

入札説明書

独立行政法人中小企業基盤整備機構（以下「機構」という。）は、令和5年6月19日付で公告した「テクノフロンティア伊丹不動産売却」の一般競争入札について、以下のとおり売却物件、入札参加資格、入札方法等を説明します。内容を十分に理解したうえで入札参加の申込みをしていただきますようお願いいたします。

1. 件 名 テクノフロンティア伊丹不動産売却
2. 最低売却価格 金210,740,000円（土地建物一体価格、消費税相当額を含む。）
（内訳）土地 147,600,000円
建物 63,140,000円（消費税相当額を含む。）
3. 売 主 独立行政法人中小企業基盤整備機構 理事長 豊永 厚志
4. 担 当 課 独立行政法人中小企業基盤整備機構 近畿本部 企画調整課
（お問合せ先）〒541-0052 大阪府大阪市中央区安土町二丁目3番13号 大阪国際ビルディング27階
電話 06-6264-8611 FAX 06-6264-8612
電子メール kinki-kikaku@smrj.go.jp
5. 売却物件
名 称 テクノフロンティア伊丹
住居表示 兵庫県伊丹市北河原五丁目3番24号
土 地1 地 番 兵庫県伊丹市北河原五丁目58番
地 目 雑種地
地 積 800㎡
権 利 所有権
土 地2 地 番 兵庫県伊丹市北河原五丁目59番
地 目 雑種地
地 積 438㎡
権 利 所有権
土 地3 地 番 兵庫県伊丹市北河原五丁目60番
地 目 雑種地
地 積 356㎡
権 利 所有権
土 地4 地 番 兵庫県伊丹市北河原五丁目61番
地 目 雑種地
地 積 398㎡
権 利 所有権
建 物 所 在 地 兵庫県伊丹市北河原五丁目58～61番地
家屋番号 58番
種 類 工場・事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
延床面積 2,161.62㎡
竣工年月 平成13年2月
権 利 所有権

6. 売却物件に関する注記事項

- (1) テクノフロンティア施設は、旧「特定産業集積の活性化に関する臨時措置法」（臨時措置法）に基づき、

ものづくり産業を支える基盤技術の事業者が試作開発等を行える施設として整備され、臨時措置法の廃止後は「企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律」（企業立地法）に引き継いで事業を継続してきた施設であることから、引き続き施設の用途は基盤的技術産業のいずれかの用途として利用することを条件とします。別紙をご参照ください。

- (2) テクノフロンティア伊丹は、機構が賃貸事業を継続しており、現在3社の賃借人が入居中（契約期間は令和6年3月31日まで。入居中の居室番号は103号室、104号室、204号室、205号室、208号室。）です。購入者は、機構の賃貸人としての地位を承継し、令和6年3月31日まで現入居者に対して賃貸を継続することを条件とします。居室番号については、別添「物件概要書」をご参照ください。

7. 入札参加手続き

(1) 入札説明書等の交付、建築図面等の閲覧

- ①交付・閲覧期間：令和5年6月19日（月）から令和5年7月4日（火）まで
- ②交付・閲覧時間：平日10時から17時まで（但し、12時から13時を除く）
- ③交付・閲覧場所：独立行政法人中小企業基盤整備機構 近畿本部 企画調整課
大阪府大阪市中央区安土町二丁目3番13号 大阪国際ビルディング27階
電話 06-6264-8611

※入札説明書等は、前記①の期間において機構のホームページからも入手できます。

※建築図面等の閲覧を希望される方は、前日（前日が休日となる場合は直前の金曜日）17時までに「4. 担当課」へご連絡ください。

(2) 物件説明会

入札方法及び売却物件について説明会を実施する。参加希望者は、別添様式の「物件説明会参加申込書」に記入して7月4日（火）17時までに「4. 担当課」あてFax又は電子メールで送付する。なお、申込書送信後、必ず電話により受信確認すること。物件説明会に参加しない者は、入札に参加できない。

日時：令和5年7月6日（木）14時～17時（雨天決行）

場所：テクノフロンティア伊丹 会議室（兵庫県伊丹市北河原五丁目3番24号）

(3) 質問書の受付、回答

売却物件に関する質問を受け付ける。質問のある者は、別添様式の「質問書」に記入して7月7日（金）17時までに「4. 担当課」あてFax又は電子メールで送付する。なお、質問書送信後、必ず電話により受信確認すること。

