



千葉県 マスコットキャラクター  
「チーバくん」

# 流山都市計画事業 運動公園周辺地区 一体型特定土地区画整理事業 保留地分譲案内書（事業者向け・一般競争入札）

82街区1画地、82街区9画地

分譲案内書配布期間 令和3年5月28日（金）～ 6月18日（金）

※土・日を除く

入札参加申込書等受付 令和3年6月17日（木）、18日（金）

入札書等受付 令和3年7月29日（木）、30日（金）

開札日 令和3年8月 2日（月）

令和3年5月

千葉県流山区画整理事務所

## 【 問い合わせ先・分譲案内書配布場所 】

○千葉県流山区画整理事務所 保留地販売担当 ☎04（7138）6360

〒270-0163 流山市南流山1-13 E-mail nagareku09@mz.pref.chiba.lg.jp

○千葉県 県土整備部 都市整備局 市街地整備課（販売担当）☎043（223）3551

〒260-8667 千葉市中央区市場町1-1（千葉県庁中庁舎5階）

※分譲案内書は、「千葉県の宅地分譲」の下記URLからダウンロードができます

<https://www.chiba-horyuchi.jp/undou/index.html>

千葉県の宅地分譲

検索

# 目 次

I	分譲物件と分譲の流れ	P 1
1	分譲物件の概要	
2	分譲の流れの概要	
3	入札参加資格	
4	入札参加の申込み	
5	入札参加申込みに係る失格事由	
6	入札参加資格の審査結果の通知	
7	入 札（入札保証金の納付、入札書類の提出）	
8	入札の無効	
9	開 札	
10	譲受人の決定（落札者の確定）	
11	契約保証金の納付	
12	売買契約の締結等	
13	売買代金の残金の納付	
14	売買代金の納付に際し借入れを行う場合	
15	引渡し等	
16	その他留意事項	
II	契約関係	P 19
1	保留地売買契約書	
2	売買契約に付す主な特約	
III	留意事項	P 22
1	関係法令及び都市計画等の遵守	
2	建設工事等	
3	開札結果の公表	
4	個人情報	
5	その他	
	保留地売買契約書（標準例）	P 25
	（参考）関係法令等	P 36
IV	入札物件位置図	P 41
V	物件調書、建設指針及び画地図	P 42
VI	書類様式等	P 48
	・入札参加申込書（様式1）、チェックリスト（様式1-2、1-3）	
	・委任状（様式2）	
	・誓約書（様式3）	
	・共同企業連合体構成員調書（様式4）	
	（参考例）共同企業連合体に関する協定書	
	・事業者概要書（様式5-1、様式5-2）	
	・建設計画書（様式6-1、様式6-2）	
	・入札書（様式7）	
	・入札保証金提出書（様式8-1、様式8-2）	
	・役員等名簿（様式9）	
	水害ハザードマップにおける物件所在地	P 69

## 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、流山都市計画事業運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業区域内82街区1画地、82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分譲物件（画地）ごとに一般競争入札（以下「本件入札」という。）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（土地のほか、電柱・支線、前面道路、隣接地の現状を含む）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、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料であり、必ず入札参加者自身において、現地及び諸規制についての調査・確認を行ってください。

物件番号	保留地の所在 事業区域 (保留地番号)	地目	地積	最低売却価格 (予定価格)	(参考) 最低売却 価格の単価
1	流山市 流山都市計画事業運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業区域内(82街区1画地)	宅地	626.08㎡	113,946,000円	182,000 円/㎡
2	同上(82街区9画地)	宅地	423.19㎡	80,406,000円	190,000 円/㎡

注 表中の地積は実測によるものです。なお、換地処分に当た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施行の費用に充てるため、工事施工後、地権者の換地や公共施設の用地に定めないうで、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、事業期間終了の令和11年度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特約（Ⅱの2の（2）（P19）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原則としてできません。

※ なお、県が承認するケースとしては、SPC（特別目的会社）等の活用や、保留地購入後に譲受人が建物を建設するなど、土地に付加価値を付けて売却する場合等を想定しています。いずれの場合も、譲受人が入札時に提出した建設計画を、第三者が承継することを条件に本物件の所有権等の譲渡を認めることがありますので、御相談ください。

## （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

運動公園周辺地区は、千葉県の北西部、都心から2.5km圏に位置する水と緑の豊かな流山市の中部にあります。

平成17年8月に開業したつくばエクスプレス「流山セントラルパーク駅」から秋葉原駅までの標準的な所要時間は約28分です。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。

常磐自動車道流山インターチェンジから約4km、東京外環自動車道外環三郷西インターチェンジから約7kmの交通至便な地区です。

### ② 事業概要

- |         |                               |
|---------|-------------------------------|
| ・事業名称   | 流山都市計画事業運動公園周辺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232ha                        |
| ・計画人口   | 約21,400人                      |
| ・事業計画認可 | 平成11年3月12日                    |
| ・施行期間   | 平成10年度～令和11年度                 |
| ・事業進捗率  | 約62.4%（令和2年度末現在）              |

## 2 分譲の流れの概要

処分方法は、一般競争入札とします。

処分の公告 令和3年5月28日(金)  
※千葉県報掲載  
専用ホームページ「千葉県の宅地分譲」に分譲案内書を掲載



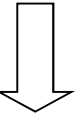
入札参加の申込み **【持参に限る】**  
(P6) 令和3年6月17日(木)、18日(金)  
千葉県流山区画整理事務所 保留地販売担当



入札参加資格の審査と審査結果の通知  
(P10) 令和3年7月9日(金)までに審査結果の通知文書を発送



入 札 令和3年7月29日(木)、30日(金)  
**【持参又は簡易書留に限る】**  
(P10) 千葉県流山区画整理事務所 保留地販売担当



開 札 令和3年8月2日(月)  
(P13) 千葉県流山区画整理事務所 入札室



以下は、落札者に関する流れです。

契約保証金の納付と売買契約の締結 令和3年8月中旬頃(見込み)  
(P14) 落札者(譲受人)決定通知書を受けた日から15日以内



売買代金の残金の納付  
(P15) 売買契約を締結した日から起算して60日以内



本物件の引渡し 令和3年10月頃(見込み)  
(P16) 県が売買代金の完納(残金の納付)を確認後、速やかに行います。

### 3 入札参加資格

入札参加申込者（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。

なお、連名又は共同企業連合体（注1、P5）で入札参加申込みをする場合は、当該連名に係る全ての申込者又は当該共同企業連合体の全ての構成員が次に掲げる全ての資格を備えていなければなりません。また、入札を代理人に委任する場合における当該代理人についても同様とします。

- (1) 保留地処分規則第4条の規定により、次のいずれにも該当しない者であること。
  - ア 本件入札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 入札において、その公正な執行を妨げた者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連合した者
- (2) 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「暴対法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員又は知事が公の秩序を害するおそれのあると認められた者（以下「暴力団員等」という。）に該当しない者であること。
- (3) 暴対法第2条第2号に規定する暴力団若しくは知事が公の秩序を害するおそれのあると認められた団体（以下「暴力団等」という。）又は暴力団員等と密接な関係を有する者に該当しない者であること。

なお、暴力団員等又は暴力団等若しくは暴力団員等と密接な関係を有する者とは、次のいずれかに該当する者をいう。

  - ア 本物件又は本物件上に建設する施設の全部又は一部を暴力団等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
  - イ 次のいずれかに該当する者
    - (ア) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（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の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が暴力団員等である者
    - (イ) 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員等を利用するなどしている者
    - (ウ) 役員等が暴力団等又は暴力団員等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にあるいは積極的に暴力団等の維持運営に協力し、若しくは関与している者
    - (エ) 役員等が暴力等団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している者
    - (オ) 役員等が暴力団等又は暴力団員等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
  - ウ ア又はイに該当する者の依頼を受けて本件入札に参加しようとする者
- (4) 法人税（個人にあつては所得税）並びに消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。
- (5) 都道府県税を滞納していない者であること。

