八 戸 都 市 計 画 事 業
八戸駅西土地区画整理事業

保留地(宅地)販売
応募要領

売却方法：先着順による随意契約

（同日に同一保留地への申込みが複数あった場合は抽選）

販売箇所については「保留地（宅地）販売箇所（先着順用）」をご覧ください。

八戸市　都市整備部　駅西区画整理事業所

〒039-1101　八戸市大字尻内町字内田 18-4　サンシャイン八戸１階
TEL：0178-70-7555　FAX：0178-70-7557
八戸市ＨＰ：http://www.city.hachinohe.aomori.jp/



八戸都市計画事業八戸駅西土地区画整理事業地区内の保留地購入希望者を募集します。購入をご希望される方は、本要領をよくお読みの上、お申込みください。

～ 目 次 ～

1	はじめに	・・・	P 1
2	手続きの流れ	・・・	P 2
3	申込手続き	・・・	P 3
4	契約の締結及び支払い	・・・	P 4
5	土地の引渡し及び使用等	・・・	P 5
6	土地に関する税金	・・・	P 6
7	登記手続き	・・・	P 6
8	その他	・・・	P 6

１　はじめに

八戸市が施行する八戸都市計画事業八戸駅西土地区画整理事業地区内の保留地(宅地)を売却します。

保留地とは、土地区画整理事業により生み出された、事業費の一部とするために売却される土地のことです。

ご購入いただいた方は買受人として、その保留地を使用することができるようになります。

保留地は、施行者である八戸市が売主となるため、ご購入における仲介手数料は必要ありません。

○地区の概要

本地区は中心市街地から西方約５㎞に位置し、JR 東北新幹線八戸駅の西側に隣接する南北約１．５㎞、東西約１．０㎞の地区です。地区の北側を国道４５４号、地区の中央を一級河川浅水川が東西に流れており、土地の状況は、平坦な地形です。

八戸駅西土地区画整理事業は、施行面積約９６．７ha、八戸駅周辺地区を北奥羽地域の玄関口として相応しい都市基盤施設の整備と宅地の利用増進を図り、広域交通結節点という恵まれた立地条件を活かした本市の顔となるまちづくりを行うことを目的とし、平成９年度に事業に着手しました。

※保留地について

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　手続きの流れ《概要》（申込みから引渡しまで）

※詳細はＰ３～５をご覧ください。

（１）申込受付

①受付時間：　８時１５分～１７時

②受付場所：　駅西区画整理事業所

③受付方法：　ア　受付場所へ直接持参

　　イ　郵送

④必要書類：　保留地買受申込書、印鑑登録証明書、身分証明書、住民票等

※同日に同一保留地への申込みが複数あった場合は、抽選となります。

（２）保留地売却決定通知書等の送付

八戸市から「保留地売却決定通知書」を送付します。

（３）契約保証金の納付（契約金額の１００分の１０以上）

保留地売買契約締結をするときまでに八戸市指定の金融機関に納付していただきます。

（４）保留地売買契約の締結

保留地売却決定通知を受けた日の翌日から起算して１０日目（土・日・祝日含む）の正午までに契約していただきます。

※　契約に要する費用（収入印紙等）は買受人のご負担となります。

（５）売買代金の納付

契約を締結した日から起算して２０日以内（土・日・祝日含む）に納付していただき、後日、契約保証金をお返しします。

（１５日以内に売買代金から契約保証金を差し引いた額を納付し、契約保証金を売買代金に振替することも可能です。）

（６）土地の引渡し

売買代金の金額納付が確認できた後、土地の引渡しを行います。

引渡し後から土地の使用(建築行為等)ができます。

３　申込手続き

（１）申込資格

次に該当する方を除き、どなたでもお申込みいただけます。

・成年被後見人若しくは被保佐人または破産者で復権を得ない者。
・法人等の役員等が、暴力団又は暴力団員である者。
・法人等の役員等が、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ている者。
・法人等の役員等が、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者。
・法人等の役員等が、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者。

※法人等とは、個人又は法人をいう。
※役員等とは、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（常時、契約する事務所をいう）の代表者で役員以外の者。

