

大田都市計画事業大田市駅前周辺東側土地区画整理事業区域内

大田市普通財産購入の手引き

(令和7年度分)

大田都市計画事業大田市駅前周辺東側土地区画整理事業

施 行 者 大 田 市

電 話 (0854) 83-8204

FAX (0854) 82-1722

目 次

	ページ
一般的な土地売買との違い	1
売買契約の締結	2
土地の引渡し	3

一般的な土地売買との違い

土地区画整理事業内の土地は、下記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、土地は現状でのお引渡しとなりますので、お申し込みの前に必ず現地確認をお願いします。ライフライン（水道・下水道・電気通信）は、施行者が指定した位置からの引き込みになりますので、事前に引き込み位置等ご確認ください。

(1) 換地処分について

土地区画整理事業は、道路整備に伴い区域内の土地（従前地）を新たな場所へ宅地として換地する事業です。令和10年度頃に確定測量を行い、換地処分となりますが、それまでの間は仮換地として取り扱われます。

また、仮換地の登記ができないことから、手続き上は従前地の売買となります。

(2) 建築行為等の制限

換地処分の公告がある日（令和10年度予定）までに建築物その他の工作物の新築を行う場合は、市長の許可が必要となります。（土地区画整理法第76条申請）

(3) 権利の譲渡

契約締結の日から換地処分が完了するまでの間に、売買地を第三者に譲渡しようとする場合は、施行者（大田市）に事前に協議してください。

(4) 売買面積

売買面積は仮換地面積で契約を行いますが、換地処分により確定した面積と異なる場合があります。その際は、換地処分により確定した面積を売買面積とします。

仮換地面積と換地処分により確定した面積に増減が生じたときは、その増減した地積に応じ、売買単価により算出した金額をもって精算を行います。

(5) 土地区画整理法に規定される清算金について

土地区画整理法に規定される仮清算金及び清算金に関わる一切の権利義務については、大田市に帰属します。

売買契約の締結

土地売却決定通知書の交付を受けた者（以下「買受人」という。）は、当該通知書の交付を受けた日から10日以内に、売買契約を締結することになります。

（1）契約の際に必要なもの

- ①土地売却決定通知書
- ②契約保証金
- ③売買契約に必要となる収入印紙
- ④実印（法人の場合は法務局に登録した代表者印）

（2）契約保証金

買受人は、契約の締結に際して、契約保証金として売買代金の100分の10以上に相当する額（当該額に10,000円未満の端数がある場合は、これを切り上げた額）を納付していただきます。なお、契約保証金は売買代金の一部に充当します。

（3）売買代金の納付

買受人は、契約を締結してから60日以内に売買代金の全額を、納付していただきます。

（4）所有権の移転及び所有権移転登記

所有権の移転は売買代金の納付が完了した時に移転します。土地の所有権が移転した後、売主に対し所有権の移転登記を請求していただき、その請求により売主が移転登記を囑託します。ただし、所有権移転登記の登録免許税は買主負担となります。

(5) 契約の解除

①買受人が、下記のいずれかに該当する場合には、契約を解除することがあります。

- ・契約条項に違反したとき。
- ・契約を履行する見込みがないとき。
- ・契約の解除を申し出たとき。

②市は、契約の解除を決定したときは、直ちに土地売買契約解除通知書により通知します。

③買受人は、直ちに土地を原状に回復して返還していただきます。

④市は、土地の返還を受けたときは、既に納付された売買代金から売買代金に充当された契約保証金を控除して還付することとします。

なお、還付金には利子を付しません。

土地の引渡し

市は、売買代金の納付があったときは、遅滞なく当該土地を買受人に引渡しします。

(1) 引渡し後の費用負担

土地引渡し以降に発生する形状変更、上下水道・電気等の引込みに要する費用等は買受人の負担となります。

土地取得に伴い、不動産取得税（県税）の申告が必要です。使用収益開始の日が不動産取得日となり、その日から60日以内に申告書を提出することとなっています。詳しくは、島根県西部県民センター不動産・自動車課税課にお問い合わせください。

また、固定資産税（市税）は、毎年1月1日現在の所有者に課税されます。詳しくは、大田市役所税務課にお問い合わせください。

(2) 地番の確定と登記

換地処分公告の翌日に効力が発生します。事業地内全ての土地に新しい地番が付されます。

効力発生後、登記所において事業地内全ての土地・建物の登記事項書換え作業が行われます。（権利部所有者住所を除く）

(3) 住民異動届の手続きについて

新しい地番が付されるまでの間は現在の底地番で住民異動届の手続きをしていただきます。効力発生後に新しい地番が付されましたら再度住民異動届の手続きが必要となります。