

入札応募要領

【入札窓口会社】
三井住友信託銀行
大阪本店不動産営業部

弊社は所有者である奈良県市町村職員共済組合様(以下「売主」という。)から売却業務依頼を受けております別紙不動産(対象不動産の概要参照)を入札により購入予定者を募集いたします。

購入予定者の選定につきましては、以下の手順により進めることといたしますので、ご購入を検討される場合は、内容を十分ご理解のうえ、お手続き頂きますようお願いいたします。

また、本入札に関連した個人情報を含む入札参加者の情報は、売主ならびに三井住友信託銀行で共有いたしますので予めご承知置き下さい。

1. 入札予定物件

- ・別紙、「対象不動産の概要」の通りです。
- ・なお、最低売却価格は、非公開としております。

2. 売却スケジュール

入札参加申込期間	平成 26 年 11 月 7 日 (金) から 平成 26 年 11 月 19 日 (水) まで 消印有効
入札参加者決定	平成 26 年 11 月 20 日 (木) までに順次
現地内覧会	平成 26 年 11 月 21 日 (金) 13 時から 16 時まで
質問事項受付	平成 26 年 11 月 20 日 (木) から 平成 26 年 11 月 25 日 (火) まで
入札・開札	平成 26 年 12 月 2 日 (火) 14 時から 物件名：四季の宿 やまと
売買契約締結	平成 26 年 12 月上旬予定
決済・引渡し	平成 26 年 12 月 24 日 (水) まで

3. 入札参加者の資格

以下に該当する方は、入札に参加することができません。

- ① 入札者本人以外の者(代理、媒介等による入札参加はできません。但し、法定代理人による場合は除きます。)
- ② 公序良俗に反する目的で不動産を取得しようとする者
- ③ 宅地造成・分譲等を目的とする場合、それに必要な資格(宅地建物取引業法第 3 条に規定する免許等)を有しない者
- ④ 過去の競争入札等(以下、入札等といいます)において、公正な競争の執行を妨げた者、又は公正な価格を害し若しくは不正の利益を得るために連合した者
- ⑤ 過去の入札等において、購入予定者が契約を結ぶこと又は契約者が契約を履行することを妨げた者

- ⑥ 過去の入札等において、正当な理由がなく、定める期日まで契約を締結しなかった者
- ⑦ 過去の入札等において、正当な理由がなく、契約を履行しなかった者
- ⑧ 法人で参加した場合の参加企業の役員
- ⑨ 個人で参加した場合の参加者の同居人
- ⑩ 未成年者、成年被後見人又は被保佐人が単独で申込をする場合
- ⑪ 破産者で復権を得ない者
- ⑫ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律に基づき処分を受けた団体及びかかる団体に属している者ならびにこれらの者と取引のある者
- ⑬ 組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律に定める犯罪収益等隠匿及び犯罪収益等收受を行い又は行っている疑いのある者及びこれらの者と取引のある者
- ⑭ 貸金業法第24条第3項に定義される取立て制限者、又はこれらに類する者
- ⑮ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条で定義される暴力団、指定暴力団、指定暴力団連合、暴力団員若しくはこれらの関連者
- ⑯ その他売主が不相当と認めた者

※参加資格につき、入札参加申込書受付後に売主にて審査し、参加者を決定いたします。なお、参加資格の審査内容については、一切開示いたしません。

又、審査基準及び合否理由のお問合わせには一切お答えできませんので、予めご承知置き下さい。

4. 入札参加申込み

(1) 入札参加申込方法

- ・入札への参加を希望される場合は、「入札参加申込書」「誓約書」をご記入のうえ、必要資料を添付して、(2)記載の郵送先に、簡易書留により郵送にてお申込下さい。(郵送以外の方法による申込は、受付いたしませんのでご注意ください。)
- ・また、期間内に入札参加申込書を提出されなかった方は、入札に参加できません。
- ・なお、個人情報を含む入札参加申込者の情報は、入札及びご契約手続のため、売主と入札窓口会社である三井住友信託銀行株式会社との間で共有いたします。
- ・ご提出書類・必要資料

