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
設定契約に基づく賃付実施要領

令和９年１月入札

大　阪　港　湾　局

受付場所・お問い合わせ先

大阪港湾局開発部販売促進課
大阪市住之江区南港北２丁目１番 10 号
ＡＴＣビルＩＴＭ棟 10 階
電話：06-6615-7797

◆　ＡＴＣビルへのアクセス

１　鉄道利用

Osaka Metro 中央線のコスモスクエア駅でニュートラム南港ポートタウン線に乗り換え、トレードセンター前駅下車。
ＡＴＣ(アジア太平洋トレードセンター)ビルに至る。

２　（大阪市中心部から）阪神高速道路利用

16 号大阪港線経由で４号湾岸線に入り、南港北出口で降り、ＡＴＣビルに至る。

３　（大阪市中心部から）一般道利用

本町・弁天町経由の場合
中央大通を西進し、港区内朝潮橋交差点でみなと通りに入りさらに西進。
大阪港咲洲トンネル（無料）を通過してＡＴＣビルに至る。

※本実施要領及び様式については､本市ホームページからダウンロードすることができます。(http://www.city.osaka.lg.jp/port/index.html)

目　次

１　条件付一般競争入札(郵送方式）のスケジュール・・・４
２　入札物件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６
３　入札参加資格・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７
４　契約上の主な特約・・・・・・・・・・・・・・・・・・８
５　現地見学会及び実施要領に関する質問・・・・・・・・９
６　入札参加申込み・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10
７　入札参加資格審査・・・・・・・・・・・・・・・・・・12
８　入札保証金・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・13
９　入札・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・13
10　開札・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・17
11　入札保証金の還付等・・・・・・・・・・・・・・・・・18
12　契約説明会・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・18
13　契約前に提出が必要な書類・・・・・・・・・・・・・・18
14　契約の締結等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・19
15　入札保証金の帰属・・・・・・・・・・・・・・・・・・21
16　落札に至らなかった場合の貸付・・・・・・・・・・・・21
17　その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・23
物件調書

●別添

入札参加申込書・誓約書・事業計画書及び事業計画書記載例・

入札保証金納付申込書兼返還用口座振替申出書・市有地賃貸借申込書

事業用定期借地権設定合意書（案）・質問書

実施要領

大阪港湾局が行う事業用定期借地権設定（※）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、次の各事項をご承知の上、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。

※　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

１　条件付一般競争入札（郵送方式）のスケジュール

① 公告開始日
令和８年 11 月４日（水曜日）
実施要領等は、市民情報プラザ（大阪市役所１階）のほか、大阪港湾局開発部事務室においても配架します。

↓

② 入札参加申込受付期間（必着）
令和８年 11 月４日（水曜日）～令和８年 12 月 14 日（月曜日）
申込みに必要な書類一式を、特定記録等で郵送してください。※郵送以外の受付は一切行いません。

↓

③ 質疑受付・回答
質疑受付期間：令和８年 11 月４日（水曜日）～令和８年 11 月 26 日（木曜日）
質疑回答日（予定）：令和８年 12 月 11 日（金曜日）

↓

④ 現地見学会
申込受付期間：令和８年 11 月４日（水曜日）～令和８年 11 月 13 日（金曜日）
見学日程　　：令和８年 11 月 18 日（水曜日）、令和８年 11 月 19 日（木曜日）
予備日　　：令和８年 11 月 20 日（金曜日）、令和８年 11 月 24 日（火曜日）

