

I 分譲物件と分譲の流れ

千葉県都市計画事業土地区画整理事業に係る保留地の処分に関する規則（平成9年千葉県規則第10号。以下「保留地処分規則」という。）第3条の規定により、流山都市計画事業木地区一体型特定土地区画整理事業区域内9街区1画地、10街区1画地、~~19街区12画地~~、29街区7画地、~~69街区1画地~~、117街区1画地、~~120街区8画地~~（保留地予定地。以下、総称して「本物件」という。）を、この分譲案内書のとおり分譲物件(画地)ごと**公募先着順により売却**します。

1 分譲物件の概要

(1) 分譲物件は、次表に掲げる保留地予定地であり、**現状有姿での売却、引渡し**となります。

各物件の概要は、「物件調書」のとおりです。ただし、物件調書は、買受申込者が物件の概要を把握するための参考資料であり、**必ず買受申込者自身において、現地及び諸規制についての調査・確認を行ってください。**

物件番号	保留地の所在（事業区域、保留地番号）	地目	地積	処分価格	処分単価
1	流山市（流山都市計画事業木地区一体型特定土地区画整理事業区域内9街区1画地）	宅地	434.85㎡	70,880,000円	163,000円/㎡
2	同上（10街区1画地）	宅地	609.65㎡	100,592,000円	165,000円/㎡
3	同上（19街区12画地）	宅地	286.56㎡	45,849,000円	160,000円/㎡
4	同上（29街区7画地）	宅地	903.03㎡	140,872,000円	156,000円/㎡
5	同上（69街区1画地）	宅地		売却済 62,000円	178,000円/㎡
6	同上（117街区1画地）	宅地	5,318.40㎡	824,352,000円	155,000円/㎡
7	同上（120街区8画地）	宅	令和元年9月事業者向け公募予定		

注 表中の地積は実測によるものです。なお、換地処分に当たり将来実施される確定測量に基づく面積（登記面積となる。）と異なる場合もありますが、その場合においても売買代金の精算は行いません。

(2) 本物件は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第96条第2項に規定する「保留地」の予定地（以下「保留地」という。）であり、土地区画整理事業の事業費に充当するため、工事施工後、地権者の換地や公共施設の用地に定めなくて、施行

者（千葉県（以下「県」という。))がこれを留保する土地のことをいいます。

(3) 保留地は、換地処分の公告（法第103条第4項）のあった日の翌日において施行者（県）が取得し（法第104条第11項）、登記（表示登記、所有権保存登記）を行った後、保留地売買契約の譲受人に対して所有権移転登記を行うこととなります（法第107条第2項）。

それまでの間、譲受人が有する権利は、保留地を使用収益する権利及び換地処分の公告後の所有権の譲受権となります。

※当地区の換地処分の公告は、事業期間終了の平成33年9月末を予定しています。

(4) 換地処分による登記が完了するまでの間、保留地は不動産登記ができないことから、法第84条第1項の規定による土地区画整理法施行令（昭和30年政令第47号）第73条第5号の簿書である「保留地処分台帳」及び「保留地権利台帳」により施行者（県）が管理します。

(5) 県から譲受人への所有権移転登記が完了するまでの間、譲受人が本物件に係る権利義務を第三者に譲渡しようとする場合は、保留地処分規則第33条第2項の規定により県の承認が必要です。

※ これとは別に売買契約の特約（Ⅱの2の（2）（P16）参照）により、売買契約の締結の日から5年間、本物件の所有権等（保留地の使用収益権及び所有権譲受権並びに換地処分の公告後の所有権をいう。）を第三者に譲渡することは原則としてできません。

※ なお、県が承認するケースとしては、SPC（特別目的会社）等の活用や、保留地購入後に譲受人が建物を建設するなど、土地に付加価値を付けて売却する場合等を想定しています。いずれの場合も、譲受人が入札時に提出した建設計画を、第三者が承継することを条件に本物件の所有権等の譲渡を一度に限り認めることがありますので、御相談ください。

(参考) 地区の位置と土地区画整理事業の概要

① 地区の位置

木地区は、千葉県の北西部、都心から2.5km圏に位置する水と緑の豊かな流山市の南西部にあります。

平成17年8月に開業したつくばエクスプレス「南流山駅」があり、つくばエクスプレスの区間快速を利用すると秋葉原駅まで約20分で到着します。また、JR武蔵野線「南流山駅」からは京葉線直通電車が東京駅へ乗り入れています。

一方、常磐自動車道流山インターチェンジ及び東京外環自動車道外環三郷西インターチェンジから、それぞれ約6kmの交通至便な地区です。

② 事業概要

- ・事業名称 流山都市計画事業木地区一体型特定土地区画整理事業
- ・施行者 千葉県
- ・施行面積 約68ha
- ・計画人口 約6,800人
- ・事業計画認可 平成17年4月1日

（千葉県住宅供給公社施行時の事業認可：平成11年3月29日）

- ・施行期間 平成10年度～平成33年9月末
- ・事業進捗率 約90% (平成29年度末現在)

2 分譲の流れの概要

分譲物件の譲受人は、先着順で「保留地買受申込書」を受け付けて決定します。電話で予約した上で、所定の書類を受付場所まで**直接、持参**してください。**予約の無い申込みは受付できません**のでご注意ください。

なお、**同じ日に複数の方から保留地の買受申込みがあった場合は、後日行う抽選により譲受人を決定します。**

分譲の流れは、次のとおりです。

(1) 買受申込みの手続き

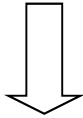
先着順受付期間

平成31年4月11日(木)～平成31年11月29日(金)

(P6)

※19街区12画地は平成31年5月31日(金)まで。

[土・日・祝日を除く]※受付があった場合はその受付日まで。



(2) 譲受人候補者の事務手続き

譲受人候補者の決定通知

「6 譲受人候補者の決定」



譲受人関係の書類提出

※譲受人候補者の決定通知から約1週間後(目安)

(P10)



譲受人の決定通知

「8 譲受人の決定」

(P10)

※役員等名簿の提出から約2週間後(目安)



契約保証金の納付

「9 契約保証金の納付」

(P11)

※譲受人決定通知を受領した日から15日以内



売買契約の締結

「10 保留地売買契約の締結等」

(P11)



売買代金の納付

「11 売買代金の残金の納付」

(P12)

※売買契約を締結した日から起算して60日以内



引渡し

「13 引渡し等」

(P12)

※売買代金の完納後速やかに

3 買受申込者の資格

買受申込者（以下「申込者」という。）は、次に掲げる全ての資格を備えていなければなりません。

なお、連名又は共同企業連合体（注1）で申込みをする場合は、当該連名に係る全ての申込者又は当該共同企業連合体の全ての構成員が次に掲げる全ての資格を備えていなければなりません。

(1) 次のいずれにも該当しない者であること。

- ア 当該契約に係る契約を締結する行為能力を有しない者
- イ 破産者で復権を得ない者
- ウ 抽選となった場合において、その公正な執行を妨げた者

(2) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴対法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員又は知事が公の秩序を害するおそれのあると認められた者（以下「暴力団員等」という。）に該当しない者であること。

(3) 暴対法第2条第2号に規定する暴力団若しくは知事が公の秩序を害するおそれのあると認められた団体（以下「暴力団等」という。）又は暴力団員等と密接な関係を有する者に該当しない者であること。

なお、暴力団員等又は暴力団等若しくは暴力団員等と密接な関係を有する者とは、次のいずれかに該当する者をいう。

ア 本物件又は本物件上に建設する施設の全部又は一部を暴力団等の事務所その他これに類するものの用に供しようとする者

イ 次のいずれかに該当する者

(ア) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が暴力団員等である者

(イ) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって暴力団員等を利用するなどしている者

(ウ) 役員等が暴力団等又は暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的にあるいは積極的に暴力団等の維持運営に協力し、若しくは関与している者

