

泉大津市市有財産定期建物  
賃貸借契約による貸付  
実 施 要 領

【条件付き一般競争入札】

令和6年12月

泉大津市総務部資産活用課

## 目 次

入札等のスケジュール	1
入札物件	2
泉大津市市有財産定期建物賃貸借による貸付実施要領の配布	2
入札参加資格を有しない者	2
契約上の主な特約	3
現地確認	4
入札参加申込み	4
入札保証金の納付方法等	5
入札書の送付	6
開札	6
入札の無効	7
落札者	7
入札の中止	7
契約	7
危険負担	8
関係法令等の遵守義務	8
その他	8

### 【添付書類】

- ・ 物件調書（物件番号1）
- ・ 定期建物賃貸借契約書（案）
- ・ 泉大津市市有財産定期建物賃貸借契約による貸付入札参加申込書
- ・ 誓約書
- ・ 暴力団排除に関する誓約書
- ・ 建物利用計画書
- ・ 委任状
- ・ 入札保証金還付請求書兼口座振替依頼書
- ・ 入札保証金納付書
- ・ 入札書

## 入札等のスケジュール

※入札の公告等	令和6年12月16日(月)付で、一般競争入札の内容等について公告します。実施要領配布期間は、令和6年12月16日(月)から令和7年1月31日(金)まで 第2(P2)
▼	
1 現地見学申込受付	令和6年12月24日(火)から令和6年12月25日(水)までの間、 現地見学申込みを受付 第5(P4)
▼	
2 現地見学会	令和6年12月27日(金)に以下の時間に現地にお越してください。 午後1時から午後2時までの間 第5(P4)
▼	
3 入札参加申込受付	令和7年1月6日(月)から令和7年1月31日(金)まで、入札参加申込み受付 第6(P4・5)
▼	
4 入札保証金納入	入札保証金は、本市指定の口座(本実施要領第6に記載)に、 令和7年2月3日(月)から令和7年2月17日(月)午後3時まで に振り込んでください。 第7(P5)
▼	
5 入札書送付 及び開札	送付期間：令和7年2月3日(月)から令和7年2月17日(月)まで ※泉大津郵便局留 開 札：令和7年2月21日(金) 物件1：午前9時10分から 第8・第9(P6・7)
▼	
6 契約保証金納入	契約保証金は、令和7年3月6日(木)までに本市所定の納付書 により納付してください。 第13(P7・8)
▼	
7 契約の締結	契約保証金の納付後、令和7年3月14日(金)までに契約を締結 していただきます。収入印紙代は、落札者の負担となります。 第13(P7・8)

泉大津市資産活用課が行う借地借家法第 38 条に基づく定期建物賃貸借契約による条件付一般競争入札に参加される方は、この実施要領をよく読み、次の各事項をご承知の上、お申込みください。

## 第1 入札物件

物件番号	所在	貸付面積	賃貸借期間	予定価格※ (賃貸借料月額)	管理費月額
1	泉大津市	1,209.26 m <sup>2</sup>	本契約の 発効時から 起算して 満 20 年間	1,159,978 円	222,112 円
	二田町一丁目	(内訳)		地下1階 13,606 円	地下1階 - 円
	1000 番地 1	地下1階 15.22 m <sup>2</sup>		1階 798,243 円	1階 113,397 円
	1000 番地 2	1階 892.89 m <sup>2</sup>		2階 348,129 円	2階 108,715 円
	(あすと松之浜)	2階 301.15 m <sup>2</sup>			

※契約面積には、2階キュービクル室 50.78 m<sup>2</sup>は算入しないが保守点検等は落札した後、事業者となった者が行う。

※物件の詳細は、別添の物件調書をご覧ください。

※予定価格には、消費税及び地方消費税相当額（以下「消費税等」という。）は含んでいない。

## 第2 泉大津市市有財産定期建物賃貸借契約による貸付実施要領の配布

(1) 配布期間 令和6年12月16日(月)から令和7年1月31日(金)まで  
ただし、土曜日、日曜日、祝日を除く。

※市ホームページからダウンロード可能です。

(2) 配布時間 午前8時45分から午後5時15分まで

(3) 配布場所 泉大津市東雲町9番12号

泉大津市役所総務部資産活用課(市役所2階)

電話番号 0725-33-1131(代表) 内線 2297

※郵送による要領の配布は、行いません。

## 第3 入札参加資格を有しない者

1 次のいずれかに該当する者

(1) 成年被後見人

(2) 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

(3) 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

(4) 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

(5) 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

(6) 破産者で復権を得ない者

(7) 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づき更生手続開始の申立てがなされて

いる者又は民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)に基づき再生手続開始の申立てがなされている者で、これらの法に基づく裁判所からの更生手続開始の決定がされていない者

(8)本市市有財産定期建物賃貸借に関わっている者

(9)泉大津市暴力団排除条例第 2 条に規定する暴力団、暴力団員等並びにこれらの者の依頼を受けて市有地等の売買契約をしようとする者

2 次のいずれかに該当する者で、その事実があった後 2 年を経過しないもの(その者を代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用する者についても、また同様とする。)

(1)泉大津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

(2)泉大津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連合した者

(3)落札者が泉大津市と契約を締結することを妨げた者又は泉大津市との契約者が契約を履行することを妨げた者

(4)泉大津市が実施する地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 234 条の 2 第 1 項の規定による監督又は検査に当たり職員の職務の執行を妨げた者

