸した宅地をお客様のご負担で更地にして返還いただくことが条件となります。

6. 賃料について

賃料の支払開始日は、賃貸借開始日(定期借地権設定契約及び土地の引き渡し日と同日)とします。賃貸借開始日の属する月の賃料は、1か月を30日として日割り計算した額とし、1円未満の端数が生じた時は、これを切り捨てます。また、定期借地権設定契約締結までの、明日香村が定める方法で、明日香村が指定する期日までにお支払いいただきます。

賃貸借開始日の属する月の翌月以降の賃料は、毎月25日(ただし、当日が金融機関の休日にあたるときは、その翌営業日とする)までに、明日香村が定める方法で、お支払いいただきます。

7. 賃料の改定について

(1) 賃料は固定資産税の基準年度ごと(3年毎)に、次に掲げる式により改定します。ただし、初回の賃料改定は令和3年4月1日に行います。なお、改定後の賃料月額に1円未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てるものとします。

また、今回募集画地は明日香村所有地のため、公租公課(固定資産税)が非課税となっていますので、賃料には公租公課相当額は含まれておりません。

$$\text{改定後の賃料(月額)} = (A) \times (1 + P)$$

A: 従前の賃料(月額)

P: 総務省統計局の消費者物価指数(全国平均・総合指数)の変動率

(改定前年の年平均指数と従前の賃料決定前年の同指数との増減率。ただし、初回の賃料改定における指数の増減率は平成29年の年平均指数と令和2年の同指数との増減率とします)

(2) 賃料の改定は4月1日付で行いますが、改定後賃料の算出時期が4月1日以降となるため、譲受人への賃料改定の通知時期は、改定を行う年度の6月頃とします。従いまして賃料の改定によって生じる4月からの差額分については、通知した月の翌月の改定後賃料とあわせて、お支払いいただきますので、あらかじめご承知おきください。

8. 賃貸借期間について

- (1) 一般定期借地を選択された場合は賃貸開始日から50年間です。
- (2) 事業用定期借地を選択された場合は賃貸開始日から20年間又は30年間を選択していただきます。

9. 定期借地の更地返還について

賃貸借期間が満了した場合、または賃貸借期間途中で契約を解除した場合は、お客様は建物(譲受人が設置した擁壁等の構築物を含む)を収去のうえ、定期借地を更地にして返還していただきます。

なお、お客様が設置した構造物のうち、擁壁、階段等の堅固な工作物で、明日香村が賃貸借終了時に安全性を確認し、存置を認めた場合に限り、収去を免除することがあります。

10. 契約の解除について

(1) 明日香村は、定期借地権設定契約の締結から賃貸借終了までの間で、以下の事項に該当すると認められたときは、賃貸借期間に関わりなく、定期借地権設定契約を解除する場合があります。定期借地権設定契約の解除の場合は、12か月分の賃料を違約金としてお支払いいただきます。なお、定期借地権設定契約の解除までにお支払いいただいた賃料は返還いたしませんので、ご承知おきください。

- ① 今回募集画地の申込みに際して、その申込書に虚偽の記載をする等の不正な行為により土地を借り受けたとき。
- ② 建設期限内に店舗等の建設(店舗の営業を継続して行わないときを含む)を完了しないとき及び一般定期借地の場合は、併せて継続して居住しないとき。
- ③ 定期借地の敷地を分割したとき。
- ④ 賃料の支払を3か月以上遅延したとき。
- ⑤ 定期借地を契約に定められた用途(営業及び居住)の用に供する敷地以外の目的に使用したとき。
又は、建物を定期借地契約に定められた用途(営業及び居住)以外の目的に使用したとき。
- ⑥ 明日香村の承諾が必要な行為を、承諾を得ないでその行為をしたとき。
- ⑦ お客様が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に基づき、明日香村に確約した事項のいずれかに違反したとき。
- ⑧ その他契約に違反し、又は契約を継続し難い重大な背信行為があったとき。

