

真和志庁舎跡地売却に係る
一般競争入札実施要領

令和 7 年 6 月

那覇市 総務部 管財課

目 次

◇実施要領	ページ
1 入札に参加する前に	1
2 入札に付する物件	2
3 スケジュール	2
4 入札に参加する者に必要な資格等	3
5 現地説明会の開催	3
6 入札参加申込書の受付	4
7 入札参加資格の認定通知	5
8 入札の辞退	5
9 入札保証金	5
10 質問受付期間及び回答	6
11 入札の日時・場所	6
12 入札の方法	6
13 入札の無効	7
14 土地利用等に関する条件	7
15 契約手続きの説明	8
16 契約保証金	8
17 売買契約の締結	9
◇ 物件調書	9
◇ 位置図	11
◇ 契約書（案）	12

真和志庁舎跡地売却に係る 一般競争入札実施要領

1 入札に参加する前に

- (1) 真和志庁舎跡地売却に係る一般競争入札実施要領（以下「実施要領」という。）をよくお読みください。
- ① 入札日時、入札に参加する手順、落札した場合の契約締結、物件調書等、入札にあたって必要なことが記載されています。
 - ② 物件調書の記載事項については、調査時点における一般的な調査内容を記載したものですので、現時点で変更されている場合があります。また、図面についても、現状と異なる場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- (2) 入札物件は、すべて現状引渡しです。
- ① 物件調書と現状とに差異が生じている場合は現状が優先し、契約後の物件引渡しも入札物件上の建物及びすべての工作物（フェンス、給排水施設等）や樹木等も含めた現状有姿（あるがままのかたち）で行われます。
 - ② 入札物件に越境物がありますが、現状のままでの引渡しとなります（P.10参照）。市は越境関係を解消するための交渉や手続きは行いませんので、相隣関係間で話し合ってください。
 - ③ 契約後に地下埋設物等及び越境物等が判明した場合も、買受者の責任において適切に処理を行ってください。本市は一切の責任を負いません。
- (3) 入札物件上の建物等の解体撤去について（P.10参照）
入札物件上の建物等を、買受者の費用で解体撤去すること等の条件付きです。
- (4) 入札及び売買契約は、公簿（登記簿）面積で行います。解体条件とする建物（旧真和志庁舎）については未登記のため、実施要領等においては那覇市の施設台帳の面積を表記します。
- (5) 現地説明会を実施します。現地説明会に不参加であっても、入札参加資格には関係ありません。しかし、解体対象となる建物等について、図面と現況に相違もあることから、現地説明会は原則参加してください。なお、不参加の場合は現地説明会における各種事項について、全て了知されているものとみなします。
- (6) 危険負担
契約締結日から引き渡しまでの間に本市の責めに帰すことのできない事由により本件土地が滅失し、又は毀損した場合は、その損失は買受事業者の負担とします。
- (7) 契約不適合責任
- ① 買受者は、契約締結後本件土地に契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、追完請求、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができません。
 - ② 本件土地の面積を双方確認し、後日当該面積との差異が発見された場合においても、本市と買受者は売買代金の減額又は減額の請求、地積更生の請求その他一切の請求及び異議を申し述べることはできません。
- (8) 買受者は、本件土地を第三者に売却又は貸与等をするときは、買受者がこの契約により負う義務と同様の義務を、すべて買受者の責任により当該第三者に課さなければなりません。

- (9) 買受者は、指定用途に基づく場合を除き、指定期間中、本件土地又は本件土地の上に建築された建物に関して、第三者に対しその全部又は一部について所有権を移転し、又は地上権、賃借権、使用貸借権その他使用及び収益を目的とする権利の設定をしてはいけません。ただし、本市の書面による承認を得た場合は、この限りではないものとします。
- (10) 契約の解除をしたとき又は本件土地を買い戻したときは、買受者は違約金を支払わなければならないとします。また、その割合については契約書で定めます。
- (11) 契約の解除をしたとき又は本件土地を買い戻したときは、買受者は使用料相当額を支払わなければならないとします。また、金額については契約書で定めます。
- (12) 本件入札は、事情により予告なく入札を変更し、又は入札を中止することがあります。なお、この場合、入札に係る費用（調査費等）は補償しません。

2 入札に付する物件

那覇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。

物件の所在地番	地目	地積	建ぺい率	容積率	予定価格
那覇市寄宮2丁目 233番1	宅地	1,913.05㎡	80%	200%	385,870,500 円
			60%	200%	

※入札物件は、近隣商業地域及び第一種中高層住居専用地域に渡る位置となっています。建ぺい率及び容積率は、上段に近隣商業地域の率、下段に第一種中高層住居専用地域の率を記載しています。

※本件土地に適用される建ぺい率、容積率、建築制限等について、あらかじめご自身で関係機関に照会する等して十分確認してください。

- (1) 物件を使用するにあたっては、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）等の各種法令等の規制を受けることとなりますので、計画に見合った利用の可否について、十分に確認してください。
- (2) 物件調書等に記載した建ぺい率、容積率等の規制は、建築物の構造や道路幅員によって変わる場合があります。また、道路占用許可等の申請や、占用料等各種負担金が課せられる場合がありますので、これらも含めて十分に確認してください。
- (3) 各種供給処理施設（上・下水道、電気、ガス等）の利用にあたっては、各事業者と十分に協議してください。