(5)正当な理由なく泉大津市との契約を履行しなかった者

(6)前各号のいずれかに該当する者で、その事実があった後 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

#### 第 4 契約上の主な特約

(1)貸付条件

① 借地借家法第 38 条に基づく定期建物賃貸借契約により貸付けするものとし、契約の更新はありません。

② 使用用途は、商業の用にとりして食料品小売業、医薬品・化粧品小売業、薬局・薬店とする。(複合可)

③ 現状有姿で引き渡します。一部、壁、柱、天井の仕上材残置。また、天井内の配管・配線の残置。外部に接するサッシ、シャッター残置。

④ 賃借人はあらかじめ書面による承認を得なければ次のいずれかに該当する行為をすることができません。

ア 使用目的の変更

イ 本件建物の現状の変更

ウ 本件建物の賃借権の譲渡

エ 本件建物の転貸

⑤ 引渡し後に店舗内設備に不具合が見つかった場合、当該設備の修繕・撤去及び新たな設備にかかる費用については賃借人の負担となります。

⑥ 本入札物件の商業施設は松之浜駅東地区第一種市街地再開発事業との合築であり、賃借人は、本入札物件に係る維持管理費のほか、大阪府住宅供給公社住宅入居者と共同で使用する施設等の利用、維持及び運営に要する費用(共同管理費)を負担する必要があります。(具体的には、冷暖房空調費、電灯、動力費、清掃、

衛生管理、塵芥処理費、保安全管理費、設備保守費、その他共同管理で発生する費用などが挙げられます。)

(2) 禁止する用途等

- ① 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項に定める風俗営業又は同条第5項に定める風俗関連営業その他これらに類する用途
- ② 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の事務所又はその他これに類する用途
- ③ 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条に規定する観察処分を受けた団体の事務所又はその他これに類する用途
- ④ 破壊活動防止法(昭和27年法律第240号)第5条第3号に規定する処分又は同法第7条に規定する解散の指定を受けた破壊的団体の事務所又はその他これに類する用途
- ⑤ 公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用途
- ⑥ その他社会通念上不適切と認められる目的の用途

(3) (1)(2)に定める義務の履行状況を確認するため、市が実地調査し、又は所要の報告を求めることがあります。その場合は協力する義務があります。

(4) (1)④(ただしイを除く。)または(2)の特約に違反した場合には月額賃貸借料の12ヵ月分、(1)④イまたは(3)の特約に違反した場合には月額賃貸借料の12ヵ月分を本市に対して違約金として支払っていただきます。

## 第5 現地確認

現地確認を入札参加の条件にはしておりませんが、必ず現地確認をしてください。なお、現地での質疑は一切受け付けません。申込みについては、事前に氏名(名称)、住所(所在)、連絡先電話番号、見学希望日時を電子メール本文に記載して送付してください。

- ① 見学受付期間 令和6年12月24日(火)から令和6年12月25日(水)午後5時まで
- ② 開催日時 令和6年12月27日(金)午後1時から午後2時まで
- ③ 開催案内 受付後、電子メールにて詳細をご案内します。翌営業日中に案内が届かない場合はお問い合わせください。
- ④ 電子メール送信先 [shisankatsuyou@city.izumiotsu.osaka.jp](mailto:shisankatsuyou@city.izumiotsu.osaka.jp) 資産活用課宛  
※件名に「【泉大津市市有財産定期建物賃貸借施設】現地見学会希望」と記載ください。

## 第6 入札参加申込み

本件の入札参加希望者は、市が指定する期日までに、次の必要書類を提出するものとします。なお、提出された書類は、一切返却いたしません。

(1) 提出書類

- ① 入札参加希望者につき1部

- ア 住民票（法人の場合は商業登記簿謄本又は登記事項証明書）
- イ 印鑑登録証明書（法人の場合は印鑑証明書）
- ウ 誓約書(様式第2-1号)
- エ 暴力団排除に関する誓約書(様式第2-2号)
- オ 泉大津市市有財産定期建物賃貸借契約による貸付入札参加申込書(様式第1号)(印鑑登録印で押印されたもの)
- カ 建物利用計画書(様式第3号)
- キ 入札保証金還付請求書兼口座振替依頼書
- ク 入札保証金納付書

※なお、ア及びイについては、発行後3ヶ月以内のものに限ります。

## (2)留意事項

落札後の賃貸借契約は、入札参加申込書に記載された名義でしか行いません。

書類を受付場所に直接持参する方法以外は、受付を行いません。

物件の入札参加申込者に関する情報については、一切お答えできません。

入札参加申込者が1社のみの場合においても、入札は実施し、予定価格以上の入札があれば落札とします。

## (3)受付期間及び受付場所

受付期間 令和7年1月6日(月)から令和7年1月31日(金)まで

※ただし、土曜日、日曜日、祝日を除く。

受付時間 午前8時45分から午後5時15分まで

受付場所 泉大津市役所総務部資産活用課(市役所2階)

※受付場所以外での受付は行いません。

※郵送による申込みの受付は行いません。

## 第7 入札保証金の納付方法等

入札保証金の納付方法等については、以下のとおりです。

- (1)入札参加申込者は、入札保証金を令和7年2月3日(月)から令和7年2月17日(月)午後3時までには必ず下記口座に振り込んでください。入札保証金は、各入札参加申込者の見積る月額1カ月分以上(消費税抜きの金額)となりますのでご注意ください。

