

I 地区概要

1 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30年度
- ・事業進捗率 約89.3% (平成27年度末現在)

2 地区の位置及び事業目的

(1) 当地区の位置

木地区は、千葉県の北西部、都心から25km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) 事業目的

つくばエクスプレス及び周辺市街地と一体となった良好な住居環境を有する住宅地として整備し、都市基盤施設の整備改善と宅地の利用増進を図ることを目的としています。

II 分譲案内

1 分譲物件

分譲物件は流山市に所在する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の次の表に掲げる物件です。

分譲物件は、個人向け戸建住宅用地として分譲します。(法人は申込みできません。)

物件番号	保留地番号	面積 (㎡)	地目	処分単価 (円/㎡)	処分価格 (円)
1	31街区3	181.32	宅地	145,500	26,382,060
2	33街区5	146.00	宅地	158,500	23,141,000
3	33街区9	151.83	宅地	155,000	23,533,650
4	33街区11	178.65	宅地	139,500	24,921,675

※当該物件は、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。）です。

※面積は実測によるものですが、換地処分に当たり確定測量を行う場合があります。この場合、不動産登記の面積は確定測量による面積となり、上表の面積と異なる場合があります。

なお、確定測量の面積と異なる場合においても精算は行いません。

※当該物件の詳細は、「IV 物件調書、建設指針、画地区」でご確認ください。

※分譲する保留地は、現況有姿での引渡しとなりますので、土地の現況をよくご確認の上、お申し込みください。

◎保留地について

保留地とは、土地区画整理事業の事業費に充当するため、地権者換地や公共施設用地に定め
ないで、施行者（千葉県）が留保する土地のことをいいます（法第96条第2項）。

また、保留地は、換地処分の公告（法第103条第4項）のあった日（以下「換地処分公告
の日」という。）の翌日において、施行者が取得します（法第104条第11項）。

保留地売買契約で売却された保留地は、施行者が換地処分によって取得し、登記（表示登記、
所有権保存登記）を行った後に、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後の所有権
の譲受権となります。

なお、登録免許税等所有権移転登記に必要な費用は、譲受人の負担となります。

2 分譲の流れの概要

分譲物件の譲受人は、先着順により「保留地買受申込書」を受付けて決定します。

電話予約の上、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、同日に複数の者から保留地の買受け申込みがあった場合は、抽選により譲受人を決定します。

(1) 先着順受付期間

買受申込受付期間

平成28年11月25日(金)～平成29年5月31日(水)
[土・日・祝日を除く]

(2) 譲受人候補者の事務手続き

譲受人候補者決定通知

「6 譲受人の決定」(P5)を参照



譲受人候補者書類提出

「6 譲受人の決定」(P5)を参照



譲受人決定通知

「6 譲受人の決定」(P5)を参照



契約保証金納付

「8 契約保証金」(P7)を参照

※譲受人決定通知を受領した日から15日以内



売買契約締結

「9 保留地売買契約の締結」(P7)を参照



売買代金の納付

「10 売買代金の残金の納付」(P8)を参照

※売買契約を締結した日から起算して60日以内



引渡し

「12 保留地の引渡し」(P8)を参照

※売買代金の完納確認後速やかに

3 買受申込者の資格

(1) 次に掲げる者に該当しないこと。

ア 当該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

(2) IVの「建設指針」及び関係法令等に適合して、自ら戸建住宅(注1)を建設し居住する者又は自ら若しくは親族(直系2親等以内の者(注2)に限り、かつ、未成年者を除く。以下同じ。)が戸建住宅を建設し当該親族(以下「居住予定親族」という。)に居住させることができる者であること。

(注1) 関係法令・条例、都市計画等の範囲内で建設が可能な事務所・店舗の兼用住宅を含みます(以下、同様とします。)

(注2) 直系2親等以内の親族とは、祖父母、父母、子及び孫です。

(3) 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)第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)でない者であること。

(4) 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(以下「暴力団」という。)又は暴力団員と密接な関係を有する者でない者であること。

なお、「暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者」とは、以下に該当する者です。

- ① 当該物件を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
- ② 自己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、暴力団又は暴力団員を利用するなどしている者
- ③ 暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与している者
- ④ 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者
- ⑤ 暴力団又は暴力団員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

4 買受申込みの制限

(1) 買受申込者及びその同一世帯員(同居予定者を含む。)が同じ画地又は複数の画地について重複して申込みすることはできません。居住予定親族のために応募する場合には、買受申込者及びその同一世帯員だけでなく、居住予定親族及びその同一世帯員についても同様です。

(2) 既に木地区の保留地を取得している者は応募できません。

5 買受申込みの手続き

申込みはあたっては、以下により買受申込書をご持参ください。(郵送等による申し込みはできません。)

