※借地借家法第 23 条第１項（借地権設定期間 30 年以上 50 年未満）

条件付一般競争入札による
市有不動産の事業用定期借地権
設定契約に基づく貸付
実　施　要　領

令和８年９月

大阪市教育委員会事務局

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４

５　入札及び開札・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９

９　入札保証金の帰属・・・・・・・・・・・・・・・・・・10

10　落札に至らなかった場合の貸付け・・・・・・・・・・10

11　その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・12

物件調書

入札参加申込書・誓約書・委任状・市有財産事業用定期借地権設定合意書（案）

実施要領

大阪市教育委員会事務局が行う事業用定期借地権設定契約（※）に係る建物解体撤去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^2）	賃貸借期間	予定価格 （賃料月額）
大阪市西淀川区佃 ５丁目 117 番３ （佃５丁目 12 番 12 号）	9,708.18 （実測）	令和９年４月１日～ 令和 59 年２月 28 日 （49 年 11 か月）	金 1,909,000 円

※　借地借家法（平成３年法律第 90 号）第 23 条第１項に基づく事業用定期借地権を公正証書により設定するもので、専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものは除く。）の所有を目的とする契約

２　入札参加資格

個人及び法人。ただし、次に該当する方は申込みの資格がありません。

⑴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
⑵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。

⑴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。

⑵暴力団員　法第２条第６号に規定する暴力団員をいう。

⑶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。
⑴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
⑵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

⑶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

⑷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

⑸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

⑹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

最低入札価格（地代）は、借受人において負担する費用を考慮して決定しました。次の特約に関する事項に関し借受人に発生する費用については、本市は一切責任を負いませんので、それを踏まえて、入札価格（地代月額）を借受人において決定してください。

⑴　土地の貸付条件

①　専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものは除く。）の所有を目的とすること。

②　契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長はありません。また、建物の買取請求権はありません。

③　借受人は、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　使用の目的を変更しようとするとき
イ　本件土地及び本件土地上に借受人が築造した建物の現状を増改築等により変更しようとするとき
ウ　本件土地上に借受人が築造した建物の余裕部分を第三者に貸し付け又は使用収益を目的とする権利を設定しようとするとき
エ　本件土地の転貸、賃借権の譲渡及び借受人が築造した建物に第三者のため抵当権又は質権の設定をしようとするとき
オ　主要な構成員を変更しようとするとき
※合同会社等の構成員の半数以上に変更が生じる場合等

⑵解体撤去条件付き建物及び構造物

本件土地には、物件調書に記載の建物及び建物以外の構造物（電気機械室、体育倉庫、エレベータ棟、駒止柵、メッシュフェンス、門扉、会所、水道配管、下水道管、ガス管、集水桝、マンホール、引込柱、照明灯、止水栓等）（以下「建物等」という。）が存置しています。

建物等については、借受人が本件土地を整備する前に、解体撤去工事を実施してください。また、建物等以外の地中障害物の存置が判明したときについても、同様に対応してください。

これら撤去（上記地中障害物を含む。）によって生じる費用については、借受人の負担とします。

⑶　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、土壌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。

⑷　⑴⑵⑶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が、その場合は協力する義務があります。

⑸　⑴①、③（ただし、イを除く。）又は⑶の特約に違反した場合には月額賃料の12か月分、⑴③イ又は⑷の特約に違反した場合には月額賃料の４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

⑴　申込受付期間

令和８年９月１日（火）～令和８年 12 月 18 日（金）
午前９時 15 分～正午、午後１時 15 分～午後５時
なお、土曜日、日曜日、祝日は受付を行いません。

⑵　申込受付場所

大阪市北区中之島１丁目３番 20 号（大阪市役所３階）
大阪市教育委員会事務局 総務部 施設整備課 管財グループ

⑶　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・土地利用計画図（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。）

※　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土地利用計画図を基に、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。

⑷　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。

⑸　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

エ　納付書・領収証書

※入札書は、入札日当日受付時に交付します。

⑹　申込みに当たっての留意事項

①　落札後の事業用定期借地権設定合意書の締結及び公正証書による契約は、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」⑵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。

⑺　現地見学会

次のとおり現地見学会を行います。希望者は、氏名（名称）、住所（所在地）、連絡先（電話番号）を、電子メール本文に記載して送付してください。

現地見学会の参加は、入札参加の条件としていませんが、本件土地は現状有姿での引渡しとなりますので、できる限り御参加ください。なお、現地での入札に関する質疑には一切回答しません。

①　日　　時　令和８年９月 15 日（火）から令和８年９月 18 日（金）
午前 10 時から午前 11 時まで及び午後２時から午後３時まで
※開始時刻までに集合してください。見学会開始後は施錠しますので、遅れると御参加いただけない場合があります。

②　申込受付　令和８年９月１日（火）から令和８年９月 14 日（月）まで

③　電子メール送信先　ua0005@city.osaka.lg.jp
大阪市教育委員会事務局総務部施設整備課

⑻　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９月 15 日（火）から令和８年９月 30 日（水）
午後５時まで

