

保留地処分規程

日進赤池箕ノ手土地区画整理組合

保留地処分規程

(目的)

第1条 この規程は、日進赤池箕ノ手土地区画整理組合定款（以下「定款」という）第9条第2項の規定により、保留地（以下、保留地となるべき予定の土地を含む。）を処分するために必要な事項を定めることを目的とする。

(処分の方法)

第2条 理事は、公開抽選（以下「抽選」という。）又は、一般競争入札（以下「入札」という。）若しくは随意契約により、保留地を処分することができるものとする。

ただし、随意契約による処分は第2項に、入札による処分は第3項に該当する場合とする。

2 随意契約による処分は、次の各号の一に該当する場合とする。

- (1) 国又は地方公共団体若しくは土地開発公社等の公的機関（以下「団体等」という。）に処分するとき。
- (2) 公共事業の代替用地として処分するとき。
- (3) 抽選又は入札の方法により処分できなかったとき。
- (4) 過小宅地及び建築物等の存する宅地の地積を適正にすることを目的とした保留地を処分するとき。
- (5) 保留地の円滑な処分を図るため設定された集約保留地を理事会の同意を得て処分するとき。
- (6) 事業計画で決められた商業施設用地内に定められた保留地を理事会の同意を得て処分するとき。
- (7) 理事長が理事会に諮り、特に必要と認めたとき。

3 入札による処分は、事業施行上において抽選又は随意契約によりがたい、やむを得ない事情があり、かつ、理事会に諮り、特に必要と認めたときとする。

4 理事は、処分の方法について理事会の同意を得なければならない。

(処分の委託)

第3条 理事は、保留地処分に当たり特に必要と認めたときは、理事会の同意を得て、ハウスメーカー若しくは、不動産業者にその処分を委託できるものとする。

(処分価格)

第4条 保留地の処分価格は、抽選及び随意契約の場合は、あらかじめ定めた処分価格とし、入札の場合は、あらかじめ定めた最低価格を下まわらない価格とする。

2 特別の事由により必要があるときは、前項の処分価格又は最低価格を変更することができるものとする。

3 前各項の処分価格又は最低価格は、理事会において評価員の意見を聞いて定めるものとする。ただし、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）による価格の届出又は許可を要する場合は、許可された価格以下で定めるものとする。

(抽選・入札の公告)

第5条 理事は、抽選又は入札により保留地を処分しようとするときは、抽選又は入札期日の10日前までに、次に掲げる事項を公告するものとする。

(1) 抽選又は入札の日時及び場所

(2) 抽選の受付期間及び場所

(3) 処分する保留地の位置、地積及び処分価格（入札の場合はその最低価格）

(4) 抽選又は入札参加保証金及び抽選参加心得又は入札参加心得

(5) その他必要な事項

2 抽選又は入札保証金は、現金若しくは銀行保証小切手とし1筆10万円とする。また、その支払い方法は組合の指定した方法とするものとする。

(処分の措置)

第6条 理事は、保留地を処分しようとするときは、愛知県暴力団排除条例（平成22年10月15日愛知県条例第34号）第16条に基づく措置をするものとする。

(処分の制限)

第7条 理事は、保留地を処分する場合において、処分方法に応じて次の各号のうち必要な規制等の措置を講ずることができるものとする。ただし、この場合においては、第5条第1項に規定する公告に特記事項として明記しなければならないものとする。

(1) 成年被後見人、被保佐人若しくは被補助人又は破産者で、復権を得ない者には処分することができないこと。

(2) 保留地処分ごとの購入申込の個数に関すること。

- (3) 保留地売買契約の日より、相当期間を定めて期間内に建築するよう定めること。
- (4) 保留地の権利譲渡の禁止を定めること。
- (5) その他理事が必要と認め、理事会に諮り決定した規制等の措置。

(抽選・入札参加の拒否)

第8条 理事は、第2条の規定により抽選又は入札に付するにあたり、次の各号の一に該当する者（代理人を含む。）に対し、抽選又は入札参加を拒否することができるものとする。

- (1) 他人の抽選又は入札の参加を妨害し、あるいは入札参加者と談合したと認められる者。
- (2) 当選の発表又は入札及び開札にあたり、その秩序をみだし、退場を命じられた者。
- (3) 『抽選参加心得書』又は『入札参加心得書』及び『本規程』並びに『保留地処分公告』に基づく指示に従わない者。
- (4) 当選者又は落札者となり土地売買契約を締結しなかった者。
- (5) 土地売買契約を忠実に履行しなかった者、又はその契約の履行を妨害した者。
- (6) 第6条及び第7条の規定により抽選又は入札参加を制限された者。
- (7) その他、抽選及び入札又は本組合の事業に不都合な行為のあった者。

