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」を参考にして下さい。

（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、お引渡しいただきます。

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	朝日町泊駅南土地区画整理組合（アサヒマチトマリエキナントチクカクセイリクミアイ）

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となる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（　　）　　－

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
		㎡			

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１１７０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
		㎡			

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

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。

参考

土地売買契約書

売主　朝日町泊駅南土地区画整理組合（以下「甲」という。）と買主　○○○○（以下「乙」という。）との間に泊駅南土地区画整理事業施行地区内の保留地の売買について、次の条項による契約を締結する。

（信義誠実の原則）
第１条　甲乙双方は、信義を重んじ誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買代金）
第２条　甲は、末尾表示の保留地（以下「本件土地」という。）を金○○○○円（１平方メートル当たり○○○○円）で乙に売り渡すものとする。
２　本件土地の面積は、土地区画整理法（以下「法」という。）第１０３条第４項の換地処分公告の日の翌日に確定する。末尾に表示する面積と確定面積に増減が生じたときは、その増減した面積に応じ、前項に表示する単価により算出した金額を持って清算するものとする。清算金には利息を付さない。

（契約保証金）
第３条　乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として、金○○○○円を甲に支払うものとする。
２　甲が第１０条第１項の規定により本契約を解除したときは、前項に規定する契約保証金は、第１２条に規定する違約金として甲に帰属する。
３　第１項の契約保証金には利息を付さない。

（売買代金の支払い）
第４条　乙は､第２条に規定する売買代金を令和○年○月○日までに甲に支払うものとする。
２　前条第１項に規定する契約保証金は、売買代金に充当するものとする。

（延滞金）
第５条　乙は、第２条に規定する売買代金をその支払期日までに支払わないときは、その翌日から支払日までの日数に応じ、未納金額につき年１４．６％の割合で計算した延滞金を支払わなければならない。

（土地の引き渡し）
第６条　甲は、第４条の売買代金を受領したときは、遅滞なく当該土地を乙に現状で引き渡すものとし、その引渡し以降当該土地の管理責任は、乙に移転する。
２　乙は、前項により土地の引き渡しを受けたときから、当該土地を使用し、または収益をすることができる。

（所有権の移転）
第７条　本件土地の所有権は、第４条に規定する売買代金が完納された日（第５条に規定する延滞金の支払いを完了していない場合は、それらが完納された日）に甲から乙に移転する。

（所有権移転の登記）
第８条　本件土地の所有権移転登記は、法１０７条第２項に規定する換地処分に伴う登記が完了した後に、乙が遅滞なく申請するものとする。
２　前項の所有権移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

（権利譲渡の禁止）
第９条　乙は、前条に規定する所有権移転登記が完了するまでは、本件土地について権利を第三者に譲渡してはならない。ただし特別の理由があり、予め権利譲渡承認申請書を甲に提出し、甲の承認を得た場合はこの限りでない。

（契約の解除）
第１０条　甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。
一　乙が期限内に支払うべき売買代金を納入しないとき
二　乙より契約解除の申出があったとき

三　乙が本契約条項に違反したとき
四　乙が契約を履行する見込みがないと認めたとき

（原状回復）
第１１条　甲が前条の規定により本契約を解除したときは、乙は、本件土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。

（違約金）
第１２条　甲は、前条の規定により本件土地の返還を受けたときは、乙が支払った売買代金から違約金として徴する売買代金の１００分の２０に相当する額を控除した残額を、乙に返還する。
２　前項の返還金には利息を付さない。
３　本契約を解除することにより乙が損失を受けても、甲はその責を負わない。

（公租公課）
第１３条　第６条に規定する本件土地の引き渡し後、本件土地に対する公租公課は乙の負担とする。

（契約不適合）
第１４条　乙は、本件土地が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という）であるときは、引渡し後１年以内に甲に通知したものに限り、次のとおり、修補請求、損害賠償請求又は本契約の解除をすることができる。
一　修補をする場合において、甲は、乙に不相当な負担を課すものでないときは、乙が請求した方法と異なる方法により修補をすることができる。
二　修補に要する費用が売買代金の額を超過する場合には、甲は修補責任を負わない。
三　契約不適合が、本契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰すことができない事由によるものであるときを除き、乙は、甲に対し、損害賠償を請求することができる。
四　前号の損害賠償額は、売買代金の額を限度とする。
五　契約不適合により、乙が本契約を締結した目的が達せられないときは、本契約を解除することができる。
六　契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、修補請求、損害賠償請求又は契約解除のいずれもすることはできない。
２　乙が本契約締結時に契約不適合を知っていたときは、甲は本条の責任を負わない。

（疑義の決定）
第１５条　本契約に関して疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ決定する。

上記契約の締結を証するため、本契約書２通を作成し、甲乙双方記名押印のうえ、各自１通を保有する。

令和〇年〇月〇日

（甲）富山県下新川郡朝日町道下１１７０番地４
朝日町泊駅南土地区画整理組合
理事長　　藤田　栄一　　印

（乙）住　所

氏　名　　印

契約物件の表示
泊駅南土地区画整理事業施行地区内〇街区〇番（別紙図面のとおり）
〇〇平方メートル