

**独立行政法人 国際協力機構
(財産売却) 一般競争入札の案内**

2020年10月

独立行政法人国際協力機構 (JICA)
売却業務(媒介)受託者：**みずほ不動産販売株式会社**
(問い合わせ先) TEL. 03-5200-1625

目 次

目次	.....	P. 1
1 はじめに	.....	P. 2
2 売却物件一覧	.....	P. 3
3 一般競争入札実施要領	.....	P. 3
4 入札心得書	.....	P. 7
5 入札関係書式等	.....	P. 12
6 売却に係る条件・特記事項について	.....	P. 19
7 その他		
【参考】入札公告	.....	P. 20
売買契約書（案）	.....	P. 23

(一社) 不動産協会会員 (社) 不動産流通経営協会 (公社) 首都圏不動産公正取引協議会
国土交通大臣 (8) 第3529号
みずほ不動産販売株式会社
〒103-0027 東京都中央区日本橋一丁目3番13号 東京建物日本橋ビル8階
電話番号 : 03-5200-1625

1 はじめに

この資料は、独立行政法人国際協力機構が2020年10月1日付けをもって公告した独立行政法人国際協力機構財産売却一般競争入札による売却にあたり、入札への参加を検討される皆様に入札に付す不動産の概要、入札方法等を説明するものです。

なお、今回の入札は独立行政法人国際協力機構が売主となり、売却対象不動産1物件を競争入札により売却いたします。

必ず物件の内容を確認されてから、入札参加の申込みをされるようお願いいたします。

◆本入札の概要

入札参加 申込	2020年10月1日（木）から2020年10月14日（水） （日曜、祝日を除く午前10時から12時及び午後1時から4時まで） [申込み先] 〒103-0027 東京都中央区日本橋一丁目3番13号 東京建物日本橋ビル8階 みずほ不動産販売株式会社 法人営業第二部 JICA担当 電話03-5200-1625 ※入札参加申込は、所定の用紙を用い、みずほ不動産販売JICA担当者宛、当該担当者の在席をご確認の上ご来社ください								
入札参加 通知	2020年10月26日（月）までに発送予定 資格審査の結果は、入札参加申込者宛に「入札参加通知書」にて通知 します（郵送） 併せて入札区分の資料をご提供致します								
内覧日	内覧は、以下の通り行います <table border="1"><thead><tr><th>入札区分</th><th>施設名等</th><th>内覧日</th><th>時間</th></tr></thead><tbody><tr><td>物件1</td><td>相武台職員住宅</td><td>10月29日（木）</td><td>13:00~16:00</td></tr></tbody></table> ※内覧希望者は、2020年10月26日（月）午後4時までにみずほ不動産販売JICA担当宛電子メールにて予約してください なお、本物件には駐車場の用意がありませんのでご注意ください	入札区分	施設名等	内覧日	時間	物件1	相武台職員住宅	10月29日（木）	13:00~16:00
入札区分	施設名等	内覧日	時間						
物件1	相武台職員住宅	10月29日（木）	13:00~16:00						
質疑受付 期間	2020年10月1日（木）から2020年11月6日（金） （日曜、祝日を除く午前10時から12時及び午後1時から4時まで） 質問については原則電子メールにてお問い合わせ願います いただいたご質問・お問合せ等は2020年11月13日（金）を目処に入札参加通知をお送りした方全員に回答いたします								

	<p>[問合せ先] 〒103-0027 東京都中央区日本橋一丁目3番13号 みずほ不動産販売株式会社 法人営業第二部：JICA担当 電話：03-5200-1625 E-mail：komatsu-h@mizuho-re.co.jp、uemoto-s@mizuho-re.co.jp</p>
入札当日の受付	<p>■入札区分 物件1 日時：2020年11月20日（金）午前10時30分 場所：TKP東京駅日本橋カンファレンスセンター 東京都中央区八重洲一丁目2番16号 TGビル本館 1階カンファレンスルーム101</p>
入札・開札	<p>■入札区分 物件1 （入札）日時：2020年11月20日（金）午前11時00分 場所：TKP東京駅日本橋カンファレンスセンター 東京都中央区八重洲一丁目2番16号 TGビル本館 1階カンファレンスルーム101 （開札）入札後直ちに開札</p> <p>入札開始時間に遅れた場合には、入札に参加できませんのでご注意ください</p>
落札者の決定	<p>あらかじめ独立行政法人国際協力機構が定めた最低売却価格以上の有効入札のうち最高金額で入札を行った方とします なお、契約内容（物件所在地、区分、数量、契約年月日、契約金額、買主の業種）を公表することとします。</p>

2 売却対象不動産の一覧

入札区分	施設名称	所在地（地番）	種別	土地面積（㎡）	建物延床面積（㎡）	建築年次	最低売却価格
物件1	相武台職員住宅	神奈川県座間市相武台二丁目285番1	所有権	1468.90	2648.75	1997年10月	金184,029,000円 （消費税含む）

