

八潮市の宅地分譲



八潮市役所新庁舎

鶴ヶ曽根・二丁目地区令和 8 年度抽せん販売のご案内

お問い合わせ・お申込みは

八潮市区画整理課 換地担当 048-996-3937(直通)

【 現地ご案内期間／令和8年10月9日(金)～11月12日(木) 午前9時～午後4時30分 】

■優先受付期間／令和8年11月9日(月)・11月10日(火) 午前9時～午後4時30分

※当地区内に所有権等の権利があり、市の権利者名簿に登載されている方が対象となります。

■一般申込受付期間／令和8年11月11日(水)・11月12日(木) 午前9時～午後4時30分

※市の権利者名簿に登載されていない方が対象となります。

※優先受付期間内に既にお申込みがあった場合、一般申込受付はございません。

■公開抽せん会／令和8年11月17日(火)午前10時 於:八潮市役所会議室3-2(3階)

CONTENTS ーもくじー

1. お申込みから土地引渡しまでのスケジュール	P 2
2. 法規制等	P 3～4
3. 共通事項	P 5～8
4. お申込み要領	P 9～10
5. 公開抽せん会から土地引渡し等について	P 11～15
6. 土地売買代金のお支払い等	P 16～17
7. 生垣設置奨励金制度の概要	P 18

事業概要

- 事業名称／草加都市計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地区画整理事業
- 施行面積／約50.2ha
- 認可日及び認可番号／昭和57年10月8日付指令都計第821号
- 土地区画整理事業施行期間／令和14年3月31日

※事業の進捗により施行期間が延伸する場合がございます。
予めご了承ください。

物件概要

所在地 (埼玉県八潮市)	大字二丁目字上21番(代表底地番)
交通 (つくばエクスプレス 「八潮駅」下車)	徒歩30分
土地面積	937 m ²
土地販売価格	115,251,000円
用途地域 (建ぺい率(％)/容積率(％))	第一種住居地域 (60/200)
地目	宅 地
宅地造成	令和9年2月未完成予定

1. お申込みから土地引渡しまでのスケジュール

お申込みから土地引渡しまでは、次のとおりとなります。

申込予定者

- ・現地確認(現状販売につき現状引渡しとなるため)

優先申込者

- ・当該地区に所有権等の権利があり市の権利者名簿に登録されている方が対象。

一般申込者

- ・上記優先申込者の以外の方が対象。

必要書類

- ・抽せん参加申込書
- ・抽せん参加保証金の領収書(原本)

抽せん参加保証金納付方法

- ・市役所区画整理課窓口にて保留地に関するパンフレット、保証金納付用紙、抽せん参加申込書を手に入れる。
- ・納付書裏面に記載されている指定金融機関の窓口にて抽せん参加保証金として50万円の納付。市の会計課、市の庁舎内にある埼玉りそな銀行窓口、駅前出張所にて納付が可能。

お申込み

- ・抽せん参加のお申込みをする場合には、抽せん参加保証金50万円が必要となります。
- お申込み前に50万円を納付していただきます。50万円の納付が確認できない場合、お申込みできません。

売買契約

- ・令和8年11月17日抽せん日に当選された方(抽せんがなく確定した方)に対して保留地売却決定通知を送付いたします。その際には抽せん参加保証金50万円については、契約保証金の一部に充当させていただきます。また、当選者に対し適格審査を行った後に、売却決定通知を送付いたします。売却決定通知を受領してから7日以内に契約を締結してください。
- ・収入印紙・契約保証金領収書・実印・印鑑登録証明書・住民票(マイナンバーの記載のないもの)

土地の引渡し

- ・契約後、60日以内に残金をお支払いください。残金をお支払いいただいた後に、保留地の引渡しとなります。引き渡しの際には現地立会いが必要となります。

所有権移転登記

- ・土地区画整理事業が完了した際に換地処分公告を行います。その際に保留地名義人である当選者(購入者)名義に所有権移転登記を行います。所有権移転登記を行う際には、国へ納める税金として登録免許税が必要となります。この登録免許税については、当選者(購入者)が負担するものです。

