

南城市つきしろIC南土地区画整理事業地内
【商業用途】保留地買受者募集要項

令和7年12月

南城市つきしろIC南土地区画整理組合

目 次

1 募集の趣旨	1
2 募集の概要	1
3 対象地の概要	1
4 実施スケジュール	1
5 応募資格	2
6 応募手続き	3
7 応募に関する注意事項	4
8 評価項目および提案事項	6
9 土地の売却等の条件	6
10 審査・選定	7

●様式

様式1-1(単独)	参加表明書
様式1-2(グループ)	
様式2	質問書
様式3-1	応募申込書
様式3-2	構成調書
様式4	価格条件および企画提案事項
様式5	媒介契約締結に係る誓約書

1 募集の趣旨

沖縄本島南部の東海岸、県都那覇市から南東へ12kmに位置する南城市では、「先導的都市拠点」と位置づけられた市中央部の「つきしろIC南地区」で土地区画整理事業(以下、「本事業」といいます。)を実施し、都市拠点(都市活動や日常生活の中心となる場)の形成を目指しています。

本事業地内の保留地に対し、人々が集い、暮らし、交流する賑わいあふれる「先導的都市拠点」としてふさわしい、魅力的な商業施設の立地誘導に向け、保留地に対する施設提案および買受者を募集します。

2 募集の概要

(1)募集の名称

南城市つきしろIC南地区【商業用途】保留地買受者募集

(2)募集者

募集者:南城市つきしろIC南土地区画整理組合

事務局:株式会社オオバ本社事業ソリューション部(担当:鎌田・棚瀬)

株式会社オオバ沖縄支店(担当:長井)

(電話)080-5880-4760(担当:鎌田 直通番号)

(Eメール)tetsu_kamata@k-ohba.co.jp

(3)募集案内の方法

募集案内の方法:南城市ホームページ、垣花公民館掲示板、親慶原公民館掲示板に募集要項を掲載します。

掲載期間:令和7年12月22日(月)～令和8年1月12日(月)

3 対象地の概要

別紙「物件説明書」をご参照ください。

4 実施スケジュール

募集要項の公表	令和7年12月22日(月)～令和8年1月12日(月)
参加表明書の提出期間	令和7年12月22日(月)～令和8年1月12日(月)
質問の受付期間	令和8年1月13日(火)～令和8年1月22日(木)
質問書の回答	令和8年1月30日(金)までに回答
価格条件および企画提案書の提出期間	令和8年2月2日(月)～令和8年2月27日(金)
審査結果通知	令和8年3月12日(木)までに買受予定者として選任された旨の通知を郵送
売買契約締結に係る協議・調整	令和8年3月13日(金)以降に協議・調整を開始

※予定につき変更になる場合があります。

5 応募資格

応募者は、提案した出店計画に即して施設整備を行い、長期に渡り継続して運営することができる、十分な経験、信用、資力、運営能力等を有している個人または企業（企業グループ含む）であり、以下の①、②、③、④の要件を満たす必要があります。

① 次のア又はイに該当する個人又は企業

ア 保留地に対し、自ら商業施設等を建築・出店する意欲のある個人又は企業

イ アの企業が複数で形成する企業グループ

② 次のア又はイに該当する企業（企業グループ）※個人は除く

ア 民法及び商法に基づく法人（土地売買契約時においては「資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）」に基づき設立する特定目的会社及びそれ以外の特定目的会社を含む）

イ アの企業が複数で形成する企業グループ

③ 個人、企業又は企業グループの代表企業が、保留地に関し、売買契約の買主となり、組合との契約締結の相手方となる者

④ 次のア～キのいずれにも該当しない個人又は企業

ア 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号）第107条の規定により、なお従前の例によることとされる会社の整理に関する事件に係る同法の施行による改正前の商法（明治32年法律第48号）第381条の規定による整理の命令を命じられている者

イ 破産法（平成16年法律第75号）第18条若しくは第19条の規定による破産手続開始の申立て（同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法による廃止前の破産法（大正11年法律第71号）第132条若しくは第133条の規定による破産の申立てを含む。）がなされている者

ウ 会社更生法（平成14 年法律第154号）第17条の規定による公正手続開始の申立てがなされている者

エ 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続きの申立てが成されている者

オ 直近事業年度の法人税、消費税及び市町村民税に係る徴収金を滞納している者

カ 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（平成22年法律第54号）に違反し、公正取引委員会から排除措置等の命令を受けている者

キ 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条第6項の暴力団員、又は同法第2 条第2項の暴力団と関係を有する企業又は団体

6 応募手続き

(1)参加表明書の提出

応募者は参加表明書【様式 1-1(個人又は単独の企業の場合)】又は【式様 1-2(企業グループの場合)】およびに必要事項を記入の上、下記のとおり提出してください。