質問への回答書は、7月12日（水）に物件説明会参加者全員へFax又は電子メールで送付する。

(4) 入札参加申込書の提出

入札参加希望者は、別添様式の「入札参加申込書」及び下記の添付書類を「4. 担当課」まで持参又は配達証明郵便により提出する。提出期限は、令和5年7月18日（火）17時必着とする。

入札参加申込書及び添付書類を提出しない者は、入札に参加できない。

（入札参加申込書の添付書類）

- ①法人登記簿謄本（現在事項全部証明書、発行日から3ヶ月以内） 原本1部
- ②法人印鑑証明書（発行日から3ヶ月以内） 原本1部
- ③法人決算書（直近2カ年分） 1式
- ④法人概要資料（会社パンフレット等） 1部
- ⑤反社会的勢力排除に係る確約書（別添様式） 1部

(5) その他

- ① 入札参加申込書等の作成及び提出に要する費用は、申込者の負担とする。
- ② 提出された入札参加申込書及び添付資料は、返却しない。なお、機構は、入札参加希望者から受領した資料を本入札のみに使用し、他の目的に使用しない。
- ③ 提出期限日の翌日以降、入札参加申込書等の差替え又は再提出は、原則として認めない。

8. 入札参加者の資格要件、留意事項

(1) 入札参加者の資格要件

次の①～⑤の全てを満たすこと。

- ① 独立行政法人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参照。
(<https://www.smrj.go.jp/org/info/bid/contract/index.html>)
- ② 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。規程については、当機構ホームページ参照。
(<https://www.smrj.go.jp/org/policy/index.html>)
- ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更正手続き開始の申立てがなされている者でないこと、又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の申立てがなされている者でないこと。ただし、いずれも手続き開始の決定を受けた者を除く。
- ④ 経営状況又は信用状況などが極端に悪化し適正な売買契約の履行が確保されないと認められる者でないこと。
- ⑤ 7. (2)の物件説明会に参加していること。

(2) 留意事項

- ① 入札参加者は、入札説明書、物件説明書、不動産売買契約書、売却物件の現状、関係する法令規制等を承知した上で入札に参加するものとする。
- ② 不動産売買契約は、機構が定める不動産売買契約書によるものとする。土地及び建物の面積は、公簿面積によるものとし実測精算は行わない。売買契約締結後の条件交渉は行わない。ただし、契約書に記載されていない事項については、機構において定めることができるものとする。
- ③ 売却物件は、現状有姿にて引渡す。物件説明書等の記載内容が現状と相違しているときは、現状を優先する。
- ④ 機構は、売却物件について、買主に対して契約不適合責任を負わない。
- ⑤ 売却物件を購入するにあたり金融機関の融資を利用する場合は、事前に金融機関と十分に相談したうえで入札に参加すること。
- ⑥ 落札者と売買契約締結者は、同一でなければならない。中間省略登記は認めない。
- ⑦ 機構は、入札参加申込書及び添付書類の内容を確認し入札参加の適格性を判断する。そのため必要に応じ申込者へヒアリング及び資料要求等をする場合がある。機構が入札参加者として適さないと判断したときは、入札への参加を断り、すみやかに申込者へ連絡する。なお、入札に参加できなくなったとしても、機構は、申込に要した費用を負担しない。

9. 入札の日時、場所等

日 時：令和5年7月26日（水）14時開始

場 所：大阪国際ビルディング 17階会議室（大阪府大阪市中央区安土町二丁目3番13号）

入札書等は、入札当日に入札場所へ持参する。（郵送では、受け付けない。）

10. 入札について

- (1) 入札書及び封筒は、別添様式により作成し、封かんのうえ入札者の氏名を表記して入札箱へ投入する。
- (2) 入札書には、入札件名、入札価格、入札年月日並びに入札者の住所及び氏名（法人の場合はその名称及び代表者の氏名を記載し、入札者の印（法人の場合は社印及び代表者の印）を押印する。ただし、代理人による場合は、被代理人の住所、氏名及び代理人である旨を記載し、代理人が記名押印する。
- (3) 入札価格は、算用数字で表記する。
- (4) 入札参加者は、代理人名により入札させるときは、「委任状」を持参する。
- (5) 入札参加者又は入札参加者の代理人は、他の入札参加者の代理人を兼ねることはできない。
- (6) 入札書は、入札当日に入札場所へ持参する。郵送等では、受け付けない。
- (7) 入札参加者は、入札書を入札箱に投入後、開札の前後を問わず、引換え、変更又は取り下げることはできない。

