

# 保 留 地 処 分 規 程

岐阜市鷺山中洙土地区画整理組合

## (目 的)

第1条 この規程は、岐阜市鷺山中洙土地区画整理組合定款第9条第3項の規定により定めた保留地を処分するため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、保留地を処分しようとするときは、理事会の同意を得て競争入札もしくは随意契約または抽選により処分するものとする。

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。

- 一 国または地方公共団体もしくは公営企業体等に処分するとき
  - 二 公共事業の代替用地として処分するとき
  - 三 競争入札または抽選の方法により処分することができなかつたとき
  - 四 過小宅地等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
  - 五 200㎡未満の保留地について、隣接の宅地所有者より買受け申し込みのあった場合で、土地の有効利用が最も適切と判断されるとき
  - 六 前各号に掲げるもののほか、特別の事由によりあらかじめ理事会の同意を得たとき
- 3 売り出した保留地をのちに変更する場合は、理事会にて形状、地積及び処分方法を変更することができる。

## (処分価額)

第3条 保留地の処分価額は、あらかじめ定めた価額（以下「最低処分価額」という。）を下らない価額とする。

- 2 特別の事由により必要があると認めた場合は、前項の最低処分価額を変更することができる。
- 3 前各項の最低処分価額は理事会において定めるものとする。
- 4 前条第3項の場合においては、理事会にて最低処分価額を変更することができる。

## (競争入札または抽選)

第4条 理事は、競争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、入札または抽選期日の7日前までに、次の事項を公告するものとする。

- 一 入札または抽選の日時および場所
  - 二 抽選参加の申込み受付期間および場所
  - 三 処分する保留地の位置、地積および競争入札においては最低処分価額、抽選においては処分価額
  - 四 入札心得書または抽選参加心得書に関する事
  - 五 入札保証金または抽選申込保証金に関する事
  - 六 その他必要な事項
- 2 入札保証金または抽選申込保証金は一筆につき20万円とする。
- 3 前項の入札保証金または抽選申込保証金は、落札者または当選者については契約保証金に充当し第16条に定める売買代金に繰り入れるものとする。ただし、落札者以外または当選者以外の者にはただちにこれを返還する。

## (入札または抽選参加の拒否)

第5条 理事は、前条の規定により入札または抽選に付するにあたり、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、入札または抽選の参加を拒否もしくは無効とすることができる。

- 一 他人の入札または抽選の参加を妨害しまたは入札者と談合したと認められる者
- 二 入札または抽選にあたり、その秩序をみだし退場を命じられた者
- 三 入札心得書または抽選参加心得書およびこの規程に基づく指示に従わない者
- 四 かつて買受人となり、売買契約を締結しなかつた者
- 五 未成年者、成年被後見人および被保佐人ならびに破産者で復権を得ない者

六 暴力団、暴力団関係企業若しくはこれに準ずる者、又はその構成（以下総称して「反社会勢力」という）である者

七 本組合の保留地処分に関し、または、その他本組合の事業に不都合な行為があったと認められる者

#### （入 札）

第6条 理事は、入札に先だち、入札参加者に入札心得書を交付するとともに、保留地処分公告の写、本規程、保留地売買契約書等の関係書類を会場に掲示するものとする。

2 入札参加者は、入札参加申込書に必要な事項を記載し、第4条第2項に定める入札保証金を添え入札前に提出しなければならない。

3 入札は、入札書に必要な事項を記載し封書にして行わなければならない。

#### （開 札）

第7条 開札は、理事があらかじめ定めた時間に、監事の立会いのもとに公開で行う。ただし、秩序の維持に支障があると認められたときは、入札者に退場を求めることができる。

#### （入札書の無効）

第8条 次の各号の一に該当する入札書は、無効とする。

- 一 入札心得書記載の入札無効に該当するもの
- 二 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もの

#### （落 札）

第9条 理事は、第3条により定められた最低処分価額以上の入札者のうち、最高価額で入札した者を落札者とする。

2 落札となるべき同価額の入札者が2名以上あるときは、これらの者で追加入札を行い、落札者を定める。この場合、追加入札価額は第一回の入札額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額の入札者があるときは、くじで落札者を定める。

4 理事は、前各項により落札者を決定したときは、ただちに売却決定通知書を交付し、売買契約締結の期日を指定し、売買契約の締結と同時に売却価額の100分の10に相当する金額を契約保証金として納入させるものとする。

5 入札保証金は、落札者については前項の契約保証金の一部に充当し、落札者以外の者にはただちにこれを返還する。

#### （再入札）

第10条 理事は、入札参加者がいないときまたは入札価額が最低価額に達したものがいないときは再入札を行うものとする。ただし、理事会において随意契約によって処分することに決定したときはこの限りでない。

2 理事は、再入札を行うときは、第4条第1項の規定により改めて入札期日を定めて公告しなければならない。

#### （随意契約）

第11条 理事は、第2条第1項の規定により随意契約によって処分することに決定したもののほか、次の各号の一に該当するときは、随意契約により処分することができる。

- 一 前条の規定により再入札を行っても落札者を定めることができないとき
- 二 落札者がその権利を放棄したときまたは売買契約を締結しないときもしくは売買契約を解除したとき
- 三 事業遂行のため理事会が必要と認めたとき

