

平成30年2月26日

入札公告

独立行政法人中小企業基盤整備機構
分任契約担当役
関東本部長 佐藤 勉

独立行政法人中小企業基盤整備機構が所有する建物の売却について、次のとおり一般競争入札に付します。

記

1. 件名 インキュベーション施設売却
A. クリエイション・コアかずさ
B. かずさバイオインキュベータ
2. 最低売却価格 A. 金 17,775,209円 (消費税相当額を除く。)
B. 金 5,983,654円 (消費税相当額を除く。)
3. 担当部課 独立行政法人中小企業基盤整備機構 関東本部
企画調整部 企画調整課
〒105-8453 東京都港区虎ノ門三丁目5番1号 虎ノ門37森ビル3階
TEL 03-5470-1509 FAX 03-3433-8583
Eメール: Chusho-kanto@smrj.go.jp
4. 売主 独立行政法人 中小企業基盤整備機構 理事長 高田 坦史
5. 売却対象物件の概要 (詳細は「物件調書」をご参照下さい。)
 - A. クリエイション・コアかずさ
所在地 千葉県木更津市かずさ鎌足二丁目1番4、1番5
延床面積 1,328.39㎡
構造 鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺平家建
間取り ウェットラボ5室、オフィス8室
築年月 平成12年8月
土地 事業用定期借地契約
 - B. かずさバイオインキュベータ
所在地 千葉県木更津市かずさ鎌足二丁目1番6～1番10
延床面積 694.07㎡
構造 鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建
間取り ウェットラボ5室
築年月 平成16年2月
土地 事業用定期借地契約

6. 入札参加手続き

(1) 入札説明書等の交付

- ① 交付期間：平成30年2月26日（月曜）から平成30年3月12日（月曜）まで
- ② 交付時間：交付期間の平日10時より17時まで
（11時30分から13時30分までの時間を除く）とする。
- ③ 交付場所：独立行政法人中小企業基盤整備機構 関東本部 企画調整課
〒105-8453 東京都港区虎ノ門三丁目5番1号 虎ノ門37森ビル3階
TEL 03-5470-1509 FAX 03-3433-8583

(2) 入札参加申込書の提出及び問い合わせ先

入札参加希望者は、入札説明書に添付している「入札参加申込書」及び添付書類を下記(3)の受付期間内に提出してください。入札参加申込書及び添付書類の提出のない者は入札に参加できませんのでご注意ください。

入札参加申込書の添付書類

代表者事項証明書及び印鑑証明書（発行日から3ヶ月以内のもの）原本1通
役員名簿（所定様式）1通

(3) 入札参加申込書及び添付書類の受付期間

入札参加申込書及び添付書類は、平成30年3月23日（金曜）17時まで、3. 担当部課まで持参又は配達証明郵便による郵送（平成30年3月23日必着）で提出して下さい。

7. 入札参加者の資格、立地に係る諸要件及び留意事項

(1) 入札参加者の資格について（次の①～⑤の全てを満たすこと。）

- ① 本件入札は法人のみ参加資格を有します。
- ② 中小企業基盤整備機構契約事務取扱要領（要領16第29号）第2条及び第3条の規定に該当する者でないこと。※要領については、当機構ホームページを参照のこと。
<http://www.smrj.go.jp/org/info/bid/contract/index.html>
- ③ 独立行政法人中小企業基盤整備機構反社会的勢力対応規程（規程22第37号）第2条に規定する反社会的勢力に該当する者でないこと。
<http://www.smrj.go.jp/org/policy/index.html>
- ④ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更正手続き開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。ただし手続開始の決定を受けた者を除く。
- ⑤ 経営状況又は信用状況などが極端に悪化し適正な契約の履行が確保されないと認められる者でないこと。

(2) 立地に係る諸要件

- ① 売却物件の用途は、研究・開発・教育等を含む事業を買主が自ら行う場合に限られます。
- ② 売却対象物件が所在する土地は千葉県及び上総新研究開発都市土地賃貸地権者会（以下「地権者会」という。）の会員が所有しており、千葉県が賃貸又は転貸しています。買主は千葉県と土地の賃貸借・転貸借契約を締結し、賃借料及び保証金を千葉県に支払う必要があります。なお、賃借料等は以下のとおりです。