3 一般競争入札実施要領

（1）入札参加資格及び留意事項

ア 入札参加資格

以下の要件を満たす法人を対象とします。

- ① 独立行政法人国際協力機構契約事務取扱細則（平成15年10月1日細則（調）第8号）第4条（有資格者として不適格な者）第1項の規定に該当しないものであること。
- ② 独立行政法人国際協力機構不動産管理細則（平成15年10月1日細則（経）第6号）第6条（行為の制限）第1項に該当しないものであること。
- ③ 売主が、入札参加者として不適当と認めなかった者。

イ 入札参加資格確認書類

2020年10月14日（水）午後4時を期限とする入札参加申込時に次の書類を提出していただき、競争入札参加資格の確認を行います。

- ① 入札参加申込書
- ② 商業登記簿謄本（発行後3ヶ月以内）
- ③ 印鑑証明書（発行後3ヶ月以内）
- ④ 会社概要（会社パンフレット等）
- ⑤ 過去3年分の決算報告書
- ⑥ 宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業者であることを証する書類（宅地建物取引業免許証の写し等）（宅地建物取引業者の方のみ）

ウ 入札参加資格通知

入札参加資格の審査結果は、2020年10月26日（月）までに、入札参加申込者宛に通知すると同時に「入札参加通知書」を郵送します。

エ 留意事項

競争入札参加に当たっては、「入札心得書」、入札区分の資料、質疑応答及び質疑回答時に同時に提供する容認事項を熟読のうえ、ご参加ください。

(2) 内覧の日時及び場所

ア 内覧希望者は、2020年10月26日（月）午後4時までみずほ不動産販売株式会社法人営業第二部：JICA担当宛、電子メールにて予約してください。

イ 現状有姿による一般競争入札のため、可能な限り内覧にご参加ください。参加されなかった場合にも、当日の説明事項は了解されたものとみなします。なお、この場合には、必要な事項につきお伝えいたしますので、必ず入札前までにみずほ不動産販売株式会社法人営業第二部：JICA担当へご連絡ください。

ウ 物件には土地及び建物だけではなく、多少の残置物等も含まれます。

エ 各物件には駐車場の用意がありませんので、車でのご来場はご遠慮願います。

個別物件内覧は、以下のとおり行います。

入札区分	施設名称	住居表示	内覧日	時間
物件1	相武台職員住宅	神奈川県座間市相武台 二丁目11番1号	10月29日（木）	13：00～16：00

(3) 「公示書」及び「独立行政法人国際協力機構財産売却一般競争入札の案内」に対する質問

ア 「公示書」及び「独立行政法人国際協力機構財産売却一般競争入札の案内」に対する質問がある場合には、次に従い電子メールにて、ご提出ください（様式は自由ですが、商号／名称、担当者名及び連絡先を必ず記載してください）。

- ① 提出期間：2020年10月1日（木）から2020年11月6日（金）までの日曜、祝日、休日を除く午前10時から12時及び午後1時から4時まで
- ② 提出先：みずほ不動産販売株式会社
法人営業第二部 JICA担当
電話 03-5200-1625
E-mail komatsu-h@mizuho-re.co.jp、uemoto-s@mizuho-re.co.jp

イ アの質問に対する回答は、入札参加通知書をお送りした全社に対し、2020年11月13日（金）を目処に電子メールにて送付いたします。

(4) 入札日時及び場所

入札区分	入札会場	入札日時
物件1	TKP東京駅日本橋カンファレンスセンター（TGビル本館） 1階カンファレンスルーム101	2020年11月20日（金） 午前 11時00分

ア 入札心得書を熟読のうえ、ご参加ください。

イ 受付は入札開始の30分前から行います（入札参加者及びその関係者以外のかたは、入札会場への入場はできません。－入札者につき最大2名までの参加ができます）。

ウ 時間に遅れると入札に参加できませんので、ご注意ください。

(5) 入札時の持参品等

ア 入札参加通知書

イ 委任状

・留意事項

① 法人の代表者が入札に参加される場合は不要です。

② 法人の代表権がない方が入札に参加する場合には、委任者の実印を捺印した委任状を提出してください。

ウ 入札書

エ 筆記用具（黒のボールペン又は万年筆）

(6) 入札方法

入札関係書式等に示す用紙を使用し、下記のとおり行ってください。なお、入札書の提出後、入札を取り消すことや入札書の記載内容の変更はできませんのでご注意ください。

① 「入札書」に必要事項を記載のうえ、入札書提出用の封筒（市販のもので可）に入れて封をして提出してください。

※ 土地については消費税及び地方消費税相当額を加算する必要はありませんが、建物及びその他付属設備については消費税及び地方消費税相当額を加算する必要がありますので、消費税及び地方消費税相当額を含めた金額を記載してください。