（２）申込方法

「保留地買受申込書」に必要事項を記入、押印（印鑑登録されたもの）し、必要書類を添えて持参もしくは郵送によりお申込みください。

【郵送先】　〒039-1101 八戸市尻内町字内田 18-4 サンシャイン八戸１階
駅西区画整理事業所 宛

※受付時間は平日８時１５分～１７時です。
※書類漏れがあった場合は受付できませんので、ご注意ください。
※郵送の場合は、必ず書留又は簡易書留で送付してください。

申込みに必要な書類

ア　保留地買受申込書　　１通（買受人）
イ　印鑑登録証明書　　各１通（買受人・契約保証人）
ウ　誓約書　　１通（買受人）
エ　身分（身元）を証する書類

個人の場合
・身分（身元）証明書（本籍地の市町村にて取得）
　各１通（買受人・契約保証人）
※運転免許証やマイナンバーカード等の本人確認書類ではありません。
・住民票　　１通（買受人）
※買受人が記載されていれば謄本、抄本は問いません。

法人の場合
・法人登記事項証明書　　各１通（買受人・契約保証人）

■各証明書は申込日から３ケ月以内に発行されたもの。
■共有名義での申込みの場合、上記イ～エは買受人それぞれ各１通ずつ必要となります。
ただし、共有名義での申込みの場合の住民票については、名義人全員が記載されているものであれば１通で構いません。

４　契約の締結及び支払い

（１）契約の締結

① 申込み手続後、「保留地売却決定通知書」を送付します。
② 売買契約の締結は、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日目の正午までに行っていただきます。
③ 契約保証人を立てていただきます。
④ 契約に要する費用(収入印紙)は、買受人の負担になります。

（２）契約保証金

「契約保証金」として契約金額の１００分の１０以上の金額を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。納入していただいた「契約保証金」は、売買代金納入後にお返しいたします。

なお、市が認めた場合は、「契約保証金」を売買代金に繰り入れることができますが、その場合の売買代金残金の納入期限は契約締結の日から１５日以内（土・日・祝日含む）となります。

（３）契約の締結時に用意いただくもの

① 保留地売却決定通知書(八戸市から送付を受けたもの)
② 登録印鑑(買受人及び契約保証人の実印)
③ 収入印紙(買受人のご負担となります)
④ 契約保証金納入済通知書
⑤ 保留地売買契約書(八戸市から送付を受けたもの)

（４）売買代金の支払い

売買代金は、契約締結の日から起算して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。

契約保証金を売買代金に繰り入れ、売買代金から契約保証金を差し引いた額を契約締結の日から１５日以内（土・日・祝日含む）に納付）することもできます。

納入期限までに売買代金を納入されない場合は契約を解除することになり、契約保証金は原則返還されませんので十分ご注意ください。

（５）契約の解除

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保証金は返還されません。

① 正当な理由が無く契約を履行しないとき

② 契約事項に違反したとき

５ 土地の引渡し及び使用等

（１）引渡し時期

売買代金全額の納付が確認できた後、「保留地引渡書」の写しを交付し、土地を契約者に引き渡します。現地で引渡しを行う場合は、日時を双方にて調整します。

引渡し後から建築物の建築などの土地の使用（７６条許可申請(７（２）①)の受付も含む）ができます。引渡し後は、維持管理（除草等)をお願いします。

（２）建築・工作物の建設

建築物の建築等の場合、「建築確認申請」等の通常の手続きの他に、次の手続きが必要です。詳細はお問合せください。

① 土地区画整理法第７６条の許可申請

換地処分がされるまでの間、土地に形質の変更若しくは建築物等を新築、改築また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(詳しくは駅西区画整理事業所へお問合せください)。

※ただし地区計画により、建築物の敷地面積の最小限度は 165 ㎡です。

② 地区計画の届出

地区計画は、地区の特性に応じた良好な環境の市街地をつくるため本地区独自のまちづくりのルールとして、都市計画法に基づき定めたものです(詳しくは八戸市都市政策課へお問合せください)。

６　土地に関する税金、負担金等について

（１）印紙税（国税）

保留地売買契約時に必要となります。

（２）不動産取得税（県税）

土地を取得した時に課税されます（取得時に一回限り）。

（３）固定資産税（市税）

保留地の権利を有する方（使用者）を所有者とみなし、固定資産税が課税されます（詳しくは八戸市資産税課土地グループへお問合せください）。

（４）登録免許税（国税）

土地の所有権等の登記にかかる税（印紙税）です。土地区画整理事業の換地処分に伴う登記が完了し、所有権移転登記の時に必要となります。

（５）下水道受益者負担金

下水道が整備された区域のすべての土地が対象となり、原則として土地所有者が納めることとなります（詳しくは八戸市下水道業務課料金グループへお問合せください）。

７　登記手続き

（１）保留地の所有権移転登記

① 所有権移転登記は、土地区画整理事業の換地処分後に市で行います。
② 所有権移転登記は契約者名義（共有者全員の名義で契約した場合は共有名義）で行います。
③ 所有権移転登記に必要な登録免許税については買受人の負担になります。
④ 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得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。

