

公社所有地（嶺井団地建替余剰地）

入札説明書

令和4年1月14日

沖縄県住宅供給公社

〒900-0029 沖縄県那覇市旭町1-1-4番地7

TEL 098-917-2430

目 次

第1.	入札に付する物件	1 ページ
第2.	入札に参加する者に必要な資格	1 ページ
第3.	入札参加申込書等の交付	3 ページ
第4.	質問・回答	3 ページ
第5.	入札参加申込期間	4 ページ
第6.	入札の日時・場所	4 ページ
第7.	契約の主な条件	5 ページ
第8.	入札心得	6 ページ
第9.	土地売買契約の締結	7 ページ
第10.	その他	8 ページ
第11.	諸様式	9 ページ

(参考資料) 物件説明書、位置図、現況写真、公図写、地積図（分筆後）、埋設物配置図、生活関連施設一覧表

第1. 入札に付する物件

(1) 物件1 (嶺井団地建替余剰地)

所在地	南城市大里字嶺井新垣原512番1 南城市大里字嶺井新垣原512番53 南城市大里字嶺井新垣原515番2 南城市大里字嶺井新垣原515番6 ※当該土地は公社にて分筆し引渡しを行う P8「10 その他」参照	
地目	宅地 (登記簿)	
対象地積	8,548.28㎡ (4筆合計) 内 <u>2,159.93㎡</u>	
参考価格	<u>85,000,000円</u>	
用途地域等	第1種中高層住居専用地域	容積率200%
		建ぺい率60%
土地の利用用途	生活関連施設を含む計画とすること ※注意事項あり P8「10 その他」参照	

※入札後、土地(地積)の面積・価格については、減変更が生じる場合があります。(小規模保育園北側)

第2. 入札に参加する者に必要な資格

入札に参加する者に必要な資格は、次の1～4に該当する者でないこととします。

なお、入札参加資格の確認のため、一般競争入札参加申込書等について、県警本部に照会する場合がありますことをご了承ください。

1. 地方自治法施行令第167条の4第1項に掲げる次の各号のいずれかに該当することにより一般競争入札に参加することができない者
 - (1) 一般競争入札に係る契約を締結する能力を有しない者
 - (2) 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
 - (3) 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32条第1項各号に掲げる者

2. 沖縄県住宅供給公社との契約に関して次の各号のいずれかに該当すると認められる者が、その事実があった後2年を経過しない者(地方自治法施行令第167条の4第2項)

- (1) 契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、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者
- (2) 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者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者
- (3) 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者
- (4) 地方自治法第234条の第2項の規定による監督又は検査の実施に当たり職務の執行を妨げた者
- (5) 正当な理由がなくして契約を履行しなかった者
- (6) 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者
- (7) 前各号の一に該当する事実があった後2年を経過しない者を契約の履行に当たり、代理人、支配人その他の使用人又は入札代理として使用した者

3. 契約の相手として不適当な者

- (1) 法人等(個人、法人又は団体をいう。)の役員等(個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所(常時契約を締結する事務所をいう。)の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。)が、暴力団(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2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員(同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)であるとき
- (2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
- (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
- (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
- (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

4. 契約の相手方として不適当な行為をする者

- (1) 暴力的な要求行為を行う者
- (2) 法的な責任を超えた不当な要求行為を行う者
- (3) 取引に関して脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為を行う者
- (4) 偽計又は威力を用いて会計担当者の業務を妨害する行為を行う者