(エ) 役員等が暴力団等又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している者

(オ) 役員等が暴力団等又は暴力団員等であることを知りながらこれを不当に利用するなどしている者

ウ ア又はイに該当する者の依頼を受けて買受申込みをしようとする者

(4) 法人税（個人にあつては所得税）、並びに消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。

(5) 都道府県税を滞納していない者であること。

注1 共同企業連合体

本件分譲における共同企業連合体とは、複数の企業等が「共同企業連合体協定書」（参考例参照）を締結して、共同して本物件を取得し事業を行う連合体をいいます。

共同企業連合体（以下「連合体」という。）による買受申込みも可としますが、その取扱いは次のとおりとします。

- ア 連合体の構成員の全てが本物件を取得しようとする構成員である必要はありませんが、本物件を取得しようとする者は、全て構成員となっていなければなりません。また、本物件を取得しようとする構成員が複数いる場合は、本物件をどのように分割するのかが申込み時点で明確になっていなければなりません（画地の分割に要する測量費用等の費用は全て譲受人の負担です。）。
- イ 「共同企業連合体協定書」には、連合体の目的、名称、事務所、存続期間、当該連合体を代表する企業等（以下「代表企業」という。）及び各構成員の事業分担が定められていなければなりません。
- ウ 代表企業は、本物件を取得しようとする者の中から定めなければなりません。連合体に係る買受申込み及び抽選等並びに契約保証金等の納付及び還付金等の受け取りは、全て代表企業が行い、他の構成員は行えません。また、この分譲に係る県からの連絡等は、代表企業の連絡担当者に対して行うことにより、構成員全員に連絡等がなされたものとみなします。
- エ 代表企業から県へ提出された書類及び県からの照会に対する代表企業からの回答は、特定の構成員に係るものを除き、構成員全員の合意の上で提出又は回答がなされたものとみなします。
- オ 県との本物件の売買契約は、本物件を取得しようとする構成員の連名（必ずしも連合体の全構成員ではない。）で行うものとし、当該連名の構成員が契約の履行（建築物等の建設・整備及び事業の実施を含む。）について連帯して責任を負うものとします。
- カ 申込後、本物件を取得しようとする構成員が本物件を取得できなくなった場合又は連合体の目的とする建築物等の建設・整備及び事業を継続できなくなった者が生じた場合は、構成員相互間で連帯責任を負うものとし、
なお、当該連合体の構成員の中で建築物等の建設・整備及び事業を引き継ぐことができる者がいない場合には、あらかじめ県の承諾を得た上で、他の事業者を確保するものとし、この場合において、同一物件の申込みを行った者及び申込みを行った他の連合体の構成員は、原則として代替事業者として認められません。

注2 SPC（特定目的会社等）の参加申込みについては、必ず事前に県へ相談してください。

4 買受申込みの手続き

買受申込みは先着順により受け付けます。買受申込希望者は、必ず、申込受付を電話で予約した上で、所定の申込みに必要な書類を受付場所まで直接、持参してください。予約のない申込みや郵送等による申込みはできません。

(1) 買受申込受付予約期間、時間及び連絡先

平成31年3月22日(金)～平成31年11月29日(金)

午前9時～午後5時(正午～午後1時を除く)

※ 土・日・祝日は予約できません。

※ 19街区12画地は平成31年5月31日(金)までとなります。

(2) 買受申込書等の受付期間及び受付時間

平成31年4月11日(木)～平成31年11月29日(金)

午前9時～午後5時(正午～午後1時を除く)

※ 土・日・祝日は予約できません。

※ 19街区12画地は平成31年5月31日(金)までとなります。

※ 必ず本人又は代理人が持参してください。ただし、買受申込者が法人で、その社員が申込書等を持参する場合等は、代理人とする必要はありません。

また、持参する際は、申込書類のほか次のものをお持ちください。

① 運転免許証等の身分証明書 受付で持参者の本人確認をします。

② 代理人の場合は、委任状に押印されている代理人の印

③ 買受申込者が法人でその社員の場合は、社員であることを証する書面

④ 黒のボールペン又は万年筆 申込書類に補正等をお願いする場合があります。

※買受申込みがあった日をもって受付を終了します。

※同じ日に複数の方から買受申込みがあった場合は、日を改めて抽選を行い譲受人候補者を決定しますが、その場合の抽選の期日、場所及び要領については、関係者に個別に連絡します。

(3) 受付場所

千葉県流山区画整理事務所(販売担当) 流山市南流山1-13 電話 04-7138-6360

(4) 申込書類

以下の書類が申込みに必要です。なお、申込書類に不備がある場合は、原則として受付完了となりません(先着の効果は発生しません。)また、電話予約だけでは先着の効果は発生しません。

【申込者が法人の場合】

① 保留地買受申込書(様式1、様式1-2)

・使用する代表者印は、印鑑証明書の印を使用してください。以下も同様とします。

・連名の場合(共有の場合も含む。)は、申込者の欄で代表者(連名者の中の1者のみ)の名称の前に○印を付けてください。連名の場合、以後の県からの連絡等は全て代表者に対してのみ行います。

・共有の場合は、各々の持分を名称の後ろに記入してください。

② 委任状(様式2)

・代理人により本件申込みを行う場合に提出してください。

・申込者が法人で、その社員が申込みに必要な書類を持参する場合又は抽選に参加する場合には、当該社員を代理人とする必要はありません(社員であることを証する書面及び運転免許証等の身分証明書の持参は必要)。

③ 誓約書(様式3-1)

④ 連合体の場合は、共同企業連合体構成員調書(様式4)及び「共同企業連合体協定書」(参考例参照)の原本(各法人の記名押印があるもの)

⑤ 定款等の写し

⑥ 商業・法人登記の履歴事項全部証明書(申込日から3か月以内のものに限る。)

⑦ 代表者印の印鑑証明書(申込日から3か月以内のものに限る。)

⑧ 納税状況を証する書類(申込日から3ヶ月以内のものに限る。)

・(国税)法人税の納税証明書(未納税額のない証明用)

消費税及び地方消費税の納税証明書(未納税額のない証明用)

・(都道府県税)千葉県内に事業所を有する事業者は千葉県税に係る完納証明書

⑨ 事業者概要書(様式5-1及び様式5-2)

「2 法人等の沿革」については、既存の概要説明資料(パンフレット等)で代替可。

⑩ 建設計画書(様式6-1又は様式6-2)

・土地利用計画図(平面図又は施設配置図。縮尺1/500程度のもの。)を添付してください。

・建設計画書の作成に当たっては、申込者で現地を十分調査の上、この分譲案内書に示す建設指針(以下「建設指針」という。)及び関係法令等に則して作成してください。(Ⅲの1(P19)参照)

・なお、建設計画書は、申込者が本物件について、どのような土地利用等を図るのかを確認するため、提出を求めるものです。提出のあった建設計画書について、審査を行うものではありませんが、内容の確認等を行う場合があります。

※1 連名又は連合体の場合は、各申込者又は各構成員についての⑤～⑨の書類を添付してください。

※2 代理人により本件申込みを行う場合は、代理人の誓約書(様式3-2)及び【申込者が個人の場合】の項に掲げる④～⑥の書類も提出してください。

なお、当該代理人が申込みする法人の役員等の場合は、これらの書類は不要です(役員等に該当するかどうかは、事前に必ず県へご相談ください。)

※3 代理人による申込みを行う場合は、「(6)注意事項」のア(P8)にご注意ください。

【申込者が個人の場合】

① 申込書（様式1、様式1-3）

- ・使用する印は、印鑑登録証明書の印を使用してください。以下も同様とします。
- ・連名の場合（共有の場合も含む。）は、申込者の欄で代表者（連名者の中の1者のみ）の名称の前に○印を付けてください。連名の場合、以後の県からの連絡等は全て代表者に対してのみ行います。
- ・共有の場合は、各々の持分を名称の後ろに記入してください。

② 委任状（様式2） 代理人により本件申込みを行う場合に提出してください。

連名（共有を含む。）での申込みで、連名者のうちの1人が申込みに必要な書類を持参する場合又は抽選に参加する場合には、当該者を他方の連名者の代理人とする必要はありません。

③ 誓約書（様式3-3）

④ 住民票の写し（申込日から3か月以内のものに限る。）

世帯全員、続柄及び本籍の記載は必要ありません。

⑤ 成年被後見人・被保佐人・被補助人とする記録のないことを証する「登記されていないことの証明書」（申込日から3か月以内のものに限る。）

東京法務局の後見登録課又は法務局若しくは地方法務局（本局）の戸籍課で発行。

⑥ 成年被後見人、被保佐人、後見の登記及び破産宣告を受けていないことを証する「身分証明書」（申込日から3か月以内のものに限る。）

本籍地の市区町村で発行。

⑦ 印鑑登録証明書（申込日から3か月以内のものに限る。）

⑧ 納税状況を証する書類（申込日から3か月以内のものに限る。）

- ・（国税）所得税等の納税証明書（未納税額のない証明用）
- ・（都道府県税）千葉県税に係る完納証明書（千葉県外に事業所のある場合は、本社所在地の都道府県税に係る完納証明書）