## 注1 共同企業連合体

本件分譲における共同企業連合体とは、複数の企業等が「共同企業連合体に関する協定（参考例参照）を締結して、共同して本物件を取得し事業を行う連合体をいいます。

共同企業連合体（以下「連合体」という。）による入札参加も可としますが、その取扱いは次のとおりとします。

ア 連合体の構成員の全てが本物件を取得しようとする構成員である必要はありませんが、本物件を取得しようとする者は、全て構成員となっていなければなりません。また、本物件を取得しようとする構成員が複数いる場合は、本物件をどのように分割するのかが入札参加申込み時点で明確になっていなければなりません（画地の分割に要する測量費用等の費用は全て譲受人の負担です。）。

イ 「共同企業連合体に関する協定」には、連合体の目的、名称、事務所、存続期間、当該連合体を代表する企業等（以下「代表企業」という。）及び各構成員の事業分担が定められていなければなりません。

ウ 代表企業は、本物件を取得しようとする者の中から定めなければなりません。

連合体に係る入札参加申込み及び入札等並びに入札保証金等の納付及び還付金等の受取は、全て代表企業が行い、他の構成員は行えません。また、この分譲に係る県からの連絡等は、代表企業の連絡担当者に対して行うことにより、構成員全員に連絡等がなされたものとみなします。

エ 代表企業から県へ提出された書類及び県からの照会に対する代表企業からの回答は、特定の構成員に係るものを除き、構成員全員の合意の上で提出又は回答がなされたものとみなします。

オ 県との本物件の売買契約は、本物件を取得しようとする構成員の連名（必ずしも連合体の全構成員ではない。）で行うものとし、当該連名の構成員が契約の履行（建築物等の建設・整備及び事業の実施を含む。）について連帯して責任を負うものとします。

カ 落札後、本物件を取得しようとする構成員が本物件を取得できなくなった場合又は連合体の目的とする建築物等の建設・整備及び事業を継続できなくなった者が生じた場合は、構成員相互間で連帯責任を負うものとします。

なお、当該連合体の構成員の中で建築物等の建設・整備及び事業を引き継ぐことができる者がいない場合には、あらかじめ県の承諾を得た上で、他の事業者を確保するものとします。この場合において、同一物件の入札に申込みを行った者及び申込みを行った他の連合体の構成員は、原則として代替事業者として認められません。

**注2 SPC（特定目的会社等）**の参加申込みについては、必ず事前に県へ相談してください。

## 4 入札参加の申込み

### (1) 入札参加申込書類の受付期間

令和3年6月17日(木)、18日(金)の午前9時～正午、午後1時～午後5時  
※受付期間を過ぎた場合、申込書類に不足がある場合は受け付けません。

### (2) 受付場所

千葉県流山区画整理事務所(保留地販売担当) 流山市南流山1-13  
電話: 04-7138-6360

### (3) 申込方法

事前に電話連絡により提出時間を調整の上、直接ご持参ください。

※ 持参以外の方法での申込みは受け付けません。

※ 必ず本人又は代理人が持参してください。ただし、入札参加申込者が法人で、その社員が入札書等を持参する場合等は、代理人とする必要はありません。

### (4) 申し込みの際に申込書類の他に持参していただく書類

運転免許証等の身分証明書 受付で持参者の本人確認をします。

代理人の場合は、委任状に押印されている代理人の印

入札参加申込者が法人でその社員の場合は、社員であることを証する書面

黒のボールペン又は万年筆 申込書類に補正等をお願いする場合があります。

### (5) 申込書類

申込書類は、次のとおりです。物件ごとに作成し、提出してください。一つの申込書類で複数物件を申し込むものは、受け付けません。

#### 【申込者が法人の場合】

##### ① 入札参加申込書(様式1、様式1-2)

・使用する代表者印は、印鑑証明書の印を使用してください。以下も同様とします。

・連名の場合(共有の場合も含む)は、申込者の欄で代表者(連名者の中の1者のみ)の名称の前に○印を付けてください。連名の場合、以後の県からの連絡等は全て代表者に対してのみ行います。

・共有の場合は、各々の持分を名称の後ろに記入してください。

##### ② 委任状(様式2)

代理人により本件入札を行う場合に提出してください。

入札参加申込者が法人で、その社員が入札に必要な書類を持参する場合又は開札に参加する場合には、当該社員を代理人とする必要はありません(社員であることを証する書面及び運転免許証等の身分証明書の持参は必要)。

##### ③ 誓約書(様式3-1)

##### ④ 連合体の場合は、共同企業連合体構成員調書(様式4)及び「共同企業連合体に関する



協定書」(参考例参照)の原本(各法人の記名押印があるもの)

- ⑤ 定款等の写し
- ⑥ 商業・法人登記の履歴事項全部証明書(申込日から3か月以内のものに限る。)
- ⑦ 印鑑登録証明書(申込日から3か月以内のものに限る。)
- ⑧ 納税状況を証する書類(申込日から3ヶ月以内のものに限る。)
  - ・(国税)法人税・消費税及び地方消費税の納税証明書(未納税額のない証明用)
  - ・(都道府県税)千葉県内に事業所を有する事業者は千葉県税に係る納税証明書(完納証明)※千葉県内に事業所を有しない事業者は、本社所在地の納税証明書
- ⑨ 事業者概要書(様式5-1及び様式5-2)

「2 法人等の沿革」については、既存の概要説明資料(パンフレット等)で代替可。
- ⑩ 役員等名簿(様式9)
- ⑪ 建設計画書(様式6-1又は様式6-2)
  - ・土地利用計画図(平面図又は施設配置図。縮尺1/500程度のもの。)を添付してください。
  - ・建設計画書の作成に当たっては、申込者で現地を十分調査の上、この分譲案内書に示す建設指針(以下「建設指針」という。)及び関係法令等に則して作成してください。(Ⅲの1(P22)参照)
  - ・なお、建設計画書は、申込者が本物件について、どのような土地利用等を図るのかを確認するため、提出を求めるものです。提出のあった建設計画書について、審査を行うものではありませんが、内容の確認等を行う場合があります。
- ※1 連名又は連合体の場合は、各申込者又は各構成員についての⑤～⑩の書類を添付してください。
- ※2 代理人により本件入札を行う場合は、代理人の誓約書(様式3-2)及び【申込者が個人事業主及び個人の場合】の項に掲げる④～⑥の書類も提出してください。

なお、当該代理人が入札参加申込みする法人の役員等の場合は、これらの書類は不要です(役員等に該当するかどうかは、事前に必ず県へご相談ください。)
- ※3 代理人による入札を行う場合は、「(7)注意事項のア」(P8)にご注意ください。
- ※4 県は、入札参加申込者及び代理人による入札参加を行った場合は当該代理人が「3 入札参加資格」(2)及び(3)(P4)の要件を満たしている者であるか否かを確認するため、役員等名簿により千葉県警察本部へ照会を行います。その際、提出された書類の内容の一部を千葉県警察本部に提供する場合がありますので、あらかじめご了解ください。

