

平成29年度
保留地公売案内書
(先着順販売区画)

さいたま市風渡野南特定土地区画整理組合

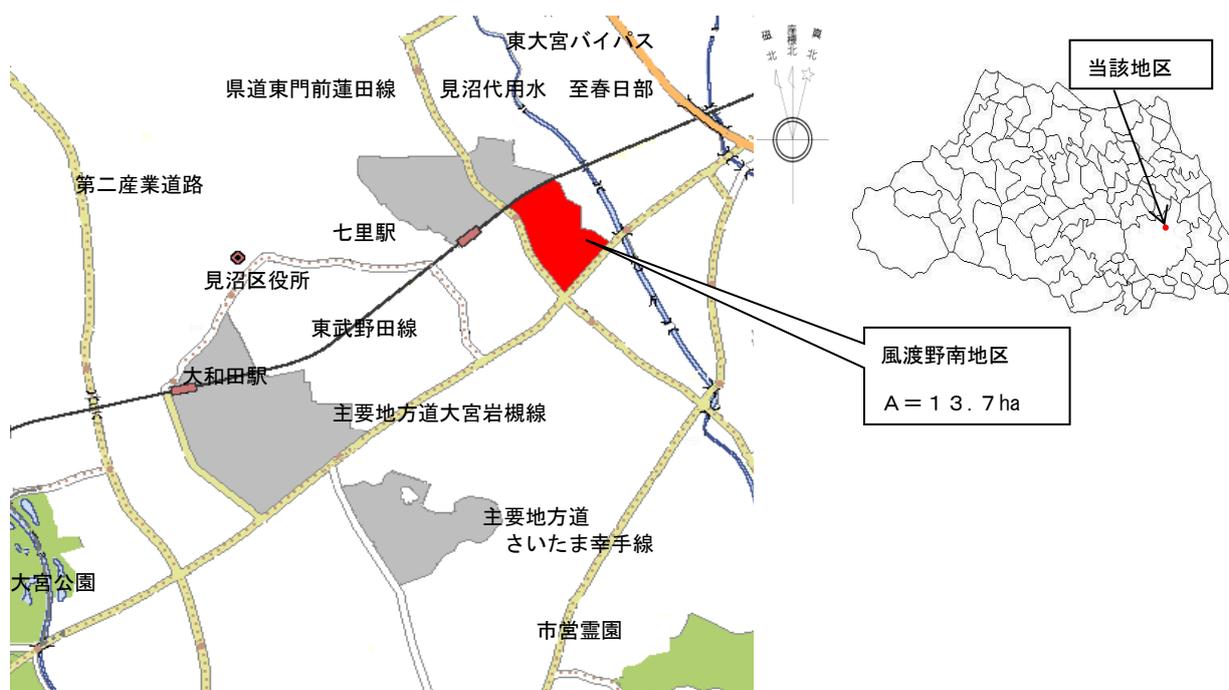
目次

1. さいたま市風渡野南特定土地区画整理組合保留地公売概要……P.1
2. お申込みについて……P.2～3
3. 契約締結及び引渡しについて……P.4～8
4. 法規制等……P.9～11
5. その他の事項について……P.12～14

1. 風渡野南特定土地区画整理組合保留地公売概要

(1) 地区の概要

本地区はJR大宮駅より北東約5kmの距離にあり、最寄り駅である東武鉄道野田線七里駅へは約250mに位置する面積13.7haの地区です。



(2) 先着順販売する保留地

さいたま都市計画事業風渡野南特定土地区画整理地区内

11街区7画地 (583.64㎡)

販売価格 85,795,080円

相談に応じて分割して売ります。

分割例はP11に載せています。

3 売主

さいたま市風渡野南特定土地区画整理組合
理事長 山田 嘉松

2. お申込みについて

保留地については、換地処分に伴う登記が完了するまでは、抵当権等の設定ができませんので、融資を受ける場合は、事前に金融機関等とよく相談してください。※保留地担保協定を締結している金融機関については6ページをご覧ください。

