

太田地区土地区画整理事業 保留地買受申込み手続案内

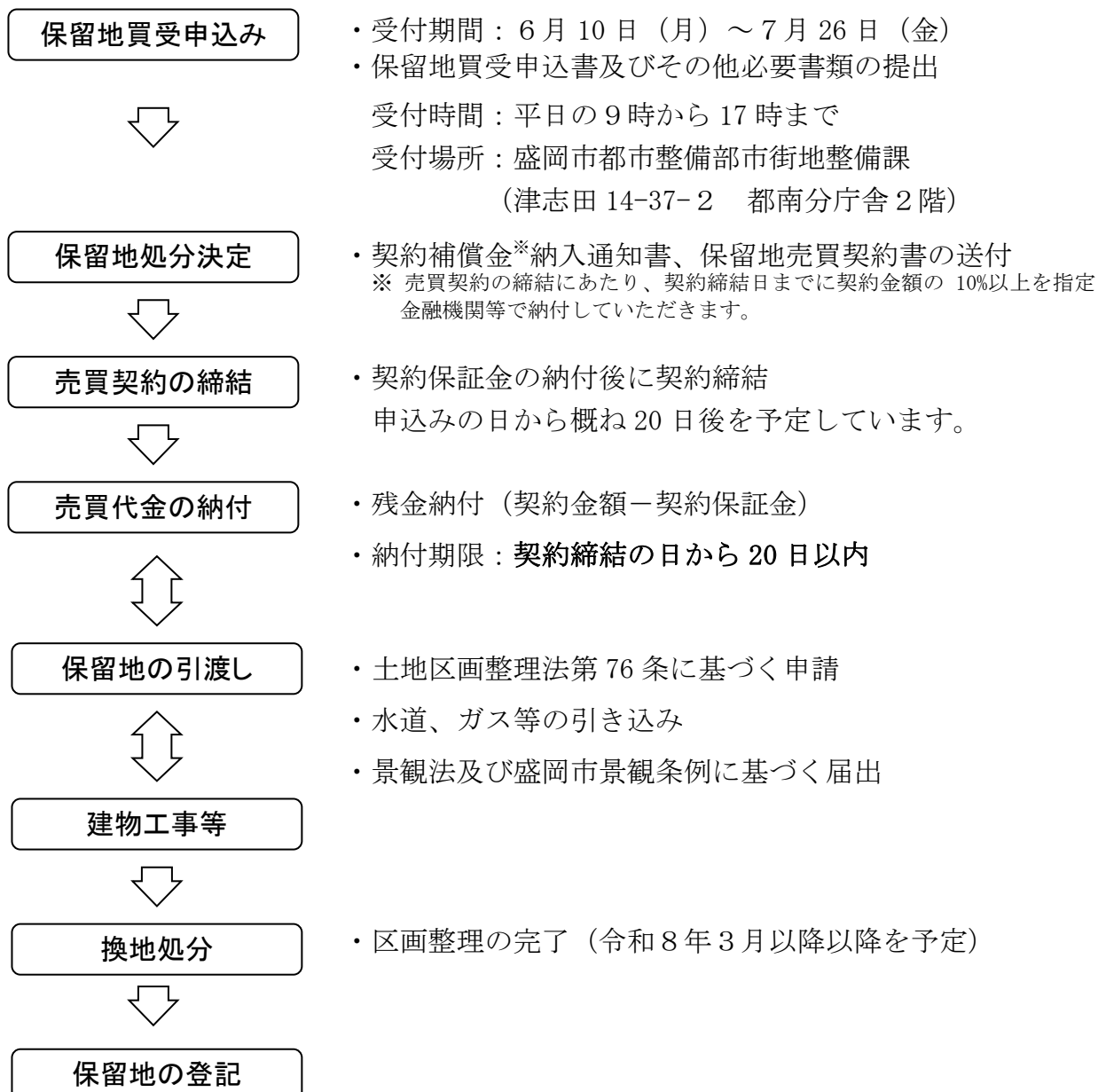
1 保留地「宅地」の概要

(1) 保留地の性質

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) 保留地取得の流れ



2 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6年4月1日～令和9年3月31日作成文書にかかる印紙税率（参考）
契約金額が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の後、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/m²です。 負担額（円）＝ 420 * 購入土地面積（m²）

* 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）

3 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。

4 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) 転売を目的とする方は、申込みできません。
例：建売する土地として購入する、駐車場等整備して売却する、等
- (3) 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。また、持分を必ず申込書に記載してください。

5 申込み受付期間と提出書類

先着順に申し込みを受け付けます。

- (1) 受付期間 令和6年6月10日(月)から7月26日(金)まで

ア 受付時間 平日の午前9時*から午後5時まで

イ 受付場所 盛岡市役所都南分庁舎2階(盛岡市津志田14-37-2)
都市整備部市街地整備課

※ 午前9時の受付開始時に複数の申込みがあった場合は、申込み書類に不備が無い方に限り同着とみなし、簡易な抽選により先着を決定します。

- (2) 提出書類

ア 保留地買受申込書

- ※ 黒ボールペンを使用してください。
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。)

