

府営東大阪春宮住宅内店舗有効活用事業

(定期建物賃貸借)

令和6年度 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） 〉

令和7年1月23日（木）

〈 受付場所 〉

大阪府咲洲庁舎26階 都市整備部住宅建築局住宅経営室施設保全課
(午前10時00分～午後5時00分、ただし正午～午後1時を除く)

〈入札および開札の日時〉

令和7年2月4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41階 会議室（大）

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うえでご参加ください。

大阪府 都市整備部 住宅建築局
住宅経営室 施設保全課

日 程

入札の公告

入札実施要領配付開始

令和6年12月10日（火）

○入札実施要領は以下のホームページに掲載します。

<https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/shisankatsuyou/r6-tenpo.html>



現地開放

令和6年12月17日（火）
午前10時00分～10時30分

○貸付物件の現地を開放します。



質疑応答

<持参のみ>

令和6年12月24日（火）受付
令和7年1月17日（金）回答

○質疑は文書（様式あり）持参でのみ受け付けます。

○提出先：大阪府 都市整備部 住宅建築局 住宅経営室
施設保全課 資産活用グループ
（大阪府咲洲庁舎 26 階）

○回答は以下のホームページに記載します。

<https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/shisankatsuyou/r6-tenpo.html>



入札参加申込の受付

<持参のみ>

令和7年1月23日（木）
午前10時00分～午後5時00分
ただし正午～午後1時を除く

○入札参加申込書等の必要書類を持参してください。

○提出先：大阪府 都市整備部 住宅建築局 住宅経営室
施設保全課 資産活用グループ
（大阪府咲洲庁舎 26 階）



入札参加証の発送

令和7年1月29日（水）まで

○審査のうえ、適正と認められる方に郵送します。

○1月31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

令和7年2月4日（火）
午前10時受付開始
午前10時30分受付締切

○入札保証金を納付のうえ、入札参加証、入札書等を持参し、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

令和7年2月28日（金）まで

○具体的な条件について協議のうえ、基本協定を締結します。



府有財産賃貸借契約の締結

令和7年3月25日（火）まで

○契約締結までに契約保証金を納付してください。

○仕様書末尾添付の調書を提出してください。

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	現地開放	6
3-4	質疑応答	6
3-5	入札参加申込みの受付け	6
3-6	入札	7
3-7	個人情報の収集及び提供	10
3-8	その他の注意事項	10
4	貸付の基本協定及び契約の締結	11
4-1	貸付の基本協定、契約の締結及び決定の取消し	12
4-2	基本協定及び賃貸借契約締結期限	12
4-3	引継ぎ及びかし担保責任	12
4-4	管理責任	12
4-5	実地調査と利用状況等の報告	12
4-6	原状回復措置	12
4-7	契約の解除	12
4-8	費用負担等	13
5	府営東大阪春宮住宅内店舗有効活用事業仕様書	15
6	府営東大阪春宮住宅内店舗等の管理運営者変更に係る基本協定書（案）	23
7	府有財産賃貸借契約書（案）	27
8	提出書類の様式・記入例	35
	お問い合わせ先	巻末

このページは空白です。

1 事業のあらまし

本事業では、府営東大阪春宮住宅内にある店舗の有効活用を図り、府営住宅の入居者及び地域住民の利便性の向上を図るとともに、もって地域社会の調和のとれた発展に資することを目的として、府営住宅内店舗の貸付を行う事業者を募集するものです。

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。

【府営東大阪春宮住宅の外観】



【府営東大阪春宮住宅の概要】

管理戸数：1,208戸（経営開始年度 平成6・7・9・10年度）

管理形態：指定管理者

- ・令和7年3月31日まで近鉄住宅管理株式会社
- ・令和7年4月1日からの指定管理者は選定中

2 貸付物件一覧

下記に記載する店舗（9店舗）及び店舗用駐車場（13区画）をまとめて一括で事業者に貸付けます。

各店舗、各店舗用駐車場ごとの個別の貸付けは行いません。

○貸付物件（位置等は「5 府営東大阪春宮住宅内店舗有効活用事業仕様書」を参照のこと）

【名称】 府営東大阪春宮住宅内店舗及び店舗用駐車場

【所在地】 東大阪市荒本北一丁目3

【最寄り駅】 近鉄けいはんな線「荒本」駅

【用途地域等の条件】 第1種住居地域、容積率300%、建蔽率60%

【店舗】（府営東大阪春宮住宅6号棟、7号棟はいずれも平成6年3月に完成）

名称	番号	専用面積 (㎡)	ゴミ置場 (㎡)	契約面積 (㎡)
府営東大阪春宮住宅6号棟店舗	101	74.83	1.88	76.71
〃	102	113.94	2.86	116.80
〃	103	96.44	2.42	98.86
〃	104	54.23	1.36	55.59
〃	105	118.39	2.97	121.36
府営東大阪春宮住宅7号棟店舗	101	89.43	2.24	91.67
〃	102	39.94	1.00	40.94
〃	103	108.18	2.71	110.89
〃	104	109.51	2.76	112.27
計		804.89	—	825.09

※ゴミ置場は共用。記載面積は床面積（20.20㎡）を各店舗に配分したものの。

【店舗用駐車場】

名称	番号	面積 (㎡)
府営東大阪春宮住宅 6・7号棟店舗用駐車場	1～3, 5～8, 10, 11, 14～16	各 14.04
	12	28.08
計	13区画	196.56

※各区画の面積は、駐車場面積 196.56㎡/14区画（12番は2区画分として計上）で算出。

○事業（貸付）期間

令和7年4月1日～令和12年3月31日

○最低貸付料の額（年額）

8,044,000円（消費税抜き価格）

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、次の要件をすべて満たせば、法人、個人を問わず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

(ウ) 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

(エ) 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

(オ) 民法第 6 条第 1 項の規定による営業の許可を受けていない未成年者又は営業の許可を得ていても入札、契約行為について制限されている未成年者であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者

(カ) 破産法（昭和 22 年法律第 75 号）第 2 条第 4 項に規定する破産者で復権を得ない者

(キ) 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。

(ク) 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 32 条第 1 項各号、並びに大阪府暴力団排除条例（平成 22 年大阪府条例第 58 号以下「暴排条例」という。）第 2 条第 2 号及び第 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(オ)までのいずれにも該当しない者であること。

(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

(ウ) 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

(エ) 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

(オ) 正当な理由がなくて、大阪府との契約を履行しなかった者

- (カ) 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
 - (キ) 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
 - 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)と(イ)のいずれにも該当する者であること。
 - (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ない者(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含む。)
 - (イ) 大阪府税(大阪府に事業所がない場合など、大阪府税の納入義務がない者は、本店所在又は本人在住の都道府県税)に係る徴収金を完納し、かつ、最近1事業年度の消費税及び地方消費税を完納している者
 - エ. 公告の日から契約締結の日までにおいて、次の(ア)から(ウ)のいずれの業務履行能力・業務執行体制等に関する要件にも適合する者であること。
 - (ア) 宅地建物取引業者の免許を受けていること。
 - (イ) 過去において、本店舗と同程度の施設において、5年間の管理運営業務(テナントリーシング業務等)を誠実に履行した実績を有すること。
 - (ウ) 本事業に、店舗等管理運営業務に関して十分な知識を有する事業責任者を配置できること。
- (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) 貸付期間と契約