1. お申込み資格について

- (1) 期限までに売買代金の支払いが可能な方。
- (2) 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ない者でない方。
- (3) 会社更生法（平成14年法律第154号）、破産法（平成16年法律第75号）、若しくは民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を受けていない者又は会社法による特別清算を行っていない者であること。（申込者が法人の場合）
- (4) 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、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれに準ずる者又はその構成員（以下「反社会的勢力」という。）及び下記①～④に該当する者（以下反社会的勢力とあわせて「反社会的勢力等」という。）でないこと。
 - ① 自己、自社又は第三者の不正の利益を計る目的若しくは第三者に損害を加える目的を持って反社会的勢力を利用する者
 - ② 反社会的勢力に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的あるいは積極的に反社会的勢力の維持運営に協力している者
 - ③ 反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有している者
 - ④ 反社会的勢力であることを知りながらこれを不当に利用している者

2. お申込みの条件

- (1) 保留地売買契約締結日から60日以内に売買代金を全額納入可能なこと。
- (2) 共有でのお申込みも可能です。
- (3) 生活・居住・建築・環境等に関する決まりや法令等を遵守できる方。

3. お申込み方法について

お申込みは、「一般財団法人さいたま市土地区画整理協会管理課管理担当」（048-823-5221：午前10時～午後5時、土日祝日休み）にお電話ください。保留地買受希望書をお送りしますので必要事項を記入し、認印押印の上、添付書類とともにお申込み日（電話をした日）から10日以内に返信用封筒にて返送してください。※郵送にかかる費用はお客様負担です。封筒に切手を貼付ください。

■ 申込必要書類 ■

- ・ 保留地買受希望書
- ・ 住民票（法人にあたっては現在事項全部証明書）※有効期限3ヶ月以内
- ・ 契約日程確認表

※提出いただいた書類については、返却いたしません。

※住民票については、マイナンバーの記載がないものをご提出ください。

※共有名義を希望される方は、共有名義人全員分の住民票が必要です。

※申込書と同封で「契約日程確認表」を提出していただきます。契約手続きの期限が記載されていますので、期限までの平日（午前9：00～11：30・午後1：00～4：30）で都合の良い日時を記入し、申込書と一緒に返送してください。契約に要する時間は一般的に30分程度です。

■注意事項■

※共有名義を希望される方は、連名で記入・押印してご提出ください。

※複数区画をお申込みの場合は、一区画ごとに希望書を記入し、押印してください。

※保留地買受希望書に記名されている方が、契約名義人となります。

4. お申込みの無効

次の事項に該当する場合は、お申込みを無効とします。

- (1) お申込み資格がないとき。
- (2) 保留地買受希望書に虚偽の記入、記入間違い、記入（認印押印）もれ、もしくは記入内容に不明瞭な箇所があったとき。
- (3) 所定の保留地買受希望書を使用しなかったとき。
- (4) その他「保留地公売案内書（先着順販売区画）」の記載事項に違反したとき。

3. 契約締結及び引渡しについて

1. 保留地売却決定通知について

保留地買受希望書を提出した申込者には、「さいたま市風渡野南特定土地区画整理組合」事務局である「一般財団法人さいたま市土地区画整理協会」から、保留地売却決定通知書類をお送りいたします。（申込時に契約日を決めてますので、その日程に合わせて発行します。）

今後のお手続きをご案内する重要な書類ですので、届きましたら中身を確認し、必ずご一読ください。

【送付書類】

- ・保留地売却決定通知書
- ・保留地売買契約について（保留地売買契約の案内）
- ・販売区画図
- ・保留地売買契約書(案)
- ・物件説明書(案)

2. 契約保証金について

保留地売却決定通知書の通知日から15日以内（契約日まで）に契約保証金を下記の口座に納入の上、契約を締結していただきます。

契約保証金は売買代金の10%の金額より100円単位を切り捨てたものが契約保証金です。

なお、お支払いいただいた契約保証金は売買代金の一部に充当いたしますが、利子は付しません。

<ご注意>

契約保証金の入金がない場合、保留地売却決定通知書に記載の期限を過ぎた場合は、保留地売買契約を締結する資格は無効になります。

契約保証金の納入口座

埼玉りそな銀行 七里支店

普通預金 口座番号 3512944

口座名 サイたまシフツトノミナミトクテイトチクカクセイリクミアイ
さいたま市風渡野南特定土地区画整理組合
リジチョウ ヤマダ ヨシマツ
理事長 山田 嘉松

3. 契約締結について

契約保証金を納入の上で、保留地売買契約の手続きをしていただきます。

契約締結会場：一般財団法人さいたま市土地区画整理協会
(さいたま市風渡野南特定土地区画整理組合事務局)
さいたま市中央区下落合2丁目18番6号
JR京浜東北線 与野駅 西口徒歩約10分
JR埼京線 与野本町駅 東口徒歩約10分
Tel：048-823-5221