(2) お客様が、定期借地権設定契約の締結から賃貸借終了までの間に、契約を継続することができない事由が発生したときは、明日香村に契約解除を申し出ることができますが、明日香村の合意、承諾を得る必要がありますので、ご承知おきください。

なお、この場合12か月分の賃料を違約金としてお支払いいただきます。

11. 承諾事項について

賃借人が、以下に掲げる行為をしようとするときは、あらかじめ明日香村の承諾を得ることが必要です。

- (1) 借地権を譲渡し、または土地を転貸しようとするとき
- (2) 店舗等の全部又は一部について所有権を移転し、又は質権若しくは抵当権その他の担保を目的とする権利、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転しようとするとき。
- (3) 建設期限内(土地の引き渡し日から5年以内)に店舗等の建設を完了しないとき。又は、店舗等の建設を完了した後、継続して店舗等において継続して営業しないとき(一般定期借地の場合は、併せて

継続して居住しないとき)。

- (4)店舗を契約に定めた用途以外の用途に供しようとするとき。
- (5)店舗等を再築し、又は増改築しようとするとき。
- (6)定期借地保証金返還請求権を質入れしようとするとき。
- (7)店舗等の建設(店舗等の増改築を含む。)に伴い通常必要とされる程度を超えて本件土地の原状を変更しようとするとき。

12. 通知事項について

賃借人(相続人、法定代理人等を含む)に以下に掲げる事由が発生した場合は明日香村への通知が必要です。

- (1) 申込み者が個人の場合は、死亡し、又は後見、保佐、補助若しくは任意後見(以下「後見等」という。)が開始されたとき、若しくは終了したとき、又は後見等の職務執行者が解任されたとき、若しくは後見等が取り消されたとき。また、法人の場合は、合併、会社分割、事業譲渡、株式交換、株式移転、その他会社組織に大きな変更をもたらす行為があったとき、又は解散若しくは営業を停止、若しくは廃止したとき。
- (2) 氏名、名称若しくは代表者又は住所若しくは主たる事務所の所在地を変更したとき。
- (3) 滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分若しくは競売の申立てを受け、又は再生手続開始の申立てをしたとき若しくは申立てを受けたとき。
- (4) 企業担保権の実行手続きの開始、破産又は更生手続き開始の申し立て(自己申し立てを含む。)があったとき。
- (5) 特別清算開始の申し立てがあったとき。
- (6) 相続その他の一般承継により、土地の賃借権または店舗等の所有権が移転したとき。
- (7) 土地が法令の規定により収用され、又は使用されたとき。
- (8) 土地が著しい損傷を受けたとき。

13. 将来の定期借地の敷地買取りについて

現時点では予定していませんが、将来、状況の変化により、明日香村として検討を行い土地譲渡が可能であり必要と判断したときは、賃借人に契約している定期借地の敷地を譲渡する場合があります。

VII お申込み方法

1. 申込資格

- (1) 「明日香景観デザインマニュアル」及び明日香村主催の「明日香に住まう会」ワークショップや明日香景観レビュー委員会で整理された「家づくり・集落づくりのマナー」を遵守いただける方

- (2) 店舗の用途(業種)は、地域住民や観光客の利便性の向上に寄与し、周辺環境と調和する、公害の恐れのない、安全かつ賑わいのある店舗として営業いただける方。

例)カフェその他の飲食店、パン屋その他物品販売店、アトリエ・工房、資料館等及びホテル等

※宗教施設や風俗営業に類する店舗等、お断りする施設がありますのでご承知おきください。

(3)店舗等の建設及び営業に関し、以下の資格を有する方

- A. 店舗の経営に必要な知識、資格、資力及び信用等を有すること。
- B. 自ら店舗等を建設し、継続して自ら若しくは第三者に営業させることができること。
- C. 店舗等の建設及び経営に係る資金計画が適切であり、かつ、賃料及び定期借地保証金を確実に支払うことができること。

