

大阪府営八尾緑ヶ丘住宅用地及び
八尾市営萱振住宅用地活用事業
(事業用定期借地)
条件付一般競争入札
実 施 要 領

入札に参加するには、事前の申込みが必要です。

〈 申込み受付期間 (持参のみ) 〉

平成30年3月8日(木)及び3月9日(金)

〈 受付場所 〉

八尾市役所西館4階 401会議室

午前9時～正午、午後1時～午後5時

〈入札及び開札の日時〉

平成30年3月20日(火)午前11時30分開始

入札開始時刻の30分前から受付開始

〈入札及び開札の場所〉

大阪府咲洲庁舎29階 共用会議室

入札に参加を希望される方は、この実施要領をよくお読みいただき、内容を十分に把握した上でご参加ください。

大阪府住宅まちづくり部住宅経営室施設保全課
八尾市建築部住宅管理課

日 程

入 札 公 告

入札実施要領配布開始

平成 30 年 1 月 29 日 (月) ~

- 実施要領をホームページに掲載します。
大阪府及び八尾市のホームページからダウンロードできます。
(大阪府ホームページ)
http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youti_no_kasituke/index.html
(八尾市ホームページ)
<http://www.city.yao.osaka.jp/category/5-13-0-0-0.html>
- 大阪府住宅まちづくり部住宅経営室施設保全課及び八尾市建築部住宅管理課でも配布します。

現 地 開 放

平成 30 年 2 月 6 日 (火)
午前 10 時 30 分 ~ 午前 11 時

- 貸付用地の現地を開放します。

質 疑 応 答

<持参のみ>

平成 30 年 2 月 16 日 (金) 受付
午後 1 時 ~ 午後 5 時
平成 30 年 3 月 2 日 (金) 回答

- 質疑の受付は文書持参に限ります。
- 回答は大阪府及び八尾市ホームページへ記載します。
(大阪府ホームページ)
http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youti_no_kasituke/index.html
(八尾市ホームページ)
<http://www.city.yao.osaka.jp/category/5-13-0-0-0.html>

入札参加申込みの受付

<持参のみ>

平成 30 年 3 月 8 日 (木) 及び 3 月 9 日 (金)
午前 9 時 ~ 正午、午後 1 時 ~ 午後 5 時

- 受付場所：八尾市役所西館 4 階 401 会議室
- 入札参加申込書等の必要書類を持参してください。
- 申込書類により入札参加資格を認められなかった者に対しては通知します。

入札及び落札者の決定

平成 30 年 3 月 20 日 (火)
午前 11 時 30 分開始
開始時刻の 30 分前から受付開始

- 入札保証金を納付のうえ、入札書(委任状)等を持参し、入札に参加してください。
- 受付締切り時刻になると、入札室を閉鎖しますので、必ずそれまでにお越しください。
- 入札締切り後、入札者の前で開札し、落札者を決定します。

基本協定の締結

平成 30 年 4 月 27 日 (金) まで

- 大阪府警察本部への照会確認を行った後、提案された土地利用計画に基づき具体的な条件について協議の上、基本協定を締結します。
- 基本協定締結以後、賃借予定者は本貸付物件の管理責任を負うものとします。

借地権設定契約の締結

平成 30 年 8 月 31 日 (金) まで

- 契約締結までに契約保証金を納付してください。
- 契約は事業用定期借地権設定契約とし、公正証書により締結します。

目 次

1	事業のあらまし	1
2	入札件名及び貸付物件	3
3	申込みから契約の締結まで	5
3-1	入札参加資格	6
3-2	貸付物件の募集条件	7
3-3	貸付料の改定	9
3-4	現地開放	9
3-5	質疑応答	9
3-6	入札参加申込みの受付	9
3-7	入札	10
3-8	個人情報の収集及び提供	13
3-9	その他の注意事項	13
4	貸付の基本協定及び契約の締結	15
4-1	貸付の基本協定、契約の締結及び決定の取消し	16
4-2	土地利用上の制限等	16
4-3	原状回復措置	16
4-4	契約の解除	16
4-5	基本協定及び借地権設定契約締結期限	17
4-6	引渡し及びかし担保責任	17
4-7	管理責任	17
4-8	費用負担等	17
5	物件明細	19

6	事業用定期借地権設定に関する基本協定（案）	31
	事業用定期借地権設定に関する基本協定（案）【大阪府用】	32
	事業用定期借地権設定に関する基本協定（案）【八尾市用】	34
7	事業用定期借地権を設定する旨の公正証書を作成することを目的 とする合意書（案）	37
	事業用定期借地権を設定する旨の公正証書を作成することを目的 とする合意書（案）【大阪府用】	38
	事業用定期借地権を設定する旨の公正証書を作成することを目的 とする合意書（案）【八尾市用】	44
8	提出書類の様式・記入例	51
	質問書	52
	入札参加申込書	54
	誓約書（入札参加申込者）	55
	誓約書（賃借予定者）	56
	誓約書（八尾市用）	57
	土地利用計画書	58
	入札保証金納付書（大阪府用）	60
	入札保証金納付書兼還付請求書（八尾市用）	62
	入札書	64
	委任状	66
	質疑及び入札参加申込み受付場所	69
	入札会場	70
	お問合せ先（契約担当課）	71

