

保留地購入の手引き

（先着順販売）

東三河都市計画事業豊橋柳生川南部土地区画整理事業

施行者 豊橋柳生川南部土地区画整理組合

保留地とは

保留地とは、土地区画整理事業を行う施行者が事業を執行する費用にあてるために販売する土地のことです。

保留地は、事業完了時に施行者名義（土地区画整理組合）により保存登記がなされ、施行者は保留地の購入者との保留地売買契約に基づき所有権移転登記を行います。したがって、所有権移転登記がなされるまでは「使用収益権」の取引となります（所有権移転登記がなされるまでは土地登記簿が存在しません。）。

また、土地区画整理事業施行中の土地であるため、建物などを建築する際には土地区画整理法第76条に基づき豊橋市長の許可を受ける必要がありますが、周辺道路や公園等と併せて整備されるため、良好な宅地として利用することができ、土地を利用する上で、一般の土地と大きな違いはありません。

目 次

1	保留地購入にあたって・・・・・・・・・・・・・・・・	3
2	購入申し込み方法・・・・・・・・・・・・・・・・	3
3	保留地売買契約の締結・・・・・・・・・・・・・・・・	4
4	その他注意事項・・・・・・・・・・・・・・・・	5

1 保留地購入にあたって

(1) 注意事項

保留地の購入を希望される方は、この手引きの内容を確認した上で、保留地買受申込書を組合事務所に提出してください。

なお、申込み前には必ず現地確認を行ってください。

(2) 保留地買受申込者の資格

下記の事項に該当する方は、申し込みすることができません。

- ア 未成年者（法定代理人の同意がある場合を除く。）
- イ 成年被後見人、被保佐人及び破産者で復権を得ない者
- ウ 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5月15日法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団、同条第6号に規定する暴力団員並びにその他暴力団に関係すると認められる者
- エ その他理事長が不適當であると認めた者

2 購入申し込み方法

(1) 申し込み手続き

ア 必要書類

以下の書類を組合事務所に直接持参してください。

- ① 保留地買受申込書（別添様式に必要事項を記入の上、押印（認印可）。）
- ② 本籍地の市区町村長が発行する身元証明書（個人が申込む場合。）
- ③ 登記されていないことの証明書（個人が申込む場合）
- ④ 住民票謄本（世帯全員の記載のあるもの）（個人が申込む場合。）
- ⑤ 商業・法人登記簿謄本、登記事項証明書その他代表者の資格を証する書類（法人が申込む場合。）
- ⑥ 誓約書
- ⑦ 確認書
- ⑧ 委任状（代理人が提出する場合。）

※①、⑥、⑦、⑧は組合事務所よりお渡しします。

※②、③、④、⑤は発行後3ヶ月以内のものに限ります。

※②及び③は成年被後見人等に該当するかの確認に必要な資料です。

②は本籍地の市区町村役場、③は東京法務局後見登録課、全国の法務局・地方法務局（本局）の戸籍課の窓口申請し、証明書の発行を受

けることができます。②及び③は郵送での申請ができますが、③の郵送による手続きについては、東京法務局民事行政部後見登録課のみの取扱いとなっていますので、詳しくは、東京法務局民事行政部後見登録課ホームページか、直接、電話 03-5213-1360 で確認してください。なお、申請書を郵送してから証明書が手元に届くまでに約1週間から10日程度必要とされています。

イ 注意事項

- ① 申し込み区画数の制限はありません。受付は先着順となります。
- ② 保留地買受申込書には、保留地の売買契約をする方の氏名（法人にあっては法人名及び代表者名）を記入してください。申込者と異なる方との保留地の売買契約は認められません。共有名義で契約を予定される方は、連名で記入してください。持分割合については、保留地の売買契約書に明記しますので、契約締結時までに決定してください。
- ③ 共有名義で契約を予定している方は、保留地買受申込書の提出の際に、共有者全員の出席が必要となりますので、欠席される場合は、委任状が必要です。
- ④ 申込み時に提出された書類は返却いたしませんので、あらかじめご了承ください。また、書類は契約手続きに関し使用するもので、他への利用は一切いたしません。

（2）申し込み資格の審査

受付後、申し込み資格について審査を行い、資格の有無を確認した上で申込者に対し、保留地売却決定通知書を交付します。

3 保留地売買契約の締結

（1）売買契約の締結

ア 保留地売却決定通知書の交付を受けた方は、交付を受けた日から10日以内に保留地の売買契約を締結していただきます。

イ 契約前には、契約代金の10%に相当する金額（1,000円未満の端数は、切り捨てる。）を契約保証金として口座振込によりお支払いいただきます。

ウ 契約時の必要書類等

- ① 保留地売却決定通知書
 - ② 実印（法人にあっては、社印・代表者印）
 - ② 印鑑登録証明書（発行後3ヶ月以内のもの）
 - ③ 契約代金に応じた収入印紙
 - ④ 契約保証金の振込が確認できるもの
- エ 契約者は、契約日から60日以内に、契約代金の全額（契約保証金を差し引いた残額）を組合に口座振込にてお支払いいただきます。

