

**条件付一般競争入札による  
市有不動産の定期建物  
賃貸借契約に基づく貸付  
実 施 要 領**

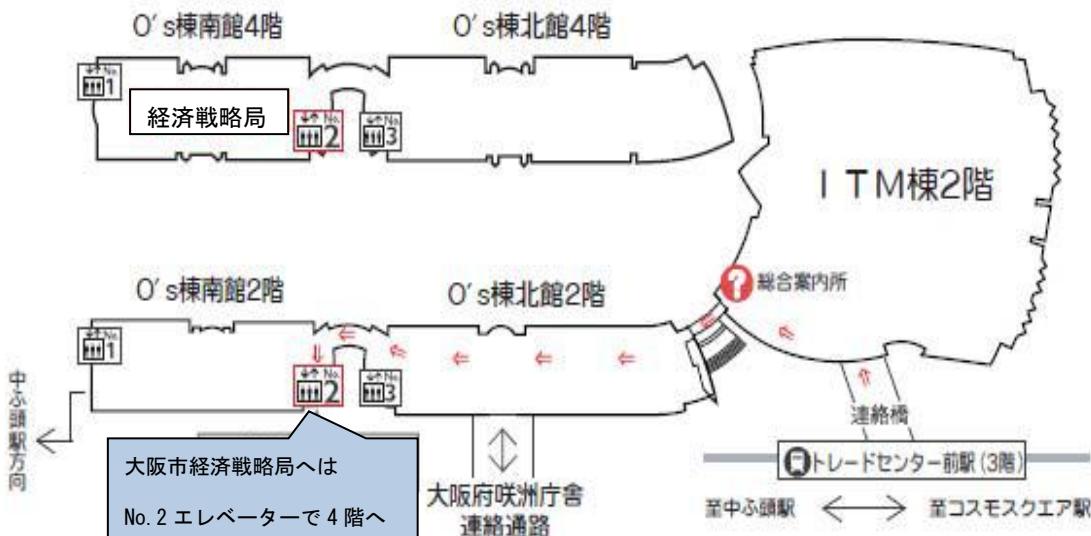
**【住吉商業施設】**

**令和8年2月  
大阪市経済戦略局**

## 受付場所・問い合わせ先

大阪市経済戦略局産業振興部産業振興課施設管理担当

大阪市住之江区南港北2丁目1番10号 ATCビル O's(オズ)棟 南館4階  
電話：06-6615-3791 電子メール：[ga0006@city.osaka.lg.jp](mailto:ga0006@city.osaka.lg.jp)



### 交通アクセス

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 約5分

### 《入札等スケジュール》

- 実施要領公表期間：令和8年2月2日（月）～令和8年3月2日（月）
- 現地見学申込受付：令和8年2月4日（水）～令和8年2月17日（火）
- 現地見学会：令和8年2月6日（金）～
- 質問受付期間：令和8年2月10日（火）～令和8年2月17日（火）午後1時まで
- 質問回答予定日：令和8年2月20日（金）午後1時
- 入札参加申込受付：令和8年2月24日（火）～令和8年3月2日（月）
- 入札日及び開札日：令和8年3月5日（木）午前10時30分
- 契約締結期限：令和8年3月31日（火）

## 目 次

1	入札物件	1
2	入札参加資格	1
3	契約上の主な特約	2
4	入札参加申込み	3
5	入札及び開札	5
6	入札保証金の還付等	8
7	契約説明会	8
8	契約の締結等	8
9	入札保証金の帰属	9
10	落札に至らなかった場合の貸付け	10
11	その他	11

(添付書類)

- ・ 物件調書
- ・ 入札参加申込書
- ・ 誓約書
- ・ 委任状
- ・ 市有財産定期建物賃貸借契約書（案）

## 実施要領

大阪市経済戦略局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係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、次の各事項を御承知の上、お申込みください。なお、入札は、予告なしに中止する場合があります。

