

令和7年度(2025年度)
保留地購入の手引き(抽選)

知多都市計画事業 東海加木屋中部土地区画整理事業

施 行 者 東 海 市

問合せ先

東海市都市建設部市街地整備課（中心街整備事務所内）

〒477-0031 愛知県東海市大田町的場 1087 番地

TEL (0562)33-7761 FAX (0562)33-7775

E-mail shigaichi@city.tokai.lg.jp

午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分まで

（土日及び祝日を除く）



目 次

| | |
|------------------------|----|
| 1. ご購入にあたって | 1 |
| 2. 抽選による保留地購入の流れ | 3 |
| 3. 申込み | 4 |
| 4. 抽選 | 6 |
| 5. 契約の締結 | 7 |
| 6. 保留地の引渡し | 9 |
| 7. 所有権の移転登記 | 9 |
| 8. 契約不適合責任 | 9 |
| 9. その他 | 10 |

1. ご購入にあたって

(1) 保留地とは

保留地とは、土地区画整理事業において、売却して事業費に充てる土地のことです。土地区画整理事業の換地処分^{※1}が行われるまでは、正式には「保留地予定地」ですが、一般的に「保留地」と呼ばれています。

一般的な宅地の売買が行われた場合には、契約締結後に所有権の移転登記を行いますが、保留地の場合は、換地処分後に施行者東海市（以下「施行者」という。）名義で保存登記を行い、保留地購入者との売買契約に基づき所有権移転登記を行います。そのため、換地処分が行われ、所有権移転登記が行われるまでは、登記が存在しない土地であり、「使用収益権」の取引となります。

なお、所有権移転登記が行われるまでは登記が存在しないとはいうものの、保留地台帳（保留地予定地の表示又は譲受権^{※2}の保存、移転、変更及び制限の表示を記載する簿書）に記載して管理します。

※1 換地処分：従前の土地に対して、どのように換地や保留地を定めるかを定めること。令和11年度実施予定

※2 譲受権：保留地の買受人が保留地を使用する権利及び換地処分の公告の日の翌日に施行者が原始取得する保留地所有権の移転請求権

(2) 保留地と一般宅地との違い

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宅地と違いはありませんが、次頁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、保留地は現状有姿でのお引き渡しとなります。お申し込みの前には必ず現地確認していただきますようお願いいたします。

今回の保留地は、土地購入における仲介手数料は必要ありません。

(3) 所有権の移転登記

保留地の所有権移転登記は、換地処分の公告の後に行われる保存登記の完了後に施行者が行います。ただし、所有権移転登記に要する費用は保留地購入者（保留地の権利が譲渡されている場合はその承継人）の負担となります。

また、保留地購入後すぐに登記できないことから、金融機関によっては保留地を担保とした融資（保留地ローン）が受けられない可能性がありますので、事前に金融機関にご確認ください。

施行者が保留地担保協定を締結予定の金融機関については12頁「保留地ローン対応金融機関」を参考にしてください。

(4) 権利譲渡の禁止

保留地の買受者は、保留地の引渡日から所有権移転登記が完了する日までの間は、当該保留地に係る権利を他の者に譲渡することはできません。ただし、施行者の承認を受けた場合や買受者に相続、合併等があった場合はこの限りではありません。

(5) 変更契約

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出来形確認測量の結果で変更される可能性があります。これによって契約面積に変更が生じる場合がありますが、その場合は変更契約を締結し、契約書記載の単価により算出した金額により精算します。

