令　和　元　年　度（２０１９年度）

枚方市有地貸付
条件付一般競争入札実施要項
市有地（北山一丁目 221 番）

入札参加申込期間　令和元年(2019 年)10 月 16 日(水)

～令和元年(2019 年)10 月 31 日(木)

[持参のみ]

現 地 見 学 日 時　令和元年(2019 年)10 月 16 日(水)

※職員が立ち会うので、10 月 11 日(金)正午までに連絡してください。

入 札・開 札 日 時　令和元年(2019 年)11 月 25 日(月) 14 時から

入 札・開 札 場 所　市役所 本館3階 第3会議室

入札の参加希望者は、この実施要項をよくお読みいただき、

募集内容を十分把握した上で、ご参加ください。

枚 方 市　財 務 部　資 産 活 用 課

目　　次

・ 概要　・・・・・・・・・・　1

・ 日程フロー図　・・・・・・・・・・　２～３

・ 貸付実施要領　・・・・・・・・・・　４～10

・ 定期借地権設定に関する基本協定（案）・・・・・・　11～14

・ 定期借地権を設定する旨の公正証書を
作成することを目的とする合意書（案）・・・・・・　15～21

・ 物件調書　・・・・・・・・・・　22～26

・ 様式・記入例等

枚方市有地貸付条件付一般競争入札参加申込書

質疑書

入札書

入札書記入例

委任状

令和元年度（2019 年度）　枚方市有地貸付
条件付一般競争入札実施要項
市有地（北山一丁目 221 番）

Ⅰ　概　要

本市が保有する資産を有効に活用し新たな財源確保を図るため、枚方市市有資産民間提案制度を実施し民間事業者等からの提案を募集しました。

この度、同提案制度に基づく当該資産の活用提案を受理したことから、同提案内容に基づき、集会所及びまちライブラリー（企業等が運営する本を通じた地域の居場所機能）等の機能を包含する有料老人ホームとして活用するため、有料老人ホームを自ら建設し運営する事業者を対象とした貸付公募を条件付き一般競争入札により行います。

貸付物件（土地）

所在地番	枚方市北山一丁目 221 番
貸付面積	2,100.39 ㎡
貸付期間	令和２年（2020 年）４月１日から 令和 52 年（2070 年）３月 31 日まで （50 年間）
最低貸付料	50 年間総額 144,000,000 円 （年額 2,880,000 円）

※契約にあたっては、借地借家法（平成３年法律第 90 号）第 22 条（一般定期借地権）を適用し、公正証書による借地権設定契約を予定しています。

【問い合わせ先】
枚方市　財務部　資産活用課（市役所本館３階）
〒５７３－８６６６　枚方市大垣内町２丁目１番 20 号
ＴＥＬ　０７２－８４１－１２９８（直通）
ＦＡＸ　０７２－８４１－３０３９
E-mail　sisanka@city.hirakata.osaka.jp
担当者　仁後、山本

【日程フロー図】

・入札実施要項、入札参加申込書等配付 令和元年（2019年）10月1日（火）から 同年10月31日（木）まで 10時から12時、12時45分から17時まで ・入札の公告（令和元年（2019年）10月1日）	■入札実施要項、入札参加申込書等は、市役所本館３階　資産活用課で配付します。 ■本市ホームページからも、取得可能です。
・質疑受付期間 令和元年（2019年）10月1日（火）から 同年10月18日（金）まで	■提出先：市役所本館３階　資産活用課（メール又は持参のみ）
・現地見学 令和元年（2019年）10月16日（水）	■職員が立ち会いますので、10月11日（金）正午までに連絡してください。 ■図面又は物件明細が現状と相違している場合は現状を優先しますので、必ず現地を確認してください。 ■**現地見学に参加しない者は入札に参加できません。**
・質疑への回答を公表 令和元年（2019年）10月25日（金）	■本市ホームページに掲載します。
・入札参加申込受付期間 令和元年（2019年）10月16日（水）から 同年10月31日（木）まで 10時から12時、12時45分から17時まで	■提出先：市役所本館３階　資産活用課（持参のみ） ■提出書類等は後記参照のこと。
・入札参加証の交付 令和元年（2019年）11月18日（月） 10時から12時、12時45分から17時まで	■交付場所：市役所本館３階　資産活用課
・入札、開札、落札者の決定 令和元年（2019年）11月25日（月）14時から	■場所：市役所本館３階　第３会議室 ■入札者は、入札参加証を持参した者に限ります。 ■入札者は、入札保証金として、入札者が提示する50年間総額の借受料の100分の３に相当する額以上の額（保証小切手）を持参してください。 ■入札締切後、直ちに入札者の面前で開札し、落札者を決定します。 ■開札の結果、最高額をもって入札した者が２者以上ある場合は、くじ引きを行います。ただし、最高額の入札者に当初の提案者が含まれる場合は、当初の提案者を落札者とします。
・基本協定の締結 令和２年（2020年）１月10日（金）	■提案された土地利用計画に基づき具体的な条件について協議の上、基本協定を締結します。
・契約保証金の納付 令和２年（2020年）３月13日（金）まで	■落札者が提示した50年間総額の借受料の100分の５に相当する額以上の契約保証金を納付してください。 ■契約保証金は、貸付期間が満了し、当該土地の引渡しを受けた後に返還します。 ■入札保証金は契約保証金の一部に充当することができます。