⑨ 事業者概要書（様式5-1及び様式5-2）

上記【申込者が法人の場合】の「⑨ 事業者概要書」（P7）に同じ。会社の場合に準じて記載してください。

⑩ 建設計画書（様式6-1又は様式6-2）

上記【申込者が法人の場合】の「⑩ 建設計画書」（P7）に同じ。

（5）提出部数

申込書類は、「正本」1部、「副本」1部のほか「建設計画書（土地利用計画図を含む）」**2部**を提出してください。注 副本及び建設計画書は複写で可。

（6）注意事項

ア 代理人により買受申込みする場合において、当該代理人は、代理人として申込みする物件と同じ物件について、本人として買受申込みを行うことはできず、また、他の申込者

(連合体の構成員を含む。)の役員又は代理人に該当する者であってはなりません。これらに違反した場合は、当該代理人が関係する全ての買受申込者が失格となります。

イ 保留地買受申込書には、必ず買受申込みする物件の「物件番号」を記載してください。

ウ 保留地買受申込書、その他の提出された書類について、書面間で物件番号、保留地所在等の記載に齟齬がある場合は、申込みが無効となる場合がありますのでご注意ください。

なお、同じ書面内で物件番号と保留地番号の記載内容に齟齬がある場合は、保留地番号に係る物件に対する書面とみなします。

エ 申込書類に不備がある場合は、原則として、申込みを受け付けません。ただし、軽微な不備については、その場で補正を求め、補正後に受け付けます。

受付後の申込書類の訂正・修正及び差替え等は認めませんが、県が補正を求めた場合は、この限りではありません。

審査のため、申込書類の内容について県から照会又は確認をさせてもらうことがあります。また、補足資料等を提出していただく場合があります。

オ 申込書類の作成に係る一切の費用については、申込者の負担とします。

カ 申込書類は、審査の結果にかかわらず返却しません。

キ 提出図書類作成上の留意事項は以下のとおりです。

(ア) 用紙の大きさは日本工業規格A4判としてください。

なお、A4判よりも大きい図書については、折りたためるものは、折りたたんでA4判の大きさにしてください。

(イ) 参加申込みに係る提出書類及び契約等の言語は日本語、単位はメートル法を使用するものとします。

(ウ) 文字は横書き、フォントのサイズは10.5～12ポイントを基本とします。

(エ) 建設計画書の添付図書には、申込者(企業名)がわかるブランド名、ロゴマーク等は一切表示しないでください。

5 買受申込みに係る失格事由

買受申込みについて、次に掲げる事由に該当する場合は、失格、又は失格となることがあります。失格となった申込者に対しては、その理由を付して通知します。

- (1) 「3 買受申込者の資格」(P4)に掲げるいずれかの資格を欠いた場合は、失格となります。
- (2) 申込書類の提出方法、提出先及び提出期限が守られなかった場合は、失格となります。
- (3) 申込書類に虚偽の記載がある場合は、失格となります。
- (4) 申込書類について、記載すべき事項の全部又は一部が記載されていない場合は、失格となることがあります。
- (5) 申込書類に記載すべき事項以外の内容が記載されている場合は、失格となることがあります。
- (6) 申込書類提出後、記載内容に重大な変更が生じた場合は、失格となることがあります。
- (7) 申込者の代理人が、代理人として申込みする物件と同じ物件について、本人として申込みをした場合又は他の申込者(連合体の構成員を含む。)の役員若しくは代理人に該当する

場合は、該当代理人が関係するすべての申込者が失格となります。

- (8) 申込者又は連合体の構成員が同一物件に対して重複して買受申込み行った場合は、失格となります。(連名による申込者及び連合体の構成員が他の申込者との連名又は他の連合体の構成員となっている場合は、当該申込者との連名による全申込者及び当該構成員を含む全ての連合体を失格とする。)

6 譲受人候補者の決定・役員等名簿の提出

- (1) 保留地買受申込書及び添付書類等を審査の上、譲受人候補者として決定した場合は、その旨を文書で通知します。

買受申込者は、保留地譲受人候補者となり、通知で定める日（申込日から約一週間後）までに次の書類を千葉県流山区画整理事務所に提出していただきます。申込者が同日までに書類を提出されないときは、保留地譲受人候補者の資格・権利を喪失する場合があります。

【提出先】

千葉県流山区画整理事務所 販売担当

〒270-0163 流山市南流山1-13 電話04-7138-6360

【提出書類】

ア 役員等名簿（様式7）

- (2) 譲受人の決定については、提出された書類の審査結果及び買受申込者の資格に関する千葉県警察本部の照会結果に基づき、譲受人が決定したとき、書面で通知します。
- (3) 譲受人の決定の前に、買受申込者（譲受人候補者）を共有から単独所有に（又は単独所有から共有に）変更する場合は、千葉県流山区画整理事務所に速やかにご相談ください。

7 千葉県警察本部への確認

県は、買受申込者（譲受人候補者）及び代理人により申込みを行った場合は当該代理人が「3 買受申込者の資格の（2）及び（3）」(P4)の要件を満たしている者であるか否かを確認するため、役員等名簿により千葉県警察本部へ照会を行います。その際、提出された書類の内容の一部を千葉県警察本部に提供する場合がありますので、あらかじめご了解ください。

8 譲受人の決定（買受者の確定）

買受申込者（譲受人候補者）については、「3 買受申込者の資格の（2）及び（3）」(P4)の要件を満たしている者であることを確認した後、県から譲受人の決定通知（保留地処分規則第25条の規定による通知（以下「買受者（譲受人）決定通知書」という。）を送付します。併せて、契約保証金の納入通知書兼領収書及び保留地売買契約書（2通）を送付します。

9 契約保証金の納付

(1) 契約保証金の額

売買代金の100分の10以上（円未満切上げ）の契約保証金を納付していただきます。
契約保証金の実際の納付額等については、買受者（譲受人）決定後に県と当事者で調整します。

(2) 納付方法

売買契約の締結前に（買受者（譲受人）決定通知書を受けた日から15日以内に契約を締結しなければなりません。）、買受者（譲受人）決定通知書と併せて送付する納入通知書兼領収書により千葉県の指定する金融機関（納入通知書の裏面記載）で納付してください。

なお、契約保証金には利息を付さないものとし、売買代金の残金が納付されたときに、売買代金の一部に充当されます。

(3) 注意事項

ア 必ず千葉県の指定する金融機関（納入通知書裏面記載）で納付してください。他金融機関では納付できません。

イ 納付した際、千葉県の指定する金融機関の領収印のある納入通知書兼領収書をお受け取りください。売買契約を締結する際に提示を求める場合があります。

ウ 譲受人が連名又は連合体の場合、代表者又は代表企業が一括して納付してください。

10 保留地売買契約の締結等

保留地売買契約は、譲受人決定通知「8 譲受人の決定(P10)」を受領された日から15日以内に締結していただきます。

譲受人決定通知とともに送付する納入通知書を用いて契約保証金を納入していただいた後にその領収書と契約書に貼付収入印紙「14 その他留意事項（6）」（P14）を持参の上、千葉県流山区画整理事務所までお越しいただき契約を締結することになります。（詳細は別途お知らせします。）

保留地売買契約の締結後に、今後の手続き（売買代金の支払い方法、契約保証金の売買代金への充当、引渡しの方法、所有権移転登記等）についてご説明します。

(1) 契約を締結するときにご持参いただくものは次のとおりです。

- ① 買受者（譲受人）決定通知書
- ② 契約保証金の納入通知書兼領収書（金融機関の領収印があるもの）
- ③ 保留地売買契約書 2通

※ 買受者（譲受人）決定通知書と併せて県から送付する保留地売買契約書2通に実印で押印及び割り印を行い持参してください。また、そのうちの1通（県保管分）には、適正な収入印紙を貼付し、実印で割り印をしてください。

- (2) 上記(1)の②で契約保証金の納付を確認した後、保留地売買契約書2通に知事印を押印・割り印し、収入印紙を貼付していない方の契約書1通を譲受人にお返しします。
- (3) 売買契約締結後に、今後の事務手続等(売買代金の支払方法、契約保証金の売買代金への充当、引渡しの方法、所有権移転登記等)についてご説明します。
- (4) 譲受人が譲受人候補者決定後に提出した建設計画書(以下「建設計画書」という。)に基づく建築物等の建設・整備について、流山市が建設指針及び関係法令等に則した指導を適切に行えるよう、売買契約の締結後、譲受人の氏名・名称等を県から同市都市計画部都市計画課に建設計画書を添えて通知することがあります。