### 1 入札物件

所在地（住居表示）	貸付地積 (m <sup>2</sup> )	賃貸借期間	予定価格 (賃料月額)
住吉区帝塚山東5丁目8番7 住吉商業施設1階3号区画	21.00 m <sup>2</sup>	令和8年4月1日～ 令和23年3月31日	30,800円

※ 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。）を含みません。契約の際は消費税等が加算されます。

### 2 入札参加資格

個人及び法人とし、本実施要領4（7）に記載する現地見学会に参加する者。ただし、次に該当する方は申込みの資格がありません。

- (1)地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- (2)大阪市暴力団排除条例（平成23年条例第10号）第2条第2号に規定する暴力団員  
又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められる者

#### （参考）大阪市暴力団排除条例第2条

この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1)暴力団　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。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。

- (2)暴力団員　法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。

- (3)暴力団密接関係者　暴力団又は暴力団員と密接な関係を有するものとして市規則で定める者をいう。

#### （参考）大阪市暴力団排除条例施行規則（平成23年規則第102号）第3条

条例第2条第3号の市規則で定める者は、次のいずれかに該当する者とする。

- (1)自己若しくは第三者の利益を図り又は第三者に損害を加える目的で、暴力団又は暴力団員を利用した者

- (2) 暴力団の威力を利用する目的で、又は暴力団の威力を利用したことに関し、暴力団又は暴力団員に対し、金品その他の財産上の利益又は役務の供与（次号において「利益の供与」という。）をした者
- (3) 前号に定めるもののほか、暴力団又は暴力団員に対し、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなる相当の対償のない利益の供与をした者
- (4) 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する者
- (5) 事業者で、次に掲げる者（アに掲げる者については、当該事業者が法人である場合に限る。）のうちに暴力団員又は前各号のいずれかに該当する者のあるもの
- ア 事業者の役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、当該事業者に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。）
- イ 支配人、本店長、支店長、営業所長、事務所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、営業所、事務所その他の組織（以下「営業所等」という。）の業務を統括する者
- ウ 営業所等において、部長、課長、支店次長、副支店長、副所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、それらと同等以上の職にある者であって、事業の利益に重大な影響を及ぼす業務について、一切の裁判外の行為をする権限を有し、又は当該営業所等の業務を統括する者の権限を代行し得る地位にあるもの
- エ 事実上事業者の経営に参加していると認められる者
- (6) 前各号のいずれかに該当する者であることを知りながら、これを相手方として、公共工事等に係る下請契約、資材又は原材料の購入契約その他の契約を締結した事業者

### 3 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、商業の用に供するものに限ります。
- ③ 現状有姿で引き渡します。なお、図面と現況が相違している場合、現況が優先します。
- 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
- オ 主要な構成員の変更
- ※合同会社等の構成員の半数以上に変更が生じる場合等
- ⑤ 店舗内設備の不具合に係る当該設備の修繕・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。

(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に供することはできません。
- 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号に定める暴力団又はその他の反社会的団体、及びそれらの構成員が  
その活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途に使用することはでき  
ません。
- ③ 政治的用途・宗教的用途に使用することはできません。
- ④ 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供することはできません。
- ⑤ 悪臭、騒音、粉塵、振動、土壤汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に  
使用することはできません。

④・⑤の例：劇物・毒物等の危険物を取り扱うもの、ペットショップのほか、  
ピアノ教室、カラオケルーム等の音響機器を使用するもの

- (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  
を求めることができます、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。)又は(2)の特約に違反した場合には月額賃料の12か月  
分、(1)④イ又は(3)の特約に違反した場合には月額賃料の4か月分を、また契約者  
が「2入札参加資格(2)」に記載の者であると認められ、契約解除した場合には  
月額賃料の18か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。

