

令和5年度 第1回

竹原都市計画事業 新開土地区画整理事業

申込先着順保留地売払実施要領

売払物件

物件 番号	所在地	地積（㎡）	予定価格（円）	用途地域
①	50街区5画地 （竹原町字下新開）	235.82	12,545,000	第2種住居地域

竹 原 市 建 設 部

都市整備課 都市計画係

電話（0846）22-7749

《 目 次 》

1	申込先着順売払に係る流れ	1
2	売払対象保留地について	2
(1)	保留地について	2
(2)	物件調書（売払物件とその売払価格及び測量図）	5
3	申込先着順売払要領	1 0
4	保留地売買契約書（案）	1 1
5	様式（保留地買受申込書等）	1 4

《 参考 》

○	竹原都市計画事業新開土地区画整理事業の概要	1 9
○	その他参考	2 1
・	地方自治法施行令（抄）	2 7
・	暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（抄）	2 7
・	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（抄） ...	2 8
・	民法（抄）	2 8

申込先着順売払に係る流れ

1 購入申込（保留地買受申込書の提出）

申込みは先着順です。都市整備課へ持参または郵送してください。

申込み様式は「保留地買受申込書」「資格審査申請書」「役員一覧表（法人のみ）」によります。都市整備課へ請求するか、竹原市ホームページからダウンロード・印刷をしてください。

申請書には「印鑑登録証明書」「身分証明書（個人のみ）」「法人登記簿（法人のみ）」を各1通添付してください。（発行から3ヶ月以内のもの）

2 売買代金の納付

資格審査のうえ、「買受人決定通知」をしますので、通知から60日以内に竹原市の交付する納入通知書により、売買代金を一括で納付してください。

3 契約の締結

指定期日内（買受人決定通知日から60日以内）における売買代金の一括納付日を売買契約日とします。

契約書へは登録印で押印し、契約書へ貼付する収入印紙は買受人のご負担となります。

4 保留地の引渡し

売買代金全額の納付により、「保留地引渡通知書」を交付するので、これをもって現状有姿により、保留地の引渡しがあったものとして、買受人が使用有益権を取得します。

5 登記

土地区画整理法第103条の規定による換地処分の公告の翌日に、所有権移転をすることになり、竹原市が嘱託登記により所有権移転登記を行います。

登記に要する費用（登録免許税等）については、購入者のご負担になります。

2 売払対象保留地について

(1) 保留地について

売払対象は、「保留地予定地」です。これは、土地区画整理法第96条第2項の規定により、土地区画整理事業の費用に充てるため、事業施行者が一定の土地を換地として定めずに留保した土地です。

購入者が保留地予定地の売買契約を締結すると、事業施行者である竹原市から、所有権を取得することになります。

● 新開地区の立地状況等

新開地区は、竹原市の中心市街地の北西部に位置し、竹原駅から北へ約500mの地点、ここから約1,000mの区間にまたがり、東は市道竹原駅中通線に、西は二級河川賀茂川に、南は市道新町2号線に、北は市道成井中通2号線に囲まれた区域で南北に国道432号が通っています。

● 竹原都市計画事業新開土地区画整理事業の概要

ア 施行者	竹原市
イ 施行面積	約30.3ヘクタール
ウ 土地利用計画	一部近隣商業施設を配した住居中心の低層住宅地
エ 道路整備	都市計画道路6路線（延長約2,500メートル） 区画道路（延長約5,100メートル）
オ 公園整備	街区公園4箇所（合計約9,100平方メートル）
カ 人口計画	2,400人
キ 平均減歩率	23.07パーセント
ク 総事業費	51億3,200万円（現行計画）
ケ 施行期間	平成8年度から令和10年度まで（現行計画）

● 土地の状況等

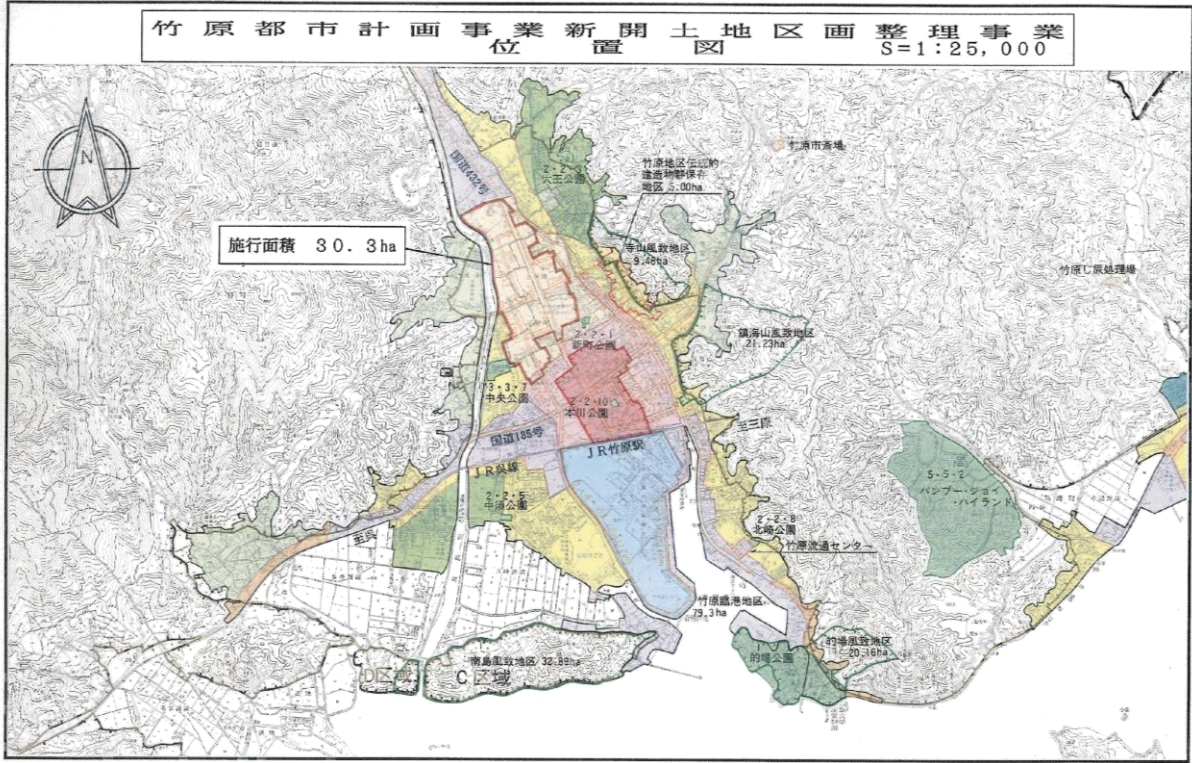
土地区画整理事業による造成工事により、竹原市が存在を確認した地中残存物については、撤去しています。