#### 【申込者が個人事業主及び個人の場合】

- ① 入札参加申込書(様式1、様式1-3)
  - ・使用する印は、印鑑登録証明書の印を使用してください。以下も同様とします。
  - ・連名の場合(共有の場合も含む。)は、申込者の欄で代表者(連名者の中の1者のみ)の名称の前に○印を付けてください。連名の場合、以後の県からの連絡等は全て代表者に対してのみ行います。
  - ・共有の場合は、各々の持分を名称の後ろに記入してください。

- ② 委任状（様式2） 代理人により本件入札を行う場合に提出してください。  
連名（共有を含む。）での入札参加で、連名者のうちの1人が入札に必要な書類を持参する場合又は開札に参加する場合には、当該者を他方の連名者の代理人とする必要はありません。
- ③ 誓約書（様式3-3）
- ④ 住民票の写し（申込日から3か月以内のものに限る。）  
世帯全員、続柄及び本籍の記載は必要ありません。
- ⑤ 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  
の証明書」（申込日から3か月以内のものに限る。）  
東京法務局の後見登録課又は法務局若しくは地方法務局（本局）の戸籍課で発行。
- ⑥ 後見の登記の通知を受けていないこと及び破産者名簿に記載がないことを証する「身分  
証明書」（申込日から3か月以内のものに限る。）本籍地の市区町村で発行。
- ⑦ 印鑑登録証明書（申込日から3か月以内のものに限る。）
- ⑧ 納税状況を証する書類（申込日から3か月以内のものに限る。）
- ・（国税）所得税・消費税及び地方消費税の納税証明書（未納税額のない証明用）
  - ・（都道府県税）都道府県税の納税証明書（完納証明）
- ⑨ 事業者概要書（様式5-1及び様式5-2）  
上記【申込者が法人の場合】の「⑨ 事業者概要書」（P7）に同じ。会社の場合に準じて記載してください。※一般個人の場合は不要です。
- ⑩ 建設計画書（様式6-1又は様式6-2）  
上記【申込者が法人の場合】の「⑩ 建設計画書」（P7）に同じ。
- ※1 県は、入札参加申込者及び代理人による入札参加を行った場合は当該代理人が「3 入  
札参加資格」（2）及び（3）（P4）の要件を満たしている者であるか否かを確認するた  
め、住民票の写しにより千葉県警察本部へ照会を行います。その際、提出された書類の  
内容の一部を千葉県警察本部に提供する場合がありますので、あらかじめご了解くださ  
い。

## （6）提出部数

申込書類は、「正本」1部、「副本」1部のほか「建設計画書」2部を提出してください。

注 副本及び建設計画書は複写で可。

## （7）注意事項

- ア 代理人により入札する場合において、当該代理人は、代理人として入札する物件と同じ物件について、本人として入札参加の申込みを行うことはできず、また、他の申込者（連  
合体の構成員を含む。）の役員又は代理人に該当する者であってはなりません。これらに  
違反した場合は、当該代理人が関係する全ての入札（参加）者が失格となります。
- イ 入札参加申込書には、必ず入札に参加する物件の「物件番号」を記載してください。  
入札参加申込書は、一つの物件ごとに作成してください。1枚で複数物件を申し込む入  
札参加申込書は受け付けません。

ウ 入札参加申込書、入札書、入札書提出用封筒、入札保証金提出書及び入札保証金の納付書兼領収書の書面間で物件番号、保留地所在等の記載に齟齬がある場合は、入札参加申込みが失格又は入札が無効となる場合がありますのでご注意ください。

なお、同じ書面内で物件番号と保留地番号の記載内容に齟齬がある場合は、保留地番号に係る物件に対する入札の書面とみなします。

エ 申込書類に不備がある場合は、原則として、申込みを受け付けません。ただし、軽微な不備については、その場で補正を求め、補正後に受け付けます。

受付後の申込書類の訂正・修正及び差替え等は認めませんが、県が補正を求めた場合は、この限りではありません。

審査のため、申込書類の内容について県から照会又は確認をさせてもらうことがあります。また、補足資料等を提出していただく場合があります。

オ 申込書類の作成に係る一切の費用については、申込者の負担とします。

カ 申込書類は、審査の結果及び入札の結果にかかわらず、返却しません。

キ 申込書類作成上の留意事項は以下のとおりです。

(ア) 用紙の大きさは日本工業規格A4判としてください。

なお、A4判よりも大きい書類については、折りたためるものは、折りたたんでA4判の大きさにしてください。

(イ) 参加申込みに係る申込書類及び契約等の言語は日本語、単位はメートル法を使用するものとします。

(ウ) 文字は横書き、フォントのサイズは10.5～12ポイントを基本とします。

(エ) 建設計画書の添付書類には、申込者（企業名）がわかるブランド名、ロゴマーク等は一切表示しないでください。

## 5 入札参加申込みに係る失格事由

入札参加申込みについて、次に掲げる事由に該当する場合は失格、又は失格となる場合があります。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 入札参加資格」(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、提出先及び提出期限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。
- (5) 申込書類に記載すべき事項以外の内容が記載されている場合は、失格となる場合があります。
- (6) 申込書類提出後、記載内容に重大な変更が生じた場合は、失格となる場合があります。
- (7) 申込者の代理人が、代理人として入札する物件と同じ物件について、本人として入札参加の申込みをした場合又は他の申込者（連合体の構成員を含む。）の役員若しくは代理人に該当する場合は、当該代理人が関係する全ての申込者が失格となります。
- (8) 申込者又は連合体の構成員が同一物件に対して重複して入札参加申込みを行った場合は、

失格となります（連名による申込者及び連合体の構成員が他の申込者との連名又は他の連合体の構成員となっている場合は、当該申込者との連名による全申込者及び当該構成員を含む全ての連合体を失格とする。）

## 6 入札参加資格の審査結果の通知

### (1) 入札参加資格確認通知書等の送付

入札参加者には、令和3年7月9日(金)までに入札参加通知書及び入札保証金の納付書兼領収書（3枚複写）を郵送でお送りします。

注 入札参加者とは、この分譲案内書においては、入札参加資格の審査の結果、資格を有すると認められた者をいいます（以下同じ。）。

### (2) 注意事項

入札参加資格の審査結果に対する異議等については、一切、応じられません。

## 7 入札（入札保証金の納付、入札書類の提出）

入札参加者は、以下により入札を行ってください。

### (1) 入札保証金の納付

入札参加者は、入札をする前に入札保証金を一括して県に納付してください。

#### ア 入札保証金の額

入札保証金の額は、各自が見積もる入札金額の100分の5以上の額（円未満切上げ）です。なお、納付された入札保証金の額が、実際に入札金額に対して100分の5未満となった場合には、当該入札は無効となります（入札は、面積当たりの単価ではなく、取得希望価額での競争となるのでご注意ください。）。

例 最低売却価格1,000万円の物件で、仮に1,100万円の価格で入札しようとするとき  
 $1,100 \text{ 万円} \times 0.05 = 55 \text{ 万円}$  55万円以上の納付が必要です。

#### イ 納付方法

「6 入札参加資格の審査結果の通知」の(1) (P10)で入札参加通知書と併せてお送りする納付書兼領収書（3枚複写）を用いて、上記アにより算出した入札保証金の額等を記載の上、千葉県指定金融機関（千葉銀行本・支店）で納付してください。その際、納付書兼領収書の第1枚目（納入者用）をお受け取りください。

#### ウ 注意事項

(ア) 必ず千葉県指定金融機関（千葉銀行本・支店）で納付してください。他の金融機関では納付できません。千葉銀行の領収印のある納付書兼領収書の提出がない場合、入札保証金の納付を確認することができません。

