

東京農工大学館山荘
売却に関する入札説明書
【再度公告】

東京農工大学館山荘売却に関する入札説明書【再度公告】

目 次

1. 本入札説明書について【P. 3】
2. 売払物件【P. 3】
3. 予定スケジュール【P. 3～4】
4. 入札参加者の資格及び留意事項【P. 4】
5. 入札参加手続【P. 5】
6. 質問について【P. 5】
7. 入札期限【P. 5】
8. 開札【P. 6】
9. 売買契約の締結等及び物件の引渡し【P. 6】
10. 売買代金の支払方法【P. 7】
11. 入札結果及び契約状況の公表【P. 7】
12. 主な売却条件【P. 7】
13. 現地視察【P. 8】
14. その他注意事項【P. 8】
15. 本件担当部署【P. 8】
16. 様式等
 - 別紙1 秘密保持に関する確認書【P. 9～11】
 - 別紙2 質問書【P. 12】
 - 別紙3 入札書【P. 13】
 - 別紙4 委任状【P. 14】
 - 別紙5 入札書提出の注意事項【P. 15～16】
 - 別紙6 不動産売買契約書(案)【P. 17～22】

1. 本入札説明書について

国立大学法人東京農工大学（以下「所有者」という。）は、後記2「売払物件」に記載する建物付土地の売却についての一般競争入札を実施します。

以下に売却物件、入札参加資格、入札方法等を説明しますので、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。

※本一般競争入札は、令和6年9月9日に公告した入札の再度公告入札です。

2. 売払物件《東京農工大学館山荘》

(1) 売払物件の表示

【建物付土地】

所在地番：館山市正木字干潟 1256 番 131

登記地目：宅地

土地面積：1438.21 m²（登記面積）

建物面積：1階 379.60 m² 2階 283.98 m²（登記面積）

建物構造：鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィングぶき 2階建

築年月日：平成3年7月18日新築

所有者：国立大学法人東京農工大学

登記名義人：国立大学法人東京農工大学

(2) 物件資料について

添付の物件概要書をご参照ください。

※全部事項証明書、公図、境界関連書類、建物関連書類等の詳細資料については、別紙1「秘密保持に関する確認書」の提出者に随時開示いたします。

3. 予定スケジュール

主なスケジュールは以下のとおりです。なお、都合により変更となる場合がありますので、あらかじめご了承ください。

本書配布開始	令和6年10月25日（金）
入札参加申込期限	令和6年11月1日（金）17時まで
追加資料配付	随時
現地視察	随時（要事前予約）
質問締切	令和6年11月1日（金）17時まで
質問回答	令和6年11月6日（水）9時まで
入札期限	令和6年11月11日（月）17時まで

開札	令和6年11月13日（水）14時
売買契約締結	令和6年11月22日（金）まで
代金支払い・物件引き渡し	売買契約締結日から30日以内

4. 入札参加者の資格及び留意事項

(1) 入札参加者の資格

次のいずれにも該当しない者であること。

- ① 当該売払物件に関する事務に従事する職員である者
- ② 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警察当局から排除要請のある者
- ③ 被保佐人、被補助人及び未成年者である者。ただし、必要な同意を得ている場合を除く
- ④ 当該契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者
- ⑤ 次の各号の1に該当すると認められる者で、その事実があった後二年を経過していない者。これを代理人、支配人その他の使用者として使用する者についても、また同様とする。
 - ア. 契約の履行にあたり故意に工事もしくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者
 - イ. 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
 - ウ. 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
 - エ. 監督又は検査の実施にあたり職員の職務の執行を妨げた者
 - オ. 正当な理由がなく契約を履行しなかった者
 - カ. 前各号の1に該当する事実があった後二年を経過しない者を、契約の履行にあたり、代理人、支配人その他の使用人として使用した者
- ⑥ 所有者が売払先として不相当と認めた者