3 スケジュール

No	項 目	日 程	備 考
1	実施要領等の配布	令和7年6月2日（月）～7月25日（金）	
2	質問受付期間	令和7年6月2日（月）～7月11日（金）	
3	質問回答期限	令和7年7月18日（金）まで	
4	入札参加申込受付期間	令和7年6月2日（月）～7月25日（金）	※
5	現地説明会の実施	令和7年6月20日（金）及び6月25日（水）	
6	入札参加資格認定（不認定） 通知書の送付期限	令和7年7月30日（水）までに順次発送	

7	入札保証金申請受付期間	令和7年6月2日(月)～8月6日(水) 入札参加資格認定通知書を受けた者のみ	※
8	入札保証金納付期限	令和7年8月7日(木)まで	
9	入札日	令和7年8月8日(金)午後3時～ 令和7年8月15日(金)午後3時～※予備日	
10	落札決定通知書送付	令和7年8月20日(水)頃 令和7年9月1日(月)頃※予備日に入札を 実施した場合	
11	契約日	落札決定の通知を受けた日から7日以内	
12	売買代金の納入	令和7年10月27日(月)まで	

(※)：受付時間は、午前9時～正午、午後1時～午後5時
(ただし、期間中の土曜日、日曜日及び祝日を除きます。)

4 入札に参加する者に必要な資格等

(1) 応募者の資格

応募するには、以下のすべての要件を満たしていなければなりません。

- ① 売買代金の納入期限までに、土地売買代金の支払い完了が可能なこと。
- ② 日本の法律により設立され、日本国内に本店（又は主たる事業所）を有する法人又は日本の法律により日本国内で事業を行っている個人事業者。
- ③ 応募者が本件土地を買い受け、土地活用に関する事業を適切に実施できること。
- ④ 土地活用に関する事業の実施に必要な資格、経験、資力、技術力、信用を有すること。

(2) 応募者の制限

以下のいずれかに該当する者又は団体は応募できません。

- ① 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者又は団体。
- ② 会社更生法に基づく更生手続き開始の申し立て、もしくは民事再生法に基づく再生手続き開始の申し立てがなされている者。
- ③ 市町村税、国保税等を滞納している者。
- ④ 本件土地を反社会活動のために利用するなど公序良俗に反する用途に使用しようとする者。
- ⑤ 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77号)第2条及び那覇市暴力団排除条例(平成24年3月27日条例第1号)第2条に規定する暴力団又は暴力団員及びそれらの利益となる活動を行う団体に該当する者。

5 現地説明会の開催

現地説明会を実施します。現地説明会に不参加であっても、入札参加資格には関係ありません。しかし、解体対象となる建物等について、図面と現況に相違もあることから、現地説明会は原則参加してください。なお、不参加の場合は現地説明会における各種事項について、全て了知されているものとみなします。

基本的に、現地での質問は受け付けません。質問は後日、質疑書にて受け付けます（10 質問受付期間及び回答を参照。）。

- (1) 開催日時：①令和7年6月20日(金) ②令和7年6月25日(水)

時間は両日とも14時00分～

※両日の参加はできません。

- (2) 開催場所：現地（旧真和志庁舎）那覇市寄宮2丁目32番1号

現地（庁舎東側の正面玄関前）集合、現地解散。自動車の駐車は不可なので、公共交通機関または近隣のコインパーキング等を利用してください。

(3) 申込期間：令和7年6月2日（月）～6月25日（水）正午まで

(4) 申込方法：申込期間内に、現地説明会参加申込書（様式6）に必要事項を記入し、電子メール又はFAXにて下記まで送信してください。また、送信後には、下記まで送信した旨の電話連絡をしてください。

E-Mail:S-KANZAI001@city.naha.lg.jp

FAX:098-862-9352

電話番号：098-862-9904

(5) その他：①雨天決行（台風等で那覇市役所本庁舎が閉庁になる場合は延期）。

②現地説明会の留意事項等について、現地説明会参加申込書の記載内容も十分に確認してください。

6 入札参加申込書の受付

入札に参加しようとする方は、一般競争入札参加申込書（様式1）及び添付書類を申込期間内に下記場所に提出してください。※郵送での受付は行いません。

期間内に申し込まない方は、入札に参加することができません。入札参加申込書の受付の期間・場所は、次のとおりです。

※入札参加申込書等の様式は、市ホームページからもダウンロードできますので、ご利用ください。入札参加申込書等の配布期間は、7/25（金）までですので、ご注意ください。

(1) 受付期間

期 間	令和7年6月2日（月）～ 7月25日（金） 受付時間 午前9時～正午、午後1時～午後5時 （ただし、期間中の土曜日、日曜日及び祝日を除きます。）
-----	--