②　質問回答予定　令和８年 10 月 19 日（月）

③　電子メール送信先　ua0005@city.osaka.lg.jp
大阪市教育委員会事務局総務部施設整備課

5　入札及び開札

⑴　入札及び開札の日時

入　　札　　日　　令和９年１月 13 日（水）
受　付　時　刻　　午後２時 30 分から午後３時まで
入札書提出期限　　午後３時
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後３時になると同時に開始し、開札開始後の入札はできません。

⑵　入札及び開札の執行場所

大阪市北区中之島１丁目３番 20 号（大阪市役所３階）
大阪市教育委員会事務局入札室

⑶　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

⑷　入札保証金

入札参加者は、入札書に記入する契約金額（貸付料月額）の**６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。）。

⑸　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。

⑹　入札金額表示

入札金額は、<u>１か月分の賃料の額</u>を表示してください。

⑺　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。

⑻　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、当該入札事務に関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った場合は、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っ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。

⑼　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

⑽　落札者

落札者は、<u>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</u>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。

⑾　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（入札事務に関係のない職員）が入札者にかわってくじを引き、落札者を決定します。

⑿　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、教育委員会事務局総務部施設整備課事務室（大阪市役所３階）において、閲覧方式により公表します。

⒀　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

⑴　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、入札保証金納付書に必要事項を記入の上、教育委員会事務局総務部施設整備課管財グループ（大阪市役所３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。

⑵　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

⑴　落札者に対しては、入札終了後、引き続き教育委員会事務局会議室で契約手続の説明会を行います。

⑵　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。

⑶　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

⑴　落札者と本市は、令和９年２月 26 日（金）までに「市有財産事業用定期借地権設定合意書」を締結します。

正当な理由なく落札者が上記期日までに合意書の締結をしない場合は、落札者決定を無効とします。また、「９　入札保証金の帰属」のとおり、入札保証金は本市に帰属します。

⑵　契約の締結は、令和９年３月 29 日（月）までに行います。なお、契約は公正証書によるものとし、事業用定期借地権設定に係る公正証書の作成に必要な一切の経費は落札者の負担とします。

正当な理由なく落札者が上記期日までに契約の締結をしない場合は、落札者決定を無効とします。また、「９　入札保証金の帰属」のとおり、入札保証金は本市に帰属します。

⑶　賃貸借期間

令和９年４月１日から令和 59 年２月 28 日までの 49 年 11 か月間とします。

なお、賃貸借期間満了後の契約更新は行いません。

⑷　契約保証金

契約締結時に、契約保証金として、契約金額（貸付料月額）の**６か月分以上と、原状回復に必要な建物解体撤去相当額**を納付していただきます。ただし、連帯保証人を設定した場合には、契約金額（貸付料月額）の６か月分以上のみを支払っていただきます。（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。）

⑸　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年分に原状回復に必要な金額（解体撤去費相当額）を加算した金額とします。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（貸付料月額）の６か月分以上に、原状回復に必要な金額（解体撤去費相当額）を加算した金額を納付したときは、連帯保証人は不要です。

⑹　賃料の納付

賃料は年２回払いとし、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
毎年４月１日から９月 30 日までの賃料	毎年４月 30 日
毎年 10 月１日から３月 31 日までの賃料	毎年 10 月 31 日

※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が納入期限

⑺　賃料の改定

賃料は、３年ごとに以下の計算式に基づき算定した額に改定するものとします。

改定賃料＝従前の賃料×スライド率

スライド率＝（名目 GDP 変動率＋大阪市消費者物価指数（総合）変動率）／２

〈名目 GDP 変動率〉

従前の賃料の適用始期及び今回算定する賃料の適用始期前日のそれぞれ６か月前の属する四半期名目 GDP 実額の変動率（小数点以下第４位を四捨五入し第３位までとする）

〈大阪市消費者物価指数（総合）変動率〉

従前の賃料の適用始期及び今回算定する賃料の適用始期前日のそれぞれ６か月前の大阪市消費者物価指数（総合/月別指数）の変動率（小数点以下第４位を四捨五入し第３位までとする）

上記によるほか、関係法令及び大阪市財産条例の改正並びに経済情勢の変動があったとき、又は近傍類似の物件の賃料に比較して不相当となったとき等、本市が必要があると認めるときは、賃料を改定するものとします。

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

⑴　令和９年１月 14 日（木）午前９時 30 分から令和９年１月 20 日（水）午後５時まで、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、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、大阪市教育委員会事務局総務部施設整備課管財グループまでお問合せください。

⑵　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。

⑶　受付場所

大阪市北区中之島１丁目３番 20 号（大阪市役所３階）

大阪市教育委員会事務局 総務部 施設整備課 管財グループ

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。）。

⑷　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・土地利用計画図（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、申込みの受付けを取り消す場合があります。

※なお、③④については、発行後３ヵ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。

⑸　申込保証金

申込者は、市有財産借受申請書を提出後、契約金額（貸付料月額）の**６か月分以上**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、12 月 29 日から１月３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。

⑹　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。

⑺　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「市有財産事業用定期借地権設定合意書」を締結します。

