

不動産取引仲介業務委託に関する一般競争入札について

三重県市町村職員共済組合（以下「組合」という。）が所有する志摩保養所サンペルラ志摩の土地及び建物等を売却するに当たり、専属専任媒介契約を締結する不動産取引仲介業者を決定するため、下記のとおり一般競争入札を実施する。

令和5年3月17日

三重県市町村職員共済組合
理事長 櫻井 義之

記

1 委託業務件名

志摩保養所サンペルラ志摩の土地及び建物等の売却に係る不動産取引仲介業務

2 業務概要

組合が所有する次の志摩保養所サンペルラ志摩の土地及び建物等（以下「本物件」という。）を、入札により売却する業務（以下「本業務」という。）を行う。

譲 渡 物 件	土 地	三重県志摩市磯部町の矢字邊石314番1（宅地） 314番3（山林） 314番5（山林） 314番6（宅地） 329番4（雑種地） 329番7（雑種地） 335番1（山林）	6,754.14㎡ 6,545㎡ 991㎡ 409.30㎡ 57㎡ 36㎡ 4,135㎡
	建物等	所在：三重県志摩市磯部町の矢字邊石314番地1、314番地3 家屋番号：314番1 種類：ホテル 鉄筋コンクリート造かわらぶき地下2階付4階建 （附属建物） 鉄筋コンクリート造かわらぶき2階建（公衆浴場） 鉄骨造かわらぶき平家建（遊技場） 鉄筋コンクリート造平家建（物置・車庫） 鉄筋コンクリート造ルーフィングぶき平屋建2棟（居宅） 鉄筋コンクリート造かわらぶき平屋建（居宅）	5,088.09㎡ 456.90㎡ 31.55㎡ 225.54㎡ 各44.68㎡ 44.68㎡
		※上記は登記簿によるものです。 ※組合における令和3年度末簿価は77,378,939円。 ※上記は登記簿によるもので、未登記のものや構築物などの組合が志摩保養所サンペルラ志摩で所有する全てものが対象です。 ※組合における令和3年度末簿価は、建物852,933,905円、構築物11,151,518円、機械及び装置382,875円、器具及び備品3,613,799円。	

- ※ 本物件の売買契約は、公簿売買及び境界非明示を条件として売却していただきます。なお、組合と株式会社エムアンドエムサービスとの間で締結している志摩保養所サンペルラ志摩の運営委託契約は本物件の引渡しまでに解約します。
- ※ 本物件については、現状有姿で購入者に引き渡すものとします。なお、隠れた瑕疵のあることが売買契約締結後に発見されても、売却代金の減免又は損害賠償の請求をすることができない条件で売却していただきます。(売却先は、法人のみとしていただきます。)
- ※ 本物件売却に係る入札については、最低入札価格を非公開として行っていただきます。応札額が最低入札価格を下回ったときは、組合において再度設定した最低入札価格により再入札を行っていただきます。なお、応札額が著しく低く、再入札を行っても、再度設定した最低入札価格に達する見込みがないと組合が判断したときは、売却を1年間延期することがあります。
- ※ 売却条件に係る留意点
 - ・ 本物件敷地内道路（地番：314-6）については、隣地所有者が無償で通行することなどを承諾した協定書を締結しており、買主も協定書の内容を承継することを売却の条件とします。なお、隣地所有者は、敷地内道路について協定書第6条に基づく共有名義化を希望しています。
 - ・ 本物件敷地内道路等に埋設されている水道管及び電線等に関して、志摩市及び中部電力株式会社に対して占用を許可しており、買主もこれらの許可を承継することを売却の条件とします。なお、志摩市に対する占用許可は無償、中部電力株式会社に対する占用許可は有償となっています。
 - ・ 本物件から排出する汚水の処理等についてと、本物件において使用する特定商品の購入については、漁業協同組合と協定を締結しているため、買主は、これらの協定について、漁業協同組合と協議することを売却の条件とします。

3 業務委託期間

業務委託契約締結日（令和5年5月1日予定）から売却の完了（令和6年4月下旬予定）までとします。なお、売却の完了とは本物件売買代金の決済、本物件の引渡し及び所有権移転登記の完了までとします。