(2) 留意事項

- ① 入札参加者は、売払物件（以下「本物件」という。）に係る用途制限等法令上の制限及び購入後の利用計画に影響する諸条件等については、所轄官庁等に直接ご確認下さい。
- ② 入札参加者は、本入札説明書及び本物件の法令上の規制をすべて承知した上で、入札に参加されているものとみなします。
- ③ 入札参加者が、本入札手続き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とします。

5. 入札参加申込手続

(1) 「秘密保持に関する確認書」の提出

入札参加希望者は、令和6年11月1日(金)17時までに「秘密保持に関する確認書」(別紙1)を「15. 本件担当部署」まで持参又は配達証明郵便によりご提出いただきます。

(2) 期限までに「秘密保持に関する確認書」を提出しなかった者は、入札に参加できません。

(3) 「秘密保持に関する確認書」の提出時、法人の場合は法人概要資料(会社パンフレット等)を併せて添付してください。

※令和6年9月9日に公告した入札の参加者で、既に一度「秘密保持に関する確認書」を提出している者も、改めて提出してください。

6. 質問について

(1) 本物件及び本件入札に係る質問は、質問書(別紙2)に必要事項を明記してPDF形式でファイル添付し、電子メールにより「15. 本件担当部署」宛てにご提出ください。受付期限は令和6年11月1日(金)17時までです。その際、必ず電話による受信確認をおこなってください。

(2) ご質問に対する回答は、入札参加者間の公平を期すために、全ての入札参加者に対し、質問事項と回答内容を電子メールにてご連絡させていただく予定です。回答は、遅くとも令和6年11月6日(水)9時までに行います。ただし、内容によってはご回答できない場合がありますので、予めご承知おき下さい。

7. 入札期限

(1) 入札期限 令和6年11月8日(金)17時まで

(2) 購入希望者は、別紙3「入札書」に必要事項を明記し、入札書のみを封入のうえ、上記の入札期限までに「15. 本件担当部署」に持参又は配達証明郵便で提出してください。

(3) 代理の方(法人の場合は法人代表以外の方)が入札される場合には、別紙4「委任状」及び委任者の印鑑証明書が必要となります。必要事項を記載の上、委任者の実印と代理人の使用印鑑を押印した委任状をお持ち下さい。この場合、入札書には、委任者の実印押印は不要とします。

(4) 共同で入札される場合には、入札書には主務者名で記名押印いただくとともに、すべての共同事業者からの主務者に対する委任状(様式は任意)及び委任者の印鑑証明書が必要となります(12. 主な売却条件(13)参照)。

(5) 入札の無効

競争に参加する資格を有しない者のした入札及び入札の条件に違反した入札は無効とします。

- (6) 入札保証金
免除とします。

8. 開札

- (1) 開札場所 東京都府中市晴見町三丁目8番1号
国立大学法人東京農工大学 50周年記念ホール
- (2) 開札日時 令和6年11月13日(水)14時
- (3) 留意事項
- ・入札参加者は、開札に立ち会うことができます(入札参加者が法人の場合で代表者以外の社員が参加される場合は、社員証等の身分証明書をご提示下さい。)
 - ・開札会場には、入札事務に係る所有者職員、入札参加者のみが立ち会うものとします。但し、入札参加者は、一社1名のみとします。
 - ・開札時刻後は入場頂けません。時間に余裕を持ってお越しください。
- (4) 落札者の決定方法
- ① 本公告に示した内容を履行できると本学が判断した入札者であって、国立大学法人東京農工大学会計規則第33条に基づいて作成された予定価格以上で最高価格をもって入札を行った入札者を落札者とします。
 - ② 開札の結果、いずれの入札者の入札金額も予定価格に達していなかった時は、その場で直ちに再入札を行います。通算3回の入札において落札者がいないときは、入札を中止します。
 - ③ 落札となるべき同価の入札をした者が2者以上あるときは、開札終了後直ちにくじによって落札者を決定します。
 - ④ 上記によるもののほか、この一般競争入札を行う場合において了知し遵守すべき事項は、入札書提出の注意事項(別紙5)によるものとします。

