

# 保 留 地 処 分 規 程

日進香久山西部土地区画整理組合

# 保留地処分規程

## (目 的)

第1条 この規程は、日進香久山西部土地区画整理組合定款（以下「定款」という。）第9条第2項により、保留地の処分に関する必要事項を定め、保留地の適正な処分を図ることを目的とする。

## (処分方法)

第2条 理事長は、保留地を処分しようとするときは、理事会の決定に従って競争入札（以下「入札」という。）もしくは抽選または随意契約により処分するものとする。

2 随意契約する場合は、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

- (1) 入札及び抽選で処分できなかったとき
- (2) 国又は地方公共団体等の公的機関に処分するとき
- (3) 小宅地の地積を適正にするために設定した保留地を処分するとき
- (4) その他理事長が理事会に諮り必要と認めたとき

## (処分価格)

第3条 保留地の処分価格は、評価員の意見を聞いて理事会において定める。

2 特別の事由により必要があるときは、理事会において前項の処分価格を変更できる。

## (分割処分)

第4条 1区画の保留地を分割して処分しようとするときは、分割後の各区画の処分価格の合計額が分割前の区画の処分価格を下らないようにしなければならない。

## (入札または抽選の公告)

第5条 理事長は、入札または抽選により保留地を処分しようとするときは、入札日または抽選日の10日前までに、次に掲げる事項を公告するものとする。

- (1) 入札または抽選の参加申込の受付期間及び場所
- (2) 入札または抽選の参加資格
- (3) 入札または抽選の日時及び場所
- (4) 入札または抽選する保留地の位置、地積及び処分価格
- (5) 入札参加保証金又は抽選参加保証金に関する事項
- (6) その他必要な事項

(入札または抽選への参加申込資格)

第6条 次の各号のいずれかに該当する者は、入札または抽選に参加することができない。

- (1) 未成年者
- (2) 契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者
- (3) 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）第2条第2号に指定する暴力団または同法第2条第6号に規定する暴力団員若しくはこれらの者と密接な関係を有する者

(入札または抽選参加の拒否)

第7条 理事長は次の各号のいずれかに該当すると認める者（代理人を含む）に対し、入札または抽選の参加を拒否することができる。

- (1) 入札または抽選に参加しようとする他の者の行為を妨げた者
- (2) 入札参加心得書（様式第2号の1）または抽選参加心得書（様式第2号の2）及び、この規程に基づく指示に従わない者
- (3) その他入札または抽選に参加させることに不都合な行為があったと認められる者

(入 札)

第8条 入札参加申込は、原則1世帯（1法人）1筆までとする。ただし、理事長がやむをえない事情があると認めたときは、この限りでない。

- 2 入札に参加しようとする者は、入札参加申込書（様式第1号の1）を記載のうえ、入札参加保証金として金10万円（現金又は銀行保証小切手）をそえて理事長に提出しなければならない。
- 3 入札は公開で行うものとする。ただし秩序の維持に支障があると認めたときは、入札者等に退場を求めることができる。
- 4 入札参加者または代理人が、入札の場所に出席できないことを理由として異議を求めることはできない。
- 5 理事長は、災害その他特別の事情により入札を実施することが困難であると認めたときは、当該入札を中止または延期することができる。この場合において、入札者が損失を受けても、組合はその補償の責を負わない。

(落札者)

第9条 理事長は監事立会いのもとに入札を行い、入札者の内、処分価格を下回らずに最高価格で入札したものを落札者とする。

- 2 落札となるべき価格の入札者が2人以上あるときは、これらの者で追加入札を行い、落札者を決定する。この場合、追加入札価格は1回目の入札価格以上でなければならない。
- 3 前項の追加入札を行ってもなお同価格の入札者があるときは、くじで落札者を定める。
- 4 理事長は落札者を決定したときは、直ちに保留地売却決定通知書（様式第4号）を交付

し入札参加保証金を第17条第1項の一部に充当する。ただし、落札者以外の者の入札参加保証金はすみやかにこれらの者に還付する。この場合においては、還付金に利息を付さない。

(落札の無効及び取消し)

第10条 落札者が次の各号のいずれかに該当することが判明したときは、その落札を無効とする。

- (1) 入札に参加する資格を有していなかったこと
- (2) その他この規定または理事が別に定める入札の条件に違反したこと

2 落札者が契約を締結する意思がないことを表明したときは、理事長はその落札を取消すものとする。

(抽 選)

第11条 抽選に参加しようとする者は、抽選参加申込書（様式第1号の2）を記載のうえ、抽選参加保証金として金10万円（現金又は銀行保証小切手）をそえて理事長に提出しなければならない。抽選への参加申込は1世帯（1法人）につき1筆とする。

2 抽選は公開で行うものとする。ただし秩序の維持に支障があると認めたときは、抽選者等に退場を求めることができる。

3 抽選参加者または代理人が、抽選の場所に出席できないことを理由として異議を求めることはできない。

4 理事長は、災害その他特別の事情により抽選を実施することが困難であると認めたときは、当該抽選を中止または延期することができる。この場合において、抽選参加者が損失を受けても、組合はその補償の責を負わない。

(当選者)

第12条 理事長は、監事立会いのもとに抽選参加者から抽選を行い、当選者を決定する。ただし、抽選参加者が一人の時にはその者を当選者とする。

2 理事長は当選者を決定したときは、直ちにその者に保留地売却決定通知書（様式第4号）を交付し、抽選参加保証金を第17条第1項の一部に充当する。ただし当選者以外の者の抽選参加保証金はすみやかにこれらの者に還付する。この場合においては、還付金に利息を付さない。