・契約の締結（一般定期借地権設定） 令和２年（2020 年）3月 25 日（水）	■契約締結前に、「土地貸付申請書」を提出していただきます。添付書類として事業計画書及び土地利用計画書等が必要となります。 ■都市計画法、建築基準法等の手続きが整った時点をもって契約を締結するものとします。 ■貸付物件は現状有姿のまま、貸付期日の初日に引渡します。

Ⅱ　貸付実施要領

1　申込者の資格

枚方市内に主たる事務所を置く法人で、枚方市内で１年以上の有料老人ホーム運営実績がある者。ただし、次に掲げる者を除く。

⑴　地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の４第２項の規定に該当する者

⑵　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 32 条第１項各号に掲げる者

⑶　提案に係る業務に関し、法令上、免許、許可又は登録を要する場合に、当該免許、許可又は登録を受けていない者

⑷　会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第１項の規定による更生手続開始の申立てをしている者又は同条第２項の規定による更生手続開始の申立てをされている者（同法第 41 条第１項の更生手続開始の決定を受けた者については、その旨を証する書類を提出した場合を除く。）

⑸　平成 12 年３月 31 日以前に民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）附則第２条による廃止前の和議法（大正 11 年法律第 72 号）第 12 条第１項の規定による和議開始の申立てをしている者

⑹　平成 12 年４月１日以後に民事再生法第 21 条第１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同条第２項の規定による再生手続開始の申立てをされている者（同法第 33 条第１項の再生手続開始の決定を受けた者で、同法第 174 条第１項の再生計画認可の決定がされた者については、その旨を証する書類を提出した場合を除く。）

⑺　国又は地方公共団体から、入札参加停止措置、指名競争入札の指名停止措置・指名取消措置又は公共工事等から暴力団を排除するための措置を講じられている者

⑻　法人税、所得税、消費税又は本市の市税を滞納している者

⑼　その他、市長が不適当と認める者

2　活用条件

⑴　申込者自身による有料老人ホームの建設及び運営を目的とした利用とすること。

⑵　建物内に申込者自身が運営する 216 ㎡以上の集会所及びまちライブラリーのスペースを確保すること。

⑶　敷地内に市自動車文庫の駐車スペースを確保すること。

⑷　その他土地利用上の制限等を遵守すること。

⑸　一般定期借地権を設定し、貸付期間を 50 年とする。

敷地内における建築物、工作物、看板等について、入札参加申込時に事業計画書及び土地利用計画書に記載の上で提出していただき、上記の活用条件に即したものとなっているかを審査することとなります。

【利用できない用途】

⑴　悪臭、騒音、土壌汚染等、著しく環境を損なうと予想されるもの

⑵　政治的用途又は宗教的用途に用いるもの

⑶　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）に規定する風俗営業又はそれらに類する業種の用途に用いるもの

