

都南中央第三地区土地区画整理事業

保留地処分抽選参加申込要領

【令和7年4月25日抽選会】

盛岡市都市整備部盛岡南整備課

目 次

1	保留地の特性	1
2	抽選参加者の資格	1
3	抽選参加の申込方法	1
4	抽選の方法と当選者の決定	2
5	契約の締結	3
6	売買代金の納付	4
7	保留地の使用と管理	4
8	税法上の負担等	4
9	所有権の移転	4
10	その他	5

担 当

〒020-8532

盛岡市津志田 14 地割 37 番地 2 盛岡市役所都南分庁舎 1 階

盛岡市 都市整備部 盛岡南整備課 業務補償係

電話 019-639-9032

FAX 019-639-9059

Email minami@city.morioka.iwate.jp

<http://www.city.morioka.iwate.jp/>

1 保留地の特性

保留地は土地区画整理事業により新たに生み出された土地になりますので、換地と異なり、従前の土地となる登記簿が存在しません。したがって、保留地売買契約者においては、土地区画整理事業の換地処分の公告の日までは所有権移転の登記はできませんが、それまでの間は、施行者の市から保留地を使用収益できる権利が認められることになります。

また、保留地を担保として金融機関等から融資を受けようとする場合、担保権の設定登記ができません。そのため、市では、金融機関との間で「保留地を担保とする融資に係る事務に関する覚書」を取り交わしております。

2 抽選参加者の資格

次のいずれかに該当する者は、抽選に参加できません。

- (1) 成年被後見人、被保佐人等契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ていないもの
- (2) 抽選に参加しようとする行為又は抽選の公正な執行を妨げた者
- (3) 地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の3第1項に規定する職員（公有財産に関する事務に従事する市の職員）
- (4) 盛岡市暴力団排除条例（平成27年条例第9号）第2条第1号に規定する暴力団又は同条例第9条第1項第1号から第4号までに該当するもの

3 抽選参加の申込方法

抽選参加の申し込みは、受付場所に「持参」又は「郵送」の2通りになります。なお、郵送の場合は受付期間最終日に必着となるように郵送してください。

(1) 受付期間及び受付場所等

ア 受付期間

受付期間は、令和7年4月1日から令和7年4月11日の午前9時から午後5時までです。

なお、土曜日、日曜日の受付は行いません。

イ 受付場所（郵送先）

盛岡市役所都南分庁舎1階（〒020-8532 盛岡市津志田14-37-2）

都市整備部盛岡南整備課（担当 業務補償係）

電話 019-639-9032

(2) 提出書類

ア 抽選参加申込書 1部（押印する印鑑は、印鑑登録している印鑑（法人の場合にあつては、法務局に印鑑登録している代表者の印鑑）とすること。）

イ 提出書類 各1通（証明書類は、発行後3箇月以内のものとする。）

(ア) 申込者が1人の場合

- ・印鑑登録証明書
- ・身分証明書（本籍地のある市区町村長が発行する身分に関する書類）
- ・住民票の写し（本籍・続柄の省略がない世帯全員分）
- ・誓約書

(イ) 申込者が複数の場合

- ・印鑑登録証明書（申込者全員）
- ・身分証明書（申込者全員。本籍地のある市区町村長が発行する身分に関する書類）
- ・住民票の写し（申込者全員。本籍・続柄の省略がない世帯全員分）
- ・誓約書（申込者全員がそれぞれ作成）

(ウ) 申込者が法人の場合

- ・印鑑証明書
- ・登記事項証明書
- ・誓約書

(3) 抽選参加申し込みにおける注意

ア 申し込みをされる方は、事前に現地を確認するようにしてください。

イ 申し込みは、一世帯又は一法人につき、一区画に限ります。

ウ 申し込みは、一世帯又は一法人につき、一申し込みまでとなります。（世帯の構成員の方が個人又は複数で申し込まれた場合、同じ世帯の他の構成員の方は申し込むことはできません。）。