2. 法規制等

今回販売の区画及びその周辺には、下記のような法規制等がありますので、予めご承知おください。

※記載されている法規制等は、令和8年4月1日現在のものです。

1 用途地域等について

今回販売の区画及びその周辺の用途地域等は下記のとおりとなっております。

用途地域の指定	建ぺい率	容積率	高度地区	防火地域等	景観計画 景観区分
第一種住居地域	60%	200%	第二種	—	既成市街地

※建ぺい率＝建築面積の敷地面積に対する割合

※容積率＝延べ面積(建築物各階の床面積の合計)の敷地面積に対する割合

【第二種高度地区の制限】

第二種高度地区	建築物の最高限度の高さを 25m(8 階程度) とする。 【対象用途地域】 第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域 八潮南部地区地区計画 L 地区	
---------	--	--

なお、建築物の建設は、上記の規制を含め建築基準法等の法的規制を受けます。

また、角地等については、角地緩和(建ぺい率の10%増)の適用を受けられる場合があります。

詳細につきましては、下記までお問い合わせください。

◎都市計画(用途地域等):八潮市都市計画課都市計画・公共交通係／TEL:048-996-3798

◎角地緩和:八潮市住宅・建築課建築担当／TEL:048-996-3596

2 土壌汚染対策法について

販売区画は、土壌汚染対策法(平成14年法律第53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要届出区域に指定されていません。

3 土地区画整理法第76条許可申請について

販売区画は、土地区画整理事業が施行中です。そのため、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申請が必要となります。

この許可を受けようとする場合は、八潮市区画整理課へ申請することになります。

詳細については、右記までお問い合わせください。

◎土地区画整理法第76条に基づく手続き:

八潮市区画整理課換地担当 /TEL:048-996-3937

◎建築確認申請:八潮市住宅・建築課建築担当/TEL:048-996-3596

4 八潮市ハザードマップについて

販売区画のお申込みの検討にあたっては、以下のハザードマップも参考にしてください。

(1) 埼玉県八潮市洪水地震ハザードマップ

[アドレス]

https://www.city.yashio.lg.jp/bohan_bosai/bosai/hazardmap/hazardmap_japanese.html

洪水地震ハザードマップとは、洪水や地震の被害が予想される区域、指定緊急避難場所・指定避難所、災害に対する知識・心得などの情報を掲載したもので、災害に対するリスクを認識していただき、日頃からの備えや、いざという時の避難行動についてご活用いただくことを目的としています。

(2) 埼玉県八潮市内水ハザードマップ

[アドレス]

https://www.city.yashio.lg.jp/bohan_bosai/bosai/hazardmap/naisui_map.html

内水ハザードマップとは、水路やポンプ場などの排水施設の能力を上回る大量の降雨が生じた場合に、河川などに雨水を排水できないことにより発生する浸水を対象としています。

過去に浸水が発生した区域の情報、避難場所などの情報を記載したもので、浸水被害に対して円滑な避難行動や防災意識の向上を目的としています。

3. 共通事項

今回販売の区画には、「2. 法規制等」のほか、下記にご留意いただくようお願いいたします。

1 当地区の土壌について

八潮市は、関東平野中央部の羽生付近から東京湾に流入している中川の下流域に位置する中川低地です。

地層としては、中川に沿う沖積層(谷塚層)であり、東京低地の有楽町層と連続した地層となっております。

有楽町層は、ヒ素等が自然的原因(自然由来によるもの)により微量に含まれる地層として知られており、有楽町層と同時期に堆積したと考えられる谷塚層についても、自然的原因によるヒ素等が地下5メートル以深の土に微量に含まれていると考えられます。

そのため、建設工事等で掘削土を搬出する場合には、関係法令等に定められた処理が必要となることがあり、その処理に係る費用は、お客様のご負担となります。

2 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、お客様のご負担で行ってください。

詳細につきましては、下記までお問い合わせください。

◎八潮市区画整理課換地担当／TEL:048-996-3937

3 上水道の接続について

上水道管は、前面道路に本管が埋設されております。

区画内への引き込み工事は、お客様のご負担となります。

また、新たに水道をお使いいただくときは、工事費の他に、八潮市水道部経営課に水道加入分担金を納付していただく必要があります。

なお、水道加入分担金は使用する給水管の口径により異なります。

(令和8年4月現在)

