

# 土地区画整理事業 保留地抽選販売説明資料

■お問い合わせ先■

【太田地区】市街地整備課 TEL：019-639-9056

【道明地区・都南中央第三地区】盛岡南整備課 TEL：019-639-9032

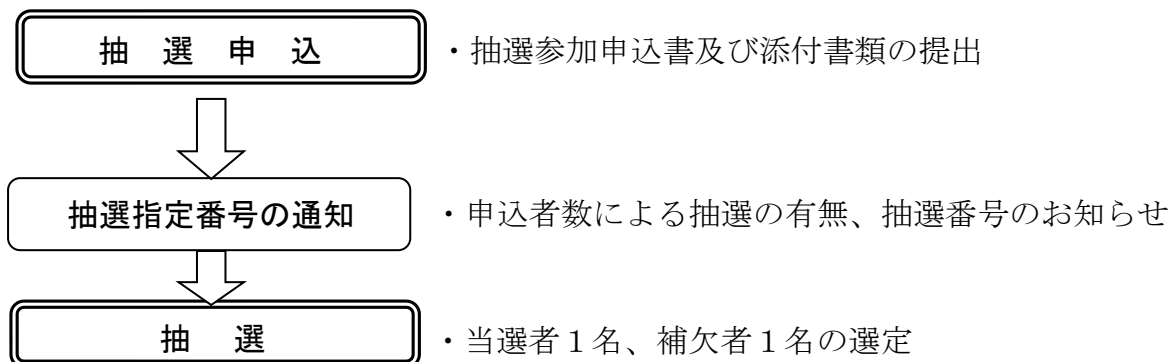
## 1 保留地とは

保留地は土地区画整理事業によって新たに生み出された土地です。

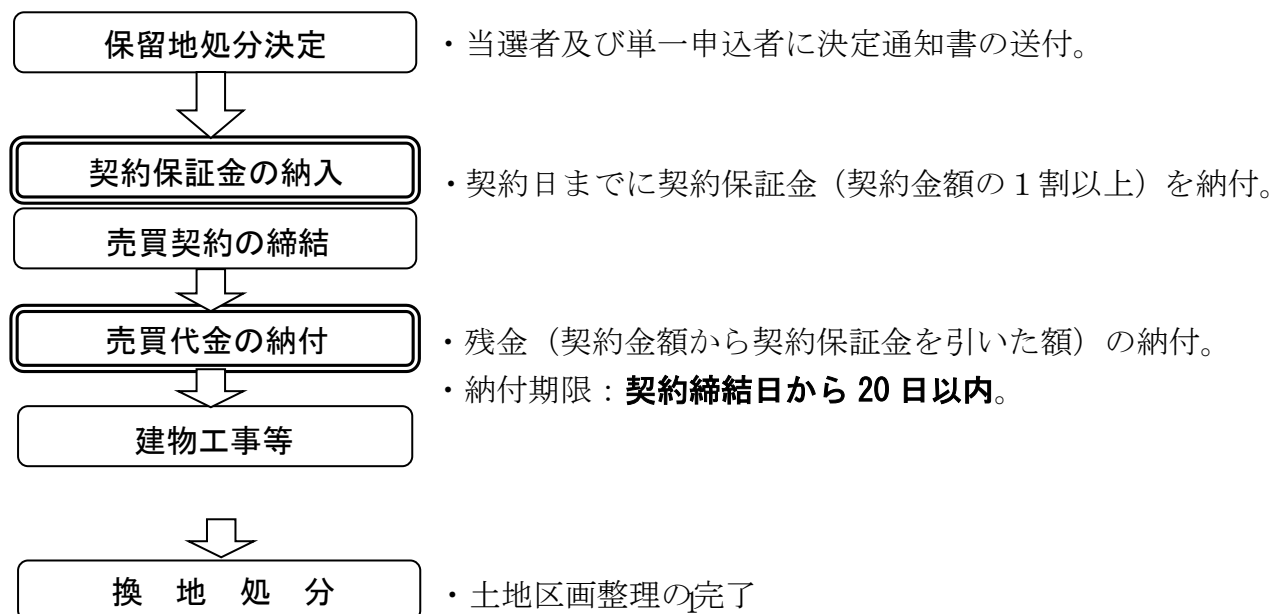
土地区画整理法の規定により事業完了まで登記がないため、保留地は購入後すぐに所有権移転登記をすることはできません。土地区画整理事業の完了（換地処分）の後に市から所有者への所有権移転登記を行うこととなります。しかし、保留地を使用収益できる権限が認められるなど、実際には所有権を取得したのと同じ権利が認められます。

