

保留地売買に係る重要事項説明書について

別添の重要事項説明書は、冒頭に記載の保留地について、当該保留地を取得しようとする者があらかじめ知っておくべき最小限の事項を列記したものです。

宅地建物取引業法第35条には、宅地建物取引業者の義務として、宅地建物取引士によって書面を交付して説明しなければならない一定の事項が掲げられております。八戸市は宅地建物取引業者には当たりませんが、同条に準じて、重要事項説明書を作成しました。

重要事項説明の内容は大別すると「Ⅰ 対象となる宅地に直接関係する事項」と「Ⅱ 取引条件に関する事項」に分けられ、併せて「Ⅲ その他の事項」を説明いたします。

Ⅰ 対象となる宅地に直接関係する事項

- 1 登記記録に記録された事項
- 2 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要
- 3 私道の負担に関する事項
- 4 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況
- 5 完成物件に関する事項
- 6 造成宅地防災区域に関する事項
- 7 土砂災害警戒区域に関する事項
- 8 津波災害警戒区域に関する事項
- 9 水害ハザードマップに関する事項

Ⅱ 取引条件に関する事項

- 1 代金以外に授受される金額
- 2 契約の解除に関する事項
- 3 違約金に関する事項
- 4 担保責任（当該宅地又は建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任）の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置に関する事項

Ⅲ その他の事項

- 1 引渡しに関する事項
- 2 契約締結期限に関する事項
- 3 転売譲渡に関する事項
- 4 買戻し特約に関する事項
- 5 添付資料

いずれも取引に当たっての重要な事項ですので、説明をよくお聞きいただき、十分ご理解されるようお願いいたします。

保留地販売に係る重要事項説明書

下記の保留地の契約に当たり、宅地建物取引業法第 35 条の規定に準じ、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分ご理解されるようお願いいたします。

売主

八戸都市計画事業八戸駅西土地区画整理事業
施行者 八戸市 市長 熊谷 雄一

土地	所在地	八戸都市計画事業八戸駅西土地区画整理事業 49 街区 5 符号 (49 B 5 L)		
	地目	宅地	地積	5,525.20 m ²

取引の	売買・交換
態様	当事者・代理・媒介

※地積変更に伴う契約変更等について（保留地売買契約書第 11 条関連）

換地処分に伴う登記をした結果、保留地の地積に変更があったときは、変更した地積及びその地積により、1 m²当たりの単価を乗じて算出した売買代金によって、契約を変更するものとする。

また、契約を変更した場合に生ずる売買代金の過不足額は、変更契約締結後速やかに精算するものとする。

I 対象となる宅地に直接関係する事項

1 登記記録に記録された事項

保留地の所有権は土地区画整理法に基づく換地処分後に市から買受人へ移ることになりますので、換地処分までは所有権移転登記は行えません。

換地処分までは不動産登記簿に代えて市の保留地権利登録台帳で管理されます。

2 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要

(1) 都市計画法・建築基準法に基づく制限

① 都市計画法（担当：八戸市都市政策課）

区 域	市街化区域
制限の概要	八戸駅西地区計画

八戸駅西地区計画において、ここは**駅西センター地区**にあたります。

② 建築基準法（担当：八戸市建築指導課）

用 途 地 域	商業地域（詳細は別紙）
防 火 指 定	防火地域
建築面積の限度 (建ぺい率の制限)	80%
延建築面積の限度 (容 積 率 制 限)	400%
その他の制限	八戸駅西地区計画の地区整備計画の一部について、条例で規制されております。

(2) その他法令に基づく制限

① 土地区画整理法（担当：八戸市駅西区画整理事業所）

換地処分がされるまでの間、土地に形質の変更もしくは建築物等を新築、改築又は増築する場合には、行為に着手する前に、土地区画整理法第76条第1項に基づく許可が必要になります。

3 私道の負担に関する事項

私道の負担はありません。

公・私道の別	幅 員	道路の種類
公道	8、20、40m	建築基準法第42条第1項第1号

4 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

	直ちに利用可能な施設	配管等の状況	負担等
上水道	公営	未引込	八戸圏域水道企業団にご確認ください。
下水道	整備済	柵設置	八戸市下水道業務課にご確認ください。
電気	私営	未引込	各自お探してください。
ガス	プロパン	未設置	各自お探してください。