令和7年4月1日から令和12年3月31日まで(5年間)

店舗に関しては借地借家法第38条に定める契約の更新のない定期建物賃貸借契約、駐車場に関しては民法第601条に定める契約の更新のない賃貸借契約であり、契約の更新はありません。

ただし、期間満了によって大阪府が事業者を再募集する場合、今回の新事業者が再び応募することは妨げません。

(2) 最低貸付料の額(年額)

8,044,000円(消費税抜き価格)

(3) 貸付料の額

貸付料は、大阪府が新事業者として決定した者が提示した入札価格に消費税相当額を加算した額をもって年額貸付料とします。

店舗及び店舗用駐車場の面積に変動があるとき、貸付物件の価格が変動したとき、又は近隣の賃貸料相場と比較して不相当となったとき、その他やむを得ない理由が生じたときは、大阪府と新事業者が協議のうえ、貸付料を改定することができるものとします。

(4) 貸付料の支払い期日と延滞金

新事業者は、大阪府の請求により、毎年4月1日から翌年3月31日までの年額貸付料の4分の1の額を、四半期ごとその期末までに大阪府に支払うものとし、指定期日までに納付しない場合は、年額3%の遅延利息(500円未満を除く。)を徴収します。

(5) 契約保証金

ア. 新事業者は、契約締結時に大阪府が送付する納付書により、令和7年3月31日までに、年額貸付料の4分の1の額の契約保証金を納付してください。

イ. 契約保証金は、貸付料の滞納や、延滞金・損害金、貸付物件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。貸付料の滞納や延滞金・損害金に充当した場合は、不足が生じた額を速やかに納付してください。また、貸付物件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、新事業者に不足額を請求します。

ウ. 新事業者が貸付物件を原状回復し、大阪府への引渡しの手続きが完了した後、大阪府は、新事業者からの請求に基づき、上記イに記載する充当金控除後の、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。

エ. 契約保証金には、利子は付しません。

(6) 事業の内容

事業の詳細は仕様書を参照してください。(P 15)

3-3 現地開放

(1) 日 時 令和6年12月17日(火) 午前10時00分から午前10時30分まで

(2) 場 所 仕様書及び仕様書別紙図面を参照してください(P 15)

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。

3-4 質疑応答

(1) 質疑受付日時 令和6年12月24日(火)

午前10時00分～午後5時00分(正午～午後1時を除く)

(2) 回 答 日 時 令和7年1月17日(金) 午前10時

(3) 受 付 方 法

ア. 質疑の受付は持参に限ります。必ず指定する様式(P 36)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 都市整備部 住宅建築局 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、以下のホームページに掲載します。

<https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/shisankatsuyou/r6-tenpo.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. 質疑回答書は店舗等貸付条件の一部となりますので必ず確認してください。

3-5 入札参加申込みの受け付け

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。なお、入札参加申込書等は、この実施要領に添付(後掲)している様式を使用してください。

入札参加申込み後、審査のうえ適正と認められる方に、返信用封筒で入札参加証(P 38に必要事項を記載したもの)を郵送します(令和7年1月29日(水)までに投函予定)。

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、令和7年1月31日(金)までに入札参加証等が届かない場合は、大阪府都市整備部住宅建築局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 06-6941-0351 内線 3042)

(1) 受付日時 令和7年1月23日(木)

午前10時00分～午後5時00分(正午～午後1時を除く)

(2) 受付方法

ア. 入札参加申込みの受付は持参に限ります。

イ. 受付場所 : 大阪府 都市整備部 住宅建築局 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

① 入札参加申込書(P 37)

② 誓約書(P 39)

③ 宅地建物取引業者免許証(写し)

④ 履行実績確認調書(P 40)

⑤ 事業責任者調書(P 41)

- ⑥ 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）
- ⑦ 納税証明書（次のアとイの両方が必要です）
 - ア. 大阪府税事務所（ただし、大阪府税の納入義務がない者は、本店所在又は本人在住の都道府県税事務所）の発行する全税目の納税証明書（「都道府県税及びその附帯徴収金に未納の徴収金の額のないこと」の納税証明書）（原本で1か月以内に発行されたもの）
 - イ. 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）
- ⑧ 印鑑証明書（原本で3か月以内に発行されたもの）
- ⑨ 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パンフレット等）
- ⑩ 返信用封筒（定型封筒で110円切手貼付のうえ、郵送先の住所と宛名を必ず記載してください。）

(4) 注意事項

- ア. 提出された書類は、返還しません。
- イ. 落札後の府有財産賃貸借契約は、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。
（開札結果は速やかに下記に記載の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、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、以下のホームページに掲載します。

<https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/shisankatsuyou/r6-tenpo.html>

3-6 入札

- (1) 日 時 令和7年2月4日（火） 午前10時30分開始
- (2) 場 所 大阪府咲洲庁舎41階 会議室（大）（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、入札開始時刻に締め切ります。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め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. 申込者の受付締め切り後、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. 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。
 - オ. 入札書は所定の様式（P44）を使用しなければなりません。
 - カ. 会場には電車・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。）
 - ② 入札保証金納付書（P42）
 - ③ 入札保証金（保証小切手）（P9参照）

④入札書（P 4 4）

⑤当日参加される方の身分証明書（社員証（写真付）など）又は委任状（P 4 6）

当日は、各書類等の受渡しやくじ引き（同額での入札があった場合）を行います。これらの行為は、法人の場合は、当該法人に所属する役員又は社員に行っていただきますので、これらの行為を行っていただく方の所属が確認できる社員証（写真付）が必要となります。社員証（写真付）がない場合は、委任状を提出してください。なお、名刺は、社員証の代わりになりません。

入札者が個人の場合は、マイナンバーカード、運転免許証など個人が確認できるもの（写真付）が必要となります。当日、出席できない場合は、これらの行為を行っていただく代理人に対する委任状を提出してください。

入札に当たっての注意事項

- (1)入札書には、入札者の住所、名称を記入のうえ、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、消費税抜きの貸付料の年額を**千円単位**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. 持参以外の方法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用意ください。
- (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〕
$$\begin{array}{l} \text{(入札しようとする金額)} \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \text{(入札保証金)} \\ 5,000,000\text{円} \times \frac{2}{100} = 100,000\text{円以上} \end{array}$$
- (4)入札保証金は、保証小切手（電子交換所参加金融機関の本支店等が振り出し、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（P4～P5）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
○○銀行○○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 ○○市			
(株)○○銀行○○支店			
支店長 ○○○○ 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電子交換所参加金融機関の本支店等が振り出したものであること。

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。）入札者が法人の場合は、法人に所属する役員又は社員により、くじを引いていただきます。入札者が個人の場合は、その個人又は代理人（委任状が必要）により、くじを引いていただきます。

くじを引く者について

- 入札者が法人の場合…法人に所属する役員又は社員
- 入札者が個人の場合…入札者自身又は代理人（委任状が必要）

- 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、入札者の住所・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うえ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貸することはできません。

3-7 個人情報収集及び提供

- (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。

3-8 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。
- ※貸付物件一覧及び仕様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契約の内容に適合しないことを理由として履行の追完の請求、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。
- (4) 賃貸借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、以下のホームページに掲載しますので適宜ご確認をお願いします。