#### 4 入札参加申込み

(1) 申込受付期間

令和8年2月24日(火)～令和8年3月2日(月)  
午前9時30分～正午、午後1時～午後5時  
なお、土曜日、日曜日、祝日は受付を行いません。

(2) 申込受付場所

大阪市住之江区南港北2丁目1番10号 ATCビルO's棟 南館4階  
大阪市経済戦略局産業振興部産業振興課施設管理担当

(3) 申込みに必要な書類

- ① 入札参加申込書(本市所定様式)
- ② 誓約書(本市所定様式 A4サイズ両面)

※ホームページから表面と裏面を別々にダウンロードした場合は、必ず実印の割印を押してください。

③ <個人>印鑑登録証明書

<法人>印鑑証明書

④ <個人>住民票の写し

<法人>法人の登記事項証明書（「現在事項証明書」又は「履歴事項証明書」）

⑤ 事業計画書・建物利用計画図(建物の利用に当たっての計画図（例：各種レイアウト（建物以外の構造物を含む。）を図示してください。）

※ ③④については、発行後3か月以内のものに限ります。

⑤については、特に様式は定めていませんので、各自で作成してください。

※ 入札参加申込時に提出された建物利用計画図を基に、必要に応じてヒアリング等を行います。貸付条件及び禁止用途に抵触していると本市が判断する場合は、入札に参加することはできません。

※ 本市が申込みの受付に際し取得する個人情報は、本市不動産の契約関係事務のために収集するものであり、事務の目的外の利用・保有については、大阪市個人情報の保護に関する法律の施行等に関する条例（令和5年条例第5号）により制限されています。

#### (4) 申込みの手続

受付期間内に、申込みに必要な書類を受付場所に直接持参してください（送付、電話、ファックス、インターネットによる受付は行いません。）。

なお、書類不備等がある場合には受付を行いません。

また、申込受付期間以後の受付は一切行いません。

#### (5) 申込み時に交付する書類

ア 入札参加申込受付証（受付印を押印したもの。）

イ 入札保証金納付書

ウ 入札の手引

※入札書は、入札日当日受付時に交付します。

#### (6) 申込みに当たっての留意事項

① 落札後の市有財産定期建物賃貸借契約は、入札参加申込書に記載された名義以外では行いません。

② 提出された入札参加申込書等の内容が「3 契約上の主な特約」(2)に反する場合は、入札参加申込みの受付を取り消します。

③ 入札参加申込みの受付以降に入札参加資格がないことが判明した場合は、受付を取り消し、以降の入札には参加できません。

#### (7) 現地見学会

必ず現地見学をしてください。（現地見学会に申込みをしていない方は、入札に参加できません。）なお、現地での質疑は一切受けません。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8年2月4日(水)午前9時から令和8年2月17日(火)午後5時まで
- ② 開催日時 令和8年2月6日(金)～順次調整のうえご案内いたします。
- ③ 開催案内 受付後速やかに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 ([ga0006@city.osaka.lg.jp](mailto:ga0006@city.osaka.lg.jp)) 大阪市経済戦略局産業振興部  
産業振興課施設管理担当  
※件名に「【住吉商業施設】現地見学会希望」と記載ください。

#### (8) その他

本実施要領に関する質問については、電子メールにて提出してください。質問に対する回答要旨は、本市ホームページに掲載します。

- ① 質問受付期間 令和8年2月10日(火)午前9時から令和8年2月17日(火)午後5時まで
- ② 質問回答予定 令和8年2月20日(金)午後1時
- ③ 電子メール送信先 ([ga0006@city.osaka.lg.jp](mailto:ga0006@city.osaka.lg.jp)) 大阪市経済戦略局産業振興部  
産業振興課施設管理担当

## 5 入札及び開札

#### (1) 入札及び開札の日時

入 札 日	令和8年3月5日(木)
受 付 時 刻	午前9時30分から
入札書提出期限	午前10時30分
開 札 時 間	入札締切後即時

開札は、入札室に設置している時計が午前10時30分になると同時に開始し、開札開始後の入札はできません。

#### (2) 入札及び開札の執行場所

大阪市住之江区南港北2丁目1番10号 A T CビルO's棟 南館4階  
大阪市経済戦略局第2会議室

#### (3) 提出書類等（当日持参するもの）

- ① 入札参加申込受付証

- ② 委任状（本市所定様式）（代理人により入札しようとする場合のみ）
- ③ 実印（代理人により入札しようとする場合は委任状に押印した印鑑）
- ④ 入札保証金納付書  
※代理人により入札しようとする場合であっても、「入札人」欄には入札参加申込書に申請者として押印した実印が必要です。
- ⑤ 納付書・領収証書の本人控えの写し