「市有財産事業用定期借地権設定合意書」の締結日から起算して 30 日以内に随意契約により契約の締結を行います。契約は公正証書によるものとし、公正証書の作成に必要な一切の経費は貸付相手方の負担とします。

正当な理由なく上記期日までに契約手続を行わない場合は、契約の締結は行いません。また、申込保証金は本市に帰属します。

「市有財産事業用定期借地権設定合意書」の締結及び公正証書による契約は、市有財産借受申請書に記載された名義で行います。

契約締結と同時に、契約保証金として契約金額（貸付料月額）の**６か月分以上と、原状回復に必要な建物解体撤去相当額**を納付していただきます。ただし、連帯保証人を設定した場合には、契約金額（貸付料月額）の６か月分以上のみを支払っていただきます。（既納の申込保証金を契約締結と同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より納付していただきます。）。

賃貸借期間、連帯保証人、賃料の納付、賃料の改定については、「８　契約の締結等」の「⑶　賃貸借期間」「⑸　連帯保証人」「⑹　賃料の納付」「⑺　賃料の改定」と同様とします。

11　その他

⑴　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。

⑵　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。

⑶　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

大阪市教育委員会事務局総務部施設整備課管財グループ
所　在：大阪市北区中之島１丁目３番 20 号
　　大阪市役所３階
電　話：０６－６２０８－９０８４
Ｍａｉｌ：ua0005@city.osaka.lg.jp
開庁日：月曜日から金曜日の午前９時から午後５時30分まで
閉庁日：土曜日、日曜日、祝日及び12月29日から翌年１月３日まで

《主なスケジュール》

入札参加申込受付	令和８年９月１日（火）　～ 令和８年 12 月 18 日（金）
現地見学申込受付	令和８年９月１日（火）　～ 令和８年９月 14 日（月）
現　地　見　学	令和８年９月 15 日（火）　～ 令和８年９月 18 日（金）
質　問　受　付	令和８年９月 15 日（火）　～ 令和８年９月 30 日（水）
質 問 回 答 予 定	令和８年 10 月 19 日（月）
入 札 及 び 開 札	令和９年１月 13 日（水）
合意書締結期限	令和９年２月 26 日（金）
契 約 締 結 期 限	令和９年３月 29 日（月）
賃貸借契約開始	令和９年４月１日（木）

物件調書

所在地	大阪市西淀川区佃５丁目 117 番３		
住居表示	大阪市西淀川区佃５丁目 12 番街区		
貸付地積	9,708.18m^2		
形状	明細図のとおり	土地の状況	建物あり
接面道路の状況	東側　市道　　現況幅員　約８ｍ 南側　市道　　現況幅員　約６ｍ		
用途地域	工業地域		
交通機関			
鉄道	阪神本線　千船駅の北西方　約 1,000ｍ　徒歩約 13 分		
現況			

土地面積　：　9,708.18 ㎡
建物延べ床面積　：　①2,578.19 ㎡　②4,041.27 ㎡
用途　：　①屋体棟、②特別・普通教室棟、管理室棟
構造　：　①②地上４階　鉄筋コンクリート造（①②平成２年３月新築）
既存建物以外の構造物　：　③電気機械室　　鉄筋コンクリート造　１階　34 ㎡
④体育倉庫　　鉄筋コンクリート造　１階　40 ㎡
⑤エレベータ棟　鉄筋コンクリート造　６階　217 ㎡
駒止柵、メッシュフェンス、門扉、会所、水道配管、下水道管、ガス管、集水桝、マンホール、引込柱、照明灯、止水栓等

特記事項

１　本件土地は、全て現状有姿のまま貸し付けます。契約不適合責任は、一切負いません。

２　本件土地上の建物は未登記です。延床面積は、大阪市公有財産台帳に記載されているものであり、不動産登記法その他登記に必要となる諸規則等の規定に基づく算定ではありません。入札参加希望者には、建物図面の写しを配布しますので、必ずご確認ください。

３　入札参加希望者には参考図を配布しますので、借受人の負担により、借受人が物件土地を整備する前に現存する建物を解体撤去してください。地中埋設物の専門調査機関による調査は行っていません。地中埋設物の撤去が必要な

場合は、借受人の負担で撤去してください。なお、本件は、建物の解体撤去費用相当額及び地中埋設物の存否が不明であることを考慮して、本件入札予定価格を決定しています。

4　本件土地に、駒止め柵、メッシュフェンス、門扉、会所、水道配管、下水道管、ガス管、集水桝、マンホール、引込柱、照明灯、止水栓等が残存しています。撤去等が必要な場合は、借受人において行ってください。なお、本件入札予定価格は、撤去費用相当額を考慮した価格としています。

5　本件土地は、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地外ですが、事前に試掘調査を行ったところ、本格的な発掘調査を必要とする埋蔵文化財は確認できませんでした。よって、当該地において今後予定される土木工事等については、特に本格的な発掘調査の必要はありません。ただし、工事掘削に際して、遺構・遺物等が発見された場合には、ただちに工事を中止し、大阪市教育委員会事務局総務部文化財保護課（℡：06-6208-9168）と協議してください。