(抽選・入札申込)

第9条 理事は、抽選又は入札にさきだち、参加者に『抽選参加心得書』又は『入札参加心得書』を交付するものとする。

- 2 抽選又は入札参加者は、『抽選参加申込書』又は『入札書』により第5条第2項に規定する抽選保証金又は入札保証金を添え、同条第1項により公告された日時に理事に提出しなければならない。

(抽選・開札)

第10条 理事は、監事立会いのもと、抽選又は開札を行なうものとする。

- 2 抽選又は開札は、公開で行うものとし、抽選参加者、入札参加者又はその代理人が開札の場所にいなくても行うことができる。この場合においては、出席がないことを理由として異議を申し出ることができないものとする。

- 3 理事は、秩序の維持に支障があると認めるときは、抽選参加者、入札参加者及びその代理人に退場を求めることができるものとする。

(抽選参加申込書・入札書の無効)

第11条 次の各号の一に該当する『抽選参加申込書』又は『入札書』は無効とするものとする。

- (1) 『抽選参加心得書』又は『入札参加心得書』の無効の各号に該当するもの。
- (2) その他理事が決定したもの。

(当選決定・落札)

第12条 理事は、抽選により決定した当選者（買受人）に『売却決定通知書』を交付する。この場合、当選人は、理事が指定した日時までに売買価格の100分の10に相当する金額を契約保証金として納付しなければならないものとする。

- 2 理事は、同一区画についての抽選申し込みが2人以上あるときは、上記当選者の他、次点者を選出し、次の各号の一に該当するときは、次点者をもって当選者としてすることができるものとする。
 - (1) 当選者が契約を締結しないとき。
 - (2) 当選が無効となったとき。
 - (3) 契約を解除したとき。
- 3 入札においては、最低価格に達した入札者のうち最高価格で入札した者を落札者（買受人）とするものとする。
- 4 落札者となるべき同価格の入札書が2通以上あるときは、これらの者でくじ引きを行い、落札者を定めるものとする。
- 5 理事は、前2項により落札者を決定したときは、ただちにその者に『売却決定通知書』を交付する。この場合、落札者は、理事が指定した日時までに売買価格の100分の10に相当する金額を契約保証金として納付しなければならないものとする。
- 6 第1項又は前項の場合は、抽選又は入札保証金を契約保証金に繰り入れるものとし、当選者及び落札者以外の保証金は速やかにこれらの者に還付するものとする。なお、この場合において、還付金に利息は付さないものとする。

(代理人及び委任状)

第13条 代理人が抽選及び入札に関する行為を行う場合は、あらかじめ委任状を提出しなければならない。

2 代理人は、原則として1人の代理とする。

(抽選・入札の延期)

第14条 理事は、災害その他の特別の事情により抽選又は入札を執行することが困難であると認めるときは、当該抽選又は入札を延期することができるものとする。この場合においては、改めてその日時及び場所を定め公告するものとし、第5条を準用するものとする。

2 前項の場合において、抽選参加者又は入札参加者が損失を受けても、組合は補償の責務を負わないものとする。

(随意契約)

第15条 理事は、第2条の規定により随意契約を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保留地の所在地、地積、価格及び土地利用の目的等必要な事項を記載した『買受申込書』を徴し、適格者を定めなければならないものとする。

2 理事は、前項により適格者を決定したときは、ただちにその者に『売却決定通知書』を交付するものとする。この場合、買受希望者は、理事が指定した日時までに売買価格の100分の10に相当する金額を契約保証金として納付し、『土地売買契約書』により契約を締結しなければならないものとする。

ただし、理事が理事会に諮り変更の必要があると認めるときは、買受希望者と協議のうえ土地売買契約書の内容を変更することができるものとする。

3 理事は、前項の指定した日時までに契約保証金を納付しない者については、適格者の決定を取消することができるものとする。

4 理事は、公共性の高い団体等に処分するときにおいては、前2項の規定によらず理事会に諮り、別途定めることができるものとする。

(抽選及び入札による契約)

第16条 第12条第1項又は第5項の規定により売却決定通知を受けた者は、それに記載された売買契約日までに『土地売買契約書』により契約を締結しなければならない

ものとする。ただし、国土利用計画法の対象となる場合は同法の定めるところによるものとする。

- 2 理事は、必要があると認めるときは、当選者又は落札者と協議のうえ前項の『土地売買契約書』の内容を変更することができるものとする。

(売買代金の納入)