9. 売買契約の締結等及び物件の引渡し

- (1) 売買契約の締結は、落札後、原則として令和6年11月22日(金)までに行っていただきます。なお、契約締結日を変更する場合は、双方協議のうえ決定することとし、協議が不調となり売買契約を締結されない場合には、その落札は無効となります。
- (2) 売買契約時に手付金、売買契約締結から30日以内に売買代金の残額を所有者に支払うものとします。
- (3) 不動産売買契約書(案)は別紙6のとおりです。なお、売買契約書には実印(印鑑証明書と同じもの)を押印いただきます。
- (4) 売買契約書に貼付する収入印紙は、落札者の負担となります。なお、所有者は印紙税法別表第2に定めのある非課税法人です。
- (5) 売買代金全額の入金が確認されたときに所有権の移転があったものとし、

物件を引き渡したものとします。

- (6) 売買契約締結及び物件の引渡しは、国立大学法人東京農工大学経営部財務課内にて実施します。(現地での引渡しは行いません。)

1 0. 売買代金の支払方法 (以下の方法に限ります。)

- (1) 銀行振込によるものとします。
(2) 銀行振込手数料については落札者負担とします。

1 1. 入札結果及び契約状況の公表

入札結果に関しては、契約締結後、契約相手先名称及び落札金額を所有者WEBサイト上にて公表します。

1 2. 主な売却条件

- (1) 本物件は確定測量図に基づく実測面積による売買とします。
(2) 所有者は、本物件売却のために行った確定測量図、境界確認書を落札者に引渡します。
(3) 所有者側にて本物件の土壌調査は行いません。また、契約前の本物件の地盤調査の要望もお受けしません。
(4) 本物件は現状有姿での引渡しとします。
(5) 所有者は本物件の隠れたる瑕疵(地中障害物、土壌汚染等)について、一切の担保責任を負いません。
(6) 自ら直接当該物件の購入を検討するものしか受け付けません。
(7) 落札者は、本物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他のこれらに類する業及び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号に定める暴力団の構成員及び準構成員並びにその関係者、その他の反社会的団体の構成員がその活動のために利用する等、公序良俗に反する用に使用してはなりません。
(8) 売買契約締結及び引渡しまでの期間においては、所轄官庁との事前協議を除いては一切の建築に係る事前折衝行為(お知らせ看板の設置、近隣説明会等)は行えません。
(9) 入札後、契約に至るまで、一切の価格変更は認められません。
(10) 融資を受けられることを条件とする停止条件付契約(融資特約)はお受けできません。
(11) 質問及び回答における各種事項については全て了知されているものとし、その不知を理由に入札金額の変更等はできません。
(12) 所有権移転登記に要する費用等は落札者にてご負担いただきます。

- (13) 落札者は、所有者の本物件に係る権利と義務の一切を承継していただきます。
- (14) 前各号の詳細及びその他の事項につきましては、本書記載内容に従って落札者との間で協議の上定めます。

13. 現地視察

- (1) 現地視察は、入札参加申込後（「秘密保持に関する確認書」提出後）、事前に「15. 本件担当部署」宛てに予約申込みをした上で、その指示に従い、9時～17時の範囲で適宜行ってください。
- (2) 視察時は本物件建物前の駐車スペースを使用してください。
- (3) 現地視察は、現地の立入りを一時的に許可するものであり、本物件についての説明は行いません。本物件に関する質問については、「6. 質問について」に記載のとおり、電子メールのみの受付となりますので、ご了承ください。

14. その他注意事項

- (1) 所売却物件及び本入札に関する質問は、すべて「15. 本件担当部署」へお問い合わせください。
- (2) 本物件への立入りは上記事前予約申込みでの現地視察以外は固くお断りいたします。
- (3) 入札日又は売買契約の締結前に、予告なしに本物件の売却を中止した場合でも、購入ご検討に要した費用につきまして所有者は一切負担しないものとします。
- (4) 物件購入につき、適切な社内決裁手続きを経していない入札書のご提出はお受けできません。

