

戸田都市計画事業新曽第一土地区画整理事業施行地区内

令和7年度

土地売却案内

保留地

戸 田 市

都市整備部 まちづくり区画整理室

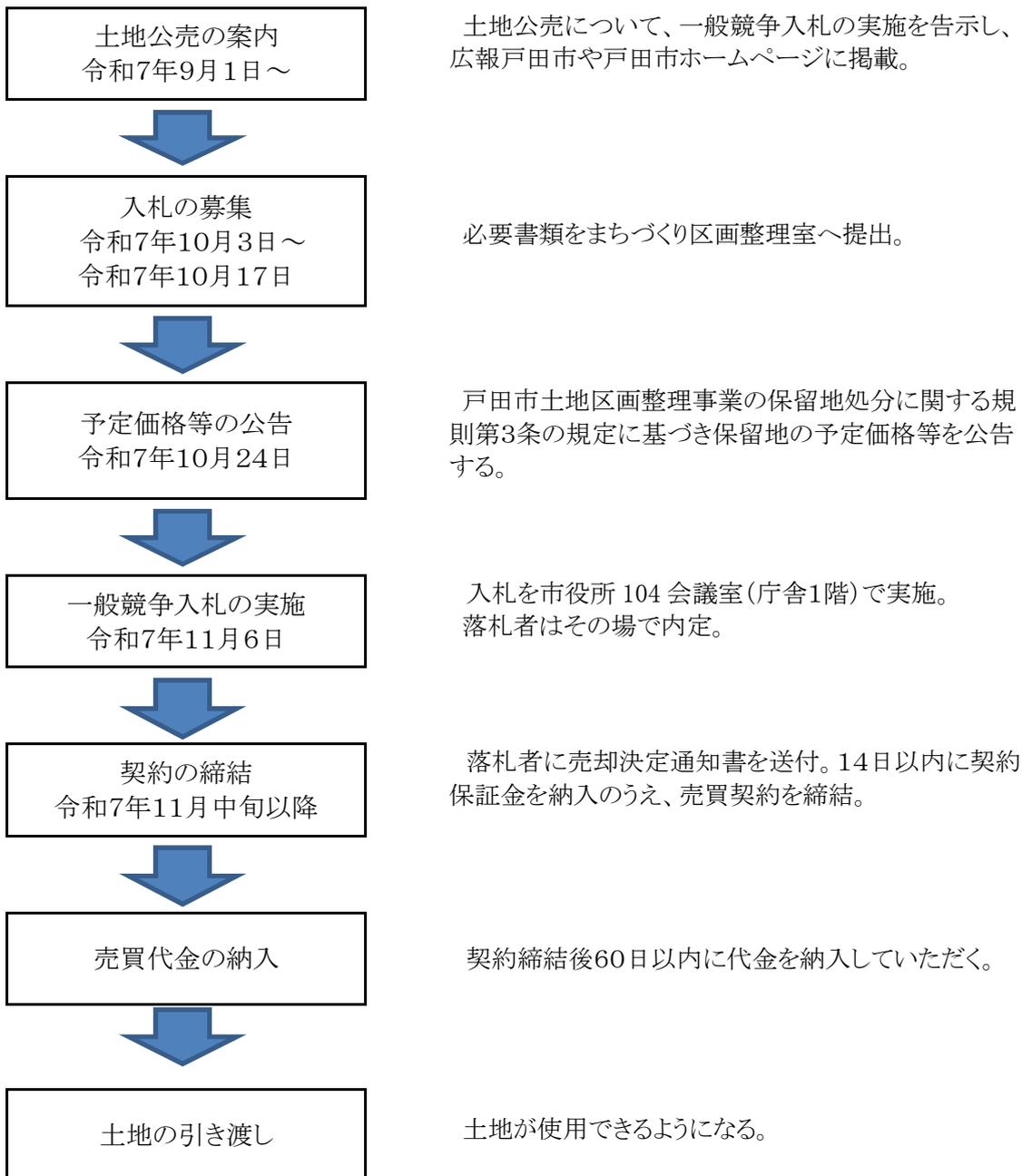
目 次

1	スケジュール	1
2	売却する土地	2
3	入札日及び開札時刻等	2
4	入札参加者の資格	2
5	入札参加手続	3
6	入札保証金	4
7	入札等に関する事	4
8	落札者の決定及び売買契約の締結	4
9	契約保証金	5
10	売買代金の支払い及び物件の引渡し	5
11	売買契約上の特約	6
12	費用負担	7
13	その他の留意事項	7