(2) 受付場所

場 所	那覇市泉崎1丁目1番1号 那覇市役所本庁舎（5階） 総務部 管財課 庁舎管理グループ
-----	---

(3) 入札申込みに必要な書類

申込みの際は以下の①～⑨を揃えて各一部提出してください。③、⑤、⑥、⑦、⑧は共同事業者の構成員についても提出し、⑨については共同事業者のみ提出してください。

① 一般競争入札参加申込書（様式1）

② 入札参加資格要件に該当することの申立書（様式2）

③ 誓約書（様式3）

④ 土地利用計画書（様式4）

⑤ 印鑑証明書（受付日より3ヵ月以内に発行されたもの）

⑥ 直近の市町村税の納税（完納）証明書

⑦ 個人の場合は国民健康保険税の納税（完納）証明書（ただし、国民健康保険税の被保険者以外の場合は医療保険手帳の写し）、法人の場合は社会保険料納入確認書

⑧ 個人の場合は本籍地市町村で発行する身分証明書、法人の場合は法人登記簿謄本（いずれも受付日より3ヶ月以内に発行されたもの）

⑨ 構成員調書（様式5）

7 入札参加資格の認定通知

入札参加申込書類を審査のうえ、入札への参加を認めるときは、入札参加資格認定通知書を順次通知します。入札参加資格がないと認められた場合は、入札参加資格不認定通知書を通知します。

8 入札の辞退

入札参加申込後、入札書提出前までは入札を辞退することができます。辞退する場合は、入札辞退届（様式12）を直接持参、郵送、メールまたはFAXで提出してください。なお、一度提出された入札辞退届は取り消すことができないので、注意してください。

9 入札保証金

(1) 受付期間・受付場所・納付期限

申請書 受付期間	令和7年6月2日（月）～令和7年8月6日（水）まで （※入札参加資格認定通知を受けた方のみ） 受付時間 午前9時～正午、午後1時～午後5時 （ただし、期間中の土曜日、日曜日及び祝日を除きます。）
受付場所	那覇市泉崎1丁目1番1号 那覇市役所本庁舎（5階） 総務部 管財課 庁舎管理グループ
納付期限	令和7年8月7日（木）まで

※入札日に最高入札価格で応札しても入札保証金の額が100分の5以上の額に達していない場合は、入札が無効となるので注意すること。

※本庁舎地下駐車場の利用は、無料・割引の対象とはなりませんので、お越しの際はバス・モノレール等の公共交通機関をご利用ください。

- (2) 事前に入札保証金納付申請書（様式8）を提出し、本市が発行する納入通知書の交付を受けて、本市が指定する金融機関にて納付期限までに納付してください。
- (3) 入札保証金の領収書原本を入札日前日までに管財課へ提示してください。また、(5) ①の免除を受けた者は、入札保証保険契約証原本を入札日前日までに管財課へ提出してください。この提示又は提出がなかった者は入札に参加できません。
- (4) 入札保証金の額は、入札金額の100分の5以上に相当する額とします。
- (5) 入札保証金の免除
- ① 入札に参加しようとする者が、保険会社との間に本市を被保険者とする入札保証保険契約を締結したときは、入札保証金の納付の全部又は一部の免除を受けることができます。
- ② 入札保証金の納付の免除を希望する者は、入札保証金納付免除申請書（様式9）により申請して、その免除承認書を受けてください。
- (6) 入札保証金は、落札者に対しては契約締結後に、落札者以外の者に対しては入札執行後に、後日口座振込により返還します。返還には約1カ月かかりますのでご了承ください。
- (7) 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とき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、入札保証金を返還します。
- (8) 落札候補者が契約を締結しない場合はその者が納付した入札保証金は市に帰属します。
- (9) 入札保証金には利息を付しません。

10 質問受付期間及び回答

受 付	受付期間：令和7年6月2日（月）～ 令和7年7月11日（金） 受付方法：質疑書（様式7）を下記にメールで送信する。 宛 先： S-KANZAI001@city.naha.lg.jp
回 答	令和7年7月18日（金）までに、那覇市ホームページに掲載します。

入札参加申込者は、実施要領、閲覧図書（図面等）を熟知の上、入札しなければなりません。この場合において、実施要領等に疑義がある場合は、質疑書（様式7）により説明を求めることができます。ただし、入札後、実施要領等について不知又は不明を理由として異議を求めることはできません。

11 入札の日時・場所

（1）入札の日時・場所

日 時	日時：令和7年8月8日（金）午後3時～ ※台風等により那覇市役所本庁舎が閉庁となった場合のみ、下記の予備日に入札を実施します。 予備日：令和7年8月15日（金）午後3時～
場 所	那覇市泉崎1丁目1番1号 那覇市役所本庁舎5階 501会議室 ※予備日も同じ場所で実施します。

※本庁舎地下駐車場の利用は、無料・割引の対象とはなりませんので、お越しの際はバス・モノレール等の公共交通機関をご利用ください。

（2）提出書類等（入札当日持参するもの）

- ① 入札書（様式11）
- ② 委任状（様式10） ※代理人により入札しようとする場合のみ
- ③ 印鑑（申込書に使用した印鑑。代理人により入札しようとする場合は委任状に押印した代理人の印鑑。）
- ④ 入札参加資格認定通知書

