

指宿都市計画事業十町土地区画整理事業

保 留 地 処 分 募 集 要 項

お申込みされる方は、必ずお読み下さい。

令和 7 年 10 月

施 行 者 指 宿 市

<目次>

1. 保留地とは	1
2. 販売する保留地	1
3. 保留地の処分方法	1
4. 入札参加申込み受付期間・場所	1
5. 入札参加者の資格	1
6. 入札参加申込みの条件	1
7. 入札参加申込みの方法	1
8. 入札日時及び必要なもの	2
9. 入札に関する注意点	2
10. 売買契約の手続き	3
11. 所有権移転登記の時期	3
12. 権利移転の制限	3
13. 土地の使用等	4
14. 建築制限及び建築規制	4
15. 上下水道の整備状況	4
16. 土地に関する税金について	4
17. その他	4
18. 販売する保留地の詳細	5
19. 参考資料：様式集	6～

1. 保留地とは

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、一部を換地として定めず、事業費に充当するために売却したり、一定の目的に使用するために施行者が確保したりする土地のことです。土地登記簿は存在しませんが、建物の建築や駐車場用地等としての利用は可能です。

2. 販売する保留地

物件番号	街区番号	画地番号	面積（㎡）	用途地域
1	30 街区	15 号	332.32	第一種中高層住居専用地域
2	32 街区	1 号	205.66	第一種中高層住居専用地域
3	32 街区	1.1 号	207.00	第一種中高層住居専用地域
4	33 街区	7 号	230.13	第一種中高層住居専用地域

3. 保留地の処分方法

今回の保留地処分は、一般競争入札の方法により行います。

4. 入札参加申込み受付期間・場所

受付期間：令和 7 年 10 月 31 日（金）8 時 30 分～令和 7 年 12 月 1 日（月）17 時 15 分

受付場所：指宿市役所 建設部 都市・海岸整備課 都市整備係（23 番窓口）

5. 入札参加者の資格

個人及び法人とします。また、次の事項に該当する者は、入札参加者になれません。

- (1) 未成年者、成年被後見人又は被保佐人
- (2) 破産者であって復権を得ない者
- (3) 入札に参加しようとする者を妨げた者
- (4) 競争入札において、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
- (5) 市税を滞納している者

6. 入札参加申込みの条件

入札日に入札保証金（見積もった入札金額の 100 分の 5 以上）を納付できること。また、契約日に契約保証金（契約金額の 100 分の 10 以上）を納付し、契約後 60 日以内に残金を納付できること。

7. 入札参加申込みの方法

入札参加申込書、住民票、身分証明書（市区長村発行のもの）、市税等の滞納がないことの証明書を添えて直接又は郵送でお申し込みください。郵送の場合、郵便書留にて受付期間内必着でお送りください。審査の上、適当と認められた場合、入札通知書を交付いたします。

8. 入札日時及び必要なもの

入札日時：令和7年12月22日（月）10：00

入札会場：指宿市役所 指宿庁舎3階 大会議室A

＜必要なもの＞

(1) 入札通知書

(2) 委任状（申込者本人が当日参加できない場合に必要となります。）

(3) 印鑑（申込者本人が参加する場合は入札参加申込書に使用したもの。代理人の場合は委任状に使用したもの）

(4) 入札保証金

入札受付に際し、見積もった入札金額の100分の5以上に相当する額の入札保証金を指定の納付書にて納付していただきます。落札者の入札保証金は、売買契約締結日まで還付しませんが、落札されなかった方の入札保証金は、入札終了後「入札保証金還付請求書」と引き換えに還付いたします。なお、入札保証金を還付する場合は、利息はつきません。

※入札保証金は、現金又は銀行振出小切手で納付できます。

(5) 収入印紙

入札者が法人又は個人名で営業している場合、入札保証金を還付するときにその領収書1枚ごとに200円の収入印紙が必要ですので、事前にご用意願います。ただし、非課税法人または個人（営業に関しない者）の場合には必要ありません。