別添書類

- ・ 物件調書一覧及び物件調書
- ・ 物件案内図
- ・ 保留地購入 Q & A
- ・ 契約書標準例（保留地）
- ・ 保留地売却様式集

1 スケジュール



2 売却する土地

別添書類「物件調書一覧」及び「物件調書」をご覧ください。

3 入札日及び開札時刻等

物件番号	入札場所	入札日	入札予定時刻
1	戸田市役所	令和7年11月6日(木)	14時30分から
2	1階104会議室		15時00分から
3	(入札室)		15時30分から

入札予定時刻までに戸田市役所1階103会議室(入札控室)にお越しいただき、受付を済ませたあと、そのままお待ちください。遅刻は失格となります。入札者(1名)以外の入室はできません。なお、お待ちの間及び入札中は、私語、携帯電話及びスマートフォンの使用、写真及び動画撮影、録音等は禁止します。開札は入札者立会いのもとで行います。入札中における入札室への入退室はできません。

4 入札参加者の資格

- (1) 地方自治法施行令第167条の4及び地方自治法第238条の3第1項に該当しない個人(共有者含む)又は法人であること(契約を締結する能力を有しない人及び破産者で復権を得ない人など)。
- (2) 法人の場合は、会社更生法第17条に基づく更正手続開始の申立て、又は民事再生法第21条に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと(更生計画認可決定又は再生計画認可決定がなされている場合は、この限りではありません。)
- (3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員ではないこと。
- (4) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律に基づく処分の対象となっている団体及びその構成員ではないこと。
- (5) 市税等の滞納がないこと。
- (6) 次の事項に合致した場合、入札参加資格を喪失します。
 - ・(1)～(5)に定める入札参加資格を失った場合
 - ・提出書類に虚偽の記載があった場合
 - ・公正な審査に影響を与える行為があった場合

- ・他の入札参加者の入札を妨害するなど、手続きの遂行に支障をきたす行為があった場合
- ・その他信用失墜行為があった場合

5 入札参加手続

(1) 申込方法

別添の土地売却入札参加申込書と誓約書に必要事項を記入し、印鑑登録済の印を押印のうえ、戸田市役所まちづくり区画整理室に直接持参してください。なお、郵送によるお申し込みを希望する方は「配達証明郵便」にて、令和7年10月17日（金）必着で郵送してください。

(2) 申込時に提出していただく書類

次の書類等を提出していただきます。

- ・土地売却入札参加申込書（第1号様式）
- ・誓約書
- ・印鑑登録証明書（発行後3ヶ月以内）
- ・市税完納証明書（発行後3ヶ月以内。個人の場合は市県民税、固定資産税、都市計画税、軽自動車税、国民健康保険税等、法人の場合は法人市民税等を滞納していない証明。）戸田市役所収納推進課で発行しています。納税証明書とは異なりますのでご注意ください。

※他市に在住・所在などで、戸田市に納税のない方は上記と同等の書類をご提出ください。

- ・必要に応じて、物件ごとの共有者一覧表

(3) 申込時に持参していただく書類等

- ・運転免許証などの住所、氏名、生年月日が確認できる顔写真付の身分証明書
- ・必要に応じて委任状

※当日入札者が来られない場合で、代理人による入札をする際に必要です。

申込時は確認の上、一旦お返しいたしますので、入札日にお持ちください。

(4) 申込期間

令和7年10月3日から令和7年10月17日まで（郵送の場合は最終日必着）
（土日祝日を除く、午前8時30分～12時、午後1時～5時15分）

(5) 提出先

〒335-8588 埼玉県戸田市上戸田1丁目18番1号

戸田市役所 都市整備部まちづくり区画整理室 管理・換地計画担当 宛て

6 入札保証金

今回の入札に関しては、入札保証金を納付する必要はありません。

7 入札等に関する事

- (1) 入札参加者は、本案内書、物件調書・契約書標準例及び物件現場等を熟知のうえ、入札してください。
- (2) 代理人により入札する場合は、入札前に委任状を提出してください。
- (3) 入札書は、所定の入札書により、必要事項を記入し、記名捺印のうえ封書に封入したうえで提出していただきます。
- (4) 提出した入札書は、その事由のいかんにかかわらず、引換え、変更又は取消しを行うことができません。
- (5) 開札は、入札後直ちに入札者の面前で行います。
- (6) 次の事項のいずれかに該当する入札は、無効とします。
 - ア 入札参加申込のない者がした入札
 - イ 代理人で委任状を提出しない者がした入札
 - ウ 入札者の記名押印のない入札又は記入事項が判読できない入札
 - エ 金額を訂正した入札
 - オ 同一入札について、入札者又はその代理人が二以上の入札をしたときは、その全部の入札
 - カ 同一入札について、入札者又はその代理人がそれぞれ入札をしたときは、その全部の入札

8 落札者の決定及び売買契約の締結

- (1) 落札者は、予定価格以上の最高の額をもって決定します。なお、落札者となる同額の入札者が2人以上のときは、直ちにくじによって落札者を決定します。
- (2) 予定価格未満の入札は、無効といたします。
- (3) 入札回数は、1回といたします。