書類の受け付けを以て先着順となります。

なお、提出にあたっては事前に電話予約のうえご来庁ください。(電話予約は、受付期間の前日、11月24日からです。)

(1) 買受申込書等の受付期間及び受付時間

平成28年11月25日(金)～平成29年5月31日(水)

午前9時～午後5時(正午～午後1時を除く。) ※土・日・祝日は申込みできません。

※ 譲受人が決定した場合は、受付を終了します。

※ 同一の保留地について、同じ日に複数の方から買受け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。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。

(2) 買受申込書等の受付場所

千葉県流山区画整理事務所 販売担当

(3) 申込みに必要な書類

ア 保留地買受申込書（第1号様式）

※保留地買受申込書（第1号様式）の使用目的の欄には利用の目的を、利用計画の欄には建設内容を記載してください。

（使用目的の例）自ら居住するための住宅用地

（利用計画の例）住宅の建設

イ 添付書類

① 住民票（提出日前3か月以内に取得した世帯全員が記載され、続柄の入っているもの。）

居住予定親族のための申込みの場合、住民票は、買受申込者本人及び居住予定親族それぞれについて世帯全員が記載され、続柄が入っている住民票を添付してください。

② 申立書（第2号様式-1又は第2号様式-2）

買受申込者が自ら居住するために申し込む場合は（第2号様式-1）

居住予定親族のために申し込む場合は（第2号様式-2）

③ 居住予定親族のために申し込む場合、居住予定親族が買受申込者本人の直系2親等以内の親族であることが証明できる書類（戸籍謄本等）

（注1）保留地を共有とする場合は、保留地買受申込書（第1号様式）及び申立書（第2号様式-1）は、連名で提出してください。

（注2）申込書類は返却しません。

（注3）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。）。

6 譲受人の決定

(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。通知で定める日までに書類が提出されない場合は、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。

【提出書類】

ア 土地購入・建設に係る資金計画書（資金計画に関連する預金残高証明書、金融機関の発行する融資証明書等を添付）

イ 印鑑登録証明書（提出日前3か月以内に取得したものに限る。）

ウ 納税証明書（平成27年度の住民税（都道府県民税及び市町村民税）に係るもの）

エ 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」（提出日前3か月以内に取得したものに限る。）

※東京法務局後見登録課又は各法務局若しくは地方法務局（本局）の戸籍課で発行しています。

オ 禁治産宣告（成年被後見人）、準禁治産宣告（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」(提出日前3か月以内に取得したものに限り。)
※本籍地の市区町村で発行しています。

【提出先・相談先】

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 04-7150-4501

- (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み者の資格に関する千葉県警察本部への照会結果に基づき、譲受人が決定したときに、書面で通知します。
- (3) 譲受人の決定前に、買受申込者(保留地譲受人候補者)を共有から単独所有(若しく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ご相談ください。

7 売買契約書及び主な特約事項

- (1) 保留地売買契約書(例)は、別添のとおりです。

なお、居住予定親族のために保留地を取得する場合は、契約書の内容の一部を当該保留地の使用の態様に応じて変更する必要がありますので、あらかじめご了解ください。

- (2) 主な特約事項は次のとおりです。

ア 保留地の使用目的

保留地の譲受人は、売買土地の引渡しの日から起算して3年以内に、自ら戸建住宅を建設し居住を開始するものとします。また、居住予定親族のために買い受けた者は、売買土地の引渡しの日から起算して3年以内に、自ら若しくは居住予定親族が戸建住宅を建設し居住予定親族の居住を開始させなければなりません。

イ 保留地に係る権利の譲渡

- ① 保留地売買契約の締結日から起算して5年以内に、譲受人が当該保留地に係る権利を譲渡する場合は、事前に千葉県知事の承認が必要となりますが、住宅を建設せずに、更地の状態のまま権渡することは、原則として、認められません。

(事前承認の例)

- ・譲受人が死亡、破産等したことにより、権利譲渡が必要となったケース。
- ・譲受人から親族に相続、贈与等されたケース。

- ② 権利譲渡を事前承認するときは、千葉県として条件を付す場合があります。

(条件の例)

- ・使用目的を変更しないこと。

なお、契約とは別に、保留地処分規則第33条第2項の規定により、法第107条第2項の所有権移転登記の完了前まで、権利譲渡する場合は知事の承認が必要となります。

ウ 公序良俗に反する使用等の禁止

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)第2条第2号に規定する暴力団若しく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、又は、これらの用に供されることを知りながら、売買土地の使用及び収益を目的とする権利を設