1.1 売買代金の残金の納付

売買代金と契約保証金の差額(以下「売買代金の残金」という。)については、売買契約を締結した日から起算して60日以内に、県から送付する納入通知書兼領収書により千葉県指定する金融機関(納入通知書の裏面記載)で納付していただきます。

- ※ 譲受人が連名又は連合体の場合、代表者又は代表企業が一括して納付してください。
- ※ 契約保証金は、売買代金の残金の納付が確認された後に売買代金の一部に充当されます。

1.2 売買代金の納付に際し借入れを行う場合

保留地は従前地のない土地であるため、換地処分公告の日の翌日に施行者(千葉県)が所有権を取得するまで、譲受人への所有権移転ができません。したがって、抵当権も登記できません。

このため、金融機関が保留地の購入資金についてローンを実行しようとする場合は、事前に担保権設定に係る取扱いを定める覚書を千葉県と金融機関の間で締結する必要がありますので、土地代金について金融機関からの借入れを予定しているときは、千葉県流山区画整理事務所にご相談ください。

(参考) 木地区において千葉県と保留地ローンの覚書を締結している金融機関等

- ・住宅金融支援機構のローン(フラット35): 全ての取扱金融機関
- ・銀行の独自ローン: 千葉銀行、京葉銀行、三井ホームリンケージ、福井銀行、住信SBIネット銀行、中央労働金庫、東日本銀行、常陽銀行、りそな銀行、千葉興業銀行、東京ベイ信用金庫、水戸信用金庫、銚子商工信用組合、とうかつ中央農業協同組合

1.3 引渡し等

- (1) 保留地の引渡しは、県が売買代金の完納を確認した後に、譲受人と県の両者が立ち会って行います。日程等については、事前に譲受人と県で調整の上決定します。

また、分譲する保留地は、現状有姿(土地のほか、電柱・支線、前面道路、隣接地等の現況を含む。)での引渡しとなりますので、土地等の現況をよくご確認の上、お申込みください。

(2) 連合体等において、複数の構成員が保留地を分割して取得する場合は、買受申込者（譲受人候補者）決定後、速やかに県にご相談ください。

なお、分割に要する費用は、全て譲受人の負担となります。

(3) 保留地の所有権移転登記は、法第107条第2項の規定による換地処分に伴う登記（表示登記、所有権保存登記）が完了した後、県で行います。

なお、所有権移転登記に要する費用（登録免許税等）は、譲受人の負担となります。

※ 当地区の換地処分の公告は、事業期間が終了する平成33年9月30日を予定しています。

(4) 注意事項

ア **本物件は、現状有姿（土地のほか、電柱・支線、前面道路、隣接地等の現況を含む。）での引渡し**とし、この分譲案内書と現況が相違している場合は、現況が優先し、売買契約後も現況のまま引き渡します。

なお、その際、**本物件や周辺道路等の整備が未完了であっても、譲受人は、当該状況について異議を申し出ないもの**とします。

イ 本物件の地積（実測面積）と、換地処分に当たって将来行われる確定測量等に基づく実測面積及び換地処分後の登記面積に差異が生じた場合においても、売買代金の精算は行いません。また、換地処分により土地の形状又は面積に変更が生じた場合においても同様とします。

14 その他留意事項

(1) 物件調書について

「V 物件調書」は、土地取得を検討される方が物件の概要を把握するための参考資料であり買受申込みに当たっては、必ず買受申込者自身において現地及び諸事項を確認した上でお申し込みください。

(2) 建設工事等について

ア 建設工事に当たっては、「V 建設指針」及び関係法令等の適用等について譲受人自らの責任で確認し、関係機関と十分協議し、遵守してください。

イ 本物件については、宅地整備基準に基づく目標値である長期許容支持力30kN/m²を平均的に確保していますが、画地内の全ての位置においてこの値を保証するものではありません。地盤強度（支持力）は位置により異なりますので、譲受人は、建設工事に係る基礎工事の実施に当たっては、地盤等を十分調査のうえ、必要に応じて補強等の適切な措置を講じてください。この際に発生する費用については、全て譲受人の負担となります。

なお、本物件の地盤強度等に係るデータは、流山区画整理事務所にてご覧いただけます。

ウ 建設工事に伴う騒音、振動、ほこり等に関する周辺への配慮については、譲受人の責任において対策を講じてください。

エ 供給処理施設（給水、雨水排水、汚水排水、ガス）に係る接続の取扱いについては、物件調書のとおりです。

(3) 住居の表示について

住居の表示については、字の区域及び名称の変更までの間、販売区画の底地番と街区・画地番号を併記して使用していただきます。お使いいただく底地番等住居の表示については、千葉県流山区画整理事務所 販売担当（☎04-7138-6360）にご確認ください。

(4) 権利譲渡等の申告又は届出について

ア 取得した保留地について、法第107条第2項の規定による換地処分に伴う登記が完了した後、所有権移転登記が行われるまでに、所有権等の譲渡若しくは権利の設定があったとき又は申告した権利に変動があったときには、法第85条第1項又は第3項及び土地区画整理法施行規則（昭和30年建設省令第5号。以下「施行規則」という。）第23条の規定により、以下の書類を速やかに県に申告又は届出をしてもらう必要があります。

（権利の申告をする場合）

- ① 借地権申告書（施行規則第23条第1項で準用する第16条第1項）
- ② 借地権以外の権利の申告書（施行規則第23条第2項）
- ③ 添付図書等
 - ①・・・借地権申告書の署名者の印鑑証明等（施行規則第16条第2項）
 - ②・・・借地権以外の権利の申告書の署名者の印鑑証明等（施行規則第23条第3項）

（権利変動の届出をする場合）

- ①・・・権利変動届出書（施行規則第23条第5項）
- ②・・・添付図書等（施行規則第23条第6項で準用する同条第3項）

イ 上記アの申告又は届出に基づいて、施行者（県）が管理している保留地処分台帳、保留地権利台帳に記載されます。

(5) 公租公課の負担について

保留地の保有に対して賦課される公租公課（固定資産税、都市計画税等）は、保留地の引渡し後、譲受人の負担となります。

固定資産税は、毎年1月1日現在に土地や家屋を所有している方（都市計画税は市街化区域内等に土地や家屋を所有している方）が市町村に納める税金です。

詳細については、流山市財政部資産税課にお問い合わせください。

(6) 費用負担について

保留地を取得するために、譲受人が負担する主な費用は以下のとおりです。

ア 印紙税（国税）

不動産の売買契約をする方が、契約書に収入印紙を貼付することにより納める税金（千葉県は非課税）です。

税額は次表のとおりです（平成32年（2020年）3月31日までの印紙税軽減措置による。）

契 約 金 額		軽減後の税額
1千万円超	5千万円以下	1万円
5千万円超	1億円以下	3万円
1億円超	5億円以下	6万円
5億円超	10億円以下	16万円

イ 不動産取得税（県税）

有償・無償又は登記の有無を問わず、不動産（土地・家屋）を取得した場合に一度だけ県に納める税金です。税額は、取得した不動産の価格に税率を乗じた額です。不動産の価格は、原則として固定資産税評価額ですが、例外や特例措置に該当する場合がありますので、詳細については、千葉県松戸県税事務所にお問い合わせください。

千葉県松戸県税事務所 不動産取得税課

松戸市小根本7番地 電話 047-361-4073

ウ 登録免許税（国税）

土地や建物の所有権を登記する方が登記する際に納める税金です。税額は、原則として、取得した土地の価格（固定資産税評価額）に税率を乗じた額です。詳細は最寄りの法務局にお問い合わせください。

※所有権移転登記は、換地処分の公告後となります。（平成33年9月末の予定）

II 契約関係

1 保留地売買契約書

保留地売買契約書の具体的な条項については、「保留地売買契約書（標準例）」(P21)のとおりです。ただし、落札者の形態や土地利用の目的、事業形態等により条項の一部を加除修正する場合がありますので、あらかじめご了解ください。

