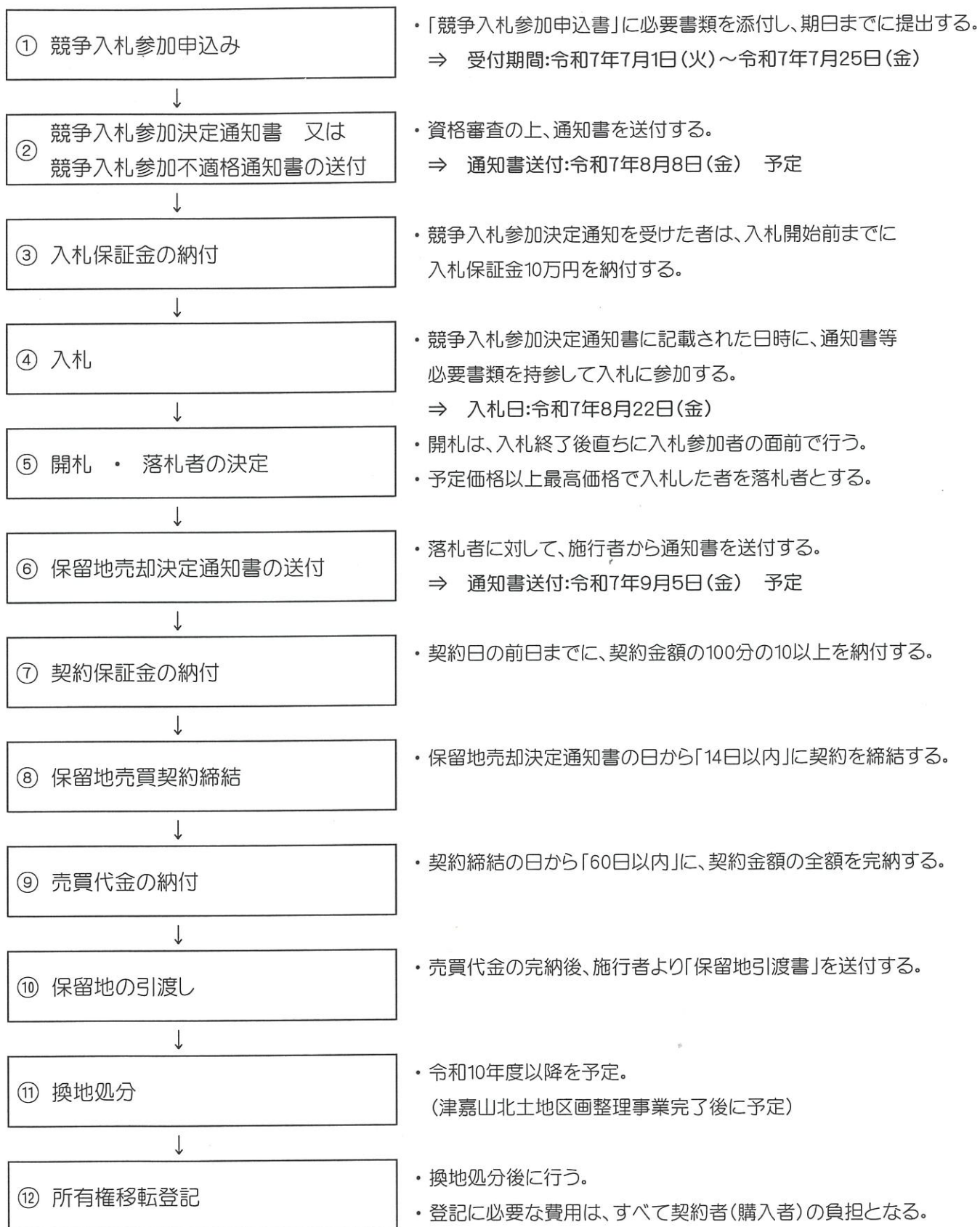


手続きの流れ

(詳細は 2 ～ 5 ページをご確認ください。)