① 提出期間

令和7年12月22日(月)～令和8年1月12日(月)

② 提出先

南城市つきしろC南土地区画整理組合(担当:長井、比嘉)
(住所)郵便番号901-1495 沖縄県南城市佐敷字新里1870番地
(電話)098-947-6250

③ 提出方法

郵送でお願いいたします。提出期限の消印有効。

(2)質問及び回答

参加表明書を提出した応募者は、募集内容について、質問をすることができます。

① 受付期間

令和8年1月13日(火)～令和8年1月22日(木)

② 質問方法

質問がある場合は、【様式2】質問書を問合せ先に電子メールで送信してください。なお、電子メールで送信した際、電話で着信確認をお願いします。

③ 問合せ先

株式会社オオバ事業ソリューション部(担当:鎌田)
(電話)080-5880-4760
(Eメール)tetsu_kamata@k-ohba.co.jp

④ 回答日

令和8年1月30日(金)までに回答します。

⑤ 回答方法

質問とそれに対する回答を、参加表明書を提出した応募者全員に対して、参加表明書に記載された電子メールアドレス宛に送信します。

⑥ 回答の取り扱い

質問に対する回答は、募集要項の補足資料とします。

⑦ その他

参加表明書を提出していない応募者からの質問は受け付けません。なお、質問内容により、確定した回答を回答期限内に出来ない場合があります。

(3) 価格条件および企画提案書の提出

応募者は、応募申込書、価格条件および企画提案書などを作成の上、下記のとおり提出してください。

① 提出書類

下記のア～オを左綴じで提出してください。

ア 応募申込書【様式3-1:A4判片面1枚】

イ 構成調書(単独で応募する場合は不要)【様式3-2:A4判片面必要枚数】

ウ 応募者概要【様式任意:A4もしくはA3判片面1枚】

エ 価格条件および企画提案書【様式4:A4判片面。施設配置、施設の概要、施設イメージなど、施設計画がわかる図面などの資料A4もしくはA3判片面枚数任意。】

様式4の価格条件には、「9 保留地の契約条件等の(3)価格(単価)」に記載の売買価格の最低金額以上の金額条件を記載してください。企画提案書には、「8 評価項目および提案項目」の(1)～(5)の各項目について、具体的に記述してください。図表、写真、パース等の使用は制限しませんが、動画等の電子媒体によるものは受け付けません。

オ 媒介契約締結に係る誓約書【様式5:A4判片面1枚】

② 提出部数

正1部、副14部(副は写しで可)

③ 提出期間

令和8年2月2日(月)～令和8年2月27日(金)

④ 提出先

南城市つきしろIC南土地地区画整理組合(担当:長井、比嘉)
(住所)郵便番号901-1495 沖縄県南城市佐敷字新里1870番地
(電話)098-947-6250

⑤ 提出方法

郵送でお願いいたします。提出期限の消印有効。

7 応募に関する注意事項

(1) 複数提案の禁止

応募は1つの保留地につき1件とします。複数の保留地に対し、同じ内容での応募は出来ません。

(2)応募費用の負担

応募に必要な一切の費用は、応募者の負担とします。

(3)応募書類の取扱い

- ① 応募者から提出された書類は返却しません。
- ② 買受予定者に決定した応募者の企画提案書のうち、企画提案書は公開することがあります。
- ③ 応募に使用する言語は日本語、通貨は円、計量単位は国際単位系(SI)とします。
- ④ 審査を通過した応募者以外の名称は、応募者の不利益を考慮して、原則として公表しません。
- ⑤ 価格条件および企画提案書に含まれる特許権、商標権、実用新案権、意匠権等の権利に関する責務は、応募者が負うものとします。

(4)失格

参加表明から企業の決定までの間に、次のいずれかに該当した場合は、その時点で失格となります。

- ① 書類を期限までに提出しなかった場合
- ② 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ③ 審査における便宜を図ることを依頼する等、審査の公平を害する行為があった場合
応募者の構成企業が 応募資格を満たさなくなった場合
- ④ その他、本募集要項に違反した場合

(5)募集者が提供する資料の取扱い

本募集に関して、募集者から提供を受けた書類、図面等のすべての資料は、応募者が本募集の検討のために使用する場合を除き、他の目的で使用することは行いません。

(6)契約手続きについて(仲介)

本件募集に係る要綱作成・行政との打ち合わせ等の準備対応、応募者からの問合せ対応、各種手続き、説明対応などの募集全般の諸手続きおよび契約手続きを株式会社オオバにて実施いたします。その手続き費用として、契約相手方である買受者から、宅地建物取引業法に定める仲介手数料を、保留地引き渡し時に、株式会社オオバへお支払いいただくものとします。その費用の金額は、9 保留地の契約条件等(8)仲介手数料をご参照ください。