銀行振込口座

■金融機関名：三井住友銀行

■支店名：泉大津支店

■口座種別：普通預金

■口座番号：1382778

■口座名義：泉大津市会計管理者（フリガナ） イズミオツシカケイカンリヤ

※振込手数料は各自ご負担いただきます。

- (2)入札保証金は、落札者以外の方には、後日、入札保証金還付請求書兼口座振替依頼書記載の口座に振り込みます。（3週間程度要します。）
- (3)落札者が納付した入札保証金は、契約保証金に充当します。
- (4)入札保証金には利息を付しません。

## 第8 入札書の送付

- (1) 入札は、入札書を郵送により提出する方法(以下「郵便入札」という。)で行います。
- (2) 郵便入札の方法については以下のとおりです。この提出方法によらない入札書は無効となりますので、よく確認してください。
- ア 封筒を用意し、入札書を封入のうえ入札参加申込者印により封印します。
- イ 封筒の表面には、市役所の宛先の他、朱書きにより「泉大津郵便局留」、「物件番号1」、「入札書在中」及び「提出期限：令和7年2月17日」を記載してください。
- 裏面には、「泉大津市市有財産定期建物賃貸借契約による貸付入札」、「入札参加申込者住所」、「入札参加申込者氏名」（法人の場合は「商号」、「代表者氏名）」を記載してください。
- ウ 封筒は、一般書留郵便又は簡易書留郵便により、泉大津郵便局留で郵送してください。
- (3) 入札参加申込者は、郵送により提出した入札書の書換え、引換え又は撤回をすることはできません。
- (4) 送付期間 令和7年2月3日(月)から令和7年2月17日(月)まで  
※なお、入札書は令和7年2月17日(月)必着(令和7年2月18日(火)の0時になるまで)に泉大津郵便局に到達しなければならないものとします。郵便事情等を考慮し、提出期限までに到達するように発送してください。提出期限を過ぎて到達した入札書は受付しません。
- (5) 入札書は本市所定の様式を使用してください。入札書の日付は、開札日を記載してください。
- ※金額の記入は、アラビア数字(0, 1, 2, 3・・・)の字体を使用するものとし、金額の前に「¥」マークを入れるものとします。
- ※入札金額は、物件の価格の総額を表示してください。
- ※入札書の記入はボールペン、万年筆等容易に消すことのできない筆記具を必ず使用してください。
- (6) 入札金額の表示は、1カ月分の賃借料金の額(消費税を含みません。)を表示して下さい。

## 第9 開札

- (1) 開札日時及び場所は以下のとおりです。

### ①開札日時

物件番号	開札日	受付時間	開札開始時間
1	令和7年2月21日(金)	午前8時45分～9時00分	午前9時10分

### ②開札場所 泉大津市役所 3階 予備室

- (2) 入札参加申込者は、開札に立会うこと。
- (3) 開札室への入室の際には、入札参加申込時に返却した「泉大津市市有財産定期建



物貸貸借契約による貸付入札参加申込書」写しを必ず持参し、受付に提示してください。

- (4) 代理人の立会も出来ませんが、その場合は委任状(様式第4号)を提出してください。
- (5) 開札に参加されない場合は棄権とみなします。
- (6) 開札結果につきましては、公開の請求があった場合、公開いたします。

## 第10 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は無効とします。

- (1) 入札参加資格のない者のした入札
- (2) 指定日時に提出しなかった入札
- (3) 入札保証金を納付しない者又は入札保証金が所定の額に達しない者がした入札
- (4) 入札者の記名又は押印がない入札
- (5) 同一入札について、入札参加申込者が二以上の入札をしたときは、その全部の入札
- (6) 入札金額又は入札者の氏名その他主要部分が識別しがたい入札
- (7) 訂正印のない金額の訂正、削除、挿入等による入札
- (8) 入札に関し不正な行為を行った者がした入札
- (9) その他入札に関する条件に違反した入札
- (10) 鉛筆、シャープペンシルその他の訂正の容易な筆記具により記入された入札

## 第11 落札者

落札者は、開札の結果、本市の予定価格以上の価格のうち、最高の価格をもって入札した者としてします。

同額の最高入札者が2人以上あるときは、直ちにくじによって落札者を決定します。

当該入札者のうち、くじを引かない者がある場合は、本市が指定した者(入札事務に関係のない職員)が入札参加申込者にかわってくじを引き、落札者を決定します。

## 第12 入札の中止

不正な入札が行われるおそれがあると認められるとき又は災害その他入札の実施が困難な特別な事情が生じたときは、予告なく入札を中止又は延期することがあります。

## 第13 契約

入札物件の落札者は、落札者決定後、令和6年12月3日(火)までに契約保証金を本市所定の契約保証金納付書により月額12カ月分(税込み)から入札保証金を差し引いた差額を納付していただきます。(契約に定める義務履行完了後、10%を差し引いた金額を還付)

当該契約保証金の納付確認後、落札者は、令和6年12月10日(火)までに定期建物貸借契約書を締結していただきます。なお、契約保証金の納付確認については、契約保証金納付書の領収証控え(写し)の提出をもって確認します。

契約書に貼付する収入印紙は、落札者で用意していただきます。

落札者が期日までに契約を締結しない場合は、入札保証金及び契約保証金は本市に帰属するものとし、還付はしません。

#### **第 14 危険負担**

落札者は、入札物件が現状有姿であることを理解し、面積その他物件調書に記載した事項について、実地に符合しない場合でも、これを理由として契約の締結を拒み、落札の無効の主張又は賃貸借料の減免等を請求することはできません。

