

自治医科大学所有不動産（自治医大職員住宅 A・B 棟）売却

入札説明書

令和5年7月

自 治 医 科 大 学

1 件名 : 自治医科大学所有不動産（自治医大職員住宅A・B棟）売却

2 対象箇所（地番）：栃木県下野市祇園三丁目2番2

### 3 主要スケジュール（予定）

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| (1) 入札公告                            | 令和5年7月18日（火）                              |
| (2) 秘密保持に関する念書及び<br>入札参加資格確認申請書提出期限 | 令和5年7月31日（月）15時まで                         |
| (3) 入札参加確認通知書の送付                    | 令和5年8月4日（金）17時まで                          |
| (4) 現地内覧会                           | 令和5年8月28日（月）                              |
| (5) 質疑応答票の提出期限                      | 令和5年9月19日（火）14時まで                         |
| (6) 質疑回答                            | 令和5年10月2日（月）17時まで                         |
| (7) 応札日<br>場所                       | 令和5年10月10日（火）10時開始<br>自治医科大学20周年記念棟12階会議室 |
| (8) 売買契約締結、決済・引き渡し（契約決済一括）          | 令和5年11月末迄                                 |

※上記スケジュールは、諸手続の進捗状況により変更することがありますので、予めご了承ください。

### 4 入札条件

- (1) 宅地建物取引業の免許を受けた者であること。
- (2) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。
- (3) 栃木県暴力団排除条例（平成22年栃木県条例第30号）第2条第1号又は同条第3号第4号に規定する者でないこと。

### 5 入札までの流れ

- (1) 自治医科大学所有不動産（自治医大職員住宅A・B棟）売却にかかる入札（以下「本件入札」と言います。）に参加ご希望の方は、別紙1「秘密保持に関する念書」及び別紙3「入札参加資格確認申請書」（以下「入札参加資格申請書」と言います。）に記名押印のうえ、宅地建物取引業免許の写しと併せて上記3（2）の提出期限までに、後記14担当部署のEmailあてPDF形式にてご提出ください。なお、必要に応じて別紙6「委任状」及び別紙7「再委任状」もご提出ください。
- (2) 自治医科大学（以下「本学」と言います。）及び三井住友信託銀行株式会社（以下「エージェント」と言います。）による入札資格審査に合格した購入希望者には、「入札参加確認通知書」を上記3（3）の日時までに入札参加資格申請書に記載されたEmailあて送付いたします。詳細資料につきましては、入札資格審査に合格した購入希望者に対して、エージェントから開示いたします。なお、入札資格審査において不合格となった場合、その理由については非公表とし、何らの異議申立も受け付けません。
- (3) 入札参加資格申請書提出後に入札を辞退する場合は、別紙4「入札辞退届」を応札日前日までに後記14担当部署のEmailあてPDF形式にてご提出ください。
- (4) 応札日当日は受付にて、以下の書類をご提出ください。
  - ①別紙1「秘密保持に関する念書」
  - ②別紙2「質疑応答票」
  - ③別紙3「入札参加資格確認申請書」

- ④別紙6「委任状」※必要に応じて提出
- ⑤別紙7「再委任状」※必要に応じて提出
- ⑥入札参加確認通知書
- ⑦入札会場に入室する方の名刺

①～⑤については、押印済みの原本をご提出ください。また、受付票に記名押印するので、入札会場に入室する方の個人印をご持参ください。入札会場に入室できる方は、入札参加資格申請書に記載の代表者あるいは別紙6「委任状」あるいは別紙7「再委任状」にて権限を委任された方とその同行者1名までとします。「委任状（再委任状）」の提出がない場合、代理人での入札参加はできません。

- (5) 応札日当日、上記3(7)の時刻までに入札会場に間に合わない場合は、入札参加資格は失効いたします。ただし、事故等のため時間内に到着できないおそれが生じたときは、直ちに後記14担当部署へ連絡し、指示に従ってください。
- (6) 入札受付を行った者は、初度の入札において辞退することはできません。
- (7) 入札への参加を取り止める場合、応札日前日までは、いかなる場合でも辞退することができ、以後の取扱において不利益を与えるものではありません。
- (8) 入札参加者が1者の場合でも入札を執行します。