(4)自治会組織の一員として、地域コミュニティの形成を図れる方

(5)本募集要項の内容をご承諾いただける方

(6)申込者が個人の場合、日本国籍を有する方または次の A または B のいずれかに該当の外国人の方
(居住予定者を含む)

- A. 「出入国管理及び難民認定法」(昭和 26 年政令第 319 号)第 22 条第 2 項もしくは第 22 条の 2 第 4 項の規定による許可を受けて永住者としての在留資格を有する方、または「出入国管理及び難民認定法の一部を改正する法律」(平成元年法律第 79 号)附則第 2 項の規定により永住者として在留資格を有する方。
- B. 「日本国との平和条約に基づき日本の国籍を離脱した者等の出入国管理に関する特例法」(平成 3 年法律第 71 号)第 3 条に規定する特別永住者、又は同法第 4 条もしくは第 5 条の規定により特別永住者として許可された方。

2. 申込条件

- ①店舗専用で申し込む場合は、1個人(1 法人)1申し込みとなります。また、住宅併用による申込みは、1世帯(居住予定者全員)で1申し込みとなります。
- ②申込者本人が、契約名義人になっていただきます。契約名義人を変更することはできません。
- ③申込書は住民票等(法人の場合は、法人登記簿謄本)に記載されている氏名(法人の場合は名称及び代表者の氏名)・住所を記入してください。外国人の方で通称名をご使用になっている方は、本名に続けて()書きにより通称名をご記入ください。
後日、資格確認時に住民票等により確認させていただきます。
- ④ 申込書は所定の申込書以外のもので申ししないでください。また、鉛筆・シャープペンシル・容易に消すことが出来るペンなどで申込書に記入しないでください。
- ⑤ 申込資格がない、申込書が虚偽・不明瞭、抽選を有利にするため申込条件に反して申込を実施、当該募集要項の内容に違反している等、明日香村が判断した場合は、申込を無効とします(申込の結果、審査を経て借借人内定となっても、申込自体が無効のため失格となり、借借人内定は無効になります)。

3. 申込みの受付

(1)申込受付日時・場所

募集要項配付:令和元年 6 月 3 日(月)～令和 2 年 3 月 31 日(火)

申込受付期間:令和元年 6 月 3 日(月)～令和 2 年 3 月 31 日(火)

受付場所:明日香村役場 総合政策課(電話番号:0744-54-2001)

受付時間:午前 10 時～午後 5 時

(平日のみ、土日祝日及び年末年始(12月29日～1月3日)を除きます。)

※前月の申込み受付状況は、毎月始めに明日香村ホームページに掲載します。(掲載に若干の日時を要する場合がありますので、ご了承下さい。)

※申込者の契約辞退により空き画地となった場合は、その時点で募集画地へ繰り入れ、申し込み受付を行います(明日香村ホームページ等でご確認ください。)

(2) 申込方法

① 申込みについて

村所定の申込用紙に必要事項を記入・押印し、明日香村総合政策課へ直接ご持参の上、お申込みください(申込書の写しを「申込者控え」としてお返しします。)。郵送等による申込みは受付いたしません。

申込受付は、毎月月末時点で締めて、以下の選定手続きにより賃借内定者として選定します。

Ⅷ 申込み後の契約等手続き (資格確認から契約まで)

■ 申込み後の契約等手続き

1. 事業計画等のヒアリング

申し込み受付後、2週間以内に村所定の事業計画書を提出いただき、現時点における事業計画等の概要を明日香村へご説明(ヒアリング)いただきます。

■ 窓口: 明日香村総合政策課

2. 審査による賃借人内定

毎月、月末毎に申し込みを締め、翌月第3金曜日を目途にご提出いただいた事業計画書及びヒアリング内容に基づき審査を行い、賃借人内定者を選定します(申込者が複数の場合は、順位を設定します。)

3. 契約等手続き代行者

賃借人内定後以降の契約手続きは、明日香村の業務受託者(予定)㈱UR リンケージが契約手続きを行います。

■ ご連絡時期: 賃借内定者を選定後、速やかに業務受託者(予定)である㈱UR リンケージより電話でご連絡し、契約時期等を調整のうえ資格確認・契約等のご案内文書を郵送いたします。