#### **第 15 関係法令等の遵守義務**

落札者は、入札物件の賃貸借契約後に使用用途に供する改修工事等に際しては、関係法令等を遵守し、工事内容等について関係住民に十分説明し、理解を得られるよう努めなければなりません。なお、落札者が開発行為等により紛争が生じた場合は、落札者の責任において対処してください。

#### **第 16 その他**

入札に参加しようとする者は、本実施要領及び定期建物賃貸借契約書（案）に記載された事項について十分承知しておいてください。

# 物 件 調 書 (物件番号 1)

物件番号 : 1

所在地	泉大津市二田町一丁目 1000 番地 1、1000 番地 2
構造	鉄筋コンクリート造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造) 地下 1 階 ・ 地上 13 階 延床面積 13,523.67 m <sup>2</sup> のうち地下 1 階、1 階及び 2 階の一部
貸付面積	13,523.67 m <sup>2</sup> のうち、地下 1 階 15.22 m <sup>2</sup> 1 階 892.89 m <sup>2</sup> 2 階 301.15 m <sup>2</sup>
形状	明細図のとおり
接面道路の状況	南側 : 市道 現況幅員 約 6 m、北側 : 府道 現況幅員 約 16m、 東側 : 市道 現況幅員 約 8 m、西側 : 市道 現況幅員 約 16m
用途地域	近隣商業地域
交通機関	
鉄道	南海本線 松ノ浜駅 徒歩 1 分
現況	
地下 1 階 1 階 店舗 2 階 店舗 3 階～13 階 住宅	

特記事項

本件建物の商業施設は松之浜駅東地区第一種市街地再開発事業との合築であり、賃借人は、近隣に影響を与える悪臭、騒音類の発生を防止するよう努めなければなりません。

(使用用途について)

使用用途については、商業の用に供するもの（食料品小売業、医薬品・化粧品小売業、薬局・薬店）に限ります。

(賃貸借期間について)

賃貸借期間については、本契約の発効時から起算して満 20 年間、借地借家法第 38 条に基づく定期建物賃貸借契約とし、再契約は行いません。

(共同施設について)

松之浜駅東地区第一種市街地再開発事業に基づく各権利者による共同施設であり、管理主体である「あすと管理組合」が定める管理規約等に協力し、遵守する必要があります。

(共同設備等の使用、維持及び運営に要する費用について)

本件建物の商業施設は松之浜駅東地区第一種市街地再開発事業との合築であり、賃借人は、本件建物に係る維持管理費のほか、松之浜駅東地区第一種市街地再開発事業入居者と共同で使用する施設等の使用、維持及び運営に要する費用（共同管理費）を負担する必要があります。

(店舗内設備について)

現状有姿にて貸付を行います。本件建物の店舗内設備については、引き渡し後に動作確認を賃借人の責任で行うとともに、当該設備の使用時には、善良な管理者としての注意をもって使用してください。また、引渡し後に店舗内設備に不具合が見つかった場合、当該設備の修繕、撤去及び新たな設備にかかる費用については賃借人の負担とし、その施工にあたっては本契約書第 14 条に基づき賃貸人の承認を必要とします。なお、店舗内設備とは、入口シャッターより内部の設備（シャッター本体及び壁などの建物の躯体部分を除く。ただし、シャッターの鍵は含む。）及び配線、配管（本件建物の専用に供する部分。ただし、電気、ガス、水道については各計量メーターの内側とする。）を指します。

(駐車スペースについて)

本件建物の南側に面する駐車スペースについては、本件建物の商業施設を利用する来客用として駐車面積 171.79 m<sup>2</sup>を月額 22,800 円(税抜き)で設置しています。

お問合せ	泉大津市総務部資産活用課 電話 0725-33-1131 (内線 2297)
------	---

# 位置図



## 定期建物賃貸借契約書（案）

賃貸人泉大津市(以下「甲」という。)と賃借人〇〇〇〇(以下「乙」という。)とは、次の条項により次に示す市有財産について、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号。以下「法」という。）第 38 条の規定に基づく定期建物賃貸借権の設定を目的とした定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

(賃貸借物件)

第 1 条 賃貸借物件（以下「本物件」という。）は、次のとおり。

所在地	構造	階数	延床面積	用途
泉大津市二田町 一丁目 1000 番地 1、 1000 番地 2	鉄筋コンクリート造 (一部鉄骨鉄筋コンク リート造)	地下 1 階 地上 13 階	13,523.67 m <sup>2</sup> のうち、 1,209.26 m <sup>2</sup>  内訳 地下 1 階 15.22 m <sup>2</sup> 1 階 892.89 m <sup>2</sup> 2 階 301.15 m <sup>2</sup>	店舗 (商業施設)

なお、本物件の延床面積には、2 階キュービクル室 50.78 m<sup>2</sup>は算入しないが、設備の保守点検、維持管理については、乙が行うものとする。

(指定用途等)

第 2 条 乙は、本物件を入札参加申込みの「使用用途」の用に供するため、その全部について自ら使用し、他の目的に使用しない。ただし、あらかじめ乙が甲に書面による承認を得た場合は、この限りではない。

