

不動産売却案内書

この案内書は、当組合所有不動産を一般競争入札により売却するにあたり、入札参加を希望される皆様に入札に付する不動産の概要及び手続きを説明するものです。

都城農業協同組合

1. スケジュール

(1) 公告日 令和5年11月1日(水)

※当組合ホームページ掲載



(2) 入札関係書類の配布 令和5年11月1日(水)～令和5年11月30日(木)

※当組合本所にて配布



(3) 入札参加申込書の受付 令和5年11月1日(水)～令和5年11月30日(木)

※入札参加申請書(関係書類添付)を持参により提出してください。



(4) 参加資格確認通知

※令和5年12月15日(金)までに、入札参加資格確認の通知をします。



(5) 入札会 令和5年12月26日(火)

会場:都城市高木町 6222 番地 1

都城農業協同組合 本所 2 階大会議室 ※変更になる場合があります。

時間:14 時 00 分



(6) 売買契約の締結 落札者の決定から14日以内に契約を締結

※売買契約の締結後、5日以内に契約保証金(売買代金の20%)をお支払いください。なお、契約保証金は売買代金の一部に充当します。



(7) 売買代金の支払 契約締結日から4週間以内に残金支払

※売買代金の残金を契約締結日から4週間以内にお支払いください。



(8) 所有権移転及び物件の引渡

※所有権移転登記は、売買代金の全額が振込まれたことを確認した後、司法書士を交え、当組合と落札者で共に行います。

2. 売却物件

売却物件の詳細については、物件概要書をご覧ください。

3. 入札参加資格

入札参加資格は、個人または法人で以下の(1)から(7)までに該当しない者としします。尚、入札後であっても、入札参加資格がなかったことが判明した場合には、当該入札は無効としします。

(1) 売買締結を締結する能力を有しない者(未成年、成年被後見人、被保佐人または被補助人等。但し、未成年者、被保佐人または被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ている者その他の必要な要件を備えている者を除く。)及び破産者で復権を得ない者。

(2) 次のいずれかに該当すると認められる者、およびその事実があった後2年を経過しない者。

①公正な競争の執行を妨げた者又は公正な価格を害し、もしくは不正な利益を得るために連合した者。

- ②落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げた者。
 - ③正当な理由なくして契約を履行しなかった者。
 - ④当組合に提出した書類に虚偽の記載をした者。
 - ⑤当組合が保有する不動産に係る競争入札(以下「入札」という。)に付する不動産を故意に損傷し、その価格を減少させた者。
 - ⑥その他当組合に著しい損害を与えた者。
 - ⑦①から⑥までのいずれかに該当する事実があった後2年を経過しない者を、契約の履行にあたり、代理人、支配人その他の使用人として使用した者。
- (3)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又はその構成員(以下総称して「反社会勢力」という。)である者及び警察当局から排除要請がある者。
- (4)当該物件を「反社会勢力」の事務所その他これらに類するものの用に供しようとする者。
- (5)次のいずれかに該当する者
- ①法人の役員等が「反社会勢力」と関係がある者。
 - ②「反社会勢力」である者等がその経営又は運営に実質的に関与している者。
 - ③自己、自社もしくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって「反社会勢力」を利用するなどしている者。
 - ④「反社会勢力」に対して金銭、物品その他財産上の利益を供給し、又は便宜を供与するなどの「反社会勢力」等の維持運営に協力し、または関与している者。
 - ⑤「反社会勢力」等と社会的に非難されるべき関係を有している者。
 - ⑥契約相手方又は取引先として①から⑤までのいずれかに該当する法人、団体又は個人を、その該当する事実を知りながら利用するなどしている又は利用するなどしていた者。
- (6)同一人が同一事項について、法人の代表者名義、他の法人の代表者名義又は個人名義等を兼ねて申し込みを行った場合。
- (7)当組合と係争中の者。