⑷　公序良俗に反するもの

⑸　その他、社会通念上貸付に適さないと市長が判断するもの

3　貸付物件及び条件の周知等

貸付の対象となる物件（貸付物件）及び公募による貸付の案内は、本市ホームページに掲載するとともに、資産活用課において希望者の閲覧に供します。

4　貸付期間

⑴　貸付期間

令和２年（2020 年）４月１日から令和 52 年（2070 年）３月 31 日まで（50 年間）

ただし、都市計画法、建築基準法等の手続きが整った時点をもって契約を締結するものとします。

⑵　貸付期間の更新

契約の更新（更新請求及び土地の使用継続によるものを含む。）をすることはできません。また、建物の築造による存続期間の延長もできません。

5　貸付料

⑴　貸付料の決定方法

50 年間総額 144,000,000 円（年額 2,880,000 円）を最低貸付料として一般競争入札を実施し、落札価格を貸付期間の貸付料とします。

⑵　貸付料の改定

貸付料は、次のいずれかに該当する場合に下記に定める算式により改定するものとし、翌年度４月１日から適用するものとします。

ア　貸付け開始の日（貸付料の改定を行った場合は、直近の改定日）から３年が経過するとき。

イ　下記算式のＡの数値が、貸付け開始の時（貸付料の改定を行った場合は、直近の改定時）の数値から５％以上変動したとき。

新貸付料＝第１項の貸付料（貸付料の改定を行った場合は、直近の貸付料）×（１＋Ａ）

（※改定の結果１円未満の端数が出た場合は、１円未満は切捨てとします。）

【算式の符号Ａ】

以下のａからｃの数値の合計である数値Ｂを毎年度算出し、貸付け開始の日（貸付料の改定を行った場合は、直近の改定日）からこれを累積した数値（％）

※数値Ｂ算出時には、公表されている最新の数値を使用すること。

ａ　家賃指数（大阪市）の対前年度比の増減率×0.8

ｂ　当該物件に面する相続税路線価の対前年比の増減率×0.1

※（最新の路線価／前年の路線価－１）×100×0.1

ｃ　経済成長率（実質ＧＤＰ）の対前年度比増減率×0.1

⑶　⑵の規定にかかわらず、経済事情の変化、地価の大幅な変動その他の事情により、⑵の規定により算定した新貸付料により難いと認められる場合における新貸付料は、不動産鑑定評価により得られた額とします。

⑷　⑵のＡの数値は、貸付料の改定を行ったときは、初期値（０％）に戻すものとします。

⑸　貸付料の納付

貸付料は、毎年４月１日から翌年３月 31 日までを１年度とし、四半期ごとに、下記に定める期限までに、納入通知書により納めてください。

なお、初年度及び最終年度において貸付期間が１年未満となる場合の貸付料は、年 365 日の日割計算で貸付料を計算し、１円未満を切り捨てた額とします。

期　間	支払期限
第１回（４月１日～６月30日）	各年　５月末日
第２回（７月１日～９月30日）	各年　８月末日
第３回（10月１日～12月31日）	各年　11月末日
第４回（１月１日～３月31日）	各年　２月末日

6　入札実施要項等の配付期間、配付場所及び配付物

⑴　配付期間

令和元年（2019 年）10 月 1 日（火）から同年 10 月 31 日（木）まで（土曜日、日曜日、祝日を除く）の 10 時から 12 時、12 時 45 分から 17 時まで

⑵　配付場所

市役所本館３階　枚方市　財務部　資産活用課

⑶　配付物

ア　令和元年度（2019 年度）枚方市有地貸付条件付一般競争入札実施要項　市有地（北山一丁目 221 番）

イ　枚方市有地貸付条件付一般競争入札参加申込書

ウ　質疑書

エ　入札書

オ　委任状

7　質疑の受付及び回答

⑴　質疑の受付

質疑書を資産活用課に提出してください。

受付期間　令和元年（2019 年）10 月 1 日（火）から同年 10 月 18 日（金）まで

提出先　市役所本館３階　枚方市　財務部　資産活用課（メール又は持参のみ）

※メールの場合は、sisanka@city.hirakata.osaka.jp まで

※持参の場合は、土曜日、日曜日、祝日を除く 10 時から 12 時、12 時 45 分から 17 時まで

⑵　質疑への回答方法

令和元年（2019 年）10 月 25 日（金）中に本市ホームページに掲載します。

8　物件の現地見学

⑴　現地見学日　令和元年（2019 年）10 月 16 日（水）

⑵　職員が立ち会いますので、10 月 11 日（金）正午までにご連絡ください。

⑶　駐車場はありませんので、公共交通機関をご利用ください。

⑷　図面又は物件明細が現状と相違している場合は、現状を優先しますので、必ず現地を確認してください。現地見学に参加しない者は入札に参加できません。

9　入札参加申込に関する事項

⑴　入札参加申込受付期間

令和元年（2019 年）10 月 16 日（水）から同年 10 月 31 日（木）まで（土曜日、日曜日、祝日を除く）の 10 時から 12 時、12 時 45 分から 17 時まで

