

保留地購入の手引き

(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 |
|------------------------|-----|
| 保留地について | 1 |
| 一般的な土地売買との違い | 1 |
| 売買契約の締結 | 2 |
| 保留地の引渡し | 4 |

保留地について

保留地とは、土地区画整理事業を行う施行者が事業を執行する費用にあてるために販売する土地です。土地区画整理事業の換地処分（従前の土地に対してどのように換地や保留地が定められるか決めること。）が行われるまでは「保留地予定地」と呼ばれています。

保留地は、換地処分後に大田市名義で保存登記され（令和10年度年度予定）、その後、大田市が保留地の買受人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、所有権移転登記が行われるまでは「使用収益権」の取引となります。（所有権移転登記が行われるまでは保留地買受人名義の土地登記簿が存在しません。）

また、土地区画整理事業施行中の土地であるため、換地処分公告前の建築行為等においては、市長の許可を受ける必要（土地区画整理法第76条）がありますが、土地利用をする上では一般の土地との大きな違いはありません。

一般的な土地売買との違い

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土地と変わりありませんが、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、保留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) 所有権移転登記

保留地の所有権移転登記は、換地処分に伴う登記完了（令和10年度年度予定）後に大田市が行います。

ただし、所有権移転登記に要する費用（登録免許税）については、保留地買受人（保留地の権利が譲渡されている場合は承継人）の負担となります。

また、契約締結後すぐに登記ができないことから、融資機関によっては、保留地を担保とした融資について制限を受ける場合がありますので、融資機関に事前にご確認ください。

(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

契約締結の日から所有権移転登記が完了するまでの間に、保留地を第三者に譲渡しようとする場合は、市長の承認が必要となります。（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保留地処分規則第27条）

(4) 精算金

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測量により確定します。これにより地積に変更が生じた場合は、市と買受人（またはその承継人）の間で、増減した地積に一定単価を乗じた額で精算（令和10年度予定。徴収又は交付のいずれか。）します。

売買契約の締結

保留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。

※保留地の使用及び収益

買受人は、保留地の売買契約を締結した日から当該保留地の使用及び収益をすることができます。

(1) 契約の際に必要なもの

- ①保留地売却決定通知書
- ②契約保証金
- ③売買契約に必要な収入印紙
- 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) 契約の解除

①買受人が、保留地処分規則第25条の各号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、直ちに保留地を原状に回復して返還していただきます。

④市は、保留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。

保留地の引渡し

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

(1) 引渡し後の費用負担

保留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。

保留地取得に伴い、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) 地番の確定と所有権移転登記

換地処分公告の翌日に効力が発生します。保留地も含め、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（保留地については、大田市名義で保存登記されます。）作業が行われます。

書換え作業完了後、市が買受人への所有権移転登記を行います。

(3) 住民異動届のお手続きについて

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お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お手続きが必要となります。