

# 保 留 地 処 分 規 程

岡 崎 駅 南 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、岡崎駅南土地区画整理組設定款（以下「定款」という。）第9条第2項の規定により、保留地の処分に関する必要事項を定めることを目的とする。

## (保留地となるべき土地の準用)

第2条 保留地となるべき土地（以下「保留地」という。）については、この規程を準用する。

## (保留地の処分方法)

第3条 保留地の処分方法は、公開抽選（以下「抽選」という。）とする。ただし、次の各項に該当する場合は、随意契約又は一般競争入札（以下「入札」という。）により処分することができる。

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) 抽選又は入札の方法で処分できなかったとき
- (2) 国、地方公共団体等の公的機関に処分するとき
- (3) 公共事業の代替用地として処分するとき
- (4) 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
- (5) 特定の目的のため設定された集合保留地を処分するとき
- (6) その他理事が理事会に諮り、特に必要と認めたとき

3 入札による処分は、理事会の議決を得た特別の事由のある場合とする。

## (保留地の処分価格)

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、一般競争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。

3 前各項の処分価格又は最低価格は、評価員の意見を聞いて理事会において定めるものとする。

## (反社会的勢力の排除)

第5条 理事は、第9条及び第16条に規定する提出の際及び第22条に規定する申込の際、相手方に対し、次の各号の事項について確約する者でなければ、当該書類を受理することができない。

- (1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成（以下総称して「反社会的勢力」という）ではないこと。
- (2) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう）が反社会的勢力ではないこと。

- (3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
- (4) 本物件の引渡し及び売買代金の全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自ら又は第三者を利用して、この契約に関して次の行為をしないこと。
  - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
  - イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
- (5) 買主は、売主に対し、自ら又は第三者をして本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないこと。

#### (抽選の公告)

第6条 理事は、抽選により保留地を処分しようとするときは、抽選日の10日前までに、次に掲げる事項を公告する。

- (1) 抽選の参加申込の受付期間及び場所
- (2) 抽選の参加申込の資格
- (3) 抽選の日時及び場所
- (4) 処分しようとする保留地の位置、地積及び処分価格
- (5) 抽選参加申込保証金及び抽選参加者心得書に関する事
- (6) その他必要な事項

#### (抽選の参加申込の資格)

第7条 次の各号のいずれかに該当する者は、抽選の参加申込ができない。

- (1) 未成年者
- (2) 破産者で復権を得ない者

#### (抽選の参加制限及び拒否)

第8条 理事は、特別の事由により必要があるときは、抽選の参加者を制限することができる。この場合においては、第6条第6号により公告しなければならない。

2 理事は、次の各号の一に該当すると認める者（代理人を含む）に対し、抽選の参加を拒否することができる。

- (1) 他人の抽選の参加を妨害したと認められる者
- (2) 抽選に当たり、その秩序をみだし退場を命じられた者
- (3) この規程及び抽選参加者心得書に基づく指示に従わない者
- (4) 買受人となり土地売買契約（以下「契約」という。）を締結しなかった者
- (5) 契約を忠実に履行しなかった者及びその契約の履行を妨害した者
- (6) 前項の規定により抽選の参加を制限された者
- (7) 第5条に定める確約をしない者

- (8) その他抽選又は本組合の事業に不都合な行為のあった者

### (抽 選)

第9条 抽選の参加者又は代理人（以下「抽選参加者」という。）は、所定の期間内に抽選参加申込書（様式第1号の1）に必要事項を記載の上、抽選参加申込保証金（以下「参加保証金」という。）として、金10万円を添えて、理事に提出しなければならない。

- 2 前項の規定により抽選の参加申込があった場合は、申込者に対し抽選参加者心得書（様式第2号の1）を交付する。
- 3 抽選は、公開して行なうものとする。なお、抽選参加者が抽選の場所に出席していなくても、これを行うことができる。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。
- 4 理事は、抽選会場の秩序の維持に支障があると認めるときは、抽選参加者に退場を求めることができる。
- 5 理事は、災害その他特別の事由により抽選の執行が困難であると認めるときは、抽選を中止、延期若しくは取消しをすることができる。この場合においては、抽選参加者が損失を受けても、組合は補償の責任を負わない。

### (当 選 者)

第10条 理事は、監事立会のもとに抽選を行い、当選者を決定する。

- 2 理事は、当選者のほか補欠者を前項の要領で選出し、次の各号の一に該当するときは、補欠者をもって当選者とする。
  - (1) 当選が無効となったとき
  - (2) 当選者が契約を締結しないとき
  - (3) 契約を解除したとき
- 3 申込者が1人のときは、その者を当選者とする。
- 4 理事は、前各項の規定により当選者を決定したときは、ただちにその者に保留地売却決定通知書（様式第3号）を交付し、参加保証金は第24条の契約保証金の一部に充当する。ただし、当選者以外の者の参加保証金は、ただち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)