⑵　提出先

市役所本館３階　枚方市　財務部　資産活用課（持参のみ）

⑶　必要な書類

ア　枚方市有地貸付条件付一般競争入札参加申込書

イ　事業計画書及び土地利用計画書

ウ　印鑑証明書（発行日より３ヶ月以内のもの。代理人の場合は、委任状と代理人の印鑑証明書も必要）

エ　代表者事項証明書及び法人登記事項証明書（発行日より３ヶ月以内のもの）

オ　法人税又は所得税及び消費税並びに本市の市税の滞納がないことを示す書類
（国税の場合は納税証明書、本市の市税の場合は滞納無証明書。いずれも発行日より３ヶ月以内のもの。）

10　入札参加資格の審査及び入札参加証の交付

入札参加申込締切後、入札参加資格の審査を行い、その結果、入札参加を認めた者には、以下の日時に、入札参加証を交付します。

令和元年（2019 年）11 月 18 日（月）10 時から 12 時、12 時 45 分から 17 時まで

市役所本館３階　枚方市　財務部　資産活用課にて

※審査により不適正と認められる申込については、別途通知します。

11　入札保証金

⑴　入札に参加するためには枚方市へ入札保証金（保証小切手）を納付する必要があります。

⑵　入札保証金は、入札者が提示する 50 年間総額の借受料の 100 分の３に相当する額以上の額とします。

⑶　入札保証金は入札当日の受付時に受領しますので、保証小切手をご用意ください。

⑷　入札保証金の納付は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。

⑸　入札保証金は、一般線引き・持参人払い小切手（大阪手形交換所に加盟する金融機関が振り出し、発行日から 10 日以内のものに限る。特定線引き小切手は不可。）で納付してください。

⑹　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。

⑺　入札保証金には、利子は付しません。

⑻　入札保証金は、落札後、契約保証金の一部に充当することができます。

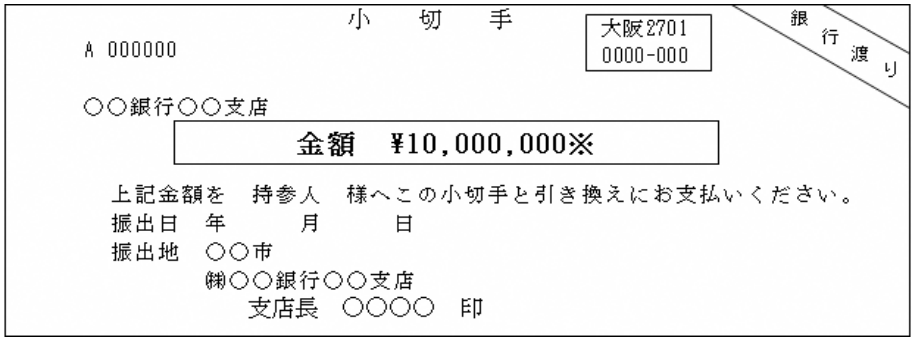
⑼　落札者が落札物件の契約を締結しないときは、入札保証金は還付されませんので、ご注意ください。

保証小切手の見本

○　入札保証金は、保証小切手でお願いします。

○　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出来ます。


小　切　手

大阪2701
0000-000

銀行渡り

A 000000

○○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
㈱○○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 日以内のものに限る。
③大阪手形交換所に加盟する金融機関が振り出した小切手に限る。

12　入札、開札、落札者の決定

⑴　日時　令和元年（2019 年）11 月 25 日（月）14 時から
場所　市役所本館３階　第３会議室

⑵　入札者は、入札参加証を持参した者に限ります。

⑶　入札締切後、直ちに入札者の面前で開札し、落札者を決定します。

⑷　有効な入札を行った者のうち、入札書に記入された金額が、最低貸付料以上で、かつ、最高の価格をもって入札した者を落札者と決定します。該当する者が２者以上あるときは、くじ引きにより落札者を決定します。この場合において、入札者はくじ引きを辞退することができません。また、最高価格の入札者に当初の提案者が含まれる場合は、当初の提案者を落札者とします。