なお、竹原市が存在を予測しなかったものを含め、建築工事等で地中残存物を撤去する場合の費用については、購入者の負担となります。

● 都市計画の概要（用途地域等指定）

(1) 用途地域	第2種住居地域
(2) 防火指定	建築基準法第22条指定区域
(3) 建ぺい率	60%
(4) 容積率	200%

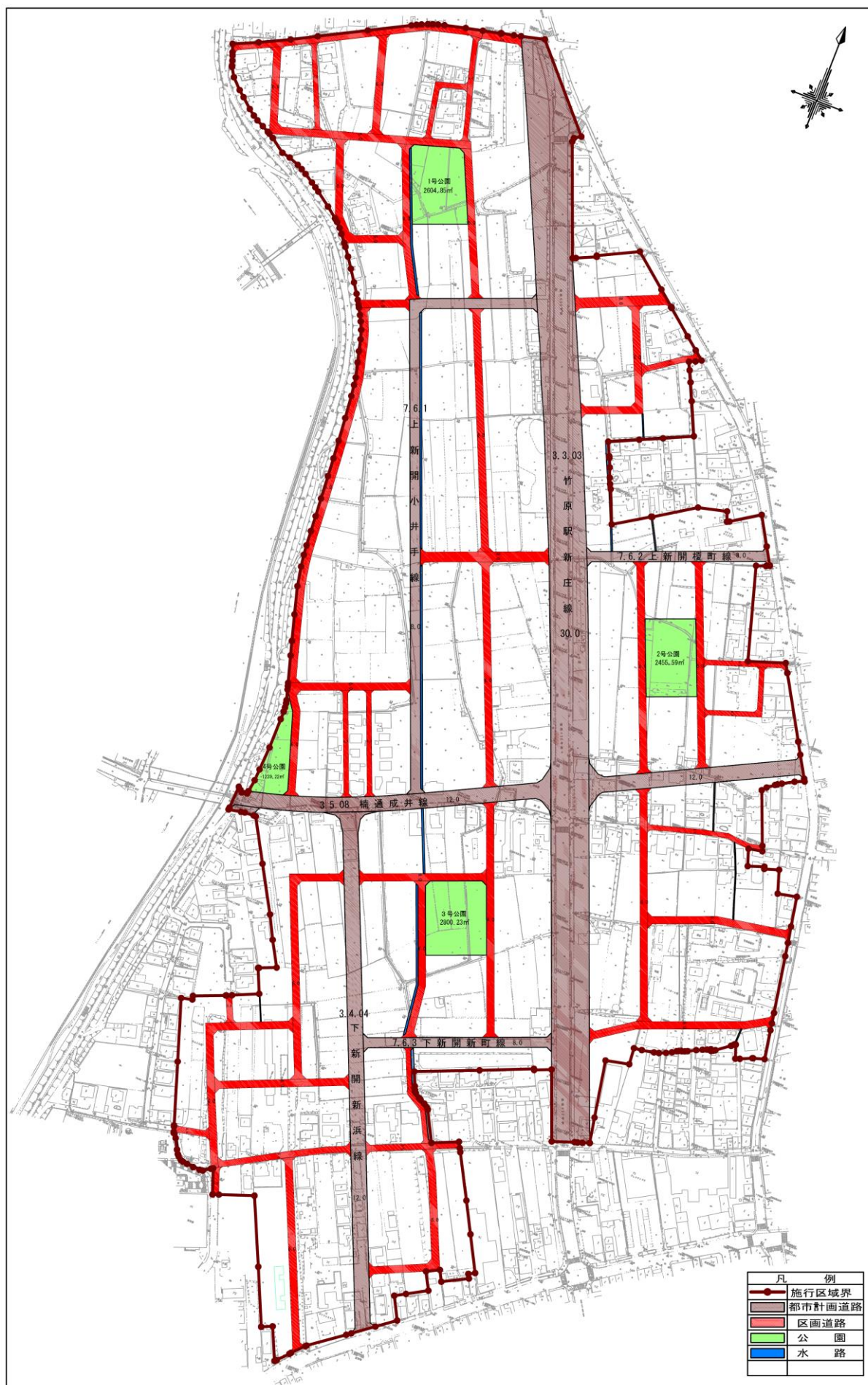
【施行地区位置図】



【整備中（平成30年7月空撮）】※事業区域線につき、黄色線で加工しています。



竹原都市計画事業 新開土地地区画整理事業 設計図



(2) 物件調書

【物件番号①】

項目	説明	
街区・画地	5 0 街区 5 画地（竹原市竹原町字下新開）	
地積	2 3 5 . 8 2 m ² （約 7 1 . 3 坪）	
都市計画法等の制限	区域区分非設定	
	用途地域	第二種住居地域
	建ぺい率 ※	6 0 %
	容積率 ※	2 0 0 %
	防火指定	建築基準法第 2 2 条指定区域
供給処理施設の引込み	上水道	売却決定後に、市が給水管 1 箇所引込
	下水道	公共柵 1 箇所設置済み
	電気	可
	都市ガス	無
接面道路	都市計画道路下新開新浜線 幅員 1 2 m 区画道路 幅員 5 m	
交通機関	J R 竹原駅まで約 0 . 8 k m 山陽自動車道河内 I C で約 1 3 k m 広島空港まで約 1 6 k m	
近隣公共施設	竹原市役所まで約 0 . 5 k m 竹原消防署まで約 0 . 8 k m 竹原中学校まで約 0 . 6 k m 竹原小学校まで約 1 . 2 k m	
売払価格	1 2 , 5 4 5 , 0 0 0 円 〔約 5 3 , 2 0 0 円／m ² 〕 〔約 1 7 5 , 8 0 0 円／坪〕	