<https://www.pref.osaka.lg.jp/0130230/shisankatsuyou/r6-tenpo.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、現事業者である近鉄住宅管理株式会社（以下「現事業者」という。）及び落札者（以下「新事業者」という。）は、管理運営者の変更について、別紙「府営東大阪春宮住宅内店舗等の管理運営者変更に係る基本協定書(案)」(P 23～P 26)を締結します。

(2) 賃貸借契約の締結

大阪府と新事業者は、店舗に関して借地借家法第 38 条に定める契約の更新のない定期建物賃貸借契約、駐車場に関して民法第 601 条に定める契約の更新のない賃貸借契約を締結し、新事業者は新事業者となります。

(3) 新事業者決定の取消し

新事業者が正当な理由なくして、大阪府が指定する期日までに基本協定及び賃貸借契約を締結しないとき、契約の履行が確実でないと認められる場合、又は「3-1 入札参加資格」に定める事項のいずれかに該当することになった場合、新事業者の決定を取消します。

なお、新事業者が落札物件の賃貸借契約を締結しなかった場合、その新事業者は、大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室施設保全課が実施する入札に、今回入札の契約締結期限の日（令和 7 年 3 月 25 日（火））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 基本協定及び賃貸借契約締結期限

令和 7 年 2 月 28 日（金）までに基本協定を、令和 7 年 3 月 25 日（火）までに賃貸借契約を締結するものとします。

4-3 引渡し及び契約不適合責任

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。貸付物件について、大阪府は、かし担保・危険負担の責任を負いません。

4-4 管理責任

契約締結以後、新事業者は、貸付物件の管理責任を負うものとします。貸付期間中の貸付物件の管理は、新事業者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物件において事故等が発生した場合は、新事業者の責任において処理していただきます。

4-5 実地調査と利用状況等の報告

大阪府職員等が貸付物件について、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、新事業者は協力しなければなりません。

4-6 原状回復措置

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、期間満了又は契約解除までに新事業者の責任において原状回復措置を実施していただきます。

4-7 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貸付物件を必要とするとき
- (2) 新事業者が、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) 新事業者が、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) 新事業者が、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) 新事業者が、賃貸借契約の条項に違反したとき

- (6) 新事業者が、建築基準法その他契約に関する法令等に違反したとき
- (7) その他、新事業者に契約を継続し難い重大な背信行為があったとき
- (8) 新事業者又はその役員等が、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) 新事業者又はその役員等が、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) 新事業者又はその役員等が、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) 新事業者又はその役員等が、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) 新事業者又はその役員等が、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

4-8 費用負担等

契約締結、その他この契約に関する一切の費用は、新事業者の負担とします。

このページは空白です。

5 府営東大阪春宮住宅内店舗有効活用事業仕様書

府営東大阪春宮住宅内店舗有効活用事業仕様書

1 事業の対象となる貸付物件

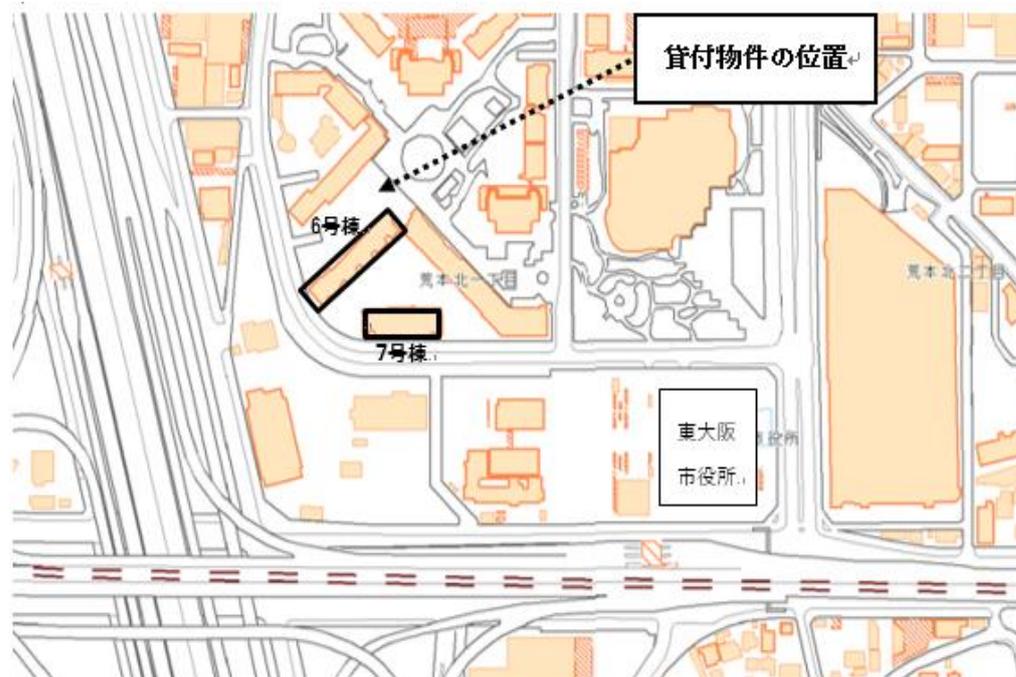
【名称】 府営東大阪春宮住宅内店舗及び店舗用駐車場

【所在地】 東大阪市荒本北一丁目3

【最寄り駅】 近鉄けいはんな線「荒本」駅

【用途地域等の条件】 第1種住居地域、容積率300%、建蔽率60%

【貸付物件の位置図】



【配置図】 末尾別紙図面参照

【店舗（9店舗）】（府営東大阪春宮住宅6号棟、7号棟はいずれも平成6年3月に完成）

名称	番号	専用面積 (㎡)	ゴミ置場 (㎡)	契約面積 (㎡)
府営東大阪春宮住宅6号棟店舗	101	74.83	1.88	76.71
〃	102	113.94	2.86	116.80
〃	103	96.44	2.42	98.86
〃	104	54.23	1.36	55.59
〃	105	118.39	2.97	121.36
府営東大阪春宮住宅7号棟店舗	101	89.43	2.24	91.67
〃	102	39.94	1.00	40.94
〃	103	108.18	2.71	110.89
〃	104	109.51	2.76	112.27
計		804.89	—	825.09

※ゴミ置場は共用。記載面積は床面積（20.20㎡）を各店舗に配分したもの。

【店舗用駐車場（13区画）】

名称	番号	面積（㎡）
府営東大阪春宮住宅	1～3, 5～8, 10, 11, 14～16	各14.04
6・7号棟店舗用駐車場	12	28.08
計	13区画	196.56