エ 申込者が契約者（換地処分後の所有権移転登記権利者）となりますので、共有（複数の個人）で申し込む場合は、抽選参加申込書に連名で共有持分を記入してください。

オ 保留地の売買契約後、契約者は、換地処分後の所有権移転登記が完了するまでは、第三者に権利を譲渡することができませんので、転売を目的とする方の申込みはできません。

4 抽選の方法と当選者の決定

(1) 抽選指定番号の通知

ア 抽選参加申し込みを受け付け後、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等をお知らせいたします。

イ 抽選指定番号は、申し込みの順序とします。

(2) 抽選参加について

ア 抽選参加申込者本人が出席する場合

抽選参加資格決定通知書を持参ください。共有で参加申し込みを行った場合は、抽選に参加できない方の委任状は不要です。

イ 代理人が出席する場合

抽選参加資格決定通知書及び抽選参加申込者からの委任状（共有での申し込みの場合は連名）を持参ください。

ウ 法人の場合

法人の代表者が出席する場合は、抽選参加資格決定通知書と身分証を持参ください。代表者以外の方が出席する場合は、抽選参加資格決定通書と代表者からの委任状を持参ください。

エ 代理人の制限

(ア) 当該保留地処分の抽選に個人として参加していないこと

(イ) 抽選参加申込保留地1区画につき、1申込分のみの代理人となります（複数の申込分の代理人になることはできません。）。

(3) 抽選参加の資格喪失について

次のいずれかに該当する場合は、抽選参加の資格を喪失し抽選に参加できません。

- ア 当日欠席されたとき。
- イ 抽選参加受付終了時刻に遅れたとき。
- ウ 抽選参加資格決定通知書をお持ちにならなかったとき。
- エ 代理人又は法人の代表者以外の方が抽選に参加する際に、委任状の提出がなかったとき。
- オ 抽選の進行を妨げる行為を行った場合

(4) 抽選の方法

抽選では抽選器を使用して、当選者1人と補欠者1人を決定します。なお、抽選参加申込者が1人の場合は当該申込者を当選者とし、抽選は行いません。

(5) 当選者及び補欠者の決定

当選者には保留地処分決定通知書により、又、補欠者には補欠者選出通知書によりそれぞれお知らせします。なお、当選者の権利の譲渡はできません。

(6) 当選者及び補欠者の決定の無効について

当選者及び補欠者が、抽選参加者としての資格を満たさなくなった場合は当選者及び補欠者の決定を無効とします。

(7) 繰上げ当選等

当選者がある権利を放棄したとき又は決定が無効となった場合には、補欠者が当選者の資格を得るものとします。

5 契約の締結

(1) 当選者は、契約予定者として4の(5)「保留地処分決定通知書」に記載してある契約期限までに保留地売買契約を締結することになります。契約期限までに契約を締結しないときは、保留地処分の決定を取消します。

(2) 売買契約の締結に当たり、保留地処分決定通知日から起算して14日以内に、売買代金の10%以上の額（千円未満切り上げ）を契約保証金として納付していただきます。市が発行する納入通知書で、指定金融機関窓口等で納付してください。契約時に領収書を提示していただきます。

※ 指定金融機関については、「10その他(1)保留地を担保とする金融機関等からの融資について」を参照願います（指定金融機関以外で納付される場合には、送金手数料は契約予定者の負担となります。）。

(3) 契約保証金には利子を付しません。

(4) 契約保証金は売買代金に充当いたします。売買代金を一括で納付は出来ません。

(5) 保留地売買契約書に貼付する収入印紙は、契約予定者の負担となります。

(6) 処分価格は確定金額ではありません。確定測量により、敷地の形状、辺長及び面積の増減が生じたときは、その増減した面積に応じて、後日、1㎡当りの単価を基準として精算します。

