

平成27年度
府営住宅用地活用事業（事業用定期借地）
条件付一般競争入札（第1回）
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27年11月12日（木）、11月13日（金）

〈 受付場所 〉

大阪府咲洲庁舎26階 住宅まちづくり部住宅経営室施設保全課
（午前9時30分～午後5時30分、ただし正午～午後1時を除く）

〈入札および開札の日時〉

平成27年12月1日（火）午前10時30分より

受付締切り時刻の30分前より受付開始

〈入札および開札の場所〉

大阪府咲洲庁舎30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

日 程

入札実施要領配布開始

平成27年9月14日(月)

- 実施要領をホームページに掲載します。
下記URLのホームページからダウンロードできます。

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

- 住宅まちづくり部 住宅経営室 施設保全課
(以下、「施設保全課」という。)でも配付します。



現 地 開 放

平成27年9月28日(月)
午前10時00分～10時30分

- 貸付用地の現地を開放します。



質 疑 応 答

<持参のみ>

平成27年10月8日(木) 受付
平成27年10月23日(金) 回答

- 質疑は文書持参でのみ受け付けます。
○回答は下記URLのホームページへ記載します。

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



入札参加申込の受付

<持参のみ>

平成27年11月12日(木)、11月13日(金)
午前9時30分～正午、午後1時～午後5時30分

- 提出先：施設保全課 資産活用グループ
(大阪府咲洲庁舎 26 階)
- 入札参加申込書等の必要書類を持参してください。



入札参加証の発送

平成27年11月20日(金)

- 審査の上適正と認められる方に郵送します。
○11月27日(金)までに届かない場合はご連絡ください。

入札及び落札者の決定

平成27年12月1日(火)

午前10時受付開始、午前10時30分受付締切り
入札会場：大阪府咲洲庁舎30階共用会議室

- 入札保証金を納付のうえ、入札参加証、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、入札者の面前で開札し、落札者を決定します。

基本協定の締結

平成28年1月25日(月)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、賃借予定者は本件土地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28年5月25日(水)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	貸付物件一覧	2
3	申込みから契約の締結まで	3
3-1	入札参加資格	4
3-2	貸付物件の募集条件	5
3-3	貸付料の改定	7
3-4	現地開放	7
3-5	質疑応答	7
3-6	入札参加申込みの受付け	7
3-7	入札	8
3-8	個人情報の収集及び提供	11
3-9	その他注意事項	11
4	貸付の基本協定及び契約の締結	12
4-1	貸付の基本協定、契約の締結及び決定の取消し	13
4-2	土地利用上の制限等	13
4-3	原状回復措置	13
4-4	契約の解除	13
4-5	基本協定及び借地権設定契約締結期限	14
4-6	引継ぎ及びかし担保責任	14
4-7	管理責任	14
4-8	費用負担等	14

5	物件調書	15
6	府営住宅用地事業用定期借地権設定に関する基本協定（案）	27
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）	30
8	提出書類の様式・記入例	37
	質問書	38
	入札参加申込書	40
	入札参加証	41
	誓約書（入札参加申込者）	42
	誓約書（賃借予定者）	43
	土地利用計画書	44
	入札保証金納付書	46
	入札書	48
	委任状	50
	お問い合わせ先	巻末

1 事業のあらまし

大阪府住宅まちづくり部が所管する府営住宅団地では、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。一方、団地内においては、空地や緑地・広場など、他の用途に転用することも含めて、活用可能な財産が存在しています。

こうした状況を踏まえ、府有財産を有効に活用し、生活利便性の向上や地域コミュニティの活性化などに資する施設を導入していくため、公募により、府営住宅用地の貸付を行います。

