

浦添市市有財産の売却に係る一般競争入札実施要領

●実施要領配布及び入札参加申込受付期間

令和8年6月9日(火)～令和8年8月18日(火)

●開札及び落札者決定日

令和8年9月15日(火)

各種手続窓口及び問い合わせ先
〒901-2501 浦添市安波茶1-1-1 浦添市役所 8階
総務部 財産管理課
電話 098-876-1304 (直通)
メール zaisan@city.urasoe.lg.jp

浦添市市有地一般競争入札実施要領

1 入札に付する物件	1
2 実施要領及び各種様式の配布	1
3 物件の現地説明会	1
4 物件の現地確認	1
5 質疑の受付及び回答	2
6 入札参加資格	2
.....	2
.....	2
7 入札参加申込書の交付・受付期間	3
8 入札参加資格の審査	4
9 入札保証金の納付	4
10 入札	4
11 契約保証金の納付	6
12 売買契約の締結	6
13 土地の引き渡し及び所有権移転登記	6
14 契約関係	6
15 その他の注意事項	7

1 入札に付する物件

浦添市所有の次の土地の売却について、一般競争入札を実施します。

物件番号1

所在地番	浦添市字経塚410番3 ※浦添南第一土地区画整理事業地内 78街区10画地	地目	原野
	浦添市字経塚682番4 ※浦添南第一土地区画整理事業地内 78街区9-1画地	地目	原野
	浦添市字経塚694番2 ※浦添南第一土地区画整理事業地内 78街区13画地	地目	原野
地積	266㎡(仮換地面積) ※登記簿上の合計面積は448.12㎡ (従前地ですが、本公募は換地後の画 地を対象とします。	用途地域	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率	60%	容積率	150%
仮換地の使用収益開始日		令和5年3月17日	
予定価格(最低売却価格)		56,327,400円	
入札保証金		入札金額の100分の5以上の額とする。 ※浦添市契約規則第19条第1項	

※詳細は「物件調書」をご確認ください。

【注意事項】

- ・ 売却予定地は現状による引渡しとします。
- ・ 上記及び物件調書の内容は、物件の概要を把握する資料ですので、必ずご自身で現地の確認及び諸規制について調査のうえ、申し込みしてください。
- ・ 建物を建築するに際しての法規制等については、必ず事前に関係機関で確認してください。
- ・ 本売払いは、浦添南第一地区土地区画整理事業の出来形確認測量により地籍に増減が生じた場合は、本契約の㎡単価により売買代金を清算します。また、当該事業に伴い発生する清算金(徴収金)については、すべて買受人の負担となります。

2 実施要領及び各種様式の配布

配布期間	令和8年6月9日(火)～令和8年8月7日(金)
配布場所	浦添市ホームページまたは浦添市役所8階 財産管理課窓口

※窓口で配布をご希望の場合は、上記期間における土、日、祝日を除く午前9時～午後5時(正午から午後1時を除く)までの間にお越しください。

3 物件の現地説明会

物件の現地説明会は開催しません。売却予定地は現状有姿での引き渡しになりますので、ご自身で確認してください。

4 物件の現地確認

- (1) 敷地外からの見学は随時可能です。敷地内に入つての現地確認を希望される場合は、電話等でご相談ください。
- (2) 見学に来られる場合は、近隣住民に迷惑がかからないようご配慮ください。

5 質問の受付及び回答

(1) 質問

本物件に関して質問がある方は、下記の期間内で受け付けます。

質問受付期間	令和8年6月9日(火)～令和8年8月7日(金)
質問提出方法	以下のフォームから入力ください。 https://logoform.jp/form/YmYw/1617940

※質問については、上記フォームでのみ受け付けます。

※電話、訪問及び郵送等による質問は受け付けません。

※質問者の氏名(法人の場合は法人名及び担当者名)及び連絡先等をフォームに従って入力してください。

(2) 回答

受け付けた質問に対する回答は随時、本市ホームページに掲載します。質問者の氏名等は公表しません。

最終回答予定日:令和8年8月14日(金)予定

6 入札参加資格

個人、法人を問わず、入札に参加できます。ただし、次のいずれかに該当する場合は、入札に参加できません。

- (1) 地方自治法施行令第167条の4第1項の規定に該当する者
- (2) 本実施要領配布の日から開札日までの間において、浦添市から指名停止の措置を受けている者。
- (3) 国税及び地方税の滞納者
- (4) 添市暴力団排除条例第2条に規定する暴力団及び暴力団員に該当する又は関係している者