(7) 契約者が、盛岡広域都市計画事業都南中央第三地区土地区画整理事業保留地処分規則に違反したとき又は保留地売買契約を履行しないときに、市はその契約を解除することがあります。この場合、納入された契約保証金は、市に帰属し、返還されませんので御注意ください。

6 売買代金の納付

契約者には、市が発行する納入通知書で、売買契約締結の日から40日以内に売買代金の全額(売買代金と契約保証金の差額)を指定金融機関窓口等で納付していただきます。

7 保留地の使用と管理

保留地の使用は、売買代金の全額を納付後に開始できます。保留地は現況のまま契約者に引き渡しますので、引渡し後の保留地の管理については契約者において適正に管理されますようお願いいたします。

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設汚水ますを利用してください。
- (3) 下水道受益者負担金は契約者の負担となります。
- (4) 前面道路内には都市ガス管は埋設されておりません。
- (5) 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76条の規程により盛岡市盛岡南整備課への申請が必要です。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。

8 保留地の取得に伴う税法上の負担等について

公租公課等は全て契約者の負担となります。次のような税金等の負担をしていただくこととなります。

国 税	印紙税 (売買契約書を取り 交わすときの税金)	保留地売買契約書に記載された金額(売買代金)に応じて課せられる税金です。保留地の売買代金に応じた収入印紙を売買契約書に貼付していただきます。
	登録免許税 (不動産の登記をする ときの税金)	購入された保留地の所有権の保存や移転の登記のときに納めていただく税金です。土地区画整理事業の換地処分の後、保留地の所有権の移転登記時に負担していただきます。
地 方 税	不動産取得税 (県税：不動産を取 得したときにかかる 税金)	保留地の使用収益開始の日に保留地を取得したものとみなして、盛岡広域振興局県税部門税課(電話 019-629-6542)へ申告していただきます。県からの通知書で納付していただきます。(取得時に限り課税されるものです。)
	固定資産税 (市税：不動産を所 有しているときにか かる税金)	保留地の資産価値に応じて所有している方に負担していただくものです。
	都市計画税 (市税：市街化区域 内に不動産を所有し ているときにかかる 税金)	都市計画事業(土地区画整理事業を含む)に要する費用に充てるため、原則として都市計画で指定されている市街化区域内に所在する土地、家屋を所有している方に負担していただくものです。

※ 確定測量後、保留地購入面積が減った場合、遡っての固定資産税及び都市計画税の返納は行いません。

9 所有権の移転

- (1) 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換地処分公告の日の翌日以降に行うこととなります。
- (2) この登記手続が終了するまでは、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。
- (3) 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速やかにその旨を届出願います。
 - ア 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）。
 - イ 死亡したとき（法人の場合は、合併、分割又は解散したとき）。

10 その他

(1) 保留地を担保とする金融機関等からの融資について

市では、保留地を担保として融資を受ける場合、次の金融機関等とあらかじめ覚書（「保留地を担保とする融資に係る事務の取扱いに関する覚書」）を取り交わしております。融資を受けようとする場合は、次の金融機関等へご相談ください。

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

(2) フラット 35 における保留地融資について

市では、フラット 35 による保留地融資についても住宅金融支援機構と覚書（「保留地に係る買取債権保全に関する覚書」）を締結しておりますので、同機構の受託金融機関等へ御相談願います。

(3) 売買代金等の納付場所（盛岡市指定金融機関）

売買代金及び契約保証金の納付は、次の金融機関（盛岡市指定金融機関）又は盛岡市役所の収納担当窓口で取り扱います。

岩手銀行	秋田銀行盛岡支店
東北銀行	青森銀行盛岡中央支店
北日本銀行	岩手県信用農業協同組合連合会
盛岡信用金庫	岩手中央農業協同組合
東北労働金庫(岩手県内の支店)	新岩手農業協同組合
みずほ銀行	東日本信用漁業協同組合連合会(岩手県内)
七十七銀行盛岡支店	盛岡市役所(納税課、各支所・出張所)
みちのく銀行盛岡支店	