※ 売買金額の中に占める土地・建物・消費税の金額割合は2020年度固定資産税評価額割合に基づき売主が決定します。

※ 入札書の記載で、入札者欄へ押印漏れ及び入札金額の誤記がないように特にご注意ください。

② 法人の代表権のある方が入札される場合で、入札書に印鑑証明登録印以外の印章を使用する場合は「使用印鑑届」（様式第3号）をご提出ください。

③ 法人の代表権のない方が入札される場合には、受付の際、あらかじめ「委任状」が必要になりますので、ご提出ください。

(7) 入札の無効

次の各号の一に該当する入札は、無効とします。

ア 競争入札参加に必要な資格のないものが行った入札

イ 所定の入札書以外の書式を使用して行った入札

ウ その他、入札心得書において無効とするもの

(8) 落札者の決定方法

開札の結果、機構で定めた最低売却価格以上で、かつ最高金額の入札をした者をもって落札者といたします。

ただし、落札となるべき同価の入札をした者が2人以上いる場合は、開札終了後、直ちにくじによって落札者を決定します。当該入札参加者が開札会場にいない場合又はくじを引かない場合には、機構の指定した者にくじを引かせて落札者を決定します。

(9) 契約の締結等

ア 落札者との売買契約締結に先立ち、売買契約締結日までに売却業務（媒介）受託社であるみずほ不動産販売株式会社が重要事項説明を行います。

イ 落札者との売買契約の締結及び物件引渡しは、2020年12月18日（金）までに行うものとし、日程調整にご協力いただきます。

ウ 不動産売買契約書（案）は別添のとおりです。

エ 売買代金以外にも不動産売買契約書（機構保管のもの1部）に貼付する収入印紙、所有権移転登記に必要な登録免許税、銀行への振込手数料等、本契約の締結及び履行に関して必要な費用はすべて落札者の負担となります。

（※売買契約書は2部作成しますが、機構は印紙税非課税団体であることから買主のみ印紙貼付、買主保管分売買契約書には機構が印紙税非課税団体である旨の表示をします。）

また、所有権移転の日からの固定資産税等の相当額につきましては、日割計算により清算することとなりますので、あらかじめご了承ください。

(10) 売買代金の支払方法

不動産売買契約締結後、速やかに売買代金全額を支払っていただきます。

(11) 所有権の移転

ア 売買代金全額の納付が行われたときに所有権の移転があったものとし、物件を引き渡しします（現地での引き渡しは行いません）。

イ 所有権の移転登記は、売買代金全額の納付確認後、司法書士に委任して行います。

所有権移転登記に必要な登録免許税、登記手数料等必要な費用は、落札者の負担となります。

ウ 本物件に対して賦課される公租公課及びその他の賦課金は、アの引渡しの日をもって区分し、その日以降の分は落札者の負担となります。

(12) 契約内容の公表

本契約については、その契約内容（物件所在地、区分、数量、契約年月日、契約金額、買主の業種）を公表することとなります。

以上

4. 入札心得書

(入札者の心得)

第1条 入札希望者は、「独立行政法人国際協力機構（以下「機構」という。）
財産売却一般競争入札の案内」及び本心得書を熟知のうえ入札してください。

(契約の締結の拒否)

第2条 現物と公示数量が符合しない場合でもこれを理由として契約の締結を拒むことはできません。

(代理人による入札)

第3条 代理人により入札する場合は、入札前に必ず委任状を提出してください。

(入札書の提出の要件)

第4条 入札は、所定の入札書により、封書にして入札日時に提出しなければなりません。

(入札書の記入方法)

第5条 入札書には、入札者の住所氏名を記入のうえ、押印するものとし、また、金額の記入は算用数字を使用し、最初の数字の前に¥を記入してください。

(入札書の引き換え、変更、又は取消しの禁止)

第6条 提出済の入札書は、その事由のいかんにかかわらず、引き換え、変更又は取消しを行なうことはできません。

(入札の無効)

第7条 次の各号の一に該当する入札は、無効とします。

- ① 入札参加申込書を提出していないもの
- ② 一人で2通以上の入札をしたもの
- ③ 公示又は本心得書の条項に違反するもの
- ④ 入札書の金額を訂正したもの
- ⑤ 機構で定める契約競争参加有資格者についての登録不適合要件に該当するもの及び機構から指名停止を受けているもの
- ⑥ 機構の職員で、不動産の管理事務に従事するもの
- ⑦ 入札事務担当者が入札書を不完全と認めたもの

(開札)

第8条 開札は、入札者の面前で行ないます。

- 2 開札の結果、予定価格に達する入札のない場合で、入札参加者が再度の入札を希望するときは、直ちに再入札を行います。ただし、再入札をしても、なお、予定価格に達しない場合には入札を取りやめることがあります。が、この場合異議を申し立てることはできません。

(落札者の決定)

第9条 落札者は、機構の最低売却価格以上の最高価格のものをもって決定します。ただし、落札となる同価の入札者が2人以上あるときは、直ちにくじによって落札者を決定します。

- 2 非居住者[外国為替及び外国貿易法(昭和24年法律第228号)第6条第1項第6号に規定する非居住者をいう]が落札者となった場合で、外国為替令(昭和55年政令第260号)第11条第3項の規定により財務大臣の許可を要するものであるときは、契約は、財務大臣の許可があったときに有効とします。