(4) 入札保証金

入札参加者は、入札書に記入する賃料（月額）の3か月分以上の入札保証金を、交付した納付書・領収証書により、入札当日よりも前に金融機関の窓口で振り込んでください（ATM及びインターネットバンキングによる振込みには対応していません。）。

(5) 入札

- ① 入札参加者は、入札当日の受付時に交付する入札書に必要な事項を記入し、記名押印の上、入札箱に投函してください。なお、押印について、入札者本人にあっては実印、代理人にあっては委任状の「受任者」欄に押された印で行ってください。
- ② 入札は、代理人に行わせることができます。この場合は、委任状を入札受付時に提示し、入札書と一緒に入札箱に投函してください。

(6) 入札金額表示

入札金額は、1か月分の賃料の額（消費税等を含まない額）を表示してください。

(7) 入札書の書換え等の禁止

入札箱に投函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。

(8) 開札

- ① 開札は、入札締切後、直ちに入札者立会いの下で行います。
- ② 入札者が開札に立ち会わないときは、当該入札事務に關係のない本市職員を立ち会わせます。
- ③ 開札に立ち会わなかつた場合は、開札の結果について異議を申し立てることはできません。なお、入札の当日出席しなかつた者又は入札書提出期限に遅刻した者は、棄権とみなします。

(9) 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 予定価格を下回る価格による入札

- ② 入札参加資格がない者のした入札又は権限を証する書面の確認を受けない代理人がした入札
- ③ 指定の日時までに入札に必要となる書類を提出しなかった者の入札
- ④ 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
- ⑤ 入札者の記名押印がない入札
- ⑥ 本市が交付した入札書を用いないでした入札
- ⑦ 同一入札について入札者又はその代理人が2以上の入札をしたときは、その全部の入札
- ⑧ 同一入札について入札者又はその代理人がそれぞれ入札したときは、その双方の入札
- ⑨ 同一入札について他の入札者の代理人を兼ね又は2人以上の代理人として入札したときはその全部の入札
- ⑩ 入札金額又は入札者の氏名その他主要部分が識別し難い入札
- ⑪ 訂正印のない金額の訂正、削除、挿入等による入札
- ⑫ 入札に関し不正な行為を行った者がした入札
- ⑬ その他入札に関する条件に違反した入札

(10) 落札者

落札者は、本市の予定価格以上で、かつ、最高金額をもって入札した者とします。

なお、落札者には入札終了後、引き続き契約手続の説明を行います。

(11) くじによる落札者の決定

落札となるべき同価の入札をした者が2人以上あるときは、直ちにくじにより落札者を決定します。この際に、入札書に押印した印鑑が必要です。

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（入札事務に關係のない職員）が入札者にかわってくじを引き、落札者を決定します。

(12) 入札結果の公表

落札者があるときは、落札金額及び落札者名並びに落札者以外の入札者の入札金額及び入札者名の発表を行います。落札者がないときは、その旨の発表を行います。

入札後の問合せに対しては、落札金額及び落札者名を回答します。

本市ホームページに、全入札者の「入札金額」及び「入札者名」（個人の場合は「落札者名」のみ）を記載した入札経過調書を掲載するとともに、経済戦略局産業振興部産業振興課事務室（A T CビルO's棟 南館4階）において、閲覧方式により公表します。

