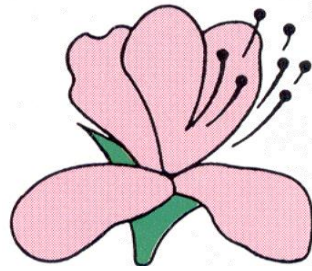


姫宮団地 宅地分譲のご案内



直 島 町

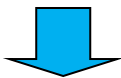
目 次

1	分譲の申込みから購入まで	P1
2	分譲地の概要等	P2~P7
3	申込期間	P8
4	申込資格	P8
5	分譲の条件	P9
6	申込みに必要となる書類	P10
7	資格審査等	P10
8	契約の締結等	P10~P11
9	売買代金等の支払	P11
10	土地の引渡し	P11
11	所有権移転登記等	P11
12	その他注意事項	P12
◎	申込様式	P13~
	・ 宅地分譲申込書（様式第1号）	
	・ 委任状（様式第2号）	
	・ 確約書（様式第3号）	
	・ 婚姻誓約書（様式第4号）	

1 分譲の申込みから購入まで

① 分譲の募集

町広報誌及び町ホームページ等で公募します。



② 分譲の申込み

【受付期間】 **令和6年4月1日(月) から 令和7年1月17日(金)まで**

【受付時間】 午前8時30分から午後5時まで
(正午から午後1時までの間は除く。)
(土・日曜日及び祝日は受付不可。)