(落札の無効)

第10条 落札者が一般競争の案内に定める期限までに契約を締結しない場合には、落札者を無効とし、次点の入札者と契約交渉を開始できるものとします。

(入札書に記入する入札金額)

第11条 建物については消費税が課せられるため、土地付き建物の入札金額を入札書に記入する際は、建物について課せられる消費税を見積もったうえで、消費税を含んだ金額を記入します。

なお、契約金額のうちの消費税額については、機構が算定した金額(2020年度の土地、建物の固定資産税評価額比率をもって落札価格を按分して算出した建物価格をもとに算出した金額)とするので、入札者が見積もった消費税額と同額とならない場合があります。

(入札の辞退)

第12条 入札を辞退しようとする者は、入札を執行する前に、「入札辞退書」(様式第5号)を提出しなければなりません。第8条に規定する再入札を辞退する者も同様とします。

- 2 入札を辞退した者は、これを理由として以後の入札への参加について不利益な取扱いを受けません。

(公正な入札の確保)

第13条 入札参加者は、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。

- 2 入札参加者は、入札に当たっては、競争を制限する目的で他の入札参加者と入札金額又は入札意思についていかなる相談も行わず、独自に金額を定めなければなりません。
- 3 入札参加者は、落札者の決定前に、他の入札参加者に対して入札金額を意図的に開示してはなりません。

(入札のとりやめ等)

第14条 機構は、入札参加者が連合し、又は不穏な行動をなす等の場合において、入札を公正に執行することができないと認められたときは、当該入札参加者を入札に参加させず、又は入札の執行を延期し、若しくはとりやめることができます。

(重要事項の説明)

第15条 宅地建物取引業法第35条及び第35条の2の規定に基づく重要事項説明は、売却業務（媒介）受託者であるみずほ不動産販売株式会社が行います。

(契約の締結)

第16条 落札者は、機構が通知する契約締結決定通知書に記載された期日までに、機構所定の書式により機構において作成された契約書に記名押印のうえ、機構に提出しなければなりません。

2 落札者は、契約締結決定通知書に記載された期日までに正当な理由がなく契約書の提出がない場合には、契約資格が取消されるものとします。

(売買代金の納入)

第17条 売買代金は、売却不動産の所有権移転登記前で、かつ引渡し前に機構の発行する請求書により、機構の指定する金融機関口座に現金で一括して振り込むものとします。

(契約不適合責任)

第18条 機構は、売却不動産（土地及び建物）に係る契約不適合（地中埋設物、土壌汚染、越境及び被越境、給配水管不具合、雨漏り及び残置物等を含む）責任を一切負わないものとします。

(所有権の移転)

第19条 売却不動産の所有権は、機構が売買代金の全額を受領したときに、落札者へ移転するものとします。

(所有権移転登記)

第20条 所有権の移転登記は、落札者が行うものとし、機構は、売買代金の全額を受領後遅滞なく登記に必要な書類を落札者に提出するものとします。

(境界の明示)

第21条 機構は、落札者に対して売却不動産の現地における境界の明示を省略するものとします。ただし、不動産の引渡し日において機構が現に保有する隣地との境界線及び境界点について隣地所有者の承諾印（認印によるものを含む）のある境界確認書ならびに官民境界確定証明書等を落札者に引渡すものとします。

(不動産の引渡し)

第22条 売却不動産は、売買代金全額の納入があったときに落札者に引渡すものとします。

(公租公課の負担)

第23条 売却不動産に係る公租公課については、所有権移転の日の前日までのものは機構が負担し、その後のものは落札者がそれぞれ負担するものとし、その負担額については、所有権移転の日が属する年度の1月1日を起算とし

て日割計算により清算します。ただし、売買契約書において特に定めのある物件については、引渡し日をもって区分し、清算するものとします。なお、建物に関する公租公課の精算金を機構に支払う場合は、精算金の10%相当額を精算金に係る消費税及び地方消費税として支払うものとします。

(売買契約書の作成及び費用の負担)

第24条 機構と落札者は売買契約を証するため、売買契約書を2通作成し各その1通を保有します。機構は印紙税非課税団体ですので、機構保管分の売買契約書に貼付する収入印紙は落札者が負担するものとし、落札者には機構が印紙税非課税である旨を記した売買契約書を保管いただきます。なお、所有権移転登記に関する登録免許税その他本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、落札者の負担とします。

以 上

関連規程等

独立行政法人国際協力機構契約事務取扱細則（抄）平成15年10月1日細則
（調）第8号

（有資格者として不適格な者）

第4条 契約担当役は、規程第21条に規定する一般競争（以下「一般競争」という。）又は規程第23条第1項第11号に規定する企画競争（以下「企画競争」という。）に付するときは、特別の理由がある場合を除くほか、次の各号の一に該当する者を、有資格者として認定することができない。