法人で参加申込される場合※1	個人で参加申込される場合※1
<ul style="list-style-type: none"> ・入札参加申込書（実印を押印ください。） ・誓約書（実印を押印ください。） ・会社概要書・事業経歴書 ・商業登記簿謄本※2 	<ul style="list-style-type: none"> ・入札参加申込書（実印を押印ください。） ・誓約書（実印を押印ください。） ・住民票抄本（本籍地の記載の<u>ないもの</u>）※2

※1 ご提出いただいた個人情報を含む資料等につきましては、当該入札及びご契約手続のためだけにのみ使用いたします。また、ご提出いただいた資料・情報は、弊社にて厳正に取扱させていただきます。

なお、法令、裁判手続その他法的手続、または監督官庁により、入札参加者の情報の提出を求められた場合等は、その要求に従うことがあります。

※2 発行日から3ヶ月以内のものを添付して下さい。

※3 入札参加申込書及び誓約書には必ず実印を押印して下さい。入札当日に印鑑証明書をご持参頂きます。

※4 入札参加に要する費用は弊社では負担できませんのでご了承ください。

※5 ご提出いただいた資料は返却いたしませんのでご了承ください。落札者分を除き、開札後一定期間経過後、弊社にて責任を持って廃棄処分いたします。

(2) 入札参加申込受付期間・郵送先

- ・平成26年11月7日(金)～平成26年11月19日(水)まで 消印有効
- ・申込書類に不足のある場合や、期限を過ぎたものは受付できませんので、ご注意ください。

・郵送先

〒540-8639

大阪市中央区北浜4-5-33

三井住友信託銀行 大阪本店不動産営業部 営業第一課 山中 宛て

(問い合わせ先) TEL : 06-6220-2561

(3) 入札参加者決定通知

- ・入札参加申込書受付後、売主にて参加資格についての審査を行い、入札参加者を決定いたします。なお、審査基準及び合否理由のお問合わせには一切お答えできませんので、予めご承知置き下さい。
- ・入札参加者へは、次の書類をご郵送いたしますので、これらの書類を使用して入札に参加して下さい。

ご郵送する書類
<ul style="list-style-type: none"> ・入札参加通知書 ・入札書

5. 現地内覧会

平成26年11月21日(金)13時～16時に実施いたします。(自由内覧といたします。)

なお、現地内覧はその他の日時で行いません。

※お車でのご来場は近隣住民の方のご迷惑となるため、近隣有料駐車場のご利用をお願い致します。

6. 質問事項受付

本物件の質問事項につきましては平成26年11月20日から平成26年11月25日までに下記までメールにて件名「奈良県市町村職員共済組合不動産売却質問事項」と記載の上でお問合わせ下さい。後日、取り纏めの上で入札参加希望者全員にメールにて回答させていただきます。