6　本件土地の一部（5,075.45 ㎡）は、土壌汚染対策法第 11 条の形質変更時要届出区域の指定（令和７年８月８日届指-475 号）を受けており、土地の形質の変更を行う場合には、本市に届出を行う必要があります。その施行方法が一定の基準に適合しない場合には、届出者に施行方法に関する計画の変更を命ずることがあります。詳細は、大阪市環境局環境管理部環境管理課土壌汚染対策グループ（℡：06-6615-7926）まで、お問い合わせください。

7　本件土地は、調査会社による調査の結果、建物内及び外壁の一部にアスベストが使用されていることが確認されました。入札参加希望者には調査結果報告書の写しを配布しますので必ずご確認ください。その他の部分についてもアスベストが使用されている可能性がありますので、解体撤去等する際には、法令等に準拠し、借受人において適切な作業を実施してください。
なお、本件入札予定価格は、確認された部分のアスベスト撤去費用相当額を考慮した価格としています。

8　本件土地の利用形態により、接道している大阪市認定道路の道路施設の形状変更、撤去及び復旧が必要な場合は、大阪市建設局十三工営所（℡：06-6306-1881）と協議の上、道路舗装等の影響範囲の復旧も含めて、工営所の指示どおり借受人の負担で行ってください。

9　本件土地は、景観計画区域に指定されており、大阪市の「大阪市都市景観条例」において、一定規模以上の建築物の建築等や構造物の建設等（届出対象

行為）を行う場合は、良好な景観形成を推進するため、あらかじめ、市長に対して届出を行う必要があります。
また、届出の前段階で、届出に係る建築物及び工作物の景観形成基準や周辺への配慮事項について、事前協議を行います。届出内容が景観形成基準に適合しない場合は、勧告や氏名の公表、変更命令を行う場合があります。詳細については、大阪市計画調整局計画部都市計画課（電話：06-6208-7887）にてご確認ください。

10　本件土地は、宅地造成等工事規制区域に指定されており、「宅地造成及び特定盛土等規制法」において、一定の規模の盛土等を行う場合は、あらかじめ大阪市長の許可が必要ですので、市長に対して届出を行う必要があります。詳細については、大阪市計画調整局開発調整部開発誘導課（電話：06-6208-7897）にてご確認ください。

11　本件土地において、都市計画法第４条に規定する開発行為を行うときは、建築物の用途、規模等に応じて、接道条件その他により開発行為の制限を受ける場合や、道路拡幅など同法及びその他関係規定で定める公共施設の整備が必要な場合があります。詳細は、大阪市計画調整局開発調整部開発誘導課（℡：06-6208-9285）までお問い合わせください。

12　本件土地について、開発許可、大規模建築物（準大規模建築物）に関する事前協議等が必要となる場合があります。対象となる条件等の詳細については、大阪市計画調整局開発調整部開発誘導課（電話：06-6208-9285）へお問い合わせください。
また、構造物の新築、増築、改築、移転等を行う際に、建築確認申請手続きが必要となる場合があります。詳細については、大阪市計画調整局建築指導部建築確認課（電話：06-6208-9291）にてご確認ください。
なお、事前協議等により防火水槽の設置や貯留槽等の施設設置が必要となる場合があります。