※建ぺい率：建築面積の敷地面積に対する割合

※容 積 率：延べ床面積の敷地面積に対する割合

<注意事項>

1 物件の引渡しについて

物件は現状有姿により、引き渡します。（図面と現況が相違している場合、現況が優先します。）

2 日照等の相隣関係について

法令による審査に合格した建築物等であっても、日照に関して争いが起こることがあります。

これらは当事者間での協議により解決を図ることであり、竹原市は調停・あっせん等を一切行いません。

また、隣接地や周辺の工作物設置や騒音・臭い・動物飼育等、隣地の利用における争いについても、竹原市としては調停・あっせん等を一切行いません。

隣地に影響を及ぼす恐れのある擁壁の設置・撤去等につきましては、各種法令等を遵守し、隣地所有者等と十分な話し合いの上、購入者の責任と負担において行ってください。

宅地内に新たな擁壁その他の構造物を設置する場合には、各種法令を遵守し、設計上十分に配慮して安全な構造の物を設置してください。

設置にあたっては、隣地に越境などすることがないように、十分に配慮して行ってください。

3 地盤の地耐力について

地盤については、ハウスメーカー等が実施する地盤調査の結果、基礎構造に係る工事が必要と判断した場合は、購入者の負担で行っていただくことになります。

【保留地形状図】①

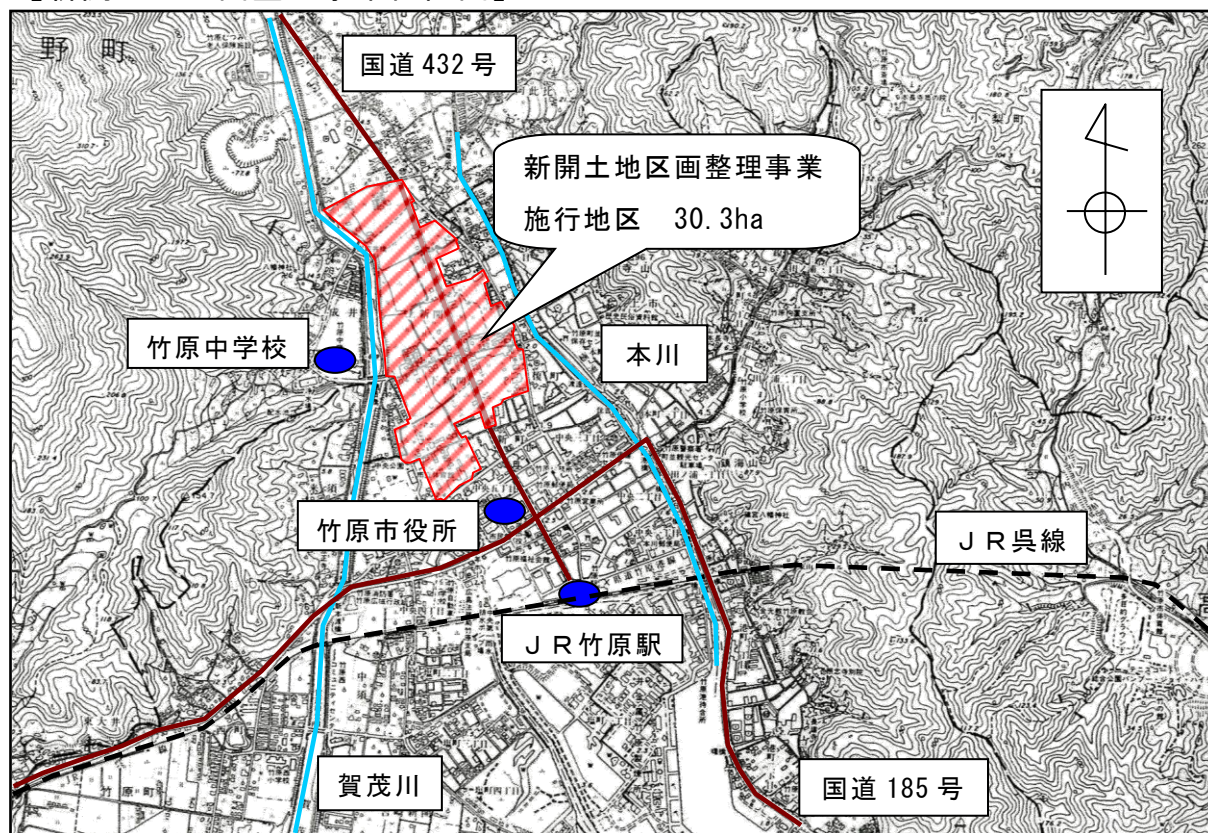


【保留地現状写真】①

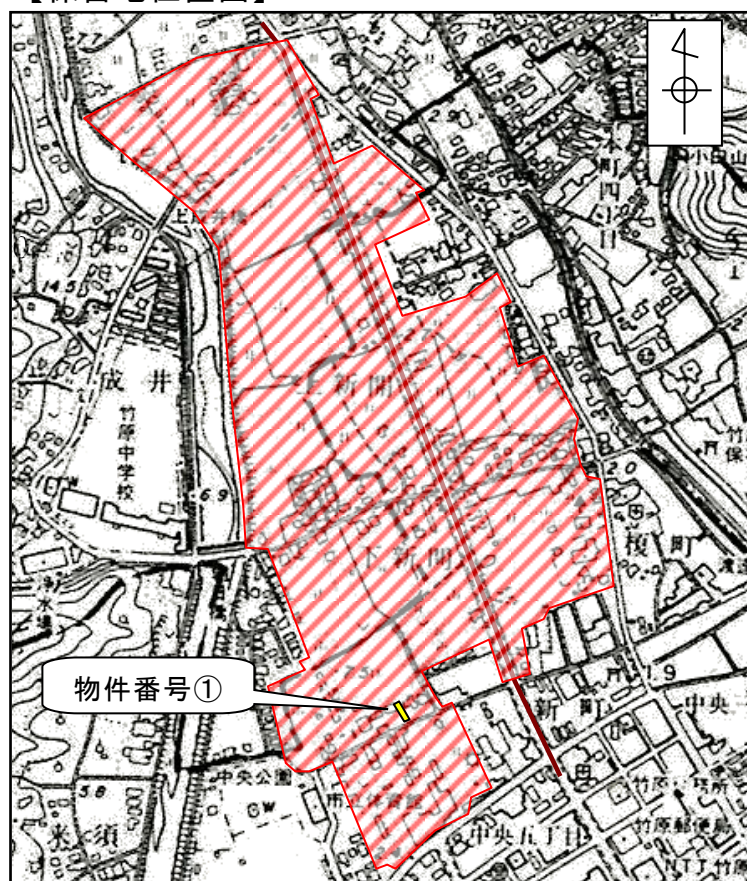


2 物件位置図

【新開土地区画整理事業位置図】



【保留地位置図】



座 標 面 積 計 算 書

地 番 50B-5

地 目

筆 界 点	X	Y	辺 長	方 向 角	備 考	測 点 名	X 座 標	Y 座 標
50B-5	-183802.040	68113.907	7.306	247-20-43	コン杭	23C4	-183895.257	68134.618
50B-4	-183804.854	68107.165	28.328	157-20-31	プレート	23C5	-183838.004	68108.444
50B-3	-183830.996	68118.078	4.940	113-26-27	プレート			
50B-2	-183832.961	68122.610	4.450	66-33-47	プレート			
50B-1	-183831.191	68126.693	31.832	336-19-02	プレート			