応募される方は、この実施要領をよくお読みいただき、お申込みください。

2 貸付物件一覧

物件 番号	貸付物件	所在地
1	大阪府営高倉台第1住宅貸付用地	堺市南区高倉台一丁3番2 の一部

物件 番号	地目 (現況)	貸付面積 (㎡)	最低貸付料 (年額) 円	貸付期間 ※
1	宅地	1,050.98㎡	3,800,000円	20年

※借地借家法第23条第2項（事業用定期借地権等）を適用し、公正証書による賃貸借契約を締結します。

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、個人、法人を問わずどなたでも参加していただけます。

ア. 次の(ア)から(シ)までのいずれにも該当しない者であること。

(ア) 成年被後見人

(イ) 民法の一部を改正する法律(平成11年法律第149号)附則第3条第3項の規定によりなお従前の例によることとされる同法による改正前の民法(明治29年法律第89号)第11条に規定する準禁治産者

(ロ) 被保佐人であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者

(ハ) 民法第17条第1項の規定による契約締結に関する同意権付与の審判を受けた被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者

(ニ) 営業の許可を受けていない未成年者であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者

(ホ) 破産者で復権を得ない者

(ヘ) 会社更生法(平成14年法律第154号)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(同法附則第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。))に係る同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、同法第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、その者に係る同法第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。

(ニ) 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。

(ケ) 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23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

(コ) 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号に規定する者若しくは同法第32条第1項第2号に規定する者又は大阪府暴力団排除条例(平成22年大阪府条例第58号以下「暴排条例」という。)第2条第4号に規定する者

(サ) 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)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

(シ) 府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ヶ月を経過しない者

イ. 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) 落札者が大阪府と契約を締結すること又は大阪府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、大阪府との契約を履行しなかった者

(ホ) 前各号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

ウ. 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(エ)のいずれにも該当しないものであること。

(ア) 大阪府から建設工事等に関し損害賠償請求を受けている者(入札参加申請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) 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ること。かつ、最近1事業年度の消費税、地方消費税を完納していること。

(ウ) 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でないこと。

エ. 本件土地において提出した「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。

オ. 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。

カ. 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。

(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、府営住宅入居者や地域の人々が利用できる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)を運営すること。

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定住するなど、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

- ①施設の案内板や看板、照明等は、団地や周辺地域の住民の住環境に配慮した計画とすること。
- ②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、団地や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。
- ③施設の利用者が、本件土地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。
- ④施設の利用者が、本件土地や周辺に必要な以上に留まらないよう、必要な対策を講じること。
- ⑤施設の利用者の出すゴミが、本件土地外に散乱しないよう、必要な対策を講じること。
- ⑥本件土地の周囲については、出入口部分等を除きフェンス(H=1800程度)等を設置し、明確に分離すること。また、3棟側は目隠し仕様とすること。
- ⑦目隠し仕様のフェンス等の一部に歩行者が通行できる出入口を設けること(幅2m程度、門扉設置不可)。設置位置や出入口の構造等、詳細については団地自治会、堺市建築安全課等関係機関と協議すること。
- ⑧貸付対象地に新たに車両進入口を設ける場合は、市道三原台榎塚台線側に1か所(幅6mまで)とすること。
- ⑨土地利用条件図のとおり貸付対象地に隣接してコインパーキングが運営されています。コインパーキングの運営に支障なく、利用者の入出庫が円滑に行えるよう、駐車場163・164区画において必要最低限の舗装した回転帯を設けること。(既存区画線は消してください)
- ⑩土地利用条件図のとおり、外灯を移設すること。
- ⑪土地利用条件図のとおり、貸付対象地内には府営住宅の雨水管が敷設されています。建築計画にあたってはこの排水機能を確保した計画とすること。
- ⑫貸付対象地内のコンクリート製車止め、看板等の工作物は落札者において処分してください。
- ⑬屋外広告物の照明や外灯の計画について、3棟側へ光が極力出ないように配慮すること。
- ⑭①～⑬の内容のほか、施設の計画にあたっては本府及び団地自治会と協議すること。また、団地自治会及び連合町会等関係者に対して十分な説明を行うこと。
- ⑮府営高倉台第1住宅と貸付対象地は一体の敷地として建築基準法第86条の認定を受けているため、建築確認申請を行う際には事前に認定手続きが必要です。また、建築基準法第86条の手続きに伴い、同法第56条の2にかかる許可手続きが別途必要となります。詳細については、堺市建築安全課と協議してください。
- ⑯貸付対象地は宅地造成等規制区域内にあるため、計画によっては手続きが必要となります。詳細については、堺市宅地安全課等関係機関と協議すること。