メーター口径	水道加入分担金(税込み)
13mm	154,000円
20mm	220,000円
25mm	363,000円

詳細につきましては、下記までお問い合わせください。

◎八潮市水道部経営課給水・料金担当／TEL:048-996-1486

4 汚水処理について

今回販売する区画の汚水処理施設の整備状況は、下表のとおりとなっています。

地 区	汚水処理
鶴二	前面道路に下水道本管有り

公共下水道の接続に必要な公共枿の設置については、1宅地につき1箇所、市にて無償で引き込みます。

なお、開発行為に関する宅地分譲においては、公共枿の設置は自己負担となります。

また、下水道受益者負担金はお客様の負担となります。

詳細につきましては、下記までお問い合わせください。

◎八潮市下水道課管理係／TEL:048-996-3495

5 雨水処理について

雨水は、宅地内処理を基本とするため、宅地内の雨水枿については、全てに浸透枿を設けていただき、処理しきれないものについては、道路側溝(U字溝)に排水となります。

詳細につきましては、下記までお問い合わせください。

◎八潮市下水道課管理係／TEL:048-996-3495

6 ガスの利用について

当区画の前面道路には、都市ガスが整備されておりませんので、ガスを使用される場合は、個別 LP (プロパン)ガスとなります。

詳細につきましては、下記までお問い合わせください。

◎東京ガス(株)お客様センター／TEL:0570-002-211

7 公共施設等の整備時期について

地区内に整備計画されている公園等の公共施設については、整備時期が未定となっておりますので、ご了承ください。

8 公共施設の管理について

公共施設が破損した場合については、破損の原因者に対し復旧をお願いすることになりますのでご注意ください。

9 電柱、支線および支柱の設置について

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。

今後、各事業者(東京電力パワーグリッド(株)又は NTT 東日本(株))の責任において、宅地内に電柱や支線、支柱が設置される場合がございます。この場合、設置位置等について各事業者と事前協議が必要となりますので、その際は直接各事業者にお問い合わせください。

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。

詳細につきましては、下記までお問い合わせください。

◎東京電力エナジーパートナー(株) カスタマーセンター埼玉／TEL:0120-995-441

◎NTT 東日本(株)／電話に関するお問い合わせ:TEL(固定電話から):116(局番なし)

フレッツ光・ひかり電話に関するお問い合わせ:

(携帯電話から): 0120-116-116

10 住所表示について

(1)住所表示については、販売区画の底地番(建物保存登記地番)を使用していただくことになります。

(2)住民登録の際には、「底地証明書」が必要となりますので、下記までお問い合わせください。

◎八潮市区画整理課換地担当／TEL:048-996-3937

11 ごみ集積所について

(1)八潮市では、道路における定点収集方式(道路上の指定されたごみ集積所まで持ち出し、ごみ集積所に掲示されている注意事項にしたがって捨てる方式)を採用しております。

(2)使用にあたっては、あらかじめ自治会により、又は、自治会がない場合は使用される世帯の方々により、ごみ集積所の位置を決定し、市に収集開始の依頼を行っていただくこととなります。