※駐車場はございませんので、公共交通機関をご利用ください。

必要書類等

- ・実印（契約名義人様分）
- ・印鑑登録証明書（契約名義人様分）※発行後3ヶ月以内のもの
- ・収入印紙（郵便局などで事前にご購入ください）
※売買代金が5千万円超1億円以下のもの → 30,000円
(平成30年3月31日までの軽減税率)
- ・振込証明書（振込依頼書等、入金を確認できるもの）

4. 契約の解除について

次の場合には契約を解除いたします。

- (1) 契約者から契約解除の申し出があったとき。
- (2) 契約事項に違反があったとき。

土地については原状回復の上、返還となります。上記の理由で契約を解除した場合、売買代金の10%を違約金とします。

また、引渡し前に契約解除となった場合、契約保証金は原則返還いたしません。

ただし、融資取扱い金融機関において、買主の責めに帰することのできない事由により融資が不成立となった場合、残金納入期限日（引渡し前）までは、支払い済みの契約保証金の返還を受け、売買契約を解除することができます。なお、支払い済みの契約保証金については利息を付さないものとします。

5. 売買代金の納入について

保留地売買契約締結後、60日以内に納入していただきます。契約保証金は売買代金に充当いたしますので、売買代金の10%を差し引いた金額（土地価格の残代金）をお支払いいただきます。

■ 土地残代金の納入口座

契約保証金の納入口座

埼玉りそな銀行 七里支店

普通預金 口座番号 3512944

口座名 サイたま市風渡野南特定土地区画整理組合
リソチヨウ ヤマダ ヨシマツ
理事長 山田 嘉松

6. 引渡しについて

土地の残代金について、全額の納入が確認された日をもって土地をお引渡しいたします。入金の確認のため、お振込みされた際は、下記までご連絡をお願いいたします。また、後日領収証をお送りいたします。確認の上、契約書とともに大切に保管してください。

◆お問い合わせ先：一般財団法人さいたま市土地区画整理協会内

さいたま市風渡野南特定土地区画整理組合 事務局 管理課

Tel：048-823-5221

7. 売買代金の精算について

換地処分によって、売買した土地について契約時の地積と換地処分公告後の出来形確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、売買時の単価で精算させていただきます。

8. 保留地担保協定を締結している金融機関について

(1) 融資制度について

今回販売する土地は全て保留地であり、換地処分に伴う登記が完了するまでの間、抵当権等の設定ができません。現在、下記金融機関等とは保留地担保協定を締結しておりますので、ローンをご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。

・保留地担保協定締結金融機関

・埼玉縣信用金庫
・埼玉りそな銀行
・武蔵野銀行
・さいたま農業協同組合

また、上記金融機関以外でも、随時保留地担保協定の締結を行っております。

(2) フラット35融資について

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」もご利用可能です。

融資条件を満たしているお客様については、土地購入資金と住宅建設資金の融資を受けることができます。(なお、土地購入資金のみの融資は受けられません)

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に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い合わせください。

9. 税金について

(1) 不動産取得税(県税)

土地や家屋を取得した方が埼玉県へ納める税金です。

① 土地や住宅については、「不動産の価格」×3%

② その他の家屋については、「不動産の価格」×4%

の税額となります。

宅地評価土地(宅地及び宅地比準土地)については、平成30年3月31日までに取得した場合、価格の2分の1を控除する特例措置があります。

「不動産の価格」とは

・購入価格や建築工事費の額ではなく、原則として市町村の固定資産課税台帳に登録された価格をいいます。登録されていないものについては、全国的に統一された基準で県知事が決定します。

詳細については、下記にお問い合わせください。

◆お問い合わせ先：さいたま県税事務所 課税第二担当 Tel：048-822-4076

(2) 固定資産税・都市計画税(市税)

固定資産税、都市計画税につきましては、土地の引渡しの日をもって日割り清算するものですが、今回販売区画は、換地処分前のため、引渡しの翌年から課税されます。

土地や家屋を所有している方が毎年、市へ納める税金です。

① 固定資産税 課税標準額×1.4%

② 都市計画税 課税標準額×0.3%

の税額となります。(さいたま市・平成29年度)

