保留地購入の手引き

東三河都市計画事業豊橋牛川西部土地区画整理事業

施行者 豊橋牛川西部土地区画整理組合

電話 (0532) 55-4488

○保留地について

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です。土地区画整理事業の換地処分（従前の土地に対して、どのように換地や保留地が定められるか決めること。）が行われるまでは「保留地予定地」となりますが、一般的に「保留地」と呼ばれています。

保留地は、換地処分後に土地区画整理組合名義で保存登記され、その後、組合が保留地のご購入者との売買契約に基づき所有権移転登記を行います。そのため、所有権移転登記が行われるまでは「使用収益権」の取引となります（所有権移転の登記がされるまでは自己名義の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、建築行為等において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は一般の土地との大きな違いはありません。

目次

	ページ
1 ご購入にあたって・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2 申し込み・・・・・・・・・・・・・・・・	2
3 売買契約の締結・・・・・・・・・・・・・・・・	4
4 保留地のお引渡し・・・・・・・・・・・・・・・・	5

1 ご購入にあたって

保留地は、土地区画整理事業により新たに生み出された宅地であり、土地を利用する上では一般の土地と変わりありませんが、下記のとおり一部取り扱いが異なる部分がありますので、ご確認ください。

また、保留地は現状でのお引渡しとなりますので、お申し込みの前に必ず現地確認をお願いいたします。

(1) 所有権の移転登記

保留地の所有権移転登記は、換地処分に伴う登記完了後に組合が行います。

ただし、所有権移転登記に要する費用につきましては、保留地のご購入者（保留地の権利が譲渡されている場合は承継人）のご負担となります。

また、ご購入後すぐに登記ができないことから、金融機関によっては、保留地を担保とした融資について制限を受ける場合がありますので、事前にご確認ください。

組合と保留地担保協定（保留地ローン）を締結する金融機関がありますのでご相談ください。

(2) 建築行為等の制限

保留地利用の際に建築行為等を行う場合は、豊橋市長の許可が必要となります。

(3) 権利の譲渡等

ご契約から所有権移転登記までの間に保留地を譲渡する場合は、組合の承認が必要となります。また、ご契約者（またはその承継人）の住所、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、組合へ届出が必要となります。

(4) 清算金

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より確定いたします。これにより地積に変更が生じた場合は、組合とご契約者（またはその承継人）の間で、増減した地積に一定単価を乗じた額で清算（時期未定。徴収又は交付のいずれか。）いたします。

2 申し込み

保留地は先着順により販売いたします。ご購入を希望される場合は、申し込みが必要となります。なお、保留地の販売は、豊橋牛川西部土地区画整理事業保留地処分規程に基づき行います。

(1) 申込資格

下記事項に該当する方は、お申し込みいただくことができません。

- ① 未成年者（法定代理人の同意がある場合を除く。）
- ② 成年被後見人、被保佐人及び被補助人及び破産者で復権を得ない者
- ③ 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
- ④ その他豊橋牛川西部土地区画整理組合理事長が不適當であると認めた者

(2) 申込書等

個人でお申し込みいただく場合と法人でお申し込みいただく場合では、必要書類が異なりますのでご注意ください。なお、下記④から⑦は申込資格の審査に必要となりますので、発行後3か月以内のものをご提出ください。

	区分	備考
個人・法人共通	①保留地買受申込書	組合にて配布。所定事項にご記入の上、押印（認印可）をお願いいたします。 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）でお申し込みください。 なお、共有名義でご契約を予定されている場合には連名でご記入いただき、持分割合を売買契約締結時までにご決定ください。
	②誓約書	
	③確認書	

区分		備考
個人のみ	④身元証明書	本籍地の市区町村で発行（郵送手続可）。
	⑤登記されていないことの証明書	東京法務局後見登録課もしくは全国の法務局・地方法務局（本局）の戸籍課で発行。郵送での手続きは東京法務局後見登録課のみ取り扱い。 詳細は、東京法務局後見登録課ホームページ又はお電話（03-5213-1360）にてご確認ください。
	⑥住民票謄本	住民基本台帳に登録のある市区町村で発行。
法人のみ	⑦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	申請手続き等は各法務局へお問い合わせください。

※ご提出いただい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。

なお、書類は保留地の契約手続きに関してのみ使用いたします。

また、お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及び口座振込の手数料等は、全て申込者のご負担となります。

（３）申込書提出方法

申込書は、お持ち込みかご郵送のいずれかにより組合あて提出してください。受付は土日祝日を除く、午前 8 時 30 分から正午及び午後 1 時から 5 時までです。

豊橋牛川西部土地区画整理組合

〒440-0011 豊橋市牛川通二丁目 7 番地 4 電話 0532-55-4488

（４）保留地売却決定通知書の交付

ご提出いただいた申込書等により、申込資格の審査を行い、申込資格が認められた方には「保留地売却決定通知書」を交付いたします。

3 売買契約の締結

保留地売却決定通知書の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。

(1) 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）
- ③ 印鑑登録証明書（発行後3か月以内のもの）
- ④ 売買契約に必要となる収入印紙
- ⑤ 契約保証金の振込が確認できる書類等

(2) 契約保証金の納付

組合と保留地売買契約を締結される方は、契約を締結する際に、契約代金の100分の10に相当する金額（1,000円未満の端数は切り捨てます。）を、契約保証金として組合に納付していただきます。納付方法、振込先口座は別途指定いたします。

なお、契約保証金は、契約代金の一部に充当します。

(3) 契約代金の納付

契約を締結した方（以下「契約者」とします。）は、契約を締結した日から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）を組合に納付していただきます。

(4) 契約の解除

- ① ご契約者が次のいずれかに該当するときは、契約を解除することがあります。
 - ・ 納付期限内に、契約代金の全額を納付しないとき。
 - ・ 契約の解除を申し出たとき。
 - ・ 契約を履行する見込みがないとき。
 - ・ 規程又は契約の条項に違反したことが判明したとき。
- ② 理事長は、契約を解除したときは、その旨をご契約者に通知するものとします。
- ③ 契約解除の通知を受けたご契約者には、理事長の指示する期間内に、自己の費用で当該契約に係る保留地を現状に回復し、お引渡しいたします。
- ④ 理事長は、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に相当する額を控除した額を還付します。
- ⑤ 還付金には利子を付しません。

4 保留地のお引渡し

保留地は、契約代金を全額納付いただいた後、保留地引渡し書に記載のお引渡し日をもって、ご契約者にお引渡しいたします。

(1) お引渡し以降の費用負担

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、保留地のお引渡し以降に必要な一切の費用については、ご契約者のご負担となります。

なお、下水道は一部使用可能箇所がありますが、使用できない箇所については浄化槽の設置が必要となります。時期は未定ですが、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。

また、お引渡し以降、公租公課（固定資産税及び都市計画税等）が課税されます。

(2) 町名地番の整理

現在の町名地番は、換地処分に伴い町名及び地番の整理が実施され、新たな町名、地番に変更されます。

(3) 免責事項

周辺隣地での開発行為等、組合の責に帰することのできない事由により、ご購入いただいた保留地の環境に変化が生じても、ご契約者又はその承継人は、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ができないものとします。

(4) その他

ご不明な点等ございましたら、組合までお問い合わせください。