・問い合わせ先

〒540-8639

大阪市中央区北浜4-5-33

三井住友信託銀行 大阪本店不動産営業部 営業第一課 山中 宛て

(問い合わせ先) TEL : 06-6220-2561 メールアドレス : Yamanaka_Katsuhiko@smtb.jp

7. 入札

(1) 入札日時・場所

入札日時:平成26年12月2日(火) 14時から

物件名: 四季の宿 やまと

※当日は混雑が予想されますのでお早めにご来場下さい。

入札会場:奈良商工会議所 4階 402号

住所:奈良市登大路町36-2 TEL 0742-26-6222

※なお、入札会場には駐車場はございませんので公共交通機関を利用してご来場下さい。

(2) 入札当日に持参いただく書類等

- ・ 入札参加通知書
- ・ 入札書
- ・ 印鑑証明書(発行日から3ヶ月以内のもの) ※落札者のみご提出頂きます。
- ・ ご実印

(3) 入札方法

- ・ 入札者は、指定の日時・場所で、入札書に必要な事項を記載し、署名又は記名のうえ押印し入札箱に投函して下さい。
- ・ 入札箱に投入した入札書は引替、変更又は取消できません。
※入札者欄への押印洩れ、入札金額の誤記がないよう特にご注意下さい。
※会場でのご質問には、一切お答えできませんのでご了承ください。
※会場では、当社の係員の指示に従っていただきますようご協力をお願いいたします。指示に従わない方は、退場していただく場合がありますので、ご注意ください。

(4) 開札

- ・ 開札は、入札締切後ただちに入札者の面前において行います。

(5) 購入予定者(落札者)の決定

- ・ 開札の結果、売主が設定しました最低売却価格以上で、最高金額を入札した者を購入予定者として決定します。なお、最低売却価格は、公表いたしません。
- ・ 落札となるべき同価の入札をした者が2人以上あるときは、直ちに「くじ」によって購入予定者(落札者)を決定いたします。
- ・ 開札の際は、開札物件の落札金額のみを発表いたします。また、購入予定者(落札者)の氏名等は開示いたしません。

(再入札の場合)

- ・ 前記第1回目の入札実施で最低売却価格以上での入札者がいない場合には、第2回目の入札を第1回目の最高価格を公表の上(最低売却価格は第1回目と同様に非公開)、第1回目の入札参加者により第1回目の入札終了10分後に行います。購入予定者(落札者)の決定は第1回目の入札と同様とします。
- ・ 第2回目の入札でも最低売却価格以上での入札者がいない場合には、第3回目の入札を第2回目の最高価格を公表の上(最低売却価格は第1回目と同様に非公開)、第2回目の入札参加者により第2回目の入札終了10分後に行います。購入予定者(落札者)の決定は第1回目の入札と同様とします。
- ・ なお、第2回目の最高価格が最低売却価格と乖離がある場合には、第3回目の入札を行わないこともあります。
- ・ 第3回目の入札でも最低売却価格以上での入札者がいない場合には入札を終了します。

8. 主な契約条件

- (1) 購入予定者(落札者)との売買契約締結には、売主の議決機関である組合会での決議が条件となります。
- (2) 現状有姿、公簿面積による取引とし、実測精算等を行いません。
- (3) 原則として、売買契約及び残金決済(物件の引渡し)を平成26年12月24日(水)までとします。
- (4) 案内図面が現況と相違している場合は、現況を優先いたします。
- (5) 越境物、残置物、地中埋設物、擁壁からの漏水、建物の雨漏り等についても、現況のまま引渡しさせていただきます。
- (6) 売主は建物増築未登記部分については表示変更登記は行いません。
- (7) 売主は瑕疵担保責任(設備含む)を負いません。落札者が非事業用目的の個人の場合は、売主