(イ) ATM（現金自動預払機）及びインターネットによる振込みは受入れができません。

(ウ) 入札保証金を分割して納付することはできません。

(エ) 連名又は連合体での申込みの場合は、代表者又は代表企業が一括して納付してください。

(オ) 入札保証金の納付後は、その取消し又は変更はできません。

- (カ) 1通の納付書兼領収書で複数物件の入札保証金を納付することはできません。
- (キ) 納付書兼領収書には、必ず入札に参加する物件の「物件番号」を記載してください。
- (ク) 入札保証金には、利子を付しません。
- (ケ) 落札者以外の入札者の入札保証金は、当該入札者が「入札保証金提出書」において指定した金融機関（ゆうちょ銀行の場合は振込用の店名・預金種目・口座番号を記入してください。）の預金口座へ振り込む方法により還付します。  
連名又は連合体の場合は、代表者又は代表企業に対して還付します。  
なお、還付はなるべく早く行うよう努めますが、開札後3週間程度を要する場合があります。
- (コ) 入札保証金を納付したものの入札を行わなかった入札参加者については、入札保証金の還付手続の説明を行いますので、千葉県流山区画整理事務所（保留地販売担当）（電話 04-7138-6360）までご連絡ください。ただし、入札保証金の還付は開札終了後となります。

## (2) 入札書類の提出

### ア 入札書類受付期間

令和3年7月29日(木)、30日(金) 午前9時～正午、午後1時～午後5時  
なお、郵送による入札書等の受領期限は、令和3年7月23日(金)午後5時までです。

### イ 提出（送付）先

千葉県流山区画整理事務所（保留地販売担当）〒270-0163 流山市南流山1-13  
電話：04-7138-6360

### ウ 提出書類

#### (ア) 入札書

入札書（様式7）に必要事項を記載し、押印の上、入札書のみを長型3号（120mm×235mm）の無地の封筒で会社名等が印刷されていないもの（以下「入札書提出用封筒」という。）に入れ、封をしてください。

入札書提出用封筒の表面に「入札書在中」と記載するとともに、物件番号及び入札参加申込者の名称又は氏名（連名の場合は代表者氏名又は代表企業名とし、連合体の場合は連合体の名称及び代表企業名を併記する。）を記載して提出してください。

※ 入札書及び入札書提出用封筒には、必ず入札に参加する物件の「物件番号」を記載してください。物件番号の記載のない入札書提出用封筒は受け付けません。

※ 入札金額の欄は、取得希望価額を記載してください。面積当たり単価ではありません。

※ 代理人が入札するときは、代理資格及び記載方法について事前に県に確認してください。

#### (イ) 入札保証金提出書

入札保証金提出書（様式8-1）に必要事項を記載し、押印の上、上記（1）のイで納付した際に千葉銀行から受け取った入札保証金の納付書兼領収書（第1枚目）の原本

を所定の貼付欄（様式8-2）に貼り付けた上で提出してください。

なお、納付書兼領収書は入札受付後に返却します。

#### エ 提出方法

入札書の入った入札書提出用封筒及び千葉銀行から受け取った納付書兼領収書を貼付した入札保証金提出書を持参（本人又は代理人に限る。）又は簡易書留郵便による郵送により提出してください。なお、郵送による受領期限を過ぎた場合は、受け付けません。

#### オ 注意事項

- (ア) 入札書及び入札保証金提出書には、必ず入札に参加する物件の「物件番号」を記載し、押印には、申込書類として提出された印鑑（登録）証明書と同じ印を使用してください。
- (イ) 入札参加者は、事由のいかんにかかわらず、その提出した入札書の書換え、引換え、又は撤回をすることができません。
- (ウ) 入札参加申込書、入札書、入札書提出用封筒、入札保証金提出書及び入札保証金の納付書兼領収書の書面間で物件番号、保留地番号等の記載に齟齬がある場合は、入札が無効となる場合がありますのでご注意ください。

なお、同じ書面内で物件番号と保留地番号の記載内容に齟齬がある場合は、保留地番号に係る物件に対する入札の書面とみなします。

## 8 入札の無効

次の各号のいずれかに該当する入札は、無効とします。

- (1) 入札に参加する資格がない者又は入札参加通知書を受けていない者が行った入札
- (2) 申込書類等入札関係提出書類に虚偽の記載がある者が行った入札
- (3) 入札書及び入札保証金提出書の提出方法、提出先及び提出期限が守られなかった入札
- (4) 入札参加申込みにおいて、入札を委任する旨の委任状が提出されていない代理人による入札
- (5) 千葉銀行の領収印のある納付書兼領収書を貼付した入札保証金提出書を提出していない者が行った入札
- (6) 入札保証金の額が本物件に対する見積金額（入札金額）の100分の5に満たない者のした入札
- (7) 入札書について、入札金額及び氏名（法人又は団体にあつては商号名称及び代表者名）の確認がしがたいもの、押印のないもの又は不鮮明なもの、鉛筆書きのものその他主要な事項が識別しがたいもの
- (8) 入札書に記載した金額を訂正しているもの
- (9) 代理人により入札する場合、入札書に入札者並びに代理人の住所及び氏名の記入並びに代理人の押印（委任状に代理人の印として押印された印を使用したものに限る。）のないもの又は不鮮明なもの
- (10) 県が保留地処分規則第10条の規定により入札を拒絶した者のした入札
- (11) 1者（連合体）で1物件に2通以上の入札書を提出した場合はその全部の入札
- (12) 入札に当たり他人を脅迫し、その他不正の行為があった者が行った入札

## 9 開札

### (1) 開札の日時及び場所

物件 番号	日 時	場 所
1	令和3年8月2日(月) 午前10時00分	流山市南流山1-13 流山区画整理事務所 3階 入札室
2	令和3年8月2日(月) 午前10時40分	

### (2) 開札の手順

#### ア 入札者の本人確認

入札者(注)が開札に立ち会う場合は、本人確認を行いますので、県の受付印が押印されている入札保証金提出書の写し又は入札参加通知書の原本を提示してください。

注 この分譲案内書において入札者とは、県に入札書を提出し、受け付けられた者をいいます(以下同じ)。

#### イ 落札者(譲受人候補者)の決定

開札の結果、県が定める最低売却価格(予定価格)(注)以上で、かつ、最高金額の入札をした方が落札者となります。ただし、落札となるべき同額の入札者が2者以上ある場合は、直ちにくじ引きを行い、落札者を決定します。

同額の入札者は、全て「くじ」を引かなければならず、「くじ」を辞退することはできません。入札者が開札会場にいない場合は、県の指定した開札事務に関係のない職員がくじを引きます。

くじ引きの方法は、最初にくじ引きの順番を決めるくじ引きを行い、その後、落札者を決定するくじ引きを行います。

落札者は、「10 譲受人の決定(落札者の確定)」まで譲受人候補者の地位にあります。

注 県が定める最低売却価格(予定価格)とは、本件入札については、「1 分譲物件の概要」の(1)の表(P1)で「最低売却価格(予定価格)」の欄に示す金額です。

#### ウ 注意事項

- ・再度入札は、行いません。入札の回数は1物件につき1回です。
- ・開札時刻を過ぎた場合は、入室できません。
- ・入札書を提出した物件以外の開札には立ち会えません(入室できません)。
- ・開札は、県の指定した開札事務に関係のない職員を立ち合わせて行います。
- ・開札の翌日以後、譲受人の決定までの間、県と落札者で売買契約書の条項等の整理、確認を行います。
- ・落札者が期日までに契約を締結しないとき又は契約を締結する見込みがないと認められるときは、入札保証金は県に帰属することとなります。

