

豊橋牟呂坂津土地区画整理事業 保留地契約案内書

保留地購入申込希望者は、必ずこの「案内書」をお読みください。

施行者 豊橋市

担当：都市計画部区画整理課

所在地：〒440-8501

豊橋市今橋町1番地

電話：0532-51-2662

目次

	ページ
1 売却物件	1
2 申込者の資格	2
3 申込みから所有権移転登記までの流れ	3
(1) 申込み	4
(2) 契約の締結.....	5
(3) 契約代金（残金）の支払い.....	5
(4) 引渡し、所有権の移転・登記、保留地ローン及び公租公課.....	5
4 契約に付す条件	
(1) 用途制限.....	6
(2) 契約の解除.....	6
(3) 実地調査への協力	7
(4) 違約金	7
5 その他	7
6 担当部署	8

別添1 様式集

【様式第1】 保留地買受申込書

【様式第1-2】 申込人情報（個人又は連名（共有）による申込みの場合）

【様式第1-3】 申込人情報（法人・その他の団体の場合）

【様式第2】 誓約書

別添2 記載例集

【様式第1】 保留地買受申込書

【様式第1-2】 申込人情報（個人又は連名（共有）による申込みの場合）

【様式第1-3】 申込人情報（法人・その他の団体の場合）

【様式第2】 誓約書

別添3 物件調書

別添4 保留地売買契約書（案）

1 売却物件

物件 番号	所在地	地目	面積	分譲価格
A	1 街区 7 画地	宅地	117.11 m ²	11,310,000 円
B	5 街区 1 2 画地	宅地	235.67 m ²	
C	1 3 街区 4 画地	宅地	193.29 m ²	
D	1 3 街区 1 5 画地	宅地	183.62 m ²	
E	1 3 街区 1 7 画地	宅地	250.93 m ²	
F	2 9 街区 5 - 2 画地	宅地	167.01 m ²	17,040,000 円
G	2 9 街区 5 - 1 画地	宅地	167.01 m ²	17,040,000 円

物件番号 B・C・D・E は売却済みです。

2 申込者の資格

日本国内に住民登録をしている個人又は日本国内で法人登録をしている法人とします。

※1 共有を希望する場合

2名以上の連名による申込みも可能です。その場合、全員が資格を備えていることが必要です。

※2 申込者が買受人となります。

※3 受付後に申込者を変更することはできません。

ただし、次の(1)～(8)に該当する方は、申込みできません。

- (1) 市税を滞納している者
- (2) 破産者等、地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項に規定する者(※9ページ参照)
- (3) 入札を妨害した者等、地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第2項各号のいずれかに該当し3年を経過しない者及びその者を代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用する者(※9ページ参照)
- (4) 暴力団等、「豊橋市が行う事務又は事業からの暴力団排除に関する合意書(平成26年3月26日、豊橋市長・愛知県豊橋警察署長締結)」に基づく排除措置を受けている者(※10ページ参照)
- (5) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業若しくは同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業又はその他これらに類する業に供しようとする者
- (6) 暴力団若しくは過激派等、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の事務所若しくは無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)第5条に規定する観察処分を受けた団体の事務所又はその他これらに類するものの用に供しようとする者
- (7) 破壊活動防止法(昭和27年法律第240号)第5条第1項第3号に規定する処分若しくは同法第7条に規定する解散の指定を受けた団体の事務所又はその他これらに類するものの用に供しようとする者
- (8) 土地区画整理事業に関する事務に従事する職員

3 申込みから所有権移転登記までの流れ

(1) 申込み【4ページ】

- 【受付場所】 豊橋市役所 区画整理課（東館9階）
- 【受付時間】 午前8時30分から午後5時15分まで
※土曜日、日曜日、祝日、年末年始の受付は行いません。
(郵送、電話、FAX、Eメールによる申込み不可)
- ・ 申込資格確認後、「保留地売却決定通知書」を交付します。



(2) 契約の締結【5ページ】

- ・ 契約締結の際、契約保証金として契約金額の100分の10（1,000円未満切捨て）に相当する金額を納めてください。



(3) 契約代金（残金）の支払い【5ページ】

- ・ 契約代金（残金）は契約日から60日以内に完納してください。



(4) 引渡し、所有権の移転・登記、保留地ローン及び公租公課【5ページ】

- ・ 現状有姿で引渡しを行います。
- ・ 所有権移転登記の手続きは、換地処分（※）後、豊橋市が行います。ただし、登録免許税やその他一切の費用は、買受人の負担となります。
- ・ 保留地ローンについては、金融機関により制限を受けることがあります。豊橋市と保留地ローン協定（保留地担保協定）を締結している金融機関がありますので、ご相談ください。
- ・ 公租公課は買受人の負担となります。