⑤ 入札参加資格審査

審査期間　　：令和 8 年 12 月 14 日（月曜日）～令和 8 年 12 月 18 日（金曜日）

審査結果通知：令和 8 年 12 月 21 日（月曜日）

入札参加申込書に記載のメールアドレスに通知します。

⑥ 入札参加者へ送付する入札書等の郵送

令和 8 年 12 月 22 日（火曜日）

入札参加資格の確認後、「入札書」等を発送します。

令和 9 年 1 月 7 日（木曜日）を過ぎても書類が届かない場合は、大阪港湾局開発部販売促進課にご連絡ください。

⑦ 入札保証金納付期限

令和 9 年 1 月 12 日（火曜日）

⑥で送付された納付書で、入札価格の 6 か月分以上に相当する金額を、指定金融機関に納付してください。

⑧ 入札書提出期限（必着）

令和 9 年 1 月 18 日（月曜日）

簡易書留等にて郵送してください。※郵送以外の受付は一切行いません。

⑨ 開札

令和 9 年 1 月 21 日（木曜日）

開札会場　大阪市住之江区南港北 2 丁目 1 番 10 号 ATC ビル ITM 棟 10 階　大阪港湾局内入札室

⑩ 契約関係書類提出期限

令和 9 年 2 月 10 日（水曜日）

⑪ 事業用定期借地権設定契約合意書締結期限
令和９年３月 19 日（金曜日）

⑫ 契約締結期限
令和９年３月 26 日（金曜日）
賃貸借契約は、入札参加申込書に記載された名義

２　入札物件

物件番号	所在地（住居表示）	貸付地積（m^2）	賃貸借期間	予定価格（賃貸借料月額）
1	大正区鶴町二丁目 20 番６、20 番９、20 番 14、23 番２、23 番８（大阪市大正区鶴町二丁目 20 番街区）	7,617.44	令和９年４月１日～令和 39 年３月 31 日	1,006,000 円※1

※1 本件入札予定価格は、ケーソンドック及び存在が確認されている地中埋設物の撤去費用相当額を考慮した価格としています。

必ず本実施要領で入札参加資格及び特約事項についてご確認ください。

【物件概要】

地　　目	雑種地（23 番２、23 番８）
	宅地（20 番６、20 番９、20 番 14）
土地の状況	更地（舗装及び構造物あり）
用途地域	第一種住居地域
防火地域	準防火地域
臨港地区規制	無
その他規制	鶴浜地区地区計画（Ｃ地区）※2

※2 鶴浜地区地区計画（Ｃ地区）は「周辺市街地や地区内の公共施設との調和に配慮しながら**居住機能等※3 の導入を図る**」ことを土地利用の方針としておりますので、その規制を遵守していただきます。（資材置き場・トラック駐車場等の平面利用は不可。）

※3 居住機能等とは、住居や暮らし（生活）を支える機能として、食品スーパー、コンビニエンスストア、ドラッグストア、医療・診療施設（クリニック）、飲食店等の生活利便施設のことを想定しております。

３　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

4　契約上の主な特約

賃貸借契約には次の特約を付しますので、借受人はこれらを遵守していただきます。

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　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。

⑶　⑴⑵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。

⑷　⑴①、③（ただし、イを除く。）又は⑵の特約に違反した場合には月額賃料の 12 箇月分、⑴③イ又は⑶の特約に違反した場合には月額賃料の４箇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。

５　現地見学会及び実施要領に関する質問

⑴　現地見学会について

次のとおり、本物件の現地見学会を行います。現地見学会の参加は、申込みの条件にはしておりませんが、本物件は現状有姿での引渡しとなりますので、出来る限りご参加ください。

①　現地見学会受付期間

令和８年 11 月４日（水曜日）～ 令和８年 11 月 13 日（金曜日）

②　現地見学会通知日

令和８年 11 月 16 日（月曜日）（電子メールにて行います。）

③　開催日時

令和８年 11 月 18 日（水曜日）A　午前　　B 午後

令和８年 11 月 19 日（木曜日）C　午前　　D 午後

予備日：令和８年 11 月 20 日（金曜日）E　午前　　F 午後

令和８年 11 月 24 日（火曜日）G　午前　　H 午後

※当日午前７時の時点で大阪市に「警報」、「特別警報」のいずれかが発表されている場合は、午前の部を中止します。午前 11 時の時点でも同様に「警報」、「特別警報」が発表されている場合は、午後の部についても中止します。

※予備日も中止となった場合は別途ご連絡します。

④　集合場所

本物件南側（詳細な場所は現地見学会通知メールにてお伝えします。）

※開始時刻に本物件の施錠を解きますので、駐車いただいても構いません。近隣への迷惑駐車等はご遠慮ください。

⑤　申込方法

名称（氏名）、所在（住所）、担当者名、担当者連絡先、現地見学会希望日時（予備日含む）、参加者数を記載し、件名は【現地見学会参加申込】として、次の送信先まで電子メールにて送信してください。