【受付場所】 直島町役場建設経済課 窓口

※ 申込みにあたっては、申込資格及び分譲の条件にご注意ください。



③ 説明会、分譲の決定

【説明会】 **申込書受付後に随時開催**

※ 分譲の決定は、申込書受付の先着順とします。なお、事前に資格審査等を行った上で、説明会のご案内をします。

※ 説明会には、本人又は代理人が必ず出席してください。



④ 契約の締結、契約保証金の支払

町長が指定する期日内に契約を締結し、契約の締結と同時に契約保証金を納入していただきます。

※ 分譲条件を特約とする10年間の買戻特約付売買契約となります。

※ 契約保証金は、売買代金の100分の10に相当する額です。



⑤ 売買代金の支払

町長が指定する期日内に売買代金から契約保証金を控除した額を納入していただきます。



⑥ 土地の引渡し・所有権移転登記

売買代金の入金を確認後、土地の引渡し及び所有権移転登記を行います。

※ 所有権移転登記と同時に、10年間の買戻特約を付記登記させていただきます。

2 分譲地の概要等

(1) 位置図

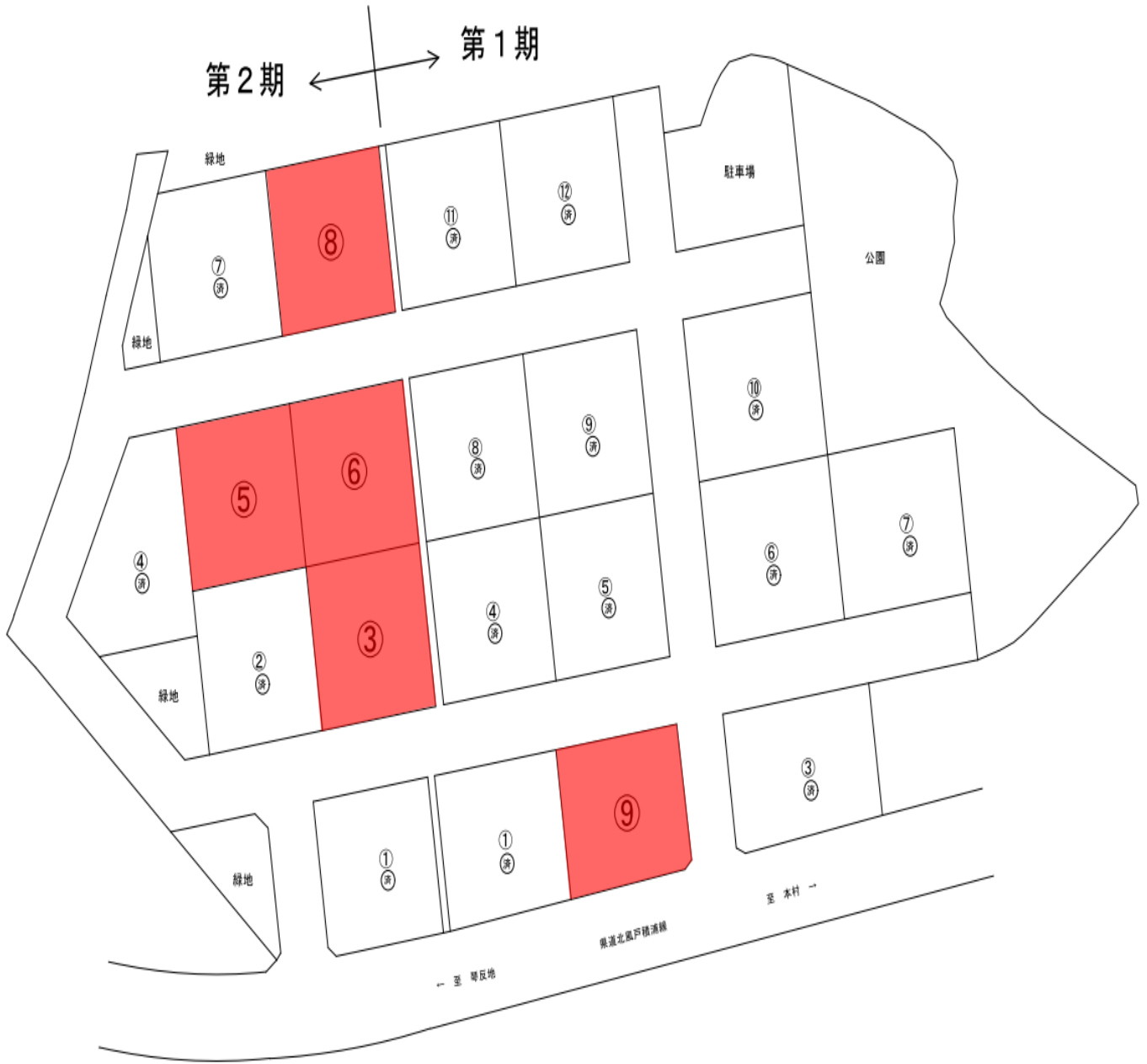
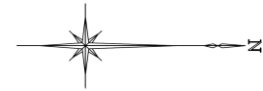


※ 地理院地図 (<https://maps.gsi.go.jp/>) (国土地理院) をもとに直島町作成



※ 地理院地図 (<https://maps.gsi.go.jp/>) (国土地理院) をもとに直島町作成

(2) 区画割図



赤：募集区画

(3) 概要

所在地	香川県香川郡直島町字姫宮、字坪ノ奥
分譲区画数	5区画
分譲面積 及び筆数	P5「(4)分譲区画等一覧表」のとおり。
分譲単価	[1区画当たりの単価] 13,000円/m ²
地目	宅地
用途地域等	[都市計画] 都市計画区域外 [自然公園] 瀬戸内海国立公園（普通地域）
自然災害被害 想定区域	[津波・高潮] なし [土砂災害] なし
周辺道路	[隣接道路] 県道北風戸積浦線 [接道]・(区画番号④、⑦の南側を除く) 幅員 6.2m ・(区画番号④、⑦の南側) 幅員 3.0m~6.0m
設備	[上水道] 敷地内まで引込管を設置済。 [ガス] なし [電気] 接道、緑地の敷地内に建柱（中国電力株式会社） ※（区画番号⑨のみ敷地内に建柱。） [電話等] 個別申込みによる供給（NTT西日本他） [下水道] 敷地内まで引込管を設置済。 <u>※ 直島町下水道事業受益者負担に関する条例第5条の規定により、受益者負担金として、土地の面積に1平方メートル当たり500円を乗じて得た額が必要となります。</u> [雨水] 隣接側溝
公共施設 までの距離	[直島町役場] 約 1.4km [直島小学校、直島中学校] 約 2.2km [直島港]（本村港）約 1.2km [宮浦港] 約 3.4km [町立診療所] 約 3.8km
交通	町営バス（最寄りのバス停：天皇下 約 200m、積浦 約 400m）