※ 選定結果は全員に通知します。

※ 連絡先等は募集要項末尾をご参照ください。

4. 一般定期借地・事業用定期借地保証金、その他諸費用等の支払及び定期借地契約について

明日香村が指定する期日までに、明日香村が定める方法でお支払い手続きを行ってください。

定期借地契約は、賃借人内定通知後、原則として3か月以内に行っていただきます。

■ 納付期限: 資格確認・注意事項等説明等・契約締結の前日まで

5. 資格確認等までの準備について

(1) 賃借人内定者(以下「内定者」といいます。)には、内定通知と併せて資格確認・注意事項説明(宅地建物取引業法第35条の規定に準じた説明です)・定期借地権設定契約締結の実施日(全て同日に行います)までに用意していただく書類等を記載したご案内文書をお送りします。

なお、P17「6.定期借地保証金について」において、ただし書きに定める支払期日の猶予に関する申し出は、資格確認等の日時調整の時点で申し出てください。

よくお読みいただき、所要事項をご記入のうえ必要書類等とあわせて資格確認等の実施日にご持参いただく準備が整いましたら、記載の連絡先までご連絡ください。日時を調整させていただきます。

- ① 資格確認等の日:令和元年7月下旬から随時(予定)
- ② 資格確認等の日時調整連絡先:明日香村業務受託者(予定)

(株)URリンケージ 電話番号:090-8828-2675

- ③ 資格確認等の場所:資格確認のご案内で案内予定
- (2) 資格確認等実施日には内定者ご本人(準共有者を含む、法人の場合は取引担当者)にお越しいただきますので、あらかじめご承知おきください。

6. 資格確認について

(1) 主な必要書類等

- ① 内定者(法人の場合は取引担当者)の本人確認書類(運転免許証・健康保険被保険者証カード・マイナンバーカード等)
- ② 内定者の実印(準共有者含む)
- ③ 内定者の印鑑登録証明書(直近3か月以内のもの。準共有者含む)
- ④ 内定者の住民票(直近3か月以内で世帯全員続柄入りのもの。準共有者含む)
内定者の住民票に申込時記載の居住予定者が含まれていない場合は、その居住予定者の住民票及び内定者との続柄がわかる公的書類(戸籍謄本等)
内定者が法人の場合は、定款又は寄付行為、法人登記簿謄本(現在事項全部証明書(直近3か月以内のもの。))
- ⑤ 店舗等建設後、第三者(従業員等)に営業及び居住させる場合は、お客様との関係を証する書類
- ⑥ 定期借地保証金を振り込んだことが確認できる振込控え等原本及び賃借権設定登記費用・公正証書作成費用を振り込んだことが確認できる振込控え等原本
- ⑦ 契約締結用の収入印紙
- ⑧ 営業に当たって取得している免許又は許可証の写し
- ⑨ 直近1か年の源泉徴収票原本・市町村発行の所得証明書の原本等、直近年収入所得が確認できる書類(確定申告書の写し、決算書等)※自営(法人を含む)の方は納税証明書(納税額及び所得額の分かるもの)
- ⑩ 店舗等建設計画概要及び資金計画書(明日香村指定様式)

- ⑪ 資金調達(店舗等建設費(運転資金含む)及び定期借地保証金並びに賃料1か年以上)が可能であることを証する書面(預金残高証明書、融資証明書、固定資産税評価証明書等)
- ⑫ 申込書の控え
- ⑬ 定期借地保証金一部徴収猶予申出書(住宅を併用される場合の一般定期借地権をご利用でご希望の方(個人申し込みの場合のみ))
- ⑭ その他

(2) 資格確認

① 内定者の内定資格についての確認

内定資格が無効と明日香村が判断した場合はその場で失格となり、内定自体も無効となります。

② 準共有名義についての確認(可能な範囲は P17 参照)