「課税標準額」とは

・市町村の固定資産課税台帳に登録された価格(評価額)をいいます。

なお、一定の要件に該当する場合、税が軽減されます。

詳細については、下記にお問い合わせください。

◆お問い合わせ先：さいたま市見沼区役所 区民生活部課税課

Tel：048-681-6041

(3) 印紙税（契約時、契約書に貼付していただきます）（平成30年3月31日までの税額）

※ 印紙は「収入印紙」です。郵便局など購入できます。

(4) 登録免許税

換地処分時の所有権移転登記の際には、登録免許税（国税）をご負担いただきます。税率・課税標準価格については、換地処分時のものとなりますので、ご了承ください。

また、所有権移転登記に要する費用は、お客様のご負担となります。

(5) 住宅借入金等特別控除制度（住宅ローン減税）

住宅ローン等を利用して住宅の新築や購入をしたときには、一定の要件に当てはまれば居住の用に供した年から一定期間、住宅借入金等特別控除を受けることができ、所得税が軽減されます。

詳細については、下記にお問い合わせください。

◆お問合せ先： 浦和税務署 （代表）048-600-5400

10. 瑕疵担保責任について

土地に瑕疵（隠れた瑕疵を含む。）がある場合には、土地の引渡しを受けた日の翌日から起算して2年間に限り、当組合がその責めを負うものといたします。

11. 権利譲渡について

権利譲渡は、売却保留地の所有権の移転登記を完了するまでは、お認めしておりません。ただし、理事長が特別な理由があると認める時は、さいたま市風渡野南特定区画整理組合の承諾を得た上で権利譲渡をしていただきます。

12. 分筆について

今回販売する区画を分筆する場合は、分筆後の最低敷地面積を150㎡以上としかつ所定の手続きを行っていただきます。

詳細については、下記までお問い合わせください。

一般財団法人さいたま市土地区画整理協会 換地課

Tel：048-823-5223

4. 法規制等

1. 都市計画法・建築基準法に基づく制限

区域区分	都市計画区域内 (市街化区域) 市街化調整区域・外
用途地域	第一種低層住居専用・第一種中高層住居専用 (第二種住居) 準住居・近隣商業・商業・準工業・工業・工業専用・無指定
地区計画	風渡野南地区
その他の地域地区	防火地域・準防火地域 (高度地区) 高度利用地区・中高層住居専用地区・その他 ()
開発行為の許可	要・不要
道路等の都市計画 (事業) による制限	有・無 計画(事業)名：さいたま都市計画事業風渡野南特定土地区画整理事業
建ぺい率及び容積率	建ぺい率60% (但し、条件により緩和がある場合あり)、容積率200%
建物の高さの制限	道路斜線制限・隣地斜線制限・北側斜線制限・絶対高さ (10・12・15m) 日影規制
敷地の面積制限	有・無 (最低限度 150 m ²)
条例による制限等	有・無 (埼玉県建築基準法施行条例)
私道がある場合	私道を変更・廃止しようとするとき禁止又は制限されることがある。
接面道路の種類	① 建築基準法第42条第1項第2号 (区画整理による道路) 2 その他 (位置指定道路 (指定番号 年 月 日第 号)・2項道路・予定道路・建築基準法第42条のその他の道路)

(2) 都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限

法令名	土地区画整理法・その他 (文化財保護法、景観法)
制限の内容	同法第76条の規定による建築行為等の制限

2. 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 *	予定負担金等
飲用水	公営 (さいたま市) / メーター：専用	口径 20mm で 115,800 円
ガス	(都市) プロパン (個別・集中)	—
電気	東京電力エナジーパートナー (株)	—
汚水	(公共下水道 (さいたま市)) 浄化槽	詳細は、北部建設事務所下水道管理課へ
雑排水	(公共下水道 (さいたま市)) 浄化槽	