(4) 分譲区画等一覧表

※ 分譲区域内に字境があるため、複数筆の区画があります。

※ 公簿面積(m²)欄内の[]内の数値は合計値。

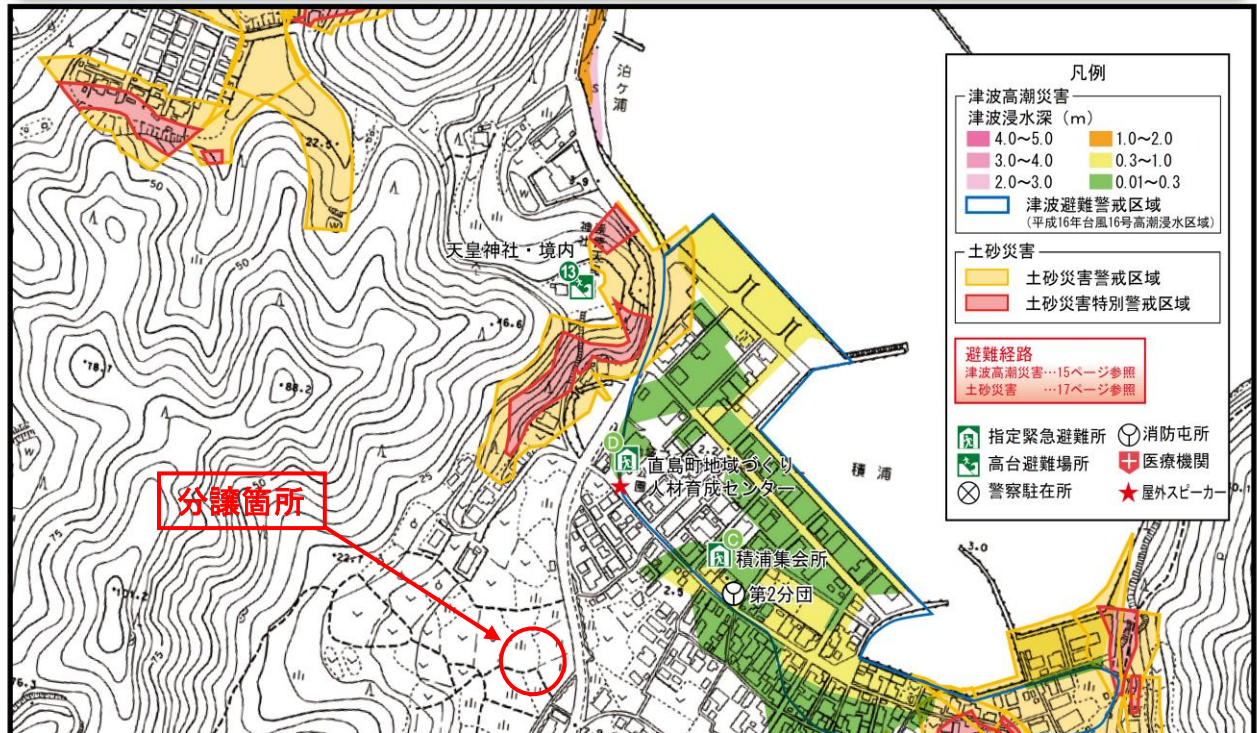
区画 No	所在地	公簿面積 (m ²)	分譲単価 (円/m ²)	分譲価格 (円)	備考
①	香川郡直島町字坪ノ奥 488 番 5	217.07	13,000	2,821,910	分譲済
②	香川郡直島町字坪ノ奥 488 番 6	224.98	13,000	2,924,740	分譲済
③	香川郡直島町字坪ノ奥 488 番 7	224.84	13,000	2,922,920	
④	香川郡直島町字坪ノ奥 488 番 8	234.58	13,000	3,049,540	分譲済
⑤	香川郡直島町字坪ノ奥 488 番 9	224.99	13,000	2,924,870	
⑥	香川郡直島町字坪ノ奥 488 番 10	225.26	13,000	2,928,380	
⑦	香川郡直島町字坪ノ奥 488 番 11	244.08	13,000	3,173,040	分譲済
⑧	香川郡直島町字坪ノ奥 488 番 12 香川郡直島町字姫宮 527 番 18	142.85 85.02 [227.87]	13,000	2,962,310	※2筆
⑨	香川郡直島町字坪ノ奥 491 番 5	214.72	13,000	2,791,360	※電柱有り