- ア 千葉県との土地賃貸借・転貸借契約の形態は、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項に規定する事業用定期借地権を設定する契約とし、公正証書により締結するものとします。なお、公正証書作成に要する費用は買主の負担とします。
- イ 売却物件Aが所在する土地は、全て地権者会の会員が所有しており、千葉県と土地の転貸借契約を締結することとなり、売却物件Bが所在する土地は、千葉県及び地権者会の会員が所有しており、千葉県と土地の賃貸借・転貸借契約を締結することとなります。
- ウ 転貸地の賃借料については、地権者会と千葉県で協議して定めた土地の賃料に、本件土地に係る当該年度の固定資産税及び都市計画税に相当する額を加え、さらにこれらの合計額に事務費として1パーセントの割合により算定した額を加えた額を年額とします。
- また、転貸地に係る賃借料の改定(当該年度の固定資産税及び都市計画税に相当する額の変動に伴うものを除く。)は、千葉県が平成4年4月1日から3年ごとに地権者会と協議して改定した額によるものとします。
- エ 賃貸地の賃借料については、千葉県公有財産管理規則（昭和44年千葉県規則第99号）第30条第1項第1号の規定に基づき算出した額（土地の時価の百分の四の割合に相当する額）を年額とします。
- オ 上記ウ及びエで示した賃借料について、参考として平成29年度の年間賃借料を下記に示します。なお、土地面積は、千葉県が実測した面積により変動する場合があります。また、賃貸地は、土地の時価により賃料年額が変動する場合があります。

土地の区分	所有者	売却物件A		売却物件B	
		土地面積	賃料年額	土地面積	賃料年額
賃貸地	千葉県	—	—円	686.2 m ²	348,569 円
転貸地	地権者会 会員	4,100 m ²	1,940,232 円	1813.8 m ²	858,361 円
計		4,100 m ²	1,940,232 円	2,500 m ²	1,206,930 円

また、本件借地権の存続期間起算日又は本契約終了日(契約の解除による終了を含む。)が年度の途中の場合は、その年度の賃借料は、1年を365日として日割計算した額とします。

- カ 本件土地賃貸借・転貸借契約に基づいて生ずる落札者の債務を担保するため、千葉県に対し保証金として、年間賃借料の2年分を千葉県に預託しなければならない。ただし、落札者が連帯保証人をたてて契約を締結する場合は、保証金の額は年間賃借料の1年分となります。
- キ 本件借地権の存続期間は10年以上とし、平成64年3月31日までの間で設定します。
- ③ 落札者は、かずさアカデミアパーク研究所等立地推進協議会（以下「立推協」という。）の手続きを経て、立推協及び千葉県と「かずさアカデミアパークへの研究所等の立地に関する協定書」（以下「立地協定書」という。）を締結し、遵守する必要があります。
- なお、立地にかかる手続きは3～4ヶ月を要します。詳細につきましては、事前に千葉県企業立地課（電話：043-223-2443）までお問い合わせ下さい。
- ④ 落札者は、自治体及び地域企業により構成される「かずさアカデミアパーク街づくり協議会」に加入し、同協議会が運用する景観形成誘導指針に基づき、かずさアカデミアパークにふさわしい街づくりを積極的に行う必要があります。なお、同協議会は費用負

担（負担金 20 万円／年：中小企業の場合）が発生します。

- ⑤ 落札者は、立地協定書を締結後、千葉県及び木更津市と「かずさ環境協定」を締結し、遵守する必要があります。
- ⑥ 売買物件の排水設備は公共下水道に直結していないため、排水は千葉県が所有するかずさインキュベーションセンターを經由して公共下水道に排出されることとなります。
さらに、同物件及び敷地の緑地管理は千葉県と共同で行うこととなります。このため、落札者は、千葉県と別冊添付の「生活系排水及び実験系排水の受入並びに緑地管理に関する確認書」を締結し、応分の費用を負担する必要があります。
確認書の内容にかかるお問い合わせは、千葉県産業振興課（電話：043-223-2798）にご連絡下さい。
- ⑦ 施設が接している道路については、道路位置指定申請準備中です（立地協定締結までに手続完了予定）。

