

不動産売却案内書

①旧谷郷支店 土地（埼玉県行田市栄町514番1）

この案内書は、当組合所有不動産を一般競争入札の方法により売却するに当たり、入札への参加を検討される皆様に入札に付する不動産の概要及び手続を説明したものです。

購入を希望される方は本案内書をご覧いただき、各事項をご承知のうえ、お申し込みください。

ほくさい農業協同組合

1. スケジュール

- (1) 公告日 令和3年10月1日(金)



- (2) 入札関係資料の配布 令和3年11月22日(月)～令和3年12月17日(金)

※当組合ホームページ上にて配布いたします。



- (3) 入札参加申込書の受付 令和3年12月20日(月)～令和3年12月30日(木)

※入札参加申込書(様式第1号)を特定記録郵便など配達確認がとれる郵便、直接持参のいずれかの方法により提出してください。



- (4) 入開札 令和4年1月11日(火)午前11時00分

会場：埼玉県羽生市東七丁目15番地3

ほくさい農業協同組合 本店 会議室

受付時間：午前10時30分から午前11時00分まで

※入札締切り後、直ちに開札を行い、落札者を決定します。



- (5) 重要事項の説明・売買契約の締結 落札者の決定から4週間以内に契約を締結

※収入印紙、印鑑等が必要となります。



- (6) 売買代金の支払 契約締結日から4週間以内に支払

※売買代金の全額を契約締結日から4週間以内にお支払いください。



- (7) 所有権の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されたことを当組合が確認した後、当組合指定の司法書士を交え、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、後記【物件概要】をご覧ください。

3. 入札参加資格

入札参加資格は、個人又は法人で次の(1)から(7)までに該当しない者としてします。

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ます。

- (1) 売買契約を締結する能力を有しない者(未成年者、成年被後見人、被保佐人又は被補助人等。但し、未成年者、被保佐人又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で、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、若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。
- ⑦ ①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、契約の履行に当たり、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、自社若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、又は関与している者。
 - 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込を行った場合。
- (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) 受付期間
令和3年12月20日（月）から令和3年12月30日（木）まで（必着）
- (2) 受付方法
入札参加申込書（様式第1号）を特定記録郵便など配達確認がとれる郵便、直接持参のいずれかの方法により提出してください。電話、FAX、電子メールによる申込受付は行いません。
郵便にて提出される際は、上記期限に遅れないように、配送に要する期間を考慮のうえで差し出してください。
如何なる理由であっても上記期間内に届かなかったものは無効とするとともに、異議申立は受け付けませんのでご注意ください。
直接持参される場合は、上記受付期間において午前9時00分から午後5時00分の間に下記提出先までご持参ください。
- (3) 提出先
〒348-8513 埼玉県羽生市東七丁目15番地3
ほくさい農業協同組合 本店 企画管理課
- (4) 提出書類
下記書類の原本を各1部提出してください。
 - ① 入札参加申込書（様式第1号）
 - ② 印鑑証明書（発行後3か月以内）
- (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 入札参加申込にともなう費用は、入札参加申込者の負担とします。

5. 入札参加辞退

入札参加申込を行った者が都合により入札を辞退する場合には、入札辞退届（様式第3号）を記入のうえ提出してください。

なお、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。

6. 入札の方法等

(1) 入札日時及び場所

入札日 令和4年1月11日(火)
受付時間 午前10時30分から午前11時00分まで
開札時間 午前11時00分より
入札会場 埼玉県羽生市東七丁目15番地3
ほくさい農業協同組合 本店

※受付時間終了後は、入札に参加することができませんので、お早めにご来場ください。

※入札会場には、入札参加者1者につき1名に限り入場することができます。

(2) 入札の方法

入札にあたっては、入札書(様式第2号)を使用し、別記【入札書封筒の記載例】を参考に封筒に入れて封印をしてください。なお、本様式以外の入札書は認めません。

(3) 入札書に記入する入札金額について

入札物件である土地については、消費税は課税されませんので、入札書に記入する入札金額について消費税額を見積もる必要はありません。

7. 入札の無効

次に掲げる事項に該当する入札者の入札は無効とします。

- (1) 入札参加資格のない者が入札した場合
- (2) 所定の入札書によらない入札を行った場合
- (3) 入札金額が訂正してある場合
- (4) 鉛筆、シャープペンシルその他の訂正の容易な筆記具により入札書に記入した場合
- (5) 入札者の記名・署名(法人の場合はその名称及び代表者の記名・署名)押印が欠けている場合又は記名・署名若しくは印影が判然としない場合
- (6) 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
- (7) 入札書に条件又は期限が記載されている場合
- (8) 同一入札者の入札書が、2通以上されている場合
- (9) 同一物件の入札において、入札者が他の入札者の代理をしていた場合
- (10) 連合して不当に価格をせり下げ、又は他人の正常な競争への参加を妨げ、若しくは当組合役職員の職務の執行を妨害した場合
- (11) その他入札に関する条件に違反した入札を行った場合