13　入札無効事由

以下に該当する入札は無効とします。

⑴　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

⑵　指定の日時に提出しなかった入札

⑶　所定の入札方法によらない入札

⑷　入札保証金を納付していない者の入札

⑸　入札保証金の納付額が、入札額の 100 分の３に満たない入札

⑹　入札者又はその代理人の記名押印がない入札

⑺　入札者又はその代理人が１名で２枚以上の入札をした場合、その全部の入札

⑻　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

⑼　入札金額、入札者の氏名その他主要部分が識別しがたい入札

⑽　入札金額を訂正した入札

⑾　入札に関し不正な行為を行った者がした入札

⑿　入札に関する公告又は「令和元年度（2019 年度）枚方市有地貸付条件付一般競争入札実施要項　市有地（北山一丁目 221 番）」に違反した入札

14　入札状況、落札結果の公表

開札後に、本市ホームページにおいて、その内容（物件所在地、数量、落札者の住所・氏名・落札金額、入札参加者の住所・氏名・入札金額）を公表します。

15　貸付の基本協定及び契約の締結

⑴　基本協定の締結

落札者（以下、「賃借予定者」という。）は、提出した事業計画書及び土地利用計画書に基づき具体的な条件等について本市と協議の上、別紙「定期借地権設定に関する基本協定（案）」に規定されている事項について、令和２年（2020 年）１月 10 日（金）付けで基本協定を締結します。

基本協定締結後、賃借予定者は、本貸付物件の管理責任を負うものとしますので、本貸付地内において事故等が発生した場合は、賃借予定者の責任において処理していただきます。

⑵　契約の締結

賃借予定者は、借地借家法第22条に規定する借地権設定契約を別紙「定期借地権を設定する旨の公正証書を作成することを目的とする合意書（案）」に基づき公正証書により令和２年（2020年）３月25日（水）付けで締結し、賃借予定者は賃借人となります。

なお、公正証書の作成費用は、賃借予定者の負担となります。

16　契約手続に関する事項

⑴　契約保証金

落札者は、契約保証金として、落札者が提示した50年間総額の借受料の100分の５に相当する額以上の額を、所定の納入通知書により、契約保証金納付金融機関にて、令和２年（2020年）３月13日（金）までに納付してください。

契約保証金は、貸付料又は遅延損害金の納付を遅延したときこれに充当するほか、土地返還時の原状回復の不履行があった場合等契約に伴う一切の損害賠償に充当し、不足が生じる場合は、賃借人に不足額を請求します。

上記充当が発生しない場合には、貸付期間が満了し、当該土地の引渡しを受けた後に、契約保証金を返還します。ただし、契約保証金には利子は付しません。

⑵　その他

契約の締結及び履行にかかる一切の費用は賃借人（賃借予定者を含む。）の負担とします。

17　契約を締結しない場合

開札日から本契約締結日までの期間において、賃借予定者が次の各号のいずれかに該当する場合は、当該賃借予定者と契約を締結しません。この場合でも、二番札以降の者と契約することはありません。

⑴　申込者の資格を満たさないこととなったとき。

⑵　入札受付期間中や開札後に提出のあった書類の内容に虚偽が認められたとき。

⑶　賃借予定者が正当な理由なくして、令和２年（2020年）３月25日（水）に借地権設定契約を締結しないとき又は関係行政庁との協議や地元調整が難航する等、契約の履行が確実でないと認められるとき。

18　物件の引渡し・維持保全

⑴　貸付物件は、現状有姿のまま、貸付期日の初日に賃借人に引き渡します。

⑵　賃借人は、物件の返還までの間、善良な管理者としての注意をもって、物件の維持保全に努めるものとし、これにかかる経費は賃借人の負担とします。貸付物件の転貸・権利譲渡は、これを禁止します。