申込書は任意の様式で結構です。電話、ＦＡＸ、郵送等での申込みは一切受付けません。現地での入札条件に関する質問は一切お答えしません。

また、事前に見学会の申込みをいただいていない場合は、現地を見学していただけませんので、予めご了承ください。

⑥　電子メール送信先

大阪港湾局開発部販売促進課（na0028@city.osaka.lg.jp）

(2)　実施要領に関する質問

本実施要領に関する質問については電子メールにて次の送信先まで送信してください。所定の様式、方法以外での質問書の提出（電話、ＦＡＸ、郵送等）は一切受付けません。

①　質問受付期間

令和８年 11 月４日（水曜日）から令和８年 11 月 26 日（木曜日）

②　質問回答予定

令和８年 12 月 11 日（金曜日）

③　電子メール送信先

大阪港湾局開発部販売促進課（na0028@city.osaka.lg.jp）

件名は【質問書】としてください。

④　質問に対する回答

質問に対する回答は、本市ホームページで公表します。

質問提出者に直接回答は行いませんので、入札参加者においてご確認ください。

回答にあたっては、質問書提出者の名称（氏名）は公表しません。

口頭による個別対応は受付けません。

回答の内容を確認しなかったことにより参加者が被った損失等について、本市は一切の責任を負いません。

６　入札参加申込み

(1)　入札参加申込受付期間

令和８年 11 月４日（水曜日）～ 令和８年 12 月 14 日（月曜日）必着

(2)　入札参加申込書類送付先

大阪市住之江区南港北二丁目１番 10 号　ＡＴＣビル　ＩＴＭ棟 10 階

大阪港湾局開発部販売促進課

「入札参加申込書在中」と朱書きしてください。

(3)　申込みに必要な書類

	提出書類	説明
ア	入札参加申込書	・本市所定様式（Ａ４サイズ） ・押印不要 ・本書記載の名義でのみ契約します。 ・連名で申し込む場合は、一番目に記載の申請者を代表申請者とします。 ・本書記載のメールアドレス宛に入札参加資格審査の結果を送信するため、メールアドレスを必ず明瞭に記載してください。

イ	誓約書	・本市所定様式（Ａ４サイズ両面） ・押印不要 ・連名で申込みをする場合は、申込者全員分を提出してください。
ウ	＜個人＞印鑑登録証明書 ＜法人＞印鑑証明書	・個人は本人のもの、法人は代表者のもの ・**申込受付日より３箇月以内に発行された原本**に限ります。 ・連名で申込みをする場合は、申込者全員分を提出してください。
エ	＜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	・登記事項証明書の場合は、「履歴事項全部証明書」に限ります。 ・**申込受付日より３箇月以内に発行された原本**に限ります。 ・連名で申込みをする場合は、申込者全員分を提出してください。
オ	返信用封筒（角型２号）	・下記**７　入札参加資格審査**の結果、資格ありと判定された入札参加申込者へ入札書等の郵送を簡易書留により発送するために使用します。返信先を明記してください。
カ	入札保証金納付申込書兼返還用口座振替申出書	・本市所定様式（Ａ４サイズ両面） ・様式をホームページから両面印刷し、必要事項を記入して作成してください。 ・金額については、「**８　入札保証金**」に記載しておりますのでご確認ください。
キ	事業計画書	・本市所定様式（Ａ４サイズ）
ク	土地利用計画図	・土地の利用にあたっての計画図（例　各種レイアウト（工作物を含む。））を図示してください。

※　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て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)　申込みの手続き

受付期間内に、申込みに必要な書類を**６　入札参加申込み**　(2)「入札参加申込書類送付先」宛に送付してください。申込送付先に直接持参、電話、ＦＡＸ、

電子メール等による受付は行いません。必要書類等に不備がある場合は受付を行うことができません。

また、受付期間以後の受付は理由に関わりなく一切行いませんので、必要書類等を十分に確認して、早めに送付してください。

入札参加申込みに要する費用は、すべて参加者においてご負担ください。

(5)　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の内容が本実施要領４(2)の禁止する用途等に該当する場合は受付を取り消します。