9. 入札に関する注意点

(1) 入札は、あらかじめ公告された入札の日時及び場所で、入札通知書受取人又はその代理人が出席して行います。

(2) 入札執行関係職員及び入札者（入札通知書受取人又はその代理人）以外の者は、入札会場に立ち入ることができません。

(3) 入札には所定の入札書（第6号様式）を用い、入札者（入札に来た者）の住所及び氏名を表記した封筒に入札書を入れて提出しなければなりません。

(4) 次の事項に該当する場合は、入札が無効となります。

ア 入札者として資格のない者のした入札

イ 入札書に入札金額、入札物件の表示、記名、押印のないもの及び入札要件を認定し難いもの

ウ 入札金額が加除訂正されている入札書による入札

エ 入札金額以外の記載事項の訂正に押印のない入札書による入札

オ 所定の入札書を用いていないもの

カ 入札者が、同一物件について2通以上の入札書を入札箱に投函したとき

キ 入札保証金を納付しない者又はその金額に不足のあるもの

ク そのほか、施行者において特に指定した事項に違反した入札

10. 売買契約の手続き

落札された方には、後日「保留地売却決定通知書」を郵送いたします。この通知を受けた日から10日以内（通知書に記載の期日まで）に、保留地の売買契約を締結します。

契約締結日に、契約保証金として契約代金の100分の10以上に相当する額を、現金又は銀行振出小切手にて納付してください。契約保証金には、入札前に納付した入札保証金を充当することができます。

なお、契約保証金は、契約代金の全額納付後に全額返還します（利息は付きません）。ただし、契約保証金は契約代金の一部に充当することができます。

契約代金は、契約締結日から起算して60日以内に、市が発行する納付通知書により納付してください。

＜契約に必要なもの＞

- (1) 保留地売却決定通知書
- (2) 契約保証金（契約金額の100分の10以上）
- (3) 収入印紙（契約金額により異なります。）
- (4) 印鑑（登録印）
- (5) 印鑑登録証明書（発行後3月以内のもの）1通

注意事項

落札者が、通知書に記載の期日までに契約を結ばなかった場合は、入札保証金は市に帰属することとなり、還付されません。

また、契約後、契約代金が指定期日までに納付されなかった場合は、契約保証金は市に帰属することとなり還付されません。納付期限が土・日曜日及び祝祭日の場合は、その日の前日が納付期限となります。

11. 所有権移転登記の時期

土地区画整理法に基づく換地処分に伴う登記が完了した後に、施行者が所有権移転登記の手続きを行います。登記に必要な登録免許税は、契約者（買受人）の負担となります。

また、契約した保留地の地積と換地処分によって確定した地積に差異があったときは、増減した面積に応じ、保留地売買契約時の単価により清算するものとします。

12. 権利移転の制限

契約者は、所有権移転登記が完了するまでの間は、保留地を他人に譲渡又は転貸することができません。ただし、やむを得ない事情等による場合は、この限りではありません。

保留地の権利を譲渡する場合は、権利譲渡等承認申請書を施行者に提出し、施行者の承認を受ける必要があります。

13. 土地の使用等

保留地の引渡しは、契約代金完納後となります。引渡し後は、契約者において土地の管理を行ってください。

14. 建築制限及び建築規制

建築物等の工事を行う時は、建築確認申請の前に土地区画整理法第 76 条（建築行為の制限）の許可申請が必要になります。

15. 上下水道の整備状況

(1) 上水道

前面道路に水道本管を布設しています。契約者負担での保留地への引き込み工事が別途必要となります。

(2) 下水道

前面道路に下水道本管を布設しています。保留地への引き込みについては施工済みです。敷地内での接続については契約者負担の工事となります。

公共下水道区域ですので、受益者負担金（420 円/㎡）が賦課されます。受益者負担金は受益地に対して 1 度だけ賦課されるものです。

16. 土地に関する税金について

一般の不動産の取得と同様に下記の税金が課税されます。

(1) 不動産取得税

土地や家屋を取得した方が、県へ一度だけ納める税金です。保留地購入後 3 年以内に住宅を新築した場合、減免措置を受けられます。

(2) 登録免許税

土地区画整理事業が終了し、換地処分を行った後に、施行者が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。

(3) 固定資産税

土地や家屋を所有している方が、毎年市町村へ納める税金です。

(4) 都市計画税

都市計画用途地域内若しくは下水道区域内の土地に対して課税される税金です。

17. その他

住所に異動が生じたときは、住民票を提出してください。

18. 販売する保留地の詳細

物件番号

1

所在地	指宿都市計画事業十町土地区画整理事業施行区域内 30 街区 15 号				
面積	332.32 ㎡（約 100 坪）		予定地目	宅地	
都市計画区域	非線引き都市計画区域内				
用途地域	第 1 種中高層住居専用地域	建ぺい率	60%	容積率	200%
その他制限	防火地域等指定なし				
供給処理施設 の状況	施設項目		事業所名		
	電 気	接続可能			
	上 水 道	接続可能	指宿市水道課	0993-22-2111	
	下 水 道	接続可能	指宿市水道課	0993-22-2111	
	温 泉	要相談	(有)和田水道	0993-22-4522	