4. 入札参加申込

入札に参加を希望する法人等又は個人は、次のとおりお申し込みください。

(1)資料配布及び受付期間

令和5年11月1日(水)から令和5年11月30日(木)まで、土日祝祭日を除く平日、午前9時から午後4時まで。

(2)受付方法

入札参加申込書(様式第1号)を提出ください。郵便、電話、FAX、電子メールによる受付は行いません。

(3)資料配布及び提出先

都城農業協同組合 総務部 総務課 (本所2階)
宮崎県都城市高木町6222番地1

(4)提出書類

下記書類の原本を各1部A4ファイルに綴じて提出してください。

- ①入札参加申込書(様式第1号)
- ②個人の場合は住民票、印鑑証明書
- ③法人の場合は履歴事項全部証明書、印鑑証明書、役員等一覧

④希望買付証明書(様式第2号)

⑤誓約書(様式第3号)

※住民票、各証明書にあたっては、発行後3か月以内のものを提出してください。

※その他必要に応じて、残高確認書、融資証明書、登記されてことの証明書等の提出を求める場合があります。

(5)入札参加申込の留意事項

①提出された書類は返却しません。

②入札参加申込者は、入札参加申込書の提出をもって、本案内書の記載内容を承諾したものとします。

③入札参加申込に伴う費用は、入札参加申請者の負担とします。

5. 参加資格の通知

入札参加申請書の提出後、厳正なる審査を行い、参加資格の有無を令和5年12月15日(金)までに通知します。

6. 入札参加辞退

入札参加申込を行い参加資格があると認められた者が都合により入札を辞退する場合には、入札辞退届(任意様式)を提出してください。尚、参加を辞退された場合でも、既に提出された書類一式は返却しません。

7. 入札方法

(1)入札日時及び場所

入札者は次の日時・場所に出頭し、指示に従って入札書を提出する。

①日 時:令和5年12月26日(火) 14:00

②場 所:都城農業協同組合 本所

③その他:代理人が入札するときは、入札前に委任状(様式第5号)を提出してください。

尚、代理人は同一社内の者とします。

(2)入札方法等

入札者は次の事項に注意し、厳正に入札を行う。

①入札にあたっては、入札書(様式第4号)を使用し、任意の封筒に氏名住所を記載のうえ、封印をして提出してください。尚、本様式以外の入札書は認めません。

②入札回数は3回までとします。

③入札の無効

ア. 入札参加資格のない者が入札した場合

イ. 代理人で委任状の提出をしない場合

ウ. 入札に必要な事項の記載がない場合

エ. 入札金額が訂正してある場合

オ. 誤字、脱字(数字の脱落を含む)等により、意思表示が不明確な場合

カ. 同時に2つ以上の入札書を提出した場合

キ. 入札に関して不正な行為を行った場合

ク. 入札の時間に遅れてきた場合

(3)落札者の決定方法

- ①3回以内に予定最低価格以上で最高価額をもって入札した者を落札者とします。
- ②3回の入札を行っても予定最低価格以上に達しない場合は、最高価額入札者と協議のうえ決定します。
- ③最高価額が2者以上同額の場合は抽選とします。
- ④落札者の決定後、1週間以内に契約をしない場合(契約締結までの間に落札者の入札無効が判明し失格した場合を含む。)は、入札金額が第2順位の者から順次、随意契約の交渉を行うことができるものとします

8. 入札の取り止め等

当組合は、入札者が連合し又は不穏な行動をとる等のような場合において、入札を公正に執行することができないと認められるときは、当該入札者を入札に参加させず、入札執行の延期もしくは取り止めることができるものとします。

また、当組合は関係者等に予告なく売却に係る入札を取りやめることができ、これに係る一切の損害負担をしなくても良いこととし、この周知については当組合のホームページで告知することで足りることとします。

9. 重要事項説明等

前記7.により落札者となった者には、重要事項の説明及び契約手続の説明(以下、「説明」とする。)を行います。説明の日時、場所等については落札者と調整のうえ後日当組合からお知らせします。説明に際しては落札者本人、または入札に参加した代理人が出席してください。

10. 契約締結等

(1)売買契約の締結

- ①売買契約は、当組合により重要事項説明及び契約手続の説明後、双方合意の売買契約書を作成し、速やかに締結するものとします。
- ②契約締結の効力は、契約書に当組合及び落札者の双方が記名・署名押印したときに発生します。