- (1) 当該契約を締結する能力を有しない者
- (2) 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- (3) 独立行政法人国際協力機構反社会的勢力への対応に関する規程（平成24年規程（総）第25号）第2条第1項の各号に掲げる者
- (4) 独立行政法人国際協力機構契約競争参加資格停止措置規程（平成20年規程（調）第42号）に基づく契約競争参加資格停止措置を受けている者

2 契約担当役は、前項の規定に該当する者を入札代理人として使用する者を有資格者として認定しないことができる。

（入札の無効）

第15条 契約担当役は、次の各号のいずれかに該当する入札であると認めたときは、これを無効としなければならない。

- (1) 競争に参加する資格のない者のした入札
- (2) 入札に関する条件に違反した入札

独立行政法人国際協力機構不動産管理細則（抄）平成15年10月1日細則
（経）第6号

（行為の制限）

第6条 不動産の管理に関する事務を行う職員は、機構から不動産を譲り受け又は自己の所有物と交換することができない。

2 前項の規定に違反してなした行為は、これを無効とする。

5 入札関係書式等

1. 入札参加申込書
2. 委任状
3. 使用印鑑届
4. 入札書
5. 入札辞退書
6. 入札関係書式作成の留意事項

1. 入札参加申込書

入札参加申込書

年 月 日

独立行政法人国際協力機構
契約担当役理事 植嶋 卓巳 殿

申込人 住 所
氏 名
(電話番号)

印

下記財産の一般競争入札に参加したいので、入札参加を申し込みます。
本件検討に関し貴機構より開示される本物件に関する資料、図面、データその他の
情報及び資料（以下「秘密情報」といいます。）について、その秘密を保持し、善
良なる管理者の注意義務をもって管理するものとします。
秘密情報を本件検討以外の目的に使用しません。また、本確認書の存在及び内容並
びに本件検討に関し貴機構と当社の間で検討が行われている事実についても秘密情
報として扱い秘密保持義務を負うものとします。

記

2020年10月1日付独立行政法人国際協力機構公示の不動産売却	
入札参加希望入札区分 応札希望の入札区分に「○」をご記入くだ さい	() 物件1

(注) 1 申込人は住所・氏名・電話番号を申込人欄に記入し実印を押印してください。

2. 委任状

委 任 状

代理人使用印

代理人 住 所
氏 名 印
(電話番号)

私は、上記のものを代理人と定め、下記の権限を委任します。

記

次の独立行政法人国際協力機構財産の一般競争入札及びこれに付帯する一切の権限

2020年10月1日付独立行政法人国際協力機構公示の不動産売却	
入札参加希望入札区分 応札希望の入札区分に「○」をご記入くだ さい	() 物件1

年 月 日

委任者 住 所
氏 名 印
(電話番号)

- (注) 1 委任者は実印にて委任すること。
2 代理人の使用する印鑑をあらかじめ押印しておくこと。

3. 使用印鑑届

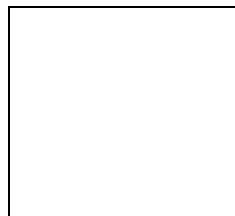
使用印鑑届

本入札において、下記の印鑑を使用したいので、お届けします。

使用印



実印



年 月 日

住所

氏名

印

(法人である場合は法人名及び代表者名)

以 上

4. 入札書

入札書

年 月 日

独立行政法人国際協力機構
契約担当役理事 植嶋 卓巳 殿

入札者 住 所
氏 名

印

代理人 住 所
氏 名

印

物 件										
入札区分										
金 額										円

(金額は、消費税及び地方消費税相当額を含めた合計金額である。)

2020年10月1日付独立行政法人国際協力機構の所有する不動産
の売却に関する公示書を承知のうえ、上記のとおり入札します。

- (注) 1 代理人によって入札するときは、本人の住所、氏名のほか、代理人の住所、氏名を記載し、代理人の印のみを押印してください。
- 2 入札金額は、算用数字ではっきりと記載し、数字の前に必ず「¥」を記載してください。
- 3 入札金額を書き損じたときは、新たな用紙に書き直してください。
- 4 一度提出した入札書の変更又は取消はできません。

5. 入札辞退書

年 月 日

独立行政法人国際協力機構
契約担当役理事 植嶋 卓巳 殿

住 所
氏 名

印

入 札 辞 退 書

件名：2020年10月1日付独立行政法人国際協力機構による財産売却

標記について、都合により入札を辞退いたします。

以 上

※印鑑登録印（実印）で押印してください。

6. 入札関係書式作成の留意事項等

1. 入札参加申込書について

- ア 提出日は入札参加申込日となっているか確認してください。
- イ 提出先は独立行政法人国際協力機構契約担当役理事植嶋 卓巳となっているかを確認してください。
- ウ 申込人本人が参加する場合は、申込人本人の住所、氏名、電話番号を記入して押印してください。
法人登記簿謄本の住所、代表氏名となります。
印鑑は、印鑑証明書の印鑑となります。
- エ 代理人が参加する場合には、申込人欄に申込人の住所、氏名、電話番号を記入し、代理人欄に委任を受けた代理人の住所、氏名、電話番号を記入し、委任状に押印された代理人の印鑑を押印してください。
代理人による場合には、申込人欄の印鑑は要りません。