※提出書類に不備があると、入札に参加できませんので、十分にご注意ください。

12 入札の方法

- （1）入札は、入札参加資格者として決定された者で、入札保証金を納付した者又はその代理人が出席して行います。
- （2）代理人は、入札前に委任状（様式10）を提出してください。
- （3）入札は、係員の指示により、入札書を入札会場の投函箱へ直接投函する方法で行います。郵便等その他の方法による入札は認めません。
- （4）入札の場所において、入札の執行を妨げるおそれのある者は、入札に参加させない場合があります。
- （5）入札の時刻に出席しない者の入札は、認めません。
- （6）入札書は様式11を使用します。
- （7）一般競争入札参加申込書、入札書及び委任状には、実印（印鑑登録届出印）を押印しなければなりません。代理人による入札の場合は、委任状に押印した代理人の印と同一の印を使用しなければなりません。
- （8）入札した入札書の書換え、引換え又は撤回は認めません。
- （9）入札書は、入札後その場で公開します。

- (10) 予定価格以上の最高の価格をもって入札した者を落札候補者とします。入札執行回数は3回までとします。
- (11) 落札候補者となるべき同価の入札をした者が2人以上あるときは、直ちに当該入札者のくじにより落札候補者を決定します。この場合くじを辞退することはできません。くじを引かない者があるときは、これに代わって入札事務に関係のない職員にくじを引かせます。
- (12) 落札候補者の入札が無効であることが判明したときは、次順位の者を落札候補者とします。以降、同様に入札が無効となった者の次順位の者を落札候補者とします。
- (13) 落札者には落札決定通知書によりその旨通知します。
- (14) 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、若しくは取り消すことがあります。

13 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は、無効とします。

- (1) 入札に参加する資格のない者がした入札
- (2) 委任状を持参しない代理人がした入札
- (3) 入札書が所定の日時までに提出されない入札
- (4) 同一事項について、2通以上の入札書が提出された入札
- (5) 入札者が他の者の代理を兼ね、又は代理人が2者以上の代理をしてなした入札
- (6) 連合その他不正行為によってなされたと認められる入札
- (7) 入札書の表記金額を訂正した入札、又は¥マークの記載がない入札
- (8) 入札書に記名押印（代表者印は印鑑登録届出印、代理人の場合は代理人の印）を欠いた入札
- (9) 誤字、脱字等により意思表示が不明瞭で判読できない入札
- (10) 入札書の日付を欠いた入札、又は入札の年月日と合わない入札
- (11) 鉛筆等容易に消去可能な筆記用具を使用した入札
- (12) 再度入札の場合は、当該再度入札に係る案件の初度（3回目の場合は、初度及び2回目）の入札に不参加の者がした入札
- (13) 郵送による入札
- (14) その他入札に関する条件に違反した入札

14 土地利用等に関する条件

売買契約を締結するにあたり、次に掲げる条件を付します。

なお、（１）～（４）については、これらが履行されない場合に備えて契約締結日より10年間の買戻特約を設定します。

（１）指定用途条件

本件土地を買い受けることとなった者（以下「買受者」という。）は、申込み時に提出した土地利用計画書（様式4）に基づいた利用の用途（以下「指定用途」という。）に供すること。

（２）建物解体撤去条件

- ① 買受者は、本件土地の引渡しを受けた日から2年を経過する日までに、本件土地の上に存する建物（建物本体とその付属・付帯設備、建物内の動産及び残置物等一切。以下「当該建物等」という。）を解体撤去すること。ただし、地下部分の外壁等で擁壁の役割を

果たす等、残置したほうが周囲への危険が軽減されるような箇所については、本市との協議によるものとする。

- ② 買受者は、関係法令等を遵守し、適切に当該建物等を解体撤去すること。
- ③ 買受者は、当該建物等を撤去するまでの間、十分な注意をもって当該建物等を管理すること。
- ④ 当該建物等の管理及び解体撤去に要する一切の費用は、買受者の負担とすること。
- ⑤ 当該建物等の解体撤去に伴い、官公署等との協議又は届出が必要な場合は、買受者の責任において、その一切を行うこと。
- ⑥ 当該建物等の解体撤去に伴う苦情等への対応及び第三者に損害を与えた場合の一切の対応は、買受者の責任において行うこと。

(3) 土地利用条件

花壇部が県道側溝へ越境している個所があるため、花壇を撤去する際には道路を毀損しない様に撤去をすること。必要に応じて関係機関と調整を行うこと。

(4) 制限事項

- ① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に供してはならないこと。また、いわゆるラブホテルに類する施設の設置、営業も行わないこと。
- ② 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77号）第2条及び那覇市暴力団排除条例（平成24年3月27日条例第1号）第2条に定め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など、公序良俗に反する利用を行わないこと。

(5) 実地調査

(1) から (4) までについて、本市が必要と認めるときは実地調査を行います。買受者には協力義務があります。

(6) 違約金

(1) から (4) までについて違反したときは、買受者は売買代金の3割を違約金として本市に支払わなければなりません。

(7) 関係する法令及び例規等を遵守すること。

(8) 入札物件内にある構造物・樹木その他工作物等（越境物含む。）については現況のとおりに引き渡すものとします。

15 契約手続きの説明

- (1) 落札候補者に対して、入札終了後、契約手続きの説明を入札場所にて行います。
- (2) 契約手続きの説明には、落札候補者本人または代理人が必ず出席してください。
- (3) 正当な理由がなく契約手続きの説明に出席しない場合は落札候補者の資格を取り消します。
- (4) 落札候補者が契約締結に至らない場合、次順位者を落札候補者として契約の手続きを行います。次順位者も契約締結に至らない場合、以下同様にその次の順位者と契約の手続きを行います（ただし、予定価格以上の入札者に限る。）。