(5) ハザードマップ（抜粋）

直島町ハザードマップ【積浦・琴反地エリア】

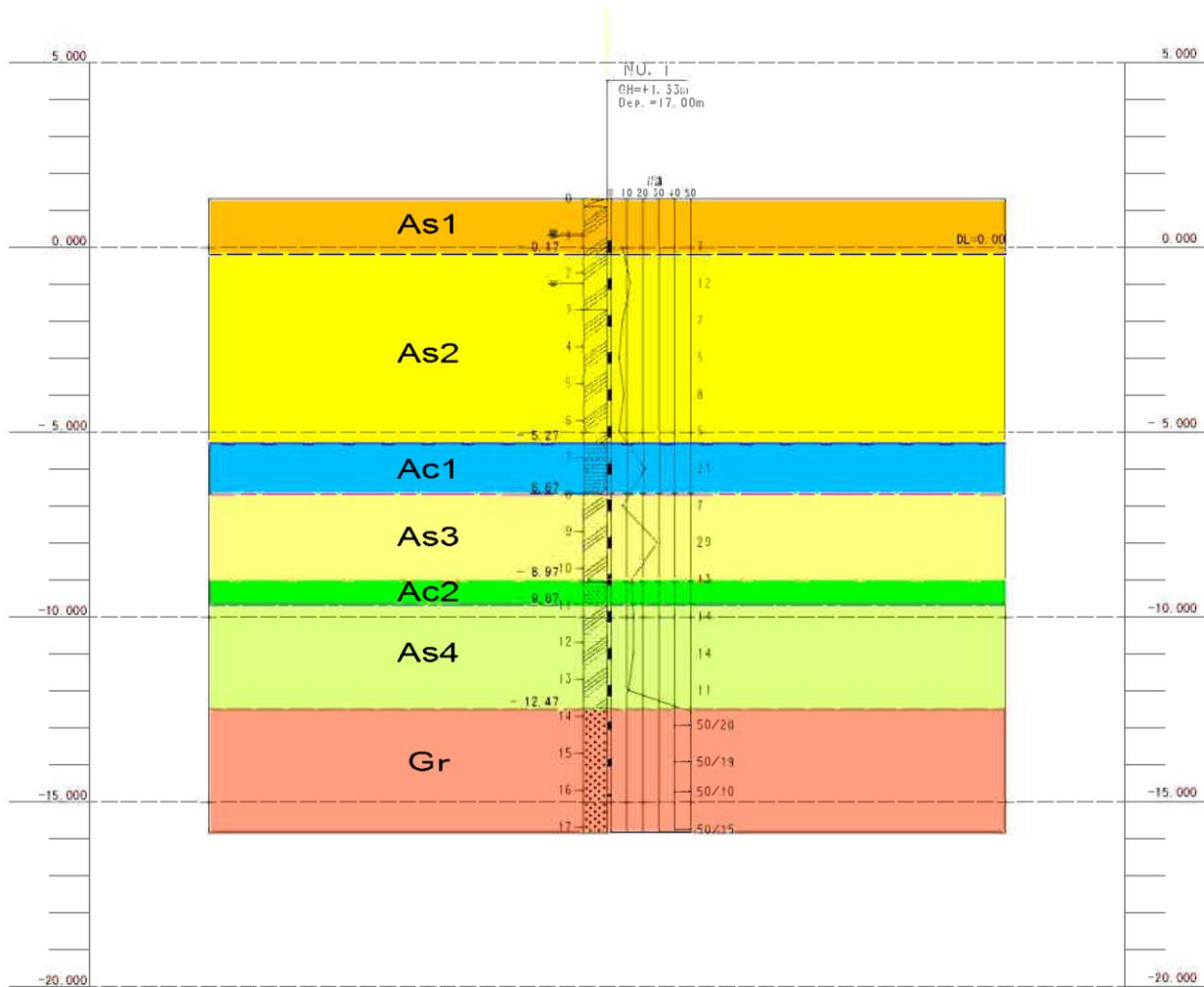
【このエリアの災害に対するワンポイント】

【積浦地区】エリアは、平成16年の台風16号の接近時には、広範囲にわたり高潮による浸水被害が発生したように、沿岸部及び地盤が低い場所にある集落については、津波・高潮等の浸水に対する警戒が必要です。
 また、同年の台風23号の接近時には、土砂崩れも複数箇所が発生しており、土砂災害警戒区域も地区内に数多く点在していることから、山沿いの集落については、台風や長雨・集中豪雨に伴う土砂災害に対しても十分な警戒が必要です。
 この他、集落内には道路幅が狭い所もあるので、地震・津波災害での避難経路は、複数パターンの経路を事前確認しておきましょう。



