

入札要綱

1. 売却物件

売却対象の不動産は、下記の物件（以下、「本物件」という）となります。

・不動産の表示（登記簿の記載による）

土地 所在：仙台市青葉区上杉一丁目8番9、地目：宅地、地積：561.88㎡

建物 所在：仙台市青葉区上杉一丁目8番地9、家屋番号：8番9、種類：事務所

構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建、床面積（合計）：2025.95㎡

2. 入札に参加する者に必要な資格

次のいずれにも該当する法人又は個人とする。

- (1) 当該契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ていない者に該当しない者であること。
- (2) 確実な資金計画を有している者であること。
- (3) 一般競争入札参加資格審査申請書へ購入目的（利用計画）を明記できる者であること。なお、購入目的が売却先として相応しくないと判断される場合は、応募を受け付けないこととする。
- (4) 次の事項に該当しない者であること。
公序良俗に反する団体等、またはその関係先で信用に著しく欠けると判断される者。
集団的、または常習的に暴力行為等の違反行為を行うまたは助長する者、及びそれらの者と関係・取引がある者。
- (5) 入札に関する受付業務および不動産売買契約に関する仲介（媒介）業務を組合の指定する業者へ依頼することができる者であること。

3. 一般競争入札参加資格審査

この入札は一般競争入札であるので、入札に参加しようとする者は、アからウまでに定めるところにより、2.入札に参加する者に必要な資格に記載する資格を有するかどうかの審査を組合へ申請しなければならない。

ア 申請の時期 2024年10月1日から2024年11月29日まで

イ 申請の方法 申請書類の提出先の指示により作成した申請書類を提出しなければならない。

ウ 申請書類の提出先 東急リバブル株式会社 東北コンサルティングセンター

なお、審査を行ったときは、審査結果を業者より申請者に通知する。

4. 禁止する用途

売買物件の物件購入者（落札者）は、転売を目的とした購入はできません。また、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業並びに「宮城県暴力団排除

条例」第2条第2号に規定する暴力団、その他反社会的団体及びこれらの構成員がその活動のために利用する等の公序良俗に反することの用途としては利用できません。

5. 入札の参加手続

- (1) 本物件に関する入札の窓口（配布資料の請求、提出先）および仲介（媒介）会社
東急リバブル株式会社 東北コンサルティングセンター
住所：〒980-0021 仙台市青葉区中央3丁目2-1 青葉通プラザ7階
担当者：齋藤 亮（さいとう りょう）、相澤 大志（あいざわ だいし）
メールアドレス：daishi-aizawa@ma.livable.jp、電話：022-212-4109
- (2) 入札に参加される方は、別添「秘密保持契約書」および「一般入札参加資格審査申請書」にご署名、ご捺印の上、必要事項を明記し仲介会社へご提出下さい。なお、本物件の詳細開示資料は所定の「守秘義務誓約書」を差入れていただいた方から順次開示をいたします。
- (3) 購入希望の場合は、入札要綱の各事項をご承諾の上、別紙の「不動産購入申込書」に必要事項を明記の上、入札期限までに仲介会社へ原本を提出してください。
- (4) 不動産購入申込書につきましては、所定の書式によらないもの、購入名義者の住所・氏名・押印がないものにつきましては、受付できませんので、予めご了承願います。
- (5) 購入にあたって必要な条件はすべてご記入下さい。売買契約締結する場合に必須の条件があれば、その旨を記載してください。
- (6) 購入申込価格、取引条件は、仲介会社より開示された本物件に関する資料（以下、「配布資料」といいます。）および、購入希望者ご自身による精査を基に十分にご検討下さい。別添3「不動産購入申込書」のご提出後は、購入申込価格、取引条件は一切変更できませんので、ご注意ください。
- (7) 組合が想定する売却価格に購入申込価格、契約条件に届かない場合、又は組合のやむを得ない事情その他により、売却を取り止める場合がございますことを予めご承知おき下さい。また、組合及び仲介会社は、購入検討者様に生じた費用その他、一切の損害賠償には応じません。
- (8) 優先交渉権者決定後、デューデリジェンス等の結果による買受申込価格および取引条件の変更はできません。

6. 主要スケジュール

- | | |
|---------------|-------------------------|
| (1) 入札公告日 | 2024年10月1日 |
| (2) 入札参加資格審査 | 2024年10月1日から2024年11月29日 |
| (3) 入札期限（締切り） | 2024年11月29日17時まで |
| (4) 優先交渉権者決定 | 2024年12月20日まで |
| (5) 売買契約締結日 | 2025年3月31日まで |
| (6) 決済・引渡し | 2025年6月1日以降 |

なお、上記スケジュールは予告なく変更される場合がございます。予めご承知おきください。

7. 入札保証金および契約保証金

・入札保証金

- (1) 入札保証金：金 10,000,000 円とする。
- (2) 入札保証金の納期：第 6 項（主要スケジュール）記載の入札期限前日までとする。
- (3) 納付先：別途入札参加者のみに仲介会社より通知をする。なお、落札者以外には入札保証金は返金をする。