2. 抽選による保留地購入の流れ

| | |
|----------|---|
| 抽選参加申込み | 抽選参加申込書を市街地整備課へ提出してください。 |
| 書類審査 | 施行者は、申込書の内容を審査し、適当と認めるときは、抽選参加受付書を抽選参加申込者に交付します。 |
| 抽選保証金の納付 | 申込者は、指定する期日までに処分価格の100分5に相当する額以上の抽選保証金を納付してください。 |
| 抽選受付 | 「抽選参加受付書」「抽選保証金の納付が確認できる書類」「身分証明書」を持参し、10分前までには抽選会場へお越しください。代理人により抽選に参加するときは、当該抽選前に委任状を提出してください。 |
| 抽選 | 抽選は保留地ごとに順番に公開で行い、当選者の決定と4人以内の優先順位を定めた補欠者を選出します。 |
| 契約保証金の納付 | 当選者は、契約を締結する日までに、保留地の売買代金の100分の10に相当する額以上の契約保証金を納付してください。 |
| 契約の締結 | 当選者は、施行者が指定する日までに契約を締結してください。 |
| 契約残金の納付 | 当選者は、契約締結日の翌日から起算して30日以内に契約代金を納付してください。 |
| 土地の引渡し | 施行者は、契約代金の完納があったときは、保留地を引渡します。引渡しを受けたときから、土地を使用し収益することができるようになります。 |
| 所有権の移転登記 | 所有権移転登記の申請は、土地区画整理法第107条第2項の規定による換地処分に伴う保存登記が完了した後（令和11年度予定）に、施行者が行います。所有権移転登記に必要な費用（登録免許税等）は買受者の負担となります。 |
| 完了書類の引渡し | 登記完了書類（登記識別情報通知、登記事項証明書）は、登記完了後速やかにお渡しします。 |

3. 申込み

指定期日までに抽選参加申込書に必要な書類を添えて、施行者に提出してください。

施行者は、提出された抽選参加申込書を受理した場合は内容を審査し、適当と認めるときは、抽選参加受付書を抽選参加申込者に交付します。

(1) 抽選申込資格

次の各号のいずれかに該当する者は、特別の理由がある場合を除いて、抽選に参加することができません。

- ①当該抽選に係る契約を締結する能力を有しない者
- ②破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- ③暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団、同条第6号に規定する暴力団員又は当該暴力団若しくは当該暴力団員と密接な関係を有する者

(2) 注意事項

- ・申込者以外の方が保留地売買契約者となることは認められません。
- ・共有名義で契約を予定している方は、連名で申込みをしてください。持分割合については、保留地の売買契約書に明記しますので、契約締結時までに決めてください。
- ・抽選参加申込みは、1世帯又は1法人につき1区画とします。同一世帯での複数の申込みはできません。共有名義での申込みの場合は、世帯を別としていても1世帯と見なします。

(3) 必要書類

- ①抽選参加申込書
- ②提出者の写真付き身分証明書（運転免許証など、受付時に本人確認できるもの）
- ③世帯全員の住民票の写し（個人番号の記載がないもの）

※個人の場合のみ 写しとはコピーのことではありません。

④現在事項証明書 ※法人の場合のみ

⑤誓約書

⑥口座振込申出書（入札保証金等返金用）

⑦委任状（代理人が申し込む場合のみ）

上記の様式はホームページからダウンロードできます。中心街整備事務所でもお渡しします。

<注意事項>

連名で申込みをする場合で、来庁することができない方がいる場合は、その方の委任状が必要になります。

共有名義で申込みをする場合は、共有者全員分の③、⑤を提出してください。③については1通に共有者全員が記載されている場合は1通の提出のみで足ります。

ご提出いただいた書類は返却いたしません。なお、ご提出していただいた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。

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契約保証金の口座振込み手数料等は、全て申込者のご負担となります。

(4) 抽選参加申込書提出方法

抽選参加申込書は、申込者が中心街整備事務所内、都市建設部市街地整備課に直接提出してください。申込者が提出できない場合は、代理人の方への委任状を提出してください。（郵送、FAX、E-mailでの提出は不可）

受付は、午前8時30分から午後5時15分までです。（土日及び祝日を除く）

東海市都市建設部市街地整備課（中心街整備事務所内）

〒477-0031 愛知県東海市大田町的場1087番地

TEL (0562)33-7761 FAX (0562)33-7775

E-mail shigaichi@city.tokai.lg.jp

4. 抽選

(1) 抽選保証金

施行者が抽選参加申込書の内容を審査し、適当と認めたときは、抽選参加受付書を申込者に交付します。抽選参加受付書と合わせて、抽選保証金を納付するための納入通知書を交付します。抽選保証金は申込みのあった保留地の処分価格の100分の5に相当する額（1,000円未満切上）です。指定する期日までに指定金融機関で抽選保証金を納付してください。抽選保証金の納付は、金融機関が振り出し、又は支払い保証をした小切手等の担保の提供をもって代えることができます。その場合は、申込書提出時に申し出てください。