- ※ 実印を確認するための書類です。
発行後、3か月以内のものを提出してください。

ウ 身分証明書(本籍地の市区町村で発行。)

- ※ 申込者の資格を確認するための書類です。
運転免許書、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。
法人の場合は不要です。
発行後、3か月以内のものを提出してください。

エ 誓約書

- ※ 黒ボールペンを使用してください。
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。

オ 委任状及び書類持参者の身分証

- ※ 申込者本人以外の方が窓口へ書類を提出する場合に作成してください。
申込みが同着となった場合に実施する簡易抽選へ、提出者が参加するための書類です。身分証は免許証など、顔写真付きのものを持参ください。

6 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いただきます。売買契約は、納付日確認後に締結します。契約日及び契約保証金の納付期日は保留地買受のお申し込みから概ね20日後を予定しています。

(契約保証金の納付期限について、ご相談に応じます。)

(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定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。

7 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 盛岡中央支店
- ・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
- ・盛岡市役所（納税課、各支所・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。

8 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。納付後は建物をなるべく早めに建築してください。

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共汚水柵を利用してください。
- (3) ガスは盛岡ガス株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株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 条の規程により盛岡市市街地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。

9 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。

この登記手続きが終了するまで※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。

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。）

※ 保留地の所有権移転は、太田地区土地区画整理事業保留地処分規則により、『換地処分後所有権移転登記が完了する日』が契約締結から 5 年に満たない場合は、『契約締結日から 5 年間』行うことができません。

10 保留地の住所について

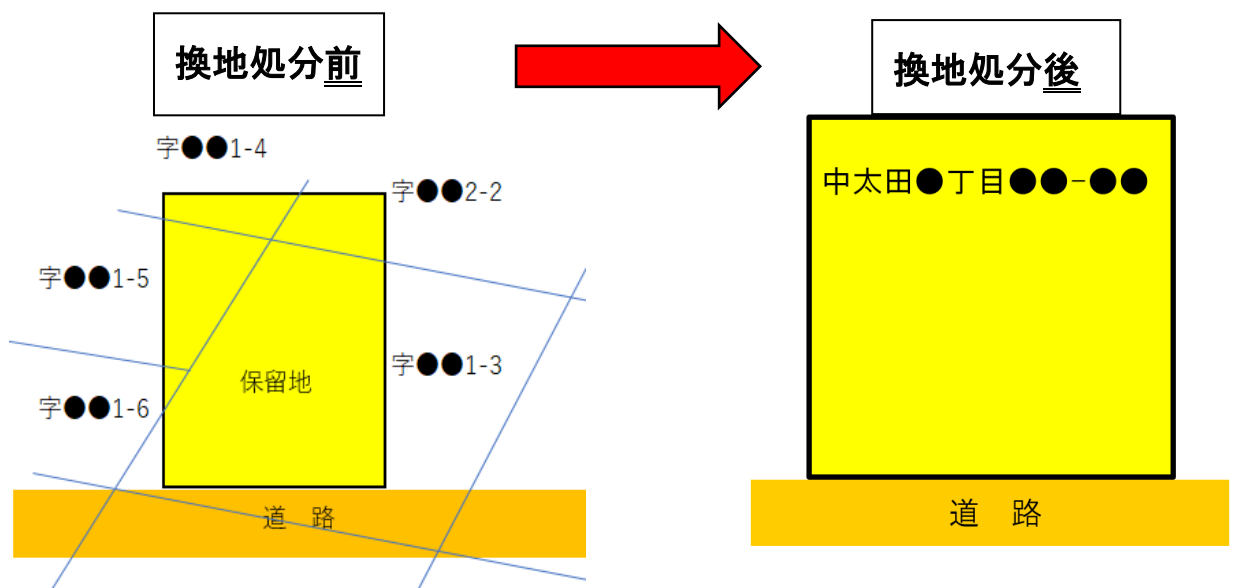
保留地は土地区画整理事業で生み出された新しい土地ではあるため、換地処分まで登記がなく、「保留地部分の使用収益権を取得する」ということとなります。

下の図の場合、保留地の底地番は「字●●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あとに届出する住所については、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、近隣にお住いの方と同じ住所になることがあります。

なお、換地処分の前に住居表示を実施する予定ですので、その際に住所は変更されます。

※ 底地番が複数ある場合は、重複を避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。



宅地分譲[保留地処分]について、詳しくは下記までお問い合わせください。



盛岡市 都市整備部

市街地整備課 担当 業務係

〒020-8532 盛岡市津志田14-37-2 盛岡市役所都南分庁舎 2階

電話 (019)639-9056