第11条 次の各号の一に該当する者は、当選を無効とする。

- (1) 第7条に定める抽選参加申込の資格を有しない者
- (2) 抽選参加者心得書第12条の当選無効の各号に該当するもの
- (3) 理事会において有効とすることが適当でないと決定した者、ただし、その場合は無効の事由

を明確にするものとする。

#### (再 抽 選)

第12条 理事は、次の各号の一に該当するときは、再抽選を行うことができるものとする。

- (1) 抽選参加者がいないとき
- (2) 当選者がその権利を放棄したとき
- (3) 当選者が契約を締結しないとき
- (4) 契約を解除したとき
- (5) 第9条第5項の規定により抽選を延期したとき
- (6) 第11条の規定に該当したとき

2 再抽選を行う場合は、第6条から前条までの規定を準用する。

3 理事は、前各項の規定にかかわらず、再抽選ではなく、随意契約で処分することができる。

#### (入札の公告)

第13条 理事は、入札により保留地を処分するときは、入札日の10日前までに、次に掲げる事項を公告する。

- (1) 入札の参加の資格
- (2) 入札の日時及び場所
- (3) 処分しようとする保留地の位置、地積及び最低価格
- (4) 入札保証金及び入札者心得書に関すること
- (5) その他必要な事項

#### (入札の参加の資格)

第14条 次の各号のいずれかに該当する者は、入札の参加申込ができない。

- (1) 未成年者
- (2) 破産者で復権を得ない者

#### (入札の参加制限及び拒否)

第15条 理事は、特別の事由により必要があるときは、入札の参加者を制限することができる。この場合においては、第13条第5号により公告しなければならない。

2 理事は、次の各号の一に該当すると認める者（代理人を含む）に対し、入札の参加を拒否することができる。

- (1) 入札に参加しようとする者を妨害した者又は入札者と談合したと認められる者
- (2) 入札又は開札にあたり、その秩序をみだし、退場を命じられた者
- (3) この規程及び入札者心得書に基づく指示に従わない者

- (4) 買受人となり契約を締結しなかった者
- (5) 契約を忠実に履行しなかった者及びその契約の履行を妨害した者
- (6) 前項の規定により入札の参加を制限された者
- (7) 第5条に定める確約をしない者
- (8) その他入札又は本組合の事業に不都合な行為のあった者

#### (入 札)

第16条 理事は、入札に先立ち入札の参加者又は代理人（以下「入札者」という。）に入札者心得書（様式第2号の2）を交付する。

2 理事は、入札者に入札保証金として金10万円を提出させ入札書（様式第1号の2）を交付し、入札日時までに入札書を提出させなければならない。

3 理事は、災害その他特別の事由により、入札の執行が困難であると認めるときは、入札を中止、延期若しくは取消しをすることができる。この場合においては、入札者が損失を受けても、組合は補償の責任を負わない。

#### (開 札)

第17条 理事は、監事立会のもとに開札する。

2 開札は公開で行う。ただし、理事は秩序の維持に支障があると認めるときは、入札者に退場を求めることができる。

#### (入札の無効)

第18条 次の各号の一に該当する入札は、無効とする。

- (1) 第14条に定める入札参加申込の資格を有しない者
- (2) 入札者心得書第13条の無効の各号に該当するもの
- (3) 理事会において有効とすることが適当でないと決定した者。ただし、その場合は無効の事由を明確にするものとする。

#### (落 札)

第19条 理事は、最低価格に達した入札書のうち、最高価格で入札した者を落札者とする。

2 落札となるべき同価格の入札書が2通以上あるときは、くじで落札者を定める。

3 理事は、前各項により落札者を決定したときは、ただちにその者に保留地売却決定通知書（様式第3号）を交付し、入札保証金を第24条の契約保証金の一部に充当する。また、落札者以外の者の入札保証金は、ただち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。

## (再入札)

第20条 理事は、次の各号の一に該当するときは、再入札を行うことができるものとする。

- (1) 入札の参加者がいないとき
- (2) 落札者がその権利を放棄したとき
- (3) 落札者が契約を締結しないとき
- (4) 契約を解除したとき
- (5) 第16条第3項の規定により入札を延期したとき
- (6) 第18条の規定に該当したとき

2 再入札を行う場合は、第13条から前条までの規定を準用する。

3 理事は、前各項の規定にかかわらず、再入札ではなく随意契約で処分することができる。

## (代理人及び委任状)

第21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させ理事が確認をしなければならない。

2 理事は、代理人に原則として2人以上の代理をさせてはならない。

## (随意契約)

第22条 理事は、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土地の地積、価格及び必要な事項を記載した保留地買受申込書(様式第4号)を印鑑証明を添付して提出させなければならない。