2 乙は、貸付物件について、次の各号に掲げる用途に供してはならない。

- (1) 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 項に定める風俗営業又は同条第 5 項に定める風俗関連営業その他これらに類する用途
- (2) 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の事務所又はその他これに類する用途
- (3) 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 条に規定する観察処分を受けた団体の事務所又はその他これに類する用途
- (4) 破壊活動防止法(昭和 27 年法律第 240 号)第 5 条第 3 号に規定する処分又は同法第 7 条に規定する解散の指定を受けた破壊的団体の事務所又はその他これに類する用途
- (5) 公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となるの目的の用途
- (6) その他社会通念上不適切と認められる目的の用途

(指定期日)

第 3 条 乙は、本物件を令和〇年〇月〇日までに指定用途に供しなければならない。

(指定期日の変更)

第4条 乙は、指定期日の変更を必要とするときは、詳細な理由を付した書面により甲の承認を得なければならない。

(賃貸借期間)

第5条 賃貸借期間は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの20年間とする。

- 2 前項に規定する賃貸借期間には、原状回復に要する期間を含む。
- 3 甲は第1項に定める賃貸借期間の初日に、本物件を乙に現状有姿にて引渡したものとする。

(契約更新等)

第6条 本契約は、前条に定める期間の満了により終了し、更新がない。ただし、甲及び乙は、協議の上、賃貸借期間満了の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。

- 2 甲は、前条に規定する期間満了の1年前から6か月前までの間の期間(以下「通知期間」という。)に乙に対し、賃貸借期間の満了によりこの契約が終了する旨を書面によって通知するものとする。
- 3 甲は、通知期間内に前項の通知をしなかった場合においても、通知期間経過後改めて期間の満了によりこの契約が終了する旨の書面による通知を乙にした場合、当該通知日から6か月を経過した日をもって、この契約は終了する。

(賃料)

第7条 乙は、賃料として月額金〇,〇〇〇,〇〇〇円(消費税及び地方消費税相当額を含む。)を甲に支払う。ただし、消費税等の税率が変更されたときは、その税率を適用した金額に変更する。

- 2 賃料は、営業開始日から満3年を経過する毎に公租公課の上昇、経済情勢の変動があったとき、又は近傍同種の物件の賃料に比較して不相当となったときなど、必要があると認められるときは賃料の改定を請求することができる。
- 3 前項の規定により、賃料が改定されたときは、甲は改定通知書により乙に通知する。
- 4 前項の通知があったときは、第1項の規定にかかわらず、甲の指定する日以降の本契約に定める賃料は、当該通知額とする。

(支払方法)

第8条 乙は、賃料を次に定める期限までに別途甲の発行する納入通知書により納付しなければならない。

期間	納入期限
令和〇年〇月から令和〇年〇月までの各月分	各月の末日

- 2 納入期限が金融機関の休業日に当たる場合は、金融機関の翌営業日を納入期限とする。

(賃料以外の諸経費)

第9条 乙は、次に掲げる共用部分、共用施設の維持管理費に関わる経費(以下「共同管理費」という。)を甲の計算に基づき、本物件の延床面積に応じて甲の請求する額(各月分)を各月の末日までに甲に支払うものとする。

- (1) 冷暖房空調費
- (2) 電灯、動力費

- (3) 清掃、衛生管理、塵芥処理費
- (4) 保安管理費
- (5) 設備保守費
- (6) その他共同管理で発生する費用

2 乙は、乙の営業活動に必要な来客用駐車場の使用料を甲に支払うものとする。なお、来客用駐車場は別途定めるものとする。

(延滞損害金)

第 10 条 乙は、本契約より生じる金銭債務の支払いを遅滞したときは、年 365 日あたり 14.6%の割合による延滞損害金を支払うものとする。

(充当の順序)

第 11 条 甲は、乙が賃料及び延滞損害金を納付すべき場合において、納付された金額が賃料及び延滞損害金の合計額に満たないときは、まず延滞損害金から充当する。

(契約保証金)

第 12 条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として賃料 12 月分に相当する額を甲に納付しなければならない。ただし、賃料を増額したとき、その他甲において必要があると認めるときは、契約保証金を増額し、甲の指定する日までに、別途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 前項の契約保証金は、第 24 条に定める損害補償金の予定又はその一部と解釈しない。

3 第 1 項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が第 22 条に定める義務その他この契約に定める義務の履行をしたときは、乙の請求により遅滞なく第 1 項に定める契約保証金の 20%を割引いた金額を乙に還付する。

5 甲は、第 1 項に定める契約保証金の全部又は一部について、賃料支払い、本物件の原状回復、損害賠償その他この契約から生じる一切の債務に充当することができるものとし、充当した金額に相当する部分は甲に帰属するものとする。また、甲が本項に基づき契約保証金を充当した場合には、乙は、直ちに充当した金額に相当する金額を甲に納付するものとする。

(契約不適合責任)

第 13 条 乙は、契約締結後、本物件の種類、数量、性質が契約目的に適合しないことを発見しても、甲に対し、賃料の減免及び損害賠償の請求をすることはできない。

(使用上の制限)

第 14 条 乙は、本物件について第 2 条に規定する使用目的の変更、又は本物件の模様替、改造等により現状を変更（本物件の修繕及びその他軽微な変更を除く。）しようとする場合には、事前に変更する理由、変更後の目的及び変更する箇所等を書面によって甲に申請し、その承認を得なければならない。

(権利譲渡等)

第 15 条 乙は、甲の承認を得ないで本物件を第三者に転貸しその他使用または使用収益を目的とす



る権利を設定し、賃借権を譲渡してはならない。

(善管注意義務)

第 16 条 乙は、善良な管理者としての注意をもって本物件を使用し維持管理に努めなければならない。

(滅失又は毀損等)