- (5) その他前各号に準ずる行為を行う者

第3. 入札参加申込書等の交付

一般競争入札参加申込書等の交付場所及び交付期間は、次のとおりです。

1. 交付場所

〒900-0029

那覇市旭町114番地7

沖縄県住宅供給公社 住宅部総務課

TEL：098-917-2430

FAX：098-917-2440

※公社ホームページ (<https://www.ojkk.or.jp/>) からダウンロード可能です。

2. 交付期間

令和4年1月14日（金）から令和4年1月31日（月）までの午前9時から正午、午後1時から午後5時まで（土曜日、日曜日及び祝祭日を除く。）

第4. 質問・回答

この入札に関する質問については、次のとおり受付します。

1. 受付日時

令和4年1月14日（金）から令和4年1月31日（月）まで

2. 方法

質問者名、住所又は所在地、連絡先、担当者名を明記し、電子メールで提出してください。

記名等が無いものにはお答えできません。なお、様式は任意とします。

※メールアドレス：soumu-001@ojkk.or.jp

3. 回答方法

令和4年2月2日（水）午後5時までに、公社ホームページにて回答します。

第5. 入札参加申込期間

この入札に参加するには、土地利用計画の承認を受ける必要があります。一般競争入札参加申込書（第1号様式）に記載の書類と一緒に土地利用計画承認申請書（第2号様式）を申込期間内に次の場所に提出してください。

（郵送の場合、令和4年1月31日（月）必着とし、郵便書留による。ただし、不備等がある場合、申込期間内に補正しなければならない。）

※ 土地利用計画の承認を受けていない者は、入札に参加することはできません。

※ 一般競争入札参加申込書及び土地利用計画承認申請書に押印する印鑑は、印鑑登録済の印鑑を使用して下さい。

申込期間	令和4年1月14日（金） から 令和4年1月31日（月） ※土曜日、日曜日及び祝祭日を除く ※午前9時から正午、午後1時から午後5時まで
申込場所	〒900-0029 那覇市旭町114番地7 沖縄県住宅供給公社 住宅部総務課 TEL：098-917-2430
土地利用計画承認・不承認の通知	令和4年2月2日（水）
通知方法	FAX 又は電子メール ※後日、原本送付

第6. 入札の日時・場所

日 時	令和4年2月4日（金） 午前10時 ※時間厳守 ※申込者多数の場合は入札日時が変更になることもあります。
場 所	沖縄県住宅供給公社 3階会議室 （那覇市旭町114番地7）

第7. 契約の主な条件

1. 落札者（乙）は、売買契約締結時に契約保証金を支払い、公社（甲）が指定する期日以内に契約保証金を除く土地売買代金の残額を支払わなければならないこと。なお、契約保証金は土地の売買代金へ充当することができる。
2. 登記に必要な経費、売買契約締結に必要な経費は、乙の負担とする。
3. 契約保証金は契約額の100分の10以上とする。
4. 土地の所有権は、甲へ土地売買代金を完納したときに、乙に移転すること。
5. 乙は、甲の承認を得た土地利用計画に基づき、生活関連施設（一部）を含めた土地利用の用途に供さなければならないこと。
※生活関連施設に関しては、参考資料「生活関連施設一覧表」にて確認して下さい。
6. 乙は、原則、第三者への所有権移転の権利設定の制限を受けること。また、権利移転等に関して乙の義務を移転先の権利者に承継させる義務を負うこと。
7. 乙が甲との売買契約に違反した場合、甲は売買契約を解除することができること。
8. 所有権移転の日から5年間の買戻し特約登記を行うこと。
9. 乙は、乙の責により甲が土地を買戻したときは、甲に違約金その他を支払わなければならないこと。
10. 土地売買契約書は第6号様式を使用する。
11. 当該土地には、公社（甲）使用の埋設管があり、売却後も公共下水道が整備されるまで継続して使用するため、埋設管に影響のない土地活用をすること。また、埋設管を公社（甲）に許可なく移設、撤去してはならないこと。
※埋設管の位置に関しては参考資料「埋設物配置図」にて確認してください。
12. 埋設管の維持管理は、公共下水道が整備されるまで公社（甲）が行うこととする。ただし、乙の責により埋設管を破損させた場合は、乙が修繕費その他費用を負担するこ

ととする。

13. 公共下水道の整備後、埋設管の管理及び撤去等については乙が行うこととする。

14. 当該土地には、南城市所有の土地（515・2）が含まれているが、公社（甲）と売買協議中であり、2月までに買い取りを行う予定である。公社（甲）が買い取り後、乙に所有権を移転することとする。