16 契約保証金

那覇市契約規則（平成26年那覇市規則第59号）第30条第1項第11号の規定により、契約保証金は免除とします。

17 売買契約の締結

- (1) 落札者は、「土地売買契約書」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、契約書案を熟読の上、入札に参加してください。
- (2) 契約締結
落札者は、落札決定通知を受けた日から7日以内に、那覇市役所本庁舎5階管財課にて売買契約を締結していただきます。
- (3) 売買代金の納入
① 土地売買代金は、令和7年10月27日（月）までに、支払い完了するものとします。
② 所有権は、売買代金の支払いが完了したときに移転するものとします。
- (4) 売買契約書（那覇市保管用のもの1部）に貼付する収入印紙、その他契約の締結及び履行に関し必要な一切の費用は、落札者の負担となります。

【お問合せ】 那覇市泉崎1丁目1番1号
那覇市 総務部 管財課 庁舎管理グループ（大城、安里）
電 話：（代表）098-867-0111（内 2078）
（直通）098-862-9904

物件調書

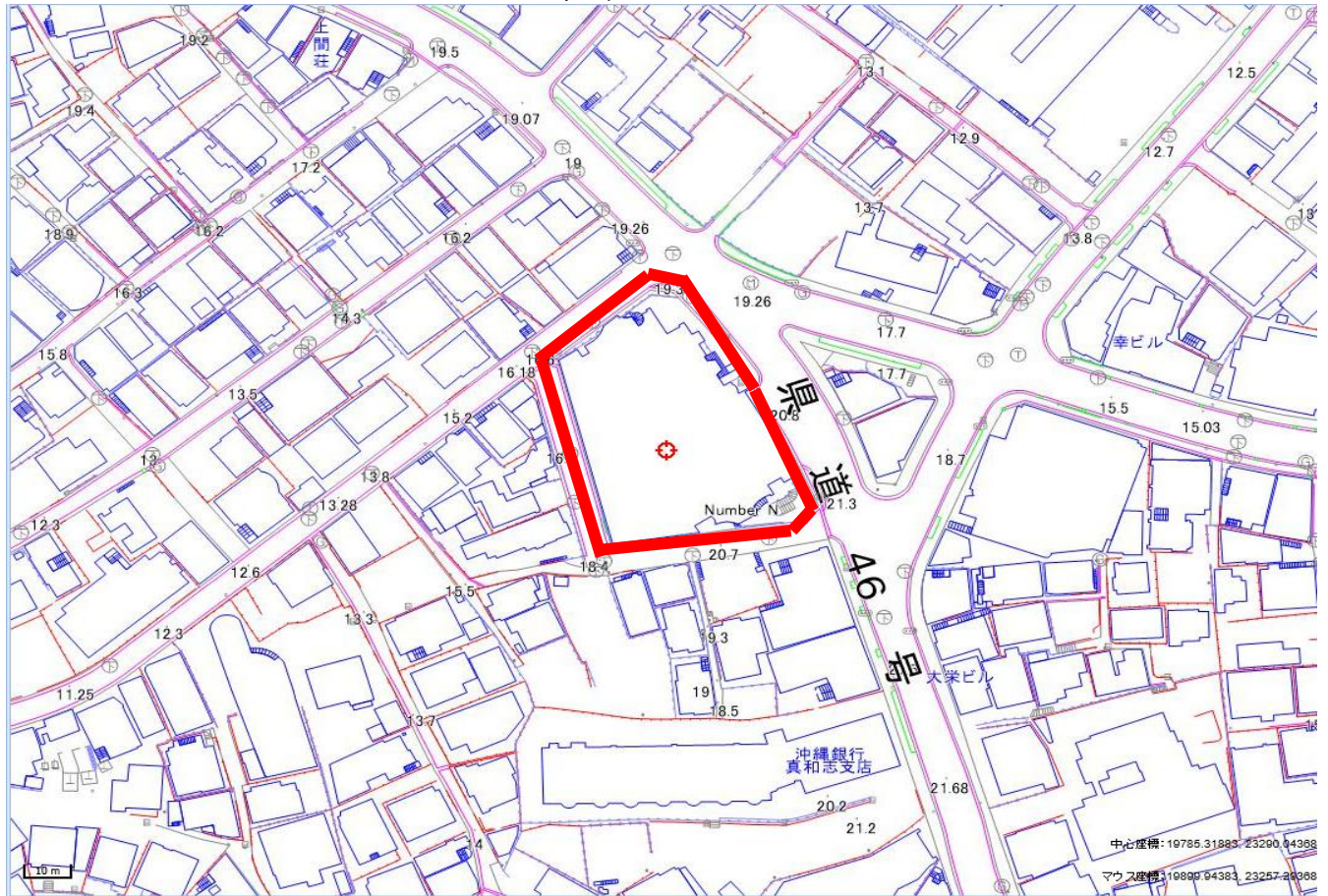
入札に付す物件概要	
所在地番	那覇市寄宮2丁目233番1 別添位置図参照
登記面積	計 1,913.05 m ²
地目	宅地
用途地域	近隣商業地域及び第一種中高層住居専用地域
建ぺい率	80% 近隣商業地域の建ぺい率 60% 第一種中高層住居専用地域の建ぺい率
容積率	200% 近隣商業地域の容積率 200% 第一種中高層住居専用地域の容積率
接道	建築基準法における種別 東側及び北側：第42条第1項第1号 西側及び南側：第42条第1項第3号
予定価格 (最低売却価格)	385,870,500 円 ※落札価格は、予定価格以上の最高入札価格とする。
契約に付す 主な条件	●指定用途 ●建物等解体撤去 ●土地利用 ●利用制限 ※詳細は、土地売買契約書（案）をご確認ください。