### (3) 開札結果の通知

開札の結果は、入札者に速やかに文書により通知します。

## 10 譲受人の決定（落札者の確定）

落札者（譲受人候補者）については、県から譲受人の決定通知（保留地処分規則第12条第4項の規定による通知。以下「落札者（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。

## 11 契約保証金の納付

### (1) 契約保証金の額

売買代金の100分の10以上(円未満切上げ)の契約保証金を納付していただきますが、入札保証金を契約保証金の一部に充当するので、実際には契約保証金と入札保証金の差額を納付していただくことになります。

契約保証金の実際の納付額等については、落札者決定後に県と落札者で調整します。

### (2) 納付方法

売買契約の締結前に（落札者（譲受人）決定通知書を受けた日から15日以内に契約を締結しなければなりません。）、落札者（譲受人）決定通知書と併せて送付する納入通知書兼領収書により千葉県指定金融機関等（納入通知書裏面記載）で納付してください。

なお、契約保証金には利息を付さないものとし、売買代金の残金が納付されたときに、売買代金の一部に充当されます。

### (3) 注意事項

ア 必ず千葉県指定金融機関等（納入通知書裏面記載）で納付してください。それ以外の金融機関では納付できません。

イ 納付した際、領収印のある納入通知書兼領収書をお受け取りください。売買契約を締結する際に提示を求める場合があります。

ウ 譲受人が連名又は連合体の場合、代表者又は代表企業が一括して納付してください。

## 12 売買契約の締結等

落札者は、県から落札者（譲受人）決定通知書を受けた日から15日以内に、契約保証金を納付して売買契約を締結していただきます。期日までに契約を締結しないとき又は契約を締結する見込みがないと認められるときは、落札者と契約を締結しないことがあります。この場合、契約保証金（入札保証金）は、県に帰属することとなります。

売買契約書については、落札者（譲受人候補者）決定後、県と落札者で「保留地売買契約書（標準例）」を基本に条項等を整理・確認の上、調製した保留地売買契約書で契約を締結します。

契約締結は、令和3年8月頃を見込んでいます。



(1) 契約を締結するときは、千葉県流山区画整理事務所までお越しいたください。その際、ご持参いただくものは次のとおりです。

- ① 落札者（譲受人）決定通知書
- ② 契約保証金の納入通知書兼領収書（指定金融機関の領収印があるもの）
- ③ 保留地売買契約書 2通

※ 落札者（譲受人）決定通知書と併せて県から送付する保留地売買契約書2通に実印で押印及び割り印を行い持参してください。また、そのうちの1通（県保管分）には、適正な収入印紙を貼付し、実印で割り印を行ってきてください。

(2) 上記（1）の②で契約保証金の納付を確認した後、保留地売買契約書2通に知事印を押印・割り印し、収入印紙を貼付していない方の契約書1通を譲受人にお返しします。

(3) 売買契約締結後に、今後の事務手続等（売買代金の支払方法、契約保証金の売買代金への充当、引渡しの方法、所有権移転登記等）についてご説明します。

(4) 譲受人が入札参加申込みの際提出した建設計画書（以下「建設計画書」という。）に基づく建築物等の建設・整備について、流山市が建設指針及び関係法令等に則した指導を適切に行えるよう、売買契約の締結後、譲受人の氏名・名称等を県から流山市まちづくり推進部都市計画課に建設計画書を添えて通知することがあります。

### 1 3 売買代金の残金の納付

売買代金と契約保証金の差額（以下「売買代金の残金」という。）については、売買契約を締結した日から起算して60日以内に、県から送付する納入通知書兼領収書により千葉県指定金融機関等（納入通知書裏面記載）で納付していただきます。

※ 譲受人が連名又は連合体の場合、代表者又は代表企業が一括して納付してください。

※ 契約保証金は、売買代金の残金の納付が確認された後に売買代金の一部に充当されます。

### 1 4 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）運動公園周辺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、スルガ銀行、館山信用金庫

(注) 上記の金融機関であっても、条件によっては融資を受けられない場合もありますので、詳細は各金融機関にお問合せください。

## 15 引渡し等

(1) 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、速やかに行います。引渡し時期は、売買代金の残金の納付時期等によりますが、令和3年10月頃を見込んでいます。

(2) 連合体等において、複数の構成員が保留地を分割して取得する場合は、落札者（譲受人候補者）決定後、速やかに県にご相談ください。

なお、分割に要する費用は、全て譲受人の負担となります。

(3) 保留地の所有権移転登記は、法第107条第2項の規定による換地処分に伴う登記（表示登記、所有権保存登記）が完了した後、県で行います。

なお、所有権移転登記に要する費用（登録免許税等）は、譲受人の負担となります。

※ 当地区の換地処分の公告は、事業期間が終了する令和11年度末を予定しています。

(4) 注意事項

ア 本物件は、現状有姿(土地のほか、電柱・支線、前面道路、隣接地の現状を含む。)での引渡しとし、この分譲案内書と現況が相違している場合は、現況が優先し、売買契約後も現況のまま引き渡します。

なお、その際、本物件や周辺道路等の整備が未完了であっても、譲受人は、当該状況について異議を申し出ないものとします。

イ 本物件の地積（実測面積）と、換地処分に当たって将来行われる確定測量等に基づく実測面積及び換地処分後の登記面積に差異が生じた場合においても、売買代金の精算は行いません。また、換地処分により土地の形状又は面積に変更が生じた場合においても同様とします。

## 16 その他留意事項

(1) 物件調書について

「V 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当たっては、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 建設工事に当たっては、「V 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/m<sup>2</sup>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当たっては、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、すべて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、販売区画の底地番と街区・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等住居の表示については、千葉県流山区画整理事務所 保留地販売担当（電話：04-7138-6360）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 取得した保留地について、この契約の締結の日から法第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のとき 施行規則第16条第2項
  - ・②のとき 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。

## (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（県は非課税）です。

税額は次表のとおりです（令和4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
5千万円超	1億円以下	3万円
1億円超	5億円以下	6万円

### 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）

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（令和11年度末の予定）となります。

## (7) 落札者が売買契約を締結しない場合について

落札者が所定の期間内に契約を締結しない場合又は契約を締結する見込みがないと認められ県が落札者と契約を締結しないこととした場合においては、開札の結果、県が定める最低売却価格（予定価格）以上の額での入札者で、かつ、入札額が高い順（落札者を除く上位入札額の3者に限る。）に当該入札者が入札した額で随意契約を行う予定です。ただし、この取扱いは、予告なく取りやめ、又は打ち切ることがあります。

## II 契約関係

### 1 保留地売買契約書

保留地売買契約書の具体的な条項については、「保留地売買契約書（標準例）」（P25）のとおりです。ただし、落札者の形態や土地利用の目的、事業形態等により条項の一部を加除修正する場合がありますので、あらかじめご了解ください。