8. 公正な入札の確保

- (1) 入札参加申込者及び入札者は、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) 入札参加申込者及び入札者は、入札に当たり、競争を制限する目的で他の入札参加申込者及び入札者と入札価格又は入札意思についていかなる相談も行わず、独自に価格を定めなければなりません。
- (3) 入札参加申込者及び入札者は、落札者の決定前に、他の入札参加申込者及び入札者に対して入札価格を意図的に開示してはなりません。

9. 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、入札執行の延期若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止めることができ、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ホームページで告知することで足りることとします。

10. 開札及び落札者の決定

- (1) 開札の結果、有効な入札を行った者のうち、当組合が定める最低売却価格以上で、且つ最高の価格をもって入札した者を落札者と決定します。

- (2) 落札となるべき同価格の入札をした者が2者以上あるときは、日時を定めて当該入札をした者でくじ引きにより落札者を決定します。
- (3) 落札者の決定後、4週間以内に契約を締結しない場合（契約締結までの間に落札者の入札の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（(2)に該当する場合には、くじに漏れた者。くじに漏れた者が複数いる場合は再度くじ引きを行います。）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。

11. 重要事項の説明等

前記9.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が出席してください。

12. 契約の締結等

(1) 売買契約の締結

① 売買契約は、別添の当組合の定める不動産売買契約書(案)により、重要事項説明及び契約手続の説明後速やかに締結するものとします。当組合が契約書を2通作成しますので、記載内容をよくご確認のうえ、2通に記名・署名押印（売主買主双方がそれぞれ収入印紙を貼付）してください。

落札者の決定後、4週間以内に落札者の記名・署名押印のある契約書の提出がなかった場合は、契約を辞退したものとみなすことができ、この場合には、当組合は落札者その関係人に対してもいかなる責任も負いません。

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

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）となります。

② 振込（電信扱い）で必ず落札者名で確認できるように振り込んでください。

③ 振込先は重要事項の説明及び契約手続の説明時にお知らせします。

④ 振込手数料は落札者の負担となります。

13. 所有権の移転等

(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き渡したものとして、現地での引渡しは行いません。

また、現状有姿での引き渡しとします。

(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込されたことを当組合が確認した後、当組合指定の司法書士を交え、当組合と落札者で共に行います。

〔注意事項〕

・所有権移転登記に必要な登録免許税及び司法書士への報酬等は落札者の負担となります。

・登記名義は、落札者名義となります。（中間省略登記には応じられません。）

(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、その負担金額については、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。

なお、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

不動産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の負担となります。

14. 売却に係る条件・特記事項

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、予め承諾のうえ、お申し込みくだ

さい。

- (1) 不動産売却手続に使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨とします。
- (2) 売買物件の引渡しは、現状有姿（擁壁およびフェンス、柵等含む。）にて行いますので、必ず事前に現地の確認をしてください。
- (3) 売買物件を利用するに当たっては、法令や公序良俗に反することのないようにしてください。また、建物建築や開発行為に当たっては、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。
- (4) 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。
- (5) 落札者の地位の譲渡はできません。
- (6) 物件資料と現況が相違している場合、現況を優先します。
- (7) 売買物件の内容は、変更することがありますのでご注意ください。
- (8) 落札者が宅地建物取引業者でない場合は、当組合は引渡し日から2年間に限り物件価格を限度として契約不適合責任を負うものとします。
なお、売買物件の土地に係る土壌汚染調査及び地質調査については、現時点で実施しておらず今後も実施予定はありません。
- (9) 売買物件の境界立会い・境界明示・境界確定・地積更正登記については、物件落札後の落札者立会いによる境界の明示を除き、基本的に実施はしておらず今後も実施しません。
- (10) 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。
- (11) 不動産売買契約書の内容については、当組合の様式（別添の不動産売買契約書(案)のとおり）に限らせていただきます。

15. 書類作成要領

次に掲げる書類の作成に当たっては、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) 入札書（様式第2号）
- (3) 入札辞退書（様式第3号）

16. 物件についての問い合わせ等について

下記宛に電話または来店（事前連絡必要）してください。

埼玉県羽生市東七丁目15番地3

ほくさい農業協同組合 本店 企画管理課

電話 048-561-6911

平日（土日・祝祭日を除く） 時間 午前9:00～午後5:00

【物件概要】 土地
所在地番 埼玉県行田市栄町 514 番 1
地目 宅地
地積 787.06 m²
権利 所有権
都市計画 市街化区域
用途地域 第一種住居地域
最低売却価格 金 22,000,000 円

【取引態様】
売主 ほくさい農業協同組合 埼玉県羽生市東七丁目 15 番地 3 Tel.048-561-6911
宅地建物取引業者 免許番号 埼玉県知事（6）第 17691 号

【入札書封筒の記載例】