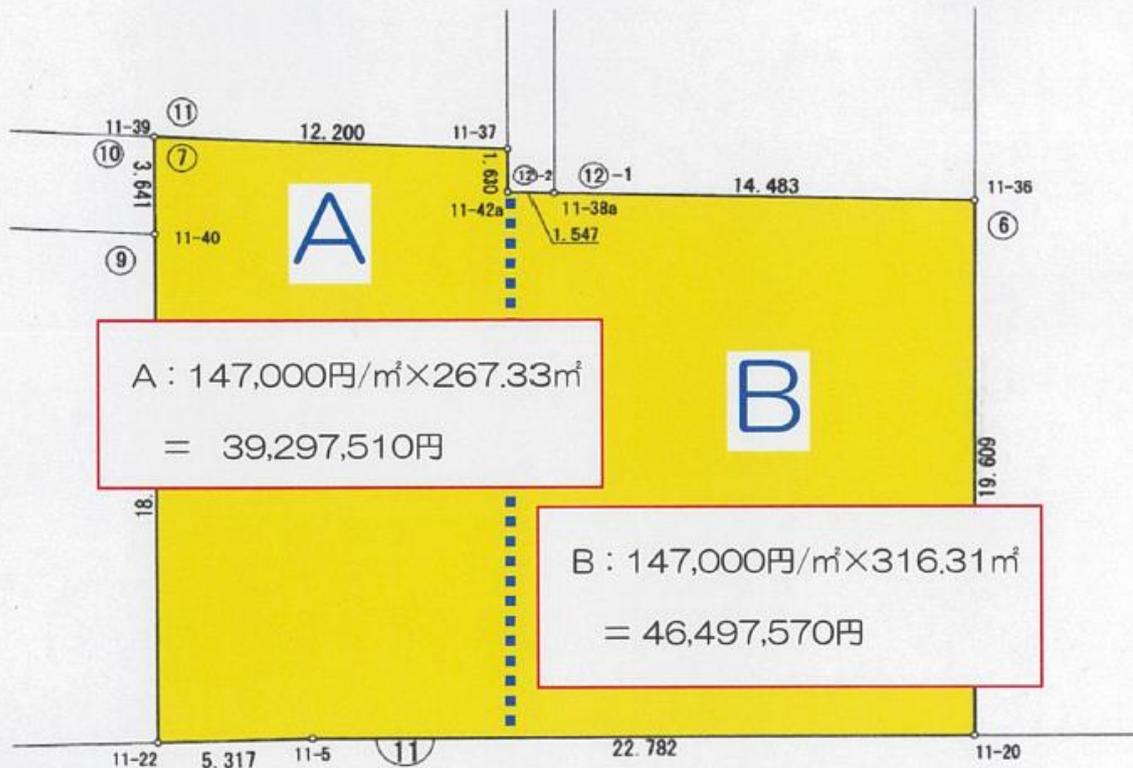
* 「直ちに利用可能な施設」とは、説明時において、現に利用されている施設及び利用可能な状態にある施設をいう。(例えば、前面道路まで施設管が配置されており、いつでも敷地内に引き込める状態にあることをいう。この場合引き込み費用の負担がある。)

3. 完成時の形状・構造

保 留 地	形 状 及 び 構 造	1 平面図・・・契約添付保留地図参照 2 道路からの高さ（現況のとおり。なお、追加盛土は不可。） 3 擁壁（なし） 4 階段（なし） 5 地質・地盤（該当画地は造成地のため、地質調査等を行い建物の建築には十分注意してください。）
	道 路 の 幅 員 及 び 構 造	1 宅地周囲の道路幅 東側 m、 西側 m 南側 17.0 m、 北側 m 2 道路舗装の状況 (有)・無、 完成予定 平成 年 月) 3 側溝等の構造 (U字型) L字型、開暗渠、蓋 (有)・無)、その他) 4 その他 ()

11街区7画地 (583.64m²)
販売価格 85,795,080円
相談に応じて分割して売ります。
※下記のA、Bは分割例です。

1/250



5. その他の事項について

販売区画については「4. 法規制等」のほか、下記にもご留意いただきますよう、お願いいたします。

1. 保留地における建築物等について

当保留地は都市計画法により用途地域（第二種住居地域）の指定がなされており、当保留地の土地利用及び建築等行為については、都市計画法及び建築基準法等法令の制限を受けることとなります。したがって当組合が販売した保留地及び、周辺の保留地には法令の許す範囲内において建築行為（一般住宅、アパート、マンション、店舗等の建築等）が行われます。

