

# 保留地購入の手引き

朝日都市計画事業泊駅南土地区画整理事業  
施行者 朝日町泊駅南土地区画整理組合  
電話 (0765) 82-2528

## ○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、ご購入者が組合との売買契約に基づき所有権移転登記を行います。（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朝日町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

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

## 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保留地のご購入者で行ってください。

なお、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（換地処分までは登記簿が存在しない）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。別紙「住宅ローンの融資について」を参考にしてください。

### (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、朝日町長の許可が必要となります。

### (3) 権利の譲渡等

ご契約から換地処分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。

換地処分から所有権移転登記が完了するまでは、本件土地の譲渡は出来ません。ただし、特別の理由がある場合は、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、朝日町泊駅南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③（法人の場合は④）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確認書	
個人のみ	③住民票抄本	住民基本台帳に登録のある市区町村で発行。
法人のみ	④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。

## （２）申込書提出方法

「保留地買受申込書（別添１）」は、お持ち込みかご郵送のいずれかにより組合へ提出してください。受付は、土曜日、日曜日、祝日を除く、午前９時から午後５時までです。

上記により難しい場合は、事前にご連絡ください。

朝日町泊駅南土地区画整理組合

〒939-0743 富山県下新川郡朝日町道下 1170 番地 4

電話 0765-82-2528

## （３）保留地売却決定通知書の交付

ご提出いただいた保留地買受申込書等により、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（別添２）」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遅滞なく、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ヶ月以内のもの）
- ④売買契約に必要な収入印紙
- 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が指定する（5）の下記口座に納付していただきます。

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原則として30日以内に、契約代金の全額（契約保証金を差し引いた残額）を組合が指定する（5）の下記口座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。
- ・契約の条項に違反したことが判明したとき。
- ・契約を履行する見込みがないとき。

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100分の20に相当する額を控除した額を返還します。また、口座振込の手数料は申込者のご負担となります。

⑤返還金には利子を付しません。

## (5) 指定口座

振込先	預金種目	口座番号	受取人
北陸銀行 泊支店	普通	6027280	アサヒマチトマリエキナントチウカクセイリクミアイ 朝日町泊駅南土地区画整理組合

## 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

- ・水道はご契約者にて井戸掘削工事を実施していただきます。
- ・下水道は朝日町公共下水道への接続となります。

加入にあたっては公共下水道受益者負担金（一般家庭 23 万円）をご契約者にて朝日町へ納付していただきます。

詳細については朝日町建設課（電話 0765-82-1100）へお問い合わせください。

- ・電気、ガス等の各戸への引き込み、地盤改良等に必要となる費用はご契約者のご負担となります。

以上のとおり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。

(2) 町名地番

換地処分に伴い、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) 泊駅南土地区画整理事業保留地建築ガイド（協定）

本建築協定は、泊駅南土地区画整理事業地内において保留地を取得した居住者が自己の住宅を建築する際、このガイドを遵守することにより住宅地としての良好な環境を将来とも引継ぎ、調和のとれた景観を形成するため提唱するものである。

(建築物等に関する基準)

建築物の敷地、位置、形態及び用途は次の各号に定める基準によるものとする。

- ① 建築物の用途は専用住宅及びこれに付属する車庫又は物置等（以下「付属 建築物」という。）とする。
- ② 建築物は2階建て以下とし、高さは10m以下とする。
- ③ 建築物の外壁又はこれに変わる柱は、支障がない限り、道路及び隣地境界線から1.0m以上離すものとする。
- ④ 道路隅切り部に面し、車庫の出入り口を設けてはならない。
- ⑤ 看板又は広告塔を設けてはならない。
- ⑥ 道路及び隣地側には、落雪等による被害を生じない措置を講ずるものとする。
- ⑦ 生活雑排水及び汚水排水は区画毎の公共マスに接続し、朝日町公共下水道施設とする。
- ⑧ テレビ受信にあたっては、屋上にアナログアンテナは設置しないこととする。

(5) 町内会加入について

居住後、当組合の理事長及び平柳2区町内会長にて「町内会への加入」への説明に伺いますので、ご理解・ご協力をお願い致します。

(6) 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。

別添 1

令和 年 月 日

朝日町泊駅南土地区画整理組合  
理事長 藤田 栄一 様

申込者 住 所  
(所在地)  
ふりがな  
氏 名 印  
〔名称及び  
代表者氏名〕  
電話番号 ( ) ー

## 保 留 地 買 受 申 込 書

泊駅南土地区画整理事業に係る保留地を買い受けたいので、下記のとおり申し込みます。

記

### 1. 買受対象保留地及び価格

泊駅南土地区画整理事業施行区域内

街区	画地	地 積	単価 (円)	価額 (千円)	摘要
		m <sup>2</sup>			

### 2. 土地の利用目的

### 3. 添付書類

- (1) 確認書、住民票抄本各 1 通 (法人にあっては、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 1 通)
- (2) その他理事長が必要と認める書類



別添 2

朝泊駅南第 号  
令和 年 月 日

(住所)

(氏名) 様

富山県下新川郡朝日町道下 1 1 7 0 番地 4  
朝日町泊駅南土地区画整理組合  
理事長 藤田 栄一

## 保留地売却決定通知書

泊駅南土地区画整理事業における保留地の売却について審査の結果、あなたを売払予定者として決定しましたので、通知します。

なお、令和 年 月 日までに契約の締結をしないときは、この決定を取り消します。

記

### 1. 保留地売却予定地

泊駅南土地区画整理事業施行区域内

街区	画地	地積	単価(円)	価額(千円)	摘要
		m <sup>2</sup>			

### 2. 契約保証金

0,000,000円 (但し、契約代金の100分の10相当額。1,000円未満切捨て)

上記契約保証金を保留地売買契約の締結日までに組合に納付してください。

振込先	預金種目	口座番号	受取人
北陸銀行泊支店	普通	6027280	アサヒマチトマリエキナントチクカクセイリクミアイ 朝日町泊駅南土地区画整理組合

### 3. 契約時にご持参いただくもの

- ①保留地売却決定通知書(当該書類)
- ②実印(法人にあっては社印・代表者印)
- ③印鑑登録証明書
- ④売買契約に必要な収入印紙
- ⑤契約保証金の振込が確認できる書類等

ご不明な点などがありましたら、組合事務所までご連絡ください。