2 理事は、前項の保留地買受申込書の提出があった場合、適格者を決定しなければならない。

3 理事は、前項により適格者を決定したときは、ただちにその者に保留地売却決定通知書(様式第3号)を交付しなければならない。

## (契約の締結)

第23条 理事は、第10条第4項、第19条第4項及び前条第3項の規定により保留地売却決定通知を受けた者(以下「買受人」という。)と、それぞれの売却決定通知した日から起算して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 理事は、理事会で特に必要と認めた場合、買受人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。

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

4 国、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。

5 画地出来形確認測量の結果等により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金銭精算をし、変更契約書(様式第5号の2)により契約の変更を

するものとする。

#### (契約保証金の納入)

第24条 理事は、前条第1項の規定により契約の締結をするときは、契約保証金として契約額の100分の10（千円未満切捨）に相当する金額を納付させなければならない。ただし、理事会が特に認めた場合は、この限りでない。

- 2 前項の規定による契約保証金は、売買代金に繰り入れる。
- 3 国、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25条 理事は、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、原則として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、又は収益しがたい場合又は契約者から提出された延納願いを理事会が認めた場合は納付期日を別に定めることができる。

- 2 国、地方公共団体等の公的機関及び理事会が特に認めた場合は、前項の規定にかかわらず納付期日を変更することができる。
- 3 前項により納付期日の延期を認めた場合、理事は延滞利息を徴収することができる。

#### (保留地の引き渡し及び使用収益)

第26条 理事は、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す旨を土地引渡通知書（様式第6号）により通知し、契約者がその土地を使用、又は収益できるようにしなければならない。ただし、理事が当該保留地が引き渡しに適当でない状況にあると認めるときは、その状況が適当となったときに通知するものとする。

- 2 理事は、保留他の引き渡しについては、そのときの現状有姿のまま行ない特別の事情がある場合を除き更地として引き渡す。
- 3 保留地の引き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27条 理事は、次の各号の一に該当する事由があるときは、契約を解除することができる。

- (1) 期限内に売買代金を納付しないとき
- (2) 契約の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がないと認められるとき
- (5) 第5条の確約に反することが判明したとき



- 2 理事は、前項の契約の解除を決定したときは、その旨を土地売買契約解除通知書（様式第7号）により契約者に通知する。
- 3 前項の通知書を契約者が返送し、若しくは受領を拒み、又は契約者がその住所に不在、若しくは住所及び居所ともに不明のため通知書の送達が不能のときは、その通知書の発送に代えて公告することをもって足りる。

#### （契約保証金の没収）

第28条 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。

- （1） 第23条第1項の規定による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。

#### （権利譲渡の禁止）

第29条 契約者は、契約締結後第33条に規定する所有権移転登記が完了するまでの間、原則として保留地を第三者に譲渡することができない。ただし、組合が承諾のもと販売を生業とする企業及び団体へ売却した場合は、この限りでない。

- 2 相続、贈与及び特に理事が理事会に諮り認められた者については、この限りでない。

#### （権利の譲渡）

第30条 理事は、前条第2項の規定により権利の譲渡を認められた者より権利譲渡の承認申請があったときは、権利譲渡承認申請書（様式第8号）及びその副本に譲受人が買受人の土地売買契約書に基づく権利義務を継承する旨の誓約を確認したうえ、これを承認する。

- 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（相続による場合は相続人のみ）署名した者の印鑑証明、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。ただし、当初より組合が第三者への転売を承諾して契約した場合は、買受人に限り印鑑証明を省略することができる。
- 3 理事は、権利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承認の旨を記載し、買受人及び譲受人に副本をそれぞれ交付する。

#### （住所等変更の届出）

第31条 契約者（又は前条第1項により譲渡を受けた者）は、第29条の期間内において次の各号のいずれかに該当することとなったときは、速やかに理事に住所等変更届（様式第9号）を提出しなければならない。

- (1) 氏名（法人にあつては名称）又は住所（法人にあつては主たる事務所の所在地）を変更したとき
- (2) 死亡（法人にあつては解散、合併等）したとき

（買い戻し）

第32条 理事は、第29条の規定に違反し、又は故意に第31条の手続きを怠り権利の譲渡をなした場合は、買受人に対し契約時の価格から組合の損失分を差し引いた価格で買取り請求ができるものとする。この場合において利息は付さない。

（所有権移転の登記）

第33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34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る事項は、理事会に諮り、理事長が定める。

附 則

この規程は、平成26年3月21日から施行する。

附 則

この規程は、令和5年9月30日から施行する。