2 売買契約に付す主な特約

売買契約に付す主な特約は以下のとおりです。詳細は、「保留地売買契約書（標準例）」(P21)をご覧ください。

(1) 事業等の実施

ア 譲受人は、売買土地に係る入札参加（買受）申込書類及び分譲案内書に則して、下記のいずれかの事業を実施するものとします。

(ア) 売買土地に住宅等の建築物、施設、設備（以下「建築物等」という。）を建設又は整備し、自ら利用（第三者への貸付けも含む。以下同じ。）すること。

(イ) 建築物を建設し、自ら利用する第三者に住宅等の建築物付きの売買土地を販売すること。

(ウ) 供給処理施設や土留め等の施設又は設備を整備し、自ら利用する第三者に売買土地を販売すること。

※ 上記（ウ）の場合の例

（土地のみの場合）

土留め、かさ上げ、擁壁、供給処理施設

（駐車場の場合）

コインパーキング、アスファルトで整備

ただし、仮設的な施設・設備は除きます。

（例）土嚢で整備した土留め、草刈りのみ、トラロープ及び砕石で整備した駐車場

イ 譲受人は、本物件の引渡日から3年以内にアに規定する建設の着工又は整備をしなければなりません。

ウ アの（イ）、（ウ）の販売をする場合は、原則として公募によるものとします。

エ なお、関係機関との協議の結果等合理的な事由により建設計画書の内容を変更することはできますが、建設指針及び関係法令等に則している必要があります。

(2) 所有権等の譲渡の禁止

譲受人は、売買契約の締結の日から5年間、本物件の所有権等（保留地の使用収益権及び所有権譲受権並びに換地処分の公告後の所有権をいう。）を第三者に譲渡することはできません。

ただし、次のいずれかに該当し事前に県がこれを承認した場合、又は譲受人が自ら利用す

る第三者のため建築物を竣工し売買土地を譲渡する場合は、この限りではありません。

ア 自らが利用する第三者に施設又は設備が整った売買土地を譲渡するとき

イ 譲受人が死亡（法人にあっては、解散、分割又は合併）したことにより譲渡が必要となるとき

ウ 譲受人及び県と保留地に担保権を設定することを目的とする契約、若しくは協定を締結している担保権者が譲受人の破産等により譲渡担保権等を行使したとき、又は債権回収の方法として任意売却を行いたい旨の申請をしたとき

エ その他イ又はウに類する事由で、県がやむを得ないと認めたとき

また、県は、承認するに当たり必要な条件を付すことができます。譲受人が本物件に建築物を建設しないで譲渡する場合において、転買人が事業等の実施の義務若しくは所有権等の譲渡の禁止に関する義務に違反したとき、又は故意若しくは重大な過失によりこの契約に定めるその他の義務を履行しないときは、譲受人は買い戻しを行わなければならない旨の条件を付すこととします。

※ この特約とは別に、譲受人が当該保留地に係る権利義務を第三者に譲渡しようとする場合は、県から譲受人への所有権移転登記が完了するまでの間、保留地処分規則第33条第2項の規定により県の承認が必要です。

(3) 第三者への所有権等の譲渡に伴う地位等の承継

譲受人は、売買契約の締結の日から10年間、本物件の所有権等を第三者に譲渡する場合は、契約に定める全ての地位及び義務を当該第三者へ承継しなければなりません。

(4) 暴力団員等の関与の排除

譲受人は、本物件の所有権等を第三者へ譲渡し、又は本物件に権利を設定しようとする場合は、当該第三者が暴力団等の排除条項に該当しないことをあらかじめ確認するとともに、所有権等の譲渡又は権利の設定の契約の締結後に該当していることが判明したときは、当該契約を解除できるように措置しておかなければなりません。

(5) 公序良俗に反する使用等の禁止

譲受人は、本物件を暴力団、法律に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者、又は知事が公の秩序を害するおそれのあると認めた団体の事務所その他これに類するものの用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、本物件の所有権等を第三者に譲渡し、若しくは本物件に係る賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を第三者に取得させることはできません。

(6) 解除及び買戻しの主な特約

県は、売買契約の締結の日から5年間、譲受人が県の事前承認を得ないで次の各号の一に該当する行為をした場合には、契約の解除又は本物件の買戻しをすることができます。ただし、買戻しに伴う返還金には利息を付しません。

- ア 売買代金を納入期限までに納付しないとき
 - イ 売買契約の締結の日から5年以内に県の事前承認を得ずに所有権等の譲渡を行ったとき
 - ウ 「(5) 公序良俗に反する使用等の禁止」に違反したとき、暴力団等の排除条項に違反したとき及び知事が公の秩序を害するおそれのあると認めた者又は団体が本物件の所有権、賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を取得したとき など
- ※この場合、県は催告なしに契約を解除できます。

(7) 解除及び買戻しに伴う違約金、損害賠償、原状回復の義務

- ア 違約金は、売買代金の2割相当額及び本物件の時価と代金の差額（売買代金が時価を上回った場合に限る。）とします。
- イ 譲受人は、違約金とは別に、県の受けた損害を賠償しなければなりません。
- ウ 県が契約を解除し、又は本物件を買い戻した場合には、譲受人は直ちに譲受人の負担において本物件を原状に復し、県へ返還しなければなりません。

(8) 瑕疵担保責任期間 引渡しの日から1年

Ⅲ 留意事項

1 関係法令、都市計画等の遵守

(1) 関係法令を遵守するとともに、都市計画や地区計画等の諸計画を踏まえることとします。

(2) 関係機関との協議

建築物等の建設・整備及び事業の実施に係る関係法令、条例、建設指針等の適用については、買受申込者及び譲受人自らの責任で確認し、関係機関と協議し、遵守してください。特に、千葉県流山市と十分協議しながら進めてください。また、譲受人は協議結果を報告してください。

買受申込書類の中の建設計画書は、申込者が本物件について、どのような土地利用等を図るかを確認するため、提出を求めるものです。施行者（県）では提出のあった建設計画書について、審査を行うものではありませんが、内容の確認等を行う場合があります。

2 建設工事等

(1) 建築確認申請前に、法第76条の規定による建築行為等の申請、許可が必要となります。

(問い合わせ先) 千葉県流山区画整理事務所 木地区換地課 電話 04-7150-4501

(2) 建設工事に伴う騒音、振動、ほこり等に関する周辺への配慮については、譲受人の責任において対策を講じてください。

(3) 譲受人が取得した保留地の利用及び工事等に関して、譲受人と第三者の間で紛争が生じた場合には、譲受人の責任においてこれを解決してください。

3 個人情報

買受申込のために提出された書類等に記載された個人情報は、当該事務のみに使用し、その他の目的には一切使用しません。ただし、買受者の確認のため、千葉県警察本部に情報提供する場合があります。

4 その他

(1) 液状化対策

液状化対策は実施していません。譲受人の負担において必要に応じて調査した上で、適切な措置を講じてください。

※ 地盤特性等に関しては、千葉県がハザードマップを公表しています。

千葉県防災ポータルサイト 千葉県ハザードマップ

➡ <http://www.bousai.pref.chiba.lg.jp/portal/>

流山市ホームページ

➡ <http://www.city.nagareyama.chiba.jp/life/1003604/1003691/1003692/index.html>

(2) 土壌汚染等

- ア 当街区は土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。以下「土対法」という。）第6条に規定する要措置区域及び第11条に規定する形質変更時要届出区域には指定されていません。
- イ 土対法に基づき、土地の掘削その他土地の形質の変更であって、その対象となる土地の面積が環境省令で定める規模以上のものをしようとする者は、千葉県知事に届け出なければなりません。
- ウ 本物件において、施行者（県）は土壌汚染状況調査を実施していません。
- エ 譲受人は、土対法に基づき土壌汚染状況調査を命ぜられることがあります。
- オ 土対法に基づき譲受人が実施する土壌汚染状況調査その他譲受人が任意に実施する調査に要する費用は、譲受人の負担となります。

(3) 埋設物等

- ア 施行者（県）は、本物件の既存埋設物については、把握している範囲内で撤去し、造成を行っていますが、造成前の既往地盤面以下については、調査を行っていません。
- イ 埋設物の調査及び撤去工事を行う場合は、譲受人の責任と負担で行ってください。

- (4) 関係法令、条例等の適用については、申込者及び譲受人自らの責任で確認し、関係機関と協議し、遵守するものとします。

【流山市関係の協議例】

- ・流山市街づくり条例関係（流山市都市計画部都市計画課）
- ・流山市景観条例関係（流山市都市計画部都市計画課）
- ・流山市開発事業の許可基準等に関する条例関係（流山市都市計画部宅地課）
- ・地区計画関係（流山市都市計画部都市計画課）
- ・流山市グリーンチェーン戦略関係（流山市都市整備部みどりの課）
- ・建築関係（流山市都市計画部建築住宅課及び千葉県県土整備部都市整備局建築指導課）
- ・消防水利関係（流山市消防本部消防防災課）
- ・集会施設及び子育て支援施設関係（流山市総務部財産活用課及び子ども家庭部保育課）

