随時申込み受付

天辰第一地区土地区画整理事業
天辰第二地区土地区画整理事業

保 留 地 等 （ 宅 地 ） 売 却

募　集　要　領



薩摩川内市建設部

都市整備課区画整理グループ

目　　次

【申請書提出から引渡しまでの流れ】
１　はじめに・・・

１　はじめに

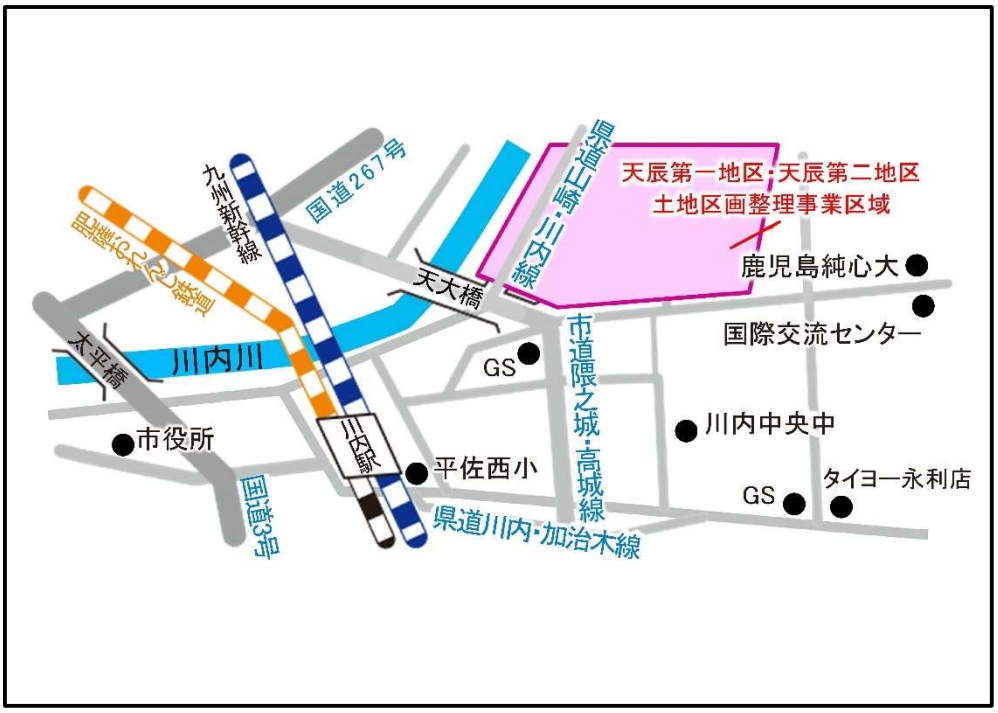
薩摩川内市が実施している天辰第一地区及び天辰第二地区土地区画整理事業区域内の保留地及びその保留地と一体で画地を形成する市有地（以下「保留地等」という。）を売却いたします。

保留地とは、土地区画整理事業により整備された土地のうち、事業費の一部とするために売却する土地のことです。

(1)　地区の概要

薩摩川内市の中心市街地から約２km 北東に位置し、ＪＲ川内駅から約 1.7km 余りの地点にあります。地区の西側は一級河川川内川が流れ、中央付近を東西に一級河川三堂川が貫流し、東側は鹿児島純心大学、南側は中心市街地に隣接しております。地区面積は、天辰第一地区が約 75.4ha、天辰第二地区が約 50.9ha です。