(3)禁止用途

次の①から⑥に該当する使用はできません。

- ①政治的又は宗教的用途に使用すること。

- ②悪臭・騒音・土壌汚染、大型車両の通行増大などが予想される資材置場、残土置場等の近隣環境を損うと予想される用途に使用すること。
- ③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。
- ④暴対法第 2 条第 2 号に規定する暴力団、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)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。
- ⑤その他大阪府が適さないと判断した用途に使用すること。
- ⑥第三者をして①から⑤の用途に使用させること。

(4) 貸付の期間

- ①貸付期間は、借地借家法第 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。
- ②貸付期間は、契約締結の日から起算します。
- ③貸付に係る工事施工期間及び期間満了に伴う現状回復期間は貸付期間に含まれます。

(5) 貸付料

- ①貸付料の発生時期
貸付料は、契約締結の日から発生します。
- ②貸付料の額
ア. 大阪府が賃借人として決定した者が提示した応募価格をもって年額貸付料とします。
イ. 応募価格は年額として百円単位としてください。
- ③貸付料の支払い
ア. 貸付料の支払いは、毎年四半期ごとに、大阪府が指定する期日まで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、年 365 日の日割計算で貸付料を計算し、百円未満を切上げた額とします。
ウ. 指定された期日までに納付しない場合は、年額 5 %の遅延利息を徴収することがあります。

(6) 登記について

- ①賃借人が建設する建物について、表示登記ならびに保存登記をする場合は、その完了後、建物にかかる全部事項証明書 1 通を大阪府に提出してください。
- ②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。
- ③本件土地にかか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

- ①賃借人は、本件借地権を譲渡、転貸することはできません。
- ②賃借人は、借地権設定終了時において大阪府に建物の買取を請求することはできません。
- ③賃借人は、賃借人が建設した建物を大阪府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。
- ④賃借人は、大阪府の書面による承諾なしに、本件土地の区画形質の変更及び本件土地上の建物を増築若しくは改築、また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

- ①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 条に規定する契約保証金を契約締結までに納めてください。
- ②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。
- ③契約保証金の額は、年額貸付料と同額とします。
- ④契約保証金には、利子につきません。
- ⑤賃借人が当該物件を原状回復し、大阪府への引渡しの手続きが完了した後、大阪府は、賃借人からの請求に基づき、上記②に記載している充当金を控除後の、大阪府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、あらかじめご承知ください。

3-3 貸付料の改定

貸付料は、貸付契約締結日の3年目の応答日を第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27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27年9月28日(月) 午前10時00分から午前10時30分まで

(2)場 所 P. 17「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. 駐車場は設けておりません。電車・バス等の公共交通機関をご利用ください。

3-5 質疑応答

(1)質疑受付日時 平成27年10月8日(木) 午前9時30分から午後5時30分まで
(正午～午後1時を除く)

(2)回 答 日 時 平成27年10月23日(金) 午前10時から

(3)受 付 方 法

ア. **質疑の受付は持参に限ります。必ず別紙様式(P. 38、P. 39)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。

イ. 受付場所：大阪府住宅まちづくり部住宅経営室 施設保全課 資産活用グループ
(大阪府庁咲洲庁舎26階(巻末参照))

(4)回 答 方 法

回答は、下記URLのホームページに掲載します。

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

(5)注意点

- ア. 質問書の応募申込予定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(P. 40)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27年11月12日(木)、13日(金)

