

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30-1街区9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**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。法人の申込みはできません。**

物件番号	保留地番号	面積 (㎡)	地目	処分単価 (円/㎡)	処分価格 (円)
1	30-1街区9画地	189.06	宅地	167,000	31,573,020

注 表中の地積は実測によるものです。なお、換地処分によ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、工事施行後、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主な特約事項(イ(P7)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できません。ただし、事前に県の承認を得た場合はこの限りではありません。

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、同日に複数の方から保留地の買受け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。

(1) 買受申込みの手続き

買受申込受付期間

平成31年2月6日(水)～平成31年11月29日(金)
[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

譲受人候補者決定通知

「7 譲受人候補者の決定」(P6)を参照



譲受人候補者書類提出

「7 譲受人候補者の決定」(P6)を参照



譲受人決定通知

「8 譲受人の決定」(P6)を参照



契約保証金納付

「10 契約保証金納付」(P8)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

「11 保留地売買契約の締結等」(P8)を参照



売買代金の納付

「12 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

「14 引渡等」(P9)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

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。

- (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) Vの「建設指針」及び関係法令に適合して、自ら戸建住宅(注1)を建設し居住する者又自ら若しくは親族(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 買受申込みの手続き

買受申込みは先着順により受け付けます。買受希望者は、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。

電話予約は、受付期間の前日、2月5日(火)からです。

- (1) 買受申込書等の受付期間及び受付時間

平成31年2月6日(水)～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・祝日は申込みできません。

※ 申込みがあり次第、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

流山市南流山1-13 電話04-7138-6360

(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）。

5 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。

6 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、提出先及び提出期間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、失格となる場合があります。

7 譲受人候補者の決定

- (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。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 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(直近年度の住民税(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 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」(提出日前3か月以内に取得したものに限る。)

※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 04-7138-6360

- (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。

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（3）及び（4）(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 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。

10 契約保証金の納付

保留地売買契約は、譲受人決定通知（「8 譲受人の決定」(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（納入通知書の裏面記載）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。

11 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」(P6)）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（「15 その他留意事項（6）」(P10)）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。）

12 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（納入通知書の裏面記載）の窓口で納入通知書により納付していただきます。

13 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

14 引渡し等

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。

15 その他留意事項

(1) 物件調書について

V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V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 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あたっては、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、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、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、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。

流山市財政部資産税課

流山市平和台1-1-1 電話 04-7150-6074

（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（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

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）・所有権移転登記に係る費用

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（平成33年9月末の予定）となります。

（7）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うえで、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>

(8) 土壌汚染等

ア 本物件は土壌汚染対策法（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つて、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。

(9) 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。

※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。

II 保留地売買契約書（例）

保留地売買契約書（例）

※居住予定親族のために取得する場合は、一部が変更になります。

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。）の売買に関し、次の条項により契約を締結する。

（売買土地）

第1条 売買土地（以下「本物件」という。）は、次の保留地とする。

保留地番号	区分	地積（㎡）
街区 画地	宅 地	

（売買代金）

第2条 本物件の売買代金は金 円とする。

2 甲と乙は、本物件について、前条に表示する地積で売買するものであり、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項に規定する換地処分当たり確定測量を実施した場合における当該測量面積及び換地処分後の登記面積と相違しても互いに異議を申し出ず、また売買代金の増減を申し出ないものとする。

（契約保証金）

第3条 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）第26条の規定による契約保証金（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、売買代金から乙が既に納付した契約保証金を控除した金額を、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、前条に定める金額を納付したときに、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条の規定により納入通知書に記載された納入期日までに売買代金を完納しないときは、契約保証金は甲に帰属するものとする。

(本物件の引渡し等)

第7条 甲は、第4条の規定による売買代金の納付を確認した後、速やかに乙に対して本物件の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項による引渡しを受けたときは、本物件を使用及び収益することができる。

(使用目的)

第8条 乙は、保留地買受申込書に記載した使用目的に基づき、本物件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する。

2 乙は、前項に規定する使用目的以外の目的に本物件を利用してはならない。

3 乙は、やむを得ない事由により使用目的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。

(所有権の移転登記)

第9条 甲が法第104条第11項の規定により、法第103条第4項の規定による換地処分があった旨の公告の日の翌日に本物件の所有権を取得したときは、甲の所有権は、何らの手続を行うことなく、この契約に基づいて乙に移転するものとする。