申込先着順売払要領

1 総則

保留地予定地の売却は、竹原都市計画事業新開土地地区画整理事業に係る保留地の処分に関する規則（平成16年9月28日規則第27号）のほか、この「申込先着順保留地売払実施要領」に基づき執行するものとし、本要領の内容について承諾のうえ、申込してください。

2 売却手続の概要

(1) 買受申込書の提出

保留地の購入を希望する者は、「保留地買受申込書（様式第6号）」及び必要な添付書類を添えて、提出します。

(2) 買受人の決定

上記により提出を受けた書類等を基に審査を行った上で、申込資格「有」と認めた方のうち、最も早く申込をされた方を買受人として決定し、「保留地売買決定通知書」を交付します。

郵送による申込の場合にあつて、持参人より先着し、かつ、郵送による申込が複数あったときは、当該郵送による申込者の中から、後日、抽選により買受人を決定します。

(3) 売買契約の締結

買受人は、竹原市が通知する「保留地売買決定通知書」に記載された日（保留地売買決定通知を受けた日から60日以内）までに、竹原市と売買契約を締結しなければなりません。

※契約書に貼付する収入印紙は、買受人の負担とします。

(4) 売買代金の納付

買受人は、売買契約締結の日までに竹原市が発行する納入通知書により、売買代金を一括納付していただきます。

(5) 保留地の引渡し

保留地は、売買代金全額の納付完了により、「保留地引渡通知書」を交付し、これをもって現状有姿により保留地の引渡しがあつたものとし、買受者が使用収益権を取得します。

(6) 登記

土地地区画整理法第103条第4項の規定による換地処分の公告の翌日に、所有権を移転することとなり、竹原市が囑託により登記します。

保留地売買契約書（案）

売出人 竹原都市計画事業新開土地区画整理事業 施行者 竹原市（以下「甲」という。）
と買受人 ●●●●（以下「乙」という。）とは、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項の規定により生じた保留地の売買につ
いて、次の条項により、契約を締結した。

（信義誠実の義務）

第１条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（売買物件及び売買価格）

第２条 甲は、その所有する次の保留地を乙に売渡し、乙は、これを買受ける。

土地の表示		
街区番号	画地番号	地積
５０	５	235.82 ㎡

- ２ 甲は前項の保留地（以下「本件土地」という。）を金_____円（１㎡当
たり約_____円）で乙に売渡すものとする。
- ３ 本件土地の面積は、法第１０３条第４項の換地処分公告の翌日に確定する。
- ４ 第１項に表示する地積と出来形確認測量等によって確定地積に増減が生じたとき
は、その増減した地積に応じ、前項で表示する売買代金の単価により算出した金額
をもって精算するものとする。なお、この清算金に利息は付さない。
- ５ 本契約を証するため作成する契約書に貼付する収入印紙は乙の負担とする。

（売買代金の支払）

第３条 乙は、売買代金として、第２条第２項に定める全額を甲の発行する納入通知
書により竹原市指定金融機関に納入しなければならない。

（本件土地の引渡し）

第４条 甲は、売買代金の全額の納付があったときは、遅滞なく本件土地を現状のま
ま乙に引き渡すこととし、甲は乙に対して、保留地引渡通知書を交付する。

- ２ 乙は、前項の規定により本件土地の引渡しを受けたときは、これを使用し、収益
することができる。

(所有権移転登記及び費用)

第5条 本件土地の所有権移転登記は、土地区画整理法第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、甲が囑託により行うものとし、登記に要する諸費用は乙の負担とする。

(禁止事項)

第6条 乙は、前条で規定する所有権移転登記が完了するまでは、本件土地について次の各号に掲げる行為を行ってはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得た場合はこの限りではない。

- (1) 売買、贈与、交換、出資等による所有権移転
- (2) 地上権、質権、使用貸借又は賃貸借その他使用又は収益を目的とする権利設定

(危険負担)

第7条 本契約締結後、本件土地が甲の責めに帰することができない事由により滅失、又は毀損した場合は、乙は甲に対して売買契約の解除又は売買代金の減額を請求することはできない。

(売買契約に付する条件)

第8条 乙は、本契約締結の日から5年間、取得地を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、取得地の所有権を第三者に移転し、若しくは取得地を第三者に貸してはならない。

- 2 乙は、取得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項第2号に規定する暴力団又は法律の規定に基づき公の秩序等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、取得地の所有権を第三者に移転し、若しくは取得地を第三者に貸してはならない。

(契約の解除)

第9条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

- (1) 乙が本契約条項に違反したとき。
- (2) 本件土地の取得にあたり、乙が虚偽の申立て、記載又は不正の手段により取得したことが明らかになったとき。
- (3) 乙が違法行為等により、社会的信用を失墜したとき。

(原状回復及び返還金等)

第10条 甲が前条の規定により本契約を解除したときは、乙は甲の指定する期日までに本件土地を原状に回復させて、甲に返還しなければならない。

ただし、甲が本件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、現状のまま返還することができる。

2 甲は、前項の規定により本件土地の返還を受けたときは、既納の売買代を還付する。

3 前項の返還金に利息は付さない。

4 第2項の返還金は、民法第420条に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しないものとする。

5 乙は、第9条の規定によりこの契約が解除されたとき、本件土地に投じた有益費、必要費その他の費用を甲に請求することができない。

(公租公課)

第11条 第4条に規定する本件土地の引渡し後、本件土地に対する公租公課は乙の負担とする。

(疑義の決定)

第12条 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議して定めるものとする。

(裁判管轄)