(3)新たにごみ集積所を設置したい場合等は、近隣の方々とも十分に協議し、町会、自治会(衛生委員)にご相談ください。

定点収集方式や収集依頼等に関する詳細につきましては、下記までお問い合わせください。

◎八潮市環境リサイクル課環境衛生・清掃係／TEL:048-996-2111(代)内線235

12 防犯灯について

(1)各町会、自治会では、不特定多数の方が通行する道路を照明し、夜間の犯罪の発生防止及び通行の安全を図るため、防犯灯を設置し、維持管理をしています。

新たに防犯灯を設置したい場合などは、町会、自治会にご相談ください。

(2)設置に際しては市の助成制度により設置費用等の一部について補助金を受けることができます。

詳細につきましては、下記へお問い合わせください。

◎八潮市くらし安全課防犯・消費生活担当／TEL:048-996-2111(代)内線308

13 町会・自治会について

当地区内の町会・自治会につきましては、下記へお問い合わせください。

◎八潮市市民協働推進課生涯学習推進担当・自治振興担当／TEL:048-996-2111(代)内線465

14 公立小・中学校の通学区について

今回販売する区画の公立小・中学校の通学区は、下表のとおりとなっております。

小学校	中学校
潮止小学校	八潮中学校

詳細につきましては、下記までお問い合わせください。

◎八潮市教育委員会小中一貫教育課学務係／TEL:048-996-4384

15 公租公課について

土地に対する固定資産税及び都市計画税は、お客様への土地引渡しの翌年から課税されます。

詳細につきましては、下記までお問い合わせください。

◎八潮市資産税課土地係／TEL:048-996-2111(代)内線333

16 その他

(1) 販売区画は、現状販売です。

(2) 「販売区画図」の形状等の記載は、現況と異なる場合もありますが、現状有姿でお引渡しいたしますので、現況等を必ずご確認のうえ、お申込みください。

(3) 現在、販売する区画の面積は、整数となります。

販売した面積と出来形確認測量にて確定した(登記する)面積が異なる場合は、換地処分後、登記面積にて精算させていただきます。

(4) 販売区画に設置されている区画表示板・のぼり旗は、販売終了後、撤去いたします。

(5) 宅地造成や街路築造の予定に関しましては、天候等により工事期間が変更となる可能性がございますので、あらかじめご了承ください。

4. お申込み要領

販売する区画は、土地区画整理事業施行地区内の土地で、保留地となっております。

保留地につきましては、換地処分に伴う登記が完了するまでは、登記簿がないため、抵当権等の設定ができません。融資を受ける際には、事前に金融機関等にご相談ください。

※保留地の融資について八潮市と協定を締結している金融機関がございます。詳しくは、16ページをご覧ください。

[1]お申込みの資格

(1)優先のお申込み資格

当地区内の土地に所有権又は借地権等の権利を有し、市備付けの権利者名簿に登録されている方。

※申込に際して権利者名簿への登録の有無を確認しますが、後日、登記簿等の確認にて権利がないことが判明した場合は、申込は無効となります。

※権利を有しているが、権利者名簿に登録されていない場合は、申込時に登記簿等の、権利を有していることが確認できる書類の提出が必要となります。

(2)一般申込受付のお申込み資格

一般の個人の方及び法人。

※いずれの場合も成年被後見人、被保佐人及び破産者で復権を得ない方の申込みはできません。

※いずれの場合も抽せんに参加しようとする者を妨げた者又は抽せんの公正な執行を妨げた者は申込みできません。

[2]お申込みの条件

(1)申込時まで抽せん参加保証金として50万円納付できる方。

(2)お申込みについては1人(法人にあたっては1法人)につき、1区画となります。

(3)共有でのお申込みも可能となります。(共有での申請となります。)

(4)保留地売却決定の通知を受けた日から7日以内に、契約保証金として売買代金の100分の10の金額を払込みができる方。

(5)土地売買契約締結日から60日以内に残余金を全額払込みができる方。

[3]お申込みの方法等

「優先申込」と「一般申込」それぞれ申込が可能な期間が異なりますのでご注意ください。

(1)申込受付期間及び申込先

○優先受付期間

令和8年11月9日(月)・11月10日(火) 受付時間:午前9時00分～午後4時30分

○一般申込受付期間

令和8年11月11日(水)・11月12日(木) 受付時間:午前9時00分～午後4時30分

○申込先

八潮市区画整理課換地担当／TEL:048-996-3937

午前9時00分～午後4時30分(土・日・祝定休)

※優先受付期間内にお申込みのあった区画については、一般申込受付はございません。

(2)お申込に必要な書類等

・抽せん参加申込書(別紙)