※ ⑪換地処分時に、精算金の徴収又は還付が発生する可能性があります。

※ 保留地は、⑪換地処分後の⑫所有権移転登記がされるまで、転売等はできません。

① 競争入札参加申込み

※入札に参加するには、事前の申込みが必要です。

(1) 申込受付期間と受付場所

受付期間：令和7年7月1日(火) から 令和7年7月25日(金) まで(土、日、祝祭日は除く)

受付時間：午前9時00分 から 午後5時00分 まで(正午から午後1時は除く)

受付場所：南風原町役場 区画下水道課 (4階)

※ 期限を過ぎた場合は受付できませんので、ご注意ください。

(2) 申込方法

競争入札参加申込書(様式第1号)に必要書類を添えて、持参又は郵送。

郵送の場合は、必ず 簡易書留郵便 で送付してください。(申込締切日消印有効)

※ 電話やFAX・メール等での申込は受付できませんのでご注意ください。

(3) 申込資格 (競争入札参加者の資格)

※ 次のいずれかに該当する場合は、申込みできません。

- 1 未成年者及び破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない者
- 2 同地区で過去10年間に保留地(過小宅地対策の保留地を除く。)を買い受けた者
- 3 宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)の規定により、不動産の売買、交換又は賃貸等を業とする者
- 4 競争入札に参加しようとする者を妨げた者
- 5 競争入札において、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正な利益を得るために談合した者

(4) 申込みに必要な書類 ※ 提出書類に不備・不足がある場合は、受付できませんのでご注意ください。

■ 個人の場合

- ① 競争入札参加申込書(様式第1号) 「実印」(登録印鑑)押印
 - ② 住民票謄本(世帯全員) 本籍地、続柄記載
 - ③ 印鑑登録証明書
 - ④ 身分証明書 (本籍地の市町村で発行)
- ⇒ (後見登記、破産宣告及び破産手続開始決定の通知を受けていない者であることを証明する書類)
- ※ 運転免許証や健康保険証等ではありませんのでご注意ください。

■ 法人の場合

- ① 競争入札参加申込書(様式第1号) 「実印」(登録印鑑)押印
- ② 登記事項証明書(履歴事項全部証明書)
- ③ 印鑑証明書
- ④ 納税証明書(市町村発行) 最新年度 ※滞納がないことを証明するもの
- ⑤ 役員名簿 (別紙様式有)

(5) 申込制限 入札参加申込みは、1世帯(1法人)につき、1画地のみ となります。

(6) 注意事項

- ・ 申込者以外の方が、保留地売買契約者となることはできません。
- ・ 共有名義で申込みをした場合、個人(単独)での申込みはできません。
- ・ 法人で申込みをした場合、「履歴事項証明書に記載のある個人」での申込みはできません。

② 資格審査・競争入札参加決定通知書の送付 ⇒ 通知書送付：令和7年8月8日(金) 予定

- ・ 申込受付期間終了後、施行者において「資格審査」を行います。
審査のうえ、入札参加資格の有無について記載した通知書を申込者住所へ送付します。
本書は入札日当日に必ず持参してください。
提示がない場合は、入札に参加することができませんのでご注意ください。
なお、本通知書は再交付しませんので大切に保管してください。

③ 入札保証金の納付

- ・ 資格審査後、競争入札参加決定通知を受けた者は、入札当日に会場受付にて入札保証金10万円(現金)を納付していただきます。
- ・ 入札保証金は、開札終了後落札者以外は、還付いたします。
- ・ 不正行為のあった入札者、契約を締結しない落札者の入札保証金は、施行者に帰属され還付されませんのでご注意ください。

④ 入札及び開札の日時・場所

(1) 日時：令和7年8月22日(金)

(2) 場所：南風原町役場

※ 画地ごとに入札・開札を行います。詳しくは、「入札参加決定通知書」をご確認ください。

(入札の方法)

(保留地処分に関する規則第14条)