2. 委任状について

- 本人が参加することができない場合には、必ず委任状を提出してください。
- ア 委任者の欄は次のとおりとなります。
法人登記簿謄本の住所、代表氏名となります。
印鑑は、印鑑証明書の印鑑となります。
 - イ 代理人欄は次のとおりとなります。
委任者から委任を受けた代理人の住所、氏名、電話番号を記入してください。
代理人使用印欄については、入札参加申込書、入札に使用する代理人の印鑑を押印してください。

3. 入札書について

- ア 提出日は入札日となっているか確認してください。
- イ 提出先は独立行政法人国際協力機構契約担当役理事植嶋 卓巳となっているかを確認してください。
- ウ 代表者本人が参加する場合は、
法人登記簿謄本の住所、代表氏名となります。
印鑑は、印鑑証明書の印鑑となります。
- エ 代理人が参加する場合には、申込人欄に申込人の住所、氏名、電話番号を記入し、代理人欄に委任を受けた代理人の住所、氏名、電話番号を記入し、委任状に押印された代理人の印鑑を押印してください。
- オ 代理人による場合には、申込人欄の印鑑は要りません。

4. その他

「5. 入札関係書式等」については、入札当日、入札会場にも準備します。

6 売却に係る条件及び特記事項について

入札参加者は、売却物件のご案内及び本資料の内容を十分にご理解いただき、予めご了承の上、お申し込みください。

I. 売買契約における基本条件

1. 本売却は対象不動産1物件を競争入札により売却いたします。
2. 信託受益権売買はできません。
3. 契約者の地位の譲渡はできません。
4. 公簿売買とし、実測精算は行いません。
5. 物件資料と現況が相違している場合、現況を優先します。
6. 引渡し時の現状有姿の引渡し（建物内備品、残置物等含む）となりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。
7. 物件の内容は、変更することがありますのでご注意ください。
8. 売主は、契約不適合について、負担致しません。
9. 売主は、地積更正登記を、実施しません。
10. 売買金額の中に占める土地・建物・消費税の金額割合は2020年度固定資産税評価額割合に基づき売主が決定します。後日、当社より入札参加資格者に対して入札参加通知書発行時にご通知いたします。
11. 不動産売買契約書の内容については、売主所定の書式（添付する不動産売買契約書条項（案）のとおり）に限らせていただきます。
12. 所有権移転登記に際し、原則、売却業務受託者にて指定する司法書士に所有権移転登記の申請をお願いいたします。別途、担当司法書士及び見積書についてはご提示いたします。
13. 所有権移転登記は、売買代金納入後、買主の費用と責任において申請していただきます。登録免許税等登記申請に必要な費用は、買主においてご用意ください。
14. 共同購入の場合には、「すべての共同購入者が契約当事者となり、買主として相互に連帯して責任を負う」旨の条項を付加する等、適宜必要な条項を加えさせていただきます。

なお、その他の特記事項及び売却物件に関する資料開示は、入札参加資格者／予定者に限って実施致します。

以 上

7 その他

【参考】入札公告

2020年10月1日

公 示 書

(独立行政法人国際協力機構の所有する不動産の売却)

標記に関する不動産に関し、一般競争入札により売却します。

記

1. 売却を行う物件及び最低売却価格等

(1) 対象物件 (全1物件 別紙参照)

共同住宅物件 (1物件)

(2) 最低売却価格

上記(1)の1物件については、最低売却価格を公開の上、入札を実施します。

2. 競争入札参加資格

以下の要件を満たす法人を対象とします。

(1) 独立行政法人国際協力機構契約事務取扱細則(平成15年10月1日細則(調)第8号)第4条(有資格者として不適格な者)第1項の規定に該当しないものであること。

(2) 独立行政法人国際協力機構不動産管理細則(平成15年10月1日細則(経)第6号)第6条(行為の制限)第1項に該当しないものであること。

(3) 売主が入札参加者として不適当と認めなかった者

3. 入札案内の配布

2020年10月1日(木)の公示以降、2020年10月13日(火)までの間、下記の業務受託者の事務所で配布します。但し、日曜・祝日は休業日です。

・みずほ不動産販売株式会社 法人営業第二部

住所： 東京都中央区日本橋一丁目3番13号 東京建物日本橋ビル8階

電話： 03-5200-1625 (代表)

4. 入札日及び会場

(1) 日時：2020年11月20日(金)午後13:00 (物件1)

