

保留地販売入札案内書

～事前に必ずお読みください～

1. 競争入札参加申込について

(1) 次のいずれかに該当する方は保留地の入札に参加できません。

- ア. 未成年者及び破産者で復権を得てない者
- イ. 競争入札に参加しようとする者を妨げた者
- ウ. 競争入札において、その公正な執行を妨げた者、公正な価格の成立を害した者又は不正の利益を得るため談合した者
- エ. 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 6 号に規定する暴力団員又は同条第 2 号に規定する暴力団もしくは暴力団員と密接な関係を有する者（落札後、契約前に誓約書の提出有り）
- オ. 同地区で過去 10 年間に保留地(付け保留地を除く)を買い受けた者

(2) 留意事項

- ア. 事前説明会は行いません。
現状販売となりますので現地をよくご確認ください。
- イ. 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。
- ウ. 保留地の土地利用目的は、住宅、住宅兼店舗、店舗の建築に限定します(制限あり)。
- エ. 落札者の責任で集合住宅の建築・分譲販売をする場合のみ、建物の分譲に伴う土地の転売を認めます。(換地処分までの間、建築前に土地のみの転売、一棟を個人もしくは 1 法人への販売に伴う土地の転売は認めません。)
- オ. 引渡しの日から 2 年以内に建築工事に着手すること

2. 申込方法等

(1) 受付場所：浦添市役所本庁舎 6 階区画整理課換地清算係

(2) 受付期間：令和 8 年 7 月 1 日(水)から

令和 8 年 7 月 31 日(金)まで（土日祝日除く）

(3) 受付時間：午前 9 時から午後 5 時まで（正午から午後 1 時を除く）

※ 電話での申し込みは受け付けません。

3. 提出書類

(1) 個人の場合

ア. 入札参加申込書・・・・・・・・・・・・・「実印」(登録印鑑)押印

イ. 住民票謄本(世帯全員)本籍地、続柄記載・・・・・・・・発行日から3カ月以内

ウ. 印鑑登録証明書・・・・・・・・・・・・・発行日から3カ月以内

エ. 身分証明書・・・・・・・・・・・・・発行日から3カ月以内

⇒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

※ 本籍地の市町村にて発行。

※ 運転免許証や健康保険証では受付できません。

※ 海外に戸籍登録があり身分証明書の発行が難しい場合、代わりにご用意していただく書類がありますので、ご連絡ください。

オ. 返信用封筒(角型2号(A4)サイズ)

※ 申込者の住所氏名を記載の上、970円分の切手を貼付してください。

※ 受領確認のため、配達証明にて発送します。

※ 申込者以外の住所氏名は不可

カ. 滞納のない証明(完納証明書)

※ 市町村の納税に関する部署で交付

キ. その他市長が求めるもの

(2) 法人の場合

ア. 入札参加申込書・・・・・・・・・・・・・「実印」(登録印鑑)押印

イ. 印鑑登録証明書・・・・・・・・・・・・・発行日から3カ月以内

ウ. 登記事項証明書(履歴事項全部証明書)・・・・・・・・発行日から3カ月以内

エ. 返信用封筒(角型2号(A4)サイズ)

※ 申込者の住所氏名を記載の上、970円分の切手を貼付してください。

※ 受領確認のため、配達証明にて発送します。

※ 申込者以外の住所氏名は不可

オ. 滞納のない証明(完納証明書)・・・・・・・・・・最新年度

カ. 役員名簿(任意様式)

キ. その他市長が求めるもの

4. 代理者による申込及び入札参加について

代理者による書類提出は可能です。ただし、代理者が入札に参加する場合は申込者からの委任状が必要になります。

5. 入札参加の通知について

入札参加申込書提出後は、審査の上、受付期間終了後に適当と認めた方に「入札指定書」を送ります。不相当の場合は随時連絡します。

「入札指定書」は入札会場にて係員へ提示して頂きます。提示がない場合は、入札に参加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。

6. 入札保証金について

入札者は、入札の開始前までに入札保証金として 10 万円を納付してください。この保証金は、銀行等が振り出し、又は支払い保証をした小切手で代用が可能です。納付等にかかる手数料が発生した場合は、納付者の負担となります。

