

## 大宜味村民間賃貸住宅用地購入希望者募集要項

### 1 目的

大宜味村では、第5次総合計画において平成37年度（2025年）時点の目標人口を3,200人としており、その施策として人口減少をくい止め、定住促進及び雇用の創出を図ることを目的に、結の浜地区の一部に定住促進のため、居住用の民間賃貸住宅用地を主として分譲を行います。

### 2 分譲物件

所在地	沖縄県国頭郡大宜味村字塩屋地内（結の浜）
地目	宅地、雑種地
分譲方法	2筆一括分譲（地番 塩屋 1306-10、1306-84）
分譲面積	2941.69㎡
分譲価格	29,740,486円

### 3 申込資格

- (1) 居住用の賃貸住宅（以下「賃貸住宅」という。）を建設するため、宅地を必要とする者
- (2) 譲渡対価の支払い能力を有し、建設及び事業資金の調達能力を有する者
- (3) 村税等徴収金の滞納のない方
- (4) 申込者が、次のいずれかに該当しないこと
  - ア 暴力団員
  - イ 暴力団準構成員
  - ウ 暴力団関係企業の従業員
  - エ 総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等
  - オ その他前各号に準ずる者

### 4 分譲条件

- (1) 2筆一括分譲とします。
- (2) 本件土地引渡し後10年間は第三者に譲渡することはできません。
- (3) 本件土地は、売買土地の所有権移転の許可があった日から2年以内に賃貸住宅建設に着手し、4年以内に関業しなければならない。
- (4) 大宜味村民間賃貸住宅用地購入希望者募集要項（以下「募集要項」という。）及び土地売買契約書に違反しないこと。ただし、募集要項と土地売買契約書の内容に齟齬・矛盾が生じたときは土地売買契約書の記載が優先します。
- (5) 分譲された土地を賃貸住宅用地として有効に利用すること。
- (6) 賃貸住宅用地として使用することを主とするが、譲受人決定後に村との協議のうえ、面積の1/3程度以内を基本とし、商業施設等（販売を伴わない事務所やヤード利用等を除く。）を併設する事を可能とする。

なお、商業施設等の用途及び配置等は村の同意を得ることとするが、周辺住宅及び施設への悪影響を及ぼさないことを前提とする。

## 5 申込受付

### (1) 受付期間

#### 第1次募集（村内事業者）

平成30年6月12日（火）から平成30年7月4日（水）まで

午前9時～正午、午後1時～午後5時（ただし、土・日・祝祭日は除きます。）

※ヒアリング及び選定委員会において資格要件、関係資料等を総合的に審査・選考し、譲受人を決定します。

### (2) 受付場所 大宜味村役場 企画観光課 TEL：0980-44-3007

### (3) 必要書類

- ・宅地分譲申込書（事業者用） 1通
- ・法人登記簿又は商業登記簿謄本 1通
- ・財務諸表（直近3年間の貸借対照表及び損益計算書） 1通
- ・納税証明（村税の滞納のない旨の証明） 1通
- ・住宅建設工程表、配置図、平面図 各1通

※各証明書は、発行後3ヶ月以内のものに限ります。

※提出された書類はお返しできませんのでご了承ください。

※書類不備の場合は受付することができませんので、必ず必要書類をご確認の上お申し込みください。

### (4) 申込方法

受付期間中、申込者ご本人が必要書類を持参ください。なお、提出時にもヒアリングを行いますので、郵送での申込みは受け付けいたしません。

### (5) 申込みの無効等

次のような場合は、申込み無効となるので、ご注意ください。

- ・申込者に申込資格がないとき。
- ・申込みが虚偽の記載又は不正な手段によって行われたとき。
- ・正当な理由なく所定の期日までに分譲代金を納入しないとき。
- ・申込者又は譲受人が、自ら若しくは第三者を利用して次の各号に該当する行為をした場合
  - ア 本件土地の分譲若しくは管理に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
  - イ 本件土地の分譲若しくは管理に関して、風説を流布し、偽計を用い若しくは威力を用いて大宜味村の信用を毀損し、又は大宜味村の業務を妨害する行為
  - ウ その他前各号に準ずる行為

なお、すでに大宜味村長が申込人を譲受人に決定していたとき又は土地売買契約が締結されたときは、当該決定を取り消し、又は土地売買契約（以下、「本件契約」といいます。）を解除します。

## 6 説明会

(1) 現地説明会は開催しませんので、適宜各自で現地調査を行ってください。

## 7 契約者（購入者）の決定

申込みの受付後、内容を審査した上で、下記のとおり大宜味村長が譲受人を決定（以下「分譲決定」といいます。）し、分譲決定通知書を送付します。ただし、譲受人が第8条に規定する期間内に土地売買契約を締結しなかったときは、譲受人に対する分譲決定を取り消します。

- （1）譲受人の決定においては、まず申込資格、提出資料及びヒアリング等により審査を行い、村の意向等と合致する場合に譲受人資格者として決定していきます。
- （2）資格要件、関係資料及びヒアリング内容等の総合的な審査を選定委員会により審査し、譲受人を決定します。

## 8 契約の締結及び支払い

（1）本件契約の締結期限（以下「契約締結期限」といいます。）は、分譲決定を通知した日を起算日として、14日以内とします。

### （2）契約保証金

譲受人は、本件土地の価格（以下「分譲代金」といいます。）の10パーセントに相当する金額を契約保証金として、分譲決定を通知した日から起算して7日以内に大宜味村役場内農協窓口へ納付又は村長が指定する金融機関へ振り込む方法により支払うものとします。ただし、振込手数料は譲受人の負担となります。