(2)　地区の位置



2　売却地

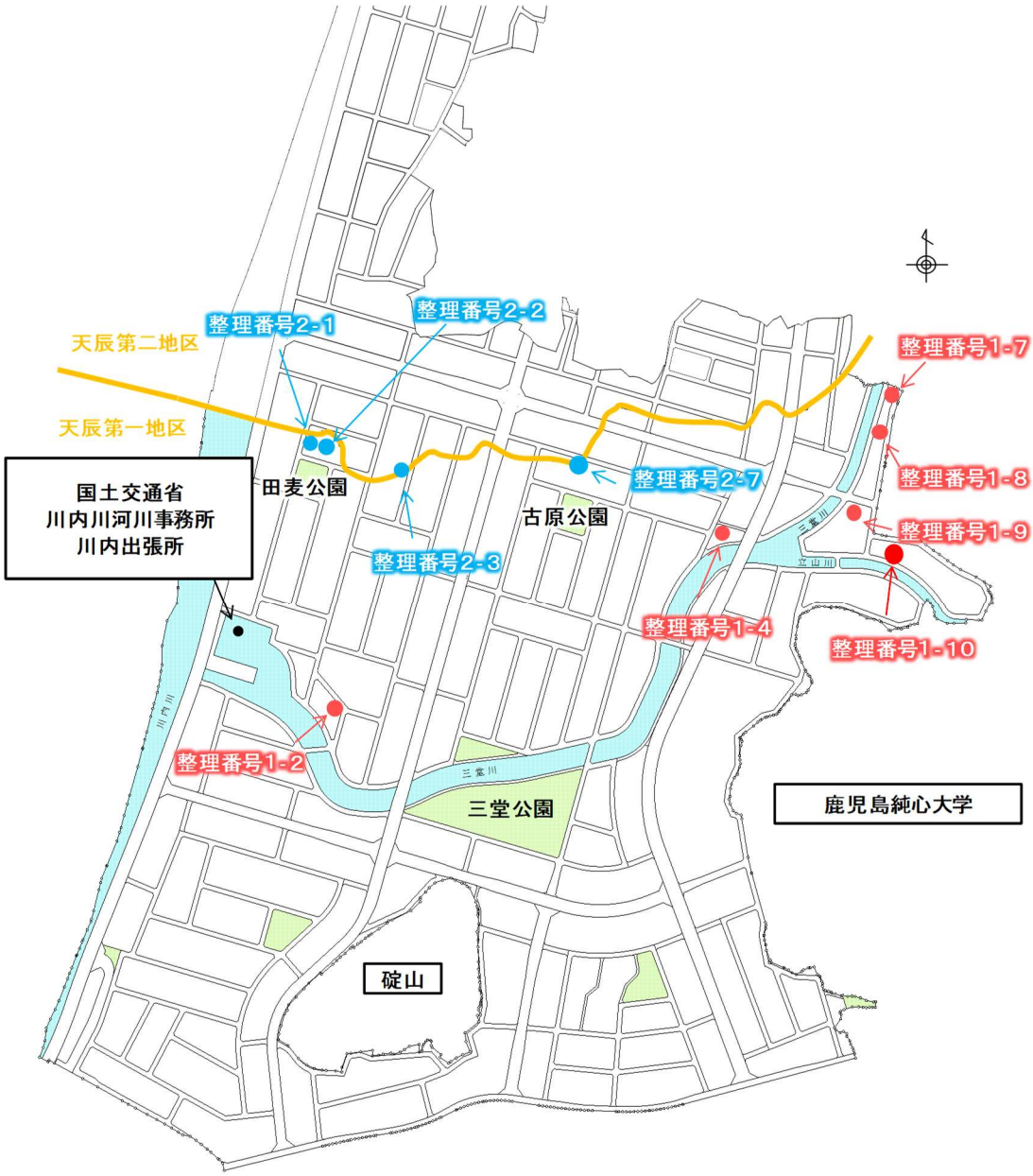
天辰第一地区と天辰第二地区の保留地等を次のとおり売却します。

(1)　土地一覧

整理番号	街区番号	符号	地積（㎡）	売却価額（円）	契約保証金（円）	用途地域	備考
1-1	売却済						
1-2	17	3	123.56 (約37.4坪)	2,644,184 (21,400円/㎡)	27万	第二種中高層住居専用地域	
1-3	売却済						
1-4	29	2	399.55 (約120.9坪)	7,111,990 (17,800円/㎡)	72万	準住居地域	
1-5	売却済						
1-6	売却済						
1-7	49	1	373.91 (約113.1坪)	8,562,539 (22,900円/㎡)	86万	第二種中高層住居専用地域	
1-8	49	3	496.02 (約150.1坪)	11,358,858 (22,900円/㎡)	114万	第二種中高層住居専用地域	
1-9	50	5	291.49 (約88.2坪)	6,354,482 (21,800円/㎡)	64万	第二種中高層住居専用地域	
1-10	51	4	345.95 (約104.7坪)	7,853,065 (22,700円/㎡)	79万	第二種中高層住居専用地域	
1-11	売却済						
1-12	売却済						
1-13	売却済						
1-14	売却済						
1-15	売却済						