2 理事は、前項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い受けようとする土地の地積、価額およ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収し、

適格者を定めなければならない。

- 3 理事は、前項により適格者を決定したときは、ただちに売却決定通知書を交付し、売買契約締結の期日を指定し、売買契約の締結と同時に売却価額の100分の10に相当する金額を、納入させなければならない。
- 4 理事は、特別の事由があると認めるときは、前項の契約保証金を変更することができる。
- 5 前項の契約保証金は売買代金に繰り入れるものとする。
- 6 理事は、契約保証金を納入しない者については、適格者の決定を取り消すことができる。
- 7 国または地方公共団体もしくは公営企業体その他これに準ずるものと随意契約をしようとするときは、第3項の規定は適用しないことができる。

#### (抽 選)

第12条 理事は、抽選に先だち、抽選参加者に抽選参加心得書を交付するとともに、保留地処分公告の写、本規程、保留地売買契約書等の関係書類を会場に掲示するものとする。

- 2 抽選参加者は、抽選参加申込書に必要な事項を記載し、理事があらかじめ定めた抽選申込保証金を添え指定する期日までに提出しなければならない。
- 3 理事は、前項の申込があったものについて、適正と認めたときは抽選指定書を交付する。
- 4 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るときは、抽選参加者に退場を求めることができる。
- 5 抽選参加者が当該抽選日時および場所に出席しなかったときは当選する権利を放棄したものとみなす。

#### (当 選)

第13条 理事は、監事立会いのもとに抽選指定書の交付を受けた者の中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ときはその者を当選者とする。

- 2 理事は前項により当選を決定したときは、直ちにその者に売却決定通知書を交付し売買契約締結の期日を指定し、売買契約の締結と同時に売却価額の100分の10に相当する金額を契約保証金として納入させるものとする。
- 3 抽選申込保証金は、当選者については前項の契約保証金の一部に充当し、当選者以外の者にはただちにこれを返還する。
- 4 理事は、当選者のほか補欠者を第1項の要領で選出し、次のような場合は補欠者をもって当選者とする。
  - 一 当選が無効となったとき
  - 二 当選者が契約を締結しないとき
  - 三 契約を解除したとき

#### (抽選の無効)

第14条 次の各号の一に該当するものの抽選は無効とする。

- 一 抽選に関して不正な行為を行ったもの
- 二 関係する規則等に違反したもの
- 三 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もの

#### (契約の締結)

第15条 第9条第1項から同条第3項までの規定による落札者および第11条第2項の規定による適格者ならびに第13条の規定による当選者は、それぞれ売却決定通知書の交付の日から、30日以内に売買契約を締結しなければならない。ただし、第11条7項に定める者との売買契約についてはこの限りでない。

- 2 理事は、必要があると認めるときは、契約者と協議のうえ保留地売買契約書の内容を変更することができる。
- 3 理事は、特別の事由があると認めるときは、第1項の売買契約締結期日を別に定めることができる。

(売買代金の納入)

第16条 買受人は、売買契約の締結後30日以内に、売買代金から契約保証金を差し引いた額を完納しなければならない。ただし、第11条第7項に定める者と契約したとき、または、特別の事由があるときは、その契約に定めるところによるものとする。

(土地の引き渡し)

第17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き渡さなければならない。ただし、保留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。

(契約の解除)

第18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。

- 一 期限内に売買代金を納入しないとき
  - 二 契約解除の申出があったとき
  - 三 契約事項に違反したとき
  - 四 契約を履行する見込みがないと認めたとき
- 2 理事は、前項によって契約の解除を決定したときは、その旨を契約者に通知するものとする。
- 3 契約者が、前項の通知書の受領を拒み、又は返送し、もしくは契約者の住所または居所不明のため通知書の送達が不能のときは、公告することをもって通知書を送達したものとみなす。

(保証金の没収)

第19条 入札保証金または抽選申込保証金は、買受人が第15条の本文の規定による売買契約を締結しないとき、これを還付しない。

- 2 契約保証金は、前条第1項の規定による契約を解除したとき、これを還付しない。
- 3 理事は、前項の落札辞退、抽選辞退または契約解除の理由が、正当で止むを得ないものと認めたときは、前項の規定にかかわらず保証金の全部、もしくは一部を還付することができる。

(権利の譲渡)

第20条 買受人は、当該土地の権利を第三者に譲渡しようとするときは、権利譲渡承認申請書を組合に提出し、承認を受けなければならない。

- 2 前項の承認を受けようとするものは、別に定める手数料を納付しなければならない。
- 3 抽選および随意契約により取得した保留地は、権利の譲渡を認めないこととする。ただし、特別の事由がある場合は、権利譲渡承認申請書を理事長に提出し理事会の承認を受けて譲渡することができる。

(所有権移転の登記)

第21条 売買契約をした保留地の所有権移転登記は、土地区画整理法第107条第2項に定める換地処分に伴う登記の完了後に、申請するものとする。

- 2 前項の登記に要する諸費用は、買受人またはその譲受人の負担とする。

(理事長への委任)

第22条 この規程に定めるもののほか、保留地の処分に関し必要な事項は、理事会の意見をきいて理事長が定めるものとする。

附 則

この規程は、令和5年3月23日から施行する。(第9回総代会承認)