

## ご挨拶とご案内

前略 貴社におかれましては、益々ご盛栄のこととお慶び申し上げます。平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、弊社は公益財団法人いしかわまちづくり技術センター（以下「委託者」という）より、委託者が保有する下記不動産（以下「本物件」という）について、一般競争入札（条件付き）による購入者選定業務を受託致しました。

従って、ご検討賜る皆様におかれましては、本書をご確認いただき、ご検討の上、ご参加を賜りますよう、お願い申し上げます。

草々

令和6年6月3日

エステック不動産投資顧問株式会社

代表取締役社長 武部勝

## 記

### 1 本物件の特定と概要

物件番号	所在地	地目	地積
物件番号1	金沢市堀川新町141番	宅地	473.20 m <sup>2</sup>
物件番号2-1	金沢市昭和町639番1	宅地	62.62 m <sup>2</sup>
物件番号2-2	金沢市昭和町643番1 金沢市昭和町644番1	宅地	499.97 m <sup>2</sup> (二筆合計)

\*以下、物件番号2-1と同2-2を総じて「物件番号2」という。

### 2 主な公法上の制限および概要等

#### 物件番号1

用途地域 : 商業地域

建蔽率/容積率 : 80%/400%

(建築基準法52条8項による容積率緩和対象地)

接道 : 東側 石川県道200号向栗崎安江町線

幅員 約20m 接道長 約22.94m (測量図)

西側 金沢市道北安江1丁目線9号

幅員 約6m 接道長 約21.72m (測量図)

防火規制 : 準防火地域

高度地区 : 20 m高度地区  
駐車場整備地区 : 金沢市都心部地区  
立地適正化計画 : 居住誘導区域・都市機能誘導区域  
伝統環境保存区域 : 伝統的町並み区域（堀川地区）  
屋外広告物 : 第4種禁止地域・第6種禁止地域  
特定屋内広告物届出地区  
: 対象地内  
照明環境形成地域 : 商業業務地域  
夜間景観形成区域 : 歴史的景観保全区域  
埋蔵文化財包蔵地 : 木ノ新保遺跡（試掘済み、建築時の届出不要）

## 物件番号2

### 物件番号2-1

用途地域 : 商業地域・近隣商業地域（用途地域の境は不明）  
建蔽率／容積率 : 商業地域80％／400％ 近隣商業地域80％／300％  
接道 : 北東側 石川県道17号主要地方道金沢港線  
幅員 約34 m 接道長 約6.03 m（測量図）  
西側 金沢市道昭和町線25号  
幅員 約6 m 接道長 約8.71 m（測量図）

防火規制 : 準防火地域  
高度地区 : 25 m高度地区・31 m高度地区  
駐車場整備地区 : 金沢市都心部地区  
立地適正化計画 : 居住誘導区域・都市機能誘導区域  
伝統環境保存区域 : 伝統的町並み区域（中橋町・昭和町・三社町地区）  
屋外広告物 : 第4種禁止地域・第3種禁止地域・第6種禁止地域  
特定屋内広告物届出地区  
: 対象地内  
照明環境形成地域 : 商業業務地域  
夜間景観形成区域 : 歴史的景観保全区域  
保全用水 : 鞍月用水（建物の新築、増改築や家屋の解体等を行う場合は金沢市  
歴史都市推進課との協議が必要です。）

### 物件番号2-2

用途地域 : 準工業地域

建蔽率／容積率 : 商業地域 60%／200%  
接道 : 南西側 金沢市道昭和町線 18号・20号  
幅員 約 6 m 接道長 約 86.25 m (測量図)  
防火規制 : 準防火地域  
高度地区 : 20 m 高度地区  
特定用途地区 : 大規模集客施設制限地区  
駐車場整備地区 : 金沢市都心部地区  
立地適正化計画 : 居住誘導区域・都市機能誘導区域  
伝統環境保存区域 : 伝統的町並み区域 (中橋町・昭和町・三社町地区)  
屋外広告物 : 第3種禁止地域・第6種禁止地域  
特定屋内広告物届出地区  
: 対象地内  
照明環境形成地域 : まちなか地域  
夜間景観形成区域 : 歴史的景観保全区域

### 3 公租公課及び評価額

#### 物件番号 1

評価額／標準額 : 53,961,617円 / 32,250,166円  
固定資産税額 : 451,502円 都市計画税額 : 96,750円

#### 物件番号 2

##### 物件番号 2-1

評価額／標準額 : 10,988,453円 / 6,322,110円  
固定資産税額 : 88,509円 都市計画税 : 18,966円

##### 物件番号 2-2

評価額／標準額 : 33,009,985円 / 17,927,854円  
固定資産税額 : 250,988円 都市計画税 : 53,782円

### 4 入札方法およびスケジュール (予定)

弊社では、広く入札参加を求め、その中から最高額をご提示いただいた入札者に委託者は本物件を売却させていただく、一般競争入札を実施します。

弊社が予定するスケジュールは下記のとおりです。

#### ① 募集及び案内配布期間

- ：令和6年6月3日（月）～6月14日（金）
- ② 秘密保持に関する誓約書提出期間  
：令和6年6月17日（月）～6月21日（金）
- ③ 入札参加申込者受付期間  
：令和6年6月24日（月）～6月28日（金）（17時まで）
- ④ 優先交渉権者決定通知予定日  
：令和6年7月3日（水）
- ⑤ 重要事項説明：令和6年7月9日までに
- ⑥ 売買契約予定日：令和6年7月10日（水）
- ⑦ 所有権移転予定日  
：令和6年7月31日（水）