11. 入札の辞退

- (1) 入札を辞退しようとする者は、入札を執行する前に別添様式の「入札辞退書」を提出しなければならない。入札説明書「15. 開札」の再度入札を辞退するときも同様とする。
- (2) 入札を辞退した者は、これを理由として機構が実施する他の入札への参加について不利益な取扱を受けることはない。

12. 公正な入札の確保

- (1) 入札参加者は、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らない。
- (2) 入札参加者は、入札に当たり競争を制限する目的で他の入札参加者と入札価格についていかなる相談も行わず、独自の入札価格を定めなければならない。
- (3) 入札参加者は、他の入札参加者に対して入札価格を意図的に開示してはならない。

13. 入札の取り止め等

入札参加者が連合し、又は不穩の行動をなす等の場合において、入札を不正に執行することができないと認められるときは、当該入札参加者を入札に参加させず、又は入札の執行を延期し、若しくは取止めることがある。

14. 入札の無効

次に掲げる項目のいずれかに該当する入札は、無効とする。

- ① 入札説明書において示した条件等に違反した入札
- ② 入札参加申込書等に虚偽の記載のある入札
- ③ 入札金額を記載していない入札又は入札金額を訂正した入札
- ④ 記名又は押印のいずれかを欠く入札
- ⑤ 誤字又は脱字等により意思表示が不明瞭な入札
- ⑥ 入札に参加することができない者がした入札
- ⑦ 委任状を入札前までに提出していない代理人の入札
- ⑧ 2通以上の入札書をもってした入札
- ⑨ 明らかに連合によると認められる入札
- ⑩ 同一事項の入札について他人の代理人を兼ね又は2人以上の代理をした者の入札
- ⑪ その他、適切でないと判断される入札

15. 開札

- (1) 開札は、入札終了後その場において最高入札者及び当該入札価格（入札金額、土地及び建物の内訳）を公表して行なう。
- (2) 入札者又はその代理人は、開札に立ち会わなければならない。入札者又はその代理人が立ち会わない場合は、入札事務に関係のない機構職員を立ち合わせて開札を行なうものとする。

16. 落札者の決定等

- (1) 入札参加者が入札を行い、開札の結果、土地及び建物とも最低売却価格以上かつ合計金額が第1順位（最高額）の入札者を落札者とする。ただし、当該落札者の入札が無効となったときは、土地及び建物とも最低売却価格以上かつ合計金額が次順位の入札者を落札者とする。
- (2) 土地及び建物の合計金額（税抜）が同額となり、落札者となる者が複数いるときは、税込金額が高い（建物価格が高い）入札者を落札者とする。なお、入札金額が同額となり落札者となる者が複数いるときは、くじによって落札者を決定する。この場合、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ときは、入札事務に関係のない機構職員にくじを引かせるものとする。
- (3) 機構が、落札者の経営状況又は信用状況等が極端に悪化し適正な契約の履行が確保されないと判断するに至ったときは、落札決定を取り消すものとする。

17. 売買契約締結、売買代金の支払い、売却物件の引渡し

- (1) 機構は、内部手続きを経たうえで、落札者と協議して締結日を定め不動産売買契約を締結する。(8月上旬)
- (2) 売買契約締結後、機構は、買主と協議して売却物件の引渡し日を定め、売買代金の収納と引き換えに売却物件を引き渡す。売買代金の支払いは、全額一括払いとし、機構が指定する銀行口座へ振込むものとする。なお、振込手数料は、買主の負担とする。(8月上中旬)

18. 所有権移転登記、公租公課の精算

- (1) 売却物件の所有権移転登記は、売買代金の支払及び物件引渡し後、機構と買主が協議して行うものとする。なお、登録免許税、司法書士への委託費など登記に必要な費用は、買主の負担とする。
- (2) 本物件にかかる公租公課は、本契約締結日の属する年の1月1日を算定のための基準日とし、本物件の所有権移転の日が属する月までの分は機構の負担とし、その翌月以降の分は買主の負担とする。機構は、買主の負担額を算定して買主へ請求し、買主は機構へ支払うものとする。