注 上記が協議の必要となる場合の全てということではありませんのでご注意ください。

- (5) この分譲案内書について、訂正等があった場合は、県のホームページの市街地整備課 保留地販売のページでお知らせします

保留地売買契約書（標準例）

流山都市計画事業木地区一体型特定土地区画整理事業施行者千葉県（以下「甲」という。）と_____（以下「乙」という。）は、流山都市計画事業木地区一体型特定土地区画整理事業の換地計画において保留地として定められる予定の土地（以下「保留地」という。）の売買について、次のとおり契約を締結する。

（売買土地）

第1条 売買物件は、次の保留地とする。

保留地番号	地目	地積 (㎡)
	宅地	

（売買代金）

第2条 前条の保留地の売買代金は 金 _____ 円とする。

2 甲と乙は、前条の保留地（以下「売買土地」という。）について、前条に表示の地積で売買し、甲が土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第103条第1項の規定による換地処分（以下「換地処分」という。）を行うに当たり実施する確定測量等に基づく実測面積及び換地処分に基づく登記の面積と相違しても互いに異議を申し出ず、また、前項の売買代金（以下「売買代金」という。）の増減を申し出ないものとする。また、換地処分により土地の形状又は面積に変更が生じた場合においても同様とする。

（契約保証金）

第3条 この契約に関して、乙が既に納付した千葉県都市計画事業土地区画整理事業に係る保留地の処分に関する規則（平成9年千葉県規則第10号。以下「保留地処分規則」という。）第26条の規定による契約保証金 _____ 円（以下「契約保証金」という。）には、利子を付さないものとする。

2 契約保証金は、損害賠償の額の予定又はその一部とは解さないものとする。

（売買代金の納付）

第4条 乙は、売買代金から契約保証金を差し引いた金額（以下「残金」という。）をこの契約を締結した日から起算して60日以内に、甲の発行する納入通知書により甲に納付するものとする。

（契約保証金の充当）

第5条 乙が納付した契約保証金は、乙が前条の規定により残金を納付したときに、甲において売買代金の一部に充当するものとする。

（契約保証金の処分）

第6条 乙が、第4条の納入通知書に記載された納入期限までに残金を納付しないときは、契約保証金は甲に帰属する。

（売買土地の引渡し等）

第7条 甲は、売買代金の納付を確認した後、売買土地の引渡しの日（以下「引渡日」という。）を甲乙協議の上定め、速やかに乙に対して引渡しを行うものとする。

2 甲は引渡しと同時に乙に引渡書を交付するものとし、乙は同時に受領書を甲に提出するものとする。

3 乙は、第1項の規定による引渡しを受けたときは、売買土地を使用及び収益することができる。

（事業等の実施）

第8条 乙は、売買土地に係る入札参加（買受）申込書類及び分譲案内書に則して、次の事業を実施するものとする。

(1) 乙が、売買土地に住宅等の建築物、施設、設備（以下「建築物等」という。）を建設又は整備し、自ら利用（第三者への貸付けも含む。以下同じ。）すること。

(2) 乙が、建築物を建設し、自ら利用する第三者に住宅等の建築物付きの売買土地を販売すること。

(3) 乙が、供給処理施設や土留め等の施設又は設備を整備し、自ら利用する第三者に売買土地を販売すること。

2 乙は、引渡日から3年以内に前項各号に規定する建設の着工又は整備をするものとする。

する。

- 3 乙は、第1項各号に規定する建設若しくは整備の着工又は第1項第2号若しくは第3号の販売をしようとするときは、事前に甲にその旨を通知するものとする。
- 4 乙は、第1項第2号又は第3号の販売をする場合は公募によるものとする。
- 5 乙は、事業の実施に当たっては、関係機関と十分協議し、進めるものとする。
- 6 乙は、前項の協議結果を甲に報告するものとする。
- 7 乙は、売買土地に係る甲に提出した保留地買受申込書類における事業計画を変更せざるを得なくなった場合は、あらかじめその事由を付して、甲の承認を得なければならない。
- 8 乙が売買土地を利用することにより、第三者との間で紛争が生じた場合には、乙の責任においてこれを解決するものとする。

(所有権の移転登記)

第9条 法第104条第11項の規定により、法第103条第4項に規定する換地処分の公告（以下「換地処分の公告」という。）があった日の翌日に甲が売買土地の所有権を取得したときは、売買土地の所有権は、何らの手続を行うことなく、この契約に基づいて甲から乙に移転する。

- 2 甲は、法第107条第2項の規定による換地処分に伴う登記が完了した後に、乙のために所有権移転登記を行うものとする。この場合、これに要する登録免許税その他の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(瑕疵担保)

第10条 甲は、売買土地について、引渡日から1年を限って瑕疵担保責任を負うものとする。

(引渡し前の滅失・毀損)

第11条 甲は、売買土地の引渡し前に、天災地変その他甲又は乙のいずれの責めにも帰すことができない事由によって、売買土地の全部又は一部が滅失又は毀損したときは、売買土地を使用収益することができる状態に修復して乙に引き渡すものとする。

この場合、修復によって引渡し引渡日を越えても、乙は、甲に対し、その引渡し延期について異議を申し立てることができないものとする。

2 前項の滅失又は毀損により、乙がこの契約の目的を達することができないと認められる場合は、甲乙協議の上、この契約を解除することができるものとする。

3 甲は、前項によりこの契約が解除された場合は、乙の請求により、乙が甲に納付した売買代金（乙が残金を納付前の場合は契約保証金）を無利子で遅滞なく乙に返還する。

（所有権等の譲渡の禁止）

第12条 乙は、売買土地を使用収益する権利及び換地処分公告後に甲から所有権を譲り受ける権利並びに換地処分公告後に甲から乙に移転した所有権（以下「所有権等」という。）をこの契約締結の日から5年間、第三者に譲渡してはならない。ただし、次の各号に該当し、事前に甲がこれを承認した場合又は乙が、自ら利用する第三者のため建築物を竣工し売買土地を譲渡する場合は、この限りでない。

(1) 自らが利用する第三者に施設又は設備が整った売買土地を譲渡するとき

(2) 乙が死亡（法人にあっては、解散、分割又は合併）したことにより譲渡が必要となるとき

(3) 乙及び甲と保留地に担保権を設定することを目的とする契約若しくは協定を締結している担保権者が乙の破産等により譲渡担保権等を行使したとき、又は債権回収の方法として任意売却を行いたい旨の申請をしたとき

(4) その他(2)又は(3)に類する事由で、甲がやむを得ないと認めたとき

2 甲は、前項ただし書の承認において、必要な条件を付すことができる。

3 第1項の規定は、乙について保留地処分規則第33条第2項の規定の適用を除外するものではない。

（甲に対する申告又は届出義務）

第13条 乙は、この契約締結の日から、法第107条第2項に規定する換地処分に伴う登記が完了し所有権移転登記が行われるまでに、売買土地に関する所有権等の譲

渡又は権利の設定を行ったときには、法第85条第1項の規定により、土地区画整理法施行規則（昭和30年建設省令第5号。以下「施行規則」という。）第23条に規定する次の各号に掲げる書類を遅滞なく甲に提出しなければならない。

(1) 借地権申告書（施行規則第23条第1項で準用する第16条第1項）

(2) 借地権以外の権利の申告書（施行規則第23条第2項）

(3) 添付図書等（施行規則第16条第2項又は第23条第3項）

2 乙は、この契約の締結の日から法第107条第2項に規定する換地処分に伴う登記が完了した後、所有権移転登記が行われるまでに、前項の申告に係る権利について変動があったときには、法第85条第3項の規定により施行規則第23条に規定する次の各号に掲げる書類を遅滞なく甲に提出しなければならない。

(1) 権利変動届出書（施行規則第23条第5項）

(2) 添付図書等（施行規則第23条第6項で準用する同条第3項）

（第三者への所有権等の譲渡に伴う地位等の承継）

第14条 乙は、この契約の締結の日から10年間、売買土地の所有権等を第三者に譲渡する場合は、この契約に定める全ての地位及び義務を当該第三者へ承継しなければならない。

（暴力団員等の関与の排除）

第15条 乙は、売買土地の所有権等を第三者へ譲渡し、又は売買土地に権利を設定しようとする場合は、当該第三者が第19条第2項各号に該当しないことをあらかじめ確認するとともに、所有権等の譲渡又は権利の設定の契約を締結した後に該当していることが判明したときは、当該契約を解除できるように当該契約においてあらかじめ措置しなければならない。

（公序良俗に反する使用等の禁止）

第16条 乙は、売買土地を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団、知事が公の秩序を害するおそれのあると認めた団体（以下「暴力団等」という。）、又は法律

