

保留地処分規程

(目的)

第1条 この規程は、真岡市亀山北土地区画整理組定款（以下「定款」という。）第9条第3項の規定により、保留地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。

(定義)

第2条 この規程において、「保留地（保留地となるべき予定の土地を含む。）」とは、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第96条及び定款第9条の規定により定められた土地のうち、第5条の規定による通常の宅地規模を満たす地積である一般保留地をいう。

(処分方法)

第3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、公開抽選又は随時受付による随意契約で処分するものとする。

(処分価格)

第4条 保留地の処分価格は、理事会において決定する。

- 2 前項の規定により定めた価格は、経済的変動その他の理由により、必要がある場合は、理事会においてこれを変更することができるものとする。
- 3 前2項の場合において、理事会は必要があると認めるときは、評価員の意見を聞くことができるものとする。

(処分地積の標準)

第5条 保留地の処分地積は、一宅地を形成する地積を標準とし、地区計画による最低敷地面積を下らないものとする。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りでない。

- (1) 別に定める付保留地取扱細則による付保留地
- (2) 分割することなく地区計画による最低敷地面積に満たない保留地
- (3) その他理事会の決を経て理事長が定めた保留地

(公開抽選による処分)

第6条 理事長は、第3条の規定により公開抽選で保留地を処分しようとするときは、予め抽選期日の10日前までに次の事項を公告するものとする。

- (1) 抽選の日時及び場所
- (2) 処分する保留地の位置及び地積
- (3) 各区画の単価及び処分価格
- (4) その他保留地処分規程細則で定める事項

(抽選の参加資格)

第7条 次の各号の一に該当する者は、抽選に参加することができない。なお、連名で申込みする場合は、それぞれの抽選参加申込者について、次の各号の一に該当する者は、抽選に参加することができない。

- (1) 住民票若しくは商業登記簿または法人登記簿謄本等に記載されていない者。
- (2) 成年被後見人又は被保佐人
- (3) 未成年者
- (4) 破産者で復権を得ない者
- (5) 抽選に参加しようとする者を妨げた者又は抽選の公正な執行を妨げた者

(抽選参加の申込)

第8条 抽選に参加しようとする者は、抽選参加保証金として100,000円を添えて、抽選参加申込書(様式第1号)及びその他保留地処分規程細則で定める書類を理事長に提出しなければならない。

2 抽選参加の申込みは一区画につき、一世帯又は一法人につき一口とし、同一世帯(生計を一つにする同居人、間借人及び同居予定者を含む)、同一法人内の役員による重複の申込みはできないものとする。ただし、理事長がやむを得ないと認めたときは、この限りでない。

3 抽選参加保証金を納入する際の費用は、抽選参加申込者の負担とする。

(抽選申込者への通知)

第9条 理事長は、抽選の参加申込みを受理したときは抽選参加確認通知書(様式第2号)により抽選参加申込者に通知するものとする。また、別に定める保留地処分規程細則により参加を拒否する旨決定したときは抽選参加拒否通知書(様式第3号)により通知するものとする。

(抽選)

第10条 抽選参加申込者が一者であるときは、その者を当選者とする。ただし、同一の保留地に二者以上の申込みがあった場合においては、監事立合いのもと公開による抽選を行い、当選者を決定する。

2 抽選の方法は、くじ引き抽選とし、その方法は、別に定める保留地処分規定細則によるものとする。

(当選者の決定)

第11条 理事長は、前条の規定により当選者を決定したときは、直ちにその者に当選決定通知書(様式第4号)を交付し、売買契約締結の期日を指定するものとする。

2 抽選参加者のうち、当選者以外の者及び抽選前に抽選参加を辞退した者については、先に納入された抽選参加保証金を全額返金するものとする。ただし、抽選参加保証金に利息は付さないものとする。

(随時受付)