※本物件は令和6年3月31日まで宿泊対応等の営業を行っているため、引渡しは令和6年4月1日以降となります。

4 委託業務内容

本業務は、次のとおりとし、これらに関して発生する一切の費用は、仲介手数料に含まれるものとします。

なお、売買契約が不成立のときは、本業務の一部を行った場合であっても、当該業務に関して発生した費用を請求することはできません。

(1) 調査業務

入札仕様書に記載が必要な事項その他不動産取引において必要な調査を行う。

(2) 入札広報業務

入札者を募るための広報活動を行う。

入札における現場説明会以外にも、志摩保養所サンペルラ志摩の営業を妨げない範囲内で、入札希望者の要望による現場案内等を行う。

(3) 入札業務

地方公務員等共済組合法施行規程第28条に定める一般入札競争を行う。

入札仕様書のほか入札に必要な書類の作成を行う。

入札における現場説明会を行う。(志摩保養所サンペルラ志摩の休館日(令和5年6月12日から15日までの間)で、志摩保養所サンペルラ志摩の運営を委託している株式会社エムアンドエムサービスと日程調整を行って開催すること。)

(4) 売買契約業務

落札者との売買契約に係る諸手続きを行う。

(5) 物件引渡し業務

物件の引渡しに係る諸手続きを行う。

5 入札参加資格

- (1) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4に規定する者に該当しない者であること。
- (2) 過去5年以内にホテル等の宿泊施設で1件当たり3億円以上の不動産取引仲介実績が2件以上あること。
- (3) 会社更生法(平成14年法律第154号)第17条の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法(平成11年法律第225号)第21条の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。(当該更生手続開始の申立て又は再生手続開始の申立てがなされている場合であっても、更生計画の認可が決定されたとき又は再生計画の認可の決定が確定された者を除く。)
- (4) 会社法(平成17年法律第86号)第475条若しくは第644条の規定に基づく清算の開始又は破産法(平成16年法律第75号)第18条若しくは第19条の規定に基づく破産手続開始の申立てがなされている者でないこと。
- (5) 宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)に基づく宅地建物取引業者であって、過去5年以内に同法に基づく監督処分を受けていないこと。
- (6) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若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、執行役又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るものではないこと。
- (7) 同一人が代表者(代理人を含む。)となっている法人等が、本件入札に同時に参加していないこと。
- (8) 本業務の履行能力があること。
- (9) その他組合が不相当と認めた者でないこと。

6 入札に関する書類の交付日時及び場所について

令和5年3月17日（金）から令和5年3月24日（金）までの土曜日、日曜日及び祝日を除く日で、午前8時30分から午後5時15分までの間に、次の場所に入札に関する書類（様式第1号から様式第4号まで）を交付します。

三重県津市河芸町浜田808番 津市河芸庁舎4階

三重県市町村職員共済組合 総務課

なお、Eメールによる交付を希望する場合は、その旨を記載して shomu@m-kyosai.jp 宛てに送信してください。送信されたEメールアドレス宛てに書類を送信します。

7 入札参加申請等

(1) 提出物

- ① 入札参加申請書（様式第1号） 1部
- ② 今回の不動産売買に係る入札者を募る広告活動の内容を記したもの 1部
- ③ 過去5年以内にホテル等の宿泊施設で1件当たり3億円以上の不動産取引仲介実績を記したもの（個人情報等に関する部分は、匿名で記載可） 1部
- ④ 会社概要のわかる案内書 1部

(2) 提出期限及び提出先

提出期限 令和5年3月28日（火）午後5時までに郵送又は持参で必着のこと。

提出先 上記6に記載の場所と同じ

(3) 入札参加資格の決定及び通知方法

入札参加資格の審査結果については、令和5年3月30日（木）までに入札参加資格がない者について、理由を添えて否認の通知を行います。

なお、入札参加資格がある者への通知は行いません。

8 入札及び開札

(1) 入札及び開札の日時及び場所

日時 令和5年4月4日（火） 午後2時

場所 三重県津市河芸町浜田808番
津市河芸庁舎3階 防災集会室

(2) 落札者の決定方法

入札書に記載した仲介手数料の計算式で、売買価格を375,000,000円と仮定して計算した金額が、最も低くなる者を落札者とします。

落札者となり得るものが2名以上ある場合は、くじ引きで落札者を決定します。

(3) 入札書の作成及び入札方法

- ① 入札書は、組合の指定する様式第2号にて作成すること。
- ② 入札書には、今回の不動産売買に係る仲介手数料を記入しますが、仲介手数料は売買価格により変動するため、消費税を含まない売買価格に対する計算式（消費税別）で記入してください。