⑶　地域住民への説明や苦情対応等、当該土地利用に関する調整等については、原則として賃借人（賃借予定者を含む。）において行ってください。

19　物件の返還

⑴　賃借人は、貸付期間が満了するまでに、物件を原状又は枚方市の指示する状態に回復するものとし、物件の返還にあたり、「貸付土地返還届」を提出していただきます。

⑵　賃借人は、敷地内に設置した建築物、工作物、看板等の買取を請求することはできません。

20　その他の注意事項

⑴　賃借人への引渡しは、工作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。

⑵　図面又は物件明細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。現地見学に参加しない者は入札に参加できません。

⑶　物件の利用にあたっては、都市計画法、建築基準法等の関係法令等を遵守してください。

⑷　各種供給処理施設（上・下水道、電気、ガス等）への接続は、賃貸人が関係機関と協議のうえ、自ら費用を負担して行ってください。

定期借地権設定に関する基本協定（案）

枚方市（以下「甲」という。）と○○○○（以下「乙」という。）とは、甲所有の枚方市北山一丁目221番用地を乙に貸付け、乙が有料老人ホーム等の運営を行うことに関して次の条項のとおり合意する。

（目的）

第１条　本協定は、乙が有料老人ホーム等（※１）の運営を行うに当たり、有料老人ホーム等の建設工事及び運営が確実かつ円滑に推進されることを目的とする。

（貸付土地）

第２条　甲から乙に貸付ける土地（以下「本貸付物件」という。）の表示は、末尾記載のとおりとする。

（借地権設定契約の締結）

第３条　甲及び乙は、本貸付物件を専ら有料老人ホーム等の用に供する建物及び附帯施設（以下「本件建物等」という。）の所有を目的とする借地借家法（平成３年法律第90号）第22条に定める定期借地による借地権設定契約を締結する。

２　前項に規定する契約（以下「本契約」という。）は、令和２年（2020年）３月25日に別途これを締結する。ただし、当該日までに建設工事開始に必要な諸手続き（※２）が完了しない場合は、当該諸手続きが完了した後に締結するものとする。

３　乙が正当な理由なくして前項に定める日に本契約を締結しないとき又は関係行政庁との協議や地元調整が難航する等本契約の履行が確実でないと認められるときは、本契約は締結しないものとする。

４　乙は、本貸付物件の利用計画が募集条件に適合することを証するため、甲の請求があった場合は、必要な図書等を提出しなければならない。

（借地権）

第４条　本契約に基づく借地権（以下「本件借地権」という。）の設定にあたっては、本契約の更新（更新の請求及び本貸付物件の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに借地借家法第13条の規定による買取りの請求をしないこととする旨の特約を定めるとする。

２　本件借地権については、民法（明治29年法律第89号）第619条の適用はないものとする。

３　本件借地権の存続期間は、貸付け開始の日から50年間とする。

（貸付料及び契約保証金）

第５条 本契約に定める本貸付物件の貸付料は、50年間で総額金○○○○円（年額金○○○○円）とする。

２　前項の貸付料は、次のいずれかに該当する場合に下記に定める算式により改定するものとし、翌年度４月１日から適用するものとする。

ア　貸付け開始の日（貸付料の改定を行った場合は、直近の改定日）から３年が経過するとき。

イ　下記算式のＡの数値が、貸付け開始の時（貸付料の改定を行った場合は、直近の改定時）の数値から５％以上変動したとき。

新貸付料＝第１項の貸付料（貸付料の改定を行った場合は、直近の貸付料）×（１＋Ａ）
（※改定の結果１円未満の端数が出た場合は、１円未満は切捨てとする。）

【算式の符号Ａ】
以下のａからｃの数値の合計である数値Ｂを毎年度算出し、貸付け開始の日（貸付料の改定を行った場合は、直近の改定日）からこれを累積した数値（％）
※数値Ｂ算出時には、公表されている最新の数値を使用すること。
ａ　家賃指数（大阪市）の対前年度比の増減率×0.８
ｂ　当該物件に面する相続税路線価の対前年比の増減率×0.１
※（最新の路線価／前年の路線価－１）×100×0.１
ｃ　経済成長率（実質ＧＤＰ）の対前年度比増減率×0.１