第12条 理事長は、第3条の規定により、次の各号の一に該当するときは随意契約により保留地を処分することができる。

- (1) 第5条ただし書き各号に該当するとき
 - (2) 事業運営上必要と認められるとき
 - (3) 第6条の規定による公開抽選の公告を行っても申込者がいないとき
 - (4) 当選者若しくは繰り上げ当選者がその権利を放棄したとき、又は売買契約を締結しないとき、若しくは売買契約を解除したとき
 - (5) 当該保留地を国又は公共団体、その他これに準ずるものに処分するとき
- 2 第7条第1項第1号から第4号までの規定は、随意契約による買受申込みについて準用する。
- 3 第1項第3号及び第4号による買受申込みは、第10条の規定による公開抽選終了後、即時に、買受申込書の提出をもって、先着順で受付けを開始するものとする。ただし、公開抽選で落選した者を優先するものとする。また、公開抽選で落選した者が同一の区画に複数の申込みがあった場合には抽選を行い、その方法は、第10条の規定による公開抽選に準ずる。なお、第1項第1号及び第5号の規定による契約はこの限りでない。
- 4 買受申込者は、買受申込書(様式第5号)及びその他保留地処分規程細則で定める書類を理事長に提出しなければならない。
- 5 理事長は、前項の規定による申込みを受受理し、適格者と認めた場合は、すみやかにその者に売却決定通知書(様式第6号)を交付し、売買契約締結の期日を指定するものとする。
- 6 前項の規定による適格者のうち、売買価格が5,000,000円を超える適格者は、契約保証金として100,000円を売却決定の通知日から10日(土曜日、日曜日及び祝日を除く。)以内に納付しなければならない。ただし、第1項第1号及び第5号に規定した者については、この限りでない。
- 7 理事長は、前項の指定した期日までに前項の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。
- 8 契約保証金を納入する際の費用は買受申込者の負担とする。

(契約の締結)

- 第13条 第10条の規定による当選者若しくは前条第5項の規定による適格者(以下「買受人」という。)は、売却決定の通知日から10日(土曜日、日曜日及び祝日を除く。)以内に、保留地処分規程細則で定める書類を添付し、土地売買契約書(様式第7号)により、土地売買契約を締結しなければならない。ただし、前条第1項第5号の規定による売買契約については、この限りでない。
- 2 理事長は、必要があると認めるときは、契約者と協議の上、前項の土地売買契約書の内容を変更することができる。

(売買代金の納入)

第14条 買受人は、売買契約締結の日から60日以内に売買代金を納入しなければならない。

2 第8条第1項の規定による抽選参加保証金及び第12条第6項の規定による契約保証金は、前項の売買代金に繰り入れるものとする。

3 売買代金を納入する際の費用は、買受人の負担とする。

(土地の引渡及び使用収益)

第15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、土地引渡通知(様式第8号)により、遅滞なく当該土地を引き渡し、買受人にその土地を使用し、又は収益させなければならない。

(契約の解除)

第16条 理事長は、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。

(1) 第14条の規定による納付期限内に売買代金を納入しないとき

(2) 契約解除の申し出があったとき

(3) この規程又は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たとき

2 理事長は、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、若しくは契約者の住所、又は居所が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。

(契約保証金の不還付)

第17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14条の規定による契約を締結しないとき

(2) 前条第1項の規定によって契約を解除したとき

2 理事長は、前項各号の契約解除の理由が正当で止むを得ないものと認められるとき、前項の規定にかかわらず契約保証金の全部、若しくは一部を還付することができる。ただし、この還付する額に対しては、利息を付さないものとする。

(権利の譲渡)

第18条 買受人は、所有権移転登記前に当該土地の所有権を第三者に譲渡する場合、譲受人と連署のうえ権利譲渡承認申請書(様式第9号)及びその他保留地処分規程細則で定める書類を理事長に提出し、その承認を得なければならない。

2 理事長は、前項の申請を承認したときは、買受人及び譲受人に対し、権利譲渡承認通知書(様式第10号)により通知するものとする。

(所有権移転の登記)

第19条 売買した保留地の所有権の移転登記は、法第107条第2項に規定する換地処分に伴う登記(以下、「所有権移転登記」という。)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、買受人又はその譲受人の負担とする。

(住所等変更の届出)

第20条 買受人は、第19条に規定する所有権移転登記が完了する日までの間において、次の各号の一に該当するに至ったときは、住所等変更届出書(様式第11号)により、その旨を理事長に届け出なければならない。

(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又は合併)したとき

(賦課金の免除)

第21条 売買した保留地については、賦課金を免除する。

(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に諮り、理事長が定めるものとする。

附 則

この規程は、平成20年 8月27日から施行する。

附 則

この規定は、平成27年 6月25日から施行する。