※換地処分とは、土地区画整理地区全体の工事完了後、最終的な権利変換を行う手続きです。令和6年度を予定しています。（事業の進捗により変更することがあります。）

(1) 申込み

<p>受付時間</p>	<p>午前8時30分～午後5時15分 ※土曜日、日曜日、祝日、年末年始（12月29日から1月3日まで）の受付は行いません。 ※先着順にて受付を行います。</p>						
<p>受付場所</p>	<p>豊橋市役所 区画整理課（東館9階）</p>						
<p>提出書類 及び部数</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="387 488 571 645"> <p>①保留地買受申込書（様式第1） 1通 ②誓約書（様式第2） 1通 ③市税に滞納がないことの証明書 1通</p> </td> <td data-bbox="571 488 1361 645"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="387 645 571 808"> <p>申込者が 個人の場合</p> </td> <td data-bbox="571 645 1361 808"> <p>④世帯全員の住民票の写し 1通 ⑤登記されていないことの証明書 1通 ⑥身分（身元）証明書 1通</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="387 808 571 925"> <p>申込者が 法人の場合</p> </td> <td data-bbox="571 808 1361 925"> <p>⑦履歴事項全部証明書 1通</p> </td> </tr> </table> <p>・②から⑦までの書類は連名（共有）での申込みの場合、全員についてそれぞれ1通必要です。 ・③から⑦までの書類は発行から3か月以内のものに限ります。 ・③の請求方法については、管轄の役所・役場にお問い合わせください。（管轄が豊橋市の方は、<u>資産税課（東館2階）</u>で発行しております。） ・④については、発行された原本を提出してください（コピー不可）。マイナンバーは記載しないでください。 ・⑤については、東京法務局後見登録課または地方法務局（本局）の戸籍係で発行します。郵送の手続きは東京法務局のみ受付しています。 ・⑥は、本籍地の市町村長が発行する書類です。郵送で請求できます。</p>	<p>①保留地買受申込書（様式第1） 1通 ②誓約書（様式第2） 1通 ③市税に滞納がないことの証明書 1通</p>		<p>申込者が 個人の場合</p>	<p>④世帯全員の住民票の写し 1通 ⑤登記されていないことの証明書 1通 ⑥身分（身元）証明書 1通</p>	<p>申込者が 法人の場合</p>	<p>⑦履歴事項全部証明書 1通</p>
<p>①保留地買受申込書（様式第1） 1通 ②誓約書（様式第2） 1通 ③市税に滞納がないことの証明書 1通</p>							
<p>申込者が 個人の場合</p>	<p>④世帯全員の住民票の写し 1通 ⑤登記されていないことの証明書 1通 ⑥身分（身元）証明書 1通</p>						
<p>申込者が 法人の場合</p>	<p>⑦履歴事項全部証明書 1通</p>						
<p>提出方法</p>	<p>持参（郵送、電話、FAX、Eメールによる申込みはできません。）</p>						
<p>注意事項</p>	<p>・所有権の移転登記の際に共有の希望がある場合は、共有予定者全員が<u>必ず連名</u>で申し込んでください。 ・提出書類は返却いたしません。提出書類に不備がある場合は早急に修正又は必要書類を揃えていただきます。 ・<u>提出された書類等に記載された個人情報、保留地処分事務のみに使用し、その他の目的には使用しません</u>が、「豊橋市が行う事務又は事業からの暴力団排除に関する合意書」に基づき、排除措置対象法人等に該当するか否かの確認のため、（法人にあつては役員等全員の）氏名、性別、生年月日、住所について、豊橋市から豊橋警察署へ情報提供いたします。</p>						