※各区画の面積は、駐車場面積196.56㎡/14区画（12番は2区画分として計上）で算出。

2. 定義

この仕様書で使用する用語について以下のとおり定義する。

「事業者」とは、大阪府に貸付料を支払い、貸付物件を借り受ける者をいう。

「貸付料」とは、大阪府が事業者から徴収する貸付物件の使用対価をいう。

「使用者」とは、事業者と賃貸借契約を締結し、店舗・店舗用駐車場を使用して業を営む者をいう。

「賃貸料」とは、事業者が使用者から徴収する店舗・店舗用駐車場の使用料をいう。

「敷金等」とは、使用者が事業者に預託したもしくは預託する敷金及び保証金をいう。

「共益費」とは、事業者が店舗の使用者から徴収し、貸付物件の維持管理に充てる費用をいう。

「指定管理者」とは、大阪府から貸付物件以外の府営東大阪春宮住宅の管理運営業務を受託している事業者をいう。

3 業務内容

(1) 一般業務

使用者から賃貸料・共益費の徴収及び管理、貸付物件及び付帯する設備等に係る維持管理を行う。

①貸付物件及び付帯する設備等の維持管理

次の施設設備の維持管理を適切に行うこと。

なお、これに係る修繕費用・消耗品等更新費用・光熱水費について使用者と協力して負担すること。

- ・店舗シャッター、店舗内に付属する設備（水道配管、排水設備、排水会所、污水管、トイレ及びトイレに付随する設備、排気ダクト、ガス管、分電盤、電気幹線、防災設備）及び店舗の躯体に付随する床等の建材（床・壁・天井等）
- ・店舗内の電気関係設備及び給排水衛生設備
- ・店舗内の非常灯、軒下照明器具
- ・店舗専用ゴミ置場（清掃も行うこと）及び照明器具（通路部分は除く）
- ・店舗用駐車場天井部分の照明器具（車路部分は除く、）区画線・車止め
- ・店舗前面のプロムナード（軒下部分に限る）（清掃も行うこと）

②敷金等・共益費の管理

前事業者から引き継いだ敷金等・共益費及び事業者自らが使用者から徴する敷金等・共益費を適正に管理すること。

③賃貸借契約の履行

前事業者と使用者が締結した賃貸借契約書の定めに基づき、貸付物件の維持その他について誠実に履行すること。

④苦情処理対応

貸付物件に係る使用者及び近隣の苦情処理や事故への対応について、事業者が大阪府に届出し承認を受けた「苦情処理体制調書」（末尾添付）に基づき、事業者の責任で対応すること。

苦情処理体制に変更がある場合は、更新した苦情処理体制調書を速やかに提出すること。

⑤火災、重大事故などの緊急対応

貸付物件において発生した火災・重大事故等について、事業者が大阪府に届出し承認を受けた「緊急時24時間体制調書」（末尾添付）に基づき、事象発生を把握後、速やかに大阪府及び指定管理者に連絡するとともに、解決まで緊密な連絡体制を維持すること。

緊急時24時間連絡体制に変更がある場合は、更新した緊急時24時間体制調書を速やかに提出すること。

⑥報告・連絡調整

別に定める府営東大阪春宮住宅店舗に係る費用の管理状況報告書により収支状況を毎年度3月25日までに報告するほか、使用者の入退去や、貸付物件の使用用途の変更、建具改修、模様替え、工作物の設置・改修する場合は、必要に応じて大阪府と連絡調整を図ること。

(2) 使用者の退去に付随する業務

①店舗退去に係る復旧

事業者は使用者の退去があるとき及び事業者が自ら使用した店舗の使用を終了したときは、原則、既存の空き店舗区画と同様の状況に使用者に復旧させる、又は事業者自ら復旧すること。(復旧内容については、大阪府と別途協議。)

②精算

使用者と締結した賃貸借契約に基づき精算を行うこと。

(3) 新規入居対応業務

空き店舗に新たな使用者を入居させる場合、又は事業者自らが店舗を使用し業を営む場合は、関係法令を遵守し、かつ以下の使用用途に適合するものとし、大阪府の承諾を得ること。なお、店舗用駐車場については、使用者との契約に限定する。

①使用用途

① 社会福祉等に関する施設 老人福祉法、児童福祉法、身体障害者福祉法、知的障害者福祉法、精神保健及び精神障害者福祉に関する法律及び介護保険法に基づく施設
② 医療施設及び施術所 医療法、あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師等に関する法律及び柔道整復師法に基づく施設等
③ 行政書士等法令に基づき資格を有して官公署関連業務を行う事務所
④ 府営住宅住民や近隣の利便性に供する施設
⑤ その他、事業者と協議のうえ、大阪府がふさわしいと判断した施設

②禁止する用途（ほかに建築基準法等で立地が規制されているものがあります）

① 政治的又は宗教的用途
② 悪臭・騒音などが予想される用途
③ 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業（第8号を除く）、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
④ 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若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害する恐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に類するものなど、公序良俗に反する用途、また同法第2条第2号に規定する暴力団の利益になり、又はそのおそれがあると認められる用途
⑤ その他大阪府が適さないと判断した用途 （既存の設備機器では賄えない容量、能力が必要な用途など）

苦情処理体制調書

令和 年 月 日

大阪府知事 様

申込者 住 所
(所在地)

名 称
(法人名及び代表者名)

事業名称：府営東大阪春宮住宅内店舗有効活用事業（定期建物賃貸借）

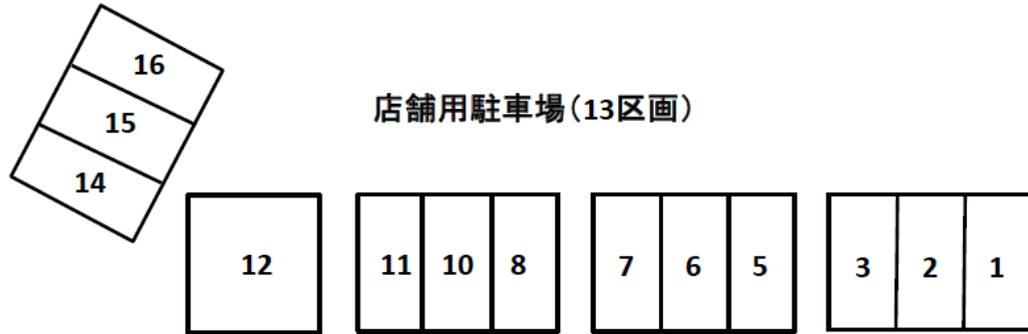
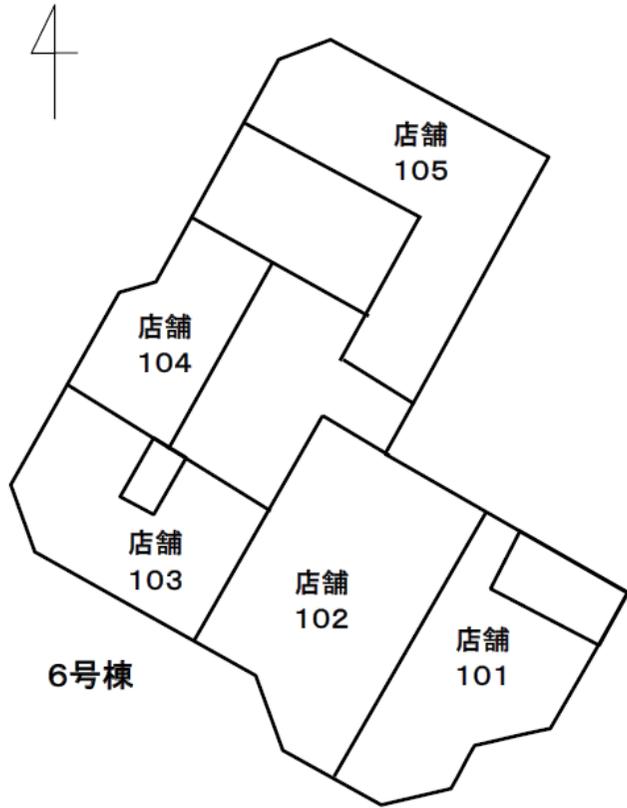
当該事業の苦情処理体制は、下表のとおりです。