第 17 条 乙は、本物件が滅失し、若しくは毀損等したときは、直ちにその状況を甲に報告しなければならない。

2 乙は、乙の責任に帰すべき事由により、本物件が滅失し、若しくは毀損等したときは、甲の指示に従い乙の責任において、これを原状に復旧しなければならない。

(維持管理上の経費の負担)

第 18 条 本物件の維持、補修、改良及び電気、ガス、上下水道等の光熱水費、電話等の通信費その他使用に要する一切の経費は、乙の負担とする。

(実地調査等)

第 19 条 甲は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、乙に対して実地に調査し又は参考になるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。

- (1) 第 2 条第 2 項に定める使用してはならない用途等に関して、甲が必要と認めるとき
- (2) 第 7 条又は第 9 条に定める賃料又は共同管理費の納付がないとき
- (3) 第 14 条及び第 15 条に定める甲の承認を受けなかったとき
- (4) この契約に定める義務に違反したとき

(契約の解除等)

第 20 条 甲は、乙がこの契約に定める義務に違反した場合には、契約を解除することができる。

2 前項にかかわらず、甲は、本物件を国、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必要を生じたときは、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 5 第 4 項の規定に基づき、この契約を解除することができる。

3 甲は、乙に次の各号のいずれかに該当する行為又は事実があった場合、乙に対して催告その他何等の手続きを要することなく、直ちにこの契約を解除することができる。

- (1) 賃料又は共同管理費の納付を納付期限から 2 か月以上怠ったとき
- (2) 手形・小切手が不渡りになったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき
- (3) 差押・仮差押・仮処分・競売・保全処分・滞納処分等の強制執行の申立てを受けたとき
- (4) 破産、特別清算、民事再生、会社更生等の申立てを受け、若しくは申立てをしたとき
- (5) 第 2 条第 2 項、第 15 条の規定に違反したとき
- (6) 甲の書面による承諾なく、乙が 2 か月以上本物件を使用しないとき
- (7) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律及び泉大津市暴力団排除条例(平成 24 年条例第 1 号)の規定する暴力団等排除に係る契約の解除事由に該当したとき
- (8) 前各号のほか、この契約に付随して本契約に違反したとき

- 4 甲は、第1項又は第3項の規定によりこの契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害の責を負わないものとする。
- 5 乙は、甲が第1項又は第3項の規定によりこの契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(賃貸借期間内の解約)

第21条 乙は、賃貸借期間中であっても、6か月以上の予告期間（契約解約の申入れ日から解約希望日までの期間）をもって甲に対し書面による解約の申入れをすることができる。この場合、予告期間の満了と同時にこの契約は終了する。

(原状回復等)

第22条 乙は、第5条に定める賃貸借期間が満了するときは賃貸借期間満了日まで、又は前2条の規定によりこの契約が解除又は解約となったときは、乙の施行した諸設備並びに造作を撤去し、別表工事区分表における甲の工事区分が完成した当時の現状に回復した上で、甲に明け渡して返還させることができる。ただし、再契約のほか、甲が指示した場合にはこの限りでない。

- 2 この契約が終了し、乙が本物件を明け渡した後に本物件に残置した物件があるときは、甲は、乙がその所有権を放棄したものとみなして任意に乙の負担においてこれを処分することができる。
- 3 甲の指定する期日までに、乙が本物件を返還しないときは、乙は、甲の指定する期日の翌日から返還完了に至るまでの賃料相当額合計の倍額の損害金及び本物件内における必要費相当額を甲又は甲の指定する者に支払い、かつ明渡し遅延により甲の被った損害を賠償しなければならない。
- 4 甲は、乙が第1項に定める原状回復を履行しないときは、乙に代わって甲自ら執行し、若しくは他人に執行させることができる。なお、執行にかかる費用はすべて乙が負担する。

(違約金)

第23条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わなければならない。

- (1) 第14条の本物件の模様替、改造等による現状変更に係る事前承認を受ける義務又は第19条に定める義務に違反したときは、賃料12月分に相当する額
- (2) 第2条第2項又は第15条に定める義務に違反したときは、賃料12月分に相当する額
- 2 乙は、第20条第1項及び第3項の規定によりこの契約を解除されたときは、賃料12月分に相当する額
- 3 乙は、乙の責に帰すべき事由により第21条の規定に定める契約の解約を行ったときには、賃料12月分に相当する額
- 4 前3項に定める違約金は第24条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(損害賠償)

第24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。

(有益費などの放棄)

第25条 乙は、第5条に規定する賃貸借期間が満了した場合、第20条第1項又は第3項の規定に

より契約を解除された場合、若しくは第 21 条の規定により契約を解約した場合において、乙が支出した必要費及び有益費等については、甲に対してその償還の請求をすることができない。

2 甲の承認の有無にかかわらず乙が施した造作については、契約終了の場合において、乙は、その買取りの請求をすることができない。

(通知義務)

第 26 条 乙は、その商号、氏名、住所、代表者、営業目的、資本金その他商業登記事項若しくは身分上の事項に重要な変更が生じたとき又は届出印章、本物件の使用責任者若しくは契約上重要な事項に変更があったときは、遅滞なく書面により甲に通知する。

(契約の費用)

第 27 条 本契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第 28 条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えの管轄は、本物件の所在地を管轄する地方裁判所又は簡易裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第 29 条 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

上記の契約締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、両者記名押印の上各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