## 6 優先交渉権者の決定方法

- (1) 本件入札の最低価格は本学にて設定し、非公表とします。
- (2) 1回目の応札で最低価格に届かなかった場合、その場で再度入札を行います。当日に3回まで入札を行い、最低価格に届かなかった場合は、その入札における最高価格で応札した者を優先交渉権者とし、随意契約交渉に移行します。
- (3) 最低価格以上の応札があった場合、その場で最も応札金額が高かった応札者名と応札金額を発表いたします。（有効と認められた入札書を提出した入札参加者に限ります。）
- (4) 応札となるべき同価の入札をした者が2者以上あるときは、直ちに、当該入札をした者にくじを引かせて応札者を決定します。
- (5) 上記(3)で発表された応札者は優先交渉権者としてその場に残っていただき、それ以外の入札参加者は退出いただきます。なお、優先交渉権者の決定に対して、入札参加者は異議を述べることはできません。
- (6) 本件入札について、報道機関より本学に問い合わせがあった場合、優先交渉権者の名称及び落札価格について公表する場合があります。
- (7) 優先交渉権者との売買交渉が不調に終わる等の事象が発生した場合、次点の応札者を優先交渉権者として指名する場合があります。当該優先交渉権者の決定方法については非公表とし、何らの異議申立も受け付けません。

[注] 入札に当たっては、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律 第54号）等に抵触する行為を行ってはなりません。

## 7 入札について

- (1) 別紙5「入札書」について、購入希望者の住所・商号又は名称・代表者氏名・代表者印のないもの、加除訂正のあるもの（訂正印がある場合を除く）につきましては、受け付けできません。
- (2) 入札書の代表者氏名・代表者印は不動産売買契約書及び重要事項説明書等と同じ者としてください。代表者でない者が記名・押印する場合は、別紙6「委任状」にて権限を委任ください。
- (3) 再入札については、代表者印または権限を委任された者の印が押印された入札書を提出できるよう予め準

備してください。

- (4) 提出した入札書は、訂正、差し換え又は撤回することはできません。
- (5) 郵送又は電信による入札は認めません。
- (6) 融資利用特約・開発許可特約・デューデリジェンス特約の条件付とする入札書は一切受け付けできません。
- (7) 購入条件は、エージェントが配布した本物件に関する資料・情報に限らず、各購入希望者ご自身による調査及び精査を基に十分にご検討ください。なお、エージェントが配布した本物件に関する資料・情報は、本物件にかかる全ての資料・情報・条件等を網羅したものではありません。また、入札書のご提出後は、購入条件を一切変更できません。
- (8) 次の入札は無効となります。
  - ①入札参加者に必要な資格のない者が入札を行ったとき。
  - ②提出書類に虚偽の内容があったとき。
  - ③記名押印のない入札。
  - ④初度の入札に参加しなかった者が行った再入札。
  - ⑤入札書記載の調達件名、価格、氏名、その他の事項を確認できないとき。
  - ⑥調達件名に重大な誤りがあるとき。
  - ⑦入札書の内容を訂正したもので、それについて訂正印がないとき。
  - ⑧代理人が入札する場合、代理人の住所・商号又は名称・氏名が記載された「委任状（再委任状）」の提出がない場合。
  - ⑨入札者又はその代理人が同一事項について2以上の入札をしたとき。
  - ⑩談合、その他不正な行為があったと認められるとき。

