

加須都市計画事業 野中土地区画整理事業

# 保留地公売案内



平成 28 年 11 月 加須市大利根総合支所建設課

## 野中土地区画整理事業地の概要

保留地を公売する「野中土地区画整理事業区域（野中地区）」は、都心から約 50 km圏内の加須市東南部に位置し、JR 宇都宮線と東武日光線が連絡する栗橋駅から約 1.5 kmの距離にあります。

野中地区内南側にカインズモールが出店しており、周辺には「市立童謡のふる里おとね図書館（ノイエ）」があります。



野中土地区画整理事業  
区域面積約 63.5ha

## 保留地の概要

| 街区 | 画地   | 地積             |        | 単価 (円)         |         | 売買価格 (円)   | 用途地域<br>(建蔽率・容積率)             |
|----|------|----------------|--------|----------------|---------|------------|-------------------------------|
|    |      | m <sup>2</sup> | 坪 (参考) | m <sup>2</sup> | 坪 (参考)  |            |                               |
| 63 | 7    | 398            | 120.40 | 30,800         | 101,818 | 12,258,400 | 第一種低層住居<br>専用地域<br>(50%・100%) |
| 99 | 13-1 | 275            | 83.19  | 34,500         | 114,050 | 9,487,500  | 第一種低層住居<br>専用地域<br>(50%・100%) |
| 99 | 13-2 | 275            | 83.19  | 34,500         | 114,050 | 9,487,500  | 第一種低層住居<br>専用地域<br>(50%・100%) |

### 【注意】

- ① 売買価格 (円) は、地積 (m<sup>2</sup>) に「m<sup>2</sup>」単価を乗じた金額です。
- ② 地積の「坪」は、「m<sup>2</sup>」に 0.3025 を乗じて得た数の小数点第 3 位を四捨五入して得た数値を参考としています。
- ③ 「坪」単価は、「m<sup>2</sup>」単価を 0.3025 で除して得た数の小数点以下を四捨五入して得た数値を参考としています。

保留地とは、土地区画整理事業により新たに生み出された土地で、土地登記簿はありません。事業が終了（換地処分）となることで土地登記簿は**整備**されます。

今回公売する保留地は、良好な市街地を形成するために加須市が施行する土地区画整理事業地内の住宅地です。

## 保留地公売の手続き等

次のとおり、抽選により公売します。

### 申込資格

法令及び地区計画等に適合した自己所有の建築物を建築する個人又は法人  
ただし、次に該当する方を除きます。

- ①成年被後見人又は被保佐人
- ②破産者で復権を得ない方  
又はその他契約行為ができない方
- ③未成年の方

### 抽選参加の申し込み

抽選参加申込書に必要事項を記入し、必要書類を添えて提出してください。  
なお、売却する保留地は、**現況**での契約・引渡となります。

現地をよくご確認のうえ、申込書を提出してください。

#### ●申込期間

平成 28 年 11 月 21 日 (月) ～11 月 30 日 (水)

