

土地譲受人募集広告書

1 譲渡土地の表示

地区名	所在地	地目	面積 (公簿面積)	用途地域 (建ぺい率/容積率)	最低譲渡価格
湊二丁目東地区 (D画地)	東京都中央区湊二丁目 106 番 14	宅地	54.25 m ²	商業地域 (80/500)	43,150,000 円

注 1) 募集内容及び譲渡土地の詳細は別途配布する土地譲受人募集要領資料一式(以下「募集要領等」といいます。)に記載しておりますので、御参照願います。

注 2) 建ぺい率/容積率の数値は、指定建ぺい率/指定容積率を記載しています。なお、容積率については、東京都市計画地区計画京橋地区地区計画において、容積率の最高限度の制限及び緩和が定められております。

2 申込資格

申込者の資格は、次に掲げる(1)から(4)までとします。複数者が連名(以下「JV」といいます。)で申し込む場合は、全ての者がこれらの資格を満たしていることとします。

(1) 次の①から④までのいずれかに該当する者であること。

① 個人(④を除きます。)

② 法人(③、④を除きます。)

③ 譲渡土地を取得し開発型証券化を目的とする特別目的会社^{*}(以下「SPC」といいます。)

④ ①又は②で落札後、SPCへ落札者の地位を移転する予定の者(以下「地位承継予定者」といいます。)

イ 申込時に落札者の地位をSPCに承継することを明らかにすること。

ロ 以下の(イ)又は(ロ)のいずれかの条件を満たすこと。

(イ) SPCへの出資者となること。

(ロ) SPCが資産の管理及び処分に係る業務の信託又は委託(以下「資産管理処分等業務」といいます。)をする際の業務の受託者又はその予定者(以下「受託者等」といいます。)となること。

^{*} SPCには、資産の流動化に関する法律(平成 10 年法律第 105 号。以下「SPC法」といいます。)第 2 条第 1 項に規定する特定資産として譲渡土地を取得する特定目的会社(以下「TMK」といいます。)も含まれます。

なお、③又は④ロ(イ)に該当する者は、申込者に加えて受託者等が以下の(2)②、(3)及び(4)の条件を満たすことを要します。

(2) 独立行政法人都市再生機構法(平成 15 年法律第 100 号)第 16 条第 1 項第 1 号から第 3 号までに規定する次の条件を満たす者であること。

① 募集要領等に定められた建設すべき建築物に関する事項に適合する建築物を建設しようとする者であること。

② ①に規定する建築物の建設に必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分な者であること。

③ 譲渡土地の譲渡の対価の支払能力がある者であること。

(3) その他法令等により規定される次の条件を満たす者であること。

① 法人が申し込む場合は、会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)、破産法(平成 16 年法律第 75 号)、若しくは民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)の適用を受けていない者^{*}又は会社法(平成 17 年法律第 86 号)により特別清算を行っていない者であること。

^{*} ただし、会社更生法に基づく更生計画の認可を受けている者又は民事再生法に基づく再生計画の認可を受けている者においては、申込みを認める場合がありますので、事前に御相談ください。

② 個人が申し込む場合は、成年被後見人、被保佐人若しくは被補助人で不動産取引制限のある者でないこと又は破産者であった者は、既に復権を得ていること。

③ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成 3 年法律第 77 号)第 2 条第 2 号に規定する暴力団、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」といいます。)及びそれらの者と関係を有する者^{*}でないこと。

^{*} それらの者と関係を有する者とは、次のとおりです。

イ 譲渡土地を、反社会的勢力の事務所その他これに類する物の用に供しようとする者。

ロ 次のいずれかに該当する者

(イ) 法人の役員(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います。)が反社会的勢力である者又は反社会的勢力がその経営に実質的に関与している者

(ロ) 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的勢力を利用するなどしている者

(ハ) 反社会的勢力に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に反社

会的勢力の維持運営に協力している者

(ニ) 反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有している者

(ホ) 反社会的勢力であることを知りながらこれを不当に利用している者

ハ 上記イ又はロに該当する者の依頼を受けて申込みをしようとしている者

④ ③のほか、不法な行為を行い、若しくは行う恐れのある団体、法人若しくは個人又はこれらの団体や法人に属する者で組織される団体、法人若しくはそれらの構成員で、譲受人として独立行政法人都市再生機構（以下「機構」といいます。）が適当でないとする者でないこと。

⑤ 土地譲渡契約（以下「譲渡契約」といいます。）の締結に際し、機構が「犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成19年法律第22号）」に準じて行う本人確認^{*}に応じることができること。