３　前項の規定にかかわらず、経済事情の変化、地価の大幅な変動その他の事情により、前項の規定により算定した新貸付料により難いと認められる場合における新貸付料は、不動産鑑定評価により得られた額とする。
４　第２項のＡの数値は、貸付料の改定を行ったときは、初期値（０％）に戻すものとする。
５　乙は甲に対して、本件借地権設定に係る自己の債務不履行を担保するため、契約保証金を預託するものとする。
６　本契約の契約保証金は、第１項の貸付料総額に100分の５を乗じた額（金〇〇円）とする。
７　前項の契約保証金は、本協定締結後、甲の発行する納入通知書により令和２年（2020年）３月13日までに納入しなければならない。
８　第５項の契約保証金は、本契約の終了に伴い、甲が本貸付物件の返還を受け、かつ、乙が本件建物等の登記を行った場合には建物滅失登記がなされた後、乙に対して金利を付さず返還するものとする。
９　甲は、本契約に基づいて生じた乙の債務で未履行のものがあるときは、第５項の契約保証金の額から当該未履行債務の額を差し引いた額を返還するものとする。ただし、未履行債務の額が第５項の保証金の額を上回る場合には、甲は乙に対して不足分を請求するものとする。

（貸付料の支払）
第６条　前条第１項の貸付料は、毎年４月１日から翌年３月31日までを１年度とし、乙は、毎年度の貸付料を、下記に定める期限までに、甲の発行する納入通知書により、甲に支払う。ただし、支払期限の末日が日曜日、土曜日又は国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日に当たるときは、これらの日の翌日を支払期限とする。

期　間	支払貸付料	支払期限
第１回（４月１日～６月30日）	金〇〇〇〇〇円	各年　５月末日
第２回（７月１日～９月30日）	金〇〇〇〇〇円	各年　８月末日
第３回（10月１日～12月31日）	金〇〇〇〇〇円	各年　11月末日
第４回（１月１日～３月31日）	金〇〇〇〇〇円	各年　２月末日

２　前条第１項の貸付料は、貸付開始の日から発生する。なお、初年度及び最終年度において貸付期間が１年未満となる場合の貸付料は、年365日の日割計算で貸付料を計算し、１円未満を切り捨てた額とする。

（有益費等請求権の放棄）

第７条　乙は、本貸付物件に投じた有益費、必要費及びその他の費用があっても、これを甲に請求することができない。

（登記）

第８条　乙は、本契約締結後、本件建物等について表示登記及び保存登記をする場合は、その完了後、本件建物等に係る全部事項証明書１通を甲に提出しなければならない。

２　乙は、前項の登記をした場合は、本契約終了後速やかに乙の責任と負担において滅失登記をしなければならない。

（乙の責務）

第９条　乙は、事業の執行において必要な手続きを、信義に則り誠実に行うものとする。

２　乙は、本協定締結後、本貸付物件の管理を行うものとする。

３　乙は、本契約の終了時には、乙の責任と負担において、本貸付物件を原状に回復し甲に返還しなければならない。

（費用負担）

第10条　本協定及び本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

（秘密の保持）

第11条　甲及び乙は、本協定の締結及び履行に際し知り得た秘密を他に漏らしてはならない。

２　前項の規定は、本協定の終了の後も効力を有する。

（管轄裁判所）

第12条　本協定に関して甲乙間に紛争が生じた場合は、甲、乙、双方とも誠実に紛争解決に努力するものとする。

２　甲乙間で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する。

（疑義の決定）

第13条　本協定に定めのない事項又は疑義が生じたときは、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

本協定の締結を証するため、本書２通を作成し、甲乙記名押印の上、各１通を保有する。

令和２年（2020年）１月10日

甲　大阪府枚方市大垣内町二丁目１番20号
　　枚方市
　　市　長　　伏　見　　隆　　㊞

乙　　○○○○○○○○○
　　○○○○○○○
　　○○○○○○○○　　㊞

（本貸付物件の表示）

所在　枚方市北山一丁目221番
地目　宅地
地積　2,100.39㎡

※１　有料老人ホーム等とは、有料老人ホーム、当該建物内に設ける集会所及びまちライブラリー（企業等が運営する本を通じた地域の居場所機能）スペース（216㎡以上）並びに本貸付物件内に確保する市自動車文庫の駐車スペースをいいます。
※２　主な諸手続きとしては、開発協議、都市計画法第53条許可、建築確認、道路工事施行承認等を想定しています。

定期借地権を設定する旨の公正