### (13) 入札の中止

不正な入札が行われるおそれがあると認めるとき又は災害その他やむを得ない理由があるときは、入札を中止、又は入札期日を延期することがあります。

## 6 入札保証金の還付等

- (1) 落札者以外の者が納付した入札保証金は、開札後返還しますので、請求書に必要事項を記入の上、経済戦略局産業振興部産業振興課施設管理担当（A T CビルO's棟 南館4階）に提出してください。なお、還付には、開札終了後から起算し約4週間程度の日数を要します。
- (2) 入札保証金は、その受入期間について利息をつけません。

## 7 契約説明会

- (1) 落札者に対しては入札終了後、引き続き大阪市経済戦略局第2会議室で契約手続の説明会を行います。
- (2) 契約説明会には、落札者本人又は代理人が必ず出席してください。
- (3) 正当な理由なく契約説明会に出席されない場合は、落札者決定を無効とします。

## 8 契約の締結等

- (1) 貸貸借契約の締結は、令和8年3月31日（火）までに行います。  
なお、契約は入札参加申込書に記載された名義で行います。  
また、落札以降に入札参加資格がないことが判明した場合は、契約の締結は行わず、契約締結以降に入札参加資格がないことが判明した場合は、その契約を解除することができます。
- (2) 貸貸借期間  
令和8年4月1日から令和23年3月31日までの15年間とします。  
なお、貸貸借期間満了後の契約更新は行いません。
- (3) 契約金額  
契約金額（月額）は、落札金額に消費税等を加算した額とします。
- (4) 契約保証金  
契約締結時に、契約保証金として、契約金額の3か月分以上を納付していただき

ます。(既納の入札保証金を契約締結時に契約保証金に充当し、不足額を本市の発行する納付書にて納付していただきます。)

#### (5) 連帯保証人

連帯保証人は、借受人と連帯して本契約から生ずる一切の債務履行の責任を負わなければなりません（連帯保証人が個人の場合は、極度額を設定し、その額は賃料1年分とします。また、借受人は、連帯保証人に対し、民法（明治29年法第89号）第465条の10に規定される情報を提供する必要があります。）。

連帯保証人は、次の各号の資格を有し、かつ本市が承認する者でなければなりません。

① 大阪市内又は近隣市町村に住所又は事務所を有すること。

② 賃料年額の5倍以上の年間所得又は固定資産を有すること。

また、連帯保証人が上記のいずれかの資格を失ったとき、又は死亡、解散したとき、若しくは本市が変更の必要があると認めたときは、借受人は、速やかに本市の承認する連帯保証人を新たに立てなければなりません。

なお、契約保証金として、契約金額の6か月分を納付したときは、連帯保証人は不要です。

#### (6) 賃料の納付

賃料は毎月払いとし、次の納入期限までに本市発行の納入通知書により納付していただきます。

期 間	納入期限
令和8年4月から令和23年3月までの各月分	各月の末日

#### (7) 賃料の改定

賃料は、法令、大阪市財産条例（昭和39年条例第8号）の改定若しくは経済情勢の変動又は近隣賃料に比較して不相当となったこと等により、本市が必要と認めるときは、改定するものとします。

#### (8) 借地借家法第38条第3項に基づく書面への記名・押印

契約締結時までに借地借家法第38条第3項に基づき、建物の賃貸借は契約の更新がなく期間の満了により当該建物の賃貸借が終了する旨を記載した書面を交付し、定期建物賃貸借契約について説明します。説明を受け内容を理解していただいた後、書面への記名、押印をしていただきます。

### 9 入札保証金の帰属

落札者が、正当な理由なく指定する期限までに契約を締結しないときは、落札の効力を失い、既納の入札保証金は本市に帰属しお返しすることはできません。

## 10 落札に至らなかった場合の貸付け

(1) 令和8年3月11日（水）午前9時30分から入札予定価格で貸付けの申込みを先着順で受け付け、随意契約により契約します。なお、本件の貸付けについて、賃貸借期間は、「賃貸借契約締結日から令和23年3月31日」とします。