位置図

詳細図



現況図



18. 販売する保留地の詳細

物件番号

2

所在地	指宿都市計画事業十町土地区画整理事業施行区域内 32 街区 1 号				
面積	205.66 ㎡（約 62 坪）		予定地目	宅地	
都市計画区域	非線引き都市計画区域内				
用途地域	第 1 種中高層住居専用地域	建ぺい率	60%	容積率	200%
その他制限	防火地域等指定なし				
供給処理施設 の状況	施設項目		事業所名		
	電 気	接続可能			
	上 水 道	接続可能	指宿市水道課	0993-22-2111	
	下 水 道	接続可能	指宿市水道課	0993-22-2111	
	温 泉	要相談	(有)和田水道	0993-22-4522	

位置図

詳細図



現況図



18. 販売する保留地の詳細

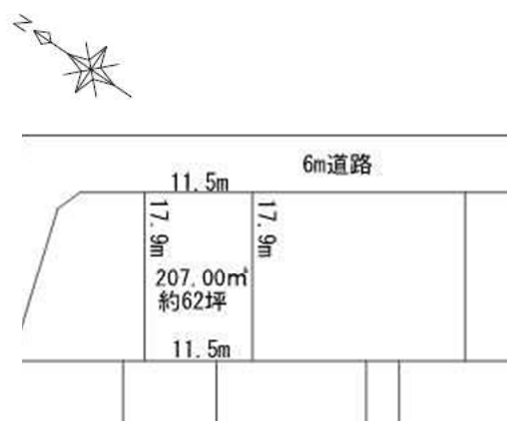
物件番号

3

所在地	指宿都市計画事業十町土地区画整理事業施行区域内 32 街区 1.1 号				
面積	207.00 m ² （約 62 坪）		予定地目	宅地	
都市計画区域	非線引き都市計画区域内				
用途地域	第 1 種中高層住居専用地域	建ぺい率	60%	容積率	200%
その他制限	防火地域等指定なし				
供給処理施設 の状況	施設項目			事業所名	
	電 気	接続可能			
	上 水 道	接続可能	指宿市水道課		0993-22-2111
	下 水 道	接続可能	指宿市水道課		0993-22-2111
	温 泉	要相談	(有)和田水道		0993-22-4522

