⑷　保留床棟敷地共有持分の譲受に関して、次のイからハに掲げる条件をすべて満たしている者であること（複数の者で構成する場合は、譲受を行うすべての者が次のイからハに掲げる条件を満たしていること。）。

イ　次の条件を満たす者

㈠　本募集要領に定められた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。

㈡　㈠に規定する建築物の建設に必要な経済的基礎及び事業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。

㈢　保留床棟敷地共有持分の譲渡の対価の支払能力がある者であること。

ロ　申込受付最終日から起算して２年前の日以降において、次に掲げる者の一に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、同様とする。

㈠　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。

㈡　機構が執行した競争入札において、機構の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。

㈢　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。

㈣　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。

㈤　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。

㈥　㈠から㈤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。

ハ　次の条件を満たす者であること

㈠　宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第３条に規定する免許を有し、かつ、過去３年間に今回の計画とおおむね同程度以上の住宅の供給実績があること。

㈡　会社更生法、破産法又は民事再生法の適用を受けていない者で、かつ、会社法による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（平成14年法律第154号）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（平成11年法律第225号）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。

㈢　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）に規定する暴力団又は暴力団の構成員である個人若しくは当該個人が加入する法人等、事業者として機構が適当でないと認めるものでないこと。

３　入札手続等

⑴　担当支社

〒163―1382 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19階　独立行政法人都市再生機構　東日本支社　都市再生業務部　マンション再生支援チーム　電話03―5323―2712

⑵　民間事業者公募に係る入札説明書、競争参加資格確認申請書等作成要領及び民間事業者公募に係る条件書（以下「入札説明書等」という。）の交付期間、場所及び方法

平成22年８月19日（木）から平成22年12月13日（月）までの土曜日、日曜日及び祝日を除く、午前10時から午後４時まで

〒163―1382 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17階　㈱都市再生共済会　売店　電話03―5323―4396

交付に当たっては、実費を徴収する。なお、設計条件書については、入札説明書等の交付時に申込み受付を行い、後日送付する場合がある。

⑶　申請書及び資料の提出期間、場所及び方法

平成22年８月20日（金）から平成22年10月19日（火）までの土曜日、日曜日及び祝日を除く、午前10時から午後５時まで（ただし、正午から午後１時までの間は除く。）。上記３⑴へ持参すること。

⑷　入札手続

イ　入札は、競争参加資格が確認された者（以下「参加資格確認者」という。）により行う。

ロ　入札書の提出締切及び場所等

日時：平成22年12月14日（火）正午までに当機構に到着したものを有効とする。

場所：〒163―1382 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19階　独立行政法人都市再生機構　東日本支社　総務企画部契約チーム

提出方法：持参又は郵送（ただし書留郵便に限る）

ハ　参加資格確認者は、権利床棟保留床譲受希望価額（消費税及び地方消費税を含まない。以下同じ。）及び保留床棟敷地共有持分譲受希望価額の和から、１⑷ロに掲げる工事費価額（消費税及び地方消費税を含まない。１⑷ロの工事については実施設計費用を含む。以下同じ。）の合計額を差し引いた額（以下「差額」という。）を入札する。

ニ　開札の日時及び場所

日時：平成22年12月15日（水）午後２時

場所：独立行政法人都市再生機構東日本支社　入札室（入札及び開札の場所については競争参加資格確認結果通知に併せて通知する。）

〒163―1382 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19階　独立行政法人都市再生機構　東日本支社　総務企画部契約チーム

⑸　落札者の決定方法

イ　入札した差額が、機構が予定する権利床棟保留床譲受希望価額（消費税及び地方消費税を含まない。以下同じ。）及び保留床棟敷地共有持分譲受希望価額の和から機構が予定する１⑷ロに掲げる工事費価額を差し引いた額（以下「予定差額」という。）以上であり、かつ、最大の者を落札者とする。ただし、１⑷ロに掲げる工事について、入札書に記載した工事費価額が、機構が予定する工事費価額以下であることを条件とする。

なお、落札者となるべき者の入札価額によっては、その者により当該契約の内容に適合した履行がなされないおそれがあると認められるとき、又はその者と契約を締結することが公正な取引の秩序を乱すこととなるおそれがあって著しく不適当であると認められるときは、機構が予定する工事費価額の制限の範囲内で発注者の求める最低限の要求要件を全て満たした他の者のうち、評価値の最も高い者を落札者とすることがある。

ロ　上記⑸イなお書きに該当し、入札（見積）心得書第９条第２項に定める低入札価格調査の結果、契約内容に適合した履行がなされると認められた場合、入札者が履行可能な理由として説明した事項を確認書として締結し、確認書の内容に不履行等が認められた場合には、工事成績評定点を減ずる。

なお、入札価格の工事費積算内訳における以下に掲げる各費用の額のいずれかが、機構の予定する工事費価額の積算内訳である以下に掲げる各費用の額に以下に掲げる率を乗じて得た金額に満たない者に対しては、項目の追加等による厳格な調査を実施する（詳細は入札説明書による。）。

直接工事費　75%
共通仮設費　70%
現場管理費　70%
一般管理費　30%

ハ　最大の差額を入札した者が複数いる場合には、抽選により落札者を決定する。

⑹　基本協定の締結

落札者が決定した後に機構と落札者との間で基本協定を締結する。

⑺　権利床棟保留床譲渡契約の締結

権利床棟保留床について、本入札の落札者のうち権利床棟保留床を譲り受ける者は、権利床取得者による住戸選定に伴う権利床棟保留床の確定後、確定した権利床棟保留床について、機構が開発許可を受けた後、すみやかに、以下に示す額で、機構との間で権利床棟保留床譲渡契約を締結する。

㈠　本公募時点に想定する権利床棟保留床における権利床棟住宅価格指数表の指数の総和に対する権利床取得者による住戸選定の結果確定した権利床棟保留床における権利床棟住宅価格指数表の指数の総和の割合を落札した保留床譲受希望価額（消費税及び地方消費税を含まない。）に乗じた価額。なお、別途建物に係る消費税を加算するものとする。