抽せん参加申込書に必要な事項を記入・押印のうえ、お申込みください。

なお、お申込みには併せて「抽せん参加保証金の納付」が必要となります。

※抽せん参加申込書に記載された「申込者」が、その後の土地売買契約や登記識別情報等の「名義人」になりますのでご注意ください。

※共有名義を希望される方は、抽せん参加申込書を連名でご提出ください。

・抽せん参加保証金の納付

販売区画にお申込みする場合は、抽せん参加保証金(50万円)を申込時までに納付していただきます。納付が確認できない場合は、申込みは受付できません。

・抽せん参加保証金の納付方法

抽せん参加保証金は申込時までに、金融機関等の窓口にて納付してください。この場合、市指定の納付書が必要となります。

納付書は、市役所区画整理課窓口にてお渡しいたします。

納付後、申込時に領収書を市役所区画整理課にお持ちいただくこととなります。

※金融機関等での納付は、窓口での取り扱いとなりますので、営業時間にはご注意ください。

[4]抽せん番号の通知方法

申込受付時に、抽せん参加申込受付票に、抽せん番号を記載してお渡しいたします。

[5]お申込みの無効

次の場合は、今回のお申込みを全て無効とします。したがって、万一誤って受け付けられ当選されても、その当選は無効となります。

- 1 お申込みの資格がないとき。
- 2 抽せん参加申込書に虚偽の記入、記入間違い、記入(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 八潮市所定の抽せん参加申込書を使用しなかったとき。
- 4 必要書類を提出しないとき。
- 5 申込受付期間外に申込みをしたとき。
- 6 八潮市がご案内するお申込方法以外の方法で申込みしたとき。
- 7 抽せん参加申込書に鉛筆で記入したとき。(消せるボールペンも不可)
- 8 抽せん参加保証金の納付が確認できなかったとき。
- 9 その他、「鶴ヶ曽根・二丁目地区 令和8年度抽せん販売のご案内」の記載事項に違反したとき。
- 10 法規制等の範囲内で土地利用を行う場合でも、「八潮市土地区画整理事業の保留地処分に関する規則」で定められている八潮市の適格審査により、適格と認められないとき。

5. 公開抽せん会から土地引渡し等について

[1]公開抽せん会

申込受付期間中に同一区画に複数の方からのお申込みがあった場合、公開抽せんを行い、区画ごとに当選者及び補欠者1名の方を決定します。

●日時／令和8年11月17日(火)午前10時

●場所／八潮市役所会議室3-2(3階)



1 抽せん方法

区画ごとに応募倍率に相当する数の玉を抽せん器に入れ、最初に出た玉の番号の方を当選とします。

再度、抽せん器を回し、次に出た玉の番号の方を補欠者とします。

なお、公開抽せんの際の抽せん番号は、申込受付時にお渡しする抽せん参加申込受付票に記載された番号となります。

また、抽せんは、公開抽せん会に参加した申込人に抽せん器を回していただきます。(申込人が都合により参加できず、代理人が行う場合は、委任状をご持参ください。)

ただし、申込人が都合により抽せんに参加できなかったときは、八潮市職員が代わって抽せんを行います。その場合、申込人が参加しなかったことを理由に、その結果に異議を申し立てることはできません。

2 補欠者の手続き

補欠者の方は、当選者が辞退等された場合、繰り上げ当選となり、当選者と同様の手続きにより契約いたします。

3 お申込みのなかった区画の取り扱い

お申込みのなかった区画及び公開抽せん会までに当選者等の辞退等により、新たに空きが生じた区画については、令和8年11月17日(火)午後1時より下記電話にて先着順で受付を行います。

お申込み先: 八潮市区画整理課換地担当／TEL: 048-996-3937

午前9時00分～午後4時30分(土・日・祝定休)

[2]抽せん参加保証金の取り扱い

抽せん参加保証金は、次の内容により取扱います。

(1) 当選者の抽せん参加保証金は、契約保証金の一部に充当させていただきます。

(2) 当選されなかった方の抽せん参加保証金は、令和8年12月4日(金)以降に「口座振替」でお返ししますので、あらためて、抽せん参加保証金返還請求書に、振込先の銀行名、口座名義人及び口座番号を記入し、提出していただきます。

(3) 抽せん参加保証金には、利子は付しません。

※口座名義人については、申込人となります。

[3]当選後の手続き

当選された方は、次の内容により手続きを行っていただきます。

なお、手続きについては、その都度ご案内いたします。

1 保留地売却の決定通知

抽せんの結果、当選者を決定したときは、適格審査のうえ、当選者に対し保留地売却決定通知書により通知いたします。

保留地売却決定の通知を受けた当選者が、次の各号に該当するときは、保留地売却決定を取り消すことといたします。

なお、売却決定を取り消した場合は、抽せん参加保証金はお返ししませんので、ご承知おきください。

- (1) 当選者がその権利を放棄したとき。
- (2) 当選者が保留地売却決定の通知を受けた日から7日以内に、契約を締結しないとき。
- (3) 当選者が不正な行為をしたとき。

2 契約手続きのために八潮市より郵送する書類

公開抽せん会終了後、八潮市より下記書類を送付いたします。

(1) 保留地売却決定通知書

(2) 契約保証金「納入通知書」

※保留地売却決定通知書には、土地売買契約締結期限が明記されております。

※契約保証金「納入通知書」には、土地売買代金の100分の10の金額(1万円未満切り捨て)が明記されております。ただし、抽せん参加保証金を、契約保証金に充当される場合は、その差額分が明記されております。