15. 本件担当部署

〒183-8538 東京都府中市晴見町三丁目8番1号
国立大学法人東京農工大学 経営部財務課決算係
電話 042-367-5831 FAX 042-367-5554
電子メール kanzai@cc.tuat.ac.jp

16. 様式

- 別紙1 秘密保持に関する確認書
- 別紙2 質問書
- 別紙3 入札書
- 別紙4 委任状
- 別紙5 入札書提出の注意事項
- 別紙6 不動産売買契約書（案）

国立大学法人東京農工大学 御中

秘密保持に関する確認書

弊社は、末尾記載の物件（以下「本物件」という）の購入（以下「本件」という）について検討するにあたり、知り得た情報の取扱いに関して、以下の事項を遵守することを約します。

記

1. 当社は、本物件又は本件に関し、貴学より開示又は提供される資料、図面、データその他の情報、及び本物件又は本件に関して知り得た営業上、技術上の一切の情報（以下、総称して「秘密情報」という）について、その機密を保持し、善良なる管理者の注意義務をもって管理するものと致します。
2. 当社は、貴学の事前の書面による同意無くして秘密情報を第三者に開示、漏洩しないものと致します。
3. 当社は、秘密情報を本件検討以外の目的に使用致しません。
4. 本確認書第2項にもかかわらず、当社は、本件検討のために必要な当社及び当社の関係会社の役員及び従業員、並びに、会計士・税理士・弁護士・不動産鑑定士、及び、当社への資金の貸付人候補の金融機関に対してのみ、秘密情報を開示し、かかる開示者に対して本確認書と同等の秘密保持義務を課するものと致します。
5. 次に掲げる情報については、本確認書に定める秘密保持義務を負わないものと致します。ただし、第4号については、第4号に定める情報の入手の経緯に鑑み必要な範囲内で、本確認書第3項に定める目的外使用に関する制限のみを負わないものと致します。
 - 1) 開示、提供を受け又は知り得た時点で、既に公知の情報
 - 2) 開示、提供を受け又は知り得た時点で、既に当社が所有していた情報
 - 3) 開示、提供を受け又は知り得た後に、当社の責によらずに公知となった情報
 - 4) 正当な権限を有する第三者から秘密保持義務を負うことなく入手した情報

6. 当社は、法律の要請に基づき行政当局や裁判所等の公的機関から秘密情報の開示を求められた場合には、当該開示要求先に対しては、秘密情報を開示できるものと致します。ただし、この場合、事前に貴学に通知するとともに、秘密情報の秘密が保持されるように合理的に取り得る手段を講じるものとします。なお、事前に通知することが困難な場合は、これらの公的機関に開示した後、法令上可能な限りにおいて、速やかに貴学に通知致します。
7. 当社は、本確認書の存在及び内容並びに本件検討に関し、貴学及び当社の間で検討が行われている事実についても秘密情報として扱い、本確認書に定める秘密保持義務を負うものと致します。
8. 当社は、貴学より請求のあったときは、本物件又は本件に関し、貴学より開示又は提供された資料、図面、データその他の情報（その写しも含む）を直ちに返還するか破棄するものと致します。ただし、後日、法令、通達その他の行政又は司法上の手続きにおいて秘密情報の開示を要求される場合に備え、当社は当該情報のコピー1部を、当社の法務担当者の元に保有することができるものとしますが、当該法務担当者は法律上の要請の無い限りいかなる者にも開示しないものと致します。
9. 本確認書に定める当社の義務は、本確認書差入日以降2年間有効とし、当該期間満了時に機密情報を当社の責任において適切に処理し、外部流出等により貴学及び本物件の関係者の利益を害さないものと致します。
10. 当社は、本確認書に違反し、もって貴学が直接的、又は間接的に損害を被ったときには、その賠償の責任を負い、必要な貴学の指示に従うものと致します。
11. 当社は、本確認書に関し、争いが生じた場合は、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とすることに同意致します。