整理番号	地積（㎡）	売却価額（円）	契約保証金（円）	用途地域	備考
2-1	410.44 (約124.2坪)	7,141,656 (17,400円/㎡)	72万	第二種中高層住居専用地域	
2-2	776.14 (約234.8坪)	13,504,836 (17,400円/㎡)	136万	第二種中高層住居専用地域	
2-3	791.97 (約239.6坪)	17,819,325 (22,500円/㎡)	179万	第二種中高層住居専用地域	農地地目を含む土地
2-4	売却済				
2-5	売却済				
2-6	売却済				
2-7	307.82 (約93.1坪)	6,710,476 (21,800円/㎡)	68万	第二種中高層住居専用地域	農地地目を含む土地
2-8	売却済				

(2) 土地位置図


天辰第二地区
天辰第一地区
整理番号2-1
整理番号2-2
整理番号2-3
整理番号2-7
整理番号1-2
整理番号1-4
整理番号1-7
整理番号1-8
整理番号1-9
整理番号1-10
国土交通省
川内川河川事務所
川内出張所
田麦公園
古原公園
三堂公園
鹿児島純心大学
碇山
川内川
三堂川
立山川

３　売却方法

申込みの受付は先着順とし、随時処分（売却）します。

４　申込み資格

(1)　建物を建築できる方

（注意）農地地目を含む土地【整理番号 2-3～2-8】は、農地法第 5 条の規定により県知事許可の得られる方（建築の具体的計画等のある方）になります。

(2)　次の各号のいずれかに該当する方は、保留地の買受の申込みをすることができません。

ア　成年被後見人または被保佐人

イ　未成年者

ウ　破産者で復権を得ない方

エ　市町村税を滞納している方

５　申込み方法

「保留地買受申請書」「普通財産譲渡申請書」に必要事項を記入・押印し、必要書類を添えて申込み場所へ持参してください。電話・ファックス・郵送・メール等による申込み、内容の変更及び申込みの取り下げはできません。

上記申請書は、本庁３階都市整備課区画整理グループにあります。またはホームページにも掲載してあります。

申込み後、提出書類の内容を確認し、申込者に「保留地売却決定通知書」により通知します。

(1)　申込み受付

ア　期　間　　随時受け付けます。（土・日・祝日は除く）

イ　時　間　　午前８時３０分から午後５時１５分まで

ウ　場　所　　薩摩川内市建設部都市整備課区画整理グループ

（薩摩川内市神田町３番２２号）

(2)　申込みに必要な書類

【整理番号 1-1～1-15】

ア　身分証明書、イ　滞納のない証明書

【整理番号 2-1～2-8】

（個人の場合）

ア　身分証明書、イ　印鑑登録証明書、ウ　住民票（市外住民の場合）

エ　滞納のない証明書、オ　所得証明書、カ　資産証明書

（法人の場合）

ア　法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書）、イ　印鑑登録証明書

ウ　滞納のない証明書、エ　会社案内（パンフレット可）

オ　前年度の貸借対照表・損益計算表、カ　事業計画書

※１　身分証明書は、成年被後見人、被保佐人、未成年者又は破産者でないことを証明する書類で、本籍地のある市町村で発行するものです。

※２　各種証明書は、発行後３ヶ月以内のもの。

(3) 注意事項

ア　保留地等は、現状での引き渡しになりますので、事前に土地の状況及び周辺の状況等をご確認のうえ、お申込みください。

6　契約締結及び支払い

提出書類を確認し、保留地買受人決定後、「保留地売却決定通知書」及び「契約保証金納入通知書」を買受人へ送付します。

(1) 契約保証金

契約保証金として売却価格の 100 分の 10 以上の金額を「保留地売却決定通知書」に同封の「契約保証金納入通知書」により通知日から 20 日以内に納付していただきます。

なお、契約保証金は原則として、契約の解除があっても返却しません。

(2) 契約の締結

ア　契約に必要なもの

・印鑑登録証明書（発行後 3 ヶ月以内のもの）

・契約保証金納入通知書・領収書

・収入印紙（売買価格により異なります。）

※契約に要する一切の費用は買受人の負担になります。

(3) 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 60 日以内に納入通知書により納付していただきます。納入期限を過ぎても売買代金が納入されない場合は、土地売買契約書に基づき遅延利息金を納入していただくことがあります。