## 2 保留地購入までの流れ

### (1) 抽選の流れ



### (2) 当選後の手続きの流れ（約1か月を予定しています。）





## 保留地の登記

### 3 保留地の取得に伴う税法上の負担などについて

保留地の取得に伴う税金などはすべて契約者の負担となります。

#### (1) 国税

##### ア 印紙税（不動産譲渡契約書）

印紙税は契約書や手形など一定の文書に課せられる税金です。

保留地の売買代金に応じて収入印紙を売買契約書に貼付していただきます。

\*令和4年4月1日～令和5年3月31日作成文書にかかる印紙税率（参考）

契約金額が500万円を超え1千万円以下のものの（軽減）税率 5千円

1千万円を超え5千万円以下のものの（軽減）税率 1万円

##### イ 登録免許税（不動産の登記をするときの税金）

土地区画整理事業の換地処分後、所有権の移転登記手続きを行う時点で負担します。

#### (2) 地方税など

##### ア 不動産取得税（不動産を取得したときにかかる税金）※県税

保留地売買代金完納の日に保留地を取得したものとみなします。

盛岡広域振興局県税部へ申告し、県からの通知書で納付します。

\*詳しくは盛岡広域振興局県税部へお問い合わせください。

##### イ 固定資産税（不動産を持っているときにかかる税金）※市税

保留地の資産価値（土地、家屋）に応じて負担します。

\*詳しくは盛岡市財政部資産税課へお問い合わせください。

##### ウ 都市計画税（市街化区域内に不動産を持っているときにかかる税金）※市税

都市計画事業（土地区画整理事業を含む）に要する費用を負担します。

\*詳しくは盛岡市財政部資産税課へお問い合わせください。

##### エ 下水道事業受益者負担金

（公共下水道が整備される区域内に不動産を持っているときにかかる負担金）

建設事業費の一部として受益者が負担します。

負担金額は、420円×面積(m<sup>2</sup>)です。

\*詳しくは盛岡市上下水道局下水道整備課へお問い合わせください。

（電話：019-623-1411 内線6352～6355）

### 4 申込者の資格

- (1) 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者でないこと。
- (2) 破産者にあつては復権を得た者であること。

## 5 申し込みの注意点

- (1) 現地をよく確認の上、申し込んでください。
- (2) 申し込みは地区ごとに、1世帯又は1法人につき1区画のみ受け付けます。
- (3) 転売を目的とする方は、申し込みできません。
- (4) 申込者以外の方は、売買契約者となることはできません。
- (5) 共有名義で保留地を購入する場合は、連名で申し込んでください。

## 6 提出書類

### ア 抽選参加申込書

\* 黒ボールペンを使用。住民登録している住所・氏名を記入し、実印を押印してください。

### イ 印鑑登録証明書（住民登録している市区町村で発行。）⇨実印確認のため。

発行後3か月以内のものをご提出ください。

### ウ 身分証明書（本籍地のある市区町村の窓口で発行したもの）⇨申込者の資格確認のため。

発行後3か月以内のものをご提出ください。

運転免許証、個人番号カード等では確認できませんのでご注意ください。

法人の場合は提出不要です。

### エ 世帯全員の住民票の写し（記載省略しないもの）⇨1世帯1区画の申込を確認するため。

発行後3か月以内のものをご提出ください。

### オ 誓約書

\* 黒ボールペンを使用。住民登録している住所・氏名を記入し、実印を押印してください。

●法人の場合の提出書類は、ア・イ（印鑑証明書）・オのみとなります。

### 保留地を共有する場合

- ・ 抽選参加申込書は、共有者の氏名及び住所を併記の上、それぞれ押印してください。
- ・ 印鑑登録証明書、身分証明書、誓約書は共有者分も提出してください。
- ・ 住民票は、共有者が別世帯の場合のみ、各世帯分の提出をしてください。
- ・ 単有として抽選申込をされた後、保留地を共有名義で契約することすることはできません。