に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所その他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、売買土地に係る所有権等を第三者に移転し、又は売買土地に係る賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。

(甲に対する通知義務)

第17条 乙は、この契約の締結の日から換地処分の公告の日までの間に、次の各号のいずれかに該当するときは、遅滞なくその旨を甲に通知しなければならない。

(1) 商号、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。

(2) 解散し、合併し、又は営業を停止し、廃止し若しくは譲渡・分割したとき。

(3) 仮差押え、仮処分、強制執行若しくは担保権の実行としての競売を受け、又は破産、会社更生若しくは民事再生の申立てをなし、若しくは受けたとき。

(実地調査等)

第18条 甲又は甲の指定する者は、この契約に基づく乙の義務の履行状況を把握し、その履行を確保するために、随時に乙に対し必要な質問をし、実地に調査し、又は参考となるべき資料の提出、その他の報告を求めることができるものとし、乙は、正当な事由なくこれを拒むことができないものとする。

(甲による契約の解除・買戻し)

第19条 甲は、この契約の締結の日から5年を経過するまでの間、乙が次の各号のいずれかに該当すると甲が認めるときは、この契約を解除し、又は売買土地を買い戻すことができる。

(1) 乙が第4条の規定に違反したとき。

(2) 乙が第8条の規定に違反したとき。

(3) 乙が第12条の規定に違反したとき。

(4) 前各号のほか、故意若しくは重大な過失によりこの契約の義務を履行しないとき又は履行を妨げたとき。

2 甲は、乙が第16条の規定に違反したとき、又は乙が次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、前項の規定にかかわらず、催告なしにこの契約を解除することができる。

(1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は、役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が暴対法第2条第6号に規定する暴力団員又は知事が公の秩序を害するおそれのあると認めた者（以下「暴力団員等」という。）であるとき。

(2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団等又は暴力団員等を利用するなどしているとき。

(3) 役員等が、暴力団等又は暴力団員等に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的にあるいは積極的に暴力団等の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき。

(4) 役員等が、暴力団等又は暴力団員等であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき。

(5) 役員等が、暴力団等又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。

(5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。

3 甲は、前2項の規定によりこの契約を解除し、又は売買土地の買戻しをした場合は、これにより乙に生じた損害について、何らの賠償又は補償をすることを要しない。

4 第1項及び第2項の規定により甲がこの契約を解除し、又は売買土地の買戻しをした場合は、甲は、乙が甲に残金を納付済みであるときに限り、乙の請求により売買代金を返還する。ただし返還金には利子を付さない。

5 前項の場合において、乙が残金を納付前のときは、契約保証金は甲に帰属し、乙へは還付しない。

(違約金)

第20条 乙は、甲が前条第1項又は第2項の規定によりこの契約を解除し、若しくは
売買土地を買い戻したときは、違約金として第2条第1項に規定する売買代金の2割
相当額及び売買土地の時価と売買代金の差額（売買代金が時価を上回った場合に限
る。）相当額を甲に支払わなければならない。この場合、第6条又は前条第5項の規
定により甲に帰属した契約保証金は、違約金の全部又は一部に充当する。

2 前項の時価は、甲が甲の負担で選定し依頼する不動産鑑定士が、売買土地を建物・
構築物等が存在せず、使用収益を制約する権利が付着していない更地として評価した
価額とする。

3 第1項において、乙が甲に納付した売買代金がある場合には、乙の甲に対する違約
金の債務と甲の乙に対する返還金の返済債務との対等額を相殺するものとする。

（損害賠償）

第21条 前条第1項の違約金は違約罰であり、損害賠償の額の予定又はその一部とは
解さず、乙は、この違約金とは別に、甲が第19条第1項又は第2項の規定によりこ
の契約を解除し、又は売買土地を買い戻したことにより被った損害を賠償しなければ
ならない。

（原状回復の義務）

第22条 乙は、甲が第19条の規定により契約を解除し、又は売買土地を買い戻した
場合には、直ちに乙の負担と責任において売買土地を原状に復し、甲に返還しなけれ
ばならない。ただし、甲が売買土地を原状に回復させることが適当でないと認めたと
きは、この限りでない。

（公租公課の負担）

第23条 引渡日以後の売買土地に対する公租公課は、乙の負担とする。

（契約費用の負担）

第24条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

（専属的合意管轄裁判所）

第25条 この契約に関する裁判上の訴えは、甲の所在地を管轄する千葉地方裁判所を

第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(協議事項)

第26条 この契約書に定めのない事項及び疑義を生じた事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 千葉県千葉市中央区市場町1番1号

流山都市計画事業木地区一体型特定土地区画整理事業

施行者 千葉県

代表者 千葉県知事 鈴木 栄 治 印

乙 所在地

企業名等

代表者の職・氏名 印

注1 乙が複数の売買土地の取得者から成る場合は、次の1条を加えます。

(連帯債務)

第〇条 入札保証金、契約保証金及び売買代金並びに売買代金の残金の支払債務は、乙の連帯債務とする。

注2 乙が共同企業体で、売買土地を分割して引渡しを受けようとする場合必要に応じて次の1条を加えます。

○ 売買土地の分割に要する費用は、全て乙の負担とする。

注3 乙が複数の売買土地の取得者から成る場合で、売買土地を分割して引渡しを受けようとする場合は、必要に応じて条項を追加変更します。ただし、分割のために要する費用は全て譲受人の負担です。

(参考) 関係法令等

○土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）（抄）

（土地区画整理事業の施行）

第 3 条

- 4 都道府県又は市町村は、施行区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる。
（建築行為等の制限）

第 7 6 条 次に掲げる公告があつた日後、第 1 0 3 条第 4 項の公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築を行い、又は政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくは堆積を行おうとする者は、国土交通大臣が施行する土地区画整理事業にあつては国土交通大臣の、その他の者が施行する土地区画整理事業にあつては都道府県知事（市の区域内において個人施行者、組合若しくは区画整理会社が施行し、又は市が第 3 条第 4 項の規定により施行する土地区画整理事業にあつては、当該市の長。以下この条において「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければならない。

- (4) 市町村、都道府県又は国土交通大臣が第 3 条第 4 項又は第 5 項の規定により施行する土地区画整理事業にあつては、事業計画の決定の公告又は事業計画の変更の公告
（関係簿書の備付け）

第 8 4 条 施行者は、規準、規約、定款又は施行規程並びに事業計画又は事業基本方針及び換地計画に関する図書その他政令で定める簿書を主たる事務所に備え付けておかななければならない。

- 2 利害関係者から前項の簿書の閲覧又は謄写の請求があつた場合においては、施行者は、正当な理由がない限り、これを拒んではならない。
（権利の申告）

第 8 5 条 施行地区（個人施行者の施行する土地区画整理事業に係るものを除く。）内の宅地についての所有権以外の権利で登記のないものを有し、又は有することとなつた者は、当該権利の存する宅地の所有者若しくは当該権利の目的である権利を有する者と連署し、又は当該権利を証する書類を添えて、国土交通省令で定めるところにより、書面をもつてその権利の種類及び内容を施行者に申告しなければならない。

- 3 第一項の規定による申告に係る登記のない権利（前項の規定により第 1 項の規定による申告があつたものとみなされた借地権を含む。）の移転、変更又は消滅があつた場合においては、当該移転、変更又は消滅に係る当事者の双方又は一方は、連署し、又は当該移転、変更若しくは消滅があつたことを証する書類を添えて、国土交通省令で定めるところにより、書面をもつてその旨を施行者に届け出なければならない。

（保留地）

第 9 6 条

- 2 第 3 条第 4 項若しくは第 5 項、第 3 条の 2 又は第 3 条の 3 の規定により施行する土地区画整理事業の換地計画においては、その土地区画整理事業の施行後の宅地の価額の総額（第 9 3 条第 1 項、第 2 項、第 4 項又は第 5 項の規定により建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を与えるように定める場合においては、当該建築物の価額を含むものとする。以下同じ。）がその土地区画整理事業の施行前の宅地の価額の総額を超える場合においては、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、その差額に相当する金額を超えない価額の一定の土地を換地として定めず、その土地を保留地として定めることができる。

- 3 第 3 条第 4 項若しくは第 5 項、第 3 条の 2 又は第 3 条の 3 の規定による施行者は、前項の規定により保留地を定めようとする場合においては、土地区画整理審議会の同意を得なければならない。

（換地処分）

第 1 0 3 条

- 4 国土交通大臣は、換地処分をした場合においては、その旨を公告しなければならない。都道府県知事は、都道府県が換地処分をした場合又は前項の届出があつた場合においては、換地処分があつた旨を公告しなければならない。
- (換地処分の効果)

