

半田乙川中部土地区画整理事業

保留地販売 案内書

施行者 半 田 市
建設部 都 市 整 備 課

電 話 (0569) 22-9302
FAX (0569) 23-6061

【市ホームページ】

<http://www.city.handa.lg.jp/>

半田乙川中部土地区画整理事業 保留地販売のご案内

はじめに

半田市では、半田乙川中部土地区画整理事業地区の保留地を販売します。

保留地とは、土地区画整理事業地区の土地所有者から少しずつ土地を出していただくことにより新たに生み出された土地のうち、事業費の一部とするため売却される宅地のことです。

保留地は、施行者(半田市)が売主となるため、購入における仲介手数料は必要ありません。また、金融機関から融資を受けることも可能です。さらに、建築時期の制限や建築業者の指定などの条件はありません。是非、この機会に保留地の購入をご検討ください。

1. 地区の概要と保留地のご案内

本地区は、半田市の東部に位置し、JR乙川駅の北東約700m、名古屋まで電車で約1時間の距離にあります。また、本市の中心市街地までは約2.5kmで、既成市街地の周辺には緑も多く、良好な住宅地の供給が可能な面積47.5haの地区です。

販売価格は、不動産鑑定士による鑑定に基づいて決定しています。

- ◆土地区画整理事業の名称 知多都市計画事業半田乙川中部土地区画整理事業
- ◆施行者 半田市
- ◆施行面積 約47.5畝
- ◆公園 5箇所
- ◆供給施設 上水道：半田市、下水道：半田市、電気：中部電力(株)、ガス：東邦ガス(株)

2. 申込みについて

受付場所：半田市役所3階 建設部都市整備課

- ・保留地買受申込書を確認のうえ、受付けます。
- ・代理人(委任状が必要)による申請も受け付けできます。
- ・郵送による申込みは受け付けできませんので、提出書類を直接ご持参ください。
- ・申込者が契約者となります。
- ・受け付け開始時点(AM9:00)で窓口にお越しいただいている方々は全て同着受け付けとさせていただきます。同じ保留地に複数の申込みがあった場合は、その場で抽せんを行い買受者を決定します。

3. 契約および土地の引渡し

(1) 契約の締結

- ① 買受者は、保留地売却決定通知を受けた日から起算して5日以内に契約をさせていただきます。
- ② 買受者が必ず、契約者となります。
- ③ 売買契約書(半田市用1部)に貼付する収入印紙代は、契約者(買い主側)の負担となります。
- ④ 期間内に契約を締結しないときは、申込みを取り消します。

(2) 契約時に必要なもの

- ① 契約保証金（契約代金の100分の10以上）
- ② 収入印紙（市役所では用意しておりませんので、各自用意して下さい）
- ③ 印鑑（実印）および印鑑証明1通
※共有で契約する場合は、全員の分が必要です。
- ④ 住民票の写し1通（法人の場合は登記簿謄本）
※共有で契約する場合は、全員の分が必要です。

(3) 契約保証金および契約代金の納付

買い主は、契約を締結するときに、契約保証金として契約代金の100分の10以上を所定の納付書により、市が指定する口座へ振り込んでいただきます。また、残金は契約の日から30日以内に納付していただきます。

金融機関に融資を受けられる場合は、お早めに手続をお願いいたします。

なお、期限までに契約金を納付されない場合、市が定める規則又は契約条項に違反したときは、契約が解除され、契約保証金は市に帰属します。

※ 振り込み手数料は、買い主側でご負担願います。

(4) 保留地の引渡し

- ① 契約代金の全額納付が確認できたときは、直ちに契約者（買い主側）へ保留地を引渡します。
- ② 分譲する保留地は、現状の規模・形状（あるがままのかたち）の引渡しとなります。
- ③ 土地の引き渡し後、固定資産税・都市計画税は取得した年の翌年度から毎年課税されます。また、不動産取得税は取得した年度または翌年度、登録免許税は所有権移転登記時（換地処分公告後）にそれぞれ1回限り課税されます。なお、詳しいことは課税関係部局にご確認ください。
- ④ 契約時に受領証をお渡ししますので、土地の引き渡し後、速やかに提出してください。