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

④　申込必要書類が届いているか否かの確認のお問い合わせについては、一切お答えできません。申込書の送付後に書類の追跡調査を行うなど、送付物が確実に到着していることを入札参加者が確認するようにしてください。

⑤　申込み以降、何らかの変更（申込者の商号や代表者、実印等）があった場合、変更事項に関する必要書類を提出してください。

7　入札参加資格審査

（１）資格審査

①　令和８年12月14日（月曜日）必着で受領した申込書類一式を用いて審査を行います。

②　審査期間：令和８年12月14日（月曜日）～令和８年12月18日（金曜日）

（２）審査結果通知

令和８年12月21日（月曜日）

入札参加申込者に対して、資格審査を行った結果（資格あり、または、資格なし)を午後５時30分までに入札参加申込書に記載されたメールアドレスあて通知すると共に、資格ありの入札参加申込者の方へ次（３）に記載のとおり書類を郵送します。**資格なしの入札参加申込者の方へは郵送いたしません。**

午後５時30分までに入札参加資格審査結果通知メールが届かない場合は令和８年12月22日（火曜日）午前９時以降にお問い合わせください。

（３）資格ありの入札参加申込者への入札書等の郵送

参加申込時に提出いただいた返信用封筒（上記６（３）カ）を用いて、令和８年 12 月 22 日（火曜日）に下記送付書類を簡易書留により発送します。

この書類の受領をもって、入札参加の承認を受けたものとします。令和９年１月

７日（木曜日）までに届かない場合は、大阪港湾局開発部販売促進課までお問い合わせください。

送付書類		説明
ア	入札書及び記入例	・本市所定様式
イ	入札書提出用封筒（内封筒用）	・本市所定封筒
ウ	入札保証金届出書及び記入例	・本市所定様式
エ	納付書・領収証書及び記入例	・本市所定様式（３枚複写）
オ	委任状及び記入例	・本市所定様式 ・代理人によりくじ引きをする場合に必要です。 （くじについては　下記 10 開札（６）を参照）
カ	郵送用封筒（外封筒用）	・本市所定様式

８　入札保証金

（１）入札保証金納付期限
令和９年１月 12 日（火曜日）

（２）入札参加者は、あらかじめ大阪市公金収納取扱金融機関窓口で、本市所定の納付書（前述**７　入札参加資格審査**　（３）エ　所定事項を全て記入しておくこと。）により、入札保証金を納付してください。
※ＡＴＭ及びインターネットバンキングによる振込みは無効としますので、必ず金融機関の窓口にて振込手続を行ってください。

（３）入札書に記入する賃貸料（月額）の６箇月分以上（円未満切り上げ）の額を納付してください。

（４）金融機関で納付の際に受け取った領収印押印済の納付書・領収証書（本人控）の写しが入札に必要です。各自コピーをとり、保管しておいてください。

（５）納付書の記入を誤った場合の訂正印等による訂正は無効となります。
大阪港湾局開発部販売促進課にて再発行しますので、事前にお問い合わせください。（連絡先：06-6615-7797）
再発行の受付は令和９年１月６日（水曜日）12 時迄となります。その後のの受付は行いません。また、再発行した納付書の交付は、当課窓口での令和９年１月８日（金曜日）12 時迄とし、その後の交付はいたしません。

９　入札

（１）提出書類
令和９年１月 18 日（月曜日）までの必着とします。下表ア・イを簡易書留等で

郵送してください。いかなる理由を問わず、窓口等での受付は一切行いません。

提出書類		説明
ア	入札書（**押印は実印**） （入札書提出用封筒に封入）	・上記７　**入札参加資格審査**（３）ア ・記入例どおりに記載してください。 ・上記７　**入札参加資格審査**（３）イに入れ、糊付けで封をしてください。
イ	入札保証金届出書 （アに同封）	・上記７　**入札参加資格審査**（３）ウ ・領収印押印済の納付書・領収証書の**写し**を**裏面に貼付**してください。 ・ア　入札書に同封してください。