19. その他

- (1) 入札及び売買契約において使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限る。
- (2) 機構から交付した資料は、公表不可とし、入札以外の目的に使用してはならない。入札終了後、複製を含む全ての資料を機構へ返却しなければならない。

20. お問い合わせ先

売却物件及び本入札に関する質問は、「4. 担当課」へお問合せください。

(別紙)

●特定産業集積の活性化に関する臨時措置法（平成9年3月31日法律第28号）

（独立行政法人中小企業基盤整備機構の行う特定基盤的技術高度化等促進業務）

第十一条 独立行政法人中小企業基盤整備機構は、基盤的技術産業集積活性化促進地域における特定基盤的技術の高度化等を促進するため、次に掲げる業務を行う。

一 基盤的技術産業集積活性化促進地域において、工場用地（基盤的技術産業に属する事業の用に供するものに限り、これと併せて整備されるべき住宅及び道路その他の施設の敷地を含む。以下この条において同じ。）又は業務用地（基盤的技術産業に属する事業の用に供するものに限り、これと併せて整備されるべき住宅及び道路その他の施設の敷地を含む。以下この条において同じ。）の造成、工場（基盤的技術産業に属する事業の用に供するものに限る。以下この条において同じ。）、事業場（基盤的技術産業に属する事業の用に供するものに限る。以下この条において同じ。）又は当該工場用地、当該業務用地、当該工場若しくは当該事業場の利用者の利便に供する施設の整備並びにこれらの賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。

●独立行政法人中小企業基盤整備機構法（平成14年法律第147号）

（旧特定産業集積活性化法に係る業務の特例）

第八条の四 機構は、当分の間、第十五条第一項及び第二項並びに附則第五条第一項及び第二項、第六条第一項から第四項まで並びに第七条から前条までの業務のほか、地域経済牽引事業促進法附則第九条の規定によりなおその効力を有するものとされる地域経済牽引事業促進法附則第五条の規定による廃止前の特定産業集積の活性化に関する臨時措置法（平成九年法律第二十八号。以下「旧特定産業集積活性化法」という。）第十一条第一項及び第二項（第二号に係る部分に限る。）の規定による特定の地域における工場若しくは事業場、工場用地若しくは業務用地又は施設の造成、整備、譲渡等及びこれらに附帯する業務を行う。

●基盤的技術産業

- (1) 紡績業
- (2) ねん糸製造業
- (3) 織物業
- (4) ニット生地製造業
- (5) 染色整理業
- (6) レース・繊維製品製造業
- (7) 製毛業、剪毛業、フェルト・不織布製造業および上塗りした織物・防水した織物製造業並びにその他の繊維工業
- (8) 段ボール箱製造業
- (9) 化学肥料製造業（窒素質・りん酸肥料製造業及び複合肥料製造業を除く）
- (10) 無機化学工業製品製造業（塩製造業を除く）
- (11) 有機化学工業製品製造業（石油化学系基礎製品（一貫して生産される誘導品を含む。）の製造業、脂肪族系中間物（脂肪族系溶剤を含む。）の製造業、プラスチック製造業及び合成ゴム製造業を除く。）
- (12) 化学繊維製造業
- (13) 脂肪酸・硬化油・グリセリン製造業、伊丹面活性剤（石けん及び合成洗剤を除く。）の製造業及び塗料製造業
- (14) 香料製造業、天然樹脂製品・木材化学製品製造業及び試薬製造業並びにその他の化学工業
- (15) プラスチック異形押出製品製造業及びプラスチック板・棒・管・継子・異形押出製品加工業
- (16) プラスチックフィルム・シート・床材・合成皮革製造業（プラスチック床材製造業を除く。）
- (17) 工業用プラスチック製品製造業
- (18) 発泡・強化プラスチック製品製造業（強化プラスチック製板、棒・管・継手製造業及び強化プラスチック製容器・浴槽等製造業を除く。）