(4) 契約の解除

ア　正当な理由なく、契約を履行しないとき

イ　薩摩川内市保留地処分規則又は契約条項に違反したとき

ウ　契約の解除の申し出があったとき

契約の解除をした場合は、その旨の文書を通知します。この場合において、納付いただいた契約保証金は原則として返金しません。

(5) 土地売買契約代金の清算

市において実測した地積と換地処分によって測量した地積に変更があった場合は、増減した面積に応じて、土地売買契約の価格により清算します。

7　土地の引き渡し及び使用等

(1) 引き渡し時期

売買代金の全額納付が確認でき次第、土地の引き渡しを行います。引き渡し後は、維持管理（除草等）をお願いします。

(2) 土地の使用

引き渡し後から土地の使用ができます。

(3) 建物・工作物の建築

土地の引き渡し後、建築物を建築することはできますが、換地処分がされるまでの間、土地区画整理法第 76 条第１項の許可が必要となります。

8　所有権の移転登記等

(1) 保留地の所有権移転登記

ア　所有権移転登記は、土地区画整理事業の換地処分後に、市が行います。

イ　所有権移転登記は、契約者名義で行います。

ウ　所有権移転登記に必要な**登録免許税**については、買受人の負担となります。

エ　買受人は、所有権移転登記が完了するまでは、市の許諾なく保留地の権利を第三者に譲渡することはできません。譲渡される場合は、事前に市へご相談ください。

(2) 市有地の所有権移転登記及び農地法第５条第１項の手続き

ア　所有権移転登記は、契約・土地引渡し後に、市が行います。

イ　所有権移転登記は、契約者名義で行います。

ウ　所有権移転登記に必要な**登録免許税**については、買受人の負担となります。

エ　譲渡された場合は、所有権移転届出書を市へ提出ください。

オ　農地地目を含む土地【整理番号２－３～２－８】については、所有権移転の際に農地法第５条第１項の規定により県知事の許可が必要になります。なお、当手続きに係る費用は買受人の負担となります。

(3) 建物の登記

法務局に建築物等の登記をする場合、本市が発行する証明書等が添付書類として必要になる場合があります。

9　土地（保留地等取得）に関する税金等

(1) 固定資産税（市税）

毎年１月１日現在の土地（保留地等）所有者に課税されます。

(2) 不動産取得税（県税）

土地（保留地等）を取得したときに課税されます。

(3) 登録免許税（国税）

所有権移転登記に係る税です。所有権移転登記の際（保留地は土地区画整理事業の換

地処分に伴う登記が完了時）に必要になります。

10　その他

(1) 保留地の契約者名、住所の変更等

契約者（契約者が死亡したときは、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、次の各号のいずれかに該当することになったときは、遅滞なく書類を提出してください。

ア　氏名または住所（法人にあっては名称又は事務所の所在地）を変更したときは、「住所等変更届」を提出してください。

イ　死亡（法人にあっては解散又は合併）したときは、「権利譲渡承認申請書」及び「住所等変更届」を提出してください。

ウ　「8　所有権の移転登記等 エ」に記載の通り、市の承認を得て保留地を譲渡したときは、「住所等変更届」を提出してください。なお、保留地譲渡の承認を受ける為には、先に「権利譲渡承認申請書」を提出する必要があります。