準共有での申込み内容の確認。または準共有名義にされるかどうかについて確認を行います。

※準共有を認められない場合がありますので、充分にご注意ください。

※準共有名義にすることにより、建物を共有にされる場合は、贈与税が課税される場合がありますので、事前に税務署等でご確認のうえ、お申し出ください。

5. 注意事項説明について

(1) 宅地建物取引業法第 35 条の規定に準じた宅地に関する注意事項を説明します。

(2) 説明には2時間程度の時間を要します。

6. 定期借地権設定契約の締結について

(1) 注意事項説明後定期借地権設定契約の内容について説明いたします。

※説明には1時間程度の時間を要します。

(2) 説明後、定期借地権設定契約を締結いたします。

(3) 定期借地権設定契約締結にあたり、以下の収入印紙をご用意いただきます。

■ 200円の収入印紙

7. 公正証書の作成について

(1) 前記、定期借地権設定契約を締結した契約書の公正証書を作成いたします。

① 定期借地権設定契約締結日:令和元年7月下旬から随時(予定)

② 定期借地権設定契約締結日時調整連絡先:明日香村業務受託者(予定)

(株)URリンケージ 電話番号:090-8828-2675

③ 定期借地権設定契約締結の場所:案内文書でご案内

(2) 定期借地保証金及び賃貸開始月の賃料を、定期借地権設定契約締結までの、明日香村が指定する期日までに、明日香村の定める方法で、賃借人にお支払いいただきます。なお、定期借地保証金は分割支払いができません(ただし、P17「5. 定期借地保証金について」において、ただし書きに定める定期借地保証金の徴収猶予分を除きます。)のでご承知おきください。

(3) お客様に定期借地権設定契約にかかる印紙税を負担いただきます。公正証書作成費用はお客様と明日香村がそれぞれ負担するものとし、お客様が負担する公正証書作成費用は、定期借地権設定契約締結までの、明日香村が指定する期日までに、明日香村の定める方法でお支払いいた

できます。作成した公正証書は、お客様と明日香村がそれぞれ1通を保有します。

■ 公正証書作成費:約3万円程度

8. 土地の引き渡しについて

土地の引渡しについては、一般定期借地権設定契約の締結と同時に現状有姿で行います。あらかじめ現地をよくご確認ください。現状と図面等に差異がある場合は、現状を優先して引渡しを行いますので、事前に現地等をご確認ください。

土地の引き渡し日は、お客様が明日香村に土地の引き渡しまでにお支払いされる定期借地保証金等全て(ただし、P17「5. 定期借地保証金について」において、ただし書きに定める定期借地保証金の徴収猶予分を除きます。)のお支払いが確認できた日といたします。また、土地の引き渡しを証する書類として、明日香村とお客様とで「引渡し確認書」を2通作成し各1通保有いたします。

■ 土地の引き渡し日:令和元年7月下旬から随時(予定)

9. 土地の賃借権設定登記について

(1) 定期借地権設定契約後、速やかに賃借権設定登記を行います。賃借権設定登記にかかる登録免許税・登記手数料は賃借人負担となります。明日香村が指定する期日までに、明日香村の定める方法で、明日香村へお支払いいただきます。

① 登記手数料:約6万円程度

② 登録免許税:固定資産税課税台帳記載の価格等土地評価額×1.0%

(2) 融資ご利用の場合は、賃借権設定登記とは別に、融資に伴う賃借権質権設定登記や建物抵当権設定登記(建築後)等の費用がお客様負担となりますので、ご承知おきください。

■連絡先一覧

●明日香村:総合政策課 電話 0744-54-2001

〒634-0111 奈良県高市郡明日香村大字岡 55 番地

・店舗等用地1～5号地

●明日香村業務受託者(予定):

(株)URリンケージ西日本支社 宅建免許番号国土交通大臣(1)第8770号

業務企画部 電話 06-6949-5729(募集業務専用 TEL090-8828-2675)

〒540-6012 大阪府大阪府中央区城見 1-2-27 クリスタルタワー6階