[4]土地売買契約

1 土地売買契約締結期限

保留地売却決定通知書に記載の期限内(保留地売却決定通知書を受けた日から7日以内)に契約を締結していただきます。

＜ご注意＞

保留地売却決定通知書に記載の期限を過ぎた場合は、土地売買契約を締結する資格は無効となります。その際には抽せん参加保証金は返金されません。

2 土地売買契約締結

(1) 日時の決定

市役所区画整理課換地担当にご連絡のうえ、土地売買契約締結日時のご希望日等をご連絡ください。

なお、保留地売却決定通知書に記載の期限内に契約を締結していただきます。

八潮市区画整理課換地担当／TEL:048-996-3937

午前9時00分～午後4時30分(土・日・祝定休年末年始を除く)

(2) 場所

市役所3階 36番窓口 区画整理課

3 土地売買契約締結時にご持参いただく書類等

土地売買契約締結時には、下記書類をご持参ください。

(1) 保留地売却決定通知書

(2) 契約保証金「納入通知書」領収書(金融機関の領収印があるもの)

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

(3) 契約保証金の納付方法

契約保証金は、土地売買契約締結時までに、納付書裏面に記載されている指定金融機関、市の会計課、市の庁舎内にある埼玉りそな銀行窓口、駅前出張所にて納付してください。

※金融機関での納付は、窓口での取り扱いとなりますので、各金融機関の営業時間にご注意ください。

(4) 収入印紙

※印紙は購入者様の負担となります。印紙税額は、土地代金が1億円を超え5億円以下の場合は60,000円となります。

なお、この額は令和9年(2027年)3月31日までの契約に適用されます。

(5) 実印(法人の場合は社印及び代表社印)

(6) 印鑑登録証明書(1通※有効期限3ヶ月以内)

(7) 住民票(法人にあたっては現在事項全部証明書)

※住民票については、マイナンバーの記載のない住民票のご提出をお願いします。万一、マイナンバーの記載された住民票を提出された場合は、八潮市において、油性マーカーにより塗りつぶしたうえで使用いたします。

なお、土地売買契約締結終了後、その場で残金納入書をお渡しいたします。

[5]土地売買代金(残余金)の納付

土地売買代金(残余金)については、土地売買契約を締結した日から60日以内に納付していただくことになります。

売買代金(残余金)は、土地売買契約締結日から60日以内に、納付書裏面に記載されている指定金融機関、市の会計課、市の埼玉りそな銀行窓口、駅前出張所にて納付してください。

なお、金融機関での納付は、窓口での取り扱いとなりますので、営業時間にはご注意ください。

また、期限内に全額納付ができなかった場合は、契約の解除又は年10.75パーセントの延滞利子を徴収させていただくことになりますので、あらかじめご承知おきください。

[6]土地の引渡し

1 土地の引渡し期限

土地売買契約締結日から60日以内に土地売買代金(残余金)のお支払い後、土地引渡しとなります。

2 土地の引渡し日

(1) 日時の決定

土地の残金の支払日が決まりましたら、(納付いただいたら)下記の担当までご連絡ください。

八潮市区画整理課換地担当／TEL:048-996-3937

午前9時00分～午後4時30分(土・日・祝定休年末年始を除く)にご連絡ください。

土地の引渡し日時を決定いたします。

3 土地の引渡し時にご持参いただく書類等

売買代金(残余金)納入書領収書(金融機関等の領収印があるもの)

4 土地の引渡し

現地立会い実施後、引き渡し通知書をお渡しして完了となります。

[7]契約の解除

1 契約の解除

契約者が次の各号のいずれかに該当するときは、土地売買契約を解除することがあります。

なお、この場合には、先に納付いただいた契約保証金又はその相当額はお返しできませんので、ご承知おきください。

(1) 期限内に契約を履行しないとき、又は履行する見込みがないと認めたとき。

(2) 契約条項に違反したとき。

(3) 契約解除の申出があったとき。

ただし、市長が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、契約者が既に納付した契約保証金を還付いたします。

一 契約解除の理由が八潮市の瑕疵に基づくとき。

二 契約者が死亡し相続人に代金の支払能力がなかったとき。

三 八潮市と保留地担保協定を締結している金融機関の審査等により融資が得られず資金確保が困

難となったとき。

この場合、還付する金額には利子は付しません。

2 契約不適合責任について

本件土地が種類及び品質に関して契約の内容に適合しないものであるとき、契約者は、引渡し後2年間にその旨を通知した場合に限り、市がその責めを負うものとします。

[8]所有権の移転等

1 所有権の移転登記

(1)所有権移転の登記は土地区画整理事業が終了し、換地処分に伴う登記が完了した後に、八潮市が行います。

なお、登記時に必要となる登録免許税はお客様のご負担となります。(登録免許税の税額は、登記時に算出される金額となります。)