### 2 売買契約に付す主な特約

売買契約に付す主な特約は以下のとおりです。詳細は、「保留地売買契約書（標準例）」（P25）をご覧ください。

#### （1）事業等の実施

ア 譲受人は、売買土地に係る入札参加（買受）申込書類及び分譲案内書に則して、下記のいずれかの事業を実施するものとします。

（ア）売買土地に住宅等の建築物、施設、設備（以下「建築物等」という。）を建設又は整備し、自ら利用（第三者への貸付けも含む。以下同じ。）すること。

（イ）建築物を建設し、自ら利用する第三者に住宅等の建築物付きの売買土地を販売すること。

（ウ）供給処理施設や土留め等の施設又は設備を整備し、自ら利用する第三者に売買土地を販売すること。

※ 上記（ウ）の場合の例

（土地のみの場合）

土留め、かさ上げ、擁壁、供給処理施設

（駐車場の場合）

コインパーキング、アスファルトで整備

ただし、仮設的な施設・設備は除きます。

（例）土嚢で整備した土留め、草刈りのみ、トラロープ及び砕石で整備した駐車場

イ 譲受人は、本物件の引渡日から3年以内にアに規定する建設の着工又は整備をしなければなりません。

ウ アの（イ）、（ウ）の販売をする場合は、原則として公募によるものとします。

エ なお、関係機関との協議の結果等合理的な事由により建設計画書の内容を変更することはできますが、建設指針及び関係法令等に則している必要があります。

#### （2）所有権等の譲渡の禁止

譲受人は、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、次のいずれかに該当し事前に県がこれを承認した場合、又は譲受人が自ら利用す

る第三者のため建築物を竣工し売買土地を譲渡する場合は、この限りではありません。

ア 自らが利用する第三者に施設又は設備が整った売買土地を譲渡するとき

イ 譲受人が死亡（法人にあっては、解散、分割又は合併）したことにより譲渡が必要となるとき

ウ 譲受人及び県と保留地に担保権を設定することを目的とする契約、若しくは協定を締結している担保権者が譲受人の破産等により譲渡担保権等を行使したとき、又は債権回収の方法として任意売却を行いたい旨の申請をしたとき

エ その他イ又はウに類する事由で、県がやむを得ないと認めたとき

また、県は、承認するに当たり必要な条件を付すことができます。譲受人が本物件に建築物を建設しないで譲渡する場合において、転買人が事業等の実施の義務若しくは所有権等の譲渡の禁止に関する義務に違反したとき、又は故意若しくは重大な過失によりこの契約に定めるその他の義務を履行しないときは、譲受人は買い戻しを行わなければならない旨の条件を付すこととします。

※ この特約とは別に、譲受人が当該保留地に係る権利義務を第三者に譲渡しようとする場合は、県から譲受人への所有権移転登記が完了するまでの間、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。

### **(3) 第三者への所有権等の譲渡に伴う地位等の承継**

譲受人は、売買契約の締結の日から10年間、本物件の所有権等を第三者に譲渡する場合は、契約に定める全ての地位及び義務を当該第三者へ承継しなければなりません。

### **(4) 暴力団員等の関与の排除**

譲受人は、本物件の所有権等を第三者へ譲渡し、又は本物件に権利を設定しようとする場合は、当該第三者が暴力団等の排除条項に該当しないことをあらかじめ確認するとともに、所有権等の譲渡又は権利の設定の契約の締結後に該当していることが判明したときは、当該契約を解除できるように措置しておかなければなりません。

### **(5) 公序良俗に反する使用等の禁止**

譲受人は、本物件を暴力団、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、又は知事が公の秩序を害するおそれのあると認めた団体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、本物件の所有権等を第三者に譲渡し、若しくは本物件に係る賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を第三者に取得させることはできません。

### **(6) 解除及び買戻しの主な特約**

県は、売買契約の締結の日から5年間、譲受人が県の事前承認を得ないで次の各号の一に該当する行為をした場合には、契約の解除又は本物件の買戻しをすることができます。ただし、買戻しに伴う返還金には利息を付しません。

- ア 売買代金を納入期限までに納付しないとき
- イ 売買契約の締結の日から5年以内に県の事前承認を得ずに所有権等の譲渡を行ったとき
- ウ 「(5) 公序良俗に反する使用等の禁止」に違反したとき、暴力団等の排除条項に違反したとき及び知事が公の秩序を害するおそれのあると認めた者又は団体が本物件の所有権、賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を取得したときなど  
※この場合、県は催告なしに契約を解除できます。

#### (7) 解除及び買戻しに伴う違約金、損害賠償、原状回復の義務

- ア 違約金は、売買代金の2割相当額及び本物件の時価と代金の差額（売買代金の時価を上回った場合に限る。）とします。
- イ 譲受人は、違約金とは別に、県の受けた損害を賠償しなければなりません。
- ウ 県が契約を解除し、又は本物件を買い戻した場合には、譲受人は直ちに譲受人の負担において本物件を原状に復し、県へ返還しなければなりません。

#### (8) 契約不適合責任

売買土地が品質に関して契約の内容に適合しない場合は、譲受人が当該契約不適合を知った時から1年以内かつ売買土地の引渡し後2年以内に県に通知した場合に限り、県が売買土地の修補の責任を負うものとします。

譲受人は県に対し売買代金減額、損害賠償又は契約解除の請求をすることはできません。

### Ⅲ 留意事項

#### 1 関係法令、都市計画等の遵守

(1) 関係法令、条例等の適用については、申込者及び譲受人自らの責任で確認し、関係機関と協議し、遵守するものとします。

【流山市関係の協議例】

- ・流山市街づくり条例関係（流山市まちづくり推進部都市計画課）
- ・流山市景観条例関係（流山市まちづくり推進部都市計画課）
- ・流山市開発事業の許可基準等に関する条例関係（流山市まちづくり推進部宅地課）
- ・地区計画関係（流山市まちづくり推進部都市計画課）
- ・流山市グリーンチェーン戦略関係（流山市まちづくり推進部みどりの課）
- ・建築関係（流山市まちづくり推進部建築住宅課）
- ・消防水利関係（流山市消防本部消防防災課）
- ・集会施設及び子育て支援施設関係（流山市総務部財産活用課及び子ども家庭部保育課）

注 上記が協議の必要となる場合の全てということではありませんのでご注意ください。

(2) 関係機関との協議

建築物等の建設・整備及び事業の実施に係る関係法令、条例、建設指針等の適用については、入札参加申込者及び譲受人自らの責任で確認し、関係機関と協議し、遵守してください。特に、流山市と十分協議しながら進めてください。また、譲受人は協議結果を報告してください。

入札参加申込書類の中の建設計画書は、申込者が本物件について、どのような土地利用等を図るかを確認するため、提出を求めるものです。施行者（県）では提出のあった建設計画書について、審査を行うものではありませんが、内容の確認等を行う場合があります。

#### 2 建設工事等

(1) 建築確認申請前に、法第76条の規定による建築行為等の申請、許可が必要となります。

(問い合わせ先) 千葉県流山区画整理事務所 換地課 電話 04-7150-4504

(2) 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。

(3) 譲受人が取得した保留地の利用及び工事等に関して、譲受人と第三者の間で紛争が生じた場合には、譲受人の責任においてこれを解決してください。

#### 3 開札結果の公表

開札の結果を県のホームページで公表します。なお、公表する項目は次のとおりです。

① 入札、開札の執行日時及び場所



- ② 入札物件の所在、面積
- ③ 入札者数
- ④ 落札者の名称及び所在地（個人の場合は非公表。特定目的会社等の場合には、特定目的会社等の名称と主な出資者の名称）
- ⑤ 落札金額（個人の場合は非公表）

#### 4 個人情報

入札参加のために提出された書類等に記載された個人情報は、本件入札の事務のみに使用し、その他の目的には一切使用しません。ただし、入札参加資格の確認のため、千葉県警察本部に情報提供する場合があります。

#### 5 その他

##### (1) 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上で、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>

##### (2) 土壌汚染等

ア 当街区は土壌汚染対策法（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って、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。

##### (3) 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。

#### (4) その他

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。

## 保留地売買契約書（標準例（事業者向け入札用））

流山都市計画事業運動公園周辺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、流山都市計画事業運動公園周辺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。）の売買について、次のとおり契約を締結する。