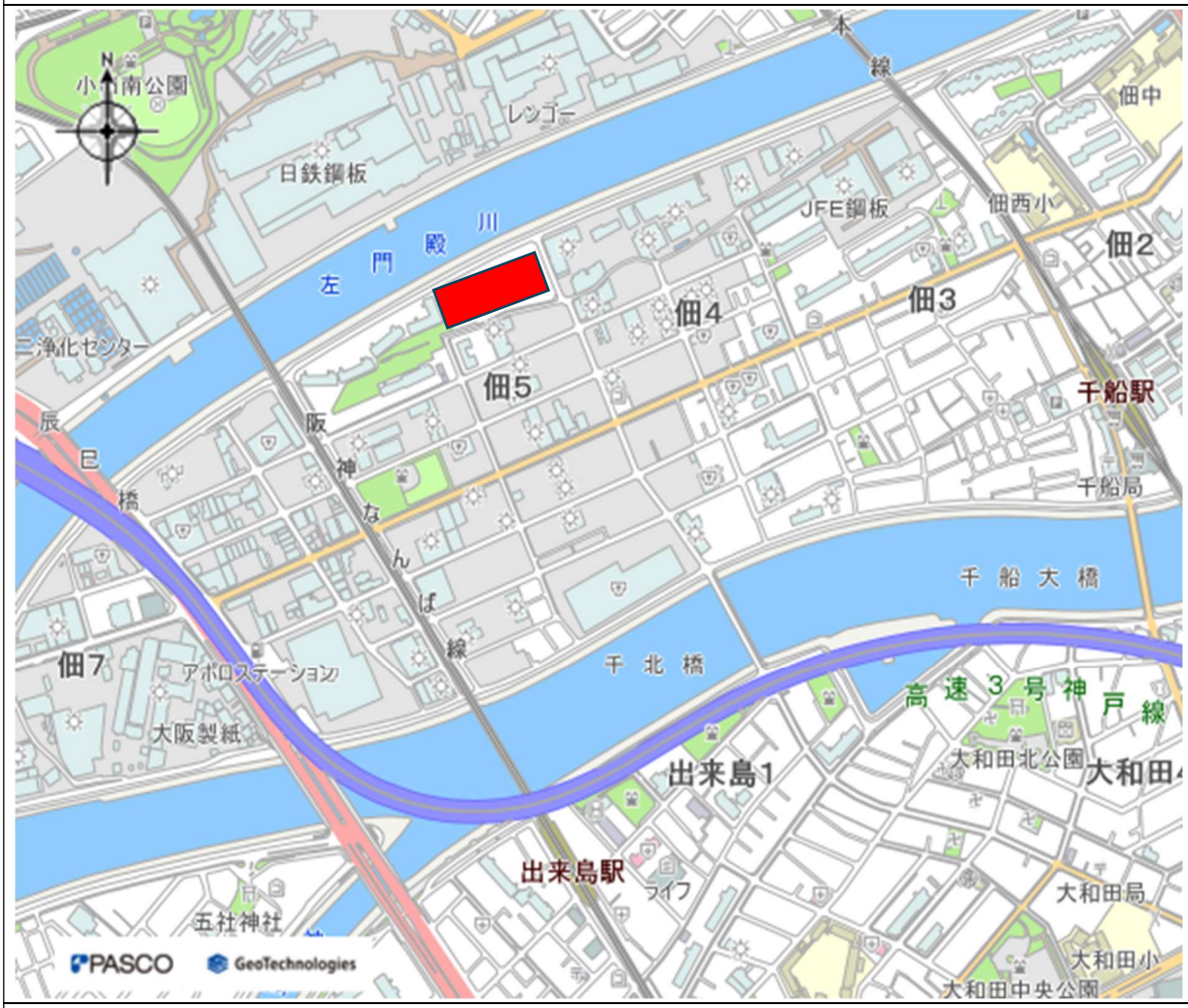
13　本物件接面北側道路は、大阪府が所管する河川管理用通路で建築基準法上の道路ではありません。また、河川区域の境界から 18m以内は河川保全区域に指定されており、当該区域内で掘削や盛土、工作物の新築や改築には、河川法第 55 条に基づく許可が必要となります。詳細は、大阪府西大阪治水事務所維持管理課河川管理グループ（電話：06-6541-7773）にてご確認ください。

14　法令に基づく官公署への諸手続きが必要な場合、借地人の負担で実施する必要があります。

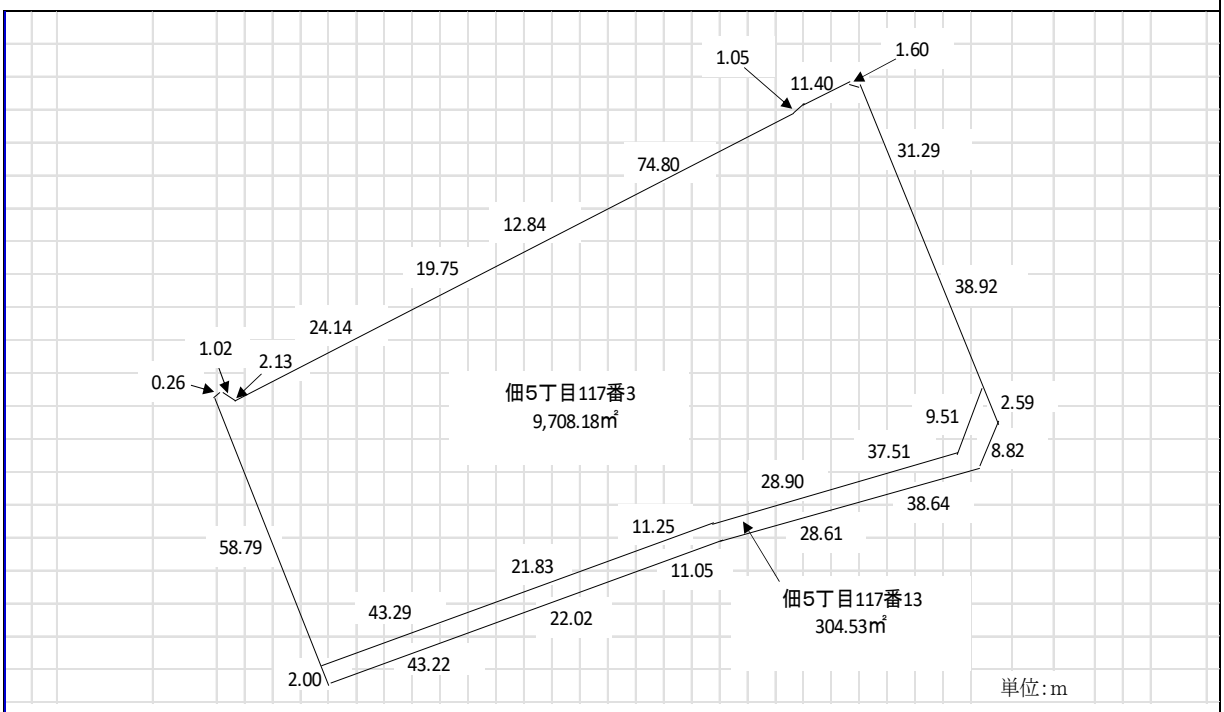
15　本件土地上の建物内に存する変圧器及び高圧コンデンサにおけるポリ塩化ビフェニル（以下「ＰＣＢ」という。）については、本市において調査したところ、ＰＣＢの含有については確認できませんでした。また、照明灯安定器におけるＰＣＢについては、既存建物等が平成２年３月新築のため、ＰＣＢの含有についてはないものと考えております。
万一、ＰＣＢ廃棄物（照明灯安定器等）が確認された場合は本市と協議してください。（ＰＣＢ廃棄物は、本市所有とし本市が適切に処分します。）