（２）提出要領

① 入札書の記入例を参考に、入札書に必要な事項を記入し、実印を押印してください。

② 封筒については、入札参加申込後に本市が送付する入札書送付用封筒（内封筒用）及び郵送用封筒（外封筒用）（上記７（３）イ・カ）を使用してください。その際には、入札書及び入札保証金届出書を内封筒に入れ、内封筒裏面に入札者の所在地・名称・代表者名を記載して**実印で封緘し、**外封筒に入れてください。簡易書留等にて下記送付先へ郵送してください。

③ 入札金額は、**１箇月分の賃貸借料の額**を表示してください。

④ 入札者は郵送した入札書の書換え、引換え及び撤回をすることは一切できません。また同一案件につき２通以上の送付があった場合は、すべて無効とします。

⑤ 令和９年１月 18 日（月曜日）までに大阪港湾局へ到着しなかった場合は、いかなる理由を問わず無効とします。郵便事情を考慮して余裕をもって郵送してください。

また、郵送後は簡易書留や特定記録を活用するなど、入札書が確実に到着していることを入札参加者の責任の下で確認するようにしてください。郵送した入札書等の到着の有無等のお問い合わせにはお答えできません。

郵便物の未到着等の事故については、本市は責任を負いません。

郵送等に要する費用は全て入札参加者の負担とします。大阪港湾局宛に着払いで郵送された場合は受領を拒否し、入札参加資格をなしとします。

＜提出書類郵送先＞　〒559-0034
大阪市住之江区南港北２丁目１番 10 号
ＡＴＣビルＩＴＭ棟 10 階
大阪港湾局開発部販売促進課

（３）入札の無効

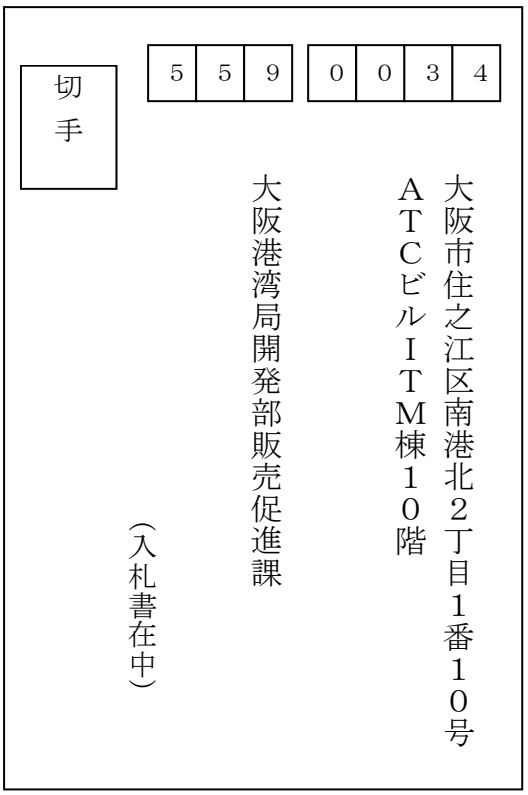