(6) 地質調査（※第1期造成箇所にて調査）





凡 例

地質区分	断面記号	地質特性 (コア観察)	標準貫入試験 (N値) の結果
新期堆積物 (沖積砂質土1)	As1	0.00m~0.20m間: 耕作土。 0.20m~1.50m間: 少量のシルトを含む、細~粗砂。	平均N値=7 相対密度は、“緩い”状態にある。
沖積層	沖積砂質土2	1.50m~3.00m間: 中~粗砂主体。 花崗岩粗砂状の小礫が少量に混入。 3.00m~6.60m間: 細~粗砂一体。 少量のシルト、小礫(φmax=20mm)を混入。	平均N値=7 (5~12) 相対密度: 上部は、“中位”状態にある。 中~下部は、“緩い”状態にある。
	沖積粘性土1	粘土分は、半固結状。 砂分は、細~粗砂一体。 上部はやや有機質で木片状の腐植物片が混入。	平均N値=21 コンシステンシーは、“非常に硬い”状態である。
	沖積砂質土3	粘土分が少量に混入する。 砂分は、細~粗砂一体。	平均N値=18 (7~29) 相対密度は、“緩い”~“中位”状態にある。 バラツキを認める。
	沖積粘性土2	粘土は、やや固結状。 砂分は、細~粗砂一体。	平均N値=12 コンシステンシーは、概して“硬い”状態にある。
	沖積砂質土4	11.00m~11.20m間: 細砂。 粘土分が少量に混入。 11.20m~13.80m間: 細~粗砂一体。 少量の粘土分を混入。	平均N値=13 (11~14) 相対密度は、概して“中位”状態にある。
基盤	強風化花崗岩 (砂質土)	採取コアは、砂礫状でマサ化。 指圧にて、礫混り砂状と化す。 岩級区分: D級	平均N値=50 (砂質土) 相対密度は、概して“非常に密な”状態にある。

3 申込期間

(1) 受付期間

令和6年4月1日(月) から 令和7年1月17日(金) まで

(2) 受付時間

午前8時30分から午後5時まで（正午から午後1時までの間は除く。）

（土・日曜日及び祝日は受付不可。）

(3) 受付場所

直島町役場建設経済課 窓口

(4) 申込方法

別紙の申込書に関係書類を添えて、直島町役場建設経済課までご持参ください。

なお、郵送、FAX、電子メール、電話による受付はできませんのでご注意ください。

※ 申込みは、1世帯で1区画とし、同居しようとする親族等による複数区画の申込みはできません。

4 申込資格

(1) 住宅（自らが所有し、専用に居住するための専用住宅）を建設するために宅地を必要とする方

(2) 申込書の提出日において、現に同居し、又は同居しようとする親族（夫婦又は親子を主体とした家族であること。ただし、婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にある者、その他申込日より6月以内に婚姻する予定の者を含む。）がいる方

(3) 申込者及び同居しようとする者（中学生及び高校生を除く満15歳以上の者）が市町村税等を滞納していない方

(4) 分譲地の所在地に住民票を移し、生活の本拠地として居住することを確約できる方

(5) 町長が指定する日に売買代金等の支払が確実にできる方

(6) 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2号に規定する暴力団及び反社会的行動を行う団体の構成員、暴力的不法行為を行う者並びに公序良俗に反する行為を行う者でない方