入札保証金は、落札者が決定した後還付します。ただし、落札者の入札保証金については、契約締結後の還付となります。

また、次のいずれかに該当する場合、入札保証金は、原則浦添市に帰属され還付されませんのでご注意ください。

ア. 談合その他不正行為により入札が無効とされたとき

イ. 落札者が契約を締結する意思のないことを表明し、落札者の決定を取り消されたとき

ウ. 落札者が保留地売却決定通知書による通知を受けた日から 10 日以内に保留地売買契約を締結せず、落札者の決定を取り消されたとき

7. 入札の方法について

- ・ 入札書に必要な事項を記入し記名押印の上、入札書の金額が見えないように 4 つ折りにして入札箱に投函します。
- ・ 代理人が入札するときは、入札前に委任状を入札事務担当職員へ提出してください。
- ・ 入札箱へ投函された入札書は、書換え、引換え、撤回することができません。
- ・ 開札は入札後直ちに入札者（代理人を含む）の面前で行います。
- ・ 落札金額は開札の場で読み上げます。
- ・ 入札会場には、原則として入札事務担当職員と入札者（代理人を含む）以外の者の立

ち入りを禁止します。ただし、ご家族や法人関係者の付き添いを1名のみ同行を許可します。入札室では、入札事務担当職員の指示に従ってください。

- ・ 保留地 58 街区 4 画地、71 街区 2 画地、107 街区 5,6 画地の順番で開札を行います。

8. 入札の無効について

次に該当する入札書は無効となります。

- ・ 金額、入札物件の表示、記名押印のないもの又は不明確なもの
- ・ 金額を訂正した場合に訂正印のないもの
- ・ 所定の入札書を用いてないもの
- ・ 入札者（代理人を含む）が同一物件において2通以上の入札書を投函したとき
- ・ 談合その他不正行為があったと認められるとき
- ・ 予定価格（最低制限価格）を下回った金額を記載したもの

9. 入札の中止等について

災害やその他特別な事情により入札を執行することが困難である場合、入札を中止・延期又は取り消す場合があります。この場合、入札者（代理人を含む）が損失を受けても浦添市は補償の責を負いません。

10. 落札者の決定について

入札者のうち、予定価格（最低制限価格）を超え、最高価格で入札した者が落札者となります。

落札となるべき価格の入札者が2人以上いるときは、該当入札者を対象に「くじ」で落札者を決定します。

落札者が辞退した場合、次点の最高価格入札者を繰り上げ落札者とします。

11. 契約説明について

落札者に対しては、入札会終了後に契約手続きに関する説明を行います。

12. 契約締結について

落札者には、後日「保留地売却決定通知書」を交付します。落札者はその通知を受けた日から10日以内に保留地売買契約書により契約を締結しなければなりません。期間内に契約締結をしないときは売却決定が取り消されることがあります。

13. 契約保証金の納付について

保留地売買契約締結と同時に契約保証金として、契約金額の100分の10以上（千円未満切上げ）の金額を納付していただきます。ただし、契約時に契約代金を全額納付するときは、契約保証金を免除します。

契約保証金は、契約代金完納後に契約者に返還します。また、契約保証金を契約代金に充当することもできます。

なお、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、原則浦添市に帰属され還付されませんのでご注意ください。

14. 契約代金の納付について

契約者は契約締結の日から60日以内に契約代金の全額を納付しなければなりません。

なお、契約代金完納後に契約解除があった場合は、契約代金の100分の10に相当する額を違約金として浦添市に帰属するものとします。

15. 所有権移転等

- (1) 契約代金の完納後に、当該保留地の引き渡しを受け、使用することができます。
- (2) 保留地の所有権移転登記は、土地区画整理事業の最後に行う換地処分に伴う登記完了後となり、所有権移転登記が完了するまでの間は、原則保留地を第三者へ譲渡（転売等）することは出来ません。
- (3) 登記に要する費用（登録免許税等）は買受人の負担となります。
- (4) 保留地の引き渡し後は、敷地及びその境界は買受け者が管理することとなります。

16. 保留地への担保権設定について

保留地は、土地区画整理事業の最後に行う換地処分に伴う登記完了後に登記されますので、現時点で抵当権設定登記等はできません。そのため、当該保留地を担保とした融資が受けにくいことがあります。