（2）契約の解除

- ア 契約者が納付期限内に、契約代金の全額を納付しないときや規程、要領又は契約の条項に違反したことが判明したときなどには契約を解除することがあります。この場合、契約保証金はお返しできません。
- イ 契約を解除したときは、その旨を契約者に通知します。
- ウ 契約解除の通知を受けた契約者は、指示する期間内に、自己の費用で、当該契約に係る保留地を現状に回復し、引き渡していただきます。
- エ 保留地の引渡しがあったときは、契約を解除された方に既納の契約代金から契約保証金を控除した金額を還付します。
- オ 還付金には利子を付しません。

4 その他注意事項

（1）費用の負担について

保留地の買受申し込みから契約までに必要となる証明書等の交付に係る費用並びに口座振込の手数料等の費用は、すべて申込者（契約者）の負担となります。なお、組合では契約代金を現金で受領することはいたしておりませんので、口座振込にてお支払いください、

（2）用途上の制限について

保留地を利用するとき（建築行為等）は、建築基準法、土地区画整理法、都市計画法及びその他法令にしたがい利用してください。

（3）保留地の引渡しについて

契約代金の全額納付の確認がとれ次第、保留地引渡し書を交付します。保留地は保留地引渡し書に記載の引渡し日より使用できます。なお、保留地は現状のままでの引渡しとなります。引渡し以後は、契約者（買受人等）が土

地の維持管理を適切に行っていただき、組合はその一切の責任を負いません。

(4) 保留地引渡し後の費用負担について

上下水道※・電気・ガス等の各戸への引き込みに必要となる費用等、保留地の引渡し以後に必要な一切の費用は負担していただきます。

※下水道については一部使用可能な箇所がありますが、使用できない箇所については浄化槽の設置が必要です（今後、公共下水道を整備する計画がありますので、詳しくは豊橋市上下水道局下水道整備課にお問い合わせください。）。

(5) 保留地契約金額の精算について

保留地の地積は、土地区画整理事業の完了前に地区全体で実施する測量において、確定します。保留地の地積に増減が生じた場合は、組合と契約者（買受人）またはその継承人との間で、徴収または交付のいずれかで精算いたします。

(6) 町名地番の整理について

保留地が登記されるまでの住所の登録は、現位置の町名地番を使っていたくこととなりますので組合からお知らせします。なお、事業完了に伴い町名地番の整理が実施され、新たな町名地番に変更されます。

(7) 所有権移転登記について

土地区画整理事業の完了時に、組合が、法務局に嘱託して登記を行います。なお、所有権移転登記に要する費用（登録免許税）は、契約者（買受人）またはその継承人の負担となります。

(8) 権利の譲渡等について

保留地を第三者に譲渡しようとするときは、組合へ権利譲渡承認申請書を提出し、その承認を得なければなりません。

また、契約者又は承継人が死亡したとき、あるいは住所、氏名等（法人の場合は主たる事務所の所在地、名称等）に異動があったときは、住所等変更届を提出してください。

(9) 保留地ローンについて

保留地は、登記簿に登記されていない土地ですので、権利設定登記は登記簿が作成される事業完了時でないとできません。したがって、保留地を

担保とした金融機関からの借入れ（保留地ローン）を利用される場合は、事前に金融機関に確認してください。なお、本組合では、以下の金融機関と保留地担保協定（保留地ローン協定）を締結しております。

金融機関	本店所在地	電話
豊橋信用金庫	豊橋市小畷町５７９番地	0532-52-0321
豊川信用金庫	豊川市末広通３丁目３４番地１	0533-89-2300
岡崎信用金庫	岡崎市菅生町字元菅４１番地	0564-25-7230
蒲郡信用金庫	蒲郡市神明町４番地２５	0533-68-2121
豊橋商工信用組合	豊橋市前田町１丁目９番４	0532-52-8135
住宅金融支援機構	名古屋市千種区新栄３丁目２０番地 １６	052-263-2934

※各金融機関の最寄りの支店でもご相談できます。詳しくは直接お問い合わせください。

（１０）税金について

保留地の取得時には不動産取得税が、また事業進捗に伴い固定資産税及び都市計画税が、事業完了時には登録免許税が課税されます。また、保留地の契約者と契約代金の支払者が異なるときは、贈与税が課税されることがあります。引渡し後の税額及び納付時期については、以下の機関に直接お問い合わせください。

- 不動産取得税（県税）：愛知県東三河県税事務所
- 固定資産税・都市計画税（市税）：豊橋市資産税課
- 登録免許税（国税）：名古屋法務局豊橋支局

（１１）その他

購入した保留地の周辺や隣地での開発行為等、本組合の責に帰することのできない事由により、契約保留地の環境に変化が生じても、本組合に対して一切の損害賠償の請求、その他異議を申し出ることはできません。その他ご不明な点は下記までお問い合わせください。

豊橋柳生川南部土地区画整理組合 〒441-8088 豊橋市牟呂市場町 16 番地の1 電話・FAX (0532) 31-1623
--