令和6年 月 日

〔法人名〕

〔役職名〕

〔氏名〕

物件の表示

【建物付土地】

所在地番：館山市正木字干潟 1256 番 131
登記地目：宅地
土地面積：1438.21 m²（登記面積）
建物面積：1階 379.60 m² 2階 283.98 m²（登記面積）
建物構造：鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィングぶき 2階建
築年月日：平成3年7月18日新築
所有者：国立大学法人東京農工大学
登記名義人：国立大学法人東京農工大学

以上

質 問 書

東京農工大学経営部財務課決算係 宛

(なお、ご質問の受付は、令和6年 月 日 () 17時までとなっております。)

令和6年 月 日

貴社名

ご担当者名

TEL

FAX

Email

質問項目

入札書

売払物件名 東京農工大学館山荘

入札金額 _____ 円也

「東京農工大学館山荘売却に関する入札説明書」他すべての配付資料に従って、上記の売払について入札に関する条件を承諾の上、上記の金額により入札します。

令和 年 月 日

国立大学法人東京農工大学 御中

(入札者)	住所 (所在地)	
	氏名 (法人名)	
	(役職及び氏名)	印
(代理人)	氏名	印

- (注) ① 入札を代理人に委任した場合は、本人(入札者)の住所氏名、代理人の氏名及び役職等を記載し、代理人は、代理人の使用印を押印して下さい。
- ② 入札金額を書き損じたときは、新たな用紙で書き直して下さい。
- ③ 一度提出した入札書の変更又は取り消しはできません。

委任状

令和 年 月 日

国立大学法人東京農工大学 御中

委任者（競争加入者）

住所（所在地）

氏名（法人名）

（役職及び氏名）

印

私は、下記の者を代理人と定め、貴大学との間における下記は一切の権限を委任します。

受任者（代理人）

住所

役職

氏名

使用印鑑

- 委任事項
1. 入札に関する件
 2. 契約締結に関する件
 3. その他契約履行に関する件

委任期間 令和6年 月 日から令和 年 月 日まで

- (注) ① 委任者の印鑑証明書が必要となります。
② これは参考例（様式及び記載内容）であり、必要に応じ適時、修正等（委任者が任意の様式で作成するものを含む。）があっても差し支えないこと。

入札書提出の注意事項

- 第1条 入札参加者は、財産売却公示書、入札説明書、配付資料、本注意事項、
図面、不動産売買契約書(案)及び質疑回答等配付資料のすべてを熟読し、かつ、
現場等を熟覧のうえ入札して下さい。
- 第2条 現物と公示数量が符合しない場合でも、これを理由として契約の締結
を拒むことはできません。
- 第3条 入札参加者が代理人である場合は、入札書と併せて必ず委任状を提出
して下さい。
- 第4条 入札は所定の入札書により、封書にして入札期限までに差し出さなけ
ればなりません。
- 第5条 入札参加者は競争を制限する目的で他の入札参加者と入札価格又は入
札意思についていかなる相談も行わず、独自に入札価格を定めなければなり
ません。
- 第6条 入札参加者又は入札参加者の代理人は、当該入札に対する他の入札参
加者の代理をすることはできません。
- 第7条 入札参加者は、財産売却公示書に記載する競争参加者に必要な資格を
有さない者を入札代理人とすることはできません。
- 第8条 入札参加者は、落札者の決定前に、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りません。
- 第9条 入札参加者が連合し、又は不当な行動をなす等の場合において、入札を
公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、若しくは取りやめることがあります。
- 第10条 入札書には、入札者の住所氏名を記載のうえ、押印するものとし、又
金額（非課税）の記入は算用数字を使用し、最初の数字の前に¥を記入して下
さい。
- 2 入札書のほか、入札日には以下のものを持参してください。
- ① 入札書のみを入れて封をした入札提出用の封筒
 - ② （代理人の入札の場合）代理人の印鑑（認印）、委任状及び委任者の印鑑
証明書
- 第11条 提出済みの入札書は、その事由の如何にかかわらず、引き替え、変更
又は取り消しを行うことができません。
- 第12条 次の各号に該当する入札は無効とします。
- 1 秘密保持に関する確認書を提出していないもの