## 8 取引条件等について

- (1) 公簿面積による売買とします。また、実測面積と公簿面積とが相違する場合でも、本学は、実測精算や地積更正登記の責は負いません。
- (2) 本学は、本物件を現況有姿にて引渡します。
- (3) 本物件には固定資産税・都市計画税が賦課されている未登記建物が存しています。また、当該未登記建物も売買対象及び固定資産税・都市計画税の精算対象に含まれます。ただし、本学が受領済の電柱敷地使用料は精算いたしません。
- (4) 本学は、現に保有する境界関連資料を引渡し時に交付するものとします。なお、境界未確定部分及び隣接地との越境・被越境物がある場合には、本学にて引渡し時までに境界確認書及び隣接地との越境・被越境物に関する覚書の締結を行うものとしますが、隣接地との境界確認書及び隣接地との越境・被越境物に関する覚書が取得できない場合は、その交渉内容を記載した書面を買主に交付することにより、隣接地との境界確認書及び隣接地との越境・被越境物に関する覚書に代えるものとし、買主は予め了承するものとします。
- (5) 本学が、本物件について種類又は品質に関して本契約の内容に適合しないもの（本物件の隣接地との越境・被越境物、建物及び設備の劣化・損傷・汚損・不具合、地下埋設物、土壤汚染対策法・各種条例・ダイオキシン類対策特別措置法・水質汚濁防止法等の行政諸基準に定められている有害物質並びに油分、アスベスト・PCB等）を引渡ししたときでも、買主は本学に対し、契約不適合を担保すべき責任の履行を請求できないものとします。
- (6) 本物件引渡し後、本物件に建物以外の残置物が存する場合、本学は、当該残置物の所有権を放棄し、買主に所有権が承継されたものとします。
- (7) 本物件の所有権移転は買主からの資金決済をもって行うものとし、その登記にかかる費用（登録免許税、

司法書士報酬等）は、売買代金とは別に買主の負担とします。司法書士は、買主指定とします。なお、買主が建物の解体を前提とする場合でも、建物の所有権移転登記を行うものとし、本学名義での滅失登記は認めないものとし、（建物にかかる固定資産税・都市計画税も下記（9）の通り精算対象とします。）

- (8) 本物件に関する売買代金については、本学の指定する銀行口座への振込により支払うものとし、振込手数料は買主の負担とします。
- (9) 本物件に賦課される固定資産税・都市計画税については、決済日当日以降の分を買主負担とし、令和5年度の税額にて精算を行うものとし、なお、固定資産税・都市計画税の負担の起算日は1月1日とします。
- (10) 売買契約の締結にあたり、売買代金は入札書に記載された購入価格に建物購入価格のみ当該金額の100分の10に相当する額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額）とします。なお、税法の改正により契約年度中に消費税等の税率が変動する場合には、当該改正税法施行日以降における変動後の消費税率により計算した額とします。また、契約違反による契約解除時の違約金の額は、売買代金（税込）の20%相当額とします。
- (11) 本学及びエージェントは、本件入札に際して開示する本物件に関する資料・情報の正確性・真正性・完全性・十分性に関して、一切の表明保証を行わないものとし、また、現況と配布資料が相違する場合には現況を優先します。なお、本学及びエージェントは、購入希望者に発生した如何なる費用・損害等について一切負担・補償は致しません。
- (12) 買主は、売買代金（税込）とは別に媒介手数料として、売買代金（税別）×3%+6万円（消費税及び地方消費税 別途）をエージェントへ支払うものとし、
- (13) 本学は、本物件に関し、耐震診断調査を実施しておらず、建物の耐震性については不詳です。
- (14) 売買契約書は、別紙8「不動産売買契約書（案）」の通り締結することとし、優先交渉権者からの変更の要請には原則応じません。別紙8「不動産売買契約書（案）」から内容の変更がある場合には、その旨を通知いたします。
- (15) 売買契約書は売主買主双方保管分として2通作成します。貼付する印紙は、2通とも売買代金とは別に買主の負担とします。