- ・ 入札者は、入札書(様式第5号)に必要事項を記入し、記名押印の上、封かんして入札箱に投函します。
- ・ 入札回数は、1回限りとします。
- ・ 代理人が入札をするときは、入札前に委任状(様式第6号)を施行者に提出しなければなりません。
- ・ 入札者は、同一入札において、他の入札者の代理人となることはできません。
- ・ 入札箱に投函された入札書は、書換え、引換え、撤回することはできません。
- ・ 開札は、入札後直ちに入札参加者の面前で行います。
- ・ 入札会場には、入札事務担当職員と入札者以外の者の立ち入りを禁止します。

(入札の不成立)

(保留地処分に関する規則第15条)

- ・ 入札者が1人であるときは、入札を行いません。
この場合において、入札者が損失を受けても施行者は、補償の責めを負いません。

(入札の中止等)

(保留地処分に関する規則第6条・第16条)

- ・ 施行者は、災害その他特別の事業により、入札を執行することが困難であると認めたときは、延期若しくは取り消します。この場合において、入札者が損失を受けても施行者は、補償の責めを負いません。

(入札の無効)

(保留地処分に関する規則第18条)

- (1) 入札金額、入札者及び代理人の記名押印がないもの
- (2) 入札金額を鉛筆書き又は金額を訂正した場合
- (3) 所定の入札書を用いていないもの
- (4) 入札者(代理人含む)が2通以上の入札書を投函したもの
- (5) 談合その他不正の行為があったと認められるとき
- (6) その他入札に関する条件に違反したもの

⑤ 開札・落札者の決定

(開札)

- ・ 開札は、入札終了後直ちに入札参加者の面前で行います。

(落札者の決定)

- ・ 入札者のうち、予定価格(入札最低価格)を超え、最高価格で入札した者が落札者となります。
ただし、最高価格で同価格の入札者が2人以上あるときは、「くじ」で落札者を決定します。

⑥ 保留地売却決定通知書の送付

- ・ 落札者に対して、後日「保留地売却決定通知書」を送付します。
⇒ 通知書送付：令和7年9月5日(金) 予定

⑦ 契約保証金の納付

(町発行の指定納付書で納付)

- ・ 契約保証金として、契約日の前日までに、契約金額の100分の10以上の金額を納付します。
- ・ 契約保証金は売買代金に充当することができます。
- ・ 契約保証金の納付後に契約解除があった場合、既に納付された契約保証金は施行者に帰属され還付されませんのでご注意ください。

⑧ 保留地売買契約締結

- ・ 保留地売却決定通知書発行の日から、「14日以内」に契約を締結しなければなりません。
- ・ 契約にかかる収入印紙は契約者(購入者)の負担となります。
- ・ 契約には、申込者(本人)の出席が必要です。(共有の場合は、共有者全員の出席が必要です。)
※ 代理人による契約締結はできません。
⇒ 契約締結 (令和7年9月5日～令和7年9月18日)

⑨ 売買代金の納付

(町発行の指定納付書で納付)

- ・ 契約締結の日から、「60日以内」に売買代金の全額を一括で納付しなければなりません。

⑩ 保留地の引渡し

- ・ 売買代金全額の納付が確認できた後、「保留地引渡書」を契約者(購入者)へ送付します。
通知書に記載された日付をもって、土地の使用が可能となります。
⇒ 売買代金全額の納付完了日が、引渡日となります。
- ・ 保留地の引渡し後は、適正な管理(除草等)をお願いします。

⑪ 換地処分

- ・ 令和10年度以降を予定しています。
(津嘉山北土地区画整理事業完了後に予定)

⑫ 所有権移転登記

- ・ 保留地の所有権移転登記については、換地処分に伴う登記が完了した後に、施行者が行います。ただし、登記に必要な費用(登録免許税等)は、契約者(購入者)の負担となります。