(2) 会場：別途配布する「(財産売却)一般競争入札の案内」にてご案内します。

5. 入札の無効

競争参加に必要な資格のない者が行った入札及び入札に関する条件に違反した入札は無効とします。

6. 契約

落札者が落札決定の日から2020年12月18日（金）までの間に契約を締結しない場合には、落札者を無効とし、次点の入札者と契約交渉を開始できるものとします。

7. 契約書の作成の要否及び代金支払方法

契約書の作成を要し、売買代金は契約時に一括で即納していただきます。

8. 契約内容の公表

本件契約については、その契約内容（物件所在地、区分、数量、契約年月日、契約金額、買主の業種）を公表することとします。

以 上

別紙： 売却対象不動産の一覧

独立行政法人国際協力機構
本部 契約担当役 理事 植嶋 卓巳

【担当部署】

独立行政法人国際協力機構
管理部 資産管理課

【問い合わせ先（媒介業務受託者）】

- ・ みずほ不動産販売株式会社
法人営業第二部
電話 03-5200-1625（代表）

売却対象不動産の一覧

入札区分	施設名称	所在地（地番）	種別	土地面積（㎡）	建物延床面積 （㎡）	建築年次	最低売却価格
物件1	相武台職員 住宅	神奈川県座間市相武台 二丁目285番1	所有権	1468.90	2648.75	1997年10月	金184,029,000円 （消費税含む）

【参考】

不 動 産 売 買 契 約 書 案

売主 独立行政法人国際協力機構（以下「売主」という。）と買主 ●●●●●●●●●●（以下「買主」という。）とは、末尾不動産の表示の土地（以下「土地」という。）および建物（以下「建物」といい、土地および建物を総称して「本物件」という。）について、売買契約（以下「本契約」という。）を締結しました。

（売買の目的物および売買代金）

第1条 売主は、本物件を買主に売渡し、買主は、これを買受けました。

2. 売買代金は、金●●●●●●●●●●円也とします。

内訳	土地	金●●●●●●●●●●円也
	建物	金●●●●●●●●●●円也
	土地建物税抜価額	金●●●●●●●●●●円也
	消費税額及び地方消費税額の合計額	金●●●●●●●●●●円也

（売買代金の支払いの時期、方法等）

第2条 買主は、売主に対し、本契約締結日に、売主が指定する銀行口座に銀行振込にて売買代金を支払います。なお、振込手数料は買主の負担とします。

（売買対象面積）

第3条 売主、買主は、本物件の売買対象面積を末尾不動産の表示の登記簿記載面積とし、同面積が測量による面積と差異が生じたとしても、互いに売買代金の変更その他何らの請求もしません。

（境界の明示）

第4条 売主は、買主に対し、契約締結日までに、土地につき現地にて境界標を指示して境界を明示します。

なお、境界標がないとき、売主は、買主に対し、その責任と負担において、新たに境界標を設置して境界を明示します。ただし、道路（私道を含む。）部分と土地との境界については、境界標の設置を省略することができます。

（所有権の移転の時期）

第5条 本物件の所有権は、買主が売主に対して売買代金全額を支払い、売主がこれを受領したときに売主から買主に移転します。

（引渡し）

第6条 売主は、買主に対し、本物件を売買代金全額を受領と同時に引渡します。

2. 売主、買主は、本物件の引渡しに際し、引渡しを完了した日（以下「引渡完了日」という。）を記載した書面を作成します。

（抵当権等の抹消）

第7条 売主は、買主に対し、本物件について、第5条の所有権移転時期までにその責任と負担において、先取特権、抵当権等の担保権、地上権、賃借権等の用益権その他名目形式の如何を問わず、買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を除去抹消します。

(所有権移転登記等)

第8条 売主は、買主に対し、売買代金全額の受領と同時に本物件について、買主の名義に所有権移転登記申請手続きをします。

2. 前項の登記申請に要する費用は、買主の負担とします。ただし、本物件に関する所有権登記名義人の住所、氏名の変更登記を要する場合の費用は、売主の負担とします。

(物件状況等報告書)

第9条 売主は、買主に対し、本物件について、本契約締結時における状況等を別紙「物件状況等報告書」に記載して説明します。

(公租公課等の分担)

第10条 売主、買主は、本物件から生ずる収益または本物件に対して賦課される固定資産税、都市計画税等の公租公課ならびにガス、水道、電気料金および各種負担金等の諸負担について、引渡完了日の前日までの分を売主の収益または負担とし、引渡完了日以降の分を買主の収益または負担として、引渡完了日において清算します。なお、公租公課の起算日は1月1日とします。

(契約不適合責任の免責)

第11条 売主は、本物件の種類、品質または数量に関する契約不適合について、一切の責任を負わないものとし、買主は、売主に対し、本物件の契約不適合について、本契約の無効、解除、修補の請求、売買代金の減額請求または損害賠償の請求をすることはできません。

(設備の引渡し・修補)

第12条 売主は、買主に対し、本物件の「設備表」を作成せず、本物件に付帯する各設備を引渡します。なお、売主は、買主に対し、引渡した各設備に故障・不具合があったとしてもその修復・交換を行わないものとします。

(契約違反による解除・違約金)

第13条 売主、買主は、その相手方が本契約にかかる債務の履行を遅滞したとき、その相手方に対し、相当の期間を定めて債務の履行を催告したうえで、その期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。