次のいずれかに該当する入札は、無効とします。

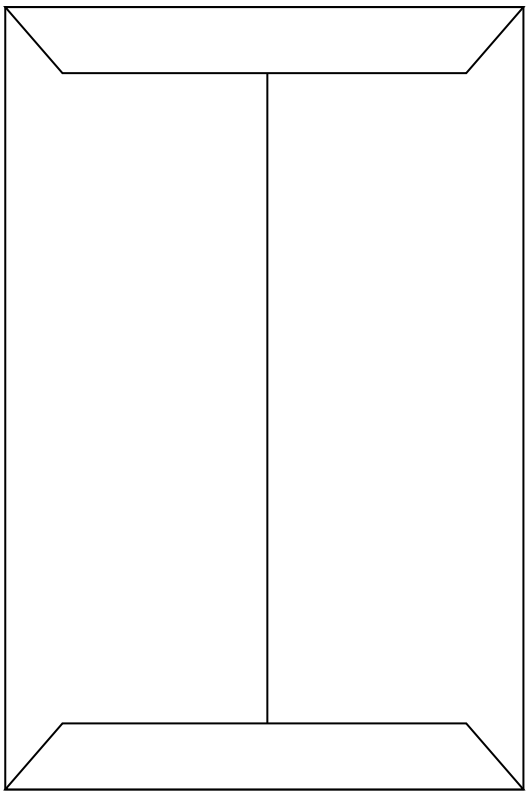
① 予定価格を下回る価格による入札
② 入札参加資格がない者の入札
③ 指定の期間内までに提出しなかった入札
④ 入札保証金を指定の期日までに納付しない者又は入札保証金が所定の額に達しない者がした入札
⑤ 領収印押印済の納付書・領収証書の写しを裏面に貼付した入札保証金届出書を提出しなかった者の入札
⑥ 入札者の記名押印がない入札
⑦ 本市が送付した入札書を用いない入札
⑧ 同一入札について入札者が２以上の入札をした時のその全部の入札
⑨ 入札金額又は入札者の氏名その他主要部分が識別し難い入札
⑩ 訂正印のない金額の訂正、削除、挿入等による入札
⑪ 入札に関し不正な行為を行った者の入札
⑫ その他入札に関する条件に違反した入札

※入札書の記載不備による入札の無効の詳細については、別表（Ｐ.25）をご覧ください。

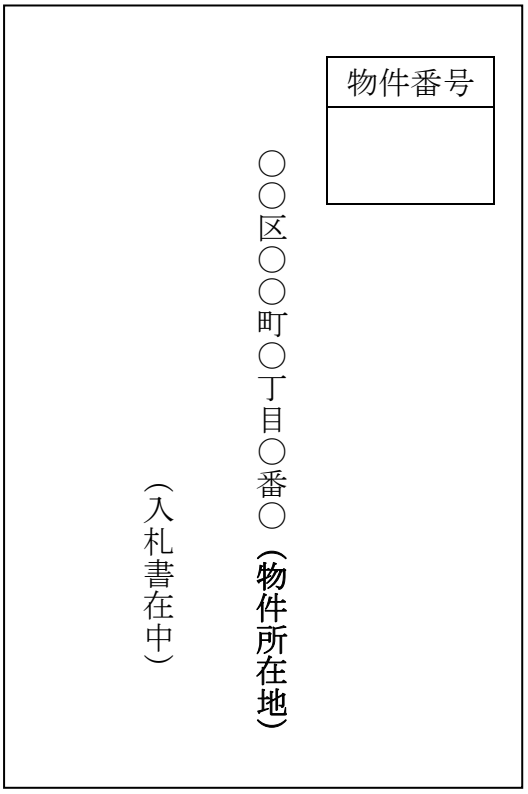
封筒の記入例

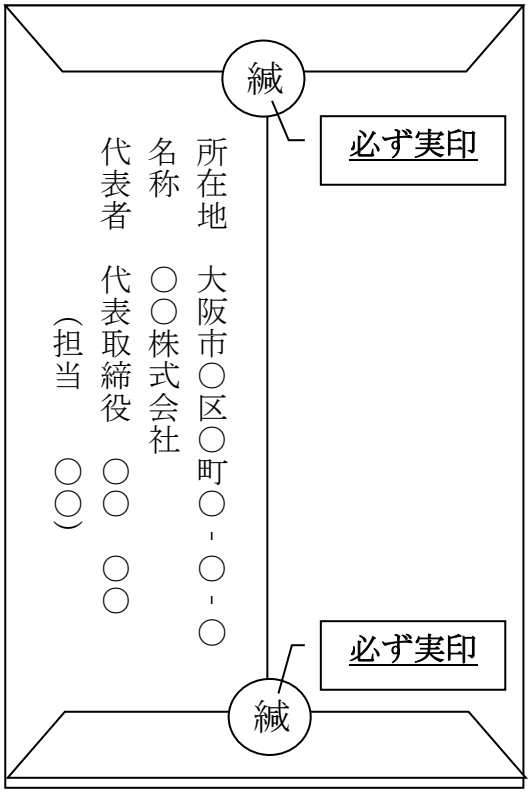
外封筒　　【表面】　　【裏面】





内封筒　　【表面】　　【裏面】





10　開札

（１）開札の日時

令和９年１月 21 日（木曜日）　午後２時（開場は午後１時 45 分）

※開札に立ち会われる場合は令和９年１月 21 日（木曜日）の午後１時 45 分から午後２時までに下記開札の執行場所までお越しください。代理人が参加される場合は、送付した委任状（前述 **7　入札参加資格審査**（３）オ）を持参ください。