1 事業のあらまし

大阪府が所管する府営八尾緑ヶ丘住宅及び八尾市が所管する市営萱振住宅では、入居者の高齢化等が進展している中、入居者同士が生き生きと暮らせるようなコミュニティの活性化等が求められています。こうした状況を踏まえ、府有財産及び市有財産を有効に活用し、地域コミュニティの活性化や生活利便性の向上に資する施設を導入していくため、公募により、府営八尾緑ヶ丘住宅用地及び市営萱振住宅用地の貸付を行います。

なお、入札に付する府営八尾緑ヶ丘住宅用地及び市営萱振住宅用地は一団の土地として貸付けます。

また、落札者は生活利便施設（コンビニエンスストア）を自ら企画、建設及び運営し、住民票の写し等の証明書をキオスク端末（マルチコピー機）から取得できるサービス（コンビニ交付サービス）を行う必要がありますので、入札に参加を希望される方は、この実施要領をよくお読みいただき、お申込みください。

このページは空白です。

2 入札件名及び貸付物件

入札件名	大阪府営八尾緑ヶ丘住宅用地及び八尾市営萱振住宅用地活用事業 (事業用定期借地)
------	--

土地所有者	貸付物件 (所在地・地目)	貸付面積	面積割合	最低貸付料 (年額)	貸付 期間
大阪府	大阪府営八尾緑ヶ丘 住宅用地 (八尾市緑ヶ丘一丁目 117番9・宅地)	443.79 m ²	$\frac{44379}{101820}$	金5,790,000円	20年
八尾市	八尾市営萱振住宅 用地 (八尾市緑ヶ丘一丁目 117番16・宅地)	574.41 m ²	$\frac{57441}{101820}$		
合 計		1,018.20 m ²			

- ※ 大阪府所有地と八尾市所有地を一団の土地としてこの要領で定める土地利用計画上の条件に適合する施設の用地として貸付けます。
- ※ 契約にあたっては、借地借家法第23条第2項（事業用定期借地権等）を適用し、公正証書による借地権設定契約を予定しています。
- ※ 借地権設定契約は土地所有者ごとに行うため、契約貸付料額は、落札額にそれぞれの土地の面積割合を乗じて決定します。

このページは空白です。

3 申込みから契約の締結まで

3-1 入札参加資格

(1) 入札には、次に掲げる要件をすべて満たす者であることが必要となります。

ア. 日本国内に本社又は事業所を有する法人であること。

イ. 次の(ア)から(カ)までのいずれにも該当しない者であること。

(ア) 会社更生法（平成14年法律第154号。以下「新法」という。）第17条第1項又は第2項の規定による更正手続開始の申立て（新法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更正事件（以下「旧更正事件」という。）に係る新法による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号。以下「旧法」という。）第30条第1項又は第2項の規定による更正手続開始の申立てを含む。以下「更正手続開始の申立て」という。）をしている者又は更正手続開始の申立てをなされている者。ただし、新法第41条第1項の更正手続開始の決定（旧更正事件に係る旧法に基づく更正手続開始の決定を含む。）を受けた者については、その者に係る新法第199条第1項の更正計画の認可の決定（旧更正事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。）があった場合は、除く。

(イ) 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項又は第2項の規定による再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、同法第33条第1項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第174条第1項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。

(ロ) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項各号のいずれかに該当すると認められる者（同項各号のいずれかに該当すると認められることにより、大阪府入札参加停止要綱（平成22年4月1日施行）に基づく入札参加停止の措置を受け、その措置期間を経過した者及び同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当し、その措置期間に相当する期間を経過したと認められる者並びに八尾市物品購入等の契約に係る指名停止等の措置要領（平成14年6月1日施行）に基づく入札参加停止の措置を受け、その措置期間を経過した者及び同要領別表各号に掲げる措置要件に該当し、その措置期間に相当する期間を経過したと認められる者を除く。）又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者

(ハ) 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。以下「暴対法」という。）第2条第6号に規定する者又は同法第32条第1項第2号に規定する者並びに大阪府暴力団排除条例（平成22年大阪府条例第58号）第2条第4号及び八尾市暴力団排除条例（平成25年八尾市条例第20号）第2条第3号に規定する者（以下これらを総じて「暴力団員」という。）

(ニ) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号。以下「団体規制法」という。）第5条第1項の規定による観察処分を受けた団体に該当する者

(ホ) 大阪府又は八尾市と締結した土地賃貸借契約における違約金の完納の日から6か月を経過しない者

ウ. 次の(ア)から(カ)までのいずれにも該当しない者（(ア)から(カ)までのいずれかに該当する者であって、その事実があった後、3年を経過した者を含む。）であること。

(ア) 大阪府又は八尾市との契約の履行に当たり、故意に工事若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) 大阪府又は八尾市が実施した競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者