⑬ その他事項

(1) 税金について

- ① 不動産(土地や家屋)を取得すると、不動産取得税(県税)が課税されます。

<<問い合わせ先>> 那覇県税事務所 課税第2班 TEL:098-867-1718

- ② 固定資産税(町税)は、土地の引渡しを受けた年の翌年から課税されます。

<<問い合わせ先>> 南風原町 税務課 資産税班 TEL:098-889-4413

- ③ 所有権移転登記の登記手続きの際に、登録免許税(国税)が課税されます。

<<問い合わせ先>> 那覇地方法務局 TEL:098-854-7950 (代表)

(2) 所有権移転登記について

- ・ 保留地は、土地区画整理事業完了後に行う「換地処分」まで、土地の登記簿は存在しません。
購入後、すぐに保留地の所有権移転登記はできません。

「換地処分後」後に、施行者が保留地についての土地の登記(表示・保存)を行い、その後、
施行者から契約者(購入者)への所有権移転登記を行います。

(※所有権移転登記に必要な費用(登録免許税等)は、契約者(購入者)の負担となります。)

* 事業期間中は、施行者が管理する「保留地管理台帳」において権利の管理や証明を行います。

(3) 保留地の地積について

- ・ 保留地の地積は、土地区画整理事業の完了前に地区全体で実施する測量において、確定します。
保留地の地積に増減が生じた場合は、契約時の地積と確定時の地積の差について、
事業完了時に、契約時の地籍と確定時の地籍の差について、契約金額の単価により計算した
金額を清算(徴収又は交付)することとなります。

(4) 保留地の住所について

- ・ 土地の地番(底地番)を用いて住所としています。
土地区画整理事業区域内の住所は、事業完了時に実施される「換地処分」の際に
整理されるため、事業期間中は隣地の方と住所が重複することがあります。
* 底地(区画整理する前に保留地の位置にあった土地)の所在及び地番のこと。

(5) 住所等の変更について

- ・ 保留地の引渡後から所有権移転登記が完了するまでの間において、次のいずれかに該当する
こととなったときは、「住所等変更届」及び必要書類を施行者へ届け出る必要があります。
① 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。
② 死亡(法人にあっては、解散又は合併)したとき。

(詳細は 7 ～ 8 ページ「保留地概要表」をご確認ください)

2. 販売する保留地 (2画地)

保留地 番 号	保留地の表示		地積		㎡単価 (円)	販売予定価格(円) (入札最低価格)	用途地域	地区計画
	街区	画地	㎡	坪(約)				
①	96	13-1	159.04	48.19	145,000	23,060,800	第一種低層 住居専用地域	住宅地区
②	98	4	156.04	47.28	141,000	22,001,640	第一種低層 住居専用地域	住宅地区

保留地概要表

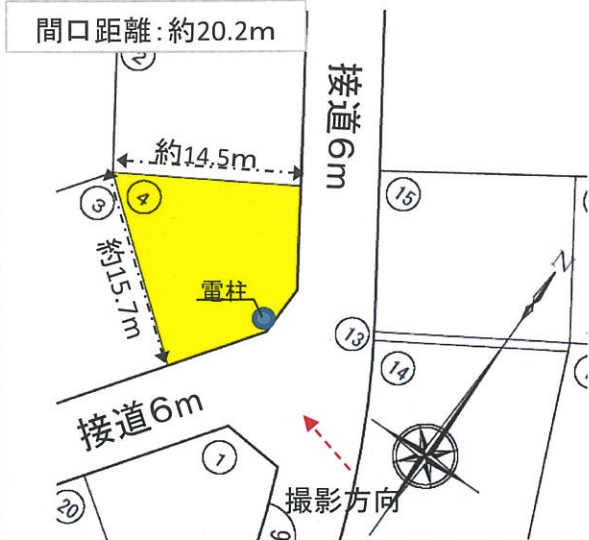
現 場 写 真	詳 細 図
	 間口距離:約10.3m 約10.3m 約15.4m 接道9m 撮影方向

