



周陽二丁目団地 賃貸住宅団地譲受人の募集について

UR都市機構（独立行政法人都市再生機構）九州支社は、この度、周陽二丁目団地（周南市周陽二丁目）の譲受人の募集を行うこととなりましたので、お知らせいたします。

今回の譲受人募集は、団地居住者の皆様が現在の住宅に継続してお住まいいただくことを前提に、当団地を現状のまま譲渡し、引き続き建物を活用いただいたうえで、良好な住環境を維持し、居住者の皆様が快適に暮らせますよう管理運営していただける事業者の方へ譲渡することを目的としております。

お問い合わせは下記へお願いします。

九州支社 住宅経営部 事業推進課

（電話）092-722-1340

独立行政法人都市再生機構賃貸住宅団地譲渡一般競争入札公告書

1 物件の表示

周陽二丁目団地	所在地 (住居表示)	山口県周南市周陽二丁目 59 番地 周陽二丁目 1 号棟 59 番地 (レストラン棟) 1 番地 1 周陽二丁目 2 号棟 1 番地 1 周陽二丁目 3 号棟 1 番地 1 周陽二丁目 4 号棟 1 番地 1 (ポンプ室) (山口県周南市周陽二丁目 1 番 1～4 号・19 号)
	構造・階数等 (公簿)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建 2 棟 (住宅棟) (昭和 51 年管理開始) 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 2 棟 (住宅棟) (昭和 50 年管理開始) 鉄骨コンクリート造スレートぶき平家建 1 棟 (レストラン棟) (昭和 51 年管理開始) 鉄骨コンクリート造陸屋根平家建 1 棟 (ポンプ室) (昭和 50 年管理開始)
	敷地面積	18,071.41 m ² (公簿・実測)
	延床面積	住宅棟 22,096.36 m ² (公簿) レストラン棟 318.24 m ² (公簿) ポンプ室 88.18 m ² (公簿)

- (注1) 物件概要等については、別途配布又は閲覧する募集要領書、物件概要書等をご覧ください。
- (注2) 本入札は、引渡日時点の賃借人との賃貸借契約を継続した状態で、建物及びその敷地を一括譲渡するものであり、建物のみ若しくは敷地のみ又は団地を分割しての入札はできません。
- (注3) 物件の引渡しは、引渡日時点での現状有姿となります。物件概要書の記載事項及び添付図面が現況と異なる場合は、引渡日時点での現況を優先します。
- (注4) 物件の引渡後、譲受人が実測した結果、上記面積との間に差異が生じた場合であっても、契約面積、譲渡価格の変更は行いません。

2 入札参加資格

入札参加者は、次に掲げる（１）から（４）のすべてを満たす者とします。

（１） 物件の譲渡対価の支払能力があること。

（２） 次の条件を満たす者であること。

① 次のイもしくはロの条件を満たす法人であること。

イ 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号。以下「宅建業法」という。）

第 3 条第 1 項の免許を受け、現に宅地建物取引業を営んでおり、かつ、公告日の 3 年前の日以降継続して、次の（イ）、（ロ）いずれかの管理業務の経験に関する条件を満たす法人であること。

（イ） R C 造又は S R C 造中高層賃貸用集合住宅に関して、原則として 100 戸以上の管理業務の経験を有していること。

（ロ） マンション管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）第 44 条に規定するマンション管理業の登録を受けている者で、かつ、R C 造又は S R C 造中高層集合住宅に関して、原則として 100 戸以上の管理業務の経験を有していること。

ロ 宅建業法第 3 条第 1 項の免許を受け、現に宅地建物取引業を営んでおり、かつ、物件を自己所有し、前文イに該当する法人に本物件の管理業務の全般を委託する法人であること。

② 譲渡物件の管理運営に必要な資力・信用力を有するものであること。

③ 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。

④ 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、同条第 6 号に規定する暴力団員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。

イ 建築物を暴力団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） 法人の役員等が暴力団員である者又は暴力団員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与える目的をもって暴力団員を利用するなどしている者

（ハ） 暴力団又は暴力団員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又は積極的に暴力団の維持運営に協力している者

