

## 西原町東崎商業用地・分譲案内



平成21年 7月 1日  
沖縄県土地開発公社西原支社

## 1 分譲用地の概要

- (1) 名称 西原町東崎商業用地（近隣商業用地）  
(2) 所在地 西原町字東崎22番地の1  
(3) 用途地域等 用途地域 近隣商業用地  
建ぺい率 8/10 容積率 30/10  
(4) 面積 13,230㎡

## 2 申込者の資格要件

- (1) 当該用地の用途に合致した施設を自ら建設し、その施設を自ら営む者、または当該施設の一部若しくは全部を賃貸させる者であること。  
※用途に関しては東崎地区地区計画により定める。  
(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であること。

## 3 分譲面積及び分譲価格

- ①分譲方法 一括又は区画分譲  
②分譲面積 一括の場合 13,230㎡  
区画分譲の場合 1区画面積が6,600㎡～6,630㎡以内の  
区画分譲  
49,913円/㎡（約165,000円/坪）

※区画分譲の場合の最低限度面積は、6,600㎡と地区計画により定められています。

## 4 申込方法

分譲の申込は、申込者本人又はその代理人が「西原町東崎商業用地分譲申込書」に關係書類を添えて、直接、西原町都市計画課東部海浜開発係までご持参ください。

## 5 申込書類

- ・ 申込書（別紙）
- ・ 事業提案書（別紙）
- ・ 添付書類（④及び⑧は2部、その他は1部）
  - ①定款又は寄付行為
  - ②法人登記簿又は商業登記簿謄本及び代表者の資格証明書
  - ③財務諸表（直近3年間の貸借対照表及び損益計算書）
  - ④会社概要
  - ⑤申込前の1年間の法人税（その1・納税額等証明用）、法人事業税、及び固定資産税の納税証明書
  - ⑥金融機関の融資証明書（残高証明書、預金・借入金）
  - ⑦印鑑証明

⑧配置図、平面図、全体鳥瞰図

⑨その他沖縄県町村土地開発公社西原支社理事が必要と認める書類

※ 申込みを要した費用は、申込者の負担とします。また、提出された申込書類等については、一切返却しません。

※ 申込書類の著作権については、申込者に帰属するものとします。ただし、西原町や沖縄県町村土地開発公社西原支社が審査結果の公表等に必要の場合は無償で使用できるものとします。

## 6 譲受人の内定

申込者は「沖縄県町村土地開発公社西原支社土地造成事業用地購入資格者選定審議会」において、資格要件、事業概要、関係書類等を総合的に審査・選考し、譲受人として内定します。内定については、沖縄県町村土地開発公社西原支社から内定者に対し「分譲内定通知書」により通知します。

なお、申込書その他関係書類に虚偽の記載事実が判明したとき、または、指定された期間内に沖縄県町村土地開発公社西原支社と土地売買契約を締結しなかったときは、内定を取り消します。

## 7 分譲条件

(1) 分譲用地は、売買契約締結日より10年間は第三者に譲渡することはできません。

(2) 分譲用地は、売買土地の所有権移転の許可があった日から3年以内に建設に着手し、5年以内に開業しなければなりません。

(3) 事業概要及び前記(1)(2)に違反した場合は、契約した売買代金で沖縄県町村土地開発公社西原支社が買い戻すことができるものとします。

(4) 売買代金は、指定する期日までに指定する金融機関へ一括して納入するものとします。

(5) 契約保証金は、売買代金の10%相当額とし、利息は付さないものとします。

(6) 契約保証金は、売買代金の一部に充当することができるものとします。

(7) 契約保証金は、譲受人に契約違反があった場合は返還せず、沖縄県町村土地開発公社西原支社に帰属するものとします。

(8) 分譲用地の所有権移転は、売買代金納入後とします。

(9) 分譲用地の使用は、土地売買契約書に定める当該土地の引渡し完了後とします。

(10) この分譲用地は、「西原町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」により地区計画が定められています。

