

国頭村村宅地分譲地購入希望者募集要項 四次募集

1 目的

国頭村では、人口減少をくい止め、定住促進を図ることを目的に、辺土名地区における住宅用地（以下「宅地」という。）の一部を分譲します。

2 分譲物件

所在地 沖縄県国頭村字辺土名地内

地 目 宅地

価 格 20,395円／m²

3 申込資格

- （1）申込者自ら居住する住宅を建設するための宅地を必要としている方。
- （2）夫婦（婚約者及び内縁関係を含む。）又は、親子を主体とした家族であること。
- （3）分譲物件（以下「本件土地」といいます。）引き渡し後5年以内に住宅を建設し同住宅に申込者自ら居住をする予定の方。
- （4）住宅建設後にその住所に住民登録し、おおむね国頭村に10年以上居住する見込みのある方。
- （5）所定の期日（契約締結の日から90日以内）までに、分譲代金を一括で支払うことができる方。
- （6）市町村税等徴収金の滞納のない方。
- （7）申込者又は現に同居し、若しくは同居しようとする親族が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成23年国頭村条例第13号）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）でない方。
- （8）申込者から独立して生計を営み、保証債務の弁済能力がある連帯保証人がいる方。

4 分譲条件

- （1）1世帯1区画とします。
- （2）分譲物件に建物を建設するときは、できる限り村内業者を利用するよう努めてください。
- （3）本件土地引渡し後10年間は、原則として次の行為を禁止します。
 - ・本件土地に借地権、地上権等、その他土地の使用収益を目的とする権利を設定すること。
 - ・売買、贈与、交換、出資等により本件土地の所有権を移転すること。
 - ・本件土地を分筆すること。ただし、相続その他特別な事由として国頭村長が認めた場合を除く。
- （4）本件土地購入後、住宅を建設するまでの期間は、譲受人の責任において購入地内の除

草等の清掃活動に努めてください。また、地域の行事やコミュニティ活動などへの積極的な参加に努めてください。

(5) 国頭村宅地分譲規程及び土地売買契約書に違反しないこと。ただし、土地売買契約書と分譲規程の間で内容に齟齬・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 申込受付

(1) 受付期間

4次募集 区画数 1区画

・令和8年1月5日～令和8年3月6日まで

※申し込み資格参照

(2) 受付時間 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。)

(3) 受付場所国頭村役場企画政策課 TEL 0980-41-2621

(4) 必要書類

- ・宅地分譲申込書（本人写真添付） 1通
- ・住民票の写し（入居予定者全員分） 1通
- ・印鑑証明 1通
- ・所得証明（令和6年度分） 1通
- ・資産証明 1通
- ・未納がない証明（課税対象者全員分） 1通
- ・身分証明（本籍地発行） 1通
- ・連帯保証人の印鑑証明 1通
- ・連帯保証人の所得証明（令和6年度分） 1通
- ・連帯保証人の資産証明 1通
- ・連帯保証人の住民票抄本 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。

(5) 申込方法

受付期間中、申込者ご本人が必要書類を持参いただきか、代理での提出の際は委任状の提出をお願いいたします。

なお、郵送での申込みは受け付けいたしません。

(6) 申込みの無効等

次のような場合は、申込みは無効となるので、ご注意ください。すでに国頭村長が申込人を

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。

- ・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、偽計を行い、もしくは威力を用いて国頭村の信用を毀損し、又は国頭村の業務を妨害する行為
 - ウ その他前各号に準ずる行為

6 説明会

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、国頭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。同一区画に複数の応募がある場合は、第1、2次募集要項を踏まえ、優先順位を設け決定を行います。なお、同じ優先順位であった場合は抽選にて決定します。ただし、譲受人が第8項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。

※優先的に順位を決定する第一、第二次募集要項内容

・第1次募集

令和6年4月1日現在、国頭村に住所又は本籍を有しており、満50歳未満であり、子育て世帯等（15歳以下の子を扶養する世帯。）に該当する方。

・第2次募集

令和6年4月1日現在、満50歳未満であり、子育て世帯等（15歳以下の子を扶養する世帯）に該当する方。また、夫婦のみの場合、両方が満40歳未満の世帯に該当する方。

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14日以内に国頭村役場内指定金融機関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場合において、分譲決定が取り消され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、国頭村役場内指定金融機関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

- ・決定通知書印鑑（実印）
- ・収入印紙（5百万円以上の区画は5千円、5百万円未満の区画は1千円）
- ・分譲代金の契約保証金の振込済書（原本）
- ・確約書
- ・連帯保証人の印鑑（実印）

※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した時に、国頭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、国頭村は速やかに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、国頭村は国頭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、国頭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をすることができます。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、天災地変その他国頭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、その損失は国頭村の負担とします。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、国頭村は、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、国頭村は、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、居住用の住宅を建設（強固な土台に建設）するものとする。
- (2) 住宅の建設に伴い、簡易水道の接続及び合併処理浄化槽の設置を行ってください。
- (3) 住宅建設の際は、国頭村景観条例、各種法令に基づき建設を行ってください。

16 ご了解事項

- (1) 電柱、電線などの位置は変更できません。
- (2) 簡易水道の接続に関しては、詳しくは役場建設課水道係（電話0980-41-2102）へお問い合わせください。
- (3) 住み良い村づくりのため、地域社会と密接な関係が必要となりますので、地域住民として字での活動や、地域行事などの参加に努めてください。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 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。国頭村が、譲受人に対して返還する金銭には利息は付�ません。
- (7) 光ケーブル引き込みは、別途加入金及び工事費が必要になります。

(8) 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。

17 個人情報の取扱について

宅地分譲に伴い申込書その他に記載された個人情報は、国頭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国頭村宅地分譲規程を準用する。