(ロ) 落札者が大阪府若しくは八尾市と契約を締結すること又は大阪府若しくは八尾市との契約者が契約を履行することを妨げた者

(ハ) 地方自治法（昭和22年法律第67号）第234条の2第1項の規定により大阪府又は八尾市が実施する監督又は検査に当たり職員の職務の執行を妨げた者

(ニ) 正当な理由がなくて、大阪府又は八尾市との契約を履行しなかった者

(ホ) (ア)から(イ)までのいずれかに該当する者で、その事実があった後3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

エ. 入札の公告の日から入札の日までの期間において、次の(ア)から(イ)までのいずれにも該当しない者であること。

(ア) 大阪府又は八尾市から建設工事等に関し損害賠償請求を受けている者（入札参加申込書の提出日までに当該請求に係る損害賠償金を納付した者を除く。）

- (イ) 大阪府税（大阪府に事業所がない場合など、府税の納入義務がない者は、本店所在地の都道府県税）に係る徴収金を完納していない者
 - (ウ) 法人市民税（八尾市に事業所がない場合など八尾市に納入義務がない者は、本店所在地の法人市町村民税）及び固定資産税（八尾市に納入義務がない者は除く。）に係る徴収金を完納していない者
 - (エ) 最近1事業年度の法人税、消費税及び地方消費税を完納していない者
 - (オ) 営業の実態が確認できない等の、いわゆるペーパーカンパニーと判断される者
- オ. 本貸付物件において提出した「土地利用計画書」に基づく施設を自ら企画、建設及び運営をしようとする者であること。
- カ. 事業実施に必要な知識、経験、技術力、資金力、信用を備えていること。
- キ. 事業実施に必要な免許、許可その他の資格を有する者又は事業開始までに資格を有する見込みがある者であること。
- (2) 入札への参加は1者1名義とし、重複して参加することはできません。

3-2 貸付物件の募集条件

(1) 土地利用計画上の条件

高齢化の進展など、府営住宅及び市営住宅をとりまく社会潮流の変化を踏まえ、地域コミュニティの活性化や生活利便性の向上等を図るため、府営住宅及び市営住宅入居者や地域の人々が利用できる日用品や生活必需品の物品販売を行う生活利便施設（コンビニエンスストア）を自ら企画、建設及び運営すること。

なお、施設の運営者は、住民票の写し等の証明書をキオスク端末（マルチコピー機）から取得できるサービス（コンビニ交付サービス）を行うこと。

ただし、施設の運営者や利用者が、生活の本拠として継続的に居住するなど、事業用定期借地権にそぐわない利用は認められません。

(2) 建築計画上の条件

- ア. 施設の案内板や看板、照明等は、府営住宅及び市営住宅入居者並びに周辺地域の住民の住環境に配慮した計画とすること。
- イ. 施設や利用者等から発生する音等について、室外機の配置、搬入時の音、利用者への注意喚起等、府営住宅及び市営住宅入居者並びに周辺地域の住民の住環境に配慮し必要な対策を講じること。
- ウ. 施設の利用者が、本貸付物件外に違法駐車や違法駐輪をしないよう、必要な対策を講じること。
- エ. 施設の利用者が、本貸付物件や周辺に必要以上に留まらないよう、必要な対策を講じること。
- オ. 施設の利用者の出すゴミが、本貸付物件外に散乱しないよう、必要な対策を講じること。
- カ. 屋外広告物の照明や外灯の計画及び騒音対策等については、地元自治会等と協議を行い必要な対策を講じること。
- キ. 物件明細(P. 21 から P. 22)に記載する留意事項を遵守すること。
- ク. (4)土地利用条件図(P. 26)を遵守すること。
- ケ. アからクの内容のほか、施設の計画にあたっては大阪府、八尾市及び地元自治会等と協議すること。

(3) 禁止用途

次のアからカに該当する使用はできません。

- ア. 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これらに類する業の用途に使用すること。
- イ. 暴対法第2条第2号に定める暴力団、団体規制法第5条第1項に規定する観察処分を受けた団体、若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等に指定されているものの事務所その他これらに類するものなど、公序良俗に反する用途に使用すること。
- ウ. 政治的又は宗教的用途に使用すること。
- エ. 悪臭・騒音・土壌汚染、大型車両の通行増大が予想される資材置場、残土置場等の近隣環境を損なうと予想される用途に使用すること。

オ. その他大阪府及び八尾市が適さないと判断した用途に使用すること。

カ. 第三者をしてアからオまでの用途に使用させること。

(4) 貸付の期間

ア. 貸付期間は、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に規定する事業用定期借地権20年を設定します。