## 7 抽選について

- (1) 1つの保留地に対して抽選参加申込みが複数の場合は、抽選を行います。  
抽選参加申込みが1件のみの場合は、抽選は行わず、売買契約の手続きをします。
- (2) 申込者の抽選参加資格を審査し、抽選参加資格決定通知書により申込者に抽選指定番号をお知らせします。  
※抽選指定番号は申込みの順序です。

## 8 抽選参加の注意点

- (1) 抽選参加者は、抽選参加資格決定通知書を持参してください。
- (2) 代理人が出席する場合は、委任状の提出が必要です。  
\*代理人は、個人として抽選参加申込みをしていないことが条件です。  
\*代理人1人につき1区画のみの抽選参加資格を有します。  
\*共有で申込をされた方は、共有申込者のうち1名の抽選参加で構いません。  
\*申込者が法人の場合、代表者以外の方が抽選参加される場合は、委任状が必要です。
- (3) 次の場合は、抽選参加資格を失うこととなりますので、あらかじめご了承ください。  
ア 抽選日当日に欠席したとき  
イ 抽選参加者受付終了時刻に遅れたとき  
ウ 抽選の進行を妨げる行為を行った場合も、抽選参加資格を失います。

## 9 抽選の開催

抽選は公開で次のとおり行います。

### (1) 抽選日時と場所

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 抽 選 日</li> <li>イ 受 付 時 間</li> <li>ウ 抽 選 開 始 時 刻</li> <li>エ 抽 選 会 場</li> </ul> | } | <p>申込者に通知します。</p> <p><b>盛岡市役所都南分庁舎（詳細は別途お知らせします。）</b></p> |
|--|---|---|

### (2) 抽選方法

抽選器を使用して、当選者1人と補欠者1人を決定します。

抽選の際は、抽選参加申込者または代理人が抽選指定番号の付された玉を抽選器に入れ、土地区画整理事業保留地処分事務に関係しない盛岡市の職員が抽選器を回します。

最初に出た番号の申込者を当選者とし、2番目に出た番号の申込者を補欠者とします。

## 10 当選者及び補欠者の決定通知

当選者には、保留地処分決定通知書により、また補欠者には補欠者選出通知書によりそれぞれ

れお知らせします。

なお、当選者の権利の譲渡はできません。

## 11 当選者の無効

当選者及び補欠者が抽選参加者としての要件を満たさなくなったときには、当選者及び補欠者の決定は無効になります。

## 12 繰り上げ当選

当選者とその権利を放棄したとき、または失格したときには、補欠者が当選者の資格を得ます。ただし、その資格を得る期限は当選者が契約締結するまでです。当選者が契約締結した際は、補欠者に連絡します。

## 13 売買契約の締結

- (1) 契約予定者は、保留地売買契約の締結にあたり指定した納付期日までに契約金額の1割以上を契約保証金として納付してください。売買契約は、納付日確認後に締結します。契約保証金の納付期日は販売時期が決まりましたらお知らせします。
- (2) 納付した契約保証金には利子を付しません。
- (3) 売買契約を締結する際に、契約書に収入印紙の貼り付けをお願いします。
- (4) 契約者が保留地処分規則の規程に違反したとき又は契約を履行しないときは、契約は解除されます。その場合、契約者が納付した契約保証金は、契約者に還付されず、盛岡市の所有となります。

## 14 売買代金の納付

契約者は、売買契約締結の日から20日以内に売買代金（契約金額と契約保証金の差額分）を納付してください。

### (1) 納付先金融機関

売買代金は、下記の「盛岡市指定金融機関等」で納付してください。「盛岡市指定金融機関等」以外で代金を納付する場合、手数料は契約者の負担となります。

- ・株式会社 岩手銀行
- ・株式会社 東北銀行
- ・株式会社 北日本銀行
- ・株式会社 みずほ銀行
- ・株式会社 七十七銀行 盛岡支店
- ・株式会社 みちのく銀行 盛岡支店