（２）持参するもの

持参物		説明
ア	本人確認ができる書類	・くじ引きをする場合に必要です。 ・運転免許証、健康保険証、マイナンバー（個人番号）カードなどの原本
イ	実印 （代理人の場合は委任状に押印した受任者の印）	・くじ引きをする場合に必要です。
ウ	委任状（本市所定様式）	・前述 **7　入札参加資格審査**（３）オ ・代理人によりくじ引きをする場合に必要です。

（３）開札の執行場所

大阪市住之江区南港北２丁目１番 10 号

ATC ビル ITM 棟 10 階　大阪港湾局入札室

（４）開札の立会い

開札は、入札者立会いのもとで行います。入札者が開札に立ち会わなかった場合は、当該入札事務に関係のない本市職員を立ち会わせます。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。

（５）落札者

落札者は、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。

（６）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者以上の場合は、直ちにくじにより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本市職員）が入札者に代わってくじを引き、落札者を決定します。

なお、入札者又はその代理人がくじを引く場合、本人であることの確認をさ

せていただきます。運転免許証、健康保険証、マイナンバー（個人番号）カードなど本人確認ができる書類（原本）をご持参ください。本人確認ができる書類（原本）を提示しない場合はくじを引くことが出来ません。

また、入札書に押印した実印（代理人がくじを引く場合は委任状に押印した受任者の印）をご持参ください。持参しない場合はくじを引くことが出来ません。

（７）入札結果・経過の公表

落札者がいる場合は、その者の受付番号、落札者名及び落札金額並びに落札者以外の受付番号、入札者名及び入札金額の発表を行います。落札者がいない場合は、その旨を開札に立ち会った入札者に公表します。

また、全入札者の入札金額及び入札者名（落札者以外の個人の入札者については入札金額のみ）を記載した入札経過調書を作成し、開札後１週間以内に本市ホームページ上で公表するとともに、大阪港湾局開発部事務室（ATC ビル ITM 棟 10 階）及び市民情報プラザ（大阪市役所１階）へ配架します。

なお、電話でのお問い合わせに対しては、落札者名（個人の場合は「個人」とのみ）及び落札金額を回答します。

（８）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、開札を中止又は開札期日を延期することがあります。

11　入札保証金の還付等

落札者以外の者が納付した入札保証金は開札終了後、入札保証金納付申込書兼返還用口座振替申出書に記載された振込先へ返還します**（還付まで１箇月程度を要します。）**。なお、入札保証金は、その受入期間について利息をつけません。

12　契約説明会

(1)　落札者に対しては、契約手続きの説明会を入札終了後、引き続き大阪港湾局会議室で行います。

(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)　正当な理由がなく、契約説明会に出席されない場合は、落札者の資格を取り消します。

13　契約前に提出が必要な書類

落札者は契約の締結にあたり、令和９年２月 10 日（水曜日）までに次の書類の提

出が必要となります。

(1)　申込み時に提出していただいた土地利用計画図に記載の建物等を原状回復するのにかかる解体撤去費用の見積書（原状回復担保相当額の保証金を算定するのに用いますので、２社以上から見積もりを取得してください。）