イ. 貸付期間は、借地権設定契約締結の日から起算します。

ウ. 貸付に係る工事施工期間及び期間満了に伴う原状回復期間は貸付期間に含まれます。

エ. 本貸付物件は、都市計画道路予定地であるため貸付期間中であっても、催告の上、借地権設定契約を解除する場合があります。

(5) 貸付料

ア. 貸付料の発生時期

貸付料は、借地権設定契約締結の日から発生します。

イ. 貸付料の額

入札金額に、3ページに定める面積割合を乗じて得た金額（1円未満四捨五入）を大阪府及び八尾市それぞれと締結する借地権設定契約での年額貸付料とします。

ウ. 貸付料の支払い

(ア) 貸付料の支払いは、毎年四半期ごとに、大阪府及び八尾市が指定する期日までにそれぞれに納めるものとします。

(イ) 契約初年度は年度途中から、また契約終了年度は年度途中までの貸付けとなりますので、大阪府及び八尾市それぞれの年額貸付料を年365日の日割計算で貸付料を計算し、1円未満を切り捨てた額とします。

(ウ) 指定された期日までに納付しない場合は、遅延利息を徴収することがあります。（本公告日現在、大阪府は年額5%、八尾市は年額14.6%）

(6) 登記について

ア. 賃借人が建設する建物について、表示登記及び保存登記をする場合は、その完了後、建物に係る全部事項証明書を大阪府及び八尾市に各1通提出してください。

イ. この場合、期間満了等により原状回復した時には、賃借人において建物の滅失登記を行ってください。

ウ. 本貸付物件に係る賃借権については、登記しないこととします。

(7) 借地権等の譲渡、転貸等

ア. 賃借人は、本件借地権を譲渡、転貸することはできません。

イ. 賃借人は、借地権設定終了時において大阪府及び八尾市に建物の買取を請求することはできません。

ウ. 賃借人は、賃借人が建設した建物を大阪府及び八尾市の書面による承諾なしに担保に供することはできません。

エ. 賃借人は、大阪府及び八尾市の書面による承諾なしに、本貸付物件の区画形質の変更及び本貸付物件上の建物を増築若しくは改築、又は建替えすることはできません。また、契約更新や建物再築による期間の延長はありません。

(8) 契約保証金

ア. 賃借人は、大阪府財務規則（昭和55年大阪府規則第48号）第67条及び八尾市財務規則（昭和39年八尾市規則第33号）第120条に規定する契約保証金を契約締結日までに大阪府及び八尾市それぞれに納めてください。

イ. 契約保証金は、貸付料の滞納や、土地返還時の原状回復の不履行があった場合、その費用に充当することを目的としています。貸付料の滞納に充当した場合は、不足が生じた額を速やかに納付してください。また、土地返還時の原状回復の不履行があった場合は、原状回復のための費用に充当し、残余金がある場合は返還しますが、不足が生じる場合は、賃借人に不足額を請求します。

ウ. 契約保証金の額は、大阪府及び八尾市それぞれの年額貸付料と同額とします。

エ. 契約保証金には、利子はありません。

オ. 賃借人が本貸付物件を原状回復し、大阪府及び八尾市への引渡しの手続きが完了した後、大阪府及び八尾市は、賃借人からの請求に基づき、上記イに記載している充当金を控除後の、大阪府及び八尾

市が認定した金額をもって保証金を返還します。なお、返還にあたっては、請求後、10日程度要しますので、あらかじめご承知おきください。

3-3 貸付料の改定

貸付料は、借地権設定契約締結日の3年目の応当日を第1回として3年毎に改定し翌年4月1日から適用するものとします。

改定は、下記の算式により行い、1円未満を切り捨てた額とします。

新貸付料＝従前の貸付料×変動率

変動率＝貸付料改定時直前暦年の年平均消費者物価指数÷従前貸付料決定直前暦年（第1回目の改定の際は、平成29暦年）の年平均消費者物価指数（いずれも総務省統計局の大阪市における消費者物価指数総合指数）

3-4 現地開放

- (1) 日 時 平成30年2月6日（火） 午前10時30分から午前11時まで
- (2) 場 所 P.19「物件明細」参照
 - ア. **説明会は行いません**ので、必ず各自で現場の確認・調査をしてください。
 - イ. 調査・確認される際は、地域住民の迷惑にならないよう、ご配慮ください。
 - ウ. 現地開放への参加を入札の条件にはしていません。
 - エ. 車でお越しの場合は、一事業者につき一台としてください。

3-5 質疑応答

- (1) 質疑受付日時 平成30年2月16日（金）午後1時から午後5時まで
- (2) 回答日時 平成30年3月2日（金） 午前10時から
- (3) 受付方法
 - ア. 受付場所 八尾市役所西館4階 401会議室（P.69参照）
 - イ. **質疑の受付は持参に限ります。必ず別紙様式（P.52、P.53）で提出してください。**
※口頭・郵送・FAX等での質疑は受けません。
- (4) 回答方法
回答は、同じ内容のものを大阪府及び八尾市のホームページに掲載します。
（大阪府のホームページ）
http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youti_no_kasituke/index.html
（八尾市のホームページ）
<http://www.city.yao.osaka.jp/category/5-13-0-0-0.html>
- (5) 注意点
 - ア. 質問書の入札参加希望者欄に記載が無いものにはお答えできませんのでご了承ください。
 - イ. 質疑回答書は土地貸付条件の一部となりますので必ず確認してください。