位置図

詳細図



現況図



18. 販売する保留地の詳細

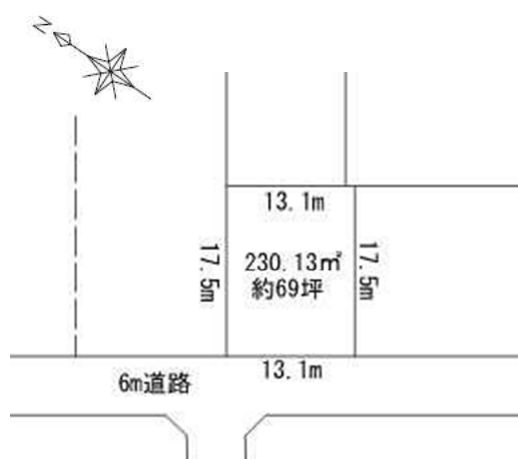
物件番号

4

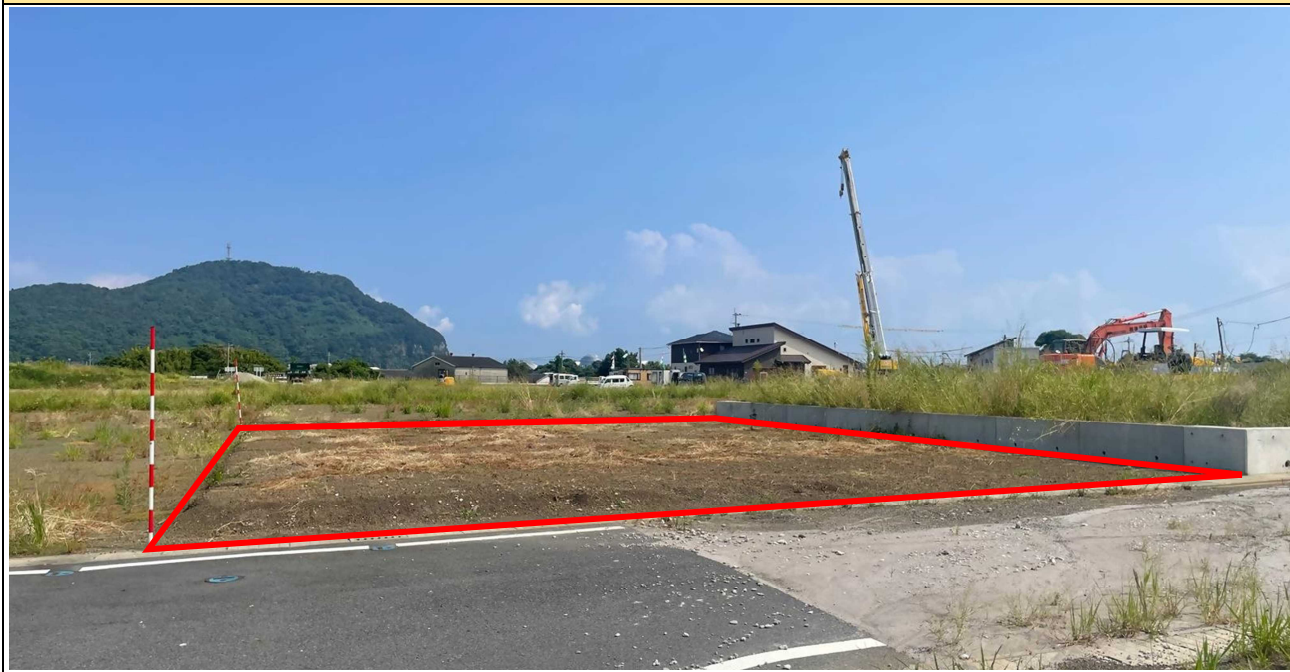
所在地	指宿都市計画事業十町土地区画整理事業施行区域内 33 街区 7 号				
面積	230.13 ㎡（約 69 坪）			予定地目	宅地
都市計画区域	非線引き都市計画区域内				
用途地域	第 1 種中高層住居専用地域	建ぺい率	60%	容積率	200%
その他制限	防火地域等指定なし				
供給処理施設の状況	施設項目			事業所名	
	電 気	接続可能			
	上 水 道	接続可能	指宿市水道課		0993-22-2111
	下 水 道	接続可能	指宿市水道課		0993-22-2111
	温 泉	要相談	(有)和田水道		0993-22-4522

位置図

詳細図



現況図



19. 参考資料：様式集

第4号様式（第14条関係）

入 札 参 加 申 込 書

年 月 日

指宿都市計画事業十町土地区画整理事業

施行者 指宿市

代表者 指宿市長 様

申込み日

保留地を購入したい者の
住所・氏名

住 所 指宿市十町 2424 番地

認印でも可

フリガナ イブスキ タロウ
氏 名 指宿 太郎

印

指宿都市計画事業十町土地区画整理事業に係る保留地処分の入札に参加したいので、下記のとおり申し込みます。

購入希望の保留地の街区番号・
画地番号・地積

記

街 区 番 号	1 街区		
画 地 番 号	1 号		
地 積	100.00 平方メートル		
連 絡 先	自 宅	(0993) 22-2111	勤 務 先 (0993) 22-2111

※印の欄は記入しないでください。

自宅の電話番号

勤務先の電話番号

受付年月日	受付番号	入札番号	備 考
※	※	※	※

委任状

指宿都市計画事業十町土地地区画整理事業

施行者 指宿市

代表者 指宿市長 様

入札を受任した者の氏名

私は、**山田 花子** を代理人に定め、下記の保留地処分の抽選（入札）に関する一切の権限を委任します。

購入したい保留地の街区番号・
画地番号・地積

記

街区番号	1 街区
画地番号	1 号
地 積	100.00 平方メートル

年 月 日

入札を代理人に委任した日

入札を受任した者の
住所・氏名

(代理人)

住 所 指宿市十町 2425 番地

フリガナ ヤマダ ハナコ
氏 名 山田 花子

認印でも可

印

保留地を購入したい者の
住所・氏名

(委任者)