第8. 入札心得

1. 入札参加者は、現地を確認し、本説明書を熟読の上、入札して下さい。

2. 現物と公告物件の数量の符号しない場合でもこれを理由として契約の締結を拒むことはできません。

3. 入札は、入札参加資格を有する者又はその代理人が出席して行います。

4. 代理人は、入札前に委任状（第4号様式）を提出してください。

5. 入札は、係員の指示に従って下さい。

6. 入札の時刻に出席しない者の入札は、認めません。

7. 入札の際には、入札の執行を妨げる恐れのある者は、入札に参加させない場合があります。

8. 入札書は第5号様式を使用します（入札書には、実際の売買代金を記入します）。

9. 一般競争入札参加申込書、入札書及び委任状の押印は、同一のものでなければなりません。ただし、代理人が入札する場合の入札書の押印は、代理人使用印と同一のものでなければなりません。

10. 投函後の入札書の書換え、引替え又は撤回は認めません。

11. 郵便又は電話等による入札は、認めません。

- 1 2. 開札は、入札者の面前で行います。ただし、入札者が開札場所に出席しない場合は、公社が指定した職員を立会いさせます。この場合、異議申し立てはできません。
- 1 3. 入札は、公社の参考価格以上の最高の者をもって落札者とします。ただし、落札者となる同額の入札者が2人以上あるときは、直ちにくじによって落札者を決定します。
- 1 4. 入札の結果、参考価格以上の入札がないときは、3回まで再度入札を行います。この場合、初度の入札を辞退した者は、再度入札することはできません。
- 1 5. 落札者の入札が無効であることが判明したときは、次順位の者を落札者とします。
- 1 6. 次の入札は、無効とします。
 - (1) 入札参加資格のない者のした入札
 - (2) 2人以上の者から委任を受けた者が行った入札
 - (3) 入札書の表記金額を訂正した入札
 - (4) 入札書の表記金額、氏名、印影又は重要な文字が誤脱し、又は不明な入札
 - (5) 入札条件に違反した入札
 - (6) 談合その他不正の行為があった入札
- 1 7. 天災その他やむを得ない理由があるとき、公正な入札が行われないと認められるとき、又は入札者が入札条件に反したときは、入札を延期し、若しくは取消すことがあります。
- 1 8. 本説明書に定めのない事項は、沖縄県住宅供給公社会計規程運用基準及び関係法令等の定めるところによるものとします。

第9. 土地売買契約の締結

1. 落札者は、土地売買契約書（第6号様式）により契約を締結することになりますので、入札に参加しようとする者は、契約書を熟読の上、入札に参加してください。
2. 落札者と契約を締結できなかった場合は、公社は次点以下の入札者と順次交渉します。
3. 入札資格を確認するための書類他、必要書類を確認した結果、落札者が入札資格を有

しないことが判明した場合は、契約することが出来ません。

第10. その他

1. 「1. 入札に付する物件」の地積は、登記簿面積を記載しています。
 - ※ 各地番の地目、地積の詳細については土地売買契約書（第6号様式）を参照してください。
2. 土地の利用用途として生活関連施設（一部）を含む計画としてください。
 - ※ 生活関連施設については、参考資料「生活関連施設一覧表」をご確認ください。
3. 当該土地は、現在、井戸が設置されていますが、令和4年3月末までには隣接するJK嶺井ハイツの敷地内に移設する予定となっています。
 - ※ 移設に関するスケジュール等については、土地の購入者に情報提供いたします。
4. 当該土地は、沖縄県の抵当権が設定されており、現在抹消手続中である。落札者との契約は、抹消後行うこととします。
5. 入札説明書の内容に関して変更・修正等がある場合は、公社ホームページに掲載しますので公社ホームページを注視してください。
6. 提出書類の取り扱い
 - 入札参加のために提出された書類に記載された個人情報は、原則、入札事務のみに使用し、その他の目的には使用いたしません。
 - ただし、入札資格を確認するために、役員等名簿などを県警本部へ照会する場合がありますことをご了承ください。
7. 当該土地は、沖縄県住宅供給公社にて、分筆して引渡しをすることとします。（南城市所有の土地を購入後分筆予定）
 - ※分筆後の地番については参考資料「地積図（分筆後）」にて確認してください。
8. その他留意事項
 - (1) 物件の引渡しは現状有姿のままで行いますので、必ずご自身において、事前に現地及び諸規制について調査確認を行ってください。