3-6 入札参加申込みの受付

入札に参加するためには、事前の申込みが必要です

入札に参加を希望する方は、入札参加資格を確認し、必要書類を作成のうえ所定の日時に申し込んでください。入札参加申込書等は、この実施要領に添付しているものをコピーして使用することも可能です。

- (1) 日 時 平成30年3月8日（木）及び9日（金）
午前9時～正午、午後1時～午後5時
- (2) 場 所 八尾市役所西館4階 401会議室（P.69参照）
- (3) 必要書類
※提出された書類は、返還しません。
 - ア. 入札参加申込書（P.54）
 - イ. 誓約書（3種類あります。P.55、P.56、P.57）
 - ウ. 土地利用計画書（P.58）

事業コンセプト・提供する物品やサービス等の内容及び計画図（建物、工作物等を含む。）を記載してください。

エ. 納税証明書等

- (ア) 法人登記履歴事項全部証明書（原本で3か月以内に発行されたもの）
- (イ) 大阪府税務所の発行する全税目の納税証明書（「府税及びその附帯徴収金に未納の額のないこと」の納税証明書）（大阪府に納入義務がない場合は本店所在地の法人事業税の納税証明書）
（原本で1か月以内に発行されたもの）
- (ウ) 八尾市の発行する法人市民税の納税証明書（八尾市に納入義務がない場合は本店所在地の法人市長民税の納税証明書）（原本で1か月以内に発行されたもの）
- (エ) 八尾市の発行する固定資産税の納税証明書（八尾市に納入義務がない場合は不要）
（原本で1か月以内に発行されたもの）
- (オ) 税務署の発行する法人税、消費税及び地方消費税の納税証明書（証明書の種類は、「その3」又は「その3の3」）（原本で1か月以内に発行されたもの）

※八尾市税の納付状況を調査することにつき同意していただきます。（P. 57）

オ. 法人概要（資本金・事業所の規模・主要株主・主要取引先・取引金融機関等がわかるもの）

※パンフレットで可

- カ. 決算報告書（最近1か年分）
- キ. 資金計画書（資金の調達方法・事業の収支予定等がわかるもの）
- ク. 印鑑証明書（原本で3か月以内に発行されたもの）

※審査により不適正と認められる申込については、別途ご連絡します。

(4) 注意事項

- ア. 入札参加申込みの受付けは、持参に限ります。
- イ. 落札後の借地権設定契約（事業用定期借地権）は、入札参加申込書に記載された名義以外では行いません。
- ウ. 入札参加申込者が入札時の入札者となります。
- エ. 入札参加資格を確認するための書類の内容確認の結果、資格が不十分であった者又は入札日までにこの資格を失った者は、入札に参加することができません。
- オ. 入札参加申込者名、申込者数等は、開札結果の公表までの間、公表いたしません。
- カ. 申込み後の辞退は可能ですが、速やかに（必ず入札日の前日までに）辞退届を提出してください。
（辞退届の様式は自由ですが、A4サイズの用紙に参加を辞退する旨及び、入札参加申込者名・住所・連絡先・担当者名を明記のうえ、入札参加申込みで使用した印を押印して作成し、入札参加申込書（申込み受付の処理がなされたもの（P. 54 参照））とともに提出してください。）

3-7 入札

- (1) 日 時 平成30年3月20日（火） 午前11時受付開始 午前11時30分受付締切り
- (2) 場 所 大阪府咲洲庁舎 29階 共用会議室（以下「会場」という。P. 70 参照）
- (3) 注意点

- ア. 入札当日の受付は、(1)に記載の受付開始時刻から行い、受付締切り時刻に締切ります。遅れて来られた方は入札に参加することができませんので、お早めにご来場ください。
- イ. 全ての入札参加申込者の受付が締切り時刻前に完了した場合は、その時点で受付を締め切ります。
- ウ. 入札参加申込者の受付締切り後、執行官の開始の宣言をもって入札を開始します。会場への入室は、各入札参加申込者1名までとします。ただし、受付時の会場への入室は複数であってもかまいません。
- エ. 受付締切り時刻までに受付を、入札開始までに入札保証金（保証小切手）の納付を済ませていただかないと、入札に参加することができません。なお、会場は所定の時刻をもって閉鎖します。
- オ. 入札書は所定の様式を使用しなければなりません。（P. 64）
- カ. 来場には電車・バス等の公共交通機関をご利用ください。
- キ. 入札日までの間に入札参加資格を失った者は入札に参加することができません。
- ク. 入札参加に係る一切の費用は、申込者の負担とします。

(4) 当日持参していただくもの

- ア. 入札参加申込書（申込み受付の処理がなされたもの。P. 54 参照）
- イ. 入札保証金納付書（2種類あります。P. 60、P. 62）
- ウ. 入札保証金（保証小切手）（大阪府への納付分と八尾市への納付分の2枚の保証小切手が必要です。P. 12 参照）
- エ. 入札書（P. 64）
- オ. 委任状（P. 66）