(当選の無効及び取消し)

第13条 当選者が次の各号のいずれかに該当することが判明したときは、その当選を無効とする。

- (1) 抽選に参加する資格を有していなかったこと
- (2) その他この規定または理事長が別に定める抽選の条件に違反したこと

2 当選者が契約を締結する意思がないことを表明したときは、理事長はその当選を取消す

ものとする。

(代理人及び委任状)

第14条 代理人が入札及び抽選に関する行為を行う場合は、委任状を提出しなければならない。

(随意契約)

第15条 理事長は、随意契約により保留地を処分しようとするときは、あらかじめ希望者から買受けようとする地積、価格及び土地の利用の目的等、必要な事項を記載した保留地買受申込書（様式第1号の3）を提出させなければならない。

2 理事長は、前項により適格者を決定したときは、直ちにその者に保留地売却決定通知（様式第4号）を交付しなければならない。

(契約の締結)

第16条 第9条第4項及び第12条第2項及び前条第2項の規定により、保留地売却決定通知（様式第4号）を受けた者（以下「買受人」という。）とそれぞれ売却決定を受けた日から10日以内に土地売買契約書（様式第5号の1）により契約を締結しなければならない。

2 理事長は、特に理事会で必要と認めた場合、土地売買契約書（様式第5号の2）により、特約事項を定めることができる。

3 買受人が前項の期間内に契約の締結をしないときは、理事長は契約者とした旨の決定を取り消すことができる。

4 国又は地方公共団体等の公的機関と行う契約については、前各項の規定によらないことができる。

(契約保証金の納入)

第17条 理事長は、前条第1項の規定により契約の締結をするとき、契約保証金として売買代金の100分の10以上に相当する金額を納付させなければならない。

2 前項の規定による契約保証金は、売買代金の一部に充当するものとする。

3 国又は地方公共団体等の公的機関については、第1項の規定にかかわらず契約保証金を免除することができる。

(売買代金の納入)

第18条 理事長は契約を締結した者（以下「契約者」という。）から、契約を締結した日より60日以内に売買代金の全額を納付させなければならない。ただし、契約者が当該保留地を使用し、または収益しがたい場合は納付日を別に定めることができる。

- 2 国又は地方公共団体等の公的機関及び理事長が理事会に諮り特に認めた者については、第1項の規定にかかわらず期間を延長することができる。

(土地の引渡し及び使用収益)

第19条 理事長は、前条第1項の規定により売買代金を受領したときは、遅滞なく当該保留地を引き渡し、契約者がその土地を使用し、または収益できるようにしなければならない。ただし、理事長が当該保留地の引渡しに適當でない状況にあると認めたときは、その状況が適當となったときに引渡すものとする。

- 2 保留地の引渡しを受けた後の当該保留地に係る一切の公租公課は、契約者の負担とする。

(契約の解除)

第20条 理事長は、次の各号のいずれかに該当する事由があるときは、土地売買契約を解除することができる。

- (1) 期限内に売買代金を納入しないとき
- (2) 契約の解除の申出があったとき
- (3) 契約を履行する見込みがないとき
- (4) 契約事項に違反したとき

- 2 理事長は、前項の契約の解除を決定したときは、その旨を契約者に文書にて通知する。

- 3 前項の通知書を契約者が返送若しくは受領を拒み、又は契約者がその住所に不在又は住所及び居所が不明のときは、その通知を送達にかえて公告することをもって足りる。

(入札参加保証金又は抽選参加保証金及び契約保証金の没収)

第21条 入札参加保証金又は抽選参加保証金及び契約保証金は、次の各号のいずれかに該当するときはこれを還付しない。

- (1) 第16条第1項の規定により契約を締結しないとき
- (2) 前条第1項の規定により契約を解除したとき

- 2 理事長は前項各号に該当することとなった理由が正当であると認められるときは、前項の規定にかかわらず入札参加保証金又は抽選参加保証金及び契約保証金の全部又は一部を還付することができる。

- 3 前項の還付金には利息を付さない。

(権利の譲渡)

第22条 契約者又はその継承人は、契約を締結した日から第24条第1項の所有権移転登記が完了する日までの間において、土地の所有権を第三者に譲渡しようとするときは、当該第三者と連署の上、権利譲渡承認申請書（様式第6号）及びその副本に譲受人が買受人の土地売買契約書（様式第5号）に基づく権利義務を継承する旨の制約を確認した上、これを承認するものとする。

- 2 前項の承認を受けようとする者は、別に定める手数料を納付しなければならない。
- 3 第1項の権利譲渡承認申請書（様式第6号）には、譲渡人及び譲受人の双方が連署し（相続による場合は相続人のみ）、連署した者の印鑑証明並びに相続又は贈与等を証する書面を添付しなければならない。
- 4 理事長は、権利譲渡を確認したときは、第1項の権利譲渡承認申請書（様式第6号）及びその副本に承認の旨を記載し、譲渡人及び譲受人に副本を交付する。

（契約地積の変更）

第23条 売買した保留地について、後日出来形確認測量等の結果、契約地積に変更があったときは、その地積の増減に応じて金銭清算するものとする。

（所有権移転の登記）

第24条 保留地の所有権移転の登記は、土地区画整理法第107条第2項に規定する換地処分に伴う登記の完了後に申請する。

- 2 前項の登記に要する諸費用は、買受人又は譲受人の負担とする。

（理事長への委任）

第25条 この規程に規定するもののほか、保留地の処分に関し必要と認められる事項は、理事会に諮り理事長が定めるものとする。

附則

この規程は、令和4年8月20日から適用する。