午前9時30分～午後5時30分(正午～午後1時を除く)

(2)場 所 大阪府住宅まちづくり部住宅経営室 施設保全課 資産活用グループ

(大阪府庁咲洲庁舎26階(巻末参照))

(3)必要書類

※提出された書類は、返還しません。

※下記のうち、個人が申し込む場合は⑤ア、⑥、⑦は不要です。また、法人が申し込む場合は⑤エは不要です。

- ①入札参加申込書(P. 40)
- ②誓約書(2種類あります。P. 42、P. 43)
- ③土地利用計画書(P. 44)

事業コンセプト・提供する物品やサービス等の内容を記載してください。

計画図(建物、工作物等を含む。)

④返信用封筒(定形封筒。切手貼付のうえ、返信先記載のこと。)

⑤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. 都道府県税事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) (原本で1か月以内に発行されたもの)

ウ. 税務署の発行する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」(個人事業主は「その3の2」、法人は「その3の3」でも可))
(原本で1か月以内に発行されたもの)

エ. 市町村の発行する市町村税の納税証明書(個人市町村民税固定資産税
都市計画税) (原本で3か月以内に発行されたもの)

⑥ 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

⑦決算報告書(最近1ヵ年分)

⑧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)

⑨印鑑証明書(原本で3か月以内に発行されたもの)

※ 入札参加証は、入札申込後審査の上適正と認められる方に、返信用封筒で入札保証金納付書とともに平成27年11月20日(金)投函にて郵送します。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。

万一、平成27年11月27日(金)までに入札参加証等が届かない場合は、大阪府住宅まちづくり部住宅経営室施設保全課資産活用グループまで、ご連絡ください。(電話06-6210-9759)

※ 返信用封筒(定形封筒)には、返信先の住所・氏名等を必ず記入するとともに、82円切手を貼ってください。

(4)注意事項

ア. 入札参加申込みの受け付けは、持参に限ります。

イ. 落札後の土地賃貸借契約(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. 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また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。

(開札結果は下記キに記載のURLで公表します。)

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、申込者名・住所・連絡先・担当者名を明記のうえ、参加申込みで使用した印を押印して作成し、先に交付済の入札参加書とともに提出してください。)

キ. 申込者数が多数の場合、入札会場を変更する場合があります。会場を変更する場合は下記URLへ掲載します。

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

3-7 入札

(1)日 時 平成27年12月1日(火) 午前10時30分開始

(2)場 所 大阪府咲洲庁舎30階 共用会議室(以下「会場」という。)

(3)注意点

ア. 入札当日の受付は、(1)に記載の入札開始時刻の30分前から行い、入札開始時刻に締切ります。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. 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2名まで認めます。

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. 48)

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. 入札参加証の送付を受けた者であっても、この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. 入札参加にかかる一切の費用は、申込者の負担とします。

(4)当日持参していただくもの

①入札参加証(大阪府から送付したものの原本。写しは不可。持参なければ参加できませんのでご注意ください。

(P.41 参照))

②入札保証金納付書(大阪府から送付したもの)(P.46)

③入札保証金(保証小切手)(P.10 参照)

④入札書(P.48)

⑤委任状(P.50)

※代理人が入札される場合に必要です。入札申込者(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申込者本人以外の者が入札に参加するときにも必要です。

⑥本人の印(印鑑登録印)又は代理人の印

※入札前に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もので、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、本人の印(印鑑登録印)の代わりに代理人の印が必要です。

⑦筆記用具(黒又は青の万年筆又はボールペン)

⑧本書(平成27年度 府営住宅用地活用事業(事業用定期借地)条件付一般競争入札(第1回)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、物件の貸付料の年額を百円単位で記入してください。

(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。

(5)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. 入札金額が入札保証金の50倍を超える入札

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入札保証金(保証小切手)の納付が必要です。入札当日の受付時に受領いたしますのでご注意ください。