※ 本人確認により取得した個人情報については、法令の規定に準じ、本人の同意なく行政庁に提供することがあります。

(4) 申込受付期間の最終日（平成28年10月26日（水））から起算して2年前の日以降において次に掲げる者のいずれにも該当していないこと。これを代理人、支配人その他の使用人として使用する者についてもまた同様とします。

① 機構との契約の履行に当たり故意に履行を粗雑にし、又は契約の目的物の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者

② 機構が執行した競争入札において、公正な競争の執行を妨げた者又は公正な価格を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者

③ 機構と落札者が契約を結ぶこと又は契約者が契約を履行することを妨げた者

④ 機構の監督又は検査の実施に当たり職員の執行を妨げた者

⑤ 機構との契約において正当な理由がなくて契約を履行しなかった者

⑥ ①から⑤まで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 募集要領等の配布期間・場所・方法

募集要領等は、平成28年10月12日（水）から平成28年10月26日（水）までの土曜日及び日曜日を除く毎日午前9時30分から正午まで及び午後1時から午後5時までの間、独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部において配布します。

4 申込方法等

(1) 受付期間 平成28年10月25日（火）及び平成28年10月26日（水）の午前9時30分から正午まで及び午後1時から午後5時まで

(2) 受付場所 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号 新宿アイランドタワー13階
独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部
アセット戦略部アセット企画チーム

(3) 申込方法 申込みは募集要領に記載する方法により行いますので、申込みを希望される方は、申込みに必要な書類を上記(2)の受付場所に直接持参し、お申込みください。

5 入札保証金の納付等

(1) 申込書提出前に、あらかじめ入札保証金として、500,000円を機構の指定する預金口座に振り込んでいただきます。

(2) 入札保証金に利息は付しません。

(3) 再度入札を行う場合（7(3)）の入札保証金は、初度の入札保証金をそのまま充当するものとしますので、入札保証金の追加納付は必要ありません。ただし、落札が無効となり、再度入札を行う場合で、落札者を除き、既に入札保証金を返還しているときには改めて再度入札の入札保証金を納付していただきます。

6 開札日時等

開札年月日	開札時間	開札場所
平成28年10月27日（木）	午前10時	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号新宿アイランドタワー13階 独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部

注) 開札の立会いは、1入札参加者1名とします。入札参加者以外の方は、開札会場への入場はできません。

7 入札方法等

(1) 入札の無効

本広告に示した競争参加に必要な資格のない方のし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) 落札者の決定

機構があらかじめ定めた最低譲渡価格以上、かつ最高価格で入札した方を落札者とします。

(3) 再度入札の実施

開札の結果、落札者がいない場合、契約締結までに落札が無効となった場合又は落札者が辞退した場合

合については、当該入札参加者（無効となった者及び辞退した者を除きます。）を対象として再度入札を実施します（ただし、再度入札は、1回のみとします。）。また、再度入札の開札の結果、落札者がいない場合又は落札が無効となった場合については、当該再度入札参加者を対象として見積合せを実施します。

再度入札及び見積合せは、入札結果の通知とともに送付する「再度入札・見積合せ実施案内書」により行います。

(4) 募集結果の通知

募集（入札）結果は、書面により、地区名、落札者氏名（個人の場合を除きます。）及び落札金額を入札参加者全員（JVの場合はその代表者）に通知するほか、閲覧等により公開します。

8 随時受付の実施

(1) 受付期間

開札に至らないこと又は落札者がいないことが決定した場合、開札日の翌日から随時受付の申込みを受け付けます（土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日午前9時30分から正午及び午後1時から午後5時まで）。ただし、申込みがあった日の午後5時をもって、申込みの受付を終了します。

(2) 申込方法

上記4に記載する必要書類一式を下記(3)の受付場所に御持参ください。申込受付時に開札日時を通知いたします（開札日は、申込みがあった日から概ね1週間後に設定いたします。）。

なお、受付期間が終了している場合がありますので、申込みに当たってはあらかじめ下記10へ連絡の上、お越しくください。

(3) 受付場所

上記4（2）に同じ場所。

(4) あっせん制度の適用

譲渡土地の随時受付における申込受付にあたり、宅地建物取引業を営む者（以下「あっせん事業者」といいます。）からあっせんされた申込者が、土地譲渡契約を締結した場合に、あっせん事業者と機構とのあっせん契約に基づき、所定のあっせん報酬を支払います。

あっせん事業者の資格は以下のいずれかに該当することが必要です。

- ・宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3項に規定する宅地建物取引業者である者
- ・銀行法（昭和56年法律第59号）第4条第1項に規定する免許を現に保有し、かつ金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号）第1条第1項に規定する認可を受けた金融機関で、かつ宅地建物取引業法第77条以下に規定する国土交通大臣あての届出を行っている者

