

**つくば市学園南エリア未利用地売却に係る
事業者公募**

【対象地③西大橋字這坂 609 番 1】

募集要項

2023 年 10 月 23 日

一般財団法人日本自動車研究所

目次

1. 事業者募集の概要	1
1.1. 公募名称	1
1.2. 公募開始日	1
1.3. 募集者	1
1.4. 物件の表示	1
2. 売買条件	2
2.1. 最低売却価格	2
2.2. 利用に係る制限	2
2.3. 売買契約の主な条件	2
3. 事業者選定の手続き等	3
3.1. 応募者の備えるべき資格要件	3
3.2. 応募方法等	5
4. その他	8
4.1. 留意事項	8
4.2. 情報公開及び情報提供	8
4.3. 問い合わせ先	8

別紙 1 進入路部分の共同利用等に関する覚書

別紙 2 土地売買契約書（案）

別紙 3 様式集

別添資料 参考資料

1. 事業者募集の概要

1.1. 公募名称

つくば市学園南エリア未利用地売却に係る事業者公募

【対象地③西大橋字這坂 609 番 1】

1.2. 公募開始日

2023 年 10 月 23 日（月）

1.3. 募集者

一般財団法人日本自動車研究所 代表理事 研究所長 鎌田 実

1.4. 物件の表示

所 在	茨城県つくば市西大橋字這坂
地 番	609 番 1
種 別	土地
地目（現況）	雑種地（雑種地）
公 簿 面 積	1,045.00 m ²
実 測 面 積	1,045.68 m ²

図 1 位置図



2. 売買条件

2.1. 最低売却価格

24,800,000 円

2.2. 利用に係る制限

(1) 覚書による制限

- ① 共用進入路及び広場の範囲において、以下の行為はできません。ただし、この制限を定める覚書の相手方の書面による承諾がある場合を除きます。詳細は、「別紙 1 進入路部分の共同利用等に関する覚書」を参照してください。
 - ・ 建物、構築物等を設置すること
 - ・ 共用進入路及び広場以外の用途に変更すること
 - ・ その他、共用進入路及び広場としての使用を妨げる行為
- ② 買受者は、弊所と隣接地地権者間に存する「別紙 1 進入路部分の共同利用等に関する覚書」の弊所の地位を継承し遵守するものとします。

2.3. 売買契約の主な条件

- ・ 弊所及び買受候補者は、詳細条件等について協議し、双方合意に至った場合は、その協議結果を基に土地売買契約を締結するものとします。また、買受候補者が、SPC 等を設立する場合には、当該 SPC 等が土地売買契約の契約当事者となります。
 - ・ 登記簿面積の 1,045.00 m²を売却対象とし、別途測量した面積と相違が生じたとしても売買代金の精算は行いません。
 - ・ 現状有姿での引渡しとします。引渡し時点で土地上に存する門扉、柵等の残置物（参考資料 8）についても、買受者へこれを無償で譲渡します。
 - ・ 買受者は、土地売買契約締結の日から 30 日以内を目途に土地代金を一括で支払うこととします。
 - ・ 弊所は、契約不適合責任を負わないものとします。
- その他、詳細は、「別紙 2 土地売買契約書（案）」を参照してください。

3. 買受候補者選定の手続き等

3.1. 選定の手順及びスケジュール

買受候補者の選定にあたっての手順及びスケジュールは、以下のとおりです。

スケジュール	内容
2023 年 10 月 23 日	公募開始
2023 年 11 月 2 日	募集要項等の質問等の受付締切
2023 年 11 月 17 日（予定）	募集要項等に関する質問回答公表
2023 年 11 月 24 日	参加表明書の提出締切
2023 年 12 月 1 日（予定）	参加登録可否の通知
2023 年 12 月 8 日	入札・開札
2023 年 12 月中（予定）	売買契約の締結

3.2. 応募者の備えるべき資格要件

(1) 応募者の構成に関する要件

応募者は、単体企業又は複数の企業で構成されるグループとし、以下の構成としてください。

① 代表企業【全ての応募者において定める】

応募者が単体企業の場合は当該企業とし、応募者がグループの場合は弊所と対象地の売買契約を締結する買受候補者のうち、土地取得後の所有権持分割合、又は、下記（2）の特別目的会社等への出資割合が最大となる企業とします。