抽選の終了後、当選者以外の抽選保証金は、口座振込申出書で指定された口座に振込みます。当選者の抽選保証金は、申出があれば、契約保証金に充当することができます。

(2) 抽選

抽選は、公告した抽選の執行の日時及び場所において、保留地ごとに順番に公開で行います。当選者の決定と4人以内の優先順位を定めた補欠者を選出します。また、指定日時までに抽選申込者が1人のときは、その者を当選者として決定します。なお、代理人により抽選に参加するときは、当該抽選前に委任状を提出してください。

抽選会場には、抽選の執行時間の10分前までには来場し、抽選参加受付書、抽選保証金の納付が確認できる書類、申込者又は代理人の写真付き身分証明書を持参してください。

抽選において、次のいずれかに該当するものは、無効とします。

- ・抽選に参加するのに必要な資格を有しない者についてのも
- ・抽選保証金の納付をしない者についてのも
- ・他の者の代理を兼ね、又は2以上の代理をした者についてのも
- ・委任状の提出をしない代理人についてのも
- ・前各号のほか、施行者があらかじめ指示した事項に違反したも

(3) 決定通知および当選の取消

施行者が当選者及び補欠者を決定したときは、速やかにその旨を通知します。

施行者は、当選者から契約を締結する意思がない旨の申出があったとき又は当選者が契約を締結しないときは、当選者の決定を取り消すことができ、当選者の決定を取り消したときは、優先順位に従い、補欠者を当選者として決定します。なお、施行者が、前記により当選者の決定を取り消したときは、抽選保証金は返還せず、施行者に帰属します。

5. 契約の締結

当選者は、施行者が指定する期日までに、施行者と保留地の売買に関する契約を締結してください。

当選者が施行者の指定する期日までに契約を締結しないときは、当選者の決定を取り消すことがあります。

(1) 契約保証金

契約を締結するまでに、保留地の売買代金の100分の10に相当する額以上の契約保証金を納付してください。なお、当選者から申出があれば、当選者の抽選保証金を契約保証金に充当することができます。また、契約保証金は、抽選保証金と同様の担保の提供をもって代えることができます。

施行者が後記記載の理由によりこの契約を解除したときは、契約保証金は返還せず、施行者に帰属します。

(2) 必要書類

- ①当選決定通知
- ②実印（法人にあっては社印、代表社印）
- ③印鑑登録証明書（発行後3ヶ月以内のもの）
- ④契約保証金の納付が確認できる書類等
- ⑤売買契約に必要な収入印紙

(3) 売払代金の納付

当選者が契約を締結した場合は、契約締結日の翌日から起算して30日以内に契約代金の全額（申出があった場合は、契約保証金を差し引いた残額）を納付してください。

(4) 延納の特約

売払代金を一時に納付することが困難であると施行者が認めるときは、事業の施行に支障のない範囲で延納の特約をすることができますので、延納の特約を受けようとする当選者は、契約を締結する日の5日前までに、その旨を施行者に申し出て、その承認を受けてください。

延納の特約の承認があった場合における延納の期限は、契約を締結した日の翌日から起算して2年を経過する日までです。

延納の特約の承認を受けた当選者は、契約締結日の翌日から起算して30日以内に、契約代金の一部として、売払代金に100分の50を乗じて得た額以上を納付してください。

延納の特約の承認を受けた場合の売払代金には、契約締結日の翌日から起算して30日以降における未納額に対して、契約を締結した日における法定利率による利息を付します。

(5) 契約の解除

施行者は、契約者が、東海市加木屋中部土地区画整理事業の保留地の処分に関する規則又は契約の重要な事項に違反したときは契約を解除することができるものとします。その場合、施行者は、書面によりその旨を契約者に通知します。

契約解除の通知を受けた契約者は、施行者の指定する期日までに当該保留地を自己の費用で原状に回復し、施行者に引き渡してください。

施行者は、保留地の引渡しを受けた場合は、契約を解除された方に、既納の契約代金から契約保証金に相当する額を控除した額を返還します。前記返還金には、利子を付しません。

6. 保留地の引渡し

施行者は、契約代金の完納（延納の特約の承認を受けている場合は、契約代金の一部の納付）があったときは、遅滞なく契約者に当該保留地を引き渡し、引渡しを受けたときから、当該土地を使用し、収益することができるようになります。

引渡しは現状のままでの引渡しとなりますので、建物等を建築する際の地盤調査や地盤改良等は、必要に応じて契約者のご負担で行ってください。

7. 所有権の移転登記

保留地の売買契約による所有権移転登記の申請は、土地区画整理法第107条第2項の規定による換地処分に伴う保存登記が完了した後に、施行者が行いますが、所有権移転登記に必要な費用（登録免許税等）は買受者の負担となります。