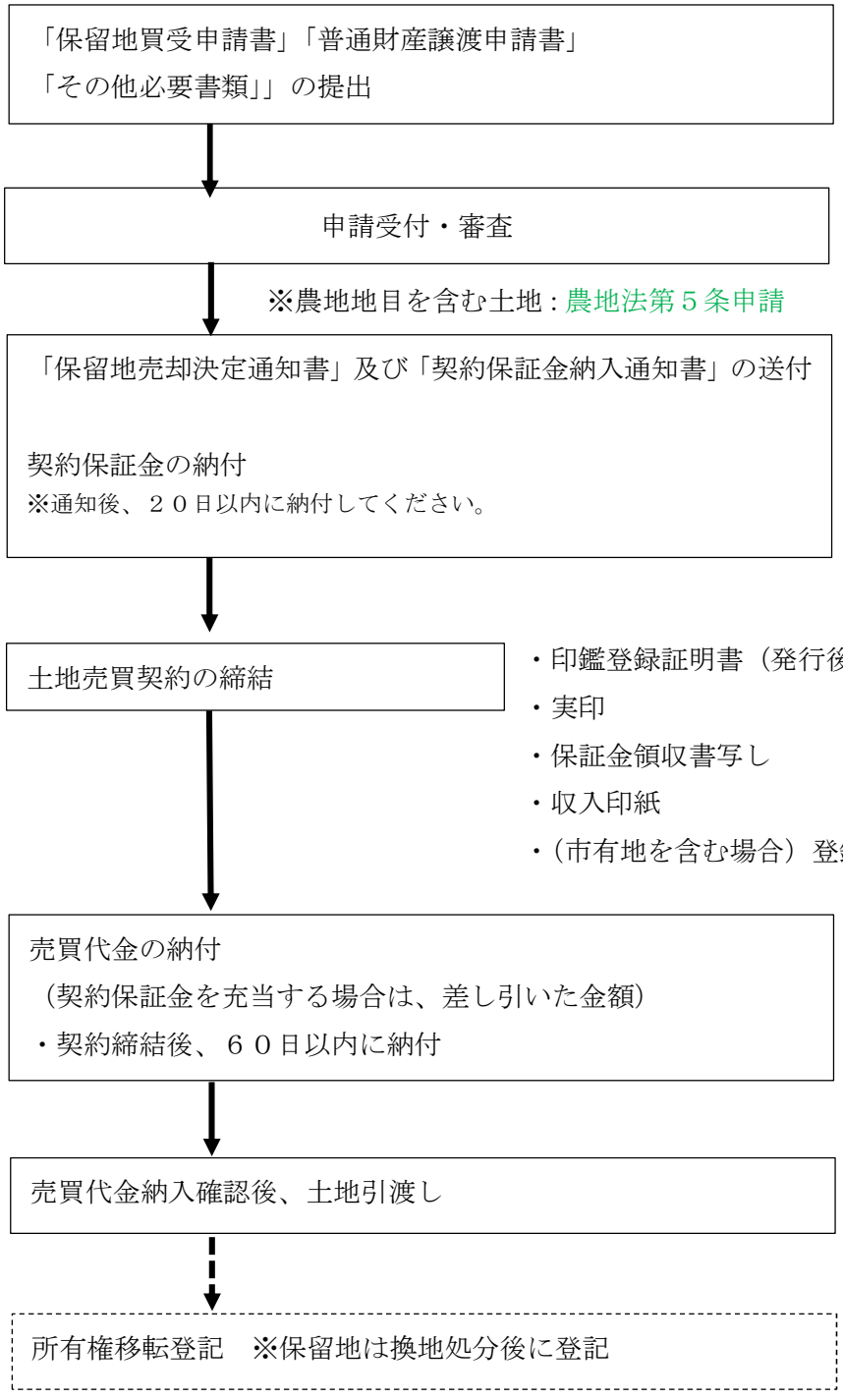
(2) 保留地を購入するための資金融資

保留地については、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。

11　お問い合わせ先

薩摩川内市　建設部　都市整備課　区画整理グループ
〒895-8650　鹿児島県薩摩川内市神田町３番２２号
電話　0996(23)5111　FAX　0996(23)8389

【手続きの流れ】


「保留地買受申請書」「普通財産譲渡申請書」
「その他必要書類」」の提出
申請受付・審査
※農地地目を含む土地：農地法第５条申請
「保留地売却決定通知書」及び「契約保証金納入通知書」の送付
契約保証金の納付
※通知後、２０日以内に納付してください。
土地売買契約の締結
・印鑑登録証明書（発行後、３ヶ月以内のもの）
・実印
・保証金領収書写し
・収入印紙
・（市有地を含む場合）登録免許税
売買代金の納付
（契約保証金を充当する場合は、差し引いた金額）
・契約締結後、６０日以内に納付
売買代金納入確認後、土地引渡し
所有権移転登記　※保留地は換地処分後に登記