(2)入札保証金の納付は入札1件あたり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。

(3)入札保証金は、入札金額の100分の2以上(円未満切上げ)の額を納付してください。

[例]

(入札しようとする金額)

(入札保証金)

$$5,000,000円 \times \frac{2}{100} = 100,000円以上$$

(4)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。

(5)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。

(6)入札保証金には、利子は付しません。

(7)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。

(8)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. 4～P. 5参照)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。

(9)入札保証金は、一般線引き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 渡 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				
(株)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。(その金額を落札金額とします。)

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。(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) 開札結果は、速やかに大阪府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、申込者の住所・氏名・入札金額)をホームページ等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。

- (4)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。
- (5)この決定は、あくまで応募のあった物件の賃借について落札者が大阪府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賃することはできません。
- (6)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、建築基準法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)落札者が法人の場合で、大阪府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)落札者が暴排条例第2条第2号及び第4号の規定に該当しない者であることを確認するため、大阪府は、同条例第24条第2項の規定に基づき、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、工作物や設備配管などの地下埋設物、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。
- ※物件調書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代金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、賃貸借契約締結後、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、賃貸借代金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。
- ただし、以下の手続きについては大阪府知事となります。(申請にかかる協議、申請図書の作成等一切の業務及び費用は落札者の負担になります。)
- ・ 建築基準法第86条に定める一団地についての手続き
 - ・ 建築基準法第56条の2に定める日影の許可についての手続き
- (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、府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)落札者が賃貸借契約に定める義務を履行しないために大阪府に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければなりません。

※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。

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

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

大阪府と落札者（以下、「賃借予定者」という。）は、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、別紙「府営住宅用地事業用定期借地権設定に関する基本協定(案)」

(P. 27～P. 29 参照)に規定されている事項について基本協定を締結します。

(2)貸付契約の締結

大阪府と賃借予定者は、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内容とする合意書」(P. 30～P. 36 参照)に基づき公正証書により締結し、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、契約の履行が確実で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賃貸借契約を締結しなかった場合、その賃借予定者は、施設保全課が実施する入札に、今回入札の契約期間最終日(平成28年5月25日(水))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

本件土地は、現状有姿（あるがままの状態）で引き渡します。

雨水管等の埋設管を付け替えた場合、当該部分は賃借人において管理してください。また、これら施設に係る定期点検や改修等を大阪府職員等が行う際には、敷地への立ち入りを承諾してください。(合意書(案)20条参照(P. 34 参照))

その他の制限等については物件明細に記載していますので、応募する方は必ず確認してください。

また、大阪府職員等が本物件について、実地調査を行い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 現状回復措置

賃借人が、本件土地の利用に際し、現存する工作物(フェンス・照明灯等)、樹木や植栽、埋設管等を撤去する場合は、事業者自らの負担で撤去してください。

貸付期間の満了また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、樹木や植栽、埋設管等についての原状回復は求めません。ただし、既存照明灯を撤去した場合は、返還時にそれに代わる照明灯等を設置してください。また、返還時には本件土地と道路等隣接地との境界にフェンス等を設置してください。

4-4 契約の解除

次のいずれかに該当するときは、賃貸借期間中であっても、賃貸借契約を解除します。

- (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件土地を必要とするとき
- (2) 賃借人が、賃貸借始期から6か月以内に大阪府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、賃貸借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、暴力団の構成員(暴排条例第2条第2号及び第4号に規定するもの。以下「暴力団員」という。)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28年1月25日(月)までに基本協定を、平成28年5月25日(水)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

本件土地の引渡しは、現状有姿(あるがままの状態)で行います。

本件土地について、大阪府は、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、本件土地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いただきます。なお、万一貸付期間中に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、賃借人が大阪府と協議の上作成した土地利用計画の実施にかかる一切の費用は、賃借人の負担とします。