(4) 留意事項

- ① 入札の参加にあたっては、入札説明書を熟読のうえご参加下さい。別冊添付の物件調書及び不動産売買契約証書に基づく契約を前提としており、事後の条件交渉を行いません。但し、記載されていない事項については、独立行政法人中小企業基盤整備機構にて当該事項に係る条項を追加することができるものとします。
- ② 入札参加者は、入札説明書並びに売却物件の現況および法令等の規制を全て承知した上で入札に参加されているものとします。
- ③ 入札説明書添付の物件調書等が現況と相違している場合は、現況を優先します。
- ④ 独立行政法人中小企業基盤整備機構は、売却対象物件について瑕疵担保責任を一切負わないものとします。
- ⑤ 入札参加者のうち、購入にあたり融資の利用をする者については、融資を受ける金融機関等と事前に相談を行ったうえで入札に参加するものとします。
- ⑥ 物件の引渡しは、現状有姿にて引渡しますので現地等をよく確認のうえ入札をして下さい。また、越境物件等がある場合は、独立行政法人中小企業基盤整備機構は越境状態の解消や承諾書等の取付は行わず、現況のまま引渡しとします。
- ⑦ 不動産売買契約は公簿面積によるものとし、実測精算は行いません。借地面積は契約前に千葉県により実測いたします。
- ⑧ 入札参加者と売買契約締結をする者は同一であることを条件としています。
なお中間省略登記は認めません。
- ⑨ 所有権移転登記は売買代金納入・物件引渡し後、落札者の費用と責任において申請していただきます。登録免許税等登記申請に必要な費用は買主においてご用意下さい。

8. 現地見学会の日時・場所等

売却物件の状況等確認のため、現地見学会を実施いたします。参加希望者は、開催日時の2営業日前までに、3. 担当部課まで Fax またはメールにて事前にご連絡下さい。予約が入らない物件については現地見学会を開催しませんのでご注意ください。なお、現地見学会に参加しなければ入札には参加できません（日程が合わない場合別途開催する場合がありますのでご相談下さい）。

日 時 : 平成30年3月14日（水曜）13時～15時（雨天決行）
場 所 : かずさインキュベーションセンター 会議室
〒292-0818 千葉県木更津市かずさ鎌足二丁目1番5号

9. 入札及び開札の日時及び場所並びに入札書の提出方法

入札及び開札の日時は次のとおりです。

日 時 : 平成30年3月27日(火曜)

A. クリエイション・コアかずさ 16時00分から

B. かずさバイオインキュベータ 16時30分から

場 所 : 独立行政法人中小企業基盤整備機構 2階 2B会議室
〒105-8453 東京都港区虎ノ門三丁目5番1号 虎ノ門37森ビル

提出方法: 直接持参によることとします。なお、郵送による入札、電子入札は行っておりません。

10. 売却決定方法等

- (1) 入札参加者で競争入札を行い、開札の結果、所有者の定める最低売却価格以上で、かつ最高の金額を入札した者を落札者とし、ただし、最低売却価格以上で、かつ最高の入札が無効となった場合には、最低売却価格以上でその次に高い入札を提示した入札者を落札者とし、
- (2) 落札者の経営状況又は信用状況などが極端に悪化し適正な契約の履行が確保されないと認められる状態と判断されるに至った場合には、その者の落札決定を取り消すことができるものとし、
- (3) 落札者となるべき同額の入札をしたものが二人以上の時は、速やかにくじによって落札者を決定します。この場合において、当該入札者のうち出席しない者、又はくじを引かない者がある場合は、入札事務に関係のない職員にくじをひかせるものとし、
- (4) 三度の入札において、最低売却価格以上の入札がないときには、入札は中止します。

11. 売買契約の締結等及び所有権の移転

- (1) 落札者は、立地協定書の締結を条件とする、解除条件付きの不動産売買契約証書(別冊添付)を締結します。
- (2) 売却物件の所有権移転登記は、売買代金の支払いが完了した後、買主において手続するものとし、登録免許税等の登記申請に必要な費用は、買主の負担とします。

12. 売買代金の支払い方法

代金の支払いは、全額一括払いで銀行振込によるものとし、

なお、振り込み手数料は、買主の負担とします。

13. その他

- (1) 入札の無効: 本公告に示した競争参加資格のない者が行った入札、申請書等に虚偽の記載をした者が行った入札及び入札に関する条件に違反した入札は無効とします。
- (2) 詳細は入札説明書によるものとし、