契約保証金は、分譲代金に充当します。

譲受人が、契約保証金を支払った後において、分譲決定が取り消されたとき又は本件契約が解除されたときであっても、契約保証金は返還しません。

### （3）分譲代金の納入

譲受人は、分譲代金を、契約締結日から90日以内に、大宜味村役場内農協窓口へ納付又は村長が指定する金融機関へ振り込む方法により支払うものとします。ただし、振込手数料は譲受人の負担となります。

### （4）契約に必要な書類等

- ・土地売買契約書（実印を押印していただきます。）
- ・決定通知書
- ・譲受人の印鑑証明
- ・収入印紙
- ・契約保証金の納入済通知書（原本）
- ・確約書
- ・その他村長が必要と認めるもの

※申込受付の際に提出された各証明書の発行日が、契約締結期限の3か月以内でないときは、改めて各証明書を提出して頂きます。

## 9 諸経費等

契約に関する収入印紙代、所有権移転登記に要する費用（登録免許税、司法書士報酬等）及びその他契約に関する費用については譲受人の負担となります。

## 10 所有権の移転時期

本件土地の所有権は、譲受人が分譲代金を完納後、大宜味村から譲受人に移転します。

## 11 所有権移転登記及び土地の引き渡し

譲受人が分譲代金を完納したときは、本件土地の所有権移転登記手続を行います。ただし、本件土地の登記名義は譲受人名義に限ります。所有権移転登記手続完了後、大宜味村は大宜味村職員立ち会いの上、遅滞なく本件土地を譲受人に引き渡します。

なお、本件契約は現状有姿で分譲するものであり、大宜味村は本件土地を現状有姿で譲受人に引き渡します。

## 12 瑕疵担保責任

土地の引き渡し後、譲受人が売買した土地の隠れた瑕疵を知らず、かつ、そのために契約をした目的を達することができないときは、譲受人は、契約の解除をすることができます。この場合において、契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみ行うことができます。ただし、受領済みの売買代金に利息はつきません。契約の解除又は損害賠償の請求は、譲受人が事実を知った時から一年以内に行わなければなりません。また、瑕疵担保責任の消滅時効は土地の引き渡しがあった日から10年とします。

## 13 危険負担

本件契約締結後、本件土地の引渡しが完了するまでの間に、天災地変その他大宜味村又は譲受人いずれの責に帰すこともできない事由により、本件土地が全部又は一部が滅失又は毀損したときは、その損失は大宜味村の負担とします。この場合、譲受人は、売買代金の減額の請求をすることができます。

譲受人がこれらの滅失又は毀損のために本件契約を締結した目的を達成することができないときは、譲受人は本件契約を解除することができます。譲受人がこの条項により本契約を解除したときは、大宜味村は、受領済みの契約保証金及び売買代金を譲受人に返還するものとします。ただし、受領済みの契約保証金及び売買代金に利息は付きません。

## 14 買戻し特約

(1) 本件契約締結後10年を経過するまでに、申込者又は譲受人に、売買契約書、分譲規程及びこの要項に定める義務違反があったときは、大宜味村は、譲受人が支払った分譲代金から違約金(分譲価格の10%に相当する金額)を差し引いた金額を返還して、買戻しをすることができます。

(2) 買戻特約登記は所有権移転登記と同時に行います。

## 15 建設の条件

(1) 本件土地には、賃貸住宅を建設(強固な土台に建設)するものとする。簡易な建築物は建設できません

(2) 住宅の建設に伴い、簡易水道及び公共下水道の接続を行ってください。

- (3) 結の浜分譲地区における景観形成方針（別紙2）を必ずご確認ください。
- (4) 賃貸住宅及び附帯施設、商業施設などの整備を行う際には、近隣住宅及び施設等と調整の上整備を行うこと。

#### 16 協議事項

譲受人は、譲受人決定後及び契約締結後に配置計画及び平面図等その他の変更の必要ができた場合、村に対し協議を申し出て、村の同意の得た場合に限り、その内容を変更することができる。

#### 17 ご了解事項

- (1) 公共下水道汚水升、電柱、電線などの位置は変更できません。
- (2) 上水道、下水道への接続には、別途費用が必要になります。詳しくは役場建設環境課環境水道係（電話0980-44-3280）へお問い合わせください。
- (3) 本件土地引き渡し後の隣接者との紛争については、村で一切責任を負いません。
- (4) 住宅の基礎工事は、譲受人の責において建設業者等との打ち合わせの上、土質調査等を十分に行い、必要に応じて補強工事を行ってください。
- (5) 譲受人が、本件契約締結後に本件契約を解除した場合は、違約金（分譲代金の10%に相当する金額）をいただきます。本件土地引渡後に、譲受人が、本件契約を解除した場合も、同様とします。大宜味村が、譲受人に対して返還する金銭には利息は付きません。
- (6) インターネット引き込みは、別途加入金及び工事費が必要になります。
- (7) 契約締結後の分譲宅地は、景観等を損ねないよう譲受人の責において維持管理してください。

#### 18 個人情報の取扱いについて

宅地分譲に伴い申込書その他に記載された個人情報は、大宜味村個人情報保護条例に従い厳正に管理し、宅地分譲業務以外の目的で使用することはありません。

#### 19 本件契約に関して紛争が生じた場合、当事者双方は本要項の趣旨並びに信義誠実の原則に従い、協議して円満解決に努めるものとします。

#### 20 本要項に規定されていない事項は分譲規程を準用する。