※寸法はおおよそです。

事業名	那覇広域都市計画事業 津嘉山北土地区画整理事業					
物件の表示	保留地番号 ①	96	街区	13-1	画地	
地 積	159.04 m ² (約 48.19 坪)					
形 状	角地 ・ 普通地 ・ 正背路線地					
単 価	m ² 単価	145,000 円		坪単価 (約)	479,000 円	
販売予定価格 (入札最低価格)	23,060,800 円					
道路及び接面状況等	南側で幅員9mの区画道路に接している					
	擁壁	無し		歩道	有り	
法令等に基づく制限	都市計画	那覇広域都市計画区域		用途地域	第一種低層 住居専用地域	
	地区計画	住宅地区 (津嘉山北地区地区計画)				
	建ぺい率	50 %	容積率	150 %	高さ制限	12 m
供給施設の状況	供給施設	状況		お問い合わせ先		電話番号
	電気	可		沖縄電力株式会社 那覇支店		0120-586-391
	上水道	可		南部水道企業団 工務課		998-2897
	下水道	可		南風原町役場 区画下水道課		889-2508
備考						

※ 概要表は、物件の概要を把握するための参考資料です。保留地は現況のままで引渡しとなりますので
事前に周辺状況・電柱等現地の状況及び諸制限等について、確認の上でお申込みください。

保留地概要表

現 場 写 真	詳 細 図
	

※寸法はおおよそです。

事業名	那覇広域都市計画事業 津嘉山北土地区画整理事業				
物件の表示	保留地番号 ②	98	街区	4	画地
地 積	156.04 m ² (約 47.28 坪)				
形 状	角地 ・ 普通地 ・ 正背路線地				
単 価	m ² 単価	141,000 円	坪単価 (約)	465,000 円	
販売予定価格 (入札最低価格)	22,001,640 円				
道路及び接面状況等	北東側及び南東側で幅員6mの区画道路に接している				
	擁壁	無し		歩道	無し
法令等に基づく制限	都市計画	那覇広域都市計画区域		用途地域	第一種低層 住居専用地域
	地区計画	住宅地区 (津嘉山北地区地区計画)			
	建ぺい率	50 %	容積率	150 %	高さ制限 12 m
供給施設の状況	供給施設	状況		お問い合わせ先	電話番号
	電気	可		沖縄電力株式会社 那覇支店	0120-586-391
	上水道	可		南部水道企業団 工務課	998-2897
	下水道	可		南風原町役場 区画下水道課	889-2508
備考	・敷地内に電柱があります。				

※ 概要表は、物件の概要を把握するための参考資料です。保留地は現況のままでの引渡しとなりますので
事前に周辺状況・電柱等現地の状況及び諸制限等について、確認の上でお申込みください。

保留地販売のQ & A

Q 0 1 : 申込の状況について教えてください。

A 0 1 : 申込の状況については、お答えできませんのでご了承ください。

Q 0 2 : 郵送での申込みはいつまでできますか。

A 0 2 : 郵送での受付は、令和7年7月25日（金）消印までを有効として受付します。
ただし、書類に不備がある場合は、受付できませんのでご注意ください。

※ 郵送の場合は、必ず簡易書留郵便で送付してください。

（郵送先）〒901-1195 南風原町字兼城686番地 南風原町役場 区画下水道課

Q 0 3 : 共有名義で申込みをしたいのですが、可能ですか。

A 0 3 : 共有名義での申込みも可能です。ただし、共有名義者のそれぞれの持分割合を競争入札参加申込書に記入をお願いします。また、代表者含む共有者全員の必要書類（住民票謄本、身分証明書、印鑑証明書）の添付、実印での押印が必要となります。

Q 0 4 : 過去の落札額、入札参加人数等について教えてください。

A 0 4 : 過去の落札額、入札参加人数等についての公表はしておりませんのでご了承ください。

Q 0 5 : 売買代金を、60日以内に全額納付出来なかったらどうなりますか。

A 0 5 : 納付期間内に納付しないときは、当該納付期間の最終日の翌日から納付の日まで（年14.6%）の割合を乗じて計算した額の損害金が徴収されますので予めご了承ください。

