

## 独立行政法人都市再生機構所有不動産売却のお知らせ

平成 22 年 12 月に、独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）の債務等の縮減のため、賃貸住宅事業の規模を縮減することとし、都心部の物件について民間への入札を実施することが閣議決定されました。

これを踏まえ、機構では、アクティ上池袋について、保有する住宅及び施設並びにこれらに附帯する一切の構築物等（以下「本物件」という。）を一般競争入札により、一括して売却いたします。

なお、本物件売却については、みずほ信託銀行株式会社をアドバイザー会社として選定しております。

### 1 売却対象不動産の概要

別紙のとおり。

### 2 入札説明書の配布について

本売却に関する入札説明書の配布を希望される方は、①法人名、②部署名、③担当者氏名、④連絡先を明記の上、原則電子メールにてお申し出ください。アドバイザー会社より電子メール又は郵送にて入札説明書を送付させていただきます。

○配布期間 平成 24 年 3 月 30 日（金）から平成 24 年 5 月 17 日（木）まで

□お問い合わせ先、入札説明書配布請求先：アドバイザー会社

〒103-8670 東京都中央区八重洲一丁目 2 番 1

みずほ信託銀行株式会社

不動産営業第二部営業第二チーム 上野、矢野

電話 03-3274-6196（土日祝日を除く、午前 9 時から午後 5 時まで）

電子メール yumiko.ueno@mizuho-tb.co.jp

**本入札に関する問い合わせにつきましては、全て上記アドバイザー会社で受付いたします（連絡手段は原則として電子メールといたします。）。**

### 3 入札参加資格

次に掲げる条件の全てを満たす者であること。

なお、入札後であっても、入札参加資格のなかったことが判明した場合は、当該者の行った入札を無効とします。

また、本物件を 2 者以上で共同して購入する場合は、共同して購入する者全てについて次の条件を満たす必要があります。

(1) 次のイからハのいずれかに該当する者であること。

イ 法人（ロ及びハを除く。）

ロ 本物件の取得を目的とする特別目的会社\*（以下「SPC」という。）

\*SPCには、資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）第2条第1項に規定する特定資産として本物件  
を取得する特定目的会社（以下「TMK」という。）を含みます。

ハ 落札後、SPCへ落札者の地位を移転する予定の法人（以下「地位承継予定者」という。）で、次の条件を満たす者

(イ) 入札時に、落札者の地位をSPCへ承継することを明らかにすること。

(ロ) SPCの出資者となる者又はSPCが資産の管理及び処分に係る業務を委託する場合の業務受託者となること。

※ロ又はハに該当する入札参加者のうち、信託受益権での譲渡を希望する場合は、事前にアドバイザー会社にご相談ください。

(2) 本物件をその設置の目的に応じて経営する能力がある者であること。

(3) 本物件の売買の対価の支払能力がある者であること。

(4) 本入札説明書に定める事項を遵守できる者であること。

(5) 公告開始日から起算して3年前の日以降、1物件50戸以上の賃貸住宅を継続管理している者であること（管理業務の委託予定先が条件を満たす場合も含む。）。

(6) 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。

イ 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）又は民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を受けていない者（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、破産法に基づく復権を得ている者及び民事再生法に基づく再生計画の認可を受けている者を除く。）であること。

ロ 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及び暴力団関係企業、総会屋若しくはこれに準ずる者又はその構成員（以下「反社会的勢力」と総称する。）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、次のいずれかに該当する者をいいます。

1 本物件を、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

2 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う。）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

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的勢力を利用するなどしている者

4 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

5 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

6 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

7 上記1から6までの一に該当する者の依頼を受けて入札に参加しようとしている者

ハ ロのほか、不法な行為を行い、若しくは行う恐れのある団体、法人若しくはそれらの構成員で、買主として適当でないと機構が認める者ではないこと。

ニ 本物件の売買契約の締結に際し、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）第4条の規定に準じて行う本人確認\*に応じることができる者であること。

\*機構は、同法に規定する特定事業者（宅地建物取引業者）ではないものの、特定取引（宅地建物の売買契約の締

結等)に当たる業務を実施する公的機関として、マネー・ローンダリング、テロ資金供与防止という強い社会的要請に対応するため、同法に準じて本人確認を行います。なお、本人確認で取得した個人情報については、法令の規定に基づき、本人の同意を得ることなく行政庁に提出することがあります。

(7) 入札公告日から起算して2年前の日以降において、次に掲げる事項の一に該当する者又はこれを代理人、支配人その他の使用人として使用する者でないこと。

- イ 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
- ロ 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
- ハ 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
- ニ 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
- ホ 機構との契約において、正当な理由なく契約を履行しなかった者
- ヘ イからホ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

#### 4 入札参加申込等

##### イ 提出期間及び提出場所

平成24年5月15日(火)から平成24年5月17日(木)まで(いずれも午前9時から午後5時まで)

アドバイザー会社に電話連絡の上、次に掲げる資料を持参又はご郵送ください。なお、その他必要に応じ追加資料を提出いただくことがあります。

##### ロ 提出資料

(イ) 入札参加申込書(所定様式)