フロー図
内 容

(注) 苦情処理体制の概要がわかるよう、上の欄にその流れを図で下の欄に内容を文章で記載してください。各種様式等があれば添付してください。
令和7年3月25日までに提出し契約開始までに大阪府の承認を得てください。
様式は横長に変更しても構いません。

別紙図面

※本図面は概念図であり、実際の寸法とは異なります。



7号棟

《参 考》 賃借料収入、共益費の運用状況等

○貸付料収支、共益費の運用状況及び使用者からの敷金等の残高

(単位：円)

項 目	令和3年度	令和4年度	令和5年度
①店舗等からの賃貸料収入	14,451,140	14,176,800	14,071,200
店舗の契約区画数	5/9 区画	5/9 区画	5/9 区画
店舗用駐車場の契約区画数	8/13 区画	7/13 区画	7/13 区画
②大阪府への貸付料支出	9,526,000	9,526,000	9,526,000
③共益費の繰越残高	5,433,587	2,341,487	2,521,487
④使用者からの敷金等の残高	13,002,640	13,002,640	13,002,640

※①と②は消費税を含む。

**6 府営東大阪春宮住宅内店舗等の管理運営者
変更に係る基本協定書（案）**

府営東大阪春宮住宅内店舗等の管理運営者変更に係る基本協定書（案）

大阪府（以下「甲」という。）、現事業者名（以下「乙」という。）及び新事業者名（以下「丙」という。）は、次のとおり、府営東大阪春宮住宅内店舗及び店舗用駐車場（以下「貸付物件」という。）の管理運営者の変更について、次のとおり基本協定を締結する。

（目的）

第1条 本基本協定は、丙が貸付物件の管理運営者の予定者として決定したことを確認するとともに、丙による令和7年4月1日の管理運営開始に向け、甲、乙及び丙の基本的な役割分担等を定め、施設運営者の変更が確実に円滑に実現されることを目的とする。

2 甲、乙及び丙は、それぞれの果たす義務の遂行に最大限の努力を払うものとする。

（対象物件）

第2条 本基本協定の対象物件は、末尾記載の「貸付物件の表示」及び別紙図面のとおりとす。

（府有財産賃貸借契約書の締結）

第3条 甲及び丙は、令和7年3月25日までに、同年4月1日を契約期間の開始日（以下「運営開始日」という。）とし令和12年3月31日を契約終了日とする「府有財産賃貸借契約書」の締結を行う。

2 丙は、貸付物件の管理運営業務を、別途甲が定める仕様書に基づき行うものとする。

3 丙は、第1項の府有財産賃貸借契約書の締結をもって、乙が貸付物件のテナントとの間で締結している賃貸借契約（以下「テナント契約」という。）並びに貸付物件の管理運営にあたって締結している契約及びその他約定等（以下「約定等」という。）に基づく乙の地位を承継し、貸付物件の管理運営を行うものとする。

4 乙は、前項の地位承継にあたり、テナント契約及び約定等に係る契約書等の一切の関係書類を丙に引き継ぐとともに、テナント資産以外の店舗施設（内装、付属設備等）を現状有姿で丙に引き継ぐものとする。

なお、乙は、貸付物件の管理運営に係る乙の物品等の引継について、丙と協議を行うものとする。

5 本件に係る賃料、管理費等の収益及び各種負担金（以下「収益及び負担」という。）に関しては、管理運営開始日の前日までに発生したものは乙に、管理運営開始日以降に発生したものは丙に、それぞれ帰属するものとする。なお、乙丙間において精算の必要が生じた場合は、双方誠意を持って速やかに対応する。

6 テナント契約に基づく敷金等の返還義務は、運営開始日をもって丙が承継する。

7 乙は、丙に対し、管理運営開始日に、テナント契約に基づく敷金等及び共益費の繰越金の総額を支払う。

8 乙及び丙は協力して、管理運営者の変更に係るテナント等への通知等を行うものとする。

(協定の解除)

第4条 甲は次の各号に掲げる事由が生じたときは、本基本協定を解除することができる。

- 一 丙の責に帰すべき事由により、府有財産賃貸借契約が締結できないとき。
- 二 天変地異により、丙が本件土地建物を利用することができなくなったとき。

(府有財産賃貸借契約を締結できなかった場合の処理)

第5条 事由の如何を問わず府有財産賃貸借契約の締結ができなかった場合は、各当事者が貸付物件の管理運営者の変更の準備に際して支出した経費を各自で負担し、相互に債権債務関係が生じないことを互いに確認する。

(本基本協定の有効期間)

第6条 本基本協定の有効期間は、本基本協定締結日から丙による管理運営開始の日までとする。

- 2 前項の規定に関わらず、事由の如何を問わず甲及び丙による府有財産賃貸借契約の締結に至らなかった場合には、第4条の規定を除き、本基本協定は効力を失うものとする。

(管轄裁判所)

第7条 本基本協定に関して、甲乙丙間に紛争が生じた場合は、甲、乙及び丙とも誠実に紛争解決に努力するものとする。

- 2 紛争が解決できない場合は、大阪地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所として紛争の解決に努めるものとする。

(その他)

第8条 本基本協定に定めのない事項又は本基本協定に関して疑義を生じた場合、甲乙丙協議のうえ、これを定めるものとする。

この協定書の締結を証するため、本書3通を作成し、甲乙丙記名押印のうえ、各1通を保有する。

令和7年●月●日

甲 大阪府
代表者 大阪府知事 氏 名 印

乙 所在地
新事業者名
(代表者) 氏 名 印

丙 所在地
新事業者名
(代表者) 氏 名 印

貸付物件の表示

【店舗】

名 称	番号	専用面積 (㎡)	ゴミ置場 (㎡)	契約面積 (㎡)
府営東大阪春宮住宅 6号棟店舗	101	74.83	1.88	76.71
〃	102	113.94	2.86	116.80
〃	103	96.44	2.42	98.86
〃	104	54.23	1.36	55.59
〃	105	118.39	2.97	121.36
府営東大阪春宮住宅 7号棟店舗	101	89.43	2.24	91.67
〃	102	39.94	1.00	40.94
〃	103	108.18	2.71	110.89
〃	104	109.51	2.76	112.27
計		804.89	—	825.09

※ゴミ置場は共用。記載面積は床面積（20.20㎡）を各店舗に配分したものの。

【店舗用駐車場】

名 称	番号	面積 (㎡)
府営東大阪春宮住宅 6・7号棟店舗用駐車場	1～3, 5～8, 10, 11, 14～16	各 14.04
	12	28.08
計	13 区画	196.56