- 2 1人で2通以上の入札をしたもの
- 3 委任状を持参しない代理人が入札したもの
- 4 本入札について他人の代理人を兼ね又は2人以上の代理人をしたもの
- 5 財産売払公示書、入札説明書及び本注意事項の条項に違反するもの
- 6 記名押印を欠く入札をしたもの
- 7 誤字、脱字により意思表示が不明瞭である入札
- 8 当該売払物件に関する事務に従事する者が入札したもの
- 9 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警察当局から排除要請のある者が入札したもの
- 10 入札の金額を訂正したもの
- 11 電報をもって入札書を送付したもの
- 12 その他担当者が入札書不完全と認めたもの

第13条 非居住者（外国為替及び外国貿易法（昭和24年法律第228号）第6条第1項第6号に規定する非居住者をいう。）が落札者となった場合で、外国為替令（昭和55年政令第260号）第11条第3項の規定により財務大臣の許可を要するものであるときは、契約は財務大臣の許可があったときに有効とします。

第14条 落札者が落札決定の日から令和6年11月22日（金）までに契約を締結しない場合には、その落札は無効となります。なお、契約締結日を変更する場合は、双方協議のうえ決定することとし、協議が不調となり売買契約を締結されない場合には、その落札は無効となります。

第15条 入札参加者は、入札後、財産売払公示書、入札説明書、配付資料、本注意事項、質疑回答等配付資料のすべて、開示図面、及び現場等についての不明を理由としての異議を申し立てることはできません。

不動産売買契約書（案）

売主国立大学法人東京農工大学（以下「売主」という。）と、買主〇〇〇株式会社〔〇〇〇〕（以下「買主」という。）とは、後記表示不動産（以下「本物件」という。）につき次の通り契約を締結します。

（売買の目的物及び売買代金）

第1条 売主は、買主に対し、本物件を金△△△,△△△,△△△円也で売り渡し、買主は、これを現況有姿のまま買い受けました。

（手付金）

第2条 買主は、売主に手付金として、本契約締結と同時に〇円【注：売買代金の10%相当額】を支払い、売主はこれを受領しました。
2. 前項の手付金は次条に定める残代金の支払いのとき、売買代金の一部に充当するものとします。ただし、手付金には利息をつけません。

（売買代金、振込先、支払期限等）

第3条 買主は、売主に対し、売買代金を次のとおり売主の指定する売主名義の以下口座に対し、銀行振込（電信扱い）により支払います。なお、振込手数料は買主の負担とします。

（1）売買代金

金△△△,△△△,△△△円也【注：売買代金の90%相当額】

（2）振込先等

銀行支店名：三菱UFJ銀行 本店

口座番号：普通預金 7851840

口座名義：国立大学法人東京農工大学

口座カナ名義：ダイ) トウキョウノウコウダイガク

（3）支払期限

令和〇年〇月〇日まで【注：売買契約を締結した日から30日以内】

（売買対象面積）

第4条 売主、買主は、本物件の売買対象面積を入札公告時に配付した境界確定後に実測した面積とし、当該面積と売買後買主が測量した面積に差異が生じたとしても、互いに売買代金の変更その他何らの請求もしません。

(境界の明示)

第5条 売主は、買主に対し、売主と隣接土地所有者が締結した境界確認書（官民境界確定協議書等の公的確認書類を含む。）により境界の明示を行うこととしますが、本物件引渡後、隣接地所有者との間で境界に関する紛争等が生じた場合でも、売主は一切の責任を負わないものとします。

(所有権の移転の時期)

第6条 本物件の所有権は、買主が売主に対して売買代金全額を支払い、売主がこれを受領した時に売主から買主に移転します。

(引渡し)