※代理人が入札される場合に必要です。入札者（委任者）の印鑑登録印の押印が必要です。また、代表者印を入札に使用する場合でも代表者以外の者が入札に参加する場合は委任状が必要です。

カ. 代表者印（印鑑登録印）又は代理人の印

※入札前の入札書に誤記などによる書換えが必要となったときや、入札後に落札者以外の方に入札保証金（保証小切手）を返還する際に必要なので、ご持参ください。なお、委任状に基づき代理人が入札する場合は、代表者印（印鑑登録印）の代わりに代理人の印が必要です。

キ. 筆記用具（黒又は青のボールペン）

ク. 本書（大阪府営八尾緑ヶ丘住宅用地及び八尾市営萱振住宅用地活用事業（事業用定期借地）条件付一般競争入札実施要領）

入札に当たっての注意事項

- (1) 入札書には、入札者の住所、名称を記入の上、印鑑登録印を押印してください。
代理人が入札する場合は、その者の住所、名称を併記し、代理人の印を必ず押印してください（この場合、印鑑登録印の押印は省略できます。）
- (2) 入札書への金額の記入には、アラビア数字（0、1、2、3・・・）の字体を使用し、最初の数字の前に¥マークを付けて記入してください。
- (3) 金額欄の記入において使用する通貨単位は、日本国通貨（円）に限ります。
- (4) 入札金額は貸付物件全体の貸付料年額を記入してください。
- (5) 入札済の入札書は、いかなる理由があっても、書換え、引換え又は撤回をすることができません。
- (6) 次のいずれかに該当する入札は、無効とします。
 - ア. 入札金額が、最低貸付料の金額に達しない入札
 - イ. 入札参加資格のない者がした入札又は委任状を提出せずに代理人がした入札
 - ウ. 指定の時刻までに入札書を提出しなかった入札
 - エ. 所定の入札書によらない入札（電話又は電送による入札は認めない。）
 - オ. 入札保証金を納付していない者の入札
 - カ. 大阪府及び八尾市それぞれに対する入札保証金の納付額が不足する入札
 - キ. 入札者又はその代理人の記名押印がない入札
 - ク. 入札者又はその代理人が1人で2枚以上の入札をした場合、その全部の入札
 - ケ. 入札者及びその代理人がそれぞれ入札した場合、その双方の入札
 - コ. 入札金額、入札者の氏名その他主要部分が識別し難い入札
 - サ. 入札金額を訂正した入札
 - シ. 入札に関し、不正な行為（他の者の入札書を覗き見る等）を行った者がした入札
 - ス. 郵送をもって送付してきた入札
 - セ. 入札に関する公告又は実施要領に違反した入札

入札保証金について

- (1) 入札に参加するためには大阪府及び八尾市それぞれへ入札保証金（保証小切手）を納付する必要があります。
- (2) 入札保証金の額は大阪府と八尾市とで算出方法が異なりますのでご注意ください。

ア. 大阪府の入札保証金は、入札書に記載する入札金額に 101820 分の 44379 を乗じた額の 100 分の 2 以上（1円未満切り上げ）とします。

〔例〕

$$\begin{array}{l} \text{(入札しようとする入札金額)} \qquad \qquad \qquad \text{(大阪府への入札保証金)} \\ 7,000,000\text{円} \times \frac{44379}{101820} \times \frac{2}{100} = 61,021\text{円以上} \end{array}$$

イ. 八尾市の入札保証金は、入札書に記載する入札金額に 101820 分の 57441 を乗じた額の 100 分の 3 以上（1円未満切り上げ）とします。

〔例〕

$$\begin{array}{l} \text{(入札しようとする入札金額)} \qquad \qquad \qquad \text{(八尾市への入札保証金)} \\ 7,000,000\text{円} \times \frac{57441}{101820} \times \frac{3}{100} = 118,470\text{円以上} \end{array}$$

- (3) 入札保証金は入札当日の受付時に受領いたしますので、大阪府分と八尾市分それぞれの額の保証小切手をご用意ください。（合計額の保証小切手は不可）
- (4) 入札保証金の納付は大阪府及び八尾市へそれぞれ1回限りです。一旦受領した後は追加や変更ができませんのでご注意ください。
- (5) 入札保証金は、保証小切手（大阪手形交換所に加盟する金融機関が振り出し、発行日から10日以内のものに限る。）で納付してください。
- (6) 入札保証金は、落札者以外の方には入札終了後その場で還付し、落札者には契約締結後に還付します。なお、落札者への還付については還付請求の日から10日程度を要しますのでご了承ください。
- (7) 入札保証金には、利子は付しません。
- (8) 落札者の入札保証金は、契約保証金に充当することができます。
- (9) 落札者が落札物件の契約を締結しないとき（落札後、入札参加資格（P.6、P.7参照）を有しない者であることが判明し、失格したときを含む。）は、入札保証金は還付されませんので、ご注意ください。
- (10) 入札保証金は、一般線引き・持参人払い小切手で納付してください。（特定線引き小切手は不可）