ただし、以下のいずれかに該当する場合には、本制度の適用除外となりますので御注意ください。（詳細は、下記10へお問い合わせください。）。

- ・あっせん制度適用申込書の提出日から過去5年以内に宅地建物取引業法第65条に定める指示又は業務の停止を受けている者（但し、指示を受けた者については、指示処分に違反しておらず、あっせん制度適用申込書提出時点にて、指示内容や業務措置改善について措置が講じられており、それらを機構に対し証明できる者を除きます。）

- ・あっせん事業者本人、又はあっせん事業者の代表者若しくはこれに準じる者が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律及びその他条例等における暴力団を含む反社会的勢力等に該当する場合

- ・機構の役員等及びあっせん制度適用申込書の提出日から過去1年以内にその地位にあった者

- ・上記以外の場合で、機構があっせん事業者として不適切と判断した者

なお、あっせん制度の概要は以下のとおりです。

① あっせんの申し出

あっせん制度適用を希望するあっせん事業者は、申込者が申込書類を提出する際に(3)の受付場所にお越しいただき、あっせん制度適用申込書等を提出していただきます（申込者と同席の上で書類の提出がなされない場合、あっせんの申し出は受付できませんので、御注意ください。）。

② あっせん適格者通知及びあっせん契約の締結

①の申し出を行ったあっせん事業者が機構の定めるあっせん事業者資格要件を満たし、かつ、申込者が落札者として決定したときは、機構は、当該申し出者（以下「あっせん適格者」といいます。）に対しあっせん適格者通知を行い、あっせん適格者と機構との間にあっせん契約を締結するものとします。

③ あっせんの成立及びあっせん報酬の支払

申込者があっせん契約に定める期日までに落札者と機構の間で土地譲渡契約が締結されたことを以てあっせんの成立とします。

あっせん契約に定める期日までに土地譲渡契約が締結されなかったときは、あっせん契約の規定に基づき、当該あっせん契約は失効するものとします。

機構は、あっせんが成立した場合、あっせんの成立をあっせん適格者あてに書面により通知し、その後、機構所定の書式によりあっせん適格者から機構あてにあっせん報酬請求書を御提出いただきます。機構は、あっせん契約の規定に基づき、あっせん適格者に対しあっせん報酬を支払うものとします。

④ あっせん報酬額

土地譲渡価額×3.0%（1,000円未満切捨て）、上限5,000万円（消費税別）

⑤ 注意事項

イ 申込者の方は、一人のあっせん事業者からの あっせん（紹介）しか受けられません。

ロ 申込者が、あっせん事業者自身の場合、あっせん事業者の親会社・子会社もしくは関連会社等の関係会社である場合（その他資本的人的関係等を有すると機構が判断した場合を含みます。）、SPCの活用を前提として申し込む場合（ただし、SPCの活用が自己あっせんにあたらないと、機構

に対し証明できる場合を除きます。)、その他機構が自己あっせんであると判断した場合は、あっせん制度は御利用いただけませんので、御注意ください。

ハ その他、機構が不適切と判断する場合には、あっせん制度の適用をお断りする場合があります。

(5) その他

随時受付は、申込みがない場合であっても機構の都合で終了する場合があります。

9 契約方法

(1) 譲渡契約の締結

落札者（落札者が地位承継予定者の場合はSPC）との譲渡契約の締結は、機構が指定する日（平成28年11月11日（金）を予定）に行います。なお、機構が指定する日に譲渡契約を締結されない場合は、落札者又は契約の相手方としての一切の権利を放棄したものとし、入札保証金の返還はできませんので御注意ください。

(2) 譲渡代金の支払

イ 落札者には、譲渡契約締結日までに、契約保証金として、譲渡代金に1割を乗じて得た額（1,000円未満の端数は切上げとします。）を機構が指定する口座に振り込んでいただきます（入札保証金を充当し差額を支払うものとします。）。

ロ 落札者には、土地譲渡代金から契約保証金を除いた金額（以下「残代金」といいます。）を土地引渡し日（平成28年11月28日（月）を予定）までに機構が指定する口座に振り込んでいただきます。

ハ 前記イロの振込手数料については落札者の負担となります。

ニ 機構が指定する期日までに残代金が納付されなかった場合は、譲渡契約に基づき契約の解除を行い、違約金等を落札者に請求させていただきます。

(3) 譲渡条件

募集要領等のとおりです。

10 問い合わせ先

〒163-1313 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号 新宿アイランドタワー13階
独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部 アセット戦略部アセット企画チーム
電話番号 03-5323-0418

11 その他

譲渡土地の譲受けを御希望の方は、必ず募集要領等を熟読の上、お申し込みください。

以 上

位置図

湊二丁目東（地区全体）



地図使用承認©昭文社第 56G107 号

対象画地図

湊二丁目東・D画地