お問合せ	大阪市教育委員会事務局総務部施設整備課管財グループ　　電話 06-6208-9084

周辺図

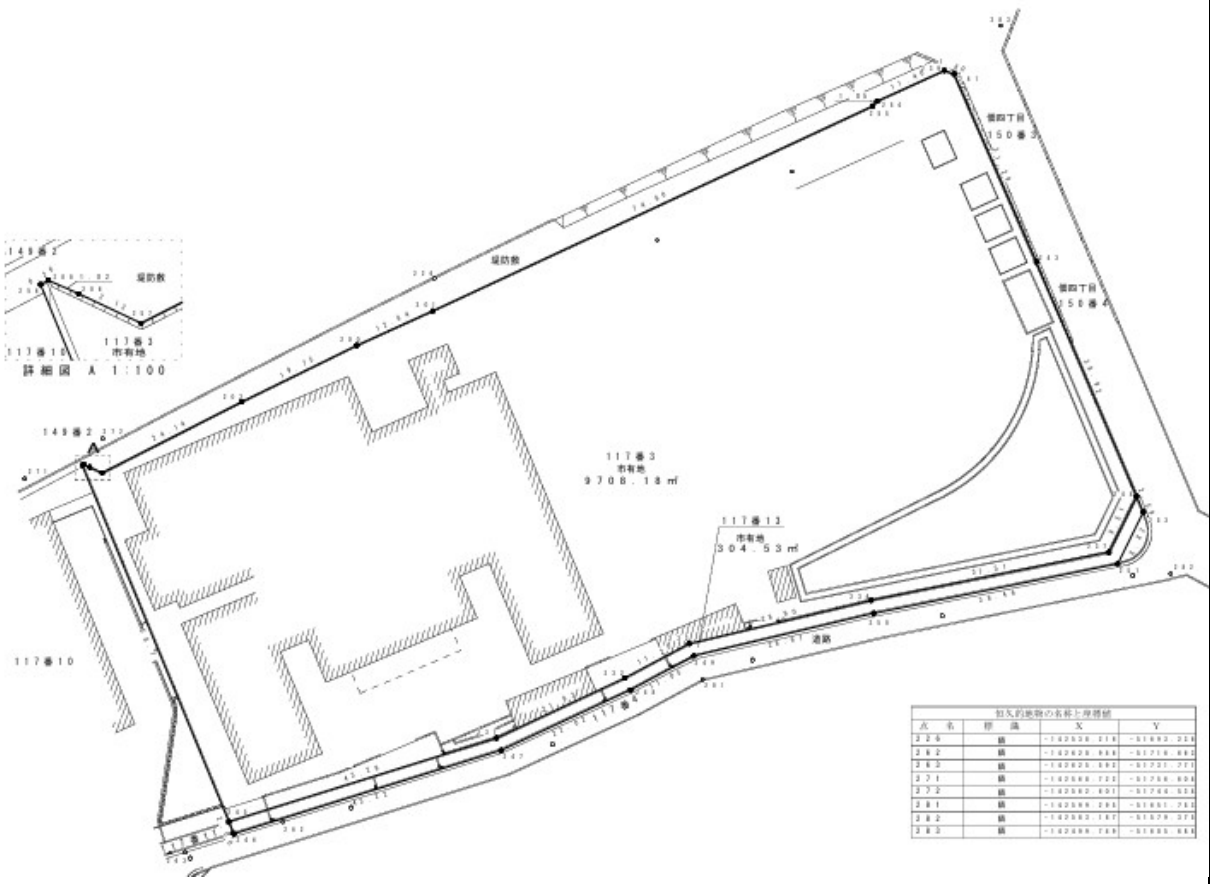


明細図



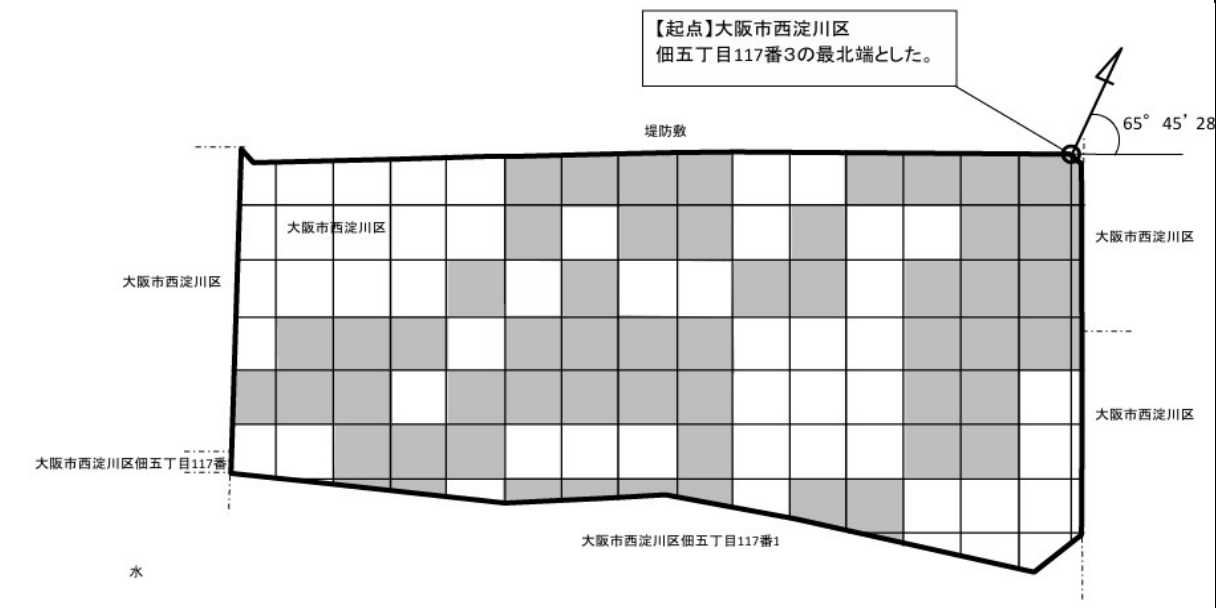
※現況と相違している場合、現況が優先します。

概要図



※現況と相違している場合、現況が優先します。

区域指定図面



【凡例】

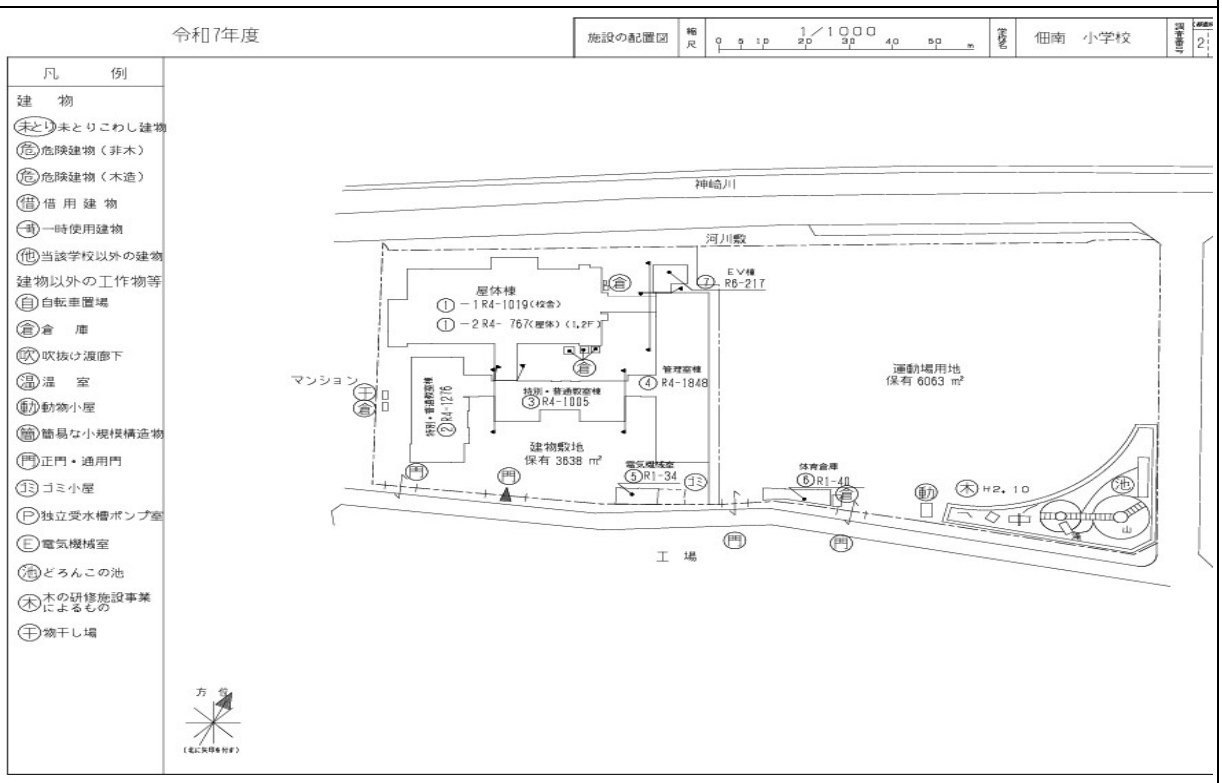
- 調査対象地
- 形質変更時要届出区域
- 単位区画
- 筆境界

【格子の回転角度】

起点を支点として、東西方向及び南北方向に引いた線並びにこれらと平行して

10m間隔で引いた線を右に65° 45′ 28″ 回転させた線により、調査対象地を区画した。

建物配置図



※現況と相違している場合、現況が優先します。

受付番号

令和　　年　　月　　日

入札参加申込書

大阪市教育委員会教育長　様

実施要領の各条項を承知の上、条件付一般競争入札による市有不動産の貸付けについて、次に掲げる事項を誓約した上で、次のとおり申し込みます。

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ではないこと

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ではないこと

３　実施要領に掲げる禁止された用途に供しないこと

４　実施要領の各条項及び物件調書の内容を十分承知の上で、入札に参加すること

なお、「入札金額」及び「入札者名」（個人の場合は「落札者名」のみ）を公表することに同意します。

申込者　住　　所
（所在地）
電　話　番　号

氏　　名　　印
（名称及び代表者
氏名）

実印

１　申込物件

２　使用用途
〔　　〕

３　添付書類

①誓約書　②　＜個人＞印鑑登録証明書　＜法人＞印鑑証明書　③　＜個人＞住民票の写し　＜法人＞法人の登記事項証明書又は登記簿謄本　④　事業計画書・土地利用計画図

誓　約　書