※各区画の面積は、駐車場面積 196.56㎡/14区画（12番は2区画分として計上）で算出。

7 府有財產賃貸借契約書（案）

府有財産賃貸借契約書（案）

賃貸人大阪府(以下「甲」という。)と賃借人●●●●(以下「乙」という。)は、府営東大阪春宮住宅内店舗有効活用事業（定期建物賃貸借）令和6年度 条件付一般競争入札実施要領（以下「実施要領」という。）に基づき、契約の更新のない府有財産賃貸借契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義に従い、この契約書及び府営東大阪春宮住宅内店舗有効活用事業仕様書（以下「仕様書」という。）に基づき、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（貸付物件）

第2条 甲は、その所有する末尾記載の店舗及び店舗用駐車場（以下「貸付物件」という。）を乙に賃貸する。

2 乙は、貸付物件の外、貸付物件への物品の搬出入その他管理運営を行うため必要な範囲において、府営東大阪春宮住宅の付帯施設等の通行、立入、利用等を行うことができる。

（使用目的）

第3条 乙は、貸付物件を、この契約締結以前からのテナントに係る転借人との賃貸借契約に基づき引き続き転貸するほか、転借人がいない貸付物件を、仕様書に記載の指定用途に使用することを目的とする賃貸借契約を締結して第三者に転貸することができる。ただし、乙が自ら使用する場合はこの限りではない。

2 乙は、前項の賃貸借契約を締結しようとするとき、甲と協議し、承諾を得なければならない。

3 乙は、第1項の賃貸借契約を解除したときは、甲に報告しなければならない。

（賃貸借の期間）

第4条 貸付物件の賃貸借の期間は、令和7年4月1日から令和12年3月31日までとする。

2 この契約は、店舗に関しては借地借家法第38条に定める契約の更新のない定期建物賃貸借契約、駐車場に関しては民法第601条に定める賃貸借契約であり、契約の更新はないものとする。ただし、前項の貸付期間満了後、乙の地位を承継する者を選定するために甲が実施する募集活動に乙が参加することを妨げない。

（貸付料）

第5条 貸付物件の毎年4月1日から翌年3月31日までの毎年度の年額貸付料は、金●●●円（うち消費税及び地方消費税相当額●●●円※適用税率10%）とする。

2 前項の貸付料の額は、貸付物件の面積に変動があるとき、貸付物件の価格が変動したとき、又は近隣の賃貸料と比較して不相当となったとき、その他やむを得ない理由が生じたときは、甲と乙が協議のうえ、改定することができるものとする。

（貸付料の支払）

第6条 乙は、前条に定める毎年度の年額貸付料の4分の1の額を、四半期ごとその期末までに、甲の発行する納入通知書により支払わなければならない。

- 2 乙は、前項に規定する納入通知書記載の支払期限までに貸付料を支払わなかったときは、支払期限の日の翌日から支払の日までの日数に応じ、遅延利息として当該金額につき年3パーセント（ただし、大阪府財務規則第71条第2項に規定する率が改定された場合はその率）の割合で計算した金額（500円未満を除く。）を甲の発行する納入通知書により、甲に支払わなければならない。ただし、遅延利息金額に100円未満の端数があるときは、その端数金額を100円とする。
- 3 遅延利息の年当たりの割合は、閏年を含む期間についても365日当たりの割合とする。

（契約保証金）

- 第7条 乙は、甲に第5条第1項の年額貸付料の4分の1の額を保証金として、令和7年3月31日までに納入するものとする。
- 2 甲は、経済事情等の変動により、保証金が担保として合理性を欠く額となった場合は、乙に対して保証金の追加預託をさせることができる。
 - 3 保証金は無利息とし、甲は、この契約が終了したとき、又は第18条第1項第2号に該当する事由により契約を解除したとき、乙に返還するものとする。ただし、乙が貸付料について未払いがある場合、乙に遅延利息、損害金その他甲に対する残債務がある場合は、甲は、これを差し引いて返還することができる。
 - 4 乙は、本条に定める保証金返還請求権をもって、貸付料等と相殺することができない。
 - 5 乙は、甲の書面による事前の承諾を得なければ、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。
 - 6 甲は、第18条第1項第1号に該当する事由により契約を解除したときは、保証金を乙に返還しない。

（契約不適合責任）

- 第8条 乙は、この契約締結後、貸付物件について数量の不足その他契約の内容に適合しないものがあることを発見しても、貸付料の減免、損害賠償等の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、甲が知りながら告げなかった内容については、この限りでない。

（維持保存の義務）

- 第9条 乙は、仕様書に基づき善良な管理者の注意をもって貸付物件を維持保存しなければならない。

（使用上の制限）

- 第10条 乙は、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。ただし、あらかじめ書面により甲の承認を受けたときは、この限りでない。
- (1) 貸付物件の貸借権を譲渡しないこと。
 - (2) 貸付物件の現状を改変しないこと。
 - (3) 貸付物件を第3条の使用目的以外に使用しないこと。
- 2 乙は、貸付物件の利用にあたっては、府営住宅と一体となった構造であることを踏まえ、府営住宅の構造に損害を及ぼし、又は府営住宅の入居者に危険を及ぼす恐れがあると認められる行為を行ってはならない。また、乙は府営住宅管理者が行う府営住宅の点検、工事等、管理上必要な措置を妨げてはならない。

(使用状況の変更)

第 11 条 乙は、既存建築物に支障のない貸付物件の増築、又は貸付物件の現状が変わるような工事を行おうとするときは、あらかじめ書面により甲の承認を受け、甲が承認した設計法に従って施工しなければならない。

2 前項に係る費用は乙の負担とする。

3 甲は、必要があると認めた場合は乙の工事が施工中であっても、既に承認した設計及び工法の変更を要求することができる。

(修繕の義務)

第 12 条 甲は、貸付物件の修繕の義務を負担しないものとし、貸付物件について維持、保存、その他のための経費はすべて乙の負担とする。ただし、府営住宅の維持に影響の及ぶような貸付物件の主体構造部分の修繕については、この限りではない。

(公害災害の防除措置)

第 13 条 乙は、貸付物件の使用に伴い、公害が発生しないよう法令（条例を含む。以下同じ。）の規定、又は甲の指示に従わなければならない。

2 乙は、貸付物件の使用に関して火災、爆発その他の災害を予防するとともに法令の定め、又は甲の指示に従わなければならない。

3 乙は、甲及び地元市の公害及び災害の防止に関する施策に積極的に協力するものとする。

(滅失又はき損等の通知)

第 14 条 乙は、貸付物件の全部又は一部を滅失又はき損したときは、直ちにその状況を、甲に通知しなければならない。

(使用上の損害等)

第 15 条 乙は、その責に帰する理由により、貸付物件を滅失又はき損した場合において、甲が要求するときは、乙の負担において現状に回復しなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第 16 条 乙は、貸付物件に投じた有益費、必要費その他の費用があっても、これを甲に請求しないものとする。

(実地調査)

第 17 条 甲は、貸付物件について随時その状況を実地に調査し、乙に対し必要な報告若しくは資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、妨げ、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(契約の解除)

第 18 条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

(1) 乙が、次のいずれかに該当すると認められるとき。

ア 実施要領で定める参加資格を偽る等、不正な行為によりこの契約を締結したとき。

イ 破産、民事再生、会社更生又は特別清算等の手続き開始の申立て（自己申立てを含む。）等があったとき。

ウ 法人が合併され、又は解散した場合で、甲と乙の協議によってもこの契約に定める義務が履行される見込みがないとき。

エ 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に事実的に関与している者をいう。以下この条において同じ。）が、暴力団又は暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下この条において同じ。）であるとき。