（２）建物の登記

法務局に建築物等の登記を行う場合、添付書類として市が発行する保留地証明書が必要となります。

８　その他

（１）買受人名、住所の変更等

買受人（買受人が死亡したときは、相続人）は、契約締結後から所有権移転登記が完了するまでの間において、次の各項のいずれかに該当すること

があったときは、次のとおり各種届出書を提出してください。

① 氏名または住所(法人にあっては名称または主たる事務所の所在地)を変更したとき

→ **「住所（氏名）変更届出書」**

※個人は住民票抄本を添付してください。

※法人は登記事項証明書を添付してください。

② 死亡(法人にあっては解散または合併)したとき

→ **「所有権移転届出書」**

（２）保留地の住所

土地区画整理事業施行中は、底地（建築確認申請時に記載している地番）の町名地番が住所となりますが、換地処分時には町名地番の整理を行うため、住所が変更となる予定です。

（３）施設設備

上水道、下水道、ガス、電気は使用にあたり、次の手続き(申込み等)が必要となります。また、保留地内での工事等については、全て各自での対応、負担となります。

① 上水道：八戸圏域水道企業団（℡：代表 0178-70-7000）
水道の使用を開始する際、水道加入金が必要になります。

② 下水道：八戸市都市整備部下水道業務課（℡：0178-44-8251）
保留地の引渡し後、受益者負担金を納める必要があります。

③ ガ　ス：各自お探しください。
プロパンガスを設置することになります。

④ 電　気：各自お探しください。

（４）保留地を購入するための資金融資

保留地は現在法務局に登記簿がありませんので、保留地を担保に融資を受ける場合は各金融機関にご相談ください。

（５）注意事項

① 申込は持参もしくは郵送によるものとし、それ以外の方法（ＦＡＸ、Ｅメール等）は認めません。

② 郵送の場合の郵送トラブルによる損害等については、八戸市は一切責任を持ちません。

③ 必要な書類等の様式は、駅西区画整理事業所に備えてあります。
また、市のホームページからもダウンロードできます。

NO.	街区番号	符号	面積		単価		価格（円）
			(㎡)	(坪)	(円/㎡)	(円/坪)	
1	20	8	83.89	25	61,700	203,000	5,176,000
2	31	9	93.06	28	49,500	163,000	4,606,000
3	46	13	138.50	42	50,500	166,000	6,994,000
4	82	17	667.32	202	42,700	141,000	28,494,000
5	98	5	497.29	150	45,200	149,000	22,477,000
6	98	23	170.73	52	44,300	146,000	7,563,000
7	101	23	361.95	109	56,800	187,000	20,558,000
8	103	3	510.30	154	43,200	142,000	22,044,000
9	113	16	163.16	49	38,400	126,000	6,265,000
１０	116	13	760.73	230	39,300	129,000	29,896,000
１１	116	14	1,228.53	372	39,000	128,000	47,912,000
１２	118	5	170.56	52	38,000	125,000	6,481,000
１３	123	9	82.64	25	58,700	194,000	4,850,000
１４	139	10	195.26	59	37,400	123,000	7,302,000
合計	14 区画		5,123.92				

【注意】

(1) 価格(円)は、面積(㎡)に㎡単価(円)を乗じて得た数の千円未満を切り捨てた数です。

(2) 坪単価(円)は、㎡単価(円)に 3.30578 を乗じて得た数に、千円未満を切り捨てた数であり、参考として表示したものです。

(3) 面積(坪)は、面積(㎡)を 3.30578 で除して得た数の少数第 1 位を四捨五入した数です。

(4) 各区画の面積及び寸法は、確定測量の実施により変更になることがあります。

(5) (4)により面積が増減した場合は、1 ㎡当たりの単価をもって売買代金を精算します。

(6) すべて現状有姿による引渡しです。