地方自治法

第一百六十七条の四 普通地方公共団体は、特別の理由がある場合を除くほか、一般競争入札に次の各号のいずれかに該当する者を参加させることができない。

一 当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者

二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

三 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成三年法律第七十七号)第三十二条第一項各号に掲げる者

2 普通地方公共団体は、一般競争入札に参加しようとする者が次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、その者について三年以内の期間を定めて一般競争入札に参加させないことができる。その者を代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用する者についても、また同様とする。

一 契約の履行に当たり、故意に工事、製造その他の役務を粗雑に行い、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をしたとき。

二 競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げたとき又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合したとき。

三 落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げたとき。

四 地方自治法第二百三十四条の二第一項の規定による監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げたとき。

五 正当な理由がなくて契約を履行しなかつたとき。

六 契約により、契約の後に代価の額を確定する場合において、当該代価の請求を故意に虚偽の事実に基づき過大な額で行ったとき。

七 この項(この号を除く。)の規定により一般競争入札に参加できないこととされている者を契約の締結又は契約の履行に当たり代理人、支配人その他の使用人として使用したとき。

暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

二 暴力団 その団体の構成員(その団体の構成団体の構成員を含む。)が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれがある団体をいう。

六 暴力団員 暴力団の構成員をいう。

7 入札参加申込書の交付・受付期間

(1) 申込に必要な書類

	必要書類名	個人の場合	法人の場合	様式
1	入札参加申込書	○	○	1号
2	入札保証金納付書発行依頼書	○	○	2号
3	誓約書(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律関係)	○	○	3号
4	役員等名簿	-	○	3号別添
5	印鑑証明書(印鑑登録証明書) ※共有名義の場合は共有者全員分	○	○	公的機関発行
6	住民票 (本籍・個人番号(マイナンバー)の記載がないもの) ※共有名義の場合は共有者全員分	○	-	公的機関発行
7	法人登記の登記事項証明書	-	○	公的機関発行
8	市町村が発行する身分証明書 ※共有名義の場合は共有者全員分	○	-	本籍地発行
9	■国税 所得税、消費税及び地方消費税の納税証明書(納税証明書その3の2) ※共有名義の場合は共有者全員分	○	-	税務署発行
10	■国税 法人税、消費税及び地方消費税の納税証明書(納税証明書その3の3)	-	○	税務署発行
11	■地方税 市町村税及び県民税の納税証明書(※滞納がないことの証明)	○	○	・市役所の税務窓口 ・各県税事務所
12	土地利用計画書	○	○	4号
13	担当者の連絡先がわかる資料(名刺等)	-	○	任意

※5～8の書類については、発行後から3か月以内のものに限る。写し可。

※7身分証明書とは、成年被後見人・被保佐人又は復権を得ない者であることを証明する書類で、本籍地市町村で発行するもの。

【地方税の納税証明書に関する注意事項】

■個人の場合

・基準日(または申請日)時点でお住まいの市町村役所(税務担当窓口)で「市町村税・県民税(住民税)の滞納がないことの証明書」を取得してください。

※多くの自治体では市町村税と県民税が「住民税」として一括で証明されますが、お住まいの自治体によっては県税(個人県民税)の滞納なし証明が別途必要な場合があります。その場合は管轄の県税事務所でも取得してください。

■法人の場合

・法人市町村民税・固定資産税等について、本店の所在する市町村役所(税務担当窓口)が発行する納税証明書を提出してください。(浦添市内に本社・支店等がある場合は浦添市役所市民税課窓口、市外の場合は本店所在地の市町村役所)