第13条 本契約に関する訴えの管轄は、竹原市役所所在地を管轄する広島地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印のうえ各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

売出人(甲)住 所 竹原市中央五丁目6番28号

氏 名 竹原都市計画事業
新開土地区画整理事業
施行者 竹原市長 今 榮 敏 彦

買受人(乙)住 所

氏 名

保留地買受申込書（申込先着順公募売却）

令和 年 月 日

竹原都市計画事業新開土地区画整理事業

施行者 竹原市

代表者 竹原市長 様

（買受希望者）

住 所

氏 名

⑩

※実印（印鑑登録のある印影）で押印をして下さい。

連絡先（ ） ー

新開土地区画整理事業の保留地を買い受けたいので、竹原都市計画事業新開土地区画整理事業に係る保留地の処分に関する規則第 13 条の規定により、次のとおり申込ます。

保留地の表示	街区及び画地番号	街区 画地
	保留地番号	
	地 積	m ²
取得事由（利用目的）		
備 考	1. 売買契約書に貼付する収入印紙を負担します。 2. 換地処分の際、登記に必要な登録免許税等の実費部分に関して負担します。	

（注意）

裏面を確認すること。

保留地買受申込注意事項

1 申込資格

次の各号いずれかに該当する者、本申込をすることはできません。

- (1) 地方自治法施行令第167条の4第1項の規定に該当する者
- (2) 地方自治法施行令第167条の4第2項各号のいずれかに該当し、その事実があった後2年を経過しない者及びその者を代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用する者
- (3) 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6号に該当する者
- (4) 保留地売買決定通知の日から60日以内に売買代金全額を支払うことが確約できない者
- (5) 未成年で本件売買契約に関し、法定代理人の許可を得ていない者

2 添付書類

(1) 個人の場合

- ・ 身分証明書（市区町村長が発行するもので、成年被後見人として登記がされていないことが確認できるもの）
- ・ 印鑑証明書（申込日から3ヶ月以内のもの）
- ・ 代表者選任届（連名で申込する場合のみ）

(2) 法人の場合

- ・ 法人登記簿謄本（申込日から3ヶ月以内のもの）
- ・ 法人印鑑証明書（申込日から3ヶ月以内のもの）
- ・ 役員一覧表

3 その他

- (1) 連名による申込は、代表者を選任してください。
- (2) 郵送による申込は、配達記録が残る書留等の方法に限ります。
※メール又はファクシミリ等による申請は、受け付けません。

様式第 3 号
資格審査申請

令和 年 月 日

竹 原 市 長 様

(法人の場合は、所在地・名称・代表者職氏名)

住 所

氏 名 ㊟

※保留地買受申込書と同じ印鑑で押印して下さい。

資格確認申請書

下記物件に係る買受申込み資格の確認を受けるため、申請します。

また、竹原市税を滞納していないこと及び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 号から第 6 号に該当する者でないことを調査されることを承諾します。

なお、地方自治法施行令第 1 6 7 条の 4 及び竹原市契約規則第 2 条に規定に該当しない者であること、この物件に係る参加資格を満たしていることについて、いずれも事実と相違ないことを誓約します。

対象物件所在地

物件番号： 所在： 街区 画地

様式第2号
役員一覧表

役員一覧表

物件番号

--	--	--

(法人名：)

役職名	氏名（ふりがな）	性別	住所	生年月日

(注) 法人が申請する場合で、本紙を作成してください。

本紙には、法人登記簿に記載されている役員全員（常勤・非常勤を問わない。代表者、監査役を含む。）を記載してください。

※ 役員一覧を添付しない法人の申請は無効となりますので注意してください。

※ 虚偽記載が判明したものは無効となりますので注意してください。

様式第 7 号
代表者選任届

代 表 者 選 任 届

令和 年 月 日

竹 原 市 長 様

代表者

住所.....

氏名又は商号・名称

及び代表者名.....㊞

竹原都市計画事業新開土地区画整理事業の保留地買取申込の代表者として、
上記の者を選任したので届け出ます。

住所			
氏名	㊞	生年月日	年 月 日
住所			
氏名	㊞	生年月日	年 月 日
住所			
氏名	㊞	生年月日	年 月 日
住所			
氏名	㊞	生年月日	年 月 日
住所			
氏名	㊞	生年月日	年 月 日

申込物件

街区番号	5 0 街区
画地符号	5 画地
地積	2 3 5 . 8 2 平方メートル

《参考》

○竹原都市計画事業新開土地区画整理事業の概要

1 事業名称 竹原都市計画事業新開土地区画整理事業

2 施行者 竹原市

3 事業施行地区

(1) 施行地区の位置

新開地区は、竹原市の中心市街地の北西部に位置し、竹原駅から北へ約500メートルの地点、ここから約1,000メートルの区間にまたがり、東は市道竹原駅中通線に、西は二級河川賀茂川に、南は市道新町2号線に、北は市道成井中通2号線に囲まれた区域である。

(2) 施行地区の区域

竹原市竹原町 字上新開（一部）、字下新開（一部）

竹原市下野町 字大方（全部）、字立通（一部）、字小井手（一部）、
字秋井（一部）、字西中通（一部）

(3) 施行地区位置図及び事業計画図

P20に掲載のとおり。

4 土地区画整理事業の目的

新開地区は、竹原市の中心市街地に近く、ミニ開発等により市街化の進展が予想されるが、道路・水路・公園等が整備されていないため、効率的な土地利用が図られていない状況にある。

JR呉線竹原駅と広島空港、山陽自動車道河内インターチェンジを結ぶ国道432号の拡幅工事と併せて、都市基盤整備を行い、健全な市街地環境の整備と土地利用の増進を図ることを目的とする。