・契約保証金

- (1) 契約保証金は入札保証金を充当する。

8. 優先交渉権者の決定

- (1) 購入申込価格を第一義的な選考条件とし、さらに購入希望者の希望する取引条件の内容等を考慮して、購入申込書を提出頂きました方（以下、「購入申込者」という）から本物件の売買について優先して交渉していただく購入者様（以下、「優先交渉権者」といいます。）を決定し、売り渡しに関する書面を優先交渉権者に交付する予定です。なお、万一、組合が優先交渉権者との間で、一定期間内に売買契約の条件等の調整がつかないと判断した場合は、次点の購入申込者と交渉させていただく場合がございますので、予めご了承下さい。
- (2) 優先交渉権者の決定に関する結果のご連絡については、購入申込者のみへのご連絡になります。但し、優先交渉権者様の条件等々の詳細については一切お知らせ致しませんので、予めご了承下さい。なお、購入申込者は、優先交渉権者の決定に対して、組合及び仲介会社に対して一切の異議を述べることはできません。

9. 売買契約の取引条件について

- (1) 最低売却価格：金 580,000,000 円（税込）
- (2) 本件取引は、本物件について所有権の売買とします。
- (3) 組合は、土地および建物の契約不適合責任（土壌汚染、油分、PCB、アスベスト、地中埋設物等を含む隠れたる瑕疵を含み、これらに限られません。）の一切の責任を負いません。また、本物件の設備についても全て現状の引渡しとし、組合は一切の修復義務を負いません。
- (4) 本件取引については、登記簿面積による売買代金固定の売買とします。
- (5) 購入にあたり、希望する契約の条件は、全て購入申し込みに明記してください。契約の条件については、組合にて購入申込価格を基準としてその条件の可否の判断をさせていただきます。なお、購入申込書の提出後は、購入申込価格および契約の条件の変更ができません。予めご了承ください。
- (6) 不動産売買契約において買主の融資利用の特約による解除条項の設定はできません。
- (7) 本物件の売買による所有権移転登記等にかかる費用（登録免許税、司法書士報酬等）は、買主にてご負担いただきます。
- (8) 本物件に帰属する賃料、公租公課等の収益、負担等の区分は、引渡し日の前日までは組合、引渡し日以降は買主とし、公租公課の負担の起算日は1月1日と致します。
- (9) 現況と配布資料が相違する場合には現況を優先します。
- (10) 購入申込者は、本件に関する配布資料の秘密を保持する義務を負い、本物件の購入検討に関わる

者以外の第三者には一切、漏洩もしくは開示しないものとします。

- (1 1) 配布資料は、購入検討者に対する情報提供を目的に作成されたものであり、その内容の正確さ、完全さ、妥当性等につき表明し、又は保証するものではありません。万一受領資料に事実と反する記載があっても、当該記載につき責任を負うものではありません。
- (1 2) 本物件の売買契約には反社会的勢力排除条項を設定することになりますので、予めご了承ください。
- (1 3) 本物件敷地にて建築物の建築等をご計画される際は、各種法令（都市計画法、建築基準法、消防法等）、条例および指導要綱等に基づく制限等につきましては、購入希望者にて関係官庁等にご確認のうえ、購入申込書の提出をお願い致します。優先交渉権者の決定後、公法規制に係る事項を理由とする購入希望価格の減額等には応じられませんので、予めご了承ください。
- (1 4) その他の事項については、優先交渉権者様との間で協議の上、決定するものとします。

1 0. その他

- (1) 本件公告後に判明した本物件に関する事項につきましては、その都度速やかに仲介会社よりご報告を致します。
- (2) 購入検討者または購入検討関係者は、如何なる事由であっても、仲介会社を介さずに組合、本物件隣地所有者等の本物件関係者に対し、本件売却に係る接触や意向のヒアリング等は厳禁と致します。本件に関する事項は全て仲介会社へお問い合わせください。なお、当該事項に抵触した場合は、購入申込書の受理をしない場合がありますので、予めご了承ください。
- (3) 売買契約書につきましては、仲介会社指定書式を基に、組合及び優先交渉権者との間で協議の上、作成することと致します。また、組合と優先交渉権者との間で正式な売買契約書が締結されない限り、組合は本物件の売却に係るいかなる義務を負うものではありません。
- (4) 購入申込みに際しては、反社会的勢力に該当する者の問い合わせおよび申し込みは受付を致しません。
- (5) 購入検討時に要した一切の費用は、全て購入検討者のご負担頂くこととなります。如何なる事由でも組合および仲介会社では負担を致しません。
- (6) 本物件購入者は、仲介会社に対して法令所定による仲介手数料のお支払いをいただきます。購入にあたり、仲介会社以外の媒介業者の指定はできません。あらかじめご了承ください。
- (7) 本物件の現地確認の際は、仲介会社担当者の立合いのもと現地確認をお願い致します。組合および仲介会社への許可を得ずに現地の立ち入りはできません。
- (8) 入札者は、本書に記載する事項を遵守すること。

1 1. 添付書類

- (1) 一般競争入札参加資格審査申請書
- (2) 入札不動産の概要書（登記簿謄本、公図等）
- (3) 秘密保持契約書
- (4) 不動産購入申込書

以上