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、本物件について、第7条に規定する本物件の引渡しの日から、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、本物件の引渡し前に、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、本物件の全部又は一部が滅失又は毀損したときは、本物件を使用及び収益が開始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、修復のため引渡し第 7 条の規定による引渡し期日を越えても、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 前項の規定によりこの契約が解除された場合は、甲は、受領済みの契約保証金を乙の請求により遅滞なく乙に還付しなければならない。この場合、還付する契約保証金には利子を付さない。

(権利の譲渡の禁止)

第 12 条 乙は、この契約締結の日から起算して 5 年以内に、本物件を使用及び収益する権利並びに第 9 条第 1 項の規定による本物件の所有権の譲受権を第三者に譲渡することはできないものとする。ただし、事前に甲の承諾を得た場合はこの限りではない。この場合、甲は必要な条件を付することができるものとする。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第 13 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 7 7 号)第 2 条第 2 号に規定する暴力団若しくは同法の規定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してはならない。

(契約の解除・買戻し)

第 14 条 甲は、この契約締結の日から起算して 5 年以内に、乙が次の各号の一に該当すると甲が認めるときは、この契約を解除し、又は本物件を買い戻すことができるものとする。

- (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 1 2 条の規定に違反したとき。
- (4) 乙が第 1 3 条の規定に違反したとき。
- (5) 前各号のほか、故意又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 前項の規定により甲が契約を解除し、又は買戻しをした場合は、甲は、

乙が納付済みの売買代金を還付するものとする。ただし還付金には利子を付さないものとする。

(甲に対する申告又は届出義務)

第15条 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、本物件に関する権利譲渡等が行われたときには、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「規則」という。）第23条に規定する以下の書類を遅滞なく、甲に対して提出しなければならない。

(1) 借地権以外の権利の申告書（規則第23条第2項）

(2) 添付図書等（規則第23条第3項及び第4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、本物件に関する権利変動等が行われたときには、法第85条第3項の規定により、規則第23条に規定する次の各号の書類を遅滞なく、甲に対して提出しなければならない。

(1) 権利変動届出書（規則第23条第5項）

(2) 添付図書等（規則第23条第6項で準用する同条第3項）

(違約金)

第16条 乙は、甲が第14条第1項の規定によりこの契約を解除し、又は本物件を買い戻したときは、違約金として売買代金の2割相当額及び土地の時価と売買代金の差額（売買代金の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ものとする。

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、本物件を建物・構築物等が存在せず、使用及び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 本条において、乙が甲に納付した売買代金がある場合には、この違約金債務と甲の乙に対する還付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17条 前条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ないもので、乙は、この違約金とは別に、甲が第14条第1項の規定によりこの契約を解除し、又は本物件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 18 条 乙は、甲が第 14 条第 1 項の規定によりこの契約を解除し、又は本物件を買い戻した場合には、直ちに乙の負担において本物件を原状に復し、甲に返還しなければならない。ただし、甲が本物件を現状に回復させることが適当でないとき、この限りでない。

(公租公課の負担)

第 19 条 本物件の引渡し以後の本物件に係る固定資産税等は、乙の負担とする。

(契約費用の負担)

第 20 条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(裁判管轄)

第 21 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 22 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、本契約書 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

乙

(注) 共有の場合の乙欄は、持分記載の上で連名とする。

Ⅲ 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76条 次に掲げる公告があつた日後、第103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84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85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96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93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103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）

(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。

（抽選の参加資格）

第17条 次に掲げる者は、保留地の処分に係る抽選に参加することができない。

- (1) 当該抽選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) 抽選において、その公正な執行を妨げた者
- (4) その他知事が抽選に参加させることが不相当と認めた者

（随意契約）

第23条 保留地を処分しようとする場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、随意契約によることができる。

- 一 保留地内に国、地方公共団体その他これに準ずる者が公用又は公共の用に供する施設を設けるとき。
- 二 一般競争入札若しくは指名競争入札に付し落札者のないとき、再度の入札に付し落札者のないとき、又は抽選に付し保留地の処分の相手方が決定しないとき。
- 三 前各号に掲げる場合のほか、一般競争入札、指名競争入札及び抽選によることが適当でないとき知事が認めるとき。

（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 77 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 21 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 22 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 23 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

与