定させる行為を禁じます。

エ 契約の解除・買戻し

契約締結の日から起算して5年以内に次の各号の一に該当するときは、千葉県は契約を解除し、又は保留地を買い戻すことができます。

- ① 売買代金全額を納付しないとき。
- ② 上記の「ア 保留地の使用目的」、「イ 保留地に係る権利の譲渡」又は「ウ 公序良俗に反する使用等の禁止」のいずれかに違反したとき。
- ③ 上記のほか故意又は重大な過失により契約に基づく義務を履行しないとき。

8 契約保証金

保留地売買契約は、譲受人決定通知（「6 譲受人の決定(2)」(P6) 参照）を受領された日から15日以内に締結していただきますが、契約を締結するためには、保留地売買代金の100分の10以上の額の契約保証金を納付していただく必要があります。金額については、譲受人決定通知を送付するまでにご連絡ください。譲受人決定通知と併せて納入通知書を送付します。

契約保証金は、後日、売買代金と契約保証金の差額の納付後に、売買代金に充当されることとなります。契約保証金には、利息を付さないものとします。

なお、契約締結後、売買代金と契約保証金の差額の納付がない場合、契約保証金は返還しませんので、ご注意ください。

(注) 納付は千葉県の指定金融機関である千葉銀行の本店又は支店の窓口で、県が送付した納入通知書により納付していただきます。

9 保留地売買契約の締結

保留地売買契約は、譲受人決定通知（「6 譲受人の決定(2)」(P6) 参照）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により契約保証金を納付していただいた後にその領収書と契約書に貼付する収入印紙（「13 留意事項(6) ア」(P10) 参照）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（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。

10 売買代金の残金の納付

売買代金の残金（売買代金と契約保証金の差額）は、保留地売買契約の締結後に県が発行する納入通知書により、保留地売買契約の締結日から起算して60日以内に納付していただきます。

(注) 納付は千葉県の指定金融機関である千葉銀行の本店又は支店の窓口で納入通知書によ

り納付していただきます。

11 売買代金の納付に際し借入れを行う場合

保留地は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の間は、法律上、譲受人への所有権移転ができない状態にあります。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（相談窓口：流山おおたかの森支店）、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

12 保留地の引渡し

保留地の引渡しは、県が売買代金の残金の納付を確認した後に、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。

13 留意事項

(1) 物件調書について

IVの「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、買受申込みにあたっては、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 建設工事にあたっては、IVの「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 建設工事に係る基礎工事の実施にあたっては、譲受人の負担において地盤等を十分調査し、必要に応じて補強等の適切な措置を講じてください。
- ウ 各画地については、宅地整備基準に基づく目標値である長期許容支持力 $30\text{kN}/\text{m}^2$ を平均的に確保していますが、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。
- エ 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。
- オ 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、販売区画の街区・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、街区・画地番号については、千葉県流山区画整理事務所木地区換地課にご確認ください。

(4) 権利譲渡等の申告又は届出について

ア 当該保留地について、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権利譲渡等が行われたときには、法第85条第1項又は同条第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条の規定に基づき以下の書類により遅滞なく千葉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(施行規則第23条第3項及び第4項)

(注) 保留地の売買代金に関して金融機関から借入れを行う場合で、保留地に関して金融機関の担保権が設定される場合は、担保権設定についての千葉県知事の承認及び権利の申告が必要となります。その場合、金融機関によっては事前に県と金融機関の間で保留地ローンの取扱いを定める覚書を締結する必要がある場合がありますのでご注意ください(「11 売買代金の納付に際し借入れを行う場合」(P8)参照)。

(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)

(注) 申告した権利に変動があった場合には、届出が必要となります。事例としては、売買・相続による権利者の移転や、借入金の返済に伴う担保権の消滅等があります。この届出は、将来届出事由が発生した場合には遅滞なく行うことが必要となります。

イ 上記の申告又は届出に基づいて、保留地に関する権利が、千葉県で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

保留地に係る公租公課(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・都市計画税(市町村税)

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で、税額は次のとおりです。

(平成26年4月1日から平成30年3月31日までの税軽減措置による)

契約金額(売買代金) 1,000万円超5,000万円以下 印紙税額 1万円

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千葉県に納める税金です。詳細については、千葉県松戸県税事務所不動産取得税課にお問い合わせください。

ウ 登録免許税(国税)

土地や建物の所有権等の登記をする方が納める税金です。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20/1,000(平成27年4月1日以降の税率)を乗じた額です。

なお、所有権移転登記は、換地処分公告(平成30年度末予定)の後になります。

○物件の詳細に関するお問い合わせは、

千葉県流山区画整理事務所 木地区換地課までお願いいたします。

電話 04-7150-4501

○契約等の手続きに関するお問い合わせは、

千葉県流山区画整理事務所 販売担当までお願いいたします。

電話 04-7150-4501