賃貸人「甲」 住 所 泉大津市東雲町 9 番 12 号  
氏 名 泉大津市長 南出 賢一

賃借人「乙」 住 所  
氏 名

(別紙) 工事区分表

工事 項目	工事区分		A工事	B工事	C工事
	費用負担		泉大津市	キーテナント	キーテナント
	施工区分		泉大津市	泉大津市	キーテナント
外装工事		全工事		—————	看板工事
建 築 工 事	躯体工事		全工事		—————
	防火区画, シャッター工事		全工事		—————
	各種設備室 区画工事		全工事		—————
	エレベーター, 区画工事		全工事		—————
	内 装 工 事	床	-250mm, C工事配管工事等 完了後のシグマ埋め戻し	共用部分仕上げ工事	専用部分仕上げ工事
		壁、柱	コンクリート打放し	同上	同上
		天井	コンクリート打放し	同上	A工事以降の全工事
		トイレ	共用トイレの全工事	—————	専用トイレ全工事
空調設備工事		室外機設置場所の確保		—————	A工事以降の全工事
換気設備工事		給排気ガラリの設置		—————	A工事以降の全工事
電 気 設 備 工 事	受変電設備		キュービクル設置場所の確保及び全工事	—————	—————
	自家発電設備		全工事		—————
	動力設備		—————	—————	全工事
	電灯、コンセント		—————	—————	全工事
	電話設備		端子盤から専有部分天井内 までの空配管	—————	A工事以降の全工事
	CATV工事		専有部分天井内までの空配 管	—————	A工事以降の全工事
	放送設備 有線放送		店舗内非常放送機 <sup>○</sup> 設置	店舗設計による増移設工事	・移設後の天井補修 ・有線放送設置の全工事
防犯設備		—————	—————	全工事	

工事 項目	工事区分		A工事	B工事	C工事
	費用負担		泉大津市	キーテナント	キーテナント
	施工区分		泉大津市	泉大津市	キーテナント
給水設備		屋外に引込メーター取付		—————	A工事以降の全工事
排水設備		—————	店舗内グリストラップ <sup>○</sup> 取付	—————	A工事以降の全工事
ガス設備		店舗内バルブ止め		—————	A工事以降の全工事
防 災 設 備 工 事	排煙設備		全工事（機械排煙）		—————
	自火報知設備		標準設備における全工事	店舗設計による増移設工事	移設後の天井補修
	非常用照明・誘導灯		標準設備における全工事	店舗設計による増移設工事	移設後の天井補修
	店内消火器		共用部分の法的対応工事		—————
エレベーター設備		—————	—————	—————	専用部分本体工事一式

## 維持管理・修繕・取替え

維持管理・修繕・取替えの費用負担は、A工事については甲負担、B・C工事については乙負担とする。

但し、乙または乙の使用人の故意・過失により補修修理を要する場合は、乙の負担とする。

又、受変電設備の維持管理・修繕については乙負担とする。

令和〇〇年〇〇月〇〇日

泉大津市長 様

住所(所在地) 〇〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

氏名(名称) 〇〇〇〇株式会社

代表取締役

(代表者名) 泉大津 太郎 ㊟

(印鑑登録印)

電話番号 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

### 泉大津市市有財産定期建物賃貸借契約による貸付入札参加申込書

私は、泉大津市市有地の下記物件の入札に参加したいので、それに係る市有不動産の定期建物賃貸借契約による貸付実施要領及び定期建物賃貸借契約書(案)等をすべて承知の上、入札に参加いたしたく必要書類を添付の上、申込みいたします。

#### 記

##### 入札参加物件

物件 番号	物 件	入 札 参 加 を 希 望 す る 物 件 の 所 在 地 番
1	建物	泉大津市二田町一丁目 1000 番地 1、1000 番地 2

##### 落札後の利用計画

(使用用途の種類など)

泉大津市受付印

(様式第2-1号)『記入例』

## 誓 約 書

私は、定期建物賃貸借契約による貸付入札に際し、貴市から示された泉大津市市有財産定期建物賃貸借契約による貸付実施要領、定期建物賃貸借契約書(案)等のすべての事項を承知の上、入札に参加しますので、後日これらの事柄について、一切の異議、苦情を申し出ないことを誓約し、本書を提出します。

令和〇〇年〇〇月〇〇日

泉大津市長 様

住所(所在地) 〇〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号  
氏名(名称) 〇〇〇〇株式会社  
代表取締役  
(代表者名) 泉 大 津 太 郎 (印)  
(印鑑登録印)

(様式第2-2号)『記入例』

暴力団排除に関する誓約書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

泉大津市長 様

所在地 〇〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

法人名 〇〇〇〇株式会社  
代表取締役

代表者職氏名 泉 大 津 太 郎 ⑩

私は、下記のいずれにも該当せず、将来においても該当しないことを誓約します。  
なお、この誓約が虚偽であり、又はこの誓約に反したことにより、当方が不利益を被ることとなっても、異議は一切申し立てません。  
また、貴市において必要と判断した場合に、警察等関係機関に照会することについて承諾します。

記

- 1 役員等(契約者が個人である場合にはその者を、契約者が法人である場合にはその役員又はその支店等の代表者、その他の団体にあつては法人等の役員と同様の責任を有する事務所の代表者をいう。以下同じ。)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「暴対法」という。)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者(以下「暴力団員等」という。)
- 2 暴対法第2条第2号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)又は暴力団員等が経営に実質的に関与している者
- 3 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正な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等を利用している者
- 4 役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して資金等を提供し、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者
- 5 役員等が暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している者
- 6 上記の1から5までのいずれかに該当することを知りながらこれを利用している者