代表企業は、弊所と本件に係る土地売買契約等に関する協議を窓口として行うこと、弊所への土地代金の支払いを一括して行うことを原則とします。

② 構成企業【任意】

弊所と土地売買契約を締結する買受候補者のうち、代表企業以外の企業とします。応募グループの構成企業が、単独または他の応募グループの構成企業として重複参加することはできません。

(2) 特別目的会社等の設立ないしは活用

応募者が、対象地の開発及び事業の実施にあたり、特別目的会社等（以下、「SPC等」という。）を設立ないしは活用する場合には、応募にあたりその体制等の概要について弊所に開示するものとします。

(3) 参加資格要件

応募者は、以下の要件を満たすことを要します。ただし、構成企業については、以下のうち②の要件を満たすことは要しません。

- ① 法人であること。
- ② 日本国内に本社登記が存すること。
- ③ 自らが暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれに準ずる者またはこの構成企業（以下、「反社会勢力」という。）でないこと。
- ④ 役員が反社会勢力になっていないこと。
- ⑤ 反社会勢力に自己の名義を利用させていないこと。
- ⑥ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）に基づく処分を受けている団体ではないこと。
- ⑦ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申し立てをしていないこと。
- ⑧ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申し立てをしていないこと。
- ⑨ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申し立てをしていないこと。
- ⑩ 次に掲げる者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。
 - ・ デロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザー合同会社
 - ・ 新四谷法律事務所
- ⑪ 本募集要項及び別紙 1 進入路部分の共同利用等に関する覚書、別紙 2 土地売買契約書（案）の記載内容を承諾できること。
- ⑫ 当該土地売買契約を締結するために必要な能力を有すること。代表企業においては、下表に掲げる基準を満たしていること。

項目	基準
経常損益	過去 3 期連続で赤字を計上していないこと。
自己資本額	過去 3 期連続で債務超過状態でないこと。

(4) 留意事項

- ① 参加表明書の提出以降、代表企業の変更は原則として認めません。ただし、やむを得ない事情により変更を必要とする場合には、弊所との協議を行うものとします。
- ② 応募者が、買受候補者の決定までの間に 3.2. (3) に定める参加資格要件を欠くこととなった場合は、原則として当該者の参加資格を取り消すものとします。

3.3. 応募方法等

(1) 募集要項等の配布

- ① 配布期間
2023 年 10 月 23 日（月）～2023 年 11 月 17 日（金）
- ② 配布資料
 - ・ 募集要項
 - ・ 募集要項別紙 1（進入路部分の共同利用等に関する覚書）
 - ・ 募集要項別紙 2（土地売買契約書（案））
 - ・ 募集要項別紙 3（様式集）
 - ・ 参考資料
- ③ 申込方法
 - ・ 上記資料の開示を希望する事業者は、事業者名、担当者名、担当者連絡先（電話番号・メールアドレス）を記載の上、電子メールで申し込みをしてください。
 - ・ 申し込み先は、「4.3. 問い合わせ先」です。

(2) 質疑の受付及び回答

- ① 受付期間
2023 年 10 月 23 日（月）～2023 年 11 月 2 日（木）
- ② 提出先
「4.3. 問い合わせ先」
- ③ 提出方法
質問書（様式 1-1）に記入し、受付期間内に電子メールにより、上記提出先へ提出してください。なお、口頭、電話等による質問等は受けません。ただし、電子メール送信時は到着の電話確認を行ってください。
- ④ 回答
2023 年 11 月 17 日（金）までを目途に随時回答します。
なお、提出された質問等に関する回答については、原則として質問者を特定できないようにした上で、「3.3. (1) 募集要項等の配布」による資料配布を行った全ての者に、電子メールで公表します。