- (2) 事業計画・工事説明及び周辺環境対策等の地元説明は、土地の購入者の責任において適切に実施してください。
- (3) 各種法令に基づく届出、許可等の手続きは、土地の購入者が行ってください。
- (4) 工事に伴う騒音、振動、粉塵等及び周辺への影響については、土地の購入者の責任で対応してください。
- (5) 当該土地隣地（512-1、512-53、515-2の一部）には、南城市による公募で選定された民間事業者が小規模保育園を建築予定です。
※小規模保育園建設予定地は、参考資料「現況写真」「地積図（分筆後）」にて確認して下さい。

第11. 諸様式

- | | |
|----------------|---------|
| 1. 一般競争入札参加申込書 | (第1号様式) |
| 2. 土地利用計画承認申請書 | (第2号様式) |
| 3. 委任状 | (第4号様式) |
| 4. 入札書 | (第5号様式) |
| 5. 土地売買契約書 | (第6号様式) |
| 6. 役員等名簿 | (第7号様式) |
| 7. 誓約書 | (第8号様式) |

物件説明書

物件番号	1	参考価格（最低入札価格）	85,000,000円	
区分	所在地		地目	数量（㎡）
土地	南城市大里字嶺井新垣原 512番1、512番53、515番2、515番6		宅地	8,548.28（4筆合計） 内2,159.93
土地の形状	不整形の画地			
接面道路の幅員及び構造	南東側を両側歩道付全幅約9.0mの舗装市道にほぼ等高に接面			
法令等に基づく制限	都市計画区域	非線引都市計画区域		
	用途地域	第1種中高層住居専用地域		
	建ぺい率	60%		
	容積率	200%		
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の利用用途に関して、生活関連施設を一部含む計画とする事 ・当該土地には、抵当権が設定されているため、契約は抵当権の抹消後、行うものとする。 		
供給処理施設の状況	上水道	有		
	下水道	無		
	都市ガス	無		
交通機関	バス	「嶺井団地入口」バス停まで100m		
接近条件	商業中心地	サンエーV2 1 食品館嶺井店まで約320m		
	学校	大里北小学校まで約1.1km、大里中学校まで約2.3km		
	公的機関	南城市役所まで約5.2km		
	その他	与那原中央病院まで約1.2km		
参考事項	<ul style="list-style-type: none"> ・入札後、土地（地積）の面積・価格については、減変更が生じる場合があります。（小規模保育園北側） ・当該土地には、沖縄県住宅供給公社使用の埋設管があり、売却後も継続して使用するため埋設管に影響のない土地活用をすること。 ・引き渡しは現況のままとする。なお当該土地に設置されている井戸については当該土地外に令和4年3月中に移設予定である。 			

