

# 大町ビル

## 売却処分実施要項

平成22年6月4日

茨城県住宅供給公社

## スケジュール

公募期間・入札受付	平成22年6月4日(金)から平成22年6月30日(水)まで 受付場所 大町ビル2階 住宅供給公社
買受人の選考	平成22年7月1日(木)から平成22年7月21日(水)まで ただし、審査の都合上、前後する場合がございます。
買受人の決定	平成22年7月21日(水) ただし、審査の都合上、前後する場合がございます。
売買契約書の締結	今後のスケジュール等を踏まえながら双方で協議するもの とします。 なお、売買契約の締結に関し必要な費用は、買受人の負担 となります。 また、売買契約締結の際には、契約保証金を納付していただ きます。
売買代金の支払い	売買代金は、売買契約締結の日から3週間以内に、一括し て支払っていただきます。
物件の引渡し	売買代金の完納後、引渡しとなります。
所有権移転登記	当社が所有権移転登記を行います。 なお、登録免許税等の所有権移転登記に関し必要な費用は、 買受者の負担となります。

## 大町ビル売却処分実施要項

大町ビルを下記のとおり売却しますので、その利用事業者を募集します。  
購入希望の方は、本要項に定めるところにより、購入の申し込みをしてください。

### 1 売却物件

- (1) 物件所在地 水戸市大町3丁目596-2(登記簿)  
(2) 物件内容 大町ビル(詳細は、末尾の物件調書のとおり)

**なお、大町ビルは、区分所有となっています。今回の売却の対象は、当社が有する区分所有権、共用部分の共有持分、敷地利用権及び構築物等ですので、ご留意願います。**

### 2 最低売却価格

金171,000,000円(消費税及び地方消費税に相当する額を除く。)  
申込価格は、上記価格を下回らないものとします。

#### 最低売却価格の内訳

土地	87,000,000円
建物	81,000,000円(建物の売却には、別途消費税が課税されます。)
構築物	3,000,000円(構築物の売却には、別途消費税が課税されます。)

例)仮に、申込価格を200,000,000円とした場合は、次のとおりとなります。  
最低売却価格の内訳は、土地50.9%、建物47.4%、構築物1.7%です。  
で、

土地	101,800,000円
建物	94,800,000円
構築物	3,400,000円
建物消費税	4,740,000円(94,800,000円×5%)
構築物消費税	170,000円(3,400,000円×5%)
支払い総額	204,910,000円

### 3 売買契約条件

- (1) 売却物件は、現状有姿による一括引渡しとなります。  
なお、図面等が現状と相違しているときは、現状を優先しますので、必ず、事前に現地をご確認ください。
- (2) 買受者は、売却物件を所有し、使用又は管理するに当たっては、公序良俗に反することのないようにすることはもとより、「大町ビル管理組合管理規約」及び「大町ビル使用細則」(以下「管理規約等」という)を遵守していただくとともに、マンション部分の住民やテナントに必要な配慮をしていただきます。  
なお、買受者は、当ビルを事務所(店舗又はこれに類するものを含む。)以外の用途に変更して、あるいは自らの事務所として利活用することもできますが、用途や「大町ビル」の名称を変更する場合は、管理規約等の改正が必要となります。事前に当会社に相談してください。
- (3) 買受者は、現在当社が締結している売却物件に係る賃貸借契約等を、同様の内容により、承継していただきます。  
なお、上記用途の変更等を予定する場合は、承継後、買受者とテナント間で協議をしていただくこととなります。  
また、売却に当たっては、当社が現に利用している2階部の継続利用について

も、別途協議させていただきます。

- (4) 大町ビルの来客者のため、敷地内に十分な無料駐車スペースを確保していただきます。
- (5) 買受者は、売買契約締結の際、契約保証金として、契約金額の100分の10以上に相当する金額(1万円未満の端数が生じたは、これを切り上げた金額)を、公社が指定する方法により、納付していただきます。  
この契約保証金は、売買代金が(6)の納付期限まで一括して支払われなかったときは、公社へ帰属することとなります。
- (6) 買受者は、売買契約締結後、公社が指定する日(原則として、15日以内)までに、契約金額から契約保証金を差し引いた金額を、公社が指定する方法により、一括して納付していただきます。(納付していただいた契約保証金は、売買代金へ充当します。)
- (7) 売買契約締結の後であっても、売買代金の支払い能力がないと公社が認めるときは、契約を解除するものとします。