（ニ） 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者

（ホ） 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用している者

⑤ ④のほか、不法な行為を行い、若しくは行うおそれのある団体若しくは法人、

又はこれらの団体や法人に属する者で組織される団体若しくは法人で、譲受人として適当でないと機構が認める者でないこと。

- ⑥ 土地・建物譲渡契約の締結に際し、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者であること。

- (3) 入札書等の受付最終日(令和 8 年 12 月 24 日(木))の 2 年前の日以降において、次に掲げる一に該当していないこと。なお、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同様とする。

- 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、正当な理由なく契約を履行しなかった者
- ⑥ ①から⑤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) 既存住宅棟の建物及び敷地を引き続き活用し、良好な住環境の維持に努め、居住者の皆様が快適に暮らせるよう管理運営すること。

- (5) 特別目的会社(以下「SPC」といい、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」という。) 第 2 条第 1 項に規定する特定資産として当該土地・建物を取得する特定目的会社(TMK)を含むものとする。)で申込む場合の入札参加資格は、上記(1)～(4)に加えて、次の①～⑤の条件を確約できる者であること。

- ① 宅地建物取引業者である法人にアセットマネジメント業務を委託すること
- ② 業務を委託するアセットマネージャーが機構の指示する入札手続きに協力すること
- ③ 引渡後 3 年間、SPC はアセットマネージャーを変更しないこと
- ④ 引渡後 3 年間、SPC の出資者は SPC への減資を行わないこと
- ⑤ アセットマネージャーが、上記(2)～(4)の条件を備えていること

3 募集要領書等の配布期間・場所・方法

募集要領書等は、令和 8 年 10 月 21 日(水)から令和 8 年 11 月 18 日(水)までの土曜日、日曜日及び祝日を除く、午前 10 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までの間、7(2)に記載する受付場所において配布します。

なお、郵送による配布を希望される場合は、上記期間内に 7(2)の受付場所ま

で電話等でご連絡ください。

4 図書等の閲覧

譲渡物件に係る図書等は、下記のとおり閲覧に供します。閲覧を希望される方は表紙記載の事務局にご連絡のうえ、「秘密保持に関する確約書」（様式1）に記入・捺印の上、事務局まで簡易書留にてご送付ください。

閲覧に供する図書等のPDFデータを格納したCD-R等を送付いたします。

（1） 閲覧図書送付期間

令和8年10月21日（水）から 令和8年12月24日（木）まで

※「秘密保持に関する確約書」（様式1）は、事務局での確認に要する時間を鑑み、送付期間最終日の3営業日前までには、必ず到着するように、簡易書留にてご送付ください。

※土曜日、日曜日及び祝日を除きます。

（2） 受付場所

7（2）の受付場所

5 物件の公開

次のとおり譲渡物件を公開しますので、物件の確認を希望する方は、令和8年11月13日（金）午後5時までに連絡の上ご参加ください。

なお、連絡の際は、募集要領書記載の内容をご確認ください。

（1） 日程

令和8年11月19日（木）～11月20日（金）の2日間

（2） 時間

① 午前10時から午前11時30分まで

② 午後0時30分から午後2時まで

③ 午後3時から午後4時30分まで

※ 物件の公開は、原則として希望区分ごとに1事業者を先着順で受け付けます。受付状況によってはご希望に沿えないことがありますので、あらかじめご了承ください。

6 入札参加申込及び入札方法

入札参加申込及び入札は、募集要領書に記載する方法により行います。

7 入札参加申込の受付期間及び受付場所

（1） 受付期間

令和8年12月22日（火）から令和8年12月24日（金）まで（必着）

※ 持参の場合は、上記期間内の午前10時から正午まで及び午後1時から午

後5時まで受付けます。(土曜日、日曜日は除きます。)

※ 郵送する場合は、あらかじめ表紙記載の事務局までご連絡のうえ、簡易書留郵便にて、令和8年12月24日(金)午後5時までに到着するように送付してください。

(2) 受付場所

〒810-8610 福岡市中央区長浜二丁目2番4号

独立行政法人都市再生機構九州支社

住宅経営部 事業推進課

担当:加治、青木、本間 電話:092-722-1340

8 入札保証金の納付等

- (1) 入札参加申込に当たっては、令和8年12月16日(水)から12月24日(木)までの間に、入札保証金として入札金額の5%以上に相当する額(円未満切上)を機構指定口座にお振込みいただきます。
- (2) 入札保証金が納付されていることが確認できない入札参加申込は、無効とします。
- (3) 入札保証金には利息は付しません。