融資をご検討されている方は、事前に金融機関にご相談されることをお勧めします。

17. 本文に記載されていない事項について

本文に記載のない事項については、『那覇広域都市計画事業浦添市土地区画整理事業の保留地処分に関する規則』に準ずるものとします。

18. 保留地処分（売却）の流れ

① 入札参加申し込み

「入札参加申込書」に必要書類を添付し、期日までに浦添市区画整理課宛に提出する。

② 入札指定書の交付

必要書類を審査の上、適当と認められた場合「入札指定書」が交付される。

③ 入札保証金の納付

期日までに入札保証金 10 万円を納付する。

④ 一般競争入札参加

「入札参加申込書」に記載された日時に通知書類を持参して入札に参加する。
(落札者以外の者には後日、入札保証金が還付されます。)

⑤ 保留地売却決定通知

落札者には、後日「保留地売却決定通知書」が交付される。

⑥ 契約保証金の納付・契約締結

「保留地売却決定通知書」を受けた日から 10 日以内に契約保証金を納付し、
契約を締結する。

⑦ 契約代金の納付

契約締結の日から 60 日以内に契約金額の全額を納付する。

⑧ 保留地の引き渡し

契約代金の完納後、遅滞なく引き渡す。

⑨ 所有権移転登記

土地区画整理事業の換地処分に伴う登記に関しては、
買受人が費用を負担して所有権移転登記を行う。

19. 保留地競争入札 Q&A

Q1	保留地の登記はできますか？
A1	保留地の購入後、すぐに土地の登記はできません。 所有権移転登記は換地処分時（区画整理事業の造成工事が全て完了した後）に浦添市が行います。 ただし、登記に要する費用は購入者の負担となります。

Q2	保留地を購入後、第三者への転売など譲渡はできますか？
A2	換地処分（区画整理事業の造成工事が全て完了した後）の日までは、保留地の権利を第三者に譲ることはできません。 ただし、浦添市長が認める次の場合においては、譲渡が可能です。 <ul style="list-style-type: none">・ 契約者が病気等のため、当該保留地購入資金の融資先への支払い能力がない場合・ 契約者が死亡した場合・ 第二親等までの親、子、兄弟等に譲渡する場合

Q3	区画整理事業が完了する前に、保留地に建てた建物の登記はできますか？
A3	建物の登記は可能です。

Q4	建築行為等への規制はありますか？
A4	詳細については、浦添市建築指導課へご確認ください。

Q5	保留地を購入後は土地を自由に使ってもいいですか？
A5	保留地販売入札案内書に定める保留地の土地利用目的に基づく建築工事に着手してください。 また、建築をするにあたって土地区画整理法第76条により、換地処分の日までは、たとえ自己所有地であっても、浦添市へ申請が必要です。

Q6	保留地購入後はどのような税金がかかりますか？
A6	契約時に収入印紙、引き渡し後に不動産取得税と固定資産税、換地処分後に登録免許税が課税されます。

Q7	住所はどうなりますか？
A7	建物の底にある土地の地番が住所となります。 区画整理事業完了間近に住居表示への変更を予定しています。

Q8	上下水道や電気について
A8	上下水道管については前面道路まで布設済みですが、引き込み及び接続については、浦添市上下水道部工務課へお問合せください。 また、電気については、沖縄電力(株)浦添支店へお問合せください。 上水道：浦添市上下水道部工務課上水施設係（098）877-0415 下水道：浦添市上下水道部工務課下水施設係（098）877-0433 電気：沖縄電力(株)浦添支店（0120）586-390

Q9	学校はどこになりますか？
A9	・ 58 街区 4 画地、71 街区 2 画地 小学校は「沢岬小学校」、中学校は「浦添中学校」が通学区となっています。 ・ 107 街区 5,6 画地 小学校は「前田小学校」、中学校は「浦添中学校」が通学区となっています。 ※令和 5 年度～適用

Q10	自治会はどこになりますか？
A10	・ 58 街区 4 画地、71 街区 2 画地 経塚自治会になります。 ・ 107 街区 5,6 画地 前田自治会になります。