- ・株式会社 秋田銀行 盛岡支店
- ・株式会社 青森銀行 盛岡支店
- ・盛岡信用金庫
- ・東北労働金庫（岩手県内の各支店）
- ・岩手県信用農業協同組合連合会
- ・岩手中央農業協同組合
- ・新岩手農業協同組合
- ・東日本信用漁業協同組合連合会（岩手県内の各支店）
- ・盛岡市役所（納税課、各支所、各出張所）

## (2) 売買代金の融資を受ける場合

「保留地を担保とした融資を受けることができる金融機関等」は、盛岡市との間で保留地を担保とする融資に係る事務に関する覚書を取り交している下記の金融機関等のみです。

- ・株式会社 岩手銀行
- ・株式会社 東北銀行
- ・株式会社 北日本銀行
- ・株式会社 みちのく銀行
- ・株式会社 いわぎんクレジットサービス
- ・株式会社 秋田保証サービス
- ・東北保証サービス 株式会社
- ・財形信用保証 株式会社
- ・みちのく信用保証 株式会社
- ・盛岡信用金庫
- ・東北労働金庫
- ・あすか信用組合
- ・杜陵信用組合
- ・岩手県医師信用組合
- ・盛岡青果商業協同組合
- ・岩手中央農業協同組合

また、住宅金融支援機構と金融機関が共同で提供する融資（フラット 35）についても利用可能です。

## 15 保留地の使用及び管理について

保留地は、売買代金の全額を納付した後に使用が開始となります。

保留地は現況のまま契約者に引渡します。引渡し後の保留地は、適正に管理いただくようお願い

いします。

なお、保留地に建物等を建築する場合は、次の事項に留意願います。

- (1) 上水道は前面道路から引き込み可能ですが、施工費用は契約者の負担となります。なお、施工の際は、盛岡市指定給水装置工事事業者を通して、盛岡市上下水道局給排水課への申請が必要です。
- (2) 下水道については敷地内に設置済みの公共汚水柵を利用してください。
- (3) ガスは盛岡ガス㈱が供給する都市ガスが利用可能です。引き込み費用等の詳細は盛岡ガス㈱にお問い合わせください。
- (4) 建築工事を行う際は、通常の建築確認申請のほか、土地区画整理法第 76 条の規定により申請が必要です（太田地区：市街地整備課、道明地区・都南中央第三地区：盛岡南整備課）。また、景観法及び盛岡市景観条例に基づき、盛岡市景観政策課への届出が必要です。

## 16 保留地の所有権の取得などについて

保留地の所有権移転の登記は、土地区画整理法の規定により土地区画整理事業の完了（換地処分）後に行います。

この登記に必要な費用（登録免許税）は、所有権の移転登記手続きを行う時点で契約者の負担となります。

この登記手続が終了するまで（契約締結日から換地処分までの期間が5年に満たない場合は5年間）は、原則として保留地の転売及び抵当権の登記はできません。

なお、契約者が保留地の所有権移転の登記が完了するまでの間に、次のいずれかの事項に該当することとなったときは契約者又はその相続人はすみやかにその旨を届出願います。

- (1) 住所又は氏名を変更したとき。  
（法人の場合は所在地、名称又は代表者を変更したとき。）
- (2) 死亡したとき。  
（法人の場合は合併、分割又は解散したとき。）

## 17 保留地の住所について

保留地は土地区画整理事業で生み出された新しい土地であるため、換地処分まで登記がなく、「保留地部分の使用収益権を取得する」ということとなります。

下の図の場合、保留地の底地番は「中太田新田●●1-3、1-4、1-5、1-6、2-2の各一部」となります。ご自宅を建築された後に届け出す住所については、底地番のいずれか一つを選んで使用いただくことになるため、近隣にお住まいの方と同じ住所になることがあります。

※底地番が複数ある場合は、重複をさけることも可能ですが、底地番が一筆の大きい土地の場合等は、同地番になることが避けられない場合もあります。

※換地処分後は、一筆ずつ新しい地番が割り振られますので、その地番が住所となります。