5 その他

(1) 施行面積 約30.3ha

(2) 土地利用計画 一部近隣商業施設を配した住居中心の低層住宅地

(3) 道路整備 都市計画道路6路線（延長約2,500m）
区画道路（延長約5,100m）

(4) 公園整備 街区公園4箇所（合計約9,100㎡）

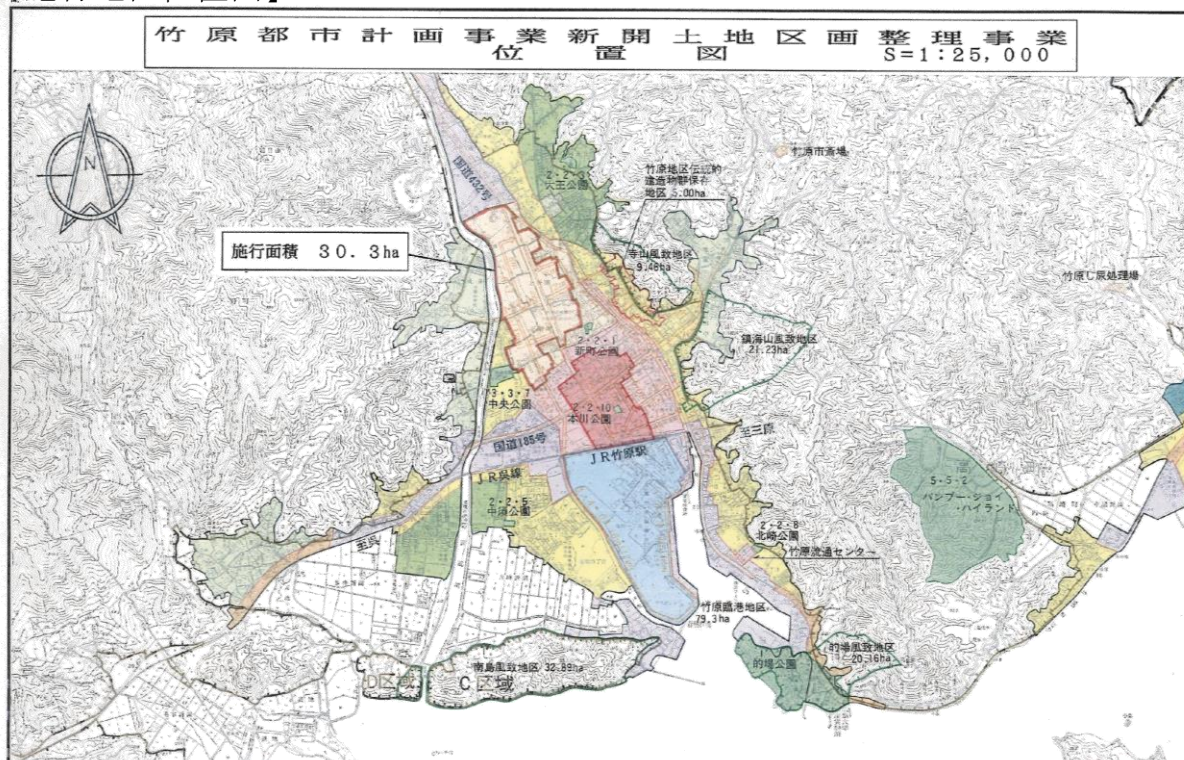
(5) 人口計画 2,400人

(6) 平均減歩率 23.07%

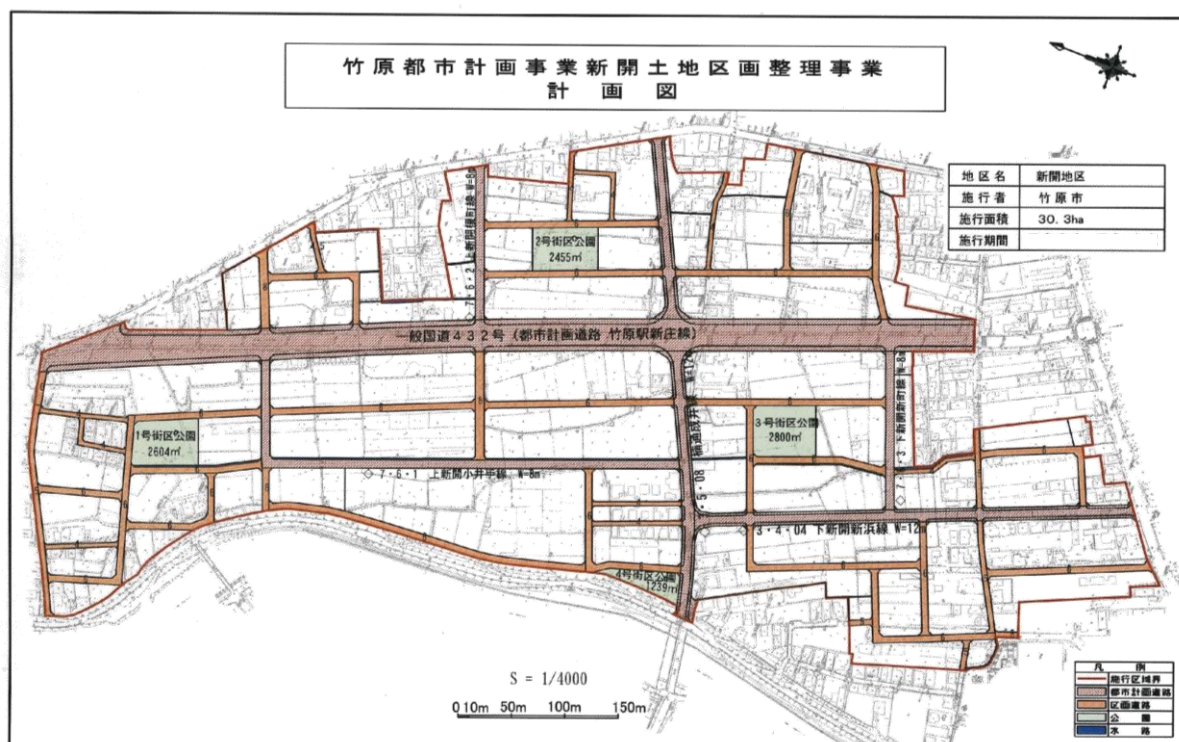
(7) 総事業費 51億3,200万円（現行計画）

(8) 施行期間 平成8年度から令和10年度まで（現行計画）

【施行地区位置図】



【事業計画図】



《売買代金の清算について》

換地処分によって、売買した保留地について契約時の地積と換地処分公告後の出来型確定認測量により確定した地積に差異が生じた場合には、その増減した地積に応じて保留地売買契約書記載の売買単価で清算します。