なお、延納の特約により契約代金が完納されていない場合は、完納があった日の翌日以降に、所有権移転登記の申請を行います。

8. 契約不適合責任

当該保留地についての契約不適合責任追及期間は、当該保留地引渡し後2年までとします。

9. その他

(1) 権利移転の禁止

保留地の買受者は、保留地の引渡日から所有権移転登記が完了する日までの間は、当該保留地に係る権利を他の者に譲渡することはできません。ただし、施行者の承認を受けた場合はこの限りではありません。当該保留地に係る権利を他の者に譲渡等したときは、遅滞なく書面により施行者に報告してください。

また、買受者について、相続、合併等による承継があった場合には、当該買受者に対する保留地に係る権利義務は、その承継者に移転します。

(2) 住所変更等の届出

買受者は、契約を締結した日から所有権移転登記が完了する日までにおいて、下記①～③に該当することとなったときは、遅滞なく書面によりその旨を施行者に届け出てください。

- ① 住所又は氏名の変更（法人にあっては、主たる事務所の所在地又は名称の変更）
- ② 前記による権利の移動
- ③ 法人にあっては、解散をしたとき。

(3) 課税について

① 固定資産税・都市計画税

当該保留地の引渡し後、当該保留地に対する公租公課は契約者の負担となります。

固定資産税、都市計画税は、賦課期日（1月1日）においての所有者に課税されますので、引渡しを受けて最初に迎える賦課期日以降は固定資産税等が課税されることとなります。

② 不動産取得税

不動産取得税（県税）が課税されますので、引渡し後60日以内に不動産取得税申告書を知多県税事務所へ提出してください。

(4) 各戸取出し

①上水道：口径 13mm で引き込み済みですので、増径する場合は、加入負担金の負担が発生します。

②下水道：引き込み済み

③ガス：引き込み済み

(5) 電柱

当土地区画整理事業地内は、電柱を宅地内に建柱することを原則としています。事業者（中部電力、NTT 西日本等）の供給計画により、敷地内に電柱の建柱が必要となる場合があります。

(6) 町名地番の変更

現在の町名地番は、換地処分に伴い新たな町名地番に変更されますので、換地処分後に住所変更の手続きが必要になります。

(7) 変更契約

保留地の地積は、出来形確認測量の結果により、換地処分公告の日の翌日に確定いたします。これによって契約面積に変更が生じる場合があります。その場合は変更契約を締結し、契約書記載の単価により算出した金額により精算します。

(8) 保留地ローン

保留地は、土地区画整理事業の完了（換地処分公告）までは土地登記がないため、一般の宅地のように抵当権の設定ができません。そのため、施行者である東海市と金融機関とで協定書を交わすことにより、保留地購入者が一般の宅地と同様に融資手続を行うことができるようになります。現在、下記金融機関と手続を行っています。保留地購入に融資を検討している方は、抽選までに必ず金融機関と融資協議を行ってください。

その他の金融機関につきましては、直接各金融機関にご相談ください。

| 保留地ローン対応金融機関 | | | |
|--------------|-------|------------------------------|----|
| 金融機関名 | 支店名 | 電話番号 | 備考 |
| あいち知多農業協同組合 | 加木屋支店 | 0562-32-1008 | |
| 東海労働金庫 | 東海支店 | 0562-33-3320 0120-69-0162 | |
| 知多信用金庫 | 加木屋支店 | 0562-34-3401 | |
| 碧海信用金庫 | 加木屋支店 | 0562-34-1012 | |

(9) 住宅等の建築に必要な手続

① 76条許可申請（土地区画整理法第76条）

建築物及び工作物の新築・増築・改築、土地の形質の変更、移動の容易でない物件の設置・たい積を行う場合は、土地区画整理法第76条第1項の規定による申請が必要となり、東海市長の許可が必要となります。建築確認申請が必要となる建築行為については、建築確認申請手続きの前に、法76条許可申請を行ってください。

申請先 東海市都市建設部市街地整備課（中心街整備事務所内）

② 地区計画の届出

東海加木屋中部土地区画整理事業地区内は、地区計画区域となっています。建築物の建築や工作物の設置をする場合は届出が必要となりますので、下記まで届け出をしてください。

届出先 東海市都市建設部都市計画課