(ロ) 以下に掲げる証明書等

a 商業登記簿謄本(現在事項全部証明書)及び印鑑証明書

それぞれ開札日から起算して3か月以内の発行日のものを提出願います。

b 会社概要書又は会社パンフレット

c 直近過去3か年度分の決算報告書

d 前年度の法人税納税証明書(その3又はその3の3)

e 定款(組織形態上、提出できない場合は、事前にアドバイザー会社にご相談ください。)

(ハ) 資金計画書(所定様式)

本物件の購入に当たり、必要な自己資金及び借入金等の内訳を記載した資金計画を記載してください。

(ニ) 住宅管理実績証明書(所定様式)

公告開始日から起算して3年前の日以降、継続管理している住宅の実績(3(5)の条件を満たしている必要があります。)を記載するとともに、当該住宅の概要が分かる資料を添付してください。

なお、管理業務の委託を予定している場合は、管理業務受託予定者の住宅管理実績証明書(所定様式)に加え、以下の書類を提出してください。

- a 管理業務受託予定者を通知する管理業務受託予定者の通知書（所定様式）
  - b 管理業務受託予定者の商業登記簿謄本（現在事項全部証明書）（開札日から起算して3か月以内のもの）
- (ホ) SPCに関する書類等（3(1)ロ又はハに該当する場合に限る）
- a SPCに係る事業計画概要書（任意様式）
  - b 事業及び資金調達全体の概要図（任意様式）
- なお、3(1)ハの地位承継予定者にあつては、a及びbに加え、以下の書類を提出してください。
- c 地位承継等予定証明書（所定様式）
- SPCに落札者の地位を承継すること並びにSPCへの出資予定又は資産の管理及び処分に係る業務を委託する場合の受託予定を明らかにする書類を提出してください。
- d 地位承継予定先SPCの商業登記簿謄本（現在事項全部証明書）及び印鑑証明書（それぞれ開札日から起算して3か月以内のもの）
- (ハ) 返信用封筒
- 入札資格審査結果通知書の郵送用に返信用切手（80円分）を貼付し、封筒の表に入札参加申込者の住所及び氏名を記入いただいた返信用封筒（長型3号）をご用意ください。

#### 5 スケジュール（受付時間は、いずれも平日午前9時から午後5時まで）

項目	日付
公告開始日	平成24年3月30日(金)
入札説明書の配布期間	平成24年3月30日(金)から 平成24年5月17日(木)まで
本物件の内覧日（予定）	平成24年4月18日(水)から 平成24年4月20日(金)までの間で、事前に アドバイザー会社が通知した日時
質問書の受付期間	平成24年4月23日(月)から 平成24年4月25日(水)まで
質問書に対する回答送付（予定）	平成24年5月7日(月)
入札参加申込書等の提出期間	平成24年5月15日(火)から 平成24年5月17日(木)まで
入札参加資格結果通知の発送	平成24年5月23日(水)
入札書提出期間	平成24年5月31日(木)から 平成24年6月4日(月)まで
開札	平成24年6月5日(火)
契約保証金の支払	売買契約締結日まで
売買契約締結日（予定）	平成24年7月6日(金)
残代金決済・引渡日（予定）	平成24年8月1日(水)

## 別紙

○所有者	独立行政法人都市再生機構	
①土地		
所在・地番	豊島区上池袋一丁目 2755 番 6、2755 番 9	
地目	宅地	
地積	1,024.55 m <sup>2</sup>	
②建物の表示		
所在	豊島区上池袋一丁目 2755 番地 6、2755 番地 9	
建物の名称	アクティ上池袋	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 13 階建	
延床面積	3,954.80 m <sup>2</sup>	
建築年月日	平成 16 年 7 月 29 日 新築	
③住居表示	東京都豊島区上池袋一丁目 39 番 10 号	
④交通機関	JR 山手線「大塚」駅下車 徒歩 12 分 JR 山手線ほか「池袋」駅下車 徒歩 18 分 または、都営バス「西新井駅前」行約 6 分「上池袋三丁目」バス停下車 徒歩 3 分 東武東上線「北池袋」駅下車 徒歩 10 分 都営三田線「西巣鴨」駅下車 徒歩 11 分	
⑤接道状況	北西側：都道約 22m、北東側：都道約 18m、南側：私道 4 m	
⑥法令に基づく制限 (主なもの)	建築基準法 都市計画法	市街化区域 北西側都道から 30m まで商業地域・それを超える部分は第 1 種中高層住居専用地域、北東側都道から 20m まで近隣商業地域・それを超える部分は第 1 種中高層住居専用地域
		建蔽率：北西側都道から 30m 及び北東側都道から 20m まで 80 % それを超える部分は 60% 容積率：北西側都道から 30m まで 500%、北東側都道から 20m まで 400%、それぞれを超える部分は 300%
		第三種高度地区
		防火地域、準防火地域
⑦供給処理施設	上水道：公営水道 下水道：公共下水道 電気：東京電力㈱ ガス：東京ガス㈱	