解体撤去条件を付す建物概要	
名称	旧真和志庁舎
所在地	那覇市寄宮2丁目32番1号
建築年月日	昭和43年12月
建物構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地上4階・地下2階・塔屋4階
延床面積	5,813.09 m ²
アスベスト	有

注 意 事 項 ・ 参 考 事 項 等	【本件土地全般に関する事項】 ●本件土地の旧用途は、那覇市真和志庁舎です。 当該庁舎は老朽化に伴い、令和6年9月末に閉鎖しています。 ●水道、下水、電気、ガスについては使用停止または閉栓しています。各種供給処理施設の利用にあたっては、買受者において各供給機関と協議してください。また、利用するにあたり必要な工事等についてもすべて買受者の負担で行なってください。 ●本件土地の引渡しは、現状有姿のままとなりますので、建物等解体撤去条件の対象外となる既存工作物の撤去や補償等、敷地内樹木の伐採等、残置物等の処分等や補償等は、本市は一切対応しません。 ●花壇部が県道側溝へ越境している個所があるため、花壇を撤去する際には道路を毀損しない様に撤去をしてください。必要に応じて関係機関と調整を行ってください。関係者等から異議を述べられたときは、すべて買受者の負担と責任で紛争解決してください。 ●建築及び開発行為を行う際は、関係法令に基づき、買受者の負担と責任において所定の手続きを行ってください。また、建築及び開発行為の内容について、近隣住民及び自治会長等へ説明を行うようにしてください。これら地元説明、地元調整、それらに派生する問題解決等に関し、買受者は、工事発注者又は工事施工者としての責任をもって、その一切を行ってください。 ●本件土地の地盤調査は行っていません。必要に応じて買受者の負担で行ってください。本市は一切対応しません。 ●本件土地の地下埋設物調査は、行なっていません。地下埋設物調査は買受者の負担と責任において行い、地下埋設物が発見された場合は、買受者の負担と責任において適切に処理してください。 ●基礎杭の有無の調査は行っていません。また、基礎杭に係る資料もありませんので、必要に応じて買受者の負担において行ってください。なお基礎杭の撤去等の費用が生じて、本市は一切対応しません。 ●本件土地の土壌調査は行なっていません。建設残土処分等において不測の事態（ガラ等の処分含む。）が生じて、買受者の負担と責任において適切に処理してください。 【本件建物解体撤去に関する留意事項等】 ●参考として、建物図面の写し（元資料が古いため、不鮮明な部分があります。）について管財課で閲覧及び必要部分の写しをお渡しすることができます。なお、この建物図面は必ずしも現況と一致しないため、あくまで参考としてください。 ●本件建物については、平成18年以降に建材の一部についてアスベスト調査を行い、アスベストを含有しているとの調査結果が出ています。ただし、実施した調査は一部であり建物全体を網羅したものではありません。このアスベスト調査結果は、管財課で閲覧できます。また、必要な部分について写しをお渡しすることができます。買受者は、関係法令等に従い、適切にアスベスト調査、アスベスト除去及び建物等解体撤去を行ってください。調査等にかかる費用は、本市は一切対応しません。 ●本件建物の解体撤去に伴う作業内容について、近隣住民及び自治会長等へ説明を行うようにしてください。これら地元説明、地元調整、それらに派生する問題解決等に関し、買受者は、解体撤去工事発注者又は工事施工者としての責任をもって、その一切を行ってください。 ●本件建物の解体撤去に伴う騒音、振動等それらに起因する近隣周辺への影響、近隣周辺からの苦情等については、買受者の責任において対応してください。本市は、一切対応しません。
--	--

※この物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料です。入札参加者ご自身において、現況及び諸規制等について調査確認を行ってください。本件土地、建物等に関する不知や不明を理由として、異議を申し立てることはできません。

位置図



航空写真



土地売買契約書(案)

売主那覇市（以下「甲」という。）と買主（以下「乙」という。）
は、次のとおり土地の売買に関する契約を締結する。

（契約の目的）

- 第1条 甲は、その所有に係る末尾記載土地（土地に定着又は附帯する構造物等も含む。以下「本件土地」という。）を現状有姿のまま売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。
- 2 甲及び乙は、前項に基づく売買を真正かつ有効な売買とする意思を有することをここに確認する。