《用途地域について》

売却する保留地には、次のような法規制等があります。

用途地区の指定 第2種住居地域

建ぺい率 60%

容積率 200%

防火規制 建築基準法第22条区域

また、建築物の建設は、建築基準法等の法的制限を受けることになります。

※詳細については、下記までお問合せください。

■竹原市 建設部 都市整備課 住宅建築係 TEL：0846-22-7749

《土地区画整理法第76条許可申請について》

保留地は、全て土地区画整理事業の区域内にあり、建築確認申請の前に土地区画整理法第76条の規定に基づく許可が必要になります。

また、区画形質・造成形成等による宅地の形状変更や擁壁の設置についても同様です。

この許可を受けようとする場合は、竹原市建設部都市整備課都市計画係へ申請することになります。

※詳細については、下記までお問合せください

■竹原市 建設部 都市整備課 都市計画係 TEL：0846-22-7749

《日照などの相隣関係について》

法令による審査に合格した建築物等であっても、日照に関して争いが起きることがあります。これらは当事者間での協議により解決を図ることであり、竹原市は調停・あっせん等を一切行いません。

また、隣接地や周辺の工作物設置や騒音・臭い・動物飼育等、隣地の利用における争いについても、竹原市としては調停・あっせん等を一切行いません。

隣地に影響を及ぼす恐れのある擁壁の設置・撤去等につきましては、各種法令等を遵守し、隣地所有者等と十分な話し合いの上、購入者の責任と負担において行ってください。

宅地内に新たな擁壁その他の構造物を設置する場合には、各種法令を遵守し、設計上十分に配慮して安全な構造物を設置してください。

また、隣地に越境などすることがないように、十分に配慮して行ってください。

《家庭ごみの収集について》

家庭ごみの収集所及び管理などは利用されている方の責任で行ってください。

※詳細については、下記までお問合せください。

■竹原市 市民福祉部 地域づくり課 生活環境係

TEL：0846-22-2279

《自治会について》

自治会につきましては、下記までお問合せください。

■竹原市 市民福祉部 地域づくり課 協働推進係

TEL：0846-22-2279

《地盤の地耐力について》

地盤については、ハウスメーカー等が実施する地盤調査の結果、基礎構造に係る工事が必要と判断した場合は、購入者の負担で行っていただくことになります。

《上下水道について》

・上水道について

宅地内への引き込み工事までは、竹原市が実施します。（※原則、1画地に1箇所、口径20mmまで）

水道設置分担金については、購入者の負担となります。

※詳細については、下記までお問合せください。

■竹原市 建設部 都市整備課 都市計画係 TEL：0846-22-7749

・下水道について

宅地内への接続取り付けまでは竹原市で実施します。（原則、1画地に1箇所）

公共下水道受益者負担金（600円/㎡）については、購入者の負担となります。

※詳細については、下記までお問合せください。

■竹原市 建設部 下水道課 庶務係 TEL：0846-22-7751

《土壌汚染対策法等について》

保留地は、土壌汚染対策法（平成14年法律第533号）第6条に規定する要措置区域又は第11条に規定する形質変更時届出区域には指定されていません。

《住居表示について》

土地区画整理事業による換地処分後、土地の表示は新しい町名地番に統一されます。

現在の表示（街区・画地）とは異なります。

換地処分までの間、住居表示（建物表示登記等含む）へは「底地番」を使用することとなります。

※詳細については、下記までお問合せください。

■竹原市 建設部 都市整備課 都市計画係 TEL：0846-22-7749

《保留地分割について》

不動産業を行うことを前提として保留地を取得し、保留地を分割する場合には、最低敷地面積を100㎡以上としてください。

《換地処分地の登記について》

売買した保留地について、購入者への所有権移転の登記は、土地区画整理法の規定により、換地処分に伴う登記が完了した後（通常、換地処分公告日より数ヶ月後）にお知らせします。

換地処分の時期は現行の事業計画においては、令和10年度を予定しておりますが、事業進捗状況に応じて変更される可能性があります。

なお、登記に要する実費（登録免許税等）については、購入者の負担となります。

※詳細については、下記までお問合せください。

■竹原市 建設部 都市整備課 都市計画係 TEL：0846-22-7749

《保留地担保による金融機関等からの融資について》

・ 融資制度について

今回、売却する土地は区画整理事業の保留地であり、換地処分に伴う登記が完了するまでの間、法務局での抵当権等の設定ができません。

現在、次の金融機関等とは本事業区域内の保留地を担保とする融資実績があります。

融資を利用される方は事前に金融機関等とよくご相談ください。

呉信用金庫・中国銀行・中国労働金庫・広島銀行・広島市信用組合（順序不同）

・フラット３５融資について

平成２４年１０月１２日付けで「独立行政法人住宅金融支援機構」と保留地担保協定を締結しておりますので「フラット３５」も利用可能です。

融資条件を満たしている方については、土地購入資金と住宅建設資金の融資を受けることが出来ます。

ただし、フラット３５取扱い金融機関であっても、保留地への融資について対象外となる場合があります。

※ 詳細については、取扱い金融機関又は住宅金融支援機構へお問合せください。

■住宅金融支援機構中国支店 TEL：０８２－２２１－８６５４

《騒音等について》

新開地区については、事業施行中であり、今後も引き続いて宅地造成工事や道路築造工事及び住宅・施設等の建設に伴い、騒音や振動、土ほこりの発生、工事用車両の通行等が行われる街区があります。

《標識等について》

今後、必要に応じて道路上に道路標識、消火栓標識、道路照明灯が新設される場合があります。

《電柱等の取扱いについて》

新開地区内の電柱・支線・支柱等については、宅地前面に歩道がある場合は歩道上に、歩道がない場合には、原則、宅地内に設置しております。

一部の宅地内及び道路などの公共用地に既に設置、又は設置が予定されているものについては、撤去等はしません。

なお、電柱等が宅地内にある場合、土地の引渡し日以降に購入者と各事業者（中国電力株式会社・西日本電信電話株式会社等）との間で土地利用許諾の締結又は使用許諾書の提出等の手続きを行ってください。

民有地を含めた電柱・支線・支柱等については、今後も必要に応じて新たに設置される場合があります。

また、当該電柱には株式会社たけはらケーブルネットワーク（有線テレビ等）の電線路が共架される場合があります。

《公租公課》

収入印紙税額について

不動産売買契約書に貼付の必要な収入印紙の税額は、次のとおりとなっています。

契約金額（売買代金）	印紙税額
50万円を超え100万円以下	500円
100万円を超え500万円以下	1千円
500万円を超え1,000万円以下	5千円
1,000万円を超え5,000万円以下	1万円
5,000万円を超え1億円以下	3万円