※受付時間は次のとおりです。

平 日 | 午前 8 時 30 分～午後 5 時 15 分

土・日 | 午前 10 時 00 分～午後 4 時 00 分

#### ●受付場所

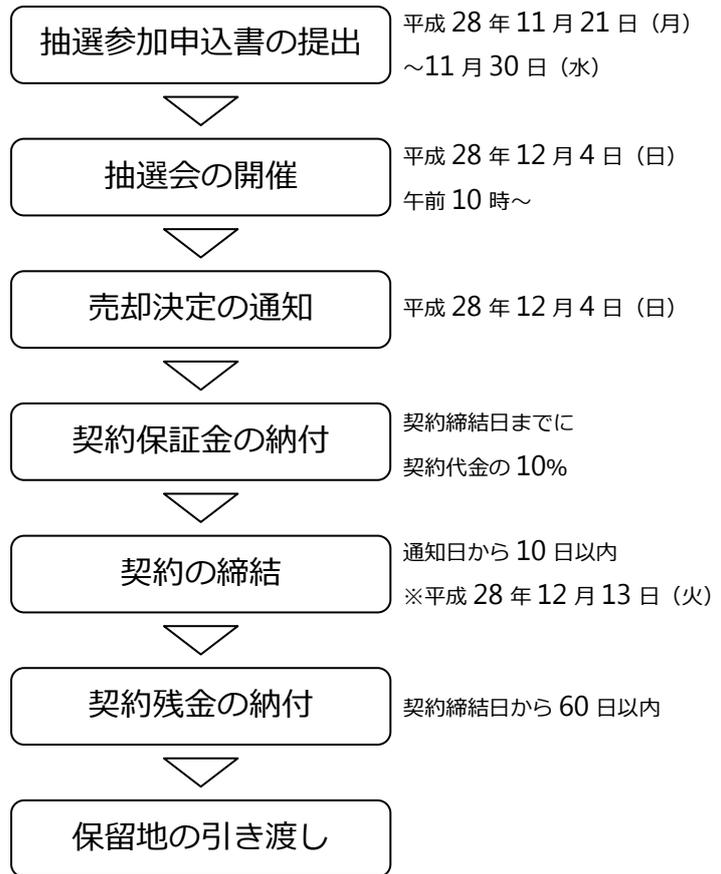
加須市大利根総合支所建設課

(加須市大利根総合支所 2 階)

住 所 | 埼玉県加須市北下新井 1679-1

電話番号 | 0480-72-1111 (代表)

### 公売の流れ



#### ●必要書類

##### 【個人】

- ①保留地抽選参加申込書 (様式 1 号)
- ②世帯全員の住民票 (続柄が記載されたもの)

##### 【法人】

- ①保留地抽選参加申込書 (様式 1 号)
- ②履歴事項全部証明書 (法務局が発行した原本)

## 抽選会

抽選会に参加いただく際は、保留地抽選参加申込書（写）をご持参ください。

日 時 | 平成 28 年 12 月 4 日（日）  
午前 10 時 00 分～ 受付開始  
午前 10 時 30 分～ 抽選開始

会 場 | 加須市大利根総合支所  
西棟 2 階 いなほ会議室

### 方法等

- 申込者が 1 名の場合は、その方を当選者とします。
- 申込者が **2 名以上**の場合は、抽選により当選者 1 名、補欠者 1 名を決定します。
- 抽選会当日に申込者が出席しない場合でも実施します。この場合、出席できなかったことを理由に**異議申し立て**はできません。
- 当選者には、抽選会当日に保留地売却決定通知書を交付します。  
欠席の場合は、翌日以降に通知します。
- 当選者が契約期間内に契約を締結しなかった場合には、補欠者が当選者となります。  
この場合は、改めて後日通知します。

## 契約の締結

当選者は、売却決定通知日から **10 日以内**に契約保証金として契約代金の **10%**を納付していただきます。その後に保留地売買契約の締結となります。

なお、契約保証金は、契約の解除があっても返却はいたしません。

契約締結期限 | 平成 28 年 12 月 13 日（火）  
※土・日は除きます。

契約締結場所 | 加須市大利根総合支所建設課  
(加須市大利根総合支所 2 階)

### ● 契約締結時に必要な書類

- ① 契約保証金振込受付書（領収書）
- ② 収入印紙 5,000 円又は 10,000 円
- ③ 印鑑登録証明書（共有の場合は、共有者全員分）
- ④ 実印（共有の場合は、共有者全員分）

### ● 必要に応じて必要な書類

- ① 委任状（代理人が契約手続きを行う場合）
- ② 共有持分明示申出書（共有名義とする場合）
- ③ 戸籍謄本（当選人との関係を証明）

各証明書は 3 か月以内に発行されたものに限ります。

提出書類等は返却いたしませんので、ご了承ください。

保留地売買契約締結後の名義人の変更は認めませんので、ご注意ください。

## 契約金の納付

契約締結の日から **60 日以内**に契約代金から契約保証金を除いた金額を納入通知書により納付してください。

納入期限までに契約代金（残金）が納付されない場合は、契約を解除します。

その場合は、事前に入金された契約保証金は返金いたしませんので、ご注意ください。

## 保留地の引き渡し

契約代金の完納が確認できたら、加須市大利根総合支所建設課から保留地引き渡しに関する通知をいたします。

この通知をもって、保留地を現状で引き渡したものとします。



## 留意事項

### 土地の権利等

#### ①土地所有権移転登記

保留地購入者への所有権移転登記は、換地処分に伴う保留地の登記が完了した後に、

「**宅地**」として市が所轄法務局に嘱託して登記します。登記に伴う諸費用は、**保留地購入者の負担**となります。

#### ②権利の移転

保留地購入者は、原則として保留地に係る権利を譲渡することはできません。

#### ③保留地の使用等

保留地引渡後、住宅等の建築に際しては、公売時の造成高(地盤高)で行うものとし、原則、盛土はご遠慮ください。やむを得ず行う場合は、周辺の住環境を考慮して行ってください。