（売買土地）

第1条 売買物件は、次の保留地とする。

保留地番号	地目	地積（㎡）
街区 画地	宅地	

（売買代金及び面積等に相違等が生じた場合の取扱い）

第2条 前条の保留地の売買代金は 金 \_\_\_\_\_ 円とする。

2 甲と乙は、前条の保留地（以下「売買土地」という。）について、前条に表示の地積で売買し、甲が土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第103条第1項の規定による換地処分（以下「換地処分」という。）を行うに当たり実施する確定測量等に基づく実測面積及び換地処分に基づく登記の面積と相違しても互いに更生登記、売買代金の増減額請求、履行の追完請求、損害賠償請求、解除その他の異議・苦情・請求等を申し出ないものとする。また、換地処分により土地の形状又は面積に変更が生じた場合においても同様とする。

（契約保証金）

第3条 この契約に関して、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。以下「保留地処分規則」という。）第8条第1項の規定による入札保証金 \_\_\_\_\_ 円（以下「入札保証金」という。）及び第26条の規定による契約保証金 \_\_\_\_\_ 円（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 乙が既に納付した入札保証金は、保留地処分規則第8条第2項ただし書の規定により甲において契約保証金の一部に充当するものとする。

3 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、売買代金から契約保証金を差し引いた金額（以下「残金」という。）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（第3条第2項の規定により契約保証金に充当した入札保証金を含む。）は、乙が前条の規定により残金を納付したときに、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条の納入通知書に記載された納入期限までに残金を納付しないときは、契約保証金は甲に帰属する。

(売買土地の引渡し等)

第7条 甲は、売買代金の納付を確認した後、売買土地の引渡しの日（以下「引渡日」という。）を甲乙協議の上定め、乙に対して現状有姿のまま引渡しを行うものとする。

2 甲は売買土地の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項の規定による引渡しを受けたときは、売買土地を使用及び収益することができ。

(事業等の実施)

第8条 乙は、売買土地に係る入札参加（買受）申込書類及び分譲案内書に則して、事業等を実施するものとする。

2 乙は、引渡日から3年以内に次の各号のいずれかの事業等を開始するものとする。

(1) 乙が、自ら利用（第三者への貸付けも含む。以下同じ。）するために住宅等の建

築物、施設、設備（以下「建築物等」という。）を着工すること。

(2) 乙が、自ら利用する第三者に住宅等の建築物付きの売買土地を販売するために当該建築物を着工すること。

(3) 乙が、自ら利用する第三者に売買土地を販売するために供給処理施設や土留め等の施設又は設備を整備すること。

3 乙は、前項各号の着工又は前項第2号若しくは第3号の販売をしようとするときは、事前に甲にその旨を通知するものとする。

4 乙は、第2項第2号又は第3号の販売をする場合は公募によるものとする。

5 乙は、事業等の実施に当たっては、関係機関と十分協議し、進めるものとする。

6 乙は、前項の協議結果を甲に報告するものとする。

7 乙は、売買土地に係る甲に提出した入札参加（買受）申込書類における事業計画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。

8 乙が売買土地を利用することにより、第三者との間で紛争が生じた場合には、乙の責任においてこれを解決するものとする。

（所有権の移転登記）

第9条 法第104条第11項の規定により、法第103条第4項に規定する換地処分  
の公告（以下「換地処分の公告」という。）があった日の翌日に甲が売買土地の所有  
権を取得したときは、売買土地の所有権は、何らの手続を行うことなく、この契約に  
基づいて甲から乙に移転する。

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  
の登記に要する費用は、乙の負担とする。

（契約不適合責任）

第10条 甲の責めに帰すべき事由により、売買土地が品質に関してこの契約の内容  
に適合しない場合（以下「契約不適合」という。）、甲は担保責任を負う。

担保責任の内容は修補に限るものとし、乙は、契約不適合について、解除、損害賠償又は代金減額の請求をすることはできないものとする。

ただし、修補に過大な費用を要すると甲が判断した場合、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。

2 売買土地における現在及び将来の法令に基づく規制対象物質その他の有害物質の存在並びに埋設物の存在並びに地盤不良（液状化や地盤強度の不足等）は、契約不適合に当たらないものとする。甲は有害物質若しくは埋設物の存在又は地盤不良を理由とした責任を負わないものとする。

3 乙が、第1項に基づく修補の請求をする場合には、契約不適合であることを知った時から1年以内かつ売買土地の引渡し後2年以内に甲に対して通知しなければならない。

期間内に通知がなされなかった場合、乙は、修補、代金減額、解除又は損害賠償の請求をすることはできないものとする。

（危険負担）

第11条 甲は、乙の責めに帰すべき場合を除き、売買土地の引渡し前に、売買土地の全部又は一部が滅失又は毀損したときは、売買土地を使用収益することができる状態に修補して乙に引き渡すものとする。

ただし、修補に過大な費用を要すると甲が判断した場合はこの限りでない。

売買土地の全部又は一部の滅失又は毀損若しくは修補により、引渡し引渡日を超えても、乙は、甲に対し、売買代金の減額請求、修補以外の方法による履行の追完請求、損害賠償請求、解除その他の異議・苦情・請求等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と認められる場合及び修補に過大な費用を要すると甲が判断した場合は、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 甲は、前項によりこの契約が解除された場合は、乙の請求により、乙が甲に納付し

た売買代金（乙が残金を納付前の場合は契約保証金）を無利子で遅滞なく乙に返還する。

4 売買土地の引渡し後に生じた売買土地の滅失及び毀損その他一切の損害については、乙が負担する。

（所有権等の譲渡の禁止）

第12条 乙は、売買土地を使用収益する権利及び換地処分公告後に甲から所有権を譲り受ける権利並びに換地処分公告後に甲から乙に移転した所有権（以下「所有権等」という。）をこの契約締結の日から5年間、第三者に譲渡してはならない。ただし、次の各号に該当し、事前に甲がこれを承認した場合又は乙が、自ら利用する第三者のため建築物を竣工し売買土地を譲渡する場合は、この限りでない。

- (1) 自らが利用する第三者に施設又は設備が整った売買土地を譲渡するとき
- (2) 乙が死亡（法人にあつては、解散、分割又は合併）したことにより譲渡が必要となるとき
- (3) 乙及び甲と保留地に担保権を設定することを目的とする契約若しくは協定を締結している担保権者が乙の破産等により譲渡担保権等を行使したとき、又は債権回収の方法として任意売却を行いたい旨の申請をしたとき
- (4) その他(2)又は(3)に類する事由で、甲がやむを得ないと認めたとき

2 甲は、前項ただし書の承認において、必要な条件を付すことができる。

3 第1項の規定は、乙について保留地処分規則第33条第2項の規定の適用を除外するものではない。

（甲に対する申告又は届出義務）

第13条 乙は、この契約締結の日から、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所有権移転登記が行われるまでに、売買土地に関する所有権等の譲渡又は権利の設定を行ったときには、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「施行規則」という。）第23条に規定する次の各号に掲げる書類を遅滞なく甲に提出しなければならない。

- (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（施行規則第16条第2項又は第23条第3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、前項の申告に係る権利について変動があったときには、法第85条第3項の規定により施行規則第23条に規定する次の各号に掲げる書類を遅滞なく甲に提出しなければならない。

- (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）  
（第三者への所有権等の譲渡に伴う地位等の承継）

第14条 乙は、この契約の締結の日から10年間、売買土地の所有権等を第三者に譲渡する場合は、この契約に定める各事項を当該第三者に説明して了解を得るとともに、この契約に定める全ての地位及び義務を当該第三者へ承継しなければならない。