(2)売買代金等

- ①売買代金は、落札が決定した入札書記載の価格(落札金額)としますが、実測面積と異なる場合は価格調整を行うものとします。
- ②売買契約を締結した日から5日以内に契約保証金(落札金額の20%)を支払うものとします。
- ③売買契約を締結した日から4週間以内に残金を支払うものとします。
- ④売買契約締結時まで実測面積が確定しない場合は、残金支払い時に売買代金精算に関する覚書を締結して、清算します。

11. 所有権移転等

(1)所有権の移転及び物件の引渡

売買物件の所有権は、当組合が売買代金の全額を受領したときに、落札者に移転するものとし、所有権が移転したときに物件を引渡したものとします。また、現状有姿での引渡とします。

(2)所有権移転登記

所有権の移転登記は、売買代金の全額が振り込まれたことの確認と同時に、司法書士を交え、当組

合と落札者で共に行います。

(3) 公租公課の負担

売買物件に賦課される公租公課については、所有権移転の日の前日までは当組合が、その後については売買代金とは別に落札者が負担するものとし、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日を起算日として日割計算により算出するものとします。尚、不動産取得税等の不動産を取得した場合の取得者に対して課せられる公租公課については、売買代金とは別に全額落札者の負担となります。

(4) 費用の負担

売買契約書に貼付する収入印紙、所有権移転登記にかかる登録免許税及び司法書士への報酬等、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、売買代金とは別に落札者負担となります。

12. 売却に係る条件・特記事項等

入札参加申込者は、本案内書の内容を十分にご理解いただき、予め承諾の上、お申し込みください。

(1) 売買物件の引き渡しは、現状有姿(建物及び塀、フェンス等を含む。)にて行いますので、必ず事前に現地を確認してください。尚、全ての建物については、老朽化による雨漏り等の損傷個所が散在し、また、耐震性能もないことから解体を前提とし、未登記建物は登記を行いません。但し、所有権移転後に建物滅失登記を行う場合は、協力するものとします。尚、入札金額は、土地全体(更地)とし、全ての建物等の解体金額を減じた額とします。

(2) 売買物件を利用するにあたっては、法令や公序良俗に反することの内容にしてください。また建物の解体及び建築、開発行為にあたっては、建築基準法、条例等により指導がなされる場合や開発負担金等が必要となる場合がありますので、事前に関係機関に確認をしてください。

(3) 落札者が、契約に定める義務を履行しないために、当組合に損害を与えたときは、当組合はその損害の賠償を落札者に請求することができ、落札者はその損害を賠償しなければなりません。

(4) 落札者の地位の譲渡はできません。

(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) 売買物件の土地に係る土壤汚染及び地質調査、地下埋設物調査については、実施しておりません。

(7) 越境物があった場合、当組合は越境状態の解消や承諾書等の取得は行いません。

(8) 建物付随のATMブースについては、移設予定であり日程の都合上、所有権移転後も営業を存続する場合がありますので、落札者と協議させていただきます。

(9) 不動産売買契約書の内容については、双方合意の売買契約書を作成します。

13. 書類作成等

次に掲げる書類の作成にあたっては、本案内書添付の所定の様式で作成してください。

書類の不備や記入漏れ、所定の様式を使用していないものは無効となりますので、ご注意ください。

(1) 入札参加申込書(様式第1号)

(2) 買付証明書(様式第2号)

(3) 誓約書(様式第3号)

(4) 入札書(様式第4号)

(5) 委任状(様式第5号)

14. 物件の問い合わせ等について

下記宛に電話または来所(事前連絡必要)してください。

宮崎県都城市高木町 6222 番地 1

都城農業協同組合 本所 総務部 総務課 担当者:中村光輝

電話:0986-38-1111 ※平日(土日・祝祭日は除く) 時間 9:00~17:00

FAX:0986-38-9020

Email:general_affairs2@miyakonojyo.ja-miyazaki.jp

【参考】

(1)物件調査・資料作成業者

株式会社エイワ設計

宮崎県宮崎市大字広原 772-1

TEL0985-39-2434・FAX0985-39-4522

(2)解体見積業者

株式会社エコロ

宮崎県都城市都北町 7403

TEL0986-27-5225・FAX0986-27-5217