#### ④建築の許可

換地処分がされるまでは、建築行為をする場合、**土地区画整理法第76条の許可**が必要となります。必ず許可申請を市に提出してください。

### 上水道・下水道について

#### ①上水道

上水道の本管から宅地(保留地)への取り出しは、**保留地購入者の負担**で行ってください。

給水申込の際は、**上水道加入金**が必要となります。

【問合せ先】

**加須市水道課**

電話 | 0480-65-5222

#### ②下水道

下水道は整備されておりません。汚水処理は合併浄化槽にて処理してください。

合併浄化槽からの放流については、道路占用許可が必要となります。

【問合せ先】

**加須市大利根総合支所建設課**

電話 | 0480-72-2115

## 保留地取得に係る税金

土地を取得すると、不動産取得税や固定資産税等が課税されます。税額等については、法律の改正等により変更する場合がありますので、それぞれの関係機関にお問い合わせください。

### ①固定資産税・都市計画税 | 市税

毎年1月1日現在の土地所有者に課税され、市に納めていただく税金です。

#### 【問合せ先】

加須市税務課

電話 | 0480-62-1111

大利根総合支所市民税務課税務担当

電話 | 0480-72-1318

### ②不動産取得税 | 県税

土地や家屋を所有した方が、県に一度だけ納める税金です。

#### 【問合せ先】

行田県税事務所

電話 | 048-556-5086

### ③登録免許税 | 国税

区画整理事業の終了により換地処分を行うと、市が嘱託により所有権移転登記を行います。その登記に要する登録免許税が軽減されます。

#### 【問合せ先】

行田税務署

電話 | 048-556-2121

### ④その他

収入がない方の名義で保留地を購入されると、贈与税が課税されることがあります。

## 融資制度について

公売保留地については、保留地ローンの融資制度をご利用になれます。

### 保留地ローン制度とは・・・

土地区画整理事業施行中の保留地については、登記をすることができず、担保物件とならないことから、金融機関保留地購入者に対して融資を行うことができません。

そこで、施行者である市と「保留地ローン保証制度に関する覚書」を締結している金融機関であれば、保留地購入資金として住宅ローンによる融資を受けることができる制度です。詳細は、各金融機関にお問い合わせください。

協定済み金融機関※平成28年11月1日現在

- ほくさい農業協同組合（埼玉県農業信用基金協会）
- 武蔵野銀行（ぶざん保証株式会社）
- 埼玉りそな銀行（りそな保証株式会社）

## その他

①保留地の現況、購入後における様々な留意事項をよく理解したうえでお申し込みください。

②当地区は、埼玉県の一部に広がる中川低地に位置し、主な地盤構成は比較的緩い砂質土層が分布しており、軟弱な粘性土層となっております。事業以前は主に水田や畑として土地利用がされていました。

今回公売する保留地の宅地造成工事においては、道路計画高に合わせて切土による造成、又は地区内の発生土を使用し、道路の高さより約10cm程度盛土する造成を行っています。

保留地は現況での引き渡しとなり、宅地目的の造成工事となることから砂利が混在している場合がありますのでご理解ください。

③加須市ハザードマップ（大利根地域）では、最も影響が大きい茨城県南部地震等を想定地震として作成しています。

2011年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震では、地区内において液状化現象は見られませんでした。しかし、地震の大きさや揺れ方などにより、予測は困難であるため、住宅建築にあたっては基礎等を検討していただくようお勧めします。

（参考資料）

- 加須市ホームページ 地震ハザードマップ
  - 埼玉県ホームページ 地震被害想定調査結果
  - 野中地区内の地質調査柱状図（地盤図）
- ※加須市大利根総合支所建設課でご覧いただけます。

**加須市大利根総合支所建設課**

**〒349-1193**

**埼玉県加須市北下新井 1679-1**

**（加須市大利根総合支所 2階）**

**電話 | 0480-72-2115**

**FAX | 0480-78-1101**