Q 0 6 : 売買契約を解除できますか。

A 0 6 : 契約の解除を申し出る場合は、「保留地売買契約解除申出書」の提出が必要です。

- ・ 売買代金完納前に契約を解除した場合は、契約保証金は施行者に帰属します。
- ・ 売買代金完納後に契約を解除した場合は、売買代金の一割に相当する額は、違約金として施行者に帰属し残金を還付します。また、契約を解除された契約者は、自己の費用で当該保留地を原状回復し、引渡していただきます。

Q 0 7 : 保留地を購入後、すぐに建物を建築しないといけないのですか。

A 0 7 : 建築等のタイミングについて決まりはありません。ただし、引渡し後は購入者の方で土地の管理をしていただくことになりますので、定期的に草刈り等を行って下さい。

Q 0 8 : 地盤調査等は行っていますか。

A 0 8 : 土壌調査、地盤調査、地下埋設物調査等は行っておりません。

建築物等を建築する際の地盤調査等などの費用は購入者の負担となります。

Q 0 9 : 保留地に抵当権等の設定はできますか。

A 0 9 : 保留地の所有権移転の登記は、換地処分後に施行者が法務局に一括登記申請を行い、施行者への所有権保存登記がなされた後、契約者(購入者)へ所有権移転登記されます。その為、換地処分前までは登記簿がないため、抵当権等の設定はできません。特に、金融機関からの融資を検討されている方は、申込み段階から事前に金融機関と相談のうえで申込みして下さい。

Q 1 0 : 事業の完了までは建物の登記はできないのですか。

A 1 0 : 建物の登記は可能です。登記は、底地の地番で行います。この底地とは、保留地のおかれた位置に、区画整理事業が始まる前から存在する土地のことです。

Q 1 1 : 保留地を購入後、第三者への譲渡はできますか。

A 1 1 : 換地処分(区画整理事業が完了)の日までは、当該保留地の権利を第三者に譲渡することはできません。ただし、施行者が特別な理由があると認めたときはこの限りではありません。施行者の承認を受ける必要があります。

- ・ 特別な理由：契約者が死亡した場合

Q 1 2 : 保留地を分筆することはできますか。

A 1 2 : 換地処分(区画整理事業が完了)後、所有権移転登記が完了するまでは、分筆することはできません。

また、換地処分後も地区計画により住宅地区は165㎡未満、商業B地区は300㎡未満に分筆することはできません。

地区計画の詳細については、「南風原町 まちづくり振興課」にご確認下さい。

◆ まちづくり振興課(4階) TEL : 098-889-4412

Q 1 3 : 建築行為等の規制はありますか？

A 1 3 : 建築基準法の関係法令の他に、「都市計画法に基づく地区計画の届出」及び「土地区画整理法第76条の許可」が必要となります。

地区計画の詳細については、「南風原町まちづくり振興課」にご確認ください。

土地区画整理法第76条の申請については、「南風原町区画下水道課」へご確認ください。

◆ まちづくり振興課(4階) TEL : 098-889-4412

◆ 区画下水道課(4階) TEL : 098-889-2508

Q 1 4 : 電柱はどこに建ちますか。

A 1 4 : 当該地区は、地区計画の区域内であるため、歩道がない道路については敷地内へ電柱を建てることになります。電力を供給するうえで周辺に電柱が無い場合は、電力会社等事業者が保留地の敷地内に電柱の敷設をお願いすることがあります。その際はご協力宜しくお願いします。

Q 1 5 : 家庭ゴミ収集の問い合わせについて
A 1 5 : 詳しくは、「南風原町 住民環境課 生活環境班」へご確認ください。 ◆ 住民環境課（1階） TEL : 098-889-1797
Q 1 6 : 学校はどこになりますか？
A 1 6 : 小学校は「津嘉山小学校」、中学校は「南星中学校」となります。 詳しくは、「南風原町 教育委員会 学校教育課」へご確認ください。 ◆ 学校教育課（4階） TEL : 098-889-6181
Q 1 7 : 自治会はどこになりますか？
A 1 7 : 津嘉山自治会になります。