※スケジュールは委託者の判断により変更する場合があります。

また優先交渉権者との協議が1ヶ月以上不調の場合、優先交渉権者はその資格を失い、再度、一般競争入札を実施します。

なお、資格を失った優先交渉権者は、再度の入札に参加することはできません。

## 5 申込方法

- ① 入札申込の際は、購入を希望される対象物件（物件番号1、物件番号2もしくは一括）をご記載ください。なお、物件番号2-1もしくは同2-2を分離して個々での入札はできません。
- また入札に際しての最低申込価格は以下のとおりです。
- |         |              |
|---------|--------------|
| 物件番号1   | 85,940,000円  |
| 物件番号2   | 48,870,000円  |
| 物件番号1・2 | 134,810,000円 |
- ② 入札案内を受領した、希望者は、前記4の②に表記の期間内に業務委託者宛の秘密保持に関する誓約書を弊社にお届けいただくことで、業務受託者である弊社より、本物件に関する資料をご提供させていただくとともに弊社より、質疑にお応えさせていただきます。
- ③ 希望者は、本物件に関する資料により、本物件に係る規制・制限・リスク等を精査（秘密保持の同意書を提出頂いた方に受託者にて行う地歴調査の結果を開示します。）し、理解したことを業務受託者が確認したのち、募集締切日までに入札申込書を業務受託者宛にご持参またはご郵送することによって、申込となります。なお、ご郵送の場合、募集締切日までの弊社必着を有効とします。
- ④ 業務受託者の概要および所在については、以下のとおりです。

- ・ 名称：エステック不動産投資顧問株式会社
- ・ 所在：〒921-8013 石川県金沢市新神田五丁目5番地
- ・ 業種：第二種金融商品取引業および金融商品取引助言・代理業  
一般不動産投資顧問業、宅地建物取引業
- ・ 代表者：代表取締役社長 武部 勝
- ・ 責任者：常務執行役員営業部長 丹波 久幸
- ・ 担当者：営業部係長 相内 洋
- ・ 連絡先： TEL076(291)5750 FAX076(291)5763
- ・ メール： aiuchi@estec-inc.jp

## 6 選考方法

- ① 選考は、入札募集締切日までに希望者より、ご提出頂いた入札申込書を委託者および業務受託者である弊社にて、内容を確認・精査し選定させていただきます。なお、選考結果につきましては、弊社より書面にてご連絡するとともに審査基準および選考結果に関するお問合せについては、一切お答えできません。また委託者の諸事情により、本物件の売却を保留もしくは中止することがありますので、予めご承知おき下さい。
- ② 希望者は、委託者が本募集に関し、完全なる裁量権を有し、希望者に対し如何なる法的責任を負うものではなく、損害賠償その他一切の請求も行い得ないことを十分ご認識のうえ、ご検討賜ります様、お願い申し上げます。

## 7 売却条件

### ① 売買契約

- ・ 売買契約における買主は、入札申込書に記載された法人のみとします。ただし、諸般の事情により、委託者が応諾した場合のみ変更を認めます。
- ・ 売買における本物件の引渡しは、売買契約締結日の現状における有姿とします。また本物件に付帯する設備（排水設備、アスファルト敷、その他駐車場としての設備一式の一切を含む）は、すべて対象に含むものとします。
- ・ 本物件の対象面積は公簿とし、実測による増減があった場合においても価格の増減は生じません。なお、土地境界の明示については、現地に敷設されているコンクリート杭や金属釘により行うため、有資格者による測量や境界確認作業は行いません。

### ② 契約不適合責任について

買主となる優先交渉権者は、対象不動産にかかる法律上および事実上の瑕疵、売主

となる委託者からの善意・悪意問わず告知説明がなされなかった事実の存在、その他一切の問題（隠れた瑕疵、本物件に存する一切の埋設物並びに土壌、地下水の汚染等環境問題に関するものも含むが、これらに限られない）があった場合においても、売主である委託者に対し、理由の如何を問わず、契約不適合責任または告知説明義務違反に基づく債務不履行責任その他何らの責任も追及できません。

③ 第三者による占有について

本物件は、売主である委託者が自ら月極駐車場を運営しており、買主となる優先交渉権者は、売主である委託者より貸主としての地位および債権債務を継承して頂きます。従って本物件の駐車場利用者からの賃料および預り金は、売買代金とは別に精算します。