第17条 売買契約を締結した者は、売買契約を締結した日から60日以内に売買代金を納付しなければならないものとする。

- 2 理事は、特別な事由の発生したときは、その事由が必要やむを得ないと確認できた場合は納付期日を別途定めることができるものとする。
- 3 第12条第1項又は第5項及び第15条第2項の規定による契約保証金は、第1項の売買代金に繰り入れるものとする。

(土地の引渡しおよび使用収益)

第18条 理事は、前条の規定により売買代金を受領したときは、遅滞なく当該土地を引渡し、買受人にその土地を使用又は収益できるようにしなければならないものとする。ただし、『土地売買契約書』に特別の定めをしたときは、この限りでないものとする。

(契約の解除)

第19条 理事は、次の各号の一に該当するときは売買契約を解除することができるものとする。

- (1) 期限内に売買代金を納付しないとき。
 - (2) 契約解除の申し出があったとき。
 - (3) 契約事項に違反したとき。
 - (4) 契約を履行する見込みがないと認められるとき。
 - (5) 第9条第1項に規定する心得書並びに『保留地処分公告』に違反したと認められる者で既に契約を締結した場合。
- 2 理事は、前項の規定により契約の解除を決定したときは、文書によりその旨を契約者に通知するものとする。

- 3 契約者が、前項の通知書を返送し、若しくは受領を拒み又はその住所に不在か、若しくは住所及び居所ともに不明のときは、その通知書の発送にかえ、公告することをもってたりるものとする。
- 4 前2項の規定による通知を受けた者は、理事の指示する期間内に自己の費用で当該保留地を原状に回復して返還しなければならないものとする。

(抽選・入札保証金または契約保証金の没収)

第20条 抽選・入札保証金又は契約保証金は、次の各号の一に該当するときは、これを還付しないものとする。

- (1) 第16条第1項の規定による契約を締結しないとき。
- (2) 第19条第1項の規定により契約を解除したとき。
- 2 理事は、理事会に諮り、前項各号に該当することとなった理由が正当なものと認められるときは、前項の規定にかかわらず、抽選・入札保証金又は契約保証金の全部又は一部を還付することができるものとする。
- 3 前項に規定する還付金には、利息は付さないものとする。

(権利譲渡の禁止)

第21条 抽選及び随意契約並びに入札により処分した保留地で、理事が理事会に諮り特に必要と認めたものについては、所有権移転登記が完了するまで権利譲渡（売買）を禁止することができるものとする。

(権利の譲渡)

第22条 買受けた土地の権利を第三者（譲受人）に譲渡しようとするときは、買受人及び譲受人の双方が『権利譲渡承認申請書』及びその副本2通に連署して理事に申請し、その承認を受けなければならないものとする。この場合に譲受人は、買受人の『土地売買契約書』に基づく権利義務を継承することを誓約しなければならないものとする。

- 2 前項の『権利譲渡承認申請書』には、買受人及び譲受人の双方が連署し、署名した者の印鑑証明を添付させなければならないものとする。ただし、相続等に該当するものについては、相続等を証する書面等を添付させるものとし、相続人のみの署名をもってたりるものとする。
- 3 理事は、『権利譲渡承認申請書』に買受人及び譲受人の売買予約書等の写しを添

付させることができるものとする。

- 4 第1項により申請をする者は、理事が別に手数料を定めた場合、これを納付しなければならないものとする。
- 5 理事は、権利の譲渡を承認したときは、第1項の『権利譲渡承認申請書』及びその副本に理事長名をもってその承認の旨を記し、買受人並びに譲受人に副本を交付するものとする。
- 6 理事は、当事者間において譲渡契約が成立したときその写しを提出させることができるものとする。

(契約地積の変更)

第23条 売買した土地について、後日出来形確認測量等の結果、契約地積に変更が生じた場合は、その地積の増減に応じて『土地売買契約書』の売買単価により保留地地積変更による『変更契約書』を締結し、金銭精算をするものとする。

(所有権移転の登記)

第24条 売買した保留地の所有権移転の登記は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第107条第2項に規定する換地処分に伴う登記が完了した後に申請するものとする。

- 2 公租公課並びに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ものとする。

(住所等変更の届出)

第25条 契約者又は第22条第1項により譲渡を受けた者は、契約締結後又は権利譲渡の承認後から前条第1項に規定する登記完了までの間において、氏名（法人にあっては名称）又は住所（法人にあっては主たる事務所の所在地）を変更したときは、遅滞なく『住所等変更届』を提出しなければならないものとする。

(理事長への委任)

第26条 この規程に規定するもののほか、保留地処分について必要な事項は、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、平成25年3月23日から施行する。