9 入札参加者の決定方法

提出された申込書類に基づき、譲受人としての資格を審査し譲受適格者を選定します。

- (1) 選定結果等については、令和9年1月25日(月)までに申込者全員に通知します。
(SPCの場合はアセットマネージャー宛に送付いたします。)
- (2) 審査の結果、「譲受適格者なし」とする場合があります。
- (3) 選定結果等に対する問合せ及び異議等については、一切応じられません。

10 開札の日時及び場所

日時 令和9年1月28日(木) 午後2時

場所 独立行政法人都市再生機構九州支社 入札室
(福岡市中央区長浜二丁目2番4号)

※ 開札開始時刻に遅れた場合は、開札会場への入場はできません。

※ 開札の立会いは、1入札参加者につき1名とし、入札参加者又は代理者以外は入場できません。

11 入札方法等

(1) 入札の無効

本公告に示した競争参加に必要な資格のない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) 落札者の決定

有効な入札を行った者の中で、最低譲渡価格以上、かつ、最高価格で入札した者を落札者とします。

(3) 入札結果の公表

入札結果は、開札の場で読み上げるほか、書面により入札参加者全員に通知します。

1 2 契約方法

(1) 契約保証金の納付

落札された方は、契約締結時までに、契約保証金として譲渡代金の 20%以上（円未満切上）を納付していただきます。なお、既に納付された入札保証金は契約保証金の一部に充当しますので、その差額を納付していただきます。

(2) 譲渡契約の締結

譲渡契約の締結は、令和 9 年 2 月 16 日(火)までに行います。期限までに契約を締結しない場合は落札を無効とし、入札保証金の返還は行いません。

なお、譲渡契約の締結に際し、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）に準じて本人確認を行いますので、契約のため来所される方（契約名義人本人、代理人又は取引担当の方）には、個人の運転免許証、マイナンバーカードその他犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則（平成 20 年内閣府ほか省令第 1 号）に定める本人確認書類の提示、又は写しの提出をしていただきます（これ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。）。

(注) 落札者が SPC の場合は、譲渡契約締結時、以下の資料を提出していただきます。

- ① 宅地建物取引業者である法人にアセットマネジメント業務を委託することを証明する資産管理処分業務委託契約書等
- ② SPC への出資者が本契約締結日以降引渡日から起算して 3 年を経過するまでの間、減資等しない旨を誓約する書類
- ③ その他機構が必要とする書類

なお、SPC との土地・建物譲渡契約については、事業及び資金調達全体の概要によって契約書が異なりますので、審査結果通知の際に使用する契約書をお知らせいたします。

(3) 残代金の支払

令和9年7月30日(金)までに、譲渡代金と契約保証金との差額(残代金)及び公租公課相当額等をお支払いいただきます。

1.3 譲渡条件

別途配布する募集要領書及び物件概要書等に記載のとおりです。

1.4 あっせん制度について

あっせん制度とは、物件の入札参加申込者をあっせんした事業者に対して、機構が当該申込者に物件を譲渡した場合において、あっせん手数料をお支払いする制度です。申込期間等詳細については、募集要領書記載の内容をご確認ください。

1.5 その他

物件の譲受けをご希望の方は、募集要領書等を熟読のうえ、入札にご参加ください。なお、資料の閲覧をする場合や物件の公開に参加する場合は、「秘密保持に関する確約書」をご提出いただきます(詳細は、募集要領書をご参照ください。)

1.6 お問い合わせ先

本公告及び募集要領書等に関するお問い合わせについては、下記までご連絡ください。

〒810-8610 福岡市中央区長浜二丁目2番4号

独立行政法人都市再生機構九州支社

住宅経営部 事業推進課

担当:加治、青木、本間 電話:092-722-1340

(受付:土曜日、日曜日及び祝日を除く、午前10時から正午及び午後1時から午後5時)

以 上

位置図

周陽二丁目団地



区域図

周陽二丁目団地