(2) 契約の締結

申込み後、豊橋市による資格審査を行います。審査を通過した申込者に対し「保留地売却決定通知書」を交付しますので、通知書に記載の期日までに契約をしてください。

① 契約保証金の納付

契約締結時に、契約代金の100分の10（1,000円未満切捨て）に相当する金額を契約保証金として納めてください。

この契約保証金は、契約代金に充当します。

② 必要書類等

- ・ 実印（登録印）
- ・ 契約保証金
- ・ 印鑑登録証明書（発行から3か月以内のもの）
※連名（共有）の場合は全員分が必要です。
- ・ 売買契約書（豊橋市保管用のもの1部）に貼付する収入印紙
※契約の締結及び履行に必要な費用は、買受人の負担となります。

(3) 契約代金（残金）の支払い

① 売買契約締結した日から60日以内に完納してください。

※契約保証金は契約代金の一部に充当しますので、豊橋市が発行する納入通知書（納付書）により残金をお支払ください。

- ② 契約代金が期限までに支払われない等の違約行為により売買契約を解除した場合は、契約保証金は豊橋市に帰属します。また、すでに納入された契約代金は契約保証金を除いた額を還付します。
- ③ 契約代金の支払いを遅延したときは、日数に応じて一定の割合での遅延利息が発生します。
- ④ 契約保証金には、利息を付しません。
- ⑤ 仲介手数料はかかりません。

(4) 引渡し、所有権の移転・登記、保留地ローン及び公租公課

- ① 契約代金納入後、遅滞なく引渡し書を交付します。
- ② 物件は、現状有姿での引渡しとなります。
- ③ 保留地の登記手続きは土地区画整理の換地処分後、豊橋市が行います。換地処分までの間は豊橋市の保留地台帳により管理します。購入後、すぐに保留地を登記できないことから、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。豊橋市と保留地ローン協定（保留地担保協定）を締結

している金融機関がありますので、ご相談ください。

※保留地ローン協定締結済み金融機関

- 岡崎信用金庫
- 蒲郡信用金庫
- 豊橋信用金庫
- 東海労働金庫
- 株式会社百五銀行
- 豊川信用金庫
- 独立行政法人住宅金融支援機構

・上記の金融機関以外についても、必要に応じて保留地ローン協定を締結していく予定です。ご利用の金融機関にご相談ください。

- ④ 所有権の移転登記に必要な登録免許税、その他登記に必要な費用等は、買受人の負担となります。
- ⑤ 引渡し後の固定資産税、都市計画税及び不動産取得税は買受人の負担となります。
- ⑥登記済を証する書類は登記完了後、買受人にお渡しします。ただし、保留地ローンを利用している場合は、保留地ローン協定の定めによるものとします。

4 契約に付す条件

(1) 用途制限

買受人は、売買契約締結の日から換地処分までの間、売買物件を次に定める用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件を第三者に貸してはなりません。

- ① 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の事務所又はその他これに類するもの
- ② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業又はその他これらに類する業
- ③ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条に規定する観察処分を受けた団体の事務所又はその他これに類するもの
- ④ 破壊活動防止法（昭和27年法律第240号）第5条第1項第3号に規定する処分若しくは同法第7条に規定する解散の指定を受けた団体の事務所又はその他これらに類するもの

(2) 契約の解除

- ① 買受人が売買契約書の各条項に違反したとき又は契約に定められた義務を履行しないときは、豊橋市は契約を解除することができます。

その場合、契約保証金は豊橋市に帰属します。また、すでに納入された契約代金は契約保証金を除いた額を還付しますが、利息は付しません。

- ② 上記により契約が解除されたときは、買受人は、豊橋市の指示する期間内に自己の費用で土地を原状に回復して豊橋市に引き渡さなければなりません。

(3) 実地調査への協力

用途制限等の禁止事項の履行状況を確認させていただくことがあります。

(4) 違約金

前記(1)の条件に違反した場合は、違約金として契約金額の100分の30、上記(3)の調査の協力を拒み妨げた場合などには、契約金額の100分の10に相当する額を支払っていただきます。

