

保留地入札参加に関する要領

～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※（入札前に誓約書への署名提出）
- オ 会社更生法（平成14年法律第154号）、破産法（平成16年法律第75号）、若しくは民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を受けている者又は会社法による特別清算を行っている者
- カ 日本国外に本店を有する法人

(2) 留意事項

- ・事前説明会は行いません。現状販売となりますので、お申込みの前に必ず現地をよくご確認ください。
- ・入札申込は、1世帯又は1法人につき1画地です。
- ・換地処分から所有権移転登記が完了するまでは、第三者への転売や譲渡は原則禁止です。
- ・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。

2. 申込方法等

(1) 受付場所：浦添市てだこ浦西駅周辺土地区画整理組合事務所

(2) 受付期間：令和7年5月 2日(金) から

令和7年6月30日(月) 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。

※郵送の場合は 令和7年6月30日必着

3. 提出書類

(1) 個人の場合

ア 入札参加申込書

イ 住民票謄本（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）

※本籍地の市町村役場にて発行。免許証では受付できません。

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、950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 その他、浦添市てだこ浦西駅周辺土地区画整理組合（以下「組合」と称する）が求めるもの

(2) 法人の場合

ア 入札参加申込書

イ 印鑑登録証明書（発行日から3カ月以内）

ウ 資格証明書（登記事項証明書）（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、950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 法人登記謄本等

カ その他組合が求めるもの

4. 代理人による申込及び入札参加について

代理人による書類提出は可能です。ただし、代理人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、相当と認めた方に「入札指定書」を郵送します。

「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。

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。入札保証金には、利息を付しません。

また、次のいずれかに該当する場合、入札保証金は、原則組合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
(※但し、特別な事情(病気等)がある場合を除く)

7. 入札の方法について

入札書に必要な事項を記入し、記名押印のうえ、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。

入札会場には、組合関係者と入札者(代理人を含む)以外の者の立ち入りを禁止します。入札室では、入札事務担当職員の指示に従ってください。

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）以下の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）が損失を受けても組合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。

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。**※**その場合、入札保証金は、原則組合に帰属され還付されませんのでご注意ください。

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還付します。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、原則組合に帰属され還付されませんのでご注意ください。

契約保証金には、利息は付しません。

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組合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ます。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・擁壁などの付属工作物及びその境界は買受け者が管理することになります。

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。

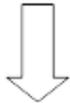
17. 本文に記載されていない事項について

本文に記載のない事項については、『浦添市てだこ浦西駅周辺土地区画整理組合の保留地処分規程』等に準ずるものとします。

18. 保留地処分（売却）の流れ

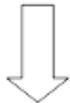
① 入札参加申し込み

「入札参加申込書」に必要書類を添付し、期日までに組合宛提出する。



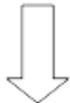
② 入札指定書の交付

必要事項を審査の上、適当と認められた場合「入札指定書」が交付される。



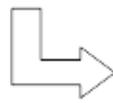
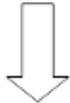
③ 入札保証金の納付

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

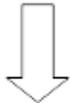
「入札参加申込書」に記載された日時に通知書等必要書類を持参して入札に参加する。



落札者以外の者には、後日入札保証金が還付されます。

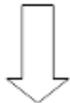
⑤ 保留地売却決定通知

落札者には、後日「保留地売却決定通知書」が交付される。



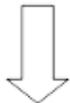
⑥ 契約保証金の納付・契約締結

「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。



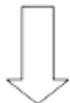
⑦ 契約代金の納付

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、遅滞なく引き渡し。



～ 土地区画整理事業の換地処分に伴う登記 ～

⑨ 所有権移転登記

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

Q 1 : 保留地の登記はできるの？

A 1 : 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）に組合が行います。ただし、登記に要する費用は購入者の負担となります。

Q 2 : 保留地を購入後、第三者への転売など譲渡はできますか？

A 2 : 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、組合理事が認める特別な場合においては、譲渡が可能になる場合もございます。（組合理事が認める特別な場合の例）

- ・ 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等。
- ・ マンション及び戸建住宅分譲を目的とする事業者が土地取得後、分譲により権利を譲渡する場合。

Q 3 : 保留地を購入後はすぐに建物を建築しないといけないの？

A 3 : 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、周辺の住環境へ影響がないよう、草刈り等の土地の管理は、契約者が定期的に行うようにしてください。

Q 4 : 区画整理事業が終わるまでは、保留地に建てた建物の登記もできないの？

A 4 : 建物の登記は可能です。

Q 5 : 建築行為等への規制はありますか？

A 5 : 地区計画区域内における建築物の制限があります。詳細については、浦添市建築指導課へご確認ください。

- ・ 15 街区 5 画地は、沖縄電力鉄塔下の建築高さ制限（建築可能高約 32m）があります。建築計画の際は、沖縄電力・電力流通部送電グループ（代）098-877-2341（内線 4147）と協議が必要となります。

・「保留地概要の敷地内擁壁有」については、擁壁底板による基礎杭施工の制限があることを示します。

Q6：保留地の購入後は土地を自由に使っていますか？

A6：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、組合へ申請が必要です。まずは、てだこ浦西駅周辺土地区画整理組合へご相談ください。

Q7：保留地購入後はどのような税金がかかりますか？

A7：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。

Q8：住所はどうなるの？

A8：浦添市建築指導課住居表示担当（098）876-1252 までお問合せください。

Q9：上下水道や電気について

A9：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、地区北側は沖縄電力(株)浦添支店、地区南側は浦添分散型エネルギー(株)へお問合せください。※地区北側とは地区内雨水幹線より北側のことです。

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

浦添分散型エネルギー(株) (098)894-8962

Q10：学校はどこになりますか？

A10：浦添市学校教育課（098）876-1210 までお問合せください。