#### 4 公募申込者の資格

- (1) この大町ビル売却処分実施要項に定める事項を遵守できる者
- (2) 売却物件を所有し、使用又は管理する者として、十分な資力、信用、経験及び能力を有する者
- (3) 賃貸管理事業について、現在までに引き続き3年間以上運営している実績があり、かつ、健全に運営を行っている者(当ビルを主に賃貸管理事業以外の目的で買い受ける場合は除く。)
- (4) 次のいずれにも該当しない者
  - ア 売却物件の転売を目的とし、又は転売のおそれがあると公社が認めたと者
  - イ 売却物件の利用目的が、公序良俗に反するおそれがあると公社が認めたと者
  - ウ 当該公募に係る契約を締結する能力を有しない者(成年被後見人、被保佐人、被補助者若しくは未成年者)又は破産者で復権を得ない者
  - エ 会社更生法(平成14年法律第154号)の規定による更正手続又は民事再生法(平成11年法律第225号)の規定による再生手続の申立てがなされ、又はそれらの手続の開始決定がなされている者
  - オ 直近3年間の法人税、消費税及び地方消費税、都道府県税並びに市町村税を滞納している者
  - カ 現に禁固以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者(法人にあっては、役員のうち、それらの者があるもの)
  - キ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団若しくは同条第6号に規定する暴力団員、暴力団関係者又は警察当局から排除要請がある者(法人にあっては、役員のうち、暴力団員、暴力団関係者又は警察当局から排除要請がある者があるもの)
  - ク その他大町ビルの適切な使用又は管理に支障があると認められる者

#### 5 応募の手続等

##### (1) 公募期間

平成22年6月4日(金)から平成22年6月30日(水)まで

当期間内において、申込者がなかった場合は、7月1日以降随時ご相談に応じます。

##### (2) 申込みに関する質疑

###### ア 質疑の方法

公募期間内に、質疑書（大きさはA4，様式は任意）に質疑の内容を簡潔に記入し、イの提出先に、FAXにて提出してください。

法人名、連絡先等は、必ず記入してください。

質疑の受付期間外に提出された質疑書による質疑や、所定の手続によらない質疑（口頭、電話等による質疑）には、回答できません。

イ 質疑書の提出先

茨城県住宅供給公社 総務企画課（担当 鈴木，八重樫）

FAX番号 029（224）8091

（送信後、確認のため電話により連絡してください。）

電話番号 029（224）3903

ウ 回答の方法

速やかに、FAX等にて、回答いたします。

（3）応募の手続等

ア 申込書等については、必要な書類一式を添付の上、必ず事前に電話で予約をした上で、公社まで直接ご持参ください。

イ 郵送による申込みは、できません。

ウ 応募の受付期間

平成22年6月4日（金）から平成22年6月30日（水）までの日（土曜日、日曜日、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する国民の祝日を除く。）の午前8時30分から午後5時15分まで（正午から午後1時までを除く。）

エ 応募の受付の場所

水戸市大町3丁目4番36号

茨城県住宅供給公社 総務企画課（担当 鈴木，八重樫）

電話番号 029（224）3903

FAX番号 029（224）8091

オ 提出書類

（ア） 購入申込書（表紙）（様式第1号）

（イ） 購入申込書（様式第2号）

（ウ） 委任状（様式第3号）（代理人により申込する場合に限る。）

（エ） 誓約書（様式第4号）

（オ） 投資計画及び資金調達計画（様式第5号）

（カ） 事業計画書及び収支計画書（様式第6号）

（キ） 添付書類

a 主たる事務所の所在地を管轄する税務署が発行した最近3年間の法人税、消費税及び地方消費税（個人にあっては、所得税）の納税証明書

b 茨城県の県税事務所が発行した最近3年間の県税に未納がないことを証明する納税証明書及び市町村が発行した最近3年間の市町村税に未納がないことを証明する納税証明書（茨城県内に本店又は支店等がある場合に限る。）

c 投資計画及び資金調達計画（様式4号）上の資金（自己資金・借入金等）調達の現実性が証明できる書類

d 最近3年間の事業報告書及び決算報告書等

e 法人概要書及び定款等（申込者が法人である場合に限る。）

f 許可証等の写し（売却物件において事業を営むこととなる場合において、行政庁の許可等が必要になるときに限り。）

カ 申込みの取下げは、ウの受付期間内に限り、行うことができます。

キ 提出書類等は、返還いたしません。

ク 提出書類については、原則として、提出後の修正は、認めません。

- ケ 申込書等については、後日記載事項等に関し、ヒアリングを行うことがあります。
- コ 買受者が決定した場合における売買契約の名義は、提出された申込書に記載された名義としていただきます。
- サ 応募に関する費用は、すべて申込者の負担とします。