(7) 現に同居し、又は同居しようとする者が前号に該当する者でない方

5 分譲の条件

- (1) 分譲地を別荘、セカンドハウス等の目的に使用しないこと。
- (2) 営利目的であるか否かにかかわらず、売買、賃貸、貸借、飲食店、宿泊施設（簡易宿所若しくは民泊又はこれらに類するものを含む。）、風俗関係の店舗等、分譲地を専用住宅の用途以外に使用しないこと。
- (3) 分譲地の売買契約（以下「契約」という。）の締結の日から3年以内に住宅の建設を完了した上で分譲地の所在地に住民票を移し、生活の本拠地として居住すること。
- (4) 契約の締結の日から10年間は、分譲地に関する所有権を第三者に貸与し、又は譲渡してはならない。ただし、相続、同一家族間の承継により当該権利が移転する場合は、この限りでない。
- (5) 契約の締結の日から10年間は、分譲地に地上権、質権、抵当権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益に関する権利を設定してはならない。ただし、自己住宅の建設のため、町長の承認を得て行う担保権の設定については、この限りでない。
- (6) 契約の締結の日から10年間の買戻特約を登記することに同意すること。
- (7) 分譲地は、敷地内の全ての工作物、樹木及び埋設物を含んだ現状有姿のまま引き渡すこととする。
- (8) 分譲地の地盤改良及び地質調査のための経費は、購入者の負担とすること。
- (9) 分譲地の属する自治会へ加入し、その活動に積極的に参加すること。
- (10) 分譲地及びその周辺環境に支障をきたす行為を行わないこと。
- (11) 契約の履行確保のために町長が行う実地調査等に協力すること。
- (12) 直島町宅地分譲要綱及び契約の条項に違反しないこと。
- (13) その他町長が特に定める事項に違反しないこと。

6 申込みに必要となる書類

(1) 宅地分譲申込書

※ 共有名義にて購入を希望される場合は、共有者の氏名及び持分割合をご記入ください。

(2) 申込者及び同居しようとする者の住民票

(3) 代理人の場合は、その委任状

(4) 申込者及び同居しようとする者（中学生及び高校生を除く満15歳以上の者）の直近1年間の市町村民税に係る納税証明書又は非課税証明書

(5) 確約書

(6) 「4 申込資格(2)」中の婚姻予定者に該当する場合は、婚姻誓約書

(7) その他町長が必要と認める書類

7 資格審査等

(1) 申込書受付後、資格審査を行い、分譲資格該当者には、説明会等のご案内を文書にて送付します。（分譲資格に該当しなかった方についても文書にて通知します。）

※ 【説明会】申込書受付後に随時開催。（日程は、申込者と協議の上で決定します。）

(2) 分譲の決定は、申込書受付の先着順とします。なお、申込書に不備があった場合は、受付できませんのでご注意ください。

※ 契約の締結の日までに同居予定者の死亡、離婚、婚姻予定の解消等により、P8の「4 申込資格」に該当しなくなった場合は、分譲の決定を取り消すこととなります。

8 契約の締結等

(1) 分譲の決定通知を受けた購入者は、分譲決定日から30日以内に町が指定する契約書にて契約（10年間の買戻特約付売買契約）を締結していただく必要があります。

※ 共有名義にてお申込みをされた場合は、持分割合を明記し、連名での契約となります。

(2) 契約の条件は、P9の「5 分譲の条件」をご参照ください。

なお、添付書類等の詳細は、契約のご案内の際に別途説明いたします。

※ 買戻特約の期間（10年間）中に、P9の「5 分譲の条件」の他直島町宅地分譲要綱等で町長が定める事項に違反があった場合、町は契約を解除し、分譲地を買い戻すことができます。

※ 契約解除となった場合、契約保証金に相当する額を違約金として町に支払わなければなりません。(この場合の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しません。)

また、このことによって購入者に損害が生じても、町はその責任を負いませんので、十分ご注意ください。

9 売買代金等の支払

- (1) 売買代金の支払については、まず、契約の締結と同時に売買代金の100分の10に相当する金額を契約保証金として納入していただきます。
- (2) 契約保証金の納入日から90日以内に、売買代金から契約保証金を控除した額を納入していただきます。

10 土地の引渡し

- (1) 分譲地の引渡しは、売買代金の納入を確認後、購入者と町職員の両者立会いの上で行います。
- (2) 分譲地は、現状のまま引渡しします。
※ 敷地内に電柱（中国電力柱）がある区画がありますが、現状のままで引渡ししますので、現地をご確認いただき、了解の上でお申込みください。
中国電力への連絡及び引継ぎは町が行いますが、電柱の位置の変更等を希望される場合は、その交渉や手続は、購入者において行っていただくこととなります。
- (3) 分譲地の引渡し後は、これを常に良好に使用及び管理いただき、快適な住宅環境の維持に努めていただくこととなります。