私は、大阪市が大阪市暴力団排除条例（以下「条例」という。）及び大阪市暴力団排除条例施行規則（以下「規則」という。）に基づき、不動産の借受けから、暴力団を利することとならないように、暴力団員及び暴力団密接関係者を入札、契約等から排除していることを承知したうえで、次の事項を誓約します。

1	不動産の借受けに際して、条例第２条第２号又は規則第３条各号に掲げる者のいずれにも該当しません。
2	条例第２条第２号又は規則第３条各号に掲げる者の該当の有無を確認するため、大阪市から役員の氏名その他必要な事項の報告を求められたときは、速やかに書面等（役員名簿等）により提出します。
3	本誓約書その他の提出した書面等が、大阪市から大阪府警察本部に提供されることに同意します。
4	私が条例第２条第２号又は規則第３条各号に掲げる者に該当する者であると大阪市が大阪府警察本部から通報を受け、又は大阪市の調査により判明した場合は、大阪市が条例及び大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づき、大阪市電子調達システム等において、その旨を公表することに同意します。

（物件の表示）：

大阪市教育委員会教育長　様

年　　月　　日

所　在　地

（フリガナ）

商号又は名称

（フリガナ）

代表者の氏名

代表者の生年月日　　年　　月　　日生

○大阪市暴力団排除条例（抜粋）

（公共工事等及び売払い等からの暴力団の排除に関する措置）

第８条　市長は、前条の趣旨を踏まえ、次に掲げる措置を講ずるものとする。

(1)　暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者に対し、公共工事等及び売払い等に係る入札に参加するために必要な資格を与えないこと

(2)　入札の参加者の資格を有する者（以下「有資格者」という。）が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、当該有資格者を公共工事等及び売払い等に係る入札に参加させないこと

(3)　有資格者が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、必要に応じ、その旨を公表すること