## 6 買受者の選考等

- (1) 選考にあたっては、申込者の購入希望価格を参考にしつつ、提出書類、ヒアリングの結果等により、総合的に審査の上、決定します。
- (2) 選考結果については、申込者に対して、速やかに通知します。
- (3) 買受者に決定した者は、この大町ビル売却処分実施要項等に係る不知又は不明を理由として、異議を申し立てることはできません。
- (4) (3)のほか、審査の内容、結果等に係る異議等については、一切応じられません。
- (5) 買受者となった者が提出書類に虚偽の記載をし、若しくは提出書類等について虚偽の説明をして売買契約の締結に至ったとき、又は締結した売買契約に定める事項に違反したときは、違約金として売買代金の100分の10に相当する額を徴収した上で、売買契約の解除をすることがあります。
- (6) 売買契約に係る印紙税、所有権移転登記に係る登録免許税等その他売買契約の締結及び履行に関し必要な費用は、買受者の負担となります。
- (7) 所有権移転登記は、公社が、買受者により売買代金の支払いが完了されたことを確認した上で、速やかに行います。

## 7 その他の事項

- (1) 売却物件の現地案内については、随時ご相談ください。
- (2) その他この大町ビル売却処分実施要項に定めのない事項については、公社の定めるところによります。

## 大町ビル（物件調書）

### 【土地】

住居表示 : 水戸市大町3丁目4番36号  
所在地（登記簿） : 水戸市大町3丁目596-2  
地目（登記簿） : 宅地  
面積（登記簿） : 2,069.49㎡  
地域地区 : 準防火地域  
都市計画区域 : 市街化区域  
用途地域 : 近隣商業地域  
建ぺい率 : 80%  
容積率 : 400%  
権利関係（登記簿） : 共有者全員持分全部敷地権  
(うち住宅供給公社持分 1000万分の617万4007)

### 【建物】（その他敷地内に附属付帯する設備・看板等も含みます）

家屋番号（登記簿） : 大町三丁目596番2の1  
種類（登記簿） : 事務所，駐車場  
計画通知書適合番号 : 昭和56年8月26日第計16号  
構造（登記簿） : 鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付3階建  
床面積（登記簿） : 4,342.40㎡ 住宅供給公社専有部  
1階 = 507.42㎡  
2階 = 1,225.83㎡  
3階 = 1,252.79㎡  
地下1階 = 1,356.36㎡  
構造（登記簿） : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建  
床面積（登記簿） : 9,354.66㎡ 大町ビル一棟  
1階 = 777.58㎡  
2階 = 1,343.48㎡  
3階 = 1,368.63㎡  
4階 = 488.25㎡ 住宅45戸(4~12階)の概要  
5階 = 488.25㎡  
6階 = 488.25㎡ 専有面積  
7階 = 486.52㎡ 68.25㎡(3LDK)  
8階 = 486.52㎡ 〃  
9階 = 486.52㎡ 83.22㎡(4LDK)  
10階 = 486.52㎡ バルコニー面積  
11階 = 486.52㎡ 10.58㎡(3LDK)  
12階 = 486.52㎡ 〃  
地下1階 = 1,481.10㎡ 30.38㎡(4LDK)  
建築面積 : 1,372.45㎡ (建ぺい率 : 66.3%)  
延べ面積 : 8,110.93㎡ (容積率 : 391.9%)  
権利関係 : 区分所有権 (共用部分に係る公社持分 : 48.0363%)  
竣工月 : 昭和57年12月  
接面道路 : 北側，幅員10m

【構築物】

名称 : 大町ビル立体駐車場  
用途 : 駐車場  
収容台数 : 22台  
対象車種 : 中型車  
全長 4,900 mm  
全幅 1,800 mm  
全高 1,550 mm  
重量 1,700 kg  
構造規模 : 鉄骨造地上4階地下0階  
床面積 : 112.614 m<sup>2</sup>  
延面積 : 330.000 m<sup>2</sup>  
型式 : 5SP-4・3CWT-22

# 購入申込書（表紙）

## （大町ビル）

- 1 購入申込書（様式第 2 号）
- 2 委任状（様式第 3 号）（代理人により申し込む場合に限る。）
- 3 誓約書（様式第 4 号）
- 4 投資計画及び資金調達計画（様式第 5 号）
- 5 事業計画書及び収支計画書（様式第 6 号）
- 6 添付書類
  - （ 1 ） 主たる事務所の所在地を管轄する税務署が発行した最近 3 年間の法人税，消費税及び地方消費税（個人にあっては，所得税）の納税証明書
  - （ 2 ） 茨城県の県税事務所が発行した最近 3 年間の県税に未納がないことを証明する納税証明書及び市町村が発行した最近 3 年間の市町村税に未納がないことを証明する納税証明書（茨城県内に本店又は支店等がある場合に限る。）
  - （ 3 ） 投資計画（様式 5 号）上の資金（自己資金・借入金等）調達の確実性が証明できる書類
  - （ 4 ） 最近 3 年間の事業報告書及び決算報告書等
  - （ 5 ） 法人概要書及び定款等（申込者が法人である場合に限る。）
  - （ 6 ） 許可証等の写し（売却物件において事業を営むこととなる場合において，許可等が必要になるときに限り。）