(様式第3号)『記入例』

建 物 利 用 計 画 書

住所(所在地) ○○○市○○町○丁目○番○号  
氏名(名称) ○○○株式会社 (印)  
代表者名 代表取締役 泉 大 津 太 郎 (印)  
電話番号 ( ) (印鑑登録印)

(物件番号1)

項 目	内 容
1 建物利用 目的	
2 利用計画 (詳細に)	
3 利用開始 時期	令和 年 月
4 施設等の供 する業の性 質	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 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項に定める風俗営業又は同条第5項に定める風俗関連営業その他これらに類する用途</li><li>・ 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の事務所又はその他これに類する用途</li><li>・ 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条に規定する観察処分を受けた団体の事務所又はその他これに類する用途</li><li>・ 破壊活動防止法(昭和27年法律第240号)第5条第3号に規定する処分又は同法第7条に規定する解散の指定を受けた破壊的団体の事務所又はその他これに類する用途</li></ul> <p>上記に掲げる用途に供さない施設です。</p>
5 公害の処遇 について	汚水、有害物、ばい煙、騒音等の公害源となるものを敷地外に放出することはありません。

注1)この建物利用計画書は、「泉大津市市有財産定期建物賃貸借契約による貸付入札参加申込書」に添付してください。



## 委 任 状

代理人 住 所 ○○○市○○町○丁目○番○号

氏 名 泉 大 津 花 子 ㊞

(代理人使用印)

私は、上記の者を代理人と定め、下記の権限を委任します。

### 記

令和○○年○○月○○日開札の泉大津市市有財産定期建物賃借契約  
による貸付条件付き一般競争入札（物件番号1）に関する一切の権限

令和 年 月 日

委任者 住所(所在地) ○○○市○○町○丁目○番○号

氏名(名称) ○○○株式会社

代表取締役

(代表者名) 泉 大 津 太 郎 ㊞

(印鑑登録印)

電話番号 ○○-○○○-○○○○

※代理人は、開札において必ず代理人使用印を使用しなければなりません。

『記入例』

入札保証金還付請求書兼口座振替依頼書

令和 年 月 日

泉大津市会計管理者 様

還付請求者(入札参加申込者)

〒123-4567

住所(所在地) ○○○市○○町○丁目○番○号

(名称) ○○○○株式会社

氏名(代表者職氏名) 代表取締役 泉大津 太郎 ⑩

連絡先電話番号 ○○-○○○-○○○○

泉大津市財務規則第 107 条の規定により、入札保証金の還付を受けたいので、下記のとおり請求します。

なお、還付金は、下記の口座に振り込んでください。

記

1 請求内容

入札区分	泉大津市市有財産定期建物賃貸借契約による貸付に係る条件付き一般競争入札(物件番号1)								
還付請求金額(入札保証金額)	億	千万	百万	拾万	万	千	百	拾	円
		¥	7	6	5	4	3	2	1

2 振込先指定口座

金融機関名	○○	銀行・農協・信用金庫 信用組合・労働金庫	△△	本店・支店 出張所						
預金種別	普通	当座	口座番号	1	2	3	4	5	6	7
口座名義人 商号名称	(フリガナ) ○△◆□ カブシキガイシャ ○○○ 株式会社									

<注意事項>

- ・本書は、入札参加申込み時に提出してください。
- ・還付請求者の印は、入札参加申込書の申込者の印を押印してください。
- ・金額は、算用数字を用いて頭に「¥」記号をつけて記入してください。
- ・金額欄の訂正はしないでください。
- ・振込先指定口座は、入札参加申込者の口座を記入してください。

『記入例』

# 入札保証金納付書

令和 年 月 日

泉大津市会計管理者 様

住所(所在地)〇〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

氏名(名称) 〇〇〇〇株式会社

(代表者名) 泉大津太郎 ⑩

(印鑑登録印)

下記物件の入札保証金を次のとおり納付します。

物件名 (所在地番)	物件番号1 泉大津市二田町一丁目1000番地1、1000番地2
保証金額	¥〇〇〇, 〇〇〇-
内容 現金(振込)	¥〇〇〇, 〇〇〇-
上記の入札保証金を領収してください。 令和 年 月 日	契約担当者 資産活用課長 ⑩
上記の入札保証金を保管しました。 令和 年 月 日	泉大津市会計管理者 ⑩
上記の入札保証金を本書と引換えに還付 してください。 令和 年 月 日	契約担当者 資産活用課長 ⑩
上記の入札保証金を受取りました。 令和 年 月 日	受取人 住所 〇〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 氏名 〇〇〇〇株式会社 泉大津太郎 ⑩

『記入例』

# 入 札 書

泉大津市長 様

金 額	¥	1	2	百万	4	5	千	7	8	円
				3			6			9

ただし、泉大津市二田町一丁目 1000 番地 1、1000 番地 2 の 1 カ月当たり  
の賃貸借の価格

## 【物件番号 1】

泉大津市市有財産定期建物賃貸借契約による貸付実施要領及び定期建物  
賃貸借契約書(案)を承知の上、上記のとおり入札します。

令和〇〇年〇〇月〇〇日（開札日を記入）

入 札 者

住所(所在地) 〇〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

商号又は名称 〇〇〇〇株式会社

代表者氏名 泉 大 津 太 郎



(印鑑登録印)