位置図

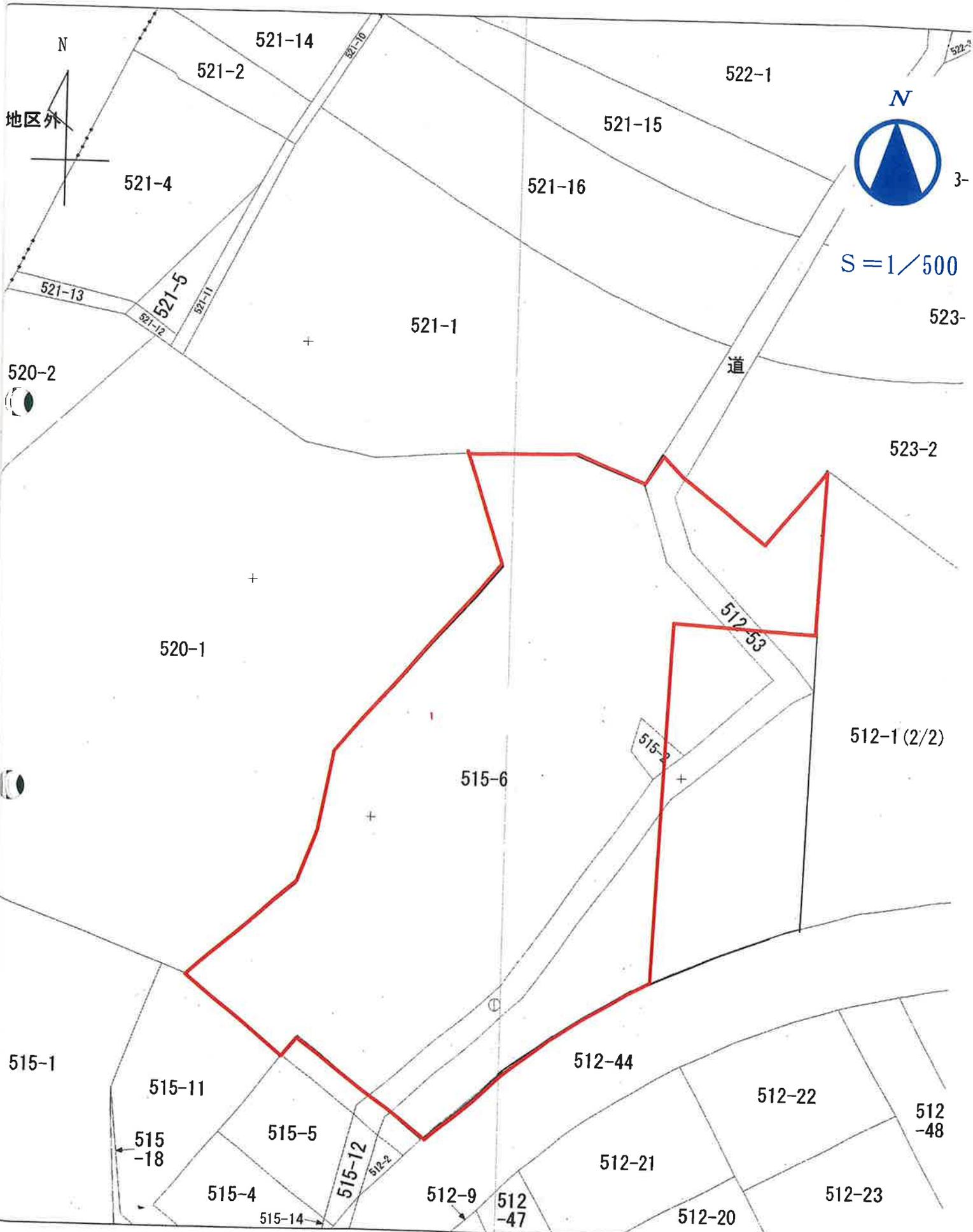


現況写真



※赤いラインは大まかな位置を示しているだけであり、正確な境界を示しているわけではありません。
入札参加希望者は必ず現地確認を行ってください。

写 図 公



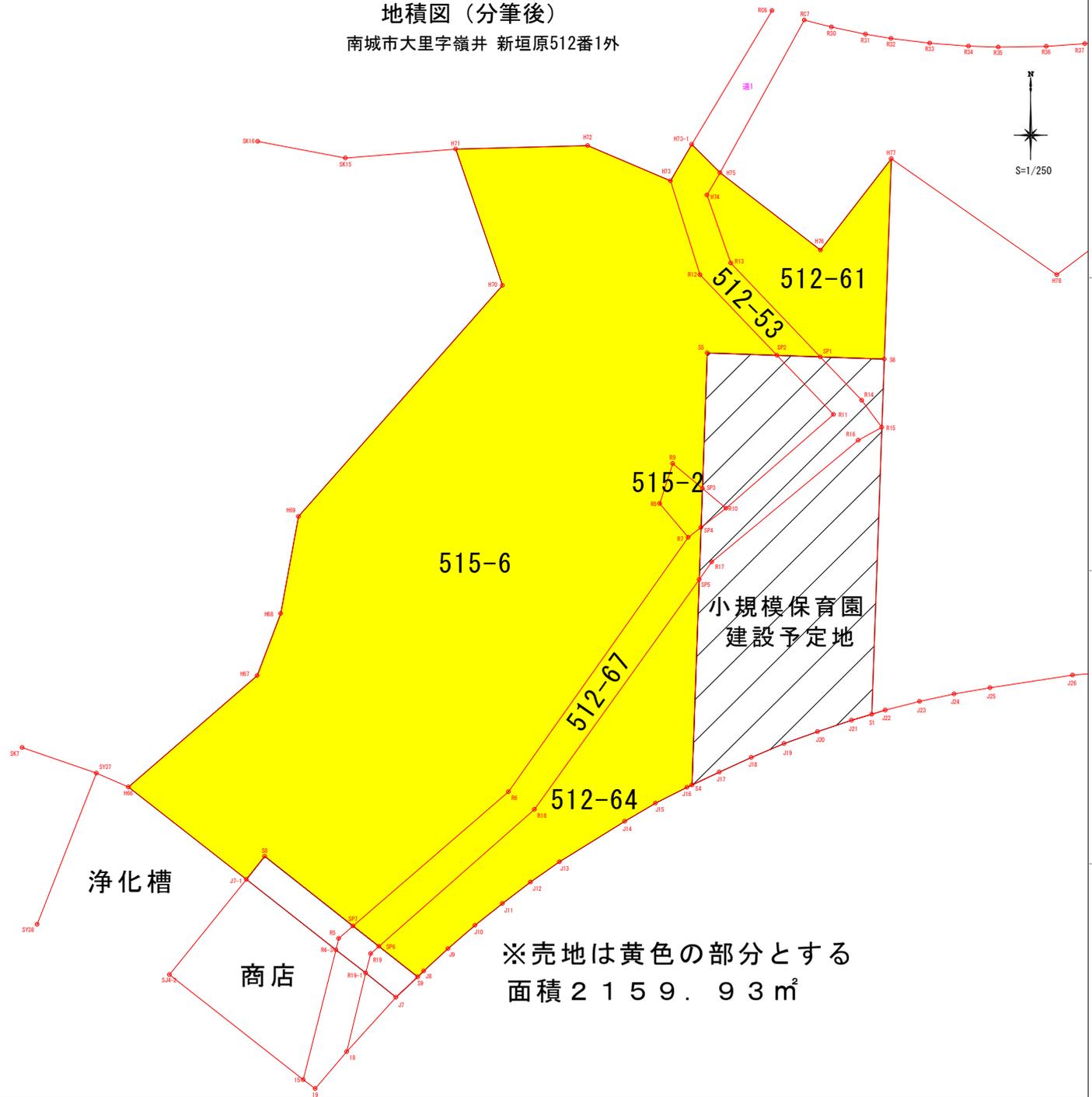
Y24775

Y24800

Y24825

Y24850

地積図 (分筆後)
南城市大里字嶺井 新垣原512番1外



浄化槽

商店

小規模保育園
建設予定地

※売地は黄色の部分とする
面積 2 1 5 9 . 9 3 m²

Y24775

Y24800

Y24825

Y24850

X218

X218

X218

X217

生活関連施設一覧表

区分	生活関連施設
建築物	共同住宅
	兼用住宅※1
	幼稚園・小学校・中学校・高等学校
	図書館
	神社・寺院・教会
	老人ホーム・保育所・身体障害者福祉ホーム
	公衆浴場・診療所・保育所等
	老人福祉センター・児童厚生施設
	巡査派出所（交番）・公衆電話所（電話ボックス）
	税務署・郵便局・警察署・保健所・消防署
	大学・高等専門学校
	病院
	店舗や飲食店の部分が2階以下で床面積の合計が150㎡以内のもの
	店舗や飲食店の部分が2階以下で床面積の合計が500㎡以内のもの
自動車倉庫（2階以下かつ300㎡以下）	
公園等	児童遊園、緑地

※1. 兼用住宅は延べ面積の1/2以上が住居で、店舗・事務所の部分が50㎡以下なら建築可。