・法人県民税・法人事業税等について、本店所在地の都道府県を管轄する県税事務所(税務事務所)が発行する納税証明書を併せて提出してください(沖縄県内に本店がある場合は、那覇・コザ・名護などの各県税事務所)。

(2) 申期間、申込方法等

申込期間	令和8年6月9日(火)～令和8年8月18日(火)
申込方法	持参又は郵送によるものとします。持参の場合は、土曜日、日曜日及び祝日を除く午前9時から午後5時(正午から午後1時を除く)までにご提出ください。郵送による場合は、令和8年8月14日(金)午後5時必着とします。
提出場所 (送付先)	〒901-2501 浦添市安波茶1-1-1 浦添市役所8階 財産管理課
注意事項	・上記期間までに到着したもののみ受け付けます。 ・提出書類に虚偽の記載をされた場合、申込は無効となります。

8 入札参加資格の審査

(1) 入札参加申込書等の提出資料に基づき、入札参加資格の審査を実施します。審査が完了次第、審査結果を通知するとともに参加資格がある申込者には以下の資料を交付します。

入札参加資格の通知 令和8年9月4日(金)予定

	様式	交付資料名
①	5号	入札書
②		入札保証金の納入通知書
③	6号	保証金還付請求書

(2) 注意事項

- ア 入札参加資格の審査結果に関する問い合わせ及び異議等についてはお答えしませんのでご了承ください。
- イ 6入札参加資格(4)の審査については、浦添警察署に照会を行いますのであらかじめご承知おきください。

9 入札保証金の納付

(1) 入札保証金の額

入札保証金の額は、入札に参加しようとする者が見積もる売買契約金額の100分の5以上とします。

(2) 入札保証金の納付手順

上記8(1)②の納入通知書により、市が指定する期日までに浦添市指定金融機関で納付してください。

(3) 入札保証金の還付

- ① 落札者以外の方には、入札後約2週間程度で還付します。ただし、落札者に対しては、契約締結後還付します。この場合、落札者の入札保証金は、契約保証金の一部に充当することができます。
- ② 天災その他やむを得ない理由があること、公正な入札が行われないと認められること又は入札者が入札条件に反したことにより入札が取り消されたときは、入札保証金を還付します。

10 入札

(1) 入札の日時場所(※入札参加者は、入札開始15分前から入室できます。)

日時	令和8年9月15日(火) 10時
場所	浦添市役所 8階 財政課ヒアリング室
注意事項	入札参加者は以下の書類を持参して参加してください。 ・入札書(様式第5号) ・納入通知書兼領収書の写し ・保証金還付請求書(様式第6号) ・委任状(様式第7号) ※代理人が入札する場合

① 入札書の書き方

- ア 住所及び氏名は住民票又は法人登記の履歴事項全部証明書に記載のとおり記入してください。
 - イ 入札書には、入札者本人の住所・氏名を記入のうえ、押印してください。
共有名義(夫婦、親子等)にされる場合は、入札書に共有者全員の住所・氏名を記入してください(入札書に記載された名義で契約締結を行います)。
共有名義での入札については、代表者1人で参加してください。
 - ウ 入札書への金額の記入は、算用数字(0、1、2、3・・・)を使用し、その頭部に「〒」を記入してください。
 - エ 日付は、「入札(開札)日」を記入してください(入札書作成日、提出日ではありません)。
 - オ 入札書は、ボールペン又は万年筆で記入してください。「消せるボールペン」など訂正が容易のできる筆記用具は使用しないでください。
- ② 入札者が代理人であるときは、入札前に必ず所定の委任状を入札担当職員に提出してください。
 - ③ 代理人は他の入札者の代理人になることはできません。
 - ④ 入札は所定の入札書により作成し、自ら入札箱に投入してください。
 - ⑤ 入札箱に投入した入札書はいかなる理由があっても引換・変更または取消すことはできません。
 - ⑥ 入札執行場所には、入札者以外の者は立ち入ることが出来ません。但し、入札担当職員の許可を得た場合には立ち入ることができます。