- ③ 今回の落札者と専属専任媒介契約を結びますが、不動産売却に係る入札において買主が他の不動産取引仲介業者の顧客である場合は、買主からの仲介手数料が受け取れず、売主である当組合からのみの仲介手数料となることがあります。
 - ④ 入札者（入札権限等を委任された代理人を含む。以下同じ。）は、入札者の商号又は名称を記入した封筒に入札書を入れて封印し、入札及び開札の日時に会場まで持参すること。
 - ⑤ 入札書の事前持込み及び郵送による提出は認めないこと。
 - ⑥ 入札者は、提出した入札書の書換え、引換え又は撤回することはできません。
 - ⑦ 入札室に入室できる者は、各社1人までとします。
 - ⑧ 入札は、1人1通に限ります。
 - ⑨ 代理人が入札する場合は、入札前に委任状（様式第4号）を提出しなければなりません。
 - ⑩ 入札開始後、入札会場に到着した者は入札に参加することができません。
- (4) 入札の延期又は取り止め等
- 天災地変等やむを得ない事由が生じたときは、入札を延期又は取り止めることがあります。
- (5) 入札の無効
- 次の各号のいずれかに該当する入札は無効とし、当該入札者は再度入札の参加を認めません。
- ① 入札に参加する者に必要な資格のない者（入札参加申請後、当該資格を有しなくなった者を含む。）のした入札及び入札に関する条件に違反した入札
 - ② 本入札参加申請書又は提出資料において虚偽の記載をした者の入札
 - ③ 入札者が同一事項について2通以上の入札をしたとき。
 - ④ 2人以上の者が入札を代理したとき。
 - ⑤ 入札者が他の入札者の代理をしたとき。
 - ⑥ 入札者が連合して入札をしたとき。
 - ⑦ 入札に際し不正の行為があったと認められるとき。
 - ⑧ 入札書に記名押印のないとき。
 - ⑨ 仲介手数料を売買価格に対する計算式以外で記載した入札
 - ⑩ 入札書に記載した仲介手数料が宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第46条第1項及び第2項の規定に違反した入札
 - ⑪ 入札書に記載した仲介手数料の計算式を訂正した入札
 - ⑫ 入札書に記載した仲介手数料の計算式が不明な入札
 - ⑬ 民法（明治29年法律第89号）第95条に基づく錯誤の入札と認めた入札
 - ⑭ その他組合が無効と判断したもの

9 入札の辞退

- (1) 入札参加申請書を提出した者が事前に入札を辞退する場合は、入札前までに入札辞退届（様式第3号）をFAXにて送付した後、郵送すること。

(2) 入札時に入札を辞退する場合は、入札書の仲介手数料の計算式を記入する欄に「辞退」と記入して投函すること。

10 異議の申立て

入札をした者は、入札後、本件に関することについて異議を申し立てることはできません。

11 その他

(1) 入札説明会及び現地視察

入札説明会は、実施しません。現場視察を希望する場合は、令和5年3月17日(金)から令和5年3月30日(木)までの土曜日、日曜日及び祝日を除く日の午前11時から午後3時までの間で、組合及び志摩保養所サンペルラ志摩の運営を委託している株式会社エムアンドエムサービスと調整した日時に行うものとします。

(2) 入札保証金及び契約保証金

免除

(3) 締結する契約内容の詳細等については、落札者決定後、双方協議のうえ定めます。

(4) 契約書作成の要否

要

(5) 提出書類の作成に係る費用

提出者の負担とします。

(6) 書類の取扱い

提出された書類は、組合において提出者に無断で、他の目的に使用できないものとします。また、提出された書類は返却しません。

(7) 契約手続きにおいて使用する言語及び通貨

日本語及び日本国通貨

(8) その他

落札決定後、所定の事項を落札者が履行しないと組合が判断した場合は、契約前であれば契約を締結しない場合があります。また、契約後であれば契約を解除する場合があります。

12 質疑の方法及び期間等

質疑があるときは、その内容を任意の用紙に記載し、令和5年3月30日(木)までにE-MAIL、FAX又は持参の方法により提出してください。

提出先：三重県市町村職員共済組合 総務課

E-MAIL：shomu@m-kyosai.jp

FAX：059-253-1355