5 その他

- (1) 物件調書の記載事項は、調査時点における一般的な調査内容を列挙してあるものであり、契約までに変更されている場合がありますので、申込者は必ずご自分で現地確認や諸規制の確認を行ってください。物件調書の記載事項が現状と異なる場合は現状が優先します。
- (2) 売買契約を締結した後、物件に契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、追完の請求、契約代金の減免、損害賠償の請求又は契約の解除を請求することはできません。豊橋市として知り得ない地下埋設物が発見された場合は、契約不適合に該当しますが、撤去責任を負うことはできませんのであらかじめご承知おきください。なお、買受人が消費者契約法第2条第1項に定める「消費者」に該当する場合は、この限りではありません。
- (3) 物件の地下埋設物調査、地盤調査及び土壌調査等を行っておりません。
- (4) 建物または工作物を建築するに当たっては、土地区画整理法第76条の規定により市長の許可が必要です。また、建築関係法令及び県、市の条例等により指導等がなされる場合や負担金等（下水道受益者負担金等）が必要となる場合があります。また、電気、ガス、上下水道の接続、その他保留地の利用に関する費用は買受人の負担となります。
- (5) 申込者は、本案内書、物件の現況等についての不明を理由として異議を申し立てることはできません。現物と数量等が符合しない場合でも、これを理由として契約の締結を拒むことはできません。

- (6) 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します。これにより地積が変更した場合、豊橋市と買受人（または承継した者）の間で増減した地積に一定単価を乗じた額で清算（徴収または交付）します。
- (7) 売買契約を締結した後、豊橋市の責に帰すことのできない事由により物件の滅失、毀損等の損害が生じたときは、豊橋市はその損害の責任を負いません。
- (8) その他、本案内書に定めのない事項については、東三河都市計画事業豊橋牟呂坂津土地区画整理事業の施行に関する条例その他関連法令等の定めるところによります。

6 担当部署

豊橋市 区画整理課（豊橋市役所東館9階）

電 話 0532-51-2662

郵便番号 440-8501

所在地 豊橋市今橋町1番地

地方自治法施行令（抄）

（一般競争入札の参加者の資格）

第百六十七条の四 普通地方公共団体は、特別の理由がある場合を除くほか、一般競争入札に次の各号のいずれかに該当する者を参加させることができない。

- 一 当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者
- 二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 三 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第三十二条第一項各号に掲げる者

2 普通地方公共団体は、一般競争入札に参加しようとする者が次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、その者について三年以内の期間を定めて一般競争入札に参加させないことができる。その者を代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用する者についても、また同様とする。

- 一 契約の履行に当たり、故意に工事、製造その他の役務を粗雑に行い、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をしたとき。
- 二 競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げたとき又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合したとき。
- 三 落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げたとき。
- 四 地方自治法第二百三十四条の二第一項の規定による監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げたとき。
- 五 正当な理由がなくて契約を履行しなかつたとき。
- 六 契約により、契約の後に代価の額を確定する場合において、当該代価の請求を故意に虚偽の事実に基づき過大な額で行つたとき。
- 七 この項（この号を除く。）の規定により一般競争入札に参加できないこととされている者を契約の締結又は契約の履行に当たり代理人、支配人その他の使用人として使用したとき。

豊橋市が行う事務又は事業からの暴力団排除に関する合意書（抄）

（平成26年3月26日、豊橋市長・愛知県豊橋警察署長締結）

1 定義

この合意書において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 事務又は事業 豊橋市が行う次に掲げる事務又は事業をいう。
 - ア 建設工事、設計・測量・建設コンサルタント、物件の製造請負又は買入れ、役務の提供等の調達契約
 - イ 物品の売払い
 - ウ 公有財産の売払い又は貸付けの契約
 - エ 貸付金の貸付契約
 - オ 補助金、交付金等の交付
 - カ 許認可、登録
 - キ 地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2の規定に基づく公の施設の指定管理者の指定
 - ク 市営住宅の入居契約又は同居の承認
 - ケ その他暴力団に利益を与えるおそれがある事務又は事業
- (2) 法人等 法人その他の団体又は個人をいう。
- (3) 暴力団 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をいう。
- (4) 排除措置 事務又は事業が暴力団に利益を与えないために執る次に掲げる措置をいう。
 - ア 競争入札への参加資格を有する者に対する指名停止措置又は競争入札による契約若しくは随意契約において契約の相手方としない措置
 - イ 申請等を拒否し、許可等を取り消し、契約等を解約するなどにより事務又は事業の相手方としない措置
 - ウ 補助金、交付金若しくは貸付金を返還させ、又は違約利息若しくは損害賠償等を求める措置
 - エ 公の施設の指定管理者の指定を行わず、又は指定を取り消す措置
 - オ 市営住宅の入居の契約を行わず、同居の承認を行わず、明渡しを請求するなどの措置
 - カ その他暴力団を排除するために有効な措置