保証小切手の見本

- 入札保証金は、保証小切手をお願いします。
- この小切手は、金融機関が自己を支払人として振り出すもので、個人の振出小切手は受付できません。
- 一般には、金融機関に現金を持参するか、定期預金を担保にして、保証小切手を作成することができます。

A 000000	小切手	大阪2701 0000-000	銀行 透 り
〇〇銀行〇〇支店			
金額 ¥10,000,000※			
上記金額を 持参人 様へこの小切手と引き換えにお支払いください。			
振出日 年 月 日			
振出地 〇〇市			
〇〇銀行〇〇支店			
支店長 〇〇〇〇 印			

- (注) ①振出人、支払人とも同一金融機関。
②振出日から10日以内に限る。
③大阪手形交換所に加盟する金融機関が振り出した小切手。

落札者の決定

- (1) 入札締切り後、直ちに開札します。
- (2) 落札者は、次の方法により決定します。
- ア. 有効な入札を行った者のうち、入札金額が、大阪府及び八尾市が定める最低貸付料以上で、かつ、最高の価格をもって入札した者。

イ. アに該当する者が2者以上あるときは、開札後直ちに行うくじ引きにより決定します。なお、この場合、該当者はそれを辞退できません。

ウ. 開札の結果、最高入札金額が最低貸付料に達しないときは、再入札は行わず、入札を打ち切ります。

(3) 落札者が入札した金額に101820分の44379を乗じて得た金額を大阪府の落札金額とし、101820分の57441を乗じて得た金額を八尾市の落札金額とします。なお、この場合、1円未満は四捨五入とします。

(4) 開札結果は、速やかに大阪府及び八尾市ホームページ等で公表します。また、入札の公平性・透明性確保のため、入札内容（物件所在地、貸付面積、落札者の住所・氏名・落札金額、入札参加申込者の住所・氏名・入札金額）をホームページで公表する予定ですので、参加者はこのことを了承した上で入札に参加してください。

(5) 契約を締結する権利は落札者のみが有します。落札者と契約締結に至らなかった場合でも二番札以降の方と契約することはありません。

(6) この決定は、あくまで本貸付物件の賃借について落札者が大阪府及び八尾市と優先的に交渉する権利を得るものであり、法的に何らかの権利が発生するものではありません。したがって、落札者としての権利を第三者に譲渡あるいは転貸することはできません。

(7) この決定は、落札者が提示した土地利用計画等が都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第210号）あるいは関係法令や要綱等に適合している旨、関係行政庁等に認められたことを意味するものではありません。

3-8 個人情報の収集及び提供

(1) 落札者は、大阪府及び八尾市から提出の求めがあったときは、落札後速やかに、役員名簿（住所、氏名、読み仮名、生年月日が分かるもの）を提出してください。

(2) 落札者及びその役員が暴力団員に該当しない者であることを確認するため、大阪府及び八尾市は、落札者から提出のあった役員名簿及び誓約書を大阪府警察本部に提供します。

3-9 その他の注意事項

(1) 落札者への引渡しは、工作物その他物件に存するものすべてを含め現状有姿（あるがままの状態）により行います。

※図面が現状と相違している場合は、現状を優先しますので必ず事前に現地を確認してください。

※物件明細に記載した面積その他の事項について、実地に符合しないことがあっても、これを理由として契約を拒み又は貸付料の減免を請求することはできませんのでご注意ください。

(2) 落札者は、借地権設定契約締結後、物件に数量の不足その他隠れたかしがあることを発見しても、貸付料の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができません。

(3) 物件を利用するにあたっては、公序良俗に反することのないようにしてください。また、建築確認や開発許可にあたっては、建築基準法、都市計画法及び府や市の条例等により指導がなされる場合がありますので、事前に関係機関にご確認ください。

(4) 借地権設定契約締結の日から物件の引渡しの日までの間において、大阪府及び八尾市の責めに帰さない事由により、物件に滅失、き損等の損害を生じたとき、その損害は落札者の負担とします。

(5) 地域住民への説明等、当該土地利用に関する調整等については、すべて落札者において行っていただきます。

(6) 落札者が借地権設定契約に定める義務を履行しないために大阪府及び八尾市に損害を与えたときは、その損害をそれぞれに賠償しなければなりません。

(7) 入札参加申込みに際して提出して頂いた書類は、申込みを取り下げた場合を含めて理由の如何を問わず返却できませんのでご注意ください。

※本入札において、「重要なお知らせ」があった場合は下記 URL のホームページに掲載します。

(大阪府のホームページ)

http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youti_no_kasituke/index.html

(八尾市のホームページ)