(5) 契約の解除

保留地処分に関する規則に違反したとき又は契約を履行しないとき、契約を解除する場合があります。

契約を解除した場合は、その旨文書で通知されますが、施行者の指示する期間内に自己の費用で当該保留地を現状に復して施行者へ返還しなければいけません。

その場合、納付された契約保証金は返還しませんのでご注意ください。

4. 保留地ローン

保留地は、土地区画整理事業完了（換地処分）まで土地登記簿がないため、一般の住宅のような抵当権の設定ができません。そこで半田市では、保留地購入希望者が金融機関から融資が受けられるよう、金融機関との間で協定を進めています。締結した金融機関については順次ホームページに掲載していきます。

融資条件等については、個別の審査を受けることとなりますので早めに金融機関とよく相談してください。

5. その他

(1) 所有権移転の時期・登記

- ① 所有権の移転時期は、売買代金が完納されたものについては、換地処分の公告後となります。
- ② 所有権の移転登記は、換地処分に伴う登記が完了した後に施行者で行います。
- ③ 登記の申請に要する費用は、契約者（買い主側）の負担となります。

(2) 保留地の譲渡

第三者へ譲渡（売買等）することも可能です。詳しくは市街地整備課へお問い合わせください。

(3) 保留地購入にあたっての注意事項

保留地の購入に際しては、次の注意事項がありますので、あらかじめご承知おきのうえ、お申込みください。

- ① 保留地を利用するとき（建築行為）は、建築基準法、土地区画整理法及び都市計画法に従い利用していただきます。
- ② 保留地は、現状渡しとなりますので、必ず現状物件をご確認ください。
※上空に高圧線や擁壁、電柱（支線含む）等がある場合がありますので、必ず現地をご確認ください。
- ③ 土壌、土質調査（標準貫入試験など）は実施していませんので、住宅建設の際には、契約者（買主側）にて調査を実施の上、その結果に基づいた対応を行ってください。
- ④ 上・下水道、ガス等は道路内に本管は設置済みですが、宅地内までの引き込み（下水道は除く）や宅地内における接続工事に必要となる費用は、契約者（買い主側）の負担となります。
- ⑤ 保留地の地積は、後日確定測量の結果、多少の変更を生じることがあります。変更が生じた場合、施行者と契約者（買い主側）の間で増減した地積に売買単価を乗じた額で清算します。
- ⑥ 区画整理事業中は1つの地番の上に、複数の仮換地が存在することがあるため、同じ住所になる場合があります。
- ⑦ 区画整理事業が完了し、換地処分が行われると住所が変わる場合があります。このとき、ご自身で住所変更の手続きが必要となるものもあります。

★その他ご不明な点は、下記までお問い合わせください。★

〒475-8666 半田市東洋町二丁目1番地
半田市役所 建設部都市整備課
TEL (0569) 22-9302

契約の手順

①保留地買受申込書を市へ提出

- ・市で必要事項を審査します（約1週間）。

②保留地売却決定通知書を市から送付

- ・買契約の締結日程等についてお知らせします。
- ・決定通知書の決定日から5日以内に契約します。
- ・契約保証金（契約代金の10/100以上の金額）の納入通知書も同封して送付します。契約までに納入してください。

③保留地売買契約の締結

- ・契約に必要な書類等は3ページの「3. 契約および土地の引渡し」をご参照ください。

④残金の納付

- ・売買契約を締結した日から30日以内に、契約代金を納入（施行者が発行する納入通知書を使用）してください。契約保証金を充当することもできます。

⑤土地の受領書を市へ提出

- ・売買代金の完納を確認した後、遅滞なく保留地を現状で引き渡します。