5 完成物件に関する事項

未完成物件に該当しません。完成物件ですので、現況有姿のとおりです。

6 造成宅地防災区域に関する事項

区域外です。

7 土砂災害警戒区域に関する事項

区域外です。

8 津波災害警戒区域に関する事項

区域外です。

9 水害ハザードマップに関する事項

水害ハザードマップの有無	洪水		雨水出水（内水）		高潮	
	(有)	無	有	(無)	有	(無)
水害ハザードマップにおける宅地の所在地	(底地) 八戸市大字尻内町字内矢沢 15-36 の全部、15-1、15-34、15-35、16-1、16-6、20-9、24-4、25-3、26-1、26-21、26-23、26-24、26-26、26-27、26-28、27-1、27-16、27-17、道路、水路の各一部					

II. 取引条件に関する事項 II. 取引条件に関する事項

1 代金以外に授受される金額

(1) 契約保証金の取扱いに関する事項

① 代金に充当する場合

契約保証金	<p>契約行為を担保するために納めていただく契約保証金 円は、契約締結までに八戸市が発行する納入通知書により納付してください。</p> <p>なお、契約締結期限は保留地売却決定通知書を受けた日の翌日から起算（土日祝日含む）して 10 日目の午前中までに行っていただきます。</p> <p>10 日目が土日祝日の場合は、その次の平日の午前中となります。</p>
契約代金	<p>契約代金の残金 円は契約締結の日から 15 日以内（土日祝日含む）に八戸市が発行する納入通知書により納付してください。</p>

② 代金に充当しない場合

契約保証金	<p>契約行為を担保するために納めていただく契約保証金 円は、契約締結までに八戸市が発行する納入通知書により納付してください。</p> <p>なお、契約締結期限は保留地売却決定通知書を受けた日の翌日から起算（土日祝日含む）して 10 日目の午前中までに行っていただきます。</p> <p>10 日目が土日祝日の場合は、その次の平日の午前中となります。</p>
契約代金	<p>契約代金 円は契約締結の日から 20 日以内（土日祝日含む）に八戸市が発行する納入通知書により納付してください。</p> <p>20 日目が土日祝日の場合は、その次の平日となります。</p> <p>売買代金の入金確認後、契約保証金を返還します。</p>

(2) その他に必要な経費に関する事項

契約締結時	【国税】印紙税（収入印紙 円 ）
取得により発生する税金	<p>【県税】不動産取得税</p> <p>【市税】固定資産税</p> <p>【市税】下水道受益者負担金</p>
登記に必要な税金	【国税】登録免許税（換地処分後）

2 契約の解除に関する事項

次のいずれかに該当したときは、契約を解除することがあります。なお、その際には土地を原状に復して返還いただき、その負担及び損失に対し市はその責任を負いません。また、お支払いいただいた契約補償金は返還されません。

- ① 契約条項に違反したとき
- ② 契約を履行する見込みがないと明らかに認められるとき
- ③ 買受人が契約の解除を申し出たとき
- ④ 買受人が次のいずれかに該当するとき

ア 役員等（買受人が個人である場合にはその者を、買受人が法人である場合にはその役員又はその支店の代表者をいう。以下この号において同じ。）が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。以下この号において「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」という。）であると認められるとき。

イ 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 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、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

エ 役員等が、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と認められるとき。

オ 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認められるとき。

- ⑤ 八戸市が買戻権を行使したとき。
- ⑥ 市長が特にこの契約の解除を必要と認めるとき。

3 違約金に関する事項

買受人の責めに帰する理由により契約を解除したときは、当該買受人は、契約金額の20/100に相当する金額の違約金を納付しなければなりません。

4 担保責任（当該宅地又は建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任）の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置に関する事項

講じません。

Ⅲ その他の事項

1 引渡しに関する事項

現況有姿での引渡しとなります。

2 契約締結期限に関する事項

売却決定通知を受けた日の翌日から 10 日以内（土日祝日含む）の午前中
です。

3 転売譲渡に関する事項

買受人は、所有権移転登記までの間、原則として市の承認を受けなければ
保留地の権利を第三者に譲渡することはできません。

4 買戻し特約に関する事項

市は契約書に記載された「指定用途に供すべき始期」までに指定用途に供
されなかった等の場合は、買戻しをすることができることとし、その場合は
契約解除となり、契約解除に伴う違約金（契約金額の 20%）が発生します。

なお、買戻しをすることができる期間は引渡しの日から 5 年間とします。

5 添付資料

- (1) 案内図
- (2) 保留地詳細図
- (3) 売買契約書（案）
- (4) 八戸駅西地区計画
- (5) 参考図（用途地域地区計画）

以上の内容について、説明を受けました。

令和 年 月 日

住 所
商号又は名称
代表者職氏名