<http://www.city.yao.osaka.jp/category/5-13-0-0-0.html>

このページは空白です。

4 貸付の基本協定及び契約の締結

4-1 貸付の基本協定、契約の締結及び決定の取消し

(1) 基本協定の締結

落札者（以下、「賃借予定者」という。）は、提案した土地利用計画に基づき具体的な条件について大阪府及び八尾市と協議の上、大阪府とは別紙「事業用定期借地権設定に関する基本協定（案）【大阪府用】」（P. 32～P. 33 参照）、八尾市とは別紙「事業用定期借地権設定に関する基本協定（案）【八尾市用】」（P. 34～P. 35 参照）に規定されている事項について大阪府及び八尾市それぞれと基本協定を締結します。

(2) 契約の締結

賃借予定者は、借地借家法第 23 条第 2 項に規定する借地権設定契約を大阪府とは別紙「事業用定期借地権を設定する旨の公正証書を作成することを目的とする合意書（案）【大阪府用】」（P. 38～P. 43 参照）、八尾市とは別紙「事業用定期借地権を設定する旨の公正証書を作成することを目的とする合意書（案）【八尾市用】」（P. 44～P. 49 参照）に基づき公正証書により大阪府及び八尾市それぞれと締結し、賃借予定者は賃借人となります。

(3) 賃借予定者決定の取消し

賃借予定者が正当な理由なくして、大阪府及び八尾市が指定する期日（「4-5 基本協定及び借地権設定契約締結期限」に記載）までに基本協定及び借地権設定契約を締結しないとき、また、関係行政庁との協議や地元調整が難航する等、契約の履行が確実にないと認められる場合は、賃借予定者の決定を取消します。

なお、賃借予定者が落札物件の借地権設定契約を締結しなかった場合、その賃借予定者は、大阪府施設保全課及び八尾市住宅管理課が実施する入札に、今回入札の契約締結期限（平成 30 年 8 月 31 日（金））から 6 か月間参加することができませんので、ご注意ください。

4-2 土地利用上の制限等

本貸付物件は、現状有姿（あるがままの状態）で引き渡します。

土地利用上の制限等については物件明細に記載していますので、入札に参加を希望する方は必ず確認してください。

また、大阪府職員及び八尾市職員等が本貸付物件について、実地調査を行い、又は利用状況等について報告を求めた場合は、賃借人は協力しなければなりません。

4-3 原状回復措置

賃借人が、本貸付物件の利用に際し、現存する物件等を撤去する場合は、自らの負担で撤去してください。

貸付期間の満了又は契約解除等により、契約を終了する時は、期間満了までに賃借人の責任において原状回復措置を実施していただきますが、契約開始時に現存している物件等についての原状回復は求めません。ただし、返還時には本貸付物件と道路等隣接地との境界にフェンス等を設置し、雨水排水処理を行ってください。

4-4 契約の解除

次のいずれかに該当するときは、貸付期間中であっても、借地権設定契約を解除します。

- (1) 国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため本貸付物件を必要とするとき。
- (2) 賃借人が、貸付始期から 6 か月以内に大阪府及び八尾市と合意した使用目的に供しないとき。
- (3) 賃借人が、貸付料を支払期限後 3 か月以上経過してなお支払わないとき。
- (4) 賃借人が、監督官庁により営業取消若しくは停止等の処分を受け、又は自ら営業を休止若しくは停止したとき。
- (5) 賃借人が、借地権設定契約の条項に違反したとき。
- (6) 賃借人が、建築基準法その他本契約に関する法令等に違反したとき。
- (7) その他、賃借人に契約を継続し難い重大な背信行為があったとき。

- (8) 賃借人又はその役員等が、暴力団員である場合又は暴力団員が経営に事実上参加していると認められるとき。
- (9) 賃借人又はその役員等が、業務に関し、不正に財産上の利益を得るため、又は債務履行を強要するために暴力団員を使用したと認められるとき。
- (10) 賃借人又はその役員等が、いかなる名義をもってするかを問わず、暴力団員に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。
- (11) 賃借人又はその役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるような関係を有していると認められるとき。
- (12) 賃借人又はその役員等が、下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約に当たり、その契約相手方の入札参加資格の有無にかかわらず、(8) から (11) に該当する者であることを知りながら、当該契約を締結したと認められるとき。

4-5 基本協定及び借地権設定契約締結期限

平成 30 年 4 月 27 日（金）までに基本協定を、平成 30 年 8 月 31 日（金）までに公正証書による借地権設定契約を締結するものとします。

4-6 引渡し及びかし担保責任

本貸付物件の引渡しは、現状有姿（あるがままの状態）で行います。

本貸付物件について、大阪府及び八尾市は、かし担保・危険負担の責任を負いません。

4-7 管理責任

基本協定締結以後、賃借予定者は、本貸付物件の管理責任を負うものとします。貸付期間中の貸付地の管理は、賃借人が責任を持って行ってください。なお、万一貸付期間中に本貸付地内において事故等が発生した場合は、賃借人の責任において処理していただきます。

4-8 費用負担等

契約締結、登記、その他この契約に関する一切の費用は、賃借人の負担とします。

また、賃借人が大阪府及び八尾市と協議の上作成した土地利用計画の実施に係る一切の費用は、賃借人の負担とします。

このページは空白です。