（売買代金）

- 第2条 本件土地の売買代金は、金 円とする。

（契約保証金の免除）

- 第3条 那覇市契約規則（平成26年那覇市規則第59号）第30条第1項第11号の規定により、契約保証金は免除とする。

（売買代金の支払）

- 第4条 乙は、売買代金の全額を、本契約締結の際に甲の発行する納入通知書により甲の指定金融機関等に、令和7年10月27日（以下「支払期日」という。）までに支払わなければならない。

（遅延利息）

- 第5条 乙は、売買代金を支払期日までに支払わないときは、支払期日の翌日から売買代金を支払う日までの日数に応じ、那覇市債権管理条例（令和6年3月22日那覇市条例第3号）第7条の例に準じて算定した額の遅延利息を甲の発行する納入通知書により甲の指定金融機関等に支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、うるう年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。

（所有権の移転及び登記）

- 第6条 本件土地の所有権は、乙が売買代金（前条の遅延利息がある場合は、当該遅延利息を含む。）の支払を完了したときに、乙に移転するものとする。
- 2 乙は、前項の規定により本件土地の所有権が移転した後、甲に対して当該所有権の移転登記に必要な書類を添えて当該所有権の移転登記の請求をするものとし、甲は、その請求に基づき遅滞なく当該所有権の移転登記を嘱託するものとする。

（本件土地の引渡し）

- 第7条 甲は、第6条第1項の規定により所有権が移転したときに、乙に対し現状有姿のまま本件土地の引渡しを行い、乙は、本件土地の受領書を甲に提出する。

（危険負担）

第8条 この契約の締結の日以降、第7条の引渡しの日までの間に、甲の責めに帰すことのできない事由により本件土地が滅失し、又は毀損した場合は、その損失は乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第9条 乙は、売買物件である本件土地について種類、品質又は数量の不足その他契約の内容に適合しないことが判明した場合であっても、甲に対し、追完(補修)請求、売買代金減額請求、損害賠償請求及び契約の解除をすることができない。

(土地利用の用途の指定等)

第10条 乙は、本件土地を真和志庁舎跡地売却に係る一般競争入札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(この契約の締結の日までに甲において承認した変更内容を含む。以下「指定用途」という。)に供さなければならない。

- 2 乙は、この契約の締結の日から10年を経過する日までの間(以下「指定期間」という。)は、本件土地を指定用途に供さなければならないものとする。
- 3 乙は、第7条の引渡しを受けた日から2年を経過する日(以下「指定期日」という。)までに、本件土地の上に存する建物(建物本体、建物内の動産その他残置物一切を含む。以下「本件建物」という。)を解体撤去しなければならない。ただし、やむを得ない理由により指定期日までに解体撤去できないことについて、当該理由を記載した書面を甲に提出してその承認を得た場合は、この限りではない。
- 4 本件土地の引渡しの日から本件建物の解体撤去の完了の日までの間は、本件建物の管理責任は乙にあるものとし、十分な注意をもって本件建物を管理しなければならない。なお、管理に必要な使用以外は、本件建物を使用してはならない。また、本件建物が第三者に損害を生じさせたときは、乙がその損害を賠償するものとし、甲は責任を負わないものとする。
- 5 乙は、本件建物の解体撤去及びアスベスト除去については、関係法令等を遵守し、適切に行うものとする。
- 6 本件土地の引渡し後の本件建物の管理及び解体撤去に要する一切の経費(アスベスト調査費用及び除去費用を含む。)は、乙の負担とする。
- 7 本件建物の解体撤去に伴い、官公署等との協議又は届出が必要な場合、乙の責任において、その一切を行うものとする。
- 8 本件建物の解体撤去に伴う苦情等への対応及び第三者に損害を与えた場合の一切の対応は、すべて乙の責任において行うものとする。
- 9 乙は、花壇部が県道側溝へ越境している個所について、花壇を撤去する際に道路を毀損しない様に撤去をしなければならない。また、その撤去の際には、必要に応じて関係機関と調整を行ものとし、関係者等から異議等を述べられたときは、すべて乙の負担と責任で紛争解決をするものとする。
- 10 乙は、本件土地を第三者に売却又は貸与等処分するときは、乙がこの契約により負う義務と同様の義務を、すべて乙の責任により当該第三者に課さなければならない。

(指定用途の内容の変更)

第11条 乙は、やむを得ない事由が発生したときは、当該事由を記載した書面を甲に提出し、その承認を得て、指定用途の内容を変更することができる。

(権利の設定の制限等)

第12条 乙は、指定用途に基づく場合を除き、指定期間中、本件土地又は本件土地の上に建築された建物に関して、第三者に対しその全部又は一部について所有権を移転し、又は地上権、賃借権、使用貸借権その他使用及び収益を目的とする権利の設定をしてはならないものとする。ただし、甲の書面による承認を得た場合は、この限りではない。

(利用制限)

第13条 乙は、本件土地を以下の用途に供してはならない。

- (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律122号)第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用途や、いわゆるラブホテルに類する施設の設置、営業の用途
- (2) 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77号)第2条及び那覇市暴力団排除条例(平成24年3月27日条例第1号)第2条に定め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など、公序良俗に反する利用用途

(契約の解除)

第14条 甲又は乙は、その相手方がこの契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて催告のうえ、この契約を解除することができる。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号に該当するときは、甲は、催告を要しないで直ちにこの契約を解除することができる。