(2)担保権等の登記は、この所有権移転登記が完了するまで、できませんのでご注意ください。

2 権利譲渡

取得された土地(保留地)に係る権利(使用収益権)は換地処分後に行う所有権移転の登記が完了するまでは、原則として、第三者に譲渡することができません。

ただし、不動産業を営む者が取得した場合は、建物(分譲マンションを除く。)を建築することを条件として譲渡する場合に限り、一度だけ譲渡することができます。

6. 土地売買代金のお支払い等

[1]融資制度について

保留地の購入資金について、融資を希望される方は、八潮市が協定を結んでいる次の金融機関で融資が受けられます。詳しくは、下記金融機関にお問い合わせください。

※お客様個々の審査内容により、融資が受けられない場合もございます。

保留地担保協定金融機関

- | | | |
|-----------|-----------|-----------|
| ・足立成和信用金庫 | ・商工組合中央金庫 | ・あおぞら銀行 |
| ・城北信用金庫 | ・JA さいかつ | ・スルガ銀行 |
| ・埼玉りそな銀行 | ・千葉銀行 | ・足利銀行 |
| ・武蔵野銀行 | ・中央労働金庫 | ・第一勧業信用組合 |
| ・埼玉縣信用金庫 | ・常陽銀行 | ・栃木銀行 |
| ・亀有信用金庫 | ・住宅金融支援機構 | ・りそな銀行 |
| ・青木信用金庫 | ・アルファ債権回収 | ・群馬銀行 |
| ・瀧野川信用金庫 | | |

[2]フラット35融資

独立行政法人住宅金融支援機構(旧:住宅金融公庫。以下「住宅金融機構」といいます。)と民間金融機関の提携ローンである「フラット35」の融資条件を満たしているお客様については、土地購入資金及び住宅建設資金の融資を受けることができます。なお、土地資金のみの融資は受けられません。

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

詳細につきましては、住宅金融機構又はフラット35取扱金融機関までお問い合わせください。

[3]ご契約後の土地に係わる税について

(1) 不動産取得税(県税)

土地や家屋を所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、令和9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。

◎越谷県税事務所／TEL:048-962-2191(代)

(2) 固定資産税・都市計画税(市税)

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×0.25%

の税額となります。

「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。

◎八潮市資産税課土地係／TEL:048-996-2111(代)内線333

※賦課期日は、毎年1月1日となります。

(3) 登録免許税(国税)

土地区画整理事業が終了し、換地処分を行うと、八潮市が嘱託により所有権移転登記を行います。

その際、登記に要する登録免許税は契約者の負担となります。

(4) 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。

◎越谷税務署／TEL:048-965-8111(代)

7. 生垣設置奨励金制度の概要

[1]趣旨

市では、街並み景観の向上や地震時のブロック塀などの倒壊による災害の発生を防止するため、道路に接する部分の緑化を推進しています。

その一環として、住宅や店舗等において、公道沿いに生垣を設置する場合、その一部を補助します。

[2]補助対象条件

- (1) 生垣は、幅員4メートル以上の道路(私道を含む。)に面していること。ただし、生垣の位置が幅員4メートルの道路を確保するための適正な場所であること。
- (2) 樹木の高さが0.9メートル以上であること。
- (3) 生垣の延長が3メートル以上で、原則として連続していること。
- (4) 樹木は、1メートルにつき、3本以上列植され、かつ、生育状態が良好であること。

[3]奨励額

生垣1メートル当たり2,000円(30,000円が限度)となります。

[4]奨励金の適用除外

- (1) 国、地方公共団体並びに公社及び公団が造成するもの
- (2) 不動産業者及び開発事業者が業としておこなうもの
- (3) 家の建て替えのため、ブロック塀などを壊す場合には取り壊し費(撤去料)はできません
- (4) その他市長が不適当と認めるもの

[5]お問い合わせ先

生垣設置奨励金の交付を受けるには、生垣を設置する前にご相談ください。

詳細につきましては、下記までお問い合わせください。

◎八潮市公園みどり課計画係／TEL:048-996-3742

<土地売主>

八潮市

都市整備部区画整理課

〒340－8588

埼玉県八潮市中央一丁目2番地1

TEL:048－996－2111(代)