- (19) プラスチック成形材料（廃プラスチックを含む）の製造業
- (20) プラスチック製容器製造業及びその他のプラスチック製品製造業
- (21) 自動車タイヤ・チューブ製造業
- (22) ゴムベルト・ゴムホース・工業用ゴム製品製造業
- (23) ゴム引布・同製品製造業、医療・衛生用ゴム製品製造業、ゴム練生地製造業、更生タイヤ製造業及び再生ゴム製造業並びにその他のゴム製品製造業
- (24) ガラス・同製品製造業（ガラス容器製造業及び卓上用・ちゅう房用ガラス製品製造業を除く。）
- (25) 陶磁器・同関連製品製造業（衛生陶器製造業、食卓用・ちゅう房用陶磁器製造業、陶磁器製置物製造業、陶磁器製タイル製造業、陶磁器絵付業及び陶磁器用杯土製造業を除く。）
- (26) 炭素・黒鉛製造業
- (27) 研磨剤、同製品製造業
- (28) 石綿製品製造業
- (29) 製鉄を行わない鋼材（表面処理鋼材を除く。）の製造業
- (30) 鉄素形材製造業
- (31) 鉄粉製造業及び鉄鋼シャースリット業並びにその他の鉄鋼業
- (32) 非鉄金属第二次精錬・精製業（非鉄金属合金製造業を含む。）
- (33) 非鉄金属・同合金圧延業（抽伸又は押出により製造するものを含む。）
- (34) 電線・ケーブル製造業
- (35) 非鉄金属素形材製造業
- (36) 第32号から前号までに掲げる業種以外の非鉄金属製造業
- (37) ブリキ缶・その他のめっき板等製品製造業
- (38) 洋食器・刃物・手道具・金物類製造業（洋食器製造業及び農業用器具（農業用機械を除く。）の製造業を除く。）
- (39) 製缶板金業
- (40) 金属素形材製品製造業
- (41) 金属被覆・彫刻業又は熱処理業（ほうろう鉄器を製造するものを除く。）（金属彫刻業を除く。）
- (42) 金属線製品（ねじ類を除く。）の製造業
- (43) ボルト・ナット・リベット・小ねじ・木ねじ等製造業
- (44) 金属製スプリング製造業及びその他の金属製品製造業
- (45) ボイラ・原動機製造業（蒸気機関・タービン・水カタービン（舶用を除く。）の製造業を除く。）
- (46) 金属加工機械製造業
- (47) 繊維機械製造業
- (48) 特殊産業用機械製造業（食料品加工機械製造業、木工機械製造業及び印刷・製本・紙工機械製造業を除く。）
- (49) 一般産業用機械・装置製造業
- (50) 事務用機械器具製造業、糸手編機械製造業及び冷凍機・温湿調整装置製造業
- (51) 弁・同附属品製造業、パイプ加工・パイプ附属品加工業、玉軸受・ころ軸受製造業、ピストンリング製造業、金型・同部分品・附属品製造業、包装・荷造機械製造業、産業用ロボット製造業及び各種機械・同部分品製造修理業（注文により製造又は修理を行うものに限る。）
- (52) 発電用・送電用・配電用・産業用電気機械器具製造業
- (53) 電球製造業
- (54) 電気音響機械器具製造業
- (55) 電子計算機・同附属装置製造業
- (56) 電子応用装置製造業（ビデオ機器製造業及び医療用電子応用装置製造業を除く。）
- (57) 電気計測器製造業（医療用計測器製造業を除く。）
- (58) 電子部品・デバイス製造業（集積回路製造業を除く。）
- (59) 蓄電池製造業及び一次電池製造業並びにその他の電気機械器具製造業
- (60) 自動車・同附属品製造業（自動車（二輪自動車を含む。）の製造業を除く。）

- (6 1) 船体ブロック製造業及び舶用機関製造業
- (6 2) 航空機・同附属品製造業（航空機製造業を除く。）
- (6 3) 産業用運搬車両・同部分品・附属品製造業及びその他の輸送用機械器具製造業
- (6 4) 計測器・測定器・分析機器、試験機製造業
- (6 5) 測量機械器具製造業
- (6 6) 理化学機械器具製造業
- (6 7) 光学機械用レンズ・プリズム製造業
- (6 8) 工業用模型製造業及び情報記録物（新聞、書籍等の印刷物を除く。）の製造業
- (6 9) 機械修理業
- (7 0) ソフトウェア業
- (7 1) 情報処理・提供サービス業（情報処理サービス業を除き、工業の科学技術に関する研究開発に係る情報の提供を行うものに限る。）
- (7 2) デザイン業
- (7 3) 機械設計業及びエンジニアリング業
- (7 4) 研究開発支援検査分析業
- (7 5) 理化学研究所及び工学研究所（それぞれ工業の科学技術に関する研究開発を行うものに限る。）

以上