第7条 売主は、買主に対し、本物件を所有権移転と同時に引き渡します。

2 売主、買主は、本物件の引渡しに際し、引渡しを完了した日（以下「引渡完了日」という。）を記載した書面を作成します。

(抵当権等の抹消)

第8条 売主は、買主に対し、本物件について、第6条の所有権移転時期までにその責任と負担において、先取特権、抵当権等の担保権、地上権、賃借権等の用益権その他名目形式の如何を問わず、買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を除去抹消します。

(所有権移転登記等)

第9条 売主は、売買代金全額を受領と同時に本物件について、買主の名義にするために、買主と共同して所有権移転登記申請手続きをします。

2 前項の登記申請に要する費用は、買主の負担とします。

(引渡し完了前の滅失・毀損)

第10条 売主、買主は、本物件の引渡し完了前に天災地変、その他売主、買主いずれの責にも帰すことのできない事由により、本物件が滅失または毀損して本契約の履行が不可能となったとき、互いに書面により通知して、本契約を解除することができます。ただし、修復が可能なとき、売主は買主に対し、その責任と負担において修復して引渡します。

2 前項により本契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。

(現況有姿売買)

第11条 売主は、本物件を、現況有姿のまま買主に引き渡します。本物件内（地中含む）に残置物等があった場合については、売主の所有権が放棄されたものと

みなし、買主は、自己の責任と費用負担において、任意に使用、収益、処分するものとします。

(公租公課等の分担)

第12条 売主、買主は、本物件から生ずる収益または本物件に対して賦課される固定資産税等の公租公課の諸負担について、引渡完了日の前日までの分を売主の収益または負担とし、引渡完了日以降の分を買主の収益または負担として、引渡完了日において精算します。なお、公租公課の起算日は1月1日とします。

(瑕疵の責任)

第13条 売主は、買主に対し、本物件の隠れた瑕疵（地中障害物、土壌汚染等を含む）については、一切の担保責任を負わないものとします。

2 この契約に関し、商法第526条は適用しません。

(手付解除)

第14条 売主、買主は、本契約を契約締結日から令和〇年〇月〇日までであれば、互いに書面により通知して、解除することができます。

2 売主が前項により本契約を解除するときは、売主は、買主に対し、手付金等受領済みの金員を無利息にて返還し、かつ手付金と同額の金員を支払わなければなりません。買主が前項により本契約を解除するときは、買主は、売主に対し、支払い済みの手付金の返還請求を放棄します。

(契約違反による解除・違約金)

第15条 売主、買主は、その相手方が本契約にかかる債務の履行を怠ったとき、その相手方に対し、書面により債務の履行を催告したうえで本契約を解除し、違約金として売買代金の20%相当額の支払いを請求することができます。

2 違約金の支払い、精算は次のとおり行います。

① 売主が違約した場合、売主は、買主に対し、速やかに受領済みの金員を無利息にて返還するとともに、違約金を支払います。

② 買主が違約した場合、違約金が支払い済みの金員を上回るときは、買主は、売主に対し、速やかにその差額を支払い、支払い済みの金員が違約金を上回るときは、売主は、買主に対し、受領済みの金員から違約金相当額を控除して、速やかに残額を無利息にて返還します。

3 買主が本物件の所有権等移転登記を受け、または本物件の引渡しを受けているときは、前項の支払いを受けるのと引換えに、所有権等移転登記の抹消登記、または本物件の返還を行うものとします。なお、当該返還にともなう費用は債務不履行した者が負担するものとします。

(印紙の負担区分)

第16条 買主が保有する本契約書に貼付する印紙は買主が負担するものとします。

(諸規定の継承)

第17条 売主は、買主に対し、本物件に関する環境の維持および管理にかかるすべての諸規定を継承させ、買主はこれを承継します。

(容認事項)

第18条 買主は下記事項を承知の上、本物件を買受けるものとし、以後、買主は売主に対して各号に起因する一切の件につき、損害賠償の請求はもちろん、何等の異議、苦情等を申し出ないものとします。