11 所有権移転登記等

- (1) 売買代金の納入を確認後、速やかに分譲地の所有権移転登記及び買戻特約の付記登記の手続を行います。
- (2) 上記(1)の登記手続は町が行いますが、登記手続に係る費用は、全て購入者の負担となります。
- (3) 上記(1)の登記手続が完了したときは、速やかに登記完了証等の書類を引渡しします。

※ 共有名義でお申込みし、契約を締結した場合は、その持分割合にて共有名義で登記手続を行います。

12 その他注意事項

- (1) 現地説明会は開催いたしません。
- (2) 分譲地の引渡しは現状のままで行いますので、必ず事前に現地をご確認ください。
- (3) 地質調査については、第1期造成工事の施工前にボーリング調査（1箇所）を実施していません。地質調査における推定地質断面図をP6からP7の「2 分譲地の概要等 (6)地質調査」に掲載していますので、十分ご確認ください。なお、地質調査の詳細につきましては、別途お問合せください。
- (4) 契約及び所有権移転登記は公簿面積で行います。所有権移転登記後、実測面積との間に差異が生じても、町は地積更正登記を行う義務を負いません。
- (5) 住宅の建設を行う場合には、建築基準法等による法的な規制や遵守規定がありますので、関係機関にご確認ください。
- (6) 契約内容（物件の所在地、地目、用途地域区分、数量、契約金額等）については、公表することがあります。
- (7) 近隣住居への日照の影響、交通安全の確保や落下物対策としての外壁等の後退など、周辺環境への影響については、後日のトラブルの原因とならないよう特段の配慮をお願いします。
- (8) お申込みに当たっては、あらかじめ金融機関と相談するなど、十分な資金計画を立ててください。
- (9) この分譲の案内に記載する事項のほか、契約等に関する事項については、地方自治法及び地方自治法施行令並びに直島町契約規則及び直島町宅地分譲要綱に基づいて行います。

【お申込み・お問合せ先】

直島町役場 建設経済課

〒761-3110 香川県香川郡直島町 1122 番地 1

TEL : 087-892-2224

FAX : 087-892-3888

E-mail : kensetsu1@town.naoshima.lg.jp

【申 込 様 式】

様式第2号（第8条関係）

委任状

年 月 日

直島町長 殿

申込者 住 所

氏 名 ⑩

電話番号 ()

宅地分譲の申込みに係る権限を下記の者に委任します。

記

〔受任者〕

住 所

氏 名

申込者との関係

連絡先

確 約 書

年 月 日

直島町長 殿

申込者 住 所

氏 名 ⑩

電話番号 ()

私は、このたび宅地分譲の申込みに当たり、下記の事項について確約します。

記

- 1 契約の締結と同時に町長が指定する日までに売買代金の1割に相当する金額を契約保証金として支払い、かつ、町長が指定する期間内に売買代金から契約保証金を控除した残額を支払います。
- 2 申込者及び現に同居し、又は同居しようとする者が、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及び反社会的行動を行う団体の構成員、暴力的不法行為を行う者並びに公序良俗に反する行為を行う者でないことを確約します。
また、「宅地分譲のご案内」及び「直島町宅地分譲要綱」の内容を承諾の上申込みます。
なお、町長が必要な場合には、この確約書の写し及び申込書類を警察署に提出し、情報提供及び意見聴取することについて承諾します。
- 3 照会の結果、上記確約事項が虚偽であった場合、町との間における契約、許可、登録、申請等が取消し又は却下されても、異議申立ては一切いたしません。
- 4 町の生活文化、自然環境等への理解を深め、居住者としての自覚を持ち、よりよき地域住民となることをここに確約します。

様式第4号（第8条関係）

婚姻誓約書

直島町長 殿

年 月 日

下記兩名は、入籍することを誓約します。
なお、申込日から6月以内に住民票（夫又は妻の記載があるもの）を提出します。

記

申込者	住所		
	氏名	⑩ 生年月日	年 月 日
婚姻予定者	住所		
	氏名	⑩ 生年月日	年 月 日

入籍予定日 年 月 日

（注）婚姻予定者が未成年者の場合は、その法定代理人の同意を得た文書を添付してください。