また、借受けの資格は「2 入札参加資格」と同様とし、契約上の主な特約についても「3 契約上の主な特約」と同様とします。

詳しくは、大阪市経済戦略局産業振興部産業振興課施設管理担当までお問合せください。

### (2) 受付時間

午前9時30分～正午、午後1時～午後5時

（土曜日、日曜日、祝日は受付を行いません。）

受付開始時刻より早く受付場所に到着した場合でも、その到着時刻による先後は考慮せず、一律に受付開始時刻に到着したものとみなします。同時に複数の申込みがあった場合は、抽選により貸付相手方を決定します。

### (3) 受付場所

大阪市住之江区南港北2丁目1番10号 A T CビルO's棟 南館4階

大阪市経済戦略局産業振興部産業振興課施設管理担当

申込者は、申込みに必要な書類を受付場所に直接持参するものとします（送付、電話、FAX、インターネットによる受付は行いません。）。

### (4) 申込みに必要な書類

① 市有財産借受申請書（本市所定様式）

② 誓約書（本市所定様式 A4サイズ両面）

※ホームページから表面と裏面を別々にダウンロードした場合は、必ず実印の割印を押してください。

③ <個人>印鑑登録証明書

<法人>印鑑証明書

④ <個人>住民票の写し

<法人>法人の登記事項証明書（「現在事項証明書」又は「履歴事項証明書」）

⑤ 事業計画書・建物利用計画図（土地の利用に当たっての計画図（例：各種レイアウト（建物以外の構造物を含む。））を図示してください。）

※借受申込時に提出された土地利用計画図をもとに、必要に応じてヒアリング等を行います。なお、貸付条件及び禁止用途に抵触していると本市が判断する場合は、申込みの受け取り消す場合があります。

※なお、③④については、発行後3ヶ月以内のものに限ります。

※また、書類に不備等がある場合には受付を行いません。

(5) 申込保証金

申込者は、市有財産借受申請書を提出後、賃料（月額）の3か月分の申込保証金を支払うものとします。

納付期限は、申込者が市有財産借受申請書を提出した日の翌日から起算して5日以内（土曜日、日曜日、祝日を除く。）とします。

なお、納付期限までに支払がない場合は、申込みを無効とします。

また、申込者が、正当な理由なく本市が指定する期限までに契約を締結しないときは、申込保証金は本市に帰属します。

(6) 貸付相手方の決定

本市が申込保証金の納付を確認した後、申込者に対して貸付決定通知書を交付します。

(7) 契約の締結等

貸付相手方と本市は、貸付決定通知日の翌日から起算して、14日以内に契約を締結します。契約は市有財産借受申請書に記載された名義で行います。

契約金額（月額）は、予定価格に消費税等を加算した額になります。

賃貸借契約締結と同時に、契約保証金として契約金額（月額・消費税等を含む。）の3カ月分以上を納付していただきます。（既納の申込保証金を賃貸借契約締結と一緒に契約保証金に充当し、不足額を本市の発行する納付書により納付していただきます。）

連帯保証人、賃貸借料の納付、賃貸借料の改定、借地借家法第38条第3項に基づく書面への記名・押印については、「8 契約の締結等 (5) 連帯保証人 (6) 賃貸借料の納付 (7) 賃貸借料の改定 (8) 借地借家法第38条第3項に基づく書面への記名・押印」と同様とします。

## 11 その他

(1) 契約の締結及び履行に関する一切の費用については、借受人の負担となります。

(2) 契約に際して、物件調書に記載のとおり条件がありますので必ずご確認ください。

(3) 本実施要領に定めのない事項は、土地利用に関連した法令、地方自治法（昭和22年法律第67号）、同施行令、大阪市契約規則（昭和39年規則第18号）等の関連諸法令に定めるところによって処理します。

※物件・契約に関する問合せ先：大阪市経済戦略局産業振興部産業振興課  
施設管理担当

所 在：大阪市住之江区南港北2丁目1番10号  
A T CビルO's棟 南館4階  
電 話：(06) 6615-3791