第104条

- 11 第96条第1項又は第2項の規定により換地計画において定められた保留地は、前条第4項の公告があつた日の翌日において、施行者が取得する。
- (換地処分に伴う登記等)

第107条

- 2 施行者は、第103条第4項の公告があつた場合において、施行地区内の土地及び建物について土地区画整理事業の施行に因り変動があつたときは、政令で定めるところにより、遅滞なく、その変動に係る登記を申請し、又は嘱託しなければならない。
- 3 第103条第4項の公告があつた日後においては、施行地区内の土地及び建物に関しては、前項に規定する登記がされるまでは、他の登記をすることができない。但し、登記の申請人が確定日付のある書類によりその公告前に登記原因が生じたことを証明した場合においては、この限りでない。

○土地区画整理法施行令（昭和30年政令第47号）（抄）

(設置又はたい積の制限を受ける物件)

- 第70条 法第76条第1項に規定する政令で定める移動の容易でない物件は、その重量が5トンを超える物件（容易に分割され、分割された各部分の重量がそれぞれ5トン以下となるものを除く。）とする。
- (事務所備付簿書)

- 第73条 法第84条第1項に規定する政令で定める簿書は、次に掲げるものとする。

(5) 施行地区内の宅地について権利を有する者（個人施行者にあつては施行者に対抗することのできない権利を有する者を含まないものとし、その他の施行者にあつては所有権以外の登記のない権利で法第85条第1項の規定による申告（同条第2項の規定により同条第1項の規定による申告があつたものとみなされる申告を含む。）のないもの又は所有権以外の登記のない権利で同条第3項の規定による移転、変更又は消滅の届出のないものを有する者を含まないものとする。）の氏名（法人にあつては、その名称）及びその権利の内容を記載した簿書

○土地区画整理法施行規則（昭和30年建設省令第5号）（抄）

(借地権の申告手続)

- 第16条 法第19条第3項（法第39条第2項及び第51条の7第2項（法第51条の10第2項において準用する場合を含む。）において準用する場合を含む。）の規定により申告しようとする者は、別記様式第8による借地権申告書を市町村長に提出しなければならない。

- 2 前項の借地権申告書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

(1) 借地権申告書に署名した者の印を証する印鑑証明

(2) 借地権が宅地の一部を目的としている場合においては、その部分の位置を明らかにする図面（方位を記載すること。）

- 3 市町村長は、第1項の借地権申告書が借地権を証する書面を添えて提出された場合においてその書面がその借地権を証するに足りないと認めるときは、更に必要な書類の提出を求めることができる。

(権利申告手続)

- 第23条 第16条の規定は、法第85条第1項の規定により登記のない借地権について申告しようとする者について準用する。この場合において、第16条第1項及び第3項中「市町村長」とあるのは、「施行者」と読み替えるものとする。

- 2 法第85条第1項の規定により所有権及び借地権以外の権利で登記のないものについて申告しようとする

する者は、別記様式第10による借地権以外の権利の申告書を施行者に提出しなければならない。

- 3 前項の借地権以外の権利の申告書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。
 - (1) 借地権以外の権利の申告書に署名した者の印を証する印鑑証明
 - (2) 当該権利が法第100条の2の規定により施行者が管理する宅地又はその部分を目的としている場合においては、当該宅地又はその部分の位置を明らかにする図面（方位を記載すること。）
 - (3) 当該権利が宅地（前号の宅地以外のものに限る。）の一部を目的としている場合においては、その部分の位置を明らかにする図面（方位を記載すること。）
- 4 施行者は、第二項の借地権以外の権利の申告書が当該権利を証する書面を添えて提出された場合においてその書面が当該権利を証するに足りないと認めるときは、更に必要な書類の提出を求めることができる。
- 5 法第85条第3項の規定により届け出ようとする者は、別記様式第11による権利変動届出書を施行者に提出しなければならない。
- 6 第3項の規定は前項の権利変動届出書について、第4項の規定は前項の権利変動届出書が提出された場合について準用する。この場合において、第3項中「借地権以外の権利の申告書」とあるのは「権利変動届出書」と、第4項中「第2項の借地権以外の権利の申告書」とあるのは「前項の権利変動届出書」と読み替えるものとする。

○千葉県都市計画事業土地区画整理事業に係る保留地の処分に関する規則（平成9年千葉県規則第10号）（抄）

（処分方法）

第3条 保留地の処分は、第14条に規定する指名競争入札又は第23条に規定する随意契約によることができる場合を除くほか、一般競争入札又は抽選により行う。

（入札の参加資格）

第4条 次に掲げる者は、保留地の処分に係る一般競争入札に参加することができない。

- (1) 当該入札に係る契約を締結する行為能力を有しない者
- (2) 破産者で復権を得ない者
- (3) 入札において、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るため連合した者
- (4) その他知事が入札に参加させることが不相当と認めた者

（入札の拒絶）

第10条 知事は、入札の公正な執行を妨げ、又は入札に際して不正の行為をするおそれがあると認められる者の入札を拒絶することができる。

（所有権移転登記等）

第33条 知事は、第31条に規定する保留地の売買代金が完納され、かつ、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第107条第2項の規定による換地処分に係る登記が完了したときは、売買に係る保留地の所有権移転の登記を行う。

2 買受者は、前項に規定する所有権移転の登記の完了前であっても知事の承認を受けたときは、買い受けた保留地に係る権利義務を第三者に譲渡することができる。

○暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）（抄）

（定義）

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (2) 暴力団 その団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含む。）が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれがある団体をいう。
- (6) 暴力団員 暴力団の構成員をいう。

○千葉県暴力団排除条例（平成 23 年千葉県条例第 4 号）（抄）

（定義）

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 暴力団 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 7 7 号。以下「法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。
- (2) 暴力団員 法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。
- (4) 暴力団事務所 暴力団の活動の拠点である施設又は施設の区画された部分をいう。
（不動産の譲渡等における措置）

第 2 1 条 県内に所在する不動産（以下「不動産」という。）の譲渡又は貸付け（地上権の設定を含む。以下「譲渡等」という。）をしようとする者は、当該譲渡等に係る契約の締結の前に、当該契約の相手方に対し、当該不動産が暴力団事務所の用に供されるものでないことを確認するよう努めなければならない。

- 2 不動産の譲渡等をしようとする者は、当該譲渡等に係る契約において、次の各号に掲げる事項を定めるよう努めなければならない。
 - (1) 当該契約の相手方は、当該不動産を暴力団事務所の用に供してはならない旨
 - (2) 当該不動産が暴力団事務所の用に供されていることが判明したときは、当該譲渡等をした者は、催告をすることなく当該契約を解除し、又は当該不動産の買戻しをすることができる旨
- 3 前項第 2 号に掲げる事項を定めた契約により不動産の譲渡等をした者は、当該不動産が暴力団事務所の用に供されていることが判明したときは、速やかに当該契約を解除し、又は当該不動産の買戻しをするよう努めなければならない。
- 4 何人も、自己が譲渡等をしようとしている不動産が暴力団事務所の用に供されることとなることを知って、当該譲渡等に係る契約をしてはならない。
（不動産の譲渡等の代理等における措置）

第 2 2 条 不動産の譲渡等の代理又は媒介をする者は、当該譲渡等をしようとする者に対し、前条の規定の遵守に関する助言その他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

- 2 何人も、他人が譲渡等をしようとしている不動産が暴力団事務所の用に供されることとなることを知って、当該譲渡等に係る契約の代理又は媒介をしてはならない。
（暴力団員等に対する利益供与等の禁止）

第 2 3 条 事業者は、その行う事業活動に関し、暴力団員等又は暴力団員等が指定した者に対し、情を知って、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなる利益供与（金品その他の財産上の利益の供与をいう。以下同じ。）をしてはならない。ただし、法令上の義務の履行としてする場合、情を知らないでした契約に係る債務の履行としてする場合その他正当な理由がある場合は、この限りでない。

- 2 事業者は、その行う事業活動に関し、暴力団員等に対し、不当に優先的な取扱いをしてはならない。
- 3 事業者は、その行う事業活動に関し、暴力団員等又は暴力団員等が指定した者に対し、次の各号に掲げる利益供与をしてはならない。
 - (1) 暴力団の威力を利用する目的で行う利益供与
 - (2) 暴力団の威力を利用したことに関する利益供与
 - (3) 前各号に掲げるもののほか、暴力団の活動又は運営に協力する目的で行う相当の対償のない利益供与