問い合わせ一覧

■ 固定資産税(町税) に関すること 南風原町 税務課 資産税班 098-889-4413	■ 電気の供給申請に関すること 沖縄電力株式会社 那覇支店 0120-586-391
■ 不動産取得税(県税) に関すること 那覇県税事務所 課税第2班 098-867-1718	■ 上水道に関すること 南部水道企業団 098-998-2897
■ 登録免許税(国税) に関すること 那覇地方法務局 098-854-7950	■ 下水道に関すること 南風原町 区画下水道課 下水道班 098-889-2508
■ 地区計画・建築の制限に関すること 南風原町 まちづくり振興課 計画・建築班 098-889-4412	■ 指定通学区域(学校) に関すること 南風原町 教育委員会 学校教育課 098-889-6181
■ 76条許可申請・区画整理に関すること 南風原町 区画下水道課 区画整理班 098-889-2508	■ ゴミ収集に関すること 南風原町 住民環境課 生活環境班 098-889-1797

保留地売買契約書（案）

売渡者 那覇広域都市計画事業 津嘉山北土地区画整理事業 施行者 南風原町 代表者
南風原町長 を甲とし、買受者 を乙として、
保留地の売買について、次のとおり契約を締結する。

第1条 甲は、次の土地（以下「本件土地」という。）を現状のまま乙に売り渡すものとする。

街区番号	画地番号	地積	備考
			別紙図面のとおり

第2条 本件土地の売買金額は、次のとおりとする。

売買金額

第3条 乙は、この契約と同時に契約保証金として、売買金額の100分の10以上を甲に支払うものとする。

第4条 乙は、売買金額を 令和 年 月 日 までに甲に支払うものとする。

第5条 乙が売買金額を完納したときは、甲は延滞なく売買物件を乙に引き渡すものとする。

2 乙は、本件土地の引き渡しを受けた日から当該土地を使用し、又は収益することができる。

第6条 本件土地について、後日地積に変更があったときは、甲はその増減した面積に応じ、売買金額の単価により計算した金額を徴収し、又は還付する。

第7条 本件土地の所有権は、土地区画整理法第103条第4項の規定による換地処分の公告があった日の翌日以降で、甲の指定する期日に移転するものとする。

2 前項の所有権の移転登記は、甲においてその手続きをし、この登記に要する費用は、乙の負担とする。

第8条 乙は、所有権移転登記前の本件土地の権利を第三者に譲渡してはならないものとする。ただし、甲が特別の理由があると認めたときは、この限りでない。

第9条 前各条のほか、この契約の履行については、甲乙共に那覇広域都市計画事業南風原町土地区画整理事業の保留地処分に関する規則（平成10年南風原町規則第8号）の定めるところを遵守する。また、この契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議の上決定するものとする。

この契約を証するため、本書2通を作成し、双方記名押印の上、各自がその1通を所持する。

令和 年 月 日

甲 那覇広域都市計画事業
津嘉山北土地区画整理事業
施行者 南風原町
代表者 南風原町長

印

乙 住所
氏名

印

身分証明書とは

身分証明書とは、「禁治産・準禁治産宣告の通知」、「後見登記の通知」、「破産宣告・破産手続き開始決定の通知を受けていない」ことを証明したのになります。

- ・ 申請者の本籍地のある市町村役場の戸籍係等において発行しています。
- ・ 申請方法等については、本籍地の市町村役場へご確認ください。

身分証明書の見本

身 分 証 明 書

本 籍 沖縄県〇〇市〇〇番地

本人氏名 〇〇 〇〇

生年月日 〇〇年〇〇月〇〇日

1. 禁治産又は準禁治産者の宣告の通知を受けていない。
2. 後見の登記の通知を受けていない。
3. 破産宣告又は破産手続き開始決定の通知を受けていない。

上記のとおり証明する。

〇〇年〇〇月〇〇日

沖縄県〇〇市長 〇〇 〇〇