※ 上記税率表は、平成26年4月1日～令和6年3月31日までの期間

※ 詳しくは、下記までお問合せください。

■広島国税局 竹原税務署 TEL：0846-22-0485

不動産登記（売買）に係る登録免許税額について

登録免許税額 = 課税標準額（※1） × 税率（1000分の20）

※ 課税標準価格は市の税務課が設定する仮の固定資産税評価額であり、売買価格ではありません。

※ 詳しくは、下記までお問合せください。

■広島法務局 東広島支局 TEL：082-422-2338

不動産売買に係る不動産取得税について

不動産の価格 = 課税標準額（※1） - 控除額 × 税率（3%）

※ 課税標準額となる不動産の価格は、買入れ価格などに関係なく、固定資産税課税台帳に登録される価格です。

※詳細については、下記までお問合せください。

■広島県 西部県税事務所 東広島分室 TEL：0120-288-110

都市計画税・固定資産税について

竹原市では都市計画税はありません。

固定資産税については、保留地を取得し、引渡しを受けた翌年から課税され、土地や家屋等を所有している方が毎年、市へ納める税金です。

固定資産税 = 課税標準額 × 1.4%

の税額になります。

※詳細については、下記までお問合せください。

■竹原市 総務部 税務課 資産税係 TEL：0846-22-7732

《個人情報の収集及び提供》

購入者（共有者を含む）が法人の場合で、竹原市から提出の求めがあったときは、購入後、速やかに、履歴全部事項証明書若しくは現在事項全部証明書及び役員名簿（氏名・読み仮名、生年月日が分かるもの）を提出してください。

落札者（共有者含む）が竹原市暴力団排除条例第2条第2号及び第3号の規定に該当しない者であることを確認するため、竹原市は、同条例第10条第1項の規定により、落札者から提出のあった書類等の個人情報を広島県警察本部長へ提供することがあります。

《その他の留意事項》

売払い物件を利用するに当たっては、公序良俗に反することのないようにしてください。また、建物建築や開発行為にあたって、建築基準法や条例規則等により、指導がなされる場合がありますので、ご注意ください。

購入者が売買契約書等に定める義務を履行しないときや契約に反する行為を行ったときは、契約を解除するとともに、購入者の費用で保留地の原状回復を行ったうえで、竹原市へ返還をしていただくことになります。

竹原市は、保留地購入者の責による契約解除があった場合で、売買代金を受領しているときは、売買代金を購入者へ返還することとなりますが、契約保証金相当額を控除した額を返還します。この返還金に利息は付しません。

保留地購入者は、売買契約締結日から保留地等の所有権移転登記が完了するまでの日において、次のいずれかに該当することとなったときは、遅滞なく書面によって竹原市へ届出てください。

法人の主たる事務所の所在又は名称（個人の場合は、住所又は氏名）を変更したとき。

法人が解散又は合併（個人の場合は、死亡）したとき。

竹原市の承認を得て、所有権を移転したとき、又は地上権・質権・使用貸借若しくは賃貸借のほか使用及び利益を目的とする権利の設定、変更、抹消を行ったとき。

《参考》

○地方自治法施行令（抄）

（一般競争入札の参加者の資格）

第167条の4 普通地方公共団体は、特別の理由がある場合を除くほか、一般競争入札に当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者を参加させることができない。

2 普通地方公共団体は、一般競争入札に参加しようとする者が次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、その者について3年以内の期間を定めて一般競争入札に参加させないことができる。その者を代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用する者についても、また同様とする。

一 契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をしたとき。

二 競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げたとき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に連合したとき。

三 落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げたとき。

四 地方自治法第234条の2第1項の規定による監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げたとき。

五 正当な理由がなくて契約を履行しなかつたとき。

六 この項（この号を除く。）の規定により一般競争入札に参加できないこととされている者を契約の締結又は契約の履行に当たり代理人、支配人その他の使用人として使用したとき。

○暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（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。

一 暴力的不法行為等 別表に掲げる罪のうち国家公安委員会規則で定めるものに当たる違法な行為をいう。

二 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。

三 指定暴力団 次条の規定により指定された暴力団をいう。

四 指定暴力団連合 第四条の規定により指定された暴力団をいう。

五 指定暴力団等 指定暴力団又は指定暴力団連合をいう。

六 暴力団員 暴力団の構成員をいう。

七 暴力的要求行為 第九条の規定に違反する行為をいう。

八 準暴力的要求行為 一の指定暴力団等の暴力団員以外の者が当該指定暴力団等又はその第九条に規定する系列上位指定暴力団等の威力を示して同条各号に掲げる行為をすることをいう。

○風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（抄）

（用語の意義）

第2条 この法律において「風俗営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。

一 キヤバレー、待合、料理店、カフェーその他設備を設けて客の接待をして客に遊興又は飲食をさせる営業

二 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を10ルクス以下として営むもの

四 まあじゃん屋、ぱちんこ屋その他設備を設けて客に射幸心をそそるおそれのある遊技をさせる営業

五 スロットマシン、テレビゲーム機その他の遊技設備で本来の用途以外の用途として射幸心をそそるおそれのある遊技に用いることができるもの（国家公安委員会規則で定めるものに限る。）を備える店舗その他これに類する区画された施設（旅館業その他の営業の用に供し、又はこれに随伴する施設で政令で定めるものを除く。）において当該遊技設備により客に遊技をさせる営業（前号に該当する営業を除く。）

5 この法律において「性風俗関連特殊営業」とは、店舗型性風俗特殊営業、無店舗型性風俗特殊営業、映像送信型性風俗特殊営業、店舗型電話異性紹介営業及び無店舗型電話異性紹介営業をいう。

○民法（抄）

（未成年者の法律行為）

第5条 未成年者が法律行為をするには、その法定代理人の同意を得なければならない。

ただし、単に権利を得、又は義務を免れる法律行為については、この限りでない。

2 前項の規定に反する法律行為は、取り消すことができる。

3 第一項の規定にかかわらず、法定代理人が目的を定めて処分を許した財産は、その目的の範囲内において、未成年者が自由に処分することができる。

目的を定めないで処分を許した財産を処分するときも、同様とする。

〈お問合せ先〉

竹原市 建設部 都市整備課 都市計画係

〒725-8666 広島県竹原市中央五丁目6番28号

電話：0846-22-7749（ダイヤルイン）

本要領及び申込書等については、竹原市ホームページからダウンロードできます。

www.city.takehara.lg.jp

又は

竹原市 保留地

で検索してください。