（暴力団員等の関与の排除）

第15条 乙は、この契約の締結の日から10年間、売買土地の所有権等を第三者へ譲渡し、又は売買土地に権利を設定しようとする場合は、当該第三者が第19条第2項各号に該当しないことをあらかじめ確認するとともに、所有権等の譲渡又は権利の設定の契約を締結した後に該当していることが判明したときは、当該契約を解除できるように当該契約においてあらかじめ措置しなければならない。

（公序良俗に反する使用等の禁止）

第16条 乙は、この契約の締結の日から10年間、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。以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）、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又は知事が公の秩序を害するおそれのあると認めた団体等の事務所その他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、売買土地に係る所有権等を第三者に移転し、



又は売買土地に係る賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。

(甲に対する通知義務)

第17条 乙は、この契約の締結の日から換地処分公告の日までの間に、次の各号のいずれかに該当するときは、遅滞なくその旨を甲に通知しなければならない。

- (1) 商号、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。
- (2) 解散し、合併し、又は営業を停止し、廃止し若しくは譲渡・分割したとき。
- (3) 仮差押え、仮処分、強制執行若しくは担保権の実行としての競売を受け、又は破産、会社更生若しくは民事再生の申立てをなし、若しくは受けたとき。

(実地調査等)

第18条 甲又は甲の指定する者は、この契約に基づく乙の義務の履行状況を把握し、その履行を確保するために、随時に乙に対し必要な質問をし、実地に調査し、又は参考となるべき資料の提出、その他の報告を求めることができるものとし、乙は、正当な事由なくこれを拒むことができないものとする。

(甲による契約の解除・買戻し)

第19条 甲は、この契約の締結の日から5年を経過するまでの間、乙が次の各号のいずれかに該当すると甲が認めるときは、この契約を解除し、又は売買土地を買い戻すことができる。

- (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12条の規定に違反したとき。
- (4) 前各号のほか、故意若しく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 甲は、乙が第16条の規定に違反したとき、又は乙が次の各号のいずれかに該当すると甲が認めるときは、前項の規定にかかわらず、催告なしにこの契約を解除することができる。

- (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（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の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が暴対法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき。
- (2) 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とき。
- (3) 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に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き。
- (4) 役員等が、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とき。
- (5) 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き。

3 甲は、前2項の規定によりこの契約を解除し、又は売買土地の買戻しをした場合は、これにより乙に生じた損害、損失及び乙が売買土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用について、何らの賠償、補償又は償還をすることを要しない。

4 第1項及び第2項の規定により甲がこの契約を解除し、又は売買土地の買戻しをした場合は、甲は、乙が甲に残金を納付済みであるときに限り、乙の請求により売買代金を返還する。ただし返還金には利子を付さない。

5 前項の場合において、乙が残金を納付前のときは、契約保証金は甲に帰属し、乙へは還付しない。

（違約金）

第20条 乙は、甲が前条第1項又は第2項の規定によりこの契約を解除し、若しくは売買土地を買い戻したときは、違約金として第2条第1項に規定する売買代金の2割相当額及び売買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条又は前条第5項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。

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、売買土地を建物・構築物等が存在せず、使用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 第1項において、乙が甲に納付した売買代金がある場合には、乙の甲に対する違約金の債務と甲の乙に対する返還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21条 前条第1項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ず、乙は、この違約金とは別に、甲が第19条第1項又は第2項の規定によりこの契約を解除し、又は売買土地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。

2 乙は、この契約で特別の規定をしている場合を除き、甲の責めに帰すべき事由により損害を受けたときは、これにより生じた通常の損害について賠償を請求することができる。ただし、賠償額は、この契約により納付済みの契約保証金又は売買代金額を上限とする。

(原状回復の義務)

第22条 乙は、甲が第19条の規定により契約を解除し、又は売買土地を買い戻した場合には、直ちに乙の負担と責任において売買土地を原状に復し、甲に返還しなければならない。ただし、甲が売買土地を原状に回復させることが適当でないときは、この限りでない。

(公租公課の負担)

第23条 引渡日以後の売買土地に対する公租公課は、乙の負担とする。

(契約費用の負担)

第24条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(専属的合意管轄裁判所)

第25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26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。

令和 年 月 日

甲 千葉県千葉市中央区市場町1番1号  
流山都市計画事業運動公園周辺地区  
一体型特定土地地区画整理事業

施行者 千葉県

代表者 千葉県知事 熊谷俊人 

乙 所在地

企業名等

代表者の職・氏名 

注1 乙が複数の売買土地の取得者から成る場合は、次の1条を加えます。

(連帯債務)

第〇条 入札保証金、契約保証金及び売買代金並びに売買代金の残金の支払債務は、乙の連帯債務とする。

注2 乙が共同企業体で、売買土地を分割して引渡しを受けようとする場合必要に応じて次の1条を加えます。

○ 売買土地の分割に要する費用は、全て乙の負担とする。

注3 乙が複数の売買土地の取得者から成る場合で、売買土地を分割して引渡しを受けようとする場合は、必要に応じて条項を追加変更します。ただし、分割のために要する費用は全て譲受人の負担です。

## (参考) 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運転免許証（道路交通法（昭和35年法律第105号）第92条第1項に規定する運転免許証をいう。）、個人番号カード（行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号）第2条第7項に規定する個人番号カードをいう。）、旅券（出入国管理及び難民認定法（昭和26年政令第319号）第2条第5号に規定する旅券をいう。）の写しその他その者が本人であることを確認するに足りる書類（法人にあつては、印鑑登録証明書その他その者が本人であることを確認するに足りる書類）（以下「本人確認書類」という。）

(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本人確認書類
    - (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。

### （入札の参加資格）

第4条 次に掲げる者は、保留地の処分に係る一般競争入札に参加することができない。

- 1 当該入札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 入札において、その公正な執行を妨げた者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連合した者
- 4 その他知事が入札に参加させることが不相当と認めた者

### （入札保証金）

第8条 入札参加者は、入札に係る保留地の見積金額の百分の五以上の額の入札保証金を納付しなければならない。ただし、次の各号に掲げる場合は、この限りでない。

- (1) 入札参加者が国、地方公共団体その他これに準ずる者であるとき。
  - (2) 入札参加者が保険会社との間に県を被保険者とする入札保証保険契約を締結したとき。
- 2 前項に規定する入札保証金は、入札を終了したとき、又は中止したときは、入札参加者に還付する。ただし、落札者となった者の既に納付した入札保証金は、契約保証金の一部に充当する。

### （契約保証金）

第26条 一般競争入札若しくは指名競争入札による落札者、抽選により保留地の処分の相手方に決定された者又は前条の規定により随意契約の相手方に決定された者（以下「買受者」という。）

は、落札額又は見積額の百分の十以上の額の契約保証金を納付して保留地の売買に係る契約（以下「契約」という。）を締結しなければならない。この場合において、買受者が国、地方公共団体その他これに準ずる者であるとき、その他知事が特に必要と認めるときは、契約保証金の全部又は一部の納付を免除する。

### （契約保証金の還付）

第27条 契約保証金は、契約の履行後に還付する。ただし、当該契約保証金を保留地の売買代金の



一部に充当することを妨げない。

- 2 前項に規定する場合を除き、買受者が契約に基づく義務を履行しないときは、その契約保証金を没収する。

(契約の締結)

第28条 買受者は、第12条第4項(第16条において準用する場合を含む。)若しくは第25条の規定による通知又は第22条の規定による当該保留地の処分の相手方に決定した旨の通知を受けた日から15日以内に契約を締結しなければならない。

(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































