- (4) 非居住者(外国為替及び外国貿易法第6条第1項第6号に規定する非居住者をいう。)が落札者となった場合で、外国為替令第11条第3項の規定により財務大臣の許可を要するものであるときは、落札は財務大臣の許可があったときに有効とします。
- (5) 落札者に、次の書類を後日送付します。
- ア 保留地売却決定通知書
 - イ 契約保証金納入通知書
- なお、住宅ローンの借入れを予定している場合は、30日から45日の準備期間を設けますので、期間内に事前審査を受けて借入れができるようにしてください。
- (6) 売買契約の締結は、売却決定通知日の翌日から起算して14日以内とします。
- (7) 売買契約の締結前に何らかの理由により落札者が辞退した場合は、次点の方が落札者となります。

9 契約保証金

(1) 契約保証金の納付

契約締結時までには、売買代金の100分の10以上を契約保証金として指定金融機関及び収納代理金融機関に納付していただきます。

(2) 契約の解除に伴う契約保証金の取扱い

落札者の責めによる契約の解除の場合は、納付済の契約保証金は返還いたしません。

10 売買代金の支払い及び物件の引渡し

(1) 売買代金の支払期限

売買代金は、契約締結後60日以内に一括して支払っていただきます。なお、契約時に納付された契約保証金を売買代金に充当することができますので、この場合には、売買代金との差額を納付してください。

(2) 物件の引渡し時期

売買代金の完納を確認でき次第、遅滞なく保留地引渡書を発送します。同時に、保留地権利登録台帳に買受者の記載を行ったあと、公告日現在における態様のまま引き渡すこととします。

11 売買契約上の特約

(1) 換地処分後の清算について

- ・換地処分後の表示登記の為の測定の結果、今回契約面積と増減があった場合、その増減した地積に応じて算出した売買代金をもって清算することとします。
- ・保留地については、買主が引き継ぐことになります。

(2) 新曽第一土地区画整理事業施行地区内の土質・土壌について

- ・当地区は、荒川に近い沖積低地に位置し、深さ30m付近まで砂・砂質層や粘性土質、シルト主体の土質となっておりますので、買受後に買主において地盤調査や地盤改良をしてください。また、自然的原因（自然由来によるもの）によるヒ素等が、地下約7メートル以深の土に微量に含まれている可能性があります。7メートル以深を掘削するような大規模な工事で掘削土を搬出する場合には、調査を行い、基準値以上のヒ素等が検出された際には関係法令等に基づいて買主の負担で処理していただく必要があります。

(3) 地中障害物について

- ・従前の利用が宅地だった場所や既に存在することが判明していた場合は事前に撤去を行っておりますが、土地利用に際し地中障害物を撤去する必要がある場合には、買主の負担で処理していただく必要があります。

(4) 利用用途の制限

- ・風俗営業及び性風俗特殊営業その他これらに類する業の用途に使用できません。
- ・暴力団や無差別大量殺人行為を行った団体その他反社会的団体に公序良俗に反する用途に使用できません。

(5) 譲渡の制限

- ・保留地については、土地区画整理法第107条第2項の規定による換地処分に伴う登記が完了するまでの間は、購入した土地を譲渡することができません。ただし、市長の承認を得た場合は、この限りではありません。

(6) 土地の面積について

- ・今回の公売対象土地は仮換地面積での販売となります。換地処分や現地測量において増減が生じる可能性があります。

(7) 地区計画について

- ・当地区では「新曽第一地区 地区計画」が策定されておりますので、この地区計画に適合した土地利用を行ってください。

12 費用負担

売買契約書に必要な収入印紙、所有権の移転登記に関する登録免許税等、本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、落札者の負担とします。ただし、保留地買受において、登録免許税負担の発生時期は換地処分後となります。

13 その他の留意事項

(1) 保留地の入札について、金融機関からの融資を予定されている方は、一般の土地売買と取扱いが異なることがありますので、十分ご注意ください。

Q&Aにある「保留地購入資金の融資制度」を参照してください。

(2) 売買契約後の土地利用に関し、隣接者、地域住民等の調整等が生じた場合は、全て買主にて行っていただきます。

(3) 近年の異常気象による大雨の被害や災害が各地で発生し、一人一人の力では限界があります。ぜひ町会・自治会へのご加入をお願いします。

(4) 家庭ごみの正しい分別方法、出し方についてルールを守り、お住まいになる地区の衛生自治会長の指示に従って出してください。

疑問、質問等がある場合は、まちづくり区画整理室へお問い合わせください。

【お問い合わせ先】

戸田市役所 まちづくり区画整理室

管理・換地計画担当

335-8588 戸田市上戸田1丁目18番1号

TEL 048-441-1800 (代)