(2) 入札の無効

次の各号のいずれかに該当する入札は無効とします(浦添市競争契約入札心得より抜粋)。

- ① 入札に参加する資格のない者がした入札
- ② 入札保証金の納付を要する入札において、入札保証金を納付したことを確認できる書類の同封がされていない入札又は入札保証金が所定の額に達しない入札
- ③ 入札者の記名押印がない入札
- ④ 同一入札について入札者が2通以上の入札書を提出した入札
- ⑤ 入札金額又は入札者の氏名その他主要部分が識別し難い入札
- ⑥ 訂正印のない金額の訂正、削除、挿入等による入札
- ⑦ 明らかに不正によると認められる入札
- ⑧ その他入札に関する条件に違反した入札

(3) 落札者の決定

落札者は、次の方法により決定します。

- ① 有効な入札を行った者のうち、入札書に記載された金額が、本市が定めた最低売却価格以上かつ最高の価格をもって入札した者とします。
- ② 上記に該当する者が2者以上あるときは、直ちに当該入札者で行うくじにより落札者を決定します。
- ③ 開札結果は、開札後すみやかに浦添市ホームページに公表します。公表内容は、開札の執行日時及び場所、入札者数、落札者の名称(個人の場合は非公表)、落札金額です。

(4) 開札

開札は入札締め切り後直ちに行います。

(5) 入札の辞退

入札執行の完了に至るまでは、入札辞退届(様式第8号)を提出することにより入札を辞退することができます。

11 契約保証金の納付

落札者は市と売買契約を締結するときに、契約保証金として契約金額の100分の10以上の金額を納付していただきます。

(1) 入札保証金の充当

落札者の入札保証金は、契約保証金の一部に充当することができるため、契約保証金と入札保証金との差額を納付していただくことになります。実際の納付額については、落札決定後に通知します。

(2) 契約保証金の納付方法

① 納入通知書を交付いたしますので、指定の期日までに浦添市指定金融機関にて納付してください。

② 納付後、納入通知書兼領収書の写しをご提出ください。提出方法は、郵送、FAX、E-mail (PDF)、持参のいずれかの方法とします。

③ 売買代金への充当

売買契約締結後、契約保証金は売買代金の一部に充当いたします。そのため契約保証金の還付はありません。

12 売買契約の締結

(1) 契約保証金の納付後(納入通知書兼領収書の写し確認後)、売買契約を締結します。なお、落札決定の通知を受けた日から7日以内に契約を締結しないときは、落札は無効となります。ただし、市長がやむを得ない理由があると認めるときは、この期日を延長することができます。

(2) 土地売買契約書(案)

別添の土地売買契約書(案)のとおり。入札に参加しようとする方は、土地売買契約書(案)を熟読のうえ、入札に参加してください。

(3) 契約締結

契約締結時には契約書に貼付する収入印紙(1部)が必要です。また、契約書への押印は印鑑登録届出印を使用してください。

(4) 売買代金の納付

売買契約を締結した日から30日以内に市が発行する納入通知書により、売買代金から既に納付した契約保証金を除く金額を指定金融機関に納付してください。

13 土地の引き渡し及び所有権移転登記

(1) 落札物件の所有権は、売買代金が完納されたときに移転します。

(2) 所有権移転登記の手続は、契約者(買受人)が行うものとします。市は所有権が移転した後に、登記承諾書を契約者に交付します。

(3) 所有権移転登記は、所有権が移転した日から30日以内に行ってください。

(4) 上記(3)の登記が完了したときは、登記簿謄本の写しを市(財産管理課、区画整理課)に提出してください。

(5) 注意事項

① 所有権移転登記の手続に関して、市から司法書士等のご紹介はいたしません。

② 所有権の移転に要する一切の費用(登録免許税等)は契約者の負担となります。

③ 本物件は、現状有姿のまま引き渡すものとします。本実施要領と現状が相違している場合は、現状を優先し、売買契約後も現状のまま引き渡します。

④ 区画整理事業により清算金が発生した場合は、契約者の負担とする。

14 契約関係

(1) 契約上の特約

売買契約書において次の特約を付しますので、ご注意ください。

① 用途指定

ア 契約者は本件土地を実施要領に基づき申込時に提出した土地利用計画書に基づいた利用の用途に供するよう努めるものとします。ただし、社会経済情勢の変化その他のやむを得ない事情により、当該用途又は事業計画を変更する必要があるときは、あらかじめ本市と協議を行い、その承認を受けることにより、用途を変更することができるものとします。