オ 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき。

カ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき。

キ 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき。

ク 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。

ケ 前各号のほか、この契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 甲又は国若しくは他の地方公共団体その他の公共団体において公用又は公共用に供するため貸付物件を必要とするとき。

2 甲乙又はその一方がこの契約を解除するときは、契約解除日の3か月前までに申し出るものとする。ただし、乙は、原則、契約期間の途中で解約を申し出ることはいできない。

3 乙は、第1項第1号の規定によりこの契約を解除された場合において、甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(貸付物件の返還等)

第19条 乙は、賃貸借の期間が満了したとき、又は前条の規定によりこの契約を解除されたときは、甲の指定する期日までに貸付物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、賃貸借契約を締結して転貸している部分については、この限りではない。

2 乙は、前項の規定により生じた費用を甲に請求しないものとする。

3 甲は、第1項の甲の指定する期日までに貸付物件を甲に返還しないときは、乙に対し相当な損害金を請求できるものとする。

4 乙は、貸付期間が満了したとき、又は甲がこの契約を解除した場合において、貸付物件に投じた改良費等の有益費、修繕費その他の費用があっても、これを甲に請求せず、かつ契約解除により生じた乙の損害についても甲は賠償しないものとする。

5 この契約を年の途中で解除した場合の貸付料は第5条の貸付料を契約解除の日の属する月までの分を月割り計算して得た額とし、甲は既納貸付料との差額を乙に還付する。ただし、月割り計算して得た額に1円未満の端数が生じたときは、その端数は切り捨てるものとする。

6 前項の還付金については、利息を付さないものとする。

(損害賠償)

第 20 条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(工作物の撤去等)

第 21 条 乙は、甲が行う工事及びこれに関連する工事等において、乙の設置した工作物が支障又は現状に適合しない場合、甲がその変更あるいは撤去を要求したときは直ちに、乙の負担においてこれに応じなければならない。

(疑義等の決定)

第 22 条 この契約に関し疑義が生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ、これを定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 大阪府
代表者 大阪府知事 吉村 洋文 印

適格請求書発行事業者の登録番号 T2800020003453

乙

印

貸付物件の表示

【店舗】

名称	番号	専用面積 (㎡)	ゴミ置場 (㎡)	契約面積 (㎡)
府営東大阪春宮住宅6号棟店舗	101	74.83	1.88	76.71
〃	102	113.94	2.86	116.80
〃	103	96.44	2.42	98.86
〃	104	54.23	1.36	55.59
〃	105	118.39	2.97	121.36
府営東大阪春宮住宅7号棟店舗	101	89.43	2.24	91.67
〃	102	39.94	1.00	40.94
〃	103	108.18	2.71	110.89
〃	104	109.51	2.76	112.27
計		804.89	—	825.09

※ゴミ置場は共用。記載面積は床面積(20.20㎡)を各店舗に配分したもの。

【店舗用駐車場】

名称	番号	面積(㎡)
府営東大阪春宮住宅 6・7号棟店舗用駐車場	1~3, 5~8, 10, 11, 14~16	各 14.04
	12	28.08
計	13区画	196.56

※各区画の面積は、駐車場面積196.56㎡/14区画(12番は2区画分として計上)で算出。

このページは空白です。

8 提出書類の様式・記入例

府営東大阪春宮住宅内店舗有効活用事業
 (定期建物賃貸借)
 令和6年度 条件付一般競争入札

質 問 書

1. 応募申込予定者

所在地	〒		
商号又は名称			
代表者			
担当者	所属部課名		
	氏名		役職
	連絡先	電話	FAX
メールアドレス			

2. 質問事項

質問事項	質問内容

府営東大阪春宮住宅内店舗有効活用事業（定期建物賃貸借）
令和6年度 条件付一般競争入札参加申込書

令和 年 月 日

大阪府知事 様

府営東大阪春宮住宅内店舗有効活用事業（定期建物賃貸借）令和6年度 条件付
一般競争入札に参加したいので、実施要領の各条項を承知のうえ、申し込みます。

申込者 住 所（〒 ー ）
（所在地）

名 称
（法人名及び代表者名）

電話番号 （ ） ー

担 当 者

<添付書類>

①	誓約書
②	履行実績確認調書
③	事業責任者調書
④	宅地建物取引業者免許証（写し）
⑤	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）
⑥	納税証明書（原本で1か月以内に発行されたもの）
⑦	印鑑証明書（原本で3か月以内に発行されたもの）
⑧	法人概要
⑨	返信用封筒（定型封筒で、切手貼付のうえ返信先記載のこと。）

※入札参加証は、入札申込後審査のうえ、適正と認められる方に郵送します。

府営東大阪春宮住宅内店舗有効活用事業（定期建物賃貸借）
令和6年度 条件付一般競争入札参加証

施保 第 号
令和 年 月 日

様

大 阪 府 知 事
（ 公 印 省 略 ）

令和7年1月 日付け入札参加申込書により申込まれました府営東大阪春宮住宅内店舗有効活用事業（定期建物賃貸借）令和6年度条件付一般競争入札について、参加することを認めます。

（注意） この参加証は、入札当日、必ず持参してください。

誓約書

私は、大阪府が実施する府営東大阪春宮住宅内店舗有効活用事業（定期建物賃貸借）令和6年度条件付一般競争入札の申込みにあたり、次の事項を誓約します。

1. 府営東大阪春宮住宅内店舗有効活用事業（定期建物賃貸借）令和6年度条件付一般競争入札実施要領（以下「実施要領」という。）に定める入札参加に必要な資格を有しています。
2. 入札に際し、実施要領、府有財産賃貸借契約書（案）、その他関係法令をすべて承知のうえで申し込みます。
3. 事業実施に関する隣接土地所有者及び地域住民との調整については、すべて私が行うことを承知のうえで申し込みます。
4. 大阪府が、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「法」という。）及び大阪府暴力団排除条例（以下「条例」という。）に基づき、一般競争入札により暴力団を利することとならないよう、暴力団員若しくは指定暴力団の配偶者又は暴力団密接関係者を入札、契約から排除していることを承知したうえで、下記事項について誓約します。
 - 一般競争入札の申込みに際して、法第2条第6号若しくは法第32条第1項第2号又は条例第2条第2号及び第4号に掲げる者のいずれにも該当しません。
 - 本誓約書及び役員名簿等が大阪府から大阪府警察本部に提供されることに同意します。
 - 本誓約書4に該当する事業者であると大阪府が大阪府警察本部から通報を受け、又は大阪府の調査により判明した場合は、大阪府が条例に基づき、大阪府ホームページ等において、その旨を公表することに同意します。

令和 年 月 日

大阪府知事 様

申込者 住 所
(所在地)

名 称
(法人名及び代表者名)

生年月日

履行実績確認調書

令和 年 月 日

大阪府知事 様

申込者 住 所
(所在地)

名 称
(法人名及び代表者名)

事業名称：府営東大阪春宮住宅内店舗有効活用事業（定期建物賃貸借）

本店舗と同程度の施設において、過去に5年間の管理運営業務（テナントシーリング業務等）を誠実に履行した実績は、下表のとおりです。

業務名	業務期間	業務内容

(注) 記載した履行実績が確認できる契約書等の写しを添付すること。

事業責任者調書
(店舗等管理運営業務に関する知識を有する者)

令和 年 月 日

大阪府知事 様

申込者 住 所
(所在地)

名 称
(法人名及び代表者名)

事業名称：府営東大阪春宮住宅内店舗有効活用事業（定期建物賃貸借）

当該事業に配置する事業責任者は、下表のとおりです。

業務経歴・資格等	
氏名及び生年月日	(昭 ・ 平 年 月 日生)
住 所	
入社年月日	昭 ・ 平 年 月 日入社

(注) 資格を証する証書等の写しを添付すること。

令和 年 月 日

整理番号

No.