申 込 者	
-------	--

この申込書により提出するすべての書類は，一切返却いたしませんので，ご了承ください。

この申込書により提出する書類に記載された事項は，この申込に係る審査以外の目的には使用いたしません。

# 購 入 申 込 書

茨城県住宅供給公社  
理事長 殿

住所又は  
所在地

申込者 氏名又は名称  
及び代表者名 印

\* 法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称並びに  
代表者の役職名及び氏名を記入

( 電話番号 )

代理人 氏名又は名称  
及び代表者名 印

( 電話番号 )

私は、大町ビル売却処分実施要項に定める売却物件に係る公募について、同要項を確認の上、申込みします。

## 記

購 入 希 望 価 格	金 _____ 円 (消費税及び地方消費税に相当する金額を除きます。)
利 用 目 的	
選 考 結 果 通 知 先	所属・役職又は代理人 氏 名 電 話 番 号

実印を用いて押印してください。

この申込書に記載された金額のうち建物及び構築物相当額にあたる金額に 5 パーセントの消費税及び地方消費税を加算した金額（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るものとします。）をもって譲渡価格とします。詳しくは、要項の 5 を参照してください。

# 委任状

平成 年 月 日

茨城県住宅供給公社  
理事長 殿

住所又は  
所在地  
申込者  
(委任者)  
氏名又は名称  
及び代表者名 印  
(電話番号 )

私は、下記の者を代理人と定め、大町ビル売却処分実施要項に定める売却物件に係る公募申込みに関する一切の権限を委任します。

記

住 所  
氏 名 印

実印を用いて押印してください。

# 誓 約 書

平成 年 月 日

茨城県住宅供給公社  
理事長 殿

住所又は  
所在地

申込者  
(委任者)

氏名又は名称  
及び代表者名

印

(電話番号

)

大町ビル売却処分実施要項に定める事項を遵守し、下記の事項に該当しないことを誓約します。

## 記

- ( 1 ) 当該公募に係る契約を締結する能力を有しない者 ( 成年被後見人 , 被保佐人 , 被補助者若しくは未成年者 ) 又は破産者で復権を得ない者
- ( 2 ) 会社更生法 ( 平成 1 4 年法律第 1 5 4 号 ) の規定による更正手続又は民事再生法 ( 平成 1 1 年法律第 2 2 5 号 ) の規定による再生手続の申立てがなされ、又はそれらの手続の開始決定がなされている者
- ( 3 ) 直近 3 年間の法人税 , 消費税及び地方消費税 , 都道府県税並びに市町村税を滞納している者
- ( 4 ) 現に禁固以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から 5 年を経過しない者 ( 法人にあっては、役員のうち、それらの者があるもの )
- ( 5 ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律 ( 平成 3 年法律第 7 7 号 ) 第 2 条第 2 号に規定する暴力団若しくは同条第 6 号に規定する暴力団員、暴力団関係者又は警察当局から排除要請がある者 ( 法人にあっては、役員のうち、暴力団員、暴力団関係者又は警察当局から排除要請がある者があるもの )

# 投資計画

(単位：千円)

経費区分	初年度	2年目	3年目	4年目	5年目	6～10年目	計
大町ビル購入費							
建物改築費							
その他 ・ ・ ・ 必要に応じて経費区分を記載願います							
計							

# 資金調達計画

(単位：千円)

資金区分	金額	融資実行時期・返済方法等
自己資金 内訳		
借入金 借入先		
その他 ・ ・ ・ 必要に応じて資金区分を記載願います		
計		

自己資金・借入金の確実性が証明できる書類を添付してください。

# 事業計画書

(記載例)

区 分	内 容
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ビルの名称</li> <li>・ 事業内容及び運営方針</li> <li>・ 施設概要</li> <li>・ スケジュール                着工予定年月                竣工予定年月                営業開始年月 等</li> <li>・ ビル運営管理の方法</li> </ul>	
<p>以下，事務所として自ら使用する場            合又は事務所以外の用途に変更する            場合は記載要</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大町ビル管理規約の改正手続きの                見通し・スケジュール</li> <li>・ 現入居団体への対応                退去時期                転居費用等の支出                等</li> <li>・ マンション住民への配慮の                考え方</li> </ul>	

必要に応じて，別紙等を用いてください。

公社は，本計画書の内容を承認するものではありません。契約締結後，大町ビル管理規約の改正や現入居団体への対応については，買受者自らが責任をもって協議手続き等を行うこととなります。

## 収支計画書

(単位：千円)

経費区分		初年度	2年目	3年目	4～9年目	10年目
経常損益	営業収益 ・ ・ ・ 営業費用 ・ ・ ・					
	経常利益					
特別損益	特別利益 ・ 特別損失 ・					
当期純損益						

必要に応じて経費区分を追加して下さい。