## 9 現地内覧会

現地内覧会の参加を希望する場合は、後記15 エージェント担当者までお問合せ願います。

## 10 質疑応答

- (1) 本件入札の手續及び本物件に関するご質問は、別紙2「質疑応答票」の書式によるものとし、上記3（5）の提出期限までに後記15 エージェントのE-mail あて word 形式にて提出してください。本学と協議のうえ、エージェントにて上記3（6）までに回答します。
- (2) 質疑が無い場合もその旨記載の上必ず提出してください。
- (3) 質疑応答の内容は質疑応答票を提出した者全員に開示します。
- (4) 別紙2「質疑応答票」については、応札日当日に代表者印または委任状にて権限を委任された方の印を押印の上、受付時に原本を提出してください。

## 11 その他留意事項

- (1) 入札説明書に記載されている事項及び本物件に関する質問等がありましたら、後記15 エージェント担当者までお問合せ願います。後記14 担当部署ではお答えしかねます。
- (2) 本件入札について、近隣住民等への通知は行っていないので、現地調査等は十分にご注意願います。

- (3) 優先交渉権者において、指定期日までに契約を締結しない場合は、以後の入札等の実施について参加の制限等を受けることがあります。
- (4) 優先交渉権者決定後から契約締結までの間に、優先交渉権者との売買契約締結等に問題があると本学及びエージェントが判断した場合は、優先交渉権者の決定を取り消すことがあります。この場合、以後の入札等の実施について参加の制限等を受けることがあります。

## 12 反社会的勢力排除に関する事項

暴力団等（暴力団、暴力団関係企業など、不当介入を行う全ての者をいう。）からの不当要求又は業務妨害（以下「不当介入」という。）の排除について

- (1) 暴力団等から不当介入を受けた場合は、その旨を直ちに本学へ報告し、所轄の警察署に届け出ること。
- (2) 暴力団等から不当介入による被害を受けた場合は、その旨を直ちに本学に報告し、被害届を速やかに所轄の警察署に提出すること。
- (3) 本学及び所轄警察署と協力し不当介入の排除対策を講じること。

## 13 添付資料

- (1) 秘密保持に関する念書（別紙 1）
- (2) 質疑応答票（別紙 2）
- (3) 入札参加資格確認申請書（別紙 3）
- (4) 入札辞退届（別紙 4）
- (5) 入札書（別紙 5）
- (6) 委任状（別紙 6）
- (7) 再委任状（別紙 7）
- (8) 不動産売買契約書（案）（別紙 8）

## 14 担当部署

所在地：〒329-0498 栃木県下野市薬師寺 3 3 1 1 - 1

施設名：自治医科大学

担当者：総務部 管財課 田中 克宏

T E L : 0285-58-7606

E-mail: kanril【atm】jichi.ac.jp

※スパムメール対策のため、【@】を【atm】と表示しております。

## 15 エージェント

所在地：〒100-8233 東京都千代田区丸の内 1 丁目 4 番 1 号

社 名：三井住友信託銀行株式会社

担当者：不動産営業第五部 営業第二課 織田 将太郎

T E L : 03-6256-6057

E-mail: Orita\_Shoutaro【atm】smtb.jp

※スパムメール対策のため、【@】を【atm】と表示しております。

以上

【不動産の表示（登記記録記載による）】

土地

所在 下野市祇園三丁目

地番 2 番 2

地目 宅地

地積 5,314.75 m<sup>2</sup>

建物①

所在 下野市祇園三丁目 2 番地 2

家屋番号 2 番 2 の 1

種類 共同住宅

構造 鉄筋コンクリート造スレート葺 5 階建

床面積 1 階 362.12 m<sup>2</sup> 2 階 346.72 m<sup>2</sup> 3 階 346.72 m<sup>2</sup> 4 階 346.72 m<sup>2</sup> 5 階 346.72 m<sup>2</sup>

建物②

所在 下野市祇園三丁目 2 番地 2

家屋番号 2 番 2 の 2

種類 共同住宅

構造 鉄筋コンクリート造スレート葺 4 階建

床面積 1 階 424.87 m<sup>2</sup> 2 階 417.17 m<sup>2</sup> 3 階 417.17 m<sup>2</sup> 4 階 417.17 m<sup>2</sup>

以下余白