④ 埋蔵文化財の包蔵地について

本物件のうち、物件番号1については周知の埋蔵文化財の包蔵地に位置しています。ただし、試掘済みの土地であるため、金沢市への届出等は不要です。なお、買主である優先交渉権者が取得後、埋蔵される遺跡等文化財が発見された場合においても、前記②の適用を受け、買主である優先交渉権者に負担が帰属します。

⑤ 土壌汚染および地中埋設物について

売買契約締結前に、業務受託者である弊社において、地歴調査による成果を開示します。ただし、専門家による土壌汚染調査および地中埋設物の調査は行わず、買主である優先交渉権者が取得後、土壌汚染や地中埋設物が発見された場合においても、前記②の適用を受け、買主である優先交渉権者に負担が帰属します。

⑥ 所有権移転登記等について

所有権移転登記申請手続きに要する登録免許税、その他これに付随する費用は買主である優先交渉権者の負担とします。ただし、登記名義人および住居表示変更登記する費用は売主である委託者において負担します。

⑦ 売買価格について

入札申込書に記載された金額とし、前記4の③で提出した金額の変更は認めません。

⑧ 売買代金の支払いについて

買主である優先交渉権者は、前記4の⑥における売買契約締結時に入札金額の10%、前記4の⑦における所有権移転時に残代金を支払うものとします。

⑨ 費用・収益・公租公課について

本物件の費用、収益、公租公課は、引渡し日にて区分し、その負担と受益権は引渡し日の前日迄を売主である委託者、引渡し日以降は買主である優先交渉権者とします。なお、固定資産税固定資産税および都市計画税の負担起算日は、引渡し日が属する会計年度における4月1日とします。

⑩ 売買契約書および収入印紙の負担について

原本二通を作成し、売主である委託者と買主である優先交渉権者が、それぞれ記名・捺印の上、原本を所持し、それぞれの原本に収入印紙を貼付します。

⑪ 売買契約における停止条件等

売買契約における停止条件は、融資特約を除き不可とします。

⑫ 買主である優先交渉権者に移転する権利

原則として、本物件の所有権とします。

⑬ その他

買主である優先交渉権者は、売買契約締結日以降引渡日までに、敷地内への立ち入り等を行う際、業務受託者である弊社に対して、事前にその旨を申し入れするものとします。また買主である優先交渉権者は、立ち入り等に際し、本物件に変更等を加えた場合、その変更に関し原状回復義務を負うとともに立ち入り等によって損害が生じた場合、その責任と負担は買主である優先交渉権者に帰属します。

## 8 募集申込資格

入札参加資格者は次の通りとします。

- ① 法人であること。
- ② 委託者あての秘密保持に関する誓約書を差入れた希望者のみとします。
- ③ 売買契約締結時に、暴力団等反社会的勢力との関係ないし関与の事実がないことを表明し誓約頂ける希望者のみとします。
- ④ 前記②の誓約に反していることが判明した場合、または反することになった場合、無条件かつ無催告にて申込みを無効とします。
- ⑤ 業務委託者である弊社において、社会通念上、適切な信頼関係構築ができると思われる希望者のみとします。

## 9 注意事項および入札申込者の事前了解事項

- ① 本募集要項配布後に判明した事実・事項等により、情報・資料が追加および修正された結果、最低価格等、条件が変更される可能性があります。
- ② 申し込みの際には、本募集要項および業務受託者である弊社より開示された資料をご確認頂くとともに権利関係および都市計画法・建築基準法等の法令上の制限、現地の状況・周辺環境・関係行政の計画・将来の見通し等も十分ご確認頂いたうえ、お申込み下さい。また業務受託者である弊社より提供の資料は、あくまで情報提供を目的に作成したものであり、希望者の目的および用途等により、提供の資料とは異なる規制・制限が課せられる場合があります。その場合、売主である委託者およ

び業務受託者である弊社として、その責任を負担しないことを予めご了承下さい。

- ③ 資料の追加について、業務受託者である弊社が提供する資料とは別に、特に申し出があった場合、開示可能な範囲にて対応します。ただし、業務受託者である弊社の判断により、他の希望者に対しても、当該資料を開示することがあります。
- ④ 現地調査等の際は、守秘を厳守し、近隣の皆様にご迷惑とならないよう、十分ご注意ください。
- ⑤ 本募集申込にあたり、売主である委託者への直接の照会および面談等は禁止します。万が一、売主である委託者への直接の照会および面談等が明らかになった場合、本物件の公平な取引に支障をきたす行為として、希望者の資格を失いますので、その旨、ご留意願います。
- ⑥ 本募集において、希望者は業務受託者である弊社とは別に買主業務を担当する宅地建物取引業者の選任は可能です。ただし、その場合、申込までに弊社にお申し出ください。また希望者において別に買主業務を担当する宅地建物取引業者の選任がない場合、弊社において買主業務を行うこととなり、売買契約成立において、希望者は弊社に対し宅地建物取引業法に基づく報酬負担が生じることを予めご了承ください。

以上