- ① 売主が本契約締結後、契約締結日における契約相手先名称及び落札金額を売主のホームページ上にて公表すること。
- ② 本物件の地盤・地耐力については未調査であり、第7条で定める引渡し以降、買主が行う地盤・地耐力の調査の結果によっては、地盤改良工事等が必要となる場合があり、この場合当該工事費用等はすべて買主の負担となること。
- ③ 本物件の建築材料の一部にはアスベストが含有されていることが調査により判明しており、第7条で定める引渡し以降、買主が増改築や解体を行う場合に費用が割高になるおそれがあるが、その費用はすべて買主の負担となること。
- ④ 本物件の東側隣接地（地番：1251-6、所有者：加賀田悠）のコンクリート縁石の一部が本物件敷地内に越境してきているが、買主は現況のまま引渡しを受けるものとする。

(反社会的勢力の排除)

第19条 買主は、売主に対し、次の各号の事項を確約します。

- ① 自らが、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」という）ではないこと。
 - ② 自らの役員（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）が反社会的勢力ではないこと。
 - ③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものではないこと。
 - ④ 本物件の引渡しおよび売買代金の全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自ら又は第三者を利用して、この契約に関して次の行為をしないこと。
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
- 2 買主が、次のいずれかに該当した場合には、売主は何らの催告を要せずして、この契約を解除することができます。
- ア 前項①又は②の確約に反する申告をしたことが判明した場合

- イ 前項③の確約に反し契約をしたことが判明した場合
- ウ 前項④の確約に反した行為をした場合
- 3 買主は、売主に対し、自ら又は第三者をして本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないことを確約します。
- 4 売主は、買主が前項に反した行為をした場合には、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができます。
- 5 第2項又は前項の規定によりこの契約が解除された場合には、買主は、売主に対し、違約金として売買代金の20%相当額を支払うものとします。
- 6 第2項又は第4項の規定によりこの契約が解除された場合には、買主は、解除により生じる損害について、売主に対し一切の請求を行わないものとします。
- 7 買主が第3項の規定に違反し、本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供したと認められる場合において、売主が第4項の規定によりこの契約を解除するときは、買主は売主に対し、第5項の違約金に加え、売買代金の80%相当額の違約金を制裁金として支払うものとします。
- 8 買主は、本物件を第三者に譲渡する場合には、当該譲受人に前記遵守義務を承継させなければなりません。

(損害賠償)

第20条 売主及び買主は、相手方が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害を請求することができます。

(管轄裁判所に関する合意)

第21条 売主、買主は、本契約に関する管轄裁判所を東京地方裁判所とします。

(規定外事項の協議義務)

第22条 本契約に定めのない事項については、民法、その他関係法規及び不動産取引の慣行に従い、売主、買主互いに誠意をもって協議します。

(特約事項)

第23条 売主は、本物件の隣接土地所有者立会いのもと隣接土地との間の境界を確定していること、および、売主と隣接土地所有者が署(記)名押印した「境界確認書」(官民境界査定協議書等の公的確認書類を含む。)および確定実測図の原本を第6条の所有権移転時期までに買主に引渡すこととします。

以上、契約の証として、本契約書2通作成し、売主・買主署（記）名押印の上各その1通を保有するものとします。

令和 年 月 日

売主 東京都府中市晴見町3丁目8番1号
国立大学法人東京農工大学
学長 千葉一裕

買主 《法人等の住所》
《法人等の名称》
《代表者役職氏名》

《必要に応じ、仲介業者情報を記載》

《不動産の表示》

【建物付土地】

所在地番：館山市正木字干潟 1256 番 131
登記地目：宅地
土地面積：1438.21 m²（登記面積）
建物面積：1階 379.60 m² 2階 283.98 m²（登記面積）
建物構造：鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィングぶき 2階建
築年月日：平成3年7月18日新築
所有者：国立大学法人東京農工大学
登記名義人：国立大学法人東京農工大学

以上