- (1) 乙が第13条の規定に違反したとき。
- (2) 乙に、本件土地の売買に関し虚偽の報告若しくは申告その他不正な行為があったとき。
- (3) 乙に、破産等の事由が発生し、これによりこの契約に規定する義務を履行することができないと認められるとき。

3 前2項の規定により甲がこの契約を解除した場合において、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責任を負わない。

(買戻特約)

第15条 甲は、乙が次の各号に該当するときは、本件土地を買戻すことができる。

- (1) 第10条、第12条、第13条の規定に違反したとき。
- (2) 虚偽の報告若しくは申告その他不正な行為によりこの契約を締結したとき。

2 前項の規定による買戻しができる期間は、この契約の締結の日から10年を経過する日までとする。

3 甲が第1項の規定により本件土地を買戻すときは、甲は、乙に対し乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還する売買代金には利息は付さないものとする。

4 第1項の規定により甲が本件土地を買戻した場合において、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責任を負わない。

(買戻特約の登記)

第16条 第15条第1項に規定する買戻しに係る登記(第15条第3項及び第4項に規定する事項に係る登記を含む。次項において同じ。)は、甲が、第6条第2項の規定による所有権移転の登記と同時に嘱託するものとし、乙は、甲に対し当該買戻登記申請のために必要な書類を提出するものとする。

- 2 前項の規定による買戻特約の登記は、第 15 条第 2 項の期間を経過した時（ただし、指定用途に基づくマンション分譲事業における区分所有建物に係る敷地については、当該建物に係る建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含む。）第 7 条第 5 項の検査済証の取得後速やかに）に抹消するものとし、甲は、乙に対し当該抹消登記申請のために必要な書類を提出するものとする。
- 3 第 1 項、第 2 項に要する費用は乙の負担とする。

（原状回復）

- 第 17 条 乙は、甲が第 14 条の規定によりこの契約を解除したとき又は第 15 条第 1 項の規定により本件土地を買い戻したときは、甲の指定する期日までに、本件土地を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が本件土地を原状に回復することを必要としないと認めるときは、この限りではない。
- 2 乙は、前項の規定により本件土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、本件土地の所有権移転又は抹消の登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

（違約金）

- 第 18 条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、当該号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。ただし、第 1 号と第 2 号のいずれにも該当する事由が生じたときは、第 1 号のみが適用される。

- (1) 甲が第 14 条の規定によりこの契約を解除したとき又は第 15 条第 1 項の規定により本件土地を買い戻したときは、売買代金の 3 割に相当する額
- (2) 前号に掲げる場合のほか、乙が、第 10 条、第 12 条、第 13 条の規定に違反したときは、売買代金の 3 割を上限として甲が指定する割合に相当する額

（使用料相当額の支払）

- 第 19 条 乙は、甲が第 14 条の規定によりこの契約を解除したとき又は第 15 条第 1 項の規定により本件土地を買い戻したときは、第 18 条の違約金とは別に、第 7 条の引渡しを受けた日の属する月から第 17 条第 1 項による本件土地の返還の日の属する月までの間の使用料相当額を甲に支払わなければならない。
- 2 前項の使用料相当額の年額の計算については、次に掲げる計算式による額を基準とする。

本件土地の当該年度毎の固定資産税評価額に準ずる額 $\times 0.035 \times 0.61$

（損害賠償）

- 第 20 条 乙は、この契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、第 18 条の違約金及び前条の使用料相当額とは別に、その損害を賠償しなければならない。

（返還金等）

- 第 21 条 甲は、第 14 条の規定によりこの契約を解除したとき又は第 15 条第 1 項の規定により本件土地を買い戻したときは、乙が第 17 条に規定する義務を完全に履行した後、乙が支払った売買代金について利息を付さずに返還するものとする。
- 2 乙は、自らが負担したこの契約の締結に要した費用及び本件土地に関して支出した必要経費、有益費、違約金その他一切の費用を甲に請求することができない。

3 第1項の場合において、第18条の違約金、第19条の使用料相当額、第20条に規定する損害賠償金その他乙が甲に支払うべき金銭があるときは、返還する売買代金と相殺する。

(契約費用等)

第22条 この契約の締結に要する一切の費用並びに所有権移転の登記手続、買戻特約の登記手続及び同登記の抹消登記手続に要する費用等は、すべて乙の負担とする。

(相隣関係等への配慮)

第23条 乙は、所有権を取得した本件土地の使用に当たっては、民法(明治29年法律第89号)その他関係法令に定められている相隣関係の規定を遵守し、十分な注意をもって本件土地を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するものとする。

(管轄裁判所)

第24条 この契約に関する訴訟の管轄裁判所は、本件土地の所在地を管轄する裁判所とする。

(信義誠実の義務)

第25条 甲及び乙は、信義に従い誠実にこの契約を履行しなければならない。

(協議)

第26条 この契約に疑義が生じたとき、又は定めのない事項については、法令の定めるところによるもののほか、甲乙協議して定めるものとする。

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

令和 年 月 日

甲 那覇市泉崎1丁目1番1号
那覇市
那覇市長 知念 覚

乙

土地の表示

所 在	地 番	地 目	地 積
那覇市寄宮2丁目	233番1	宅地	1,913.05 m ²