買受者決定後に株式会社オオバと買受者との間で、上記、売買契約手続きおよび仲介手数料に係る媒介契約書を締結いただきます。

8 評価項目および提案項目

本募集は、価格条件のほか、以下の(1)から(4)の評価項目に対し、応募者が計画・作成した企画について、評価を行いますので、企画提案書および施設計画がわかる図面等で、評価項目に対応した提案をお願いします。

(1) 相乗効果

本事業地内に令和6年8月に出店したコストコ沖縄南城倉庫店や今後、施設計画がされている未来共創事業との連携を考慮し、地域として相乗効果が発揮される提案をお願いします。

下記事項に留意して提案資料にて示していただく様、お願いします。

・応募者の出店計画における事業コンセプト(理念、テーマ、整備イメージ等)が、明瞭かつ魅力的であり、本募集の趣旨に合致していること。

・予定建築物の床面積、建築面積、高さ、用途を示すこと。

注)応募者の運営する既存店舗のうち、本出店計画に類似するモデル的なイメージを示したうえで、本出店計画におけるさらなる魅力づけや先進性を示すなど、応募者の企画提案する整備イメージが評価者にわかりやすく伝わるように工夫をお願いします。

(2) 保留地周辺への配慮

施設を建設するにあたり、保留地周辺への配慮や対策について、明確に提案をお願いします。

(3) 地域・周辺への貢献

雇用の創出や生活利便性の向上、タウンマネジメントの運営協力など、地域への貢献となる提案をお願いします。

(4) 経験

過去に出店した類似施設出店に実績があれば、その施設についてご紹介ください。

(最大2件まで)

9 保留地の契約条件等

(1) 対象保留地の指定

買受を希望する保留地を別紙「保留地位置図」に記載の番号で、価格条件および企画提案書に指定してください。

(2) 契約形態

① 売買契約にて保留地を購入していただきます。

② 売買価格の算出については、保留地の面積の坪数に単価を乗じて算出します。坪数の算出は、法面部分も含む総面積の㎡数に0.3025を乗じ、小数点3位以下は切り捨てて算出します。

(3)価格(単価)

各保留地画地の最低単価等は下表の通りです。

保留地番号	街区	画地	面積(㎡)	面積(坪)	最低単価(坪)	最低総額
②	2-1	3	1,098.01	332.14	170,000円以上	56,463,800円以上
④	3	2	2,973.07	899.35	230,000円以上	206,850,500円以上
⑭	8	7	1,314.03	397.49	230,000円以上	91,422,700円以上

(4)手付金など支払い時期

手付金は売買代金の10%とし、売買契約締結時に、残代金は土地引渡し時に、募集者の指定する金融機関口座へ振り込みにて支払いをお願いいたします。なお、振り込みにかかる手数料は買受者の負担とさせていただきます。残代金の支払い時期は、下記(6)現状引渡しの欄をご参照ください。

(5)使用用途

保留地の使用用途は、本募集の応募時に提案した用途以外の土地利用はできません。

(6)現状引渡し

保留地の土地の形状、インフラ、構造物等は現状のまま引渡しを行います。新規のインフラ引き込みや造成変更などの追加工事については、買受した者が自己の負担により、申請・工事を行う必要があります。

(7)引渡し時期および使用収益開始時期

保留地の引渡し時期および使用収益開始時期については、2026年春頃を予定しておりますが、詳細は、買受者決定した後、事務局より買受者へお知らせいたします。

(8)禁止事項

本件募集により決定した買受予定者の持つ保留地購入の権利を第三者へ譲渡することは禁止します。

応募時の予定用途の建築行為等に着手せずに、第三者への転売を行う事を禁止します。

(9)仲介手数料

契約手続き等の費用として、売買価格の3%+6万円(別途消費税)の仲介手数料を、保留地引渡しと同時に株式会社オオバの指定する金融機関口座へ振り込みにて支払いをお願いいたします。なお、振り込みにかかる手数料は買受者の負担とさせていただきます。

10 審査・選定

(1)選定・審査方法

審査方法は、応募者から提出された価格条件および企画提案書に基づき、本事業の組合役員および南城市を審査員として、買受者の決定を行います。

(2)選定結果の通知

企業の決定後、選定結果は応募者全員に通知文により連絡します。なお、選定についての質問や異議には一切応じません。

(3)契約締結

買受者の決定後、買受者と事務局との間で、契約締結に向けた調整・協議を開始いたします。その買受者との協議が不調に終わった場合は、本募集に応募した次点買受候補者と協議させていただきます。

(4)事業の中止又は延期

募集者は、本募集の買受者の決定後に、不測の事態により、本事業を中止又は延期することがあります。この場合、募集者と進出候補企業が負担した費用は、各自の負担とし、相互に請求しないものとします。また、間接被害、結果被害の予見の有無に関わらず生じた損害と逸失利益は免責とします。

以上