イ 指定用途に供すべき期間は、契約締結日から3年間(又は本件土地に建築する建物の所有権保存登記が完了する日のいずれか早い日まで)とします。

② 公序良俗に反する使用の禁止

ア 契約者は、本物件を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2項に規定する暴力団、その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等の公序良俗に反する用途に供し、又はこれらの用途に供させることを知りながら、第三者に使用させてはいけません。

イ 契約者は、本件土地を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に定める風俗営業及び同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用途に供し、又はこれらの用途に供させることを知りながら、第三者に使用させてはいけません。

ウ 本件土地の所有権を第三者に移転するときは、上記ア、イの事項を書面により承継させるものとし、当該第三者に対して上記ア、イの定め反する使用をさせてはいけません。

エ 上記ウの第三者が落札物件の所有権を移転する場合にも同様に、上記ア、イの内容を転得者に承継することを書面で義務付けるものとします。

③ 売買土地の譲渡禁止

契約者は、本件土地を分譲目的で利用する場合を除き、上記(1)①イに指定する期間満了の日まで、本市の事前の書面による承諾を得ないで、本件土地について、売買、贈与等により所有権の移転をしてはいけません。ただし、本件土地における建築資金調達(住宅ローン、アパートローン又は事業資金等)に伴い、民間金融機関等のために抵当権その他の担保権を設定する場合、及び当該建築物の完成に伴い建物を伴って第三者へ譲渡(分譲含む)する場合は、本市の承諾があったものとみなします。

④ 実地調査等

市は、契約の履行状況を確認するため必要があると認めるときは、契約者に対し質問、立入検査を行い、登記簿謄本、その他資料の提出を求めることがあります。契約者は市の調査に協力しなければなりません。

(2) 違約金

① 契約者が上記(1)②(公序良俗・反社排除)、又は③(事前承諾なき、融資を伴わない無断転売)に違反したときは、契約代金の2割に相当する額を違約金として徴収します。

② 契約者が上記(1)①(用途の無断変更・開発の著しい遅延)、又は④(実地調査拒否)に違反し、本市の是正指導に従わないときは、契約代金の1割に相当する額を違約金として徴収します。

(3) 契約の解除

① 契約者が契約に定める義務を履行しないとき、契約条項に違反したときは、売買契約を解除します。

② 契約を解除したときは、その旨を契約者に文書で通知します。

③ 契約者が契約に定める義務を履行しないため又は契約を解除したため、市に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければなりません。契約者が賠償をしないときは、既納の売買代金を賠償金に充当します。

④ 契約を解除したときは、市の指定する期限内に契約者の負担で本物件を原状に回復して市に引き渡すこととします。この場合、市は契約者の損害について責任を負わないものとします。

15 その他の注意事項

(1) 物件の引き渡しは現状有姿のままで行いますので、必ず事前に現地の状況等を確認してください。

(2) 都市計画法、建築基準法等の各種法令、条例、地区計画等に基づく制限についても各自で調査確認を行ってください。土地の利用制限等についても、あらかじめ各自で関係機関にご確認ください。

い。

(3)建築物の建築や工作物の建設等を行う場合には、下記の届出又は許可申請が必要になります。詳しくは下記問い合わせ先にお問い合わせください。

① 都市計画法第58条の2の規定に基づく地区計画の届出(行為に着手する30日前まで) 問い合わせ先:浦添市都市建設部建築指導課(098-876-1252)

② 土地区画整理法第76条の規定に基づく建築行為等の許可申請
問い合わせ先:浦添市都市建設部区画整理課(098-876-1242)

(4) 本実施要領について、訂正等があった場合は、本市HPにて随時お知らせします。

(5) 本実施要領に定めるもののほか、浦添市契約規則、浦添市公有財産規則、その他の関係法令等に定めるところにより実施します。