(3) 参加表明書の提出

応募者は、「3.2. 応募者の備えるべき資格要件」に掲げる参加資格を有することを証明するため、「参加表明書」を提出してください。

- ① 提出期間

2023 年 11 月 20 日（月）～2023 年 11 月 24 日（金）

② 提出先

「4.3. 問い合わせ先」

③ 提出書類及び部数

参加表明書（様式 1-2）及び添付書類（様式 1-3～1-6 ほか）各 1 部

④ 提出方法

- ・ 郵送（書留又は信書便とし、提出期限内必着とします。）
- ・ 任意の封筒に入れ封印し提出すること。
- ・ 封筒の表には、必ず、宛名「デロイトトーマツ ファイナンシャルアドバイザリー合同会社（つくば市学園南エリア未利用地売却に係る事業者公募【対象地③西大橋字這坂 609 番 1】）」、「応募者名」及び「参加資格書類在中」の旨を記載してください。

(4) 参加資格審査結果の通知

2023 年 12 月 1 日（金）までを目途に参加登録可否通知書を発送するとともに、電子メールを送信します。

(5) 入札・開札の方法

参加登録可否通知書により、「可」と評価された応募者は、以下に従い入札書を提出してください。

① 入札書の提出方法

当日持参

② 提出書類

入札書（様式 2-1）

委任状（様式 2-2）※代理人による入札を行う場合

③ 提出の日時及び場所

提出日時：2023 年 12 月 8 日（金）午後

提出場所：一般財団法人日本自動車研究所 つくば研究所 会議室

備考：入札時刻等の詳細は別途案内します。

④ 開札の日時及び場所

日 時：2023 年 12 月 8 日（金）午後

場 所：一般財団法人日本自動車研究所 つくば研究所 会議室

備考：開札時刻等の詳細は別途案内します。

⑤ 買受候補者の決定

- ・ 買受候補者は、最低売却価格以上の有効札のうち最高額の入札者としません。

- 最低売却価格以上の入札が無いときは、直ちに再度の入札を行います。入札の回数は2回までとします。
- 再度の入札においても最低売却価格以上の有効札がない場合は、再度入札にて最高価格で入札したものと価格の協議を行うことができることとします。
- 最高額となるべき同価の入札をした者が2者以上あるときは、直ちにくじによる抽選を行い、買受候補者を決定します。
- 買受候補者が契約を辞退、又は募集要項に記載した売却条件等を承諾できない等の場合は、他の入札のうち最低売却価格以上の有効札のうち最高額の入札者を買受候補者とします。

⑥ 入札の無効

次のいずれかに該当する場合は無効とします。

- 3.2.応募者の備えるべき資格要件を持たないものが入札した場合
- この募集要項及び別紙3 様式集に定める書類を提出しない場合
- 提出書類に虚偽の記載があった場合

⑦ 結果の公表

入札結果は、弊所ホームページに公表します。

4. その他

4.1. 留意事項

- 弊所は、参加表明書類の提出をもって、応募者が本募集要項等の記載内容及び条件を承諾したものとみなします。
- 応募に際し必要な費用は、応募者の負担とします。
- 応募者及び買受候補者が辞退する場合には、4.3. 問い合わせ先に辞退届（様式 1－8）を提出し、意思表示をしてください。なお、応募者がグループの場合には、代表企業が提出してください。
- グループによる応募及び入札に係る責任の所在は、代表企業にあるものとします。このため、各種通知等については代表企業へのみ連絡を行います。
- 提出書類に使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限ります。
- 弊所が配付及び公表する資料を、本公募への参加に関する事項以外の目的で使用することは禁じます。
- 提出された書類は、返却しないものとし、選定の目的以外には使用しません。
- 書類提出後の修正は原則認められません。
- 天災等の不可抗力による場合又は公募を公正に執行することができない恐れがあると認めたときは、既に公表若しくは通知した事項の変更又は当該公募を延期若しくは中止することがあります。なお、この場合において、参加者は、本公募に要した費用を弊所に請求することはできません。

4.2. 情報公開及び情報提供

公募に関する情報提供は、適宜、弊所のホームページ並びにその他適宜の方法により公表します。弊所のホームページアドレスは以下のとおりです。

<https://www.jari.or.jp/>

4.3. 問い合わせ先

デロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザー合同会社
不動産アドバイザー

担当：石井、木村

住所：〒100-8363

東京都千代田区丸の内 3 丁目 2 番 3 号丸の内二重橋ビルディング

E-mail：proposal_d29@tohmatu.co.jp

電話：080-4199-3680（木村携帯・平日 10 時～17 時）