2. 前項の規定による契約解除において、売主、買主は、その相手方に違約金として金●●●●●●●●円也の支払いを請求することができます。ただし、本契約および社会通念に照らして相手方の責に帰すことができない事由によるものであるときは、違約金の請求はできません。なお、違約金に関し、現に生じた損害額の多寡を問わず、相手方に違約金の増減を請求することができません。

3. 違約金の支払い、清算は次のとおりおこないます。

- (1) 売主が違約した場合、売主は、買主に対し、すみやかに受領済みの金員を無利息にて返還するとともに、違約金を支払います。
- (2) 買主が違約した場合、違約金が支払い済みの金員を上回るときは、買主は、売主に対し、すみやかにその差額を支払い、支払い済みの金員が違約金を上回るときは、売主は、買主に対し、受領済みの金員から違約金相当額を控除して、すみやかに残額を無利息にて返還します。

(印紙の負担区分)

第14条 本契約書に貼付する印紙について、売主保有分については買主が貼付し、買主保有分については売主が印紙税非課税団体である旨の表示をするものとします。

(諸規定の継承)

第15条 売主は、買主に対し、本物件に関する環境の維持および管理にかかるすべての諸規定を継承させ、買主はこれを承継します。

(契約当事者が複数のときの特例)

第16条 売主、買主の一方または双方が複数のとき、本契約に関する債務は連帯債務とします。また、本契約に関する通知は、複数の当事者のうちの一人に到達したときに、その全員に効力を生じます。

(管轄裁判所に関する合意)

第17条 売主、買主は、本契約に関し、紛争が生じた場合、本物件所在地を管轄する裁判所を専属的合意管轄裁判所とします。

(規定外事項の協議義務)

第18条 本契約書に定めのない事項については、民法、その他関係法規および不動産取引の慣行に従い、売主、買主互いに誠意をもって協議します。

(反社会的勢力の排除)

第19条 売主、買主は、その相手方に対し、次の各号の事項を確約します。

- (1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
- (2) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力ではないこと。
- (3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。
- (4) 本物件の引渡しおよび売買代金全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自らまたは第三者を利用して、本契約に関して次の行為をしないこと。
 - ア. 相手方に対する脅迫的な言動または暴力を用いる行為
 - イ. 偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害し、または信用を毀損する行為
2. 売主、買主の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができます。
 - ア. 前項(1)または(2)の確約に反する申告をしたことが判明した場合
 - イ. 前項(3)の確約に反し契約をしたことが判明した場合
 - ウ. 前項(4)の確約に反した行為をした場合
3. 買主は、売主に対し、自らまたは第三者をして本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないことを確約します。
4. 売主は、買主が前項に反した行為をした場合には、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができます。
5. 第2項または前項の規定により本契約が解除された場合には、解除された者は、その相手方に対し、違約金（損害賠償額の予定）として売買代金の20%相当額を支払います。
6. 第2項または第4項の規定により本契約が解除された場合には、解除された者は、解除により生じる損害について、その相手方に対し、一切の請求を

することができません。

7. 第2項または第4項の規定により本契約が解除された場合の解除および違約金については、第2項、第4項、第5項および前項の規定によるものとし、第16条は適用しません。
8. 買主が第3項の規定に違反し、本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供したと認められる場合において、売主が第4項の規定により本契約を解除するときは、買主は、売主に対し、第5項の違約金に加え、売買代金の80%相当額の違約罰を制裁金として支払います。ただし、宅地建物取引業者が自ら売主となり、かつ宅地建物取引業者でない者が買主となる場合は、本項は適用しません。

(建物状況調査)

第20条 売主、買主は、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について、次のとおり確認しました。

(既存の住宅に 該当する・該当しない)

「建物の構造耐力上主要な部分」または「雨水の浸入を防止する部分」の状況について建物状況調査により売主、買主の双方が確認した事項	<input type="checkbox"/> 1. 有 <input checked="" type="checkbox"/> 2. 無
確認事項を記載した資料の名称：建物状況調査の結果の概要 資料作成者：※資料作成者は建築士個人名を記載する（法人名を併記可）。 資料作成年月日： 年 月 日	

本契約を証するため本契約書2通を作成して売主および買主が各1通を保有します。

年 月 日

売 主

東京都千代田区二番町5番地25
独立行政法人国際協力機構
契約担当役 理事 植嶋 卓巳

買 主

媒介業者・立会人

国土交通大臣（8）第3529号
東京都中央区日本橋一丁目3番13号
みずほ不動産販売株式会社
本社 法人営業第二部
部長 中溝 信孝

宅地建物取引士 小松 広道
（神奈川）第114203号

不 動 産 の 表 示

(登記簿記載による)

「土 地」

所 在：座間市相武台二丁目
地 番：285番1
地 目：宅地
地 積：1,468.90m²

「建 物」

所 在：座間市相武台二丁目 285番地1
家屋番号：285番1
種 類：共同住宅
構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根地階1階付4階建
床 面 積：1階 515.41m²
 2階 664.21m²
 3階 510.59m²
 4階 215.12m²
 地下1階 743.42m²

※上記建物の他、上記土地上に存する一切の構築物、工作物、植栽等を含む。

以上