(4)　公共工事等に係る入札の参加者の資格の登録を正当な理由がなく取り下げ、かつ、当該登録を取り下げた日から１年を経過しない者であって、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められるものに対する前号に掲げる措置に準ずる措置

(5)　暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者を契約の相手方としないこと

(6)　公共工事等及び売払い等の契約相手方が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、当該公共工事等及び売払い等の契約を解除すること

(7)　公共工事等の下請負人等が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、契約相手方に対して、当該下請負人等との契約の解除を求め、契約相手方が当該下請負人等との契約の解除の求めを拒否した場合には、契約相手方との当該公共工事等の契約を解除すること

(8)　前各号に掲げるもののほか、公共工事等及び売払い等からの暴力団の排除を図るために必要な措置

２　市長は、前項各号（第３号を除く。）に掲げる措置を講ずるために必要があると認めるときは、契約相手方及び下請負人等に対し、これらの者が暴力団員又は暴力団密接関係者でない旨の誓約書の提出及び必要な事項の報告等を求めることができる。

○大阪市暴力団排除条例施行規則（抜粋）

（暴力団密接関係者）

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、顧問その他の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ものであって、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者

エ　事実上事業者の経営に参加していると認められる者

令和　　年　　月　　日

委　任　状

大阪市教育委員会教育長　様

（　委　任　者　）
住　　所
（ 所　在　地 ）

氏　　名　　印
（名称及び代表者氏名）

実

下記の者を代理人と定め、貴市における一般競争入札及びこれに付帯する一切の権限を委任します。

（　受　任　者　）
住　　所
（ 所　在　地 ）

氏　　名
（名称及び代表者氏名）

印