## 8 土地売買契約

- (1) 内定者は、指定された期間内に沖縄県町村土地開発公社西原支社の定める「契約書」により、土地売買契約を締結することになります。
- (2) 契約に必要な費用は、譲受人の負担となります。
- (3) 契約のときに持参すべきもの
  - 土地売買契約の内定通知文書
  - 実印（登録印）
  - 印鑑証明書1通
  - 収入印紙

## 9 契約保証金及び土地売買代金の納入方法

契約保証金及び土地売買代金は、沖縄県町村土地開発公社西原支社所定の納入通知書により指定する期日までに指定金融機関に納入してください。

## 10 所有権移転登記及び買戻し特約登記等

- (1) 所有権移転登記は譲受人の名義とし、土地売買代金の完納後に行います。
- (2) 売買土地には、沖縄県町村土地開発公社西原支社を買戻し権者とする期間10年間の買戻し特約登記をしていただきます。
- (3) 所有権移転登記及び買戻し特約登記は、沖縄県町村土地開発公社西原支社が行うものとし、その登記に要する費用は、譲受人の負担とします。
- (4) 登記の方法は、沖縄県町村土地開発公社西原支社が囑託により行うものとしてします。

平成 年 月 日

## 西原町マリンタウン東崎商業用地分譲申込書

沖縄県町村土地開発公社西原支社  
理事 上 間 明 様

〒 ー  
住所  
会社名  
代表者名

西原町マリンタウン東崎商業用地に係る分譲要件を了承のうえ、下記の書類を添えて分譲を申込みします。

### 記

1. 事業提案書 (別紙)
2. 担当責任者

事業担当責任者	
連絡先	住所 TEL FAX E-MAIL

### 3. 添付書類

- ① 定款又は寄付行為
- ② 法人登記簿又は商業登記簿謄本及び代表者の資格証明書 (直近3ヶ月以内の者)
- ③ 財務諸表 (最近3年間の貸借対照表及び損益計算書)
- ④ 会社概要
- ⑤ 申込み前の1年間の法人税、法人事業税、及び固定資産税の納税証明書
- ⑥ 金融機関の融資証明書 (残高証明書、預金・借入金)
- ⑦ 印鑑証明
- ⑧ その他、理事が必要と認める書類

西原町マリンタウン東崎商業用地

事業提案書

企業名 \_\_\_\_\_

代表者名 \_\_\_\_\_

## (1) 事業計画

### ① 開発コンセプト

- マリントウン東崎商業用地分譲計画との整合性
- 施設の概念、土地利用計画等開発コンセプト
- 配置図（平面図）
- その他

### ② 事業内容

- 施設規模、事業形態、施設内容について
- その他

### ③ 事業スケジュール（時系列）

- 権利関係（契約の締結、土地売買契約の成立、所有権移転登記等）
- 導入（導入機能の準備、運営体制、飲食店・テナント契約等、運営・出店調整等）
- 建築関係（基本計画、実施計画、建築確認、工事期間）
- 事業（開業予定）
- その他

### ④ 管理・運営計画

- 運営管理の考え方を具体的に示す
- 環境や安全対策の方針、方策について
- その他

## (2) 施設計画

### ① 施設配置・動線設計

- 対象区画の施設配置、動線計画、緑化方針等について（図面）
- その他

### ② 施設計画

- 施設内容、規模、形態や景観への配慮、バリアフリーの導入計画等について（1/500の建築配置図、建築の平面図等）
- 飲食店、テナントについて

### ③ ネットワーク計画

- 周辺地域とマリントウン内の施設とのネットワーク計画や歩行者空間の確保等について（図面）
- 歩行者及び自動車動線、駐車場計画などについて

### (3) 資金・収支計画

#### ① 運営計画

- 動員計画（日帰客数など）
- 客単価（飲食単価、物販単価、その他）
- 売上高（飲食部門、物販部門、その他）
- 従業員数（正社員、パート・アルバイト、その他）
- 西原町民の新規雇用計画

#### ② 損益計画

- 収入（運営収入、その他収入）／年度毎（5年間）
- 支出（人件費、借入償還等）／年度毎（5年間）

#### ③ 資金計画

- 資金需要（土地取得費、建設・設備投資費、開業諸経費、その他）
- 資金調達（当期留保利益、借入金、資本金、その他）

### (4) その他

- その他にアピールしたいこと