が土地についてのみ瑕疵担保責任を引渡し後6ヶ月まで負います。

- (8) 開発許可申請及び開発許可の取得は本物件引渡し後買主の責任と負担において行うものとします。
- (9) 売主は土壤汚染調査、地耐力調査等を行いません。
- (10) 固定資産税・都市計画税清算における起算日は4月1日とします。なお建物についても精算対象とさせていただきます。課税証明書については秘密保持に関する念書を提出の上で開示させていただきます。
- (11) 売買代金のお支払いは銀行振込によるものとします。なお、振込手数料は買主負担となります。
- (12) 購入予定者となった後、原則として前項(3)の期日まで(平成26年12月24日(水))に売買契約を締結できなかった場合は、購入予定者としての資格を喪失いたします。
- (13) 購入予定者と売買契約締結する買主は、同一であることを条件とします。また、購入予定者である買主に引渡しを受けていただき、買主へ所有権移転登記を行います。(他の方への中間省略登記はできません。)
- (14) 買主は本物件の引渡し後、速やかに自己の責任と負担において本物件建物の解体・滅失を完了するものいたします。建物図面関係書類につきましては秘密保持に関する念書を提出の上で開示させていただきます。
- (15) 売主は買主に対して本物件建物の滅失に必要な登記申請に必要な書類又は情報を提供又は交付いたします。
- (16) 本物件北側隣接地所有者との間で境界線についての過去に係争があり現在、和解が成立しています。和解内容については秘密保持に関する念書を提出の上で開示させていただきます。
- (17) 本物件は都市計画区域内の都市計画施設に該当しますので公有地拡大推進法に基づき、土地買取希望届出書を現在奈良市長宛にて提出しております。奈良市を含めた公共団体より買取希望があった場合は、そちらの交渉権が優先されるため、本入札を延期又は中止させていただくことがあります。
- (18) 諸事情により予告なしに売却を中止する場合がありますが、購入ご検討に要した費用につきましては売主及び弊社は一切負担いたしません。

9. 諸費用等について

なお、本物件を落札された場合、落札金額(建物価格がある場合には建物消費税が加算されます)以外に以下の諸費用が必要となりますのでご確認ください。

●契約印紙代

契約金額	100万円を超え500万円以下	2,000円
契約金額	500万円を超え1,000万円以下	10,000円
契約金額	1,000万円を超え5,000万円以下	20,000円
契約金額	5,000万円を超え1億円以下	60,000円
契約金額	1億円を超え5億円以下	100,000円
契約金額	5億円を超え10億円以下	200,000円
契約金額	10億円を超え50億円以下	400,000円

●仲介手数料

入札窓口会社は契約金額×3%+6万円(別途消費税要)を申し受けます。

●登記費用

所有権移転登記申請に要する費用は、買主の負担となります。

(ただし、登記原因証明情報を作成する場合の作成費用及びこれに付随する費用は売主の負担とします。)

詳細はご依頼される司法書士様におたずね願います。

●固定資産税等

物件引渡日をもって日割精算となります。起算日は、4月1日とします。

●不動産取得税

不動産の取得(土地及び家屋)に対して、その不動産の所在地の都道府県が、その不動産の取得者に課税する税金です。詳細は県税事務所にお問合わせください。

10. その他の注意事項

- ・現地内覧会以外での本物件への立入りは堅く禁止させていただきます。また売主に対する本件売却に関するお問合わせは固くお断りさせていただきます。
- ・本書入札案内は、本物件のご購入をご検討される方に限りの取扱いとさせていただきますので、第三者への情報提供は厳禁とさせていただきます。

対象不動産の概要	
物件名	四季の宿 やまと
土地 (登記簿記載)	(宿泊施設本館) 所 在:奈良市鍋屋町 地 番:13番2 地 目:宅地 地積:1381.87㎡
建物 (登記簿記載)	所 在:奈良市鍋屋町13番地2、13番地4、15番地 家屋番号:15番 種 類:宿泊所 構 造:鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階 延床面積:2165.90㎡ 築年月日:昭和45年6月18日新築
公法規制	(宿泊施設本館) ・用途地域:第1種住居専用地域 ・建ぺい率:60% ・容積率:200% ・日影規制:4h~2.5h (4m平面) ・防火等:準防火地域 ・その他:都市計画道路「二条線」より30m以内は15m高度地区 都市計画道路「二条線」より30m超は15m斜線高度地区
公法規制	・建ぺい率:60% ・容積率:200% ・防火等:準防火地域
利用可能施設	・接面道路に、上水道、下水道(合流式)、都市ガスの埋設管があります。
その他	・アスベスト調査実施済 地階厨房室天井材(石綿セメント板) 使用面積:133㎡ 4階脱衣室天井材(石綿セメント板) 使用面積:20㎡ 埋蔵文化財包蔵地(平城京跡・奈良町遺跡)