(2)　連帯保証人を立てる場合

	提出書類	説明
ア	＜個人＞印鑑登録証明書 ＜法人＞印鑑証明書	・個人は本人のもの、法人は代表者のもの ・**申込受付日より３箇月以内に発行された原本**に限ります。
イ	＜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	・登記事項証明書の場合は、「履歴事項全部証明書」に限ります。 ・**申込受付日より３箇月以内に発行された原本**に限ります。
ウ	Ａ．土地、家屋の評価証明書 Ｂ．納税証明書 (所得金額記載のもの) Ｃ．給与所得証明 (代表者印押印のもの) のいずれか	・賃貸借料年額５倍以上の年間所得又は固定資産のあることの証明ができる資料を提出してください。
エ	取締役会議事録	・申込人の会社と連帯保証人となる会社の関係が利益相反取引となる場合に必要です。

14　契約の締結等

⑴　落札者と本市は、令和９年３月 19 日（金曜日）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、「**15　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 26 日（金曜日）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、「**15　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 39 年３月 31 日までの 30 年間とします。

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、契約金額の**６箇月分以上**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。）

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、契約金額の６箇月分に、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

賃料については以下のとおりとし、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～９月 30 日分	７月 20 日
毎年 10 月１日～３月 31 日分	12 月 20 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。

15　入札保証金の帰属

落札者が、正当な理由がなく指定する期限までに契約を締結しない場合は、落札の効力を失い、既納の入札保証金は、本市に帰属します。

また、入札参加資格の制限を行います。

16　落札に至らなかった場合の貸付

(1)　令和９年１月 22 日（金曜日）午前９時 30 分から午後５時まで、入札予定価格で貸付の申込みを先着順で受付け、随意契約により契約します。

なお、本件の貸付について、借受資格は「**３　入札参加資格**」と同様とし、契約上の主な特約についても「**４　契約上の主な特約**」と同様とします。詳しくは、大阪港湾局までお問い合わせください。

(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設けず、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二丁目１番 10 号　ＡＴＣビル　ＩＴM棟 10 階

大阪港湾局開発部販売促進課

（電話、ＦＡＸ、郵送、電子メール等による受付けは行いません。）

(4)　申込みに必要な書類

	提出書類	説明
ア	市有地賃貸借申込書	・本市所定様式 ・連名で申込みをする場合は、必ず共有者との持分を記入してください。 ・申込み後の持分の変更はできません。
イ	誓約書	・本市所定様式（Ａ４サイズ両面） ・連名で申込みをする場合は、申込者全員分を提出してください。
ウ	＜個人＞印鑑登録証明書 ＜法人＞印鑑証明書	・個人は本人のもの、法人は代表者のもの **・申込受付日より３箇月以内に発行された原本**に限ります。 ・連名で申込みをする場合は、申込者全員分を提出してください。 ・本要領及び別添資料中に「実印」と記載のある箇所には、印鑑証明書に印影のある印鑑を押印してください。
エ	＜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	・登記事項証明書の場合は、「履歴事項全部証明書」に限ります。 **・申込受付日より３箇月以内に発行された原本**に限ります。 ・連名で申込みをする場合は、申込者全員分を提出してください。
オ	事業計画書	・本市所定様式（Ａ４サイズ）
カ	土地利用計画図	・様式は任意なものとします

(5)　申込保証金

申込者は、市有地賃貸借申込書を提出後、賃貸借料（月額）の６箇月分の申込保証金を支払うものとします。

納付期限は、申込者が市有地賃貸借申込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いがない場合は、申込みの権利を喪失するものとします。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送付します。

(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「**13　契約前に提出が必要な書類**」と同様の書類の提出が必要となります。

令和９年３月 26 日までに随意契約により賃貸借契約を行います。契約は公正証書によるものとし、借地権設定にかか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。

「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、市有地賃貸借申込書に記載された名義で行います。

また、賃貸借契約締結と同時に、契約保証金として賃貸借料（月額）の６箇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、賃貸借料の納付、賃貸借料の改定については、「**14　契約の締結等**　(3)賃貸借期間　(5)連帯保証人　(6)賃貸借料の納付　(7)賃貸借料の改定」と同様とします。

17　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（昭和 22 年政令第 16 号）、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・契約に関する問い合わせ先

大阪港湾局開発部販売促進課
大阪市住之江区南港北二丁目 1 番 10 号
ＡＴＣビル　ＩＴＭ棟　10 階
電話（06-6615-7797）