住 所 指宿市十町 2424 番地

フリガナ イブスキ タロウ
氏 名 指宿 太郎

認印でも可

印

入札保証金納付書

第 号

一 金	〇〇〇〇〇 円			見積もった入札金額の 100 分の 5 以上の価格
保証金の種類を○で囲む（小切手の場合は銀行名・記号番号・額面金額を記入）				
現金	小切手	銀行名		
		記号番号		
		額面金額		

ただし、保留地

街区番号	1 街区
画地番号	1 号

の処分に係る入札保証金として

上記のとおり納付します。

年 月 日

指宿都市計画事業十町土地区画整理事業

施行者 指宿市

代表者 指宿市長 様

保証金を納付手続きした人の住所・氏名

納付者 住所 指宿市十町2424番地

氏名 指宿 太郎 印

-----きりとり線-----

上記にならない、
の欄のみ記入してください。

入札保証金領収書

第 号

一 金	〇〇〇〇〇 円		
【入札保証金の種類】			
現金	小切手	銀行名	
		記号番号	
		額面金額	

ただし、保留地

街区番号	1 街区
画地番号	1 号

の処分に係る入札保証金として

上記のとおり領収しました。

年 月 日

指宿 太郎 殿

出納員 指宿市建設部都市・海岸整備課長

入札保証金還付請求書

第 号

一 金	〇〇〇〇〇 円		
現金	小切手	保証金の種類を○で囲む（小切手の場合は銀行名・記号番号・額面金額を記入）	
		入札前に納付した保証金額	
		銀行名	
		記号番号	
		額面金額	

ただし、保留地

街区番号	1 街区
画地番号	1 号

の処分に係る入札保証金

上記の入札保証金の還付を請求します。

年 月 日

指宿都市計画事業十町土地区画整理事業

施行者 指宿市

代表者 指宿市長 様

保証金を納付手続きした人の住所・氏名

納付者 住所 指宿市十町2424番地

氏名 指宿 太郎 印

-----きりとり線-----

上記にならない、

の欄のみ記入してください。 入札保証金還付金領収書

一 金	〇〇〇〇〇 円
-----	---------

印紙

【入札保証金の種類】

現金	小切手	銀行名	
		記号番号	
		額面金額	

ただし、保留地

街区番号	1 街区
画地番号	1 号

の処分に係る入札保証金還付金として

上記のとおり領収しました。

年 月 日

出納員 指宿市建設部都市・海岸整備課長 殿

住所 指宿市十町2424番地

氏名 指宿 太郎 印

第6号様式（第15条関係）

入札書

年 月 日

指宿都市計画事業十町土地区画整理事業

施行者 指宿市

代表者 指宿市長 様

入札日を記入してください。

入札者 住 所 指宿市十町 2424 番地

申請人の住所・氏名を記入してください。
(申請に使用した印、なお、代理人
が入札するときは、押印不要)

フリガナ イブスキ タロウ
氏 名 指宿 太郎

㊞

代理人 住 所 指宿市十町 2425 番地

代理人が入札する場合は、記入してくだ
さい。(委任状に押印した印)

フリガナ ヤマダ ハナコ
氏 名 山田 花子

㊞

指宿都市計画事業十町土地区画整理事業施行条例及び指宿市土地区画整理事業保留地処分規則を遵守の上、下記のとおり入札します。

入札の回数を記入してください。

記

購入したい保留地
の街区番号・画地
番号・地積を記入
してください。

(第 1 回目)

街 区 番 号	1 街区
画 地 番 号	1 号
地 積	100.00 平方メートル
入 札 金 額	¥ 購入したい金額を記入してください。 円

注意：入札金額の記入は算用数字を使用し、金額の前に「¥」又は「金」を記入して下さい。

年 月 日 上記入札金額での落札決定通知を確かに受けました。

㊞

入札書の封筒記入例

1 号物件（第 1 回目）
1 街区 1 号
入 札 書
入札者
住所 <u>指宿市十町2424</u>
氏名 <u>指宿 太郎</u>

銀行振出小切手の見本

入札保証金として現金と同様に納めることができる小切手は、銀行振出（預金小切手又は預金という）のみです。

この小切手は、金融機関が自己を支払人として振り出すもので、通常、振出人・支払人とも同一金融機関です。

CC01234	小 切 手	〇〇 2305 0181-201
支払地 〇〇市〇〇町 〇〇銀行〇〇支店		
¥ 〇〇〇〇〇〇※		
上記の金額をこの小切手と引替えに持参人殿へ お支払い下さい。		
振出地 〇〇市〇〇町		
振出日 〇〇年〇〇月〇〇日	〇〇銀行〇〇支店	
	支店長 〇〇 〇〇 印	