入札保証金納付書

大阪府知事様

入札者

住所

名称
〔 法人名
代表者名 〕

府営東大阪春宮住宅内店舗有効活用事業（定期建物賃借）令和6年度条件付一般競争入札に係る入札保証金を、次のとおり納付します。

記

保証金額		¥			
内 訳	有価証券	¥			
	証券名	種別	記号番号 枚数	額面	備考 (発行年月日)
			枚	¥	
			枚	¥	
	合計			¥	
上記の保証金を受け取りました。(入札終了後) 氏名					

(注) 1. 当日の受付までに必要事項を記入してください。

府 使 用 欄	保証金領収確認欄（保証金受入係）	大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室長	印
	保証金保管確認欄（保証金保管係）	大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室出納員	印
	保証金還付確認欄（本書と引換えに還付：保証金受入係）	大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室長	印

《記入例》

入札日

令和〇〇年〇〇月〇〇日

整理番号

No.

入札保証金納付書

大阪府知事様

入札者

住所 大阪市中央区〇〇町1-2-4

名称 株式会社〇〇
〔 法人名 代表取締役社長 施保一郎 代表者名 〕

府営東大阪春宮住宅内店舗有効活用事業（定期建物賃貸借）令和6年度条件付一般競争入札に係る入札保証金を、次のとおり納付します。

すべて記入すること

記

保証金額		¥ ※,※※※,※※※ -			
有価証券		¥ ※,※※※,※※※ -			
内 訳 証 券 明 細	証券名	種別	記号番号 枚数	額面	備考 (発行年月日)
	〇〇銀行〇〇支店 発行小切手	銀行支払保証 小切手	A 000000 1 枚	¥ ※,※※※,※※※ -	〇〇年〇〇月〇〇日
			枚	¥	
	合計			¥ ※,※※※,※※※ -	
上記の保証金を受け取りました。(入札終了後) 氏名					

(注) 1. 当日の受付までに必要事項を記入してください。

府 使 用 欄	保証金領収確認欄 (保証金受入係)	大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室長	印
	保証金保管確認欄 (保証金保管係)	大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室出納員	印
	保証金還付確認欄 (本書と引換えに還付：保証金受入係)	大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室長	印

入 札 書

大阪府知事様

入 札 者

住 所
(所在地)

氏 名
{ 法人名
代表者名 }

事 業 名 称
府営東大阪春宮住宅内店舗有効活用事業（定期建物賃貸借） 令和6年度条件付一般競争入札

金額 (税抜き)	千億	百億	拾億	億	千万	百万	拾万	万	千	百	拾	壹
										0	0	0

府営東大阪春宮住宅内店舗有効活用事業（定期建物賃貸借）令和6年度条件付一般競争入札
実施要領に記載された事項を承知のうえ、上記のとおり入札します。

(注)

1. 黒又は青のボールペンでご記入ください。
2. 金額は、消費税抜きの貸付料年額とし、千円単位までをアラビア数字で記載したうえ、初めの数字の頭に「¥」マークを入れてください。
3. 金額欄を書き損じた場合は、新たな用紙に書きなおしてください。
4. 一度提出した入札書の訂正・取り消しはできません。

《記入例》

入 札 書

大阪府知事様

入 札 者

住 所 大阪府中央区〇〇町1-2-4
(所在地)

氏 名 株式会社〇〇
(法人名) 代表取締役社長 施 保 一 郎
(代表者名)

事業名称
府営東大阪春宮住宅内店舗有効活用事業（定期建物賃貸借） 令和6年度条件付一般競争入札

金額 (税抜き)	千億	百億	拾億	億	千万	百万	拾万	万	千	百	拾	壹
				¥	1	2	3	4	5	0	0	0

- ・「¥マーク」を記入すること
- ・金額欄の訂正、桁間違いなどは無効になります。ご注意ください。

府営東大阪春宮住宅内
実施要領に記載された事項を承知のうえ、上記のとおり入札します。

(注)

1. 黒又は青のボールペンでご記入ください。
2. 金額は、消費税抜きの貸付料年額とし、千円単位までをアラビア数字で記載したうえ、初めの数字の頭に「¥」マークを入れてください。
3. 金額欄を書き損じた場合は、新たな用紙に書きなおしてください。
4. 一度提出した入札書の訂正・取り消しはできません。

委 任 状

私は、府営東大阪春宮住宅内店舗有効活用事業（定期建物賃貸借）令和6年度条件付一般競争入札に参加するにあたり、下記のとおり代理人に権限を委任します。

記

1. 委任する権限

府営東大阪春宮住宅内店舗有効活用事業（定期建物賃貸借）令和6年度条件付一般競争入札に関する一切の権限

2. 代理人

住 所

氏 名

入札者

住 所

名 称
〔 法人名 〕
〔 代表者名 〕

印
(印鑑登録印)

(注) 次の場合は、委任状を提出してください。

1. 法人の場合で、当日出席する者の社員証（写真付）がない場合
2. 個人の場合で、本人が当日出席できない場合

委任状

私は、府営東大阪春宮住宅内店舗有効活用事業（定期建物賃貸借）令和6年度条件付一般競争入札に参加するにあたり、下記のとおり代理人に権限を委任します。

記

1. 委任する権限

府営東大阪春宮住宅内店舗有効活用事業（定期建物賃貸借）令和6年度条件付一般競争入札に関する一切の権限

2. 代理人

住 所 大阪市北区〇〇町1-2

氏 名 天 満 花 子

入札者

住 所 大阪市中央区〇〇町1-2-4

名 称 株式会社〇〇
(法人名) 代表取締役社長 施 保 一 郎 印
(代表者名) (印鑑登録印)

印鑑登録印を忘れずに！

(注) 次の場合は、委任状を提出してください。

1. 法人の場合で、当日出席する者の社員証（写真付）がない場合
2. 個人の場合で、本人が当日出席できない場合

お問い合わせ先

【お問い合わせ先】

■大阪府 都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 施設保全課 資産活用グループ

大阪市住之江区南港北1-14-16 大阪府咲洲庁舎26階

※26階へは、第2バンク（1・2・6・17～28階）エレベータをご利用ください。

TEL (06) 6941-0351 (内線3042)

FAX (06) 6210-9750

○大阪府咲洲庁舎へのアクセス

- ・地下鉄中央線「コスモスクエア」駅下車、南東へ徒歩約8分
- ・ニュートラム南港ポートタウン線「トレードセンター前」駅下車、ATCビル直結

【府庁周辺案内図】