保留地における建築等行為については、当組合からの指導及び規制は一切できません。

また、土地区画整理事業施行中のため、今後、当組合所有地を民有地に、又は民有地を当組合所有地に変更する場合があります。

なお、当組合から購入後、区画を割り直したうえで建築が行われた場合につきましても、指導及び規制は一切できません。

2. 将来の区画割等変更について

販売区画及び周辺の当組合所有地の区画割及び造成計画等については、今後の状況によって見直されることがあります。

3. 宅地の形状変更・擁壁の設置について

宅地の地盤高の変更（他の場所から土を搬入し盛ること、又は土を切り他の場所に搬出すること）は、原則として認められません。※建築基礎工事に係る土工事は除きます。

また、隣地に影響を及ぼすおそれのある、擁壁の設置・撤去等については、各種法令等を遵守し、隣地所有者等と充分話し合いのうえ、お客様の責任において行ってください。

隣地の土地所有者が建築する前に隣地境界部の擁壁が必要となる場合は、お客様の責任と負担において、ご契約いただいた宅地内に基礎を含めて擁壁を設置していただくこととなりますので、あらかじめご承知おきください。

なお、宅地内に新たに擁壁その他の構造物を設置する場合には各種法令等を遵守し、設計上充分配慮して安全な構造の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、充分に配慮して行ってください。

4. 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された場合は、お客様の負担で行ってください。

※契約手続き後から、地盤の調査が可能です。

5. 雨水排水について

雨水排水については、お客様のご負担で浸透施設等を設置し、宅内処理を行ってください。

6. 上下水道について

(1) 上水道について

宅地内への引込み工事はお客様のご負担で行っていただきます。

水道設置分担金（口径により異なる）につきましてもお客様負担となります。

※巻末資料「さいたま市水道設置分担金」を参照ください。

(2) 下水道について

下水道受益者負担金は当組合で負担いたします。

なお、宅地内への接続については、お引渡し後、お客様のご希望の位置に無償で1ヶ所設置できます。

詳しくは、さいたま市北部建設事務所下水道管理課へお問い合わせください。

◆お問い合わせ先：（上水道）さいたま市水道局業務部給水工事課

Tel：048-714-3089

（下水道）さいたま市北部建設事務所下水道管理課

Tel：048-646-3248

7. 都市ガスの接続について

前面道路に都市ガスの供給管がありますが、宅地内への引込み工事はお客様のご負担で行っていただきます。

前面道路の供給管の確認等、詳細につきましては、下記までお問い合わせください

◆お問い合わせ先：東京ガス㈱お客様センター Tel：0570-002211

（宅地の街区番号をお知らせの上、工事の相談とお聞きしてください。）

8. 電柱等の取扱いについて

当地区内の電柱・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、歩道がない場合は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電柱については、撤去・設置位置の変更等は認められません。

なお、電柱などが宅地内にある場合、土地の引渡し日以降にお客様と各事業者（東京電力パワーグリッド㈱、東日本電信電話㈱）との間で土地使用許諾の締結又は使用許諾書の提出等を行っていただくこととなります。

電柱・支線・支柱等については、今後必要に応じて販売区画や周辺の民有地に新たに設置される場合がありますのでご了承ください。

また、当該電柱には他サービス（有線テレビジョン等）の電線が共架される場合があります。詳細については、下記へお問い合わせください。

◆東京電力エナジーパートナー㈱カスタマーセンター埼玉 Tel：0120-995-441

9. 日照など相隣関係について

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お話し合いいただき解決することであり、当組合は調停・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の設置や音・臭い・動物飼育等、隣地の利用における争いについても、当組合は調停・あっせん等を一切行いません。

10. 家庭ごみの収集について

家庭ごみの収集所の設置（場所の選定）と管理（清掃など）は、「さいたま市家庭ごみの出し方マニュアル」に基づき、利用されている方の責任で行っていただきます。

詳細については、下記にお問い合わせください。

◆さいたま市 環境局 資源循環推進部 東清掃事務所 Tel：048-685-0611

11. 自治会について

販売区画に係る自治会については下記へお問い合わせください。

◆さいたま市 見沼区コミュニティ課 Tel：048-681-6021

12. 住所表示について

住所表示に使用する底地番については、下記にお問い合わせください。

◆一般財団法人さいたま市土地区画整理協会（換地課）Tel：048-823-5223

また、当地区の土地区画整理事業による換地処分公告後、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』『底地番』）とは異なりますので、ご注意ください。

13. 換地処分時の登記について

売買した土地の、ご契約者様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か月を要します。）ご案内いたします。

なお、登記に要する諸費用はご契約者様の負担となります。

※詳細については、下記へお問い合わせください。

◆一般財団法人さいたま市土地区画整理協会 管理課 Tel：048-823-5221

＜施行者・土地売主＞

さいたま市風渡野南特定土地区画整理組合