- (注) ①振出人、支払人とも同一金融機関であること。
②持参人又は無記名であること。
③振出日から5日以内であること。
④電子交換所によるものであること。
⑤線引きされていない小切手であること。

保 留 地 売 買 契 約 書 (案)

売主 指宿都市計画事業十町土地区画整理事業 施行者 指宿市 代表者 指宿市長 打越 明司（以下「甲」という。）と、 買主 ○○ ○○（以下「乙」という。）は、同事業における保留地について、次の条項により売買契約を締結する。

（売買物件及び売買価額）

第1条 甲は、次に掲げる保留地（以下「本件土地」という。）を、金○○円で乙に売り渡すものとする。

本件土地の表示

街 区 番 号	画 地 番 号	面 積	売 買 価 額
○○街区	○○号	○○㎡	○○円

2 本件土地の面積は土地区画整理法（以下「法」という。）第103条第4項の換地処分公告の日の翌日に確定する。前項に表示する面積と確定面積に増減が生じたときは、その増減した面積に売買価格を本契約締結時における本件土地の面積で除した単価を乗じて得た額をもって、清算するものとする。清算金には利息を付さない。

（契約保証金）

第2条 乙は、本契約締結と同時に契約保証金として金○○円（売買代金の100分の10以上）を甲の発行する納付通知書により納付しなければならない。ただし、売買代金を即納したときは、契約保証金を免除することができる。

2 甲が第8条第1項の規定により本契約を解除したときは、前項の規定する契約保証金は、第10条に規定する違約金として甲に帰属する。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

（売買代金の支払い）

第3条 乙は、第1条に規定する売買代金を甲の発行する納付通知書により、令和○年○月○日までに甲に支払わなければならない。

2 前条第1項に規定する契約保証金は、契約代金完納後に還付するものとする。ただし、契約保証金は契約代金に充当することができる。

（土地の引渡し）

第4条 甲は、第3条に規定する売買代金を受領したときは、本件土地を遅滞なく乙に引き渡すものとする。

2 乙は、前項により本件土地の引渡しを受けたときから、当該土地を使用し、収益することができる。

（所有権の移転）

第5条 本件土地の所有権は、法第103条第4項に規定する換地処分公告の日の翌日に、甲から乙に移転する。ただし、第3条に規定する売買代金の支払いを完了していない場合は、それが完納された日に移転するものとする。

（所有権移転登記）

第6条 本件土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が完了した後に、甲が囑託して行う。

2 前項の所有権移転登記に要する費用は乙の負担とする。

（所有権移転又は権利設定の禁止）

第7条 乙は、前条に規定する所有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、あらかじめ甲の承認を得た場合はこの限りでない。

一 売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転

二 地上権、質権、使用貸借又は賃貸借のほか使用及び収益を目的とする権利の設定

(契約の解除)

第8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。

- 一 乙が本契約条項に違反したとき
- 二 本件土地の購入にあたり、乙が虚偽の申立て、記載又は不正の手段により購入したことが明らかになったとき
- 三 乙が支払うべき売買代金の納付を怠ったとき
- 四 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)

第9条 甲が前条の規定により本契約を解除したときは、乙は、本件土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。

(違約金)

第10条 甲は、前条の規定により本件土地の返還を受けたときは、乙が支払った売買代金から違約金として、契約保証金相当額を控除した残額を、乙に返還する。

- 2 前項の返還金には利息を付さない。
- 3 本契約を解除することにより乙が損失を受けても、甲はその責を負わない。

(公租公課)

第11条 第4条の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。

(契約不適合責任)

第12条 乙は、本契約締結後、売買物件に種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、売買代金の減免、追完請求、若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

(契約の費用)

第13条 本契約に要する費用は乙の負担とする。

(疑義の決定)

第14条 本契約に関して疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ決定する。

上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙双方記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和〇年〇月〇日

甲 指宿市十町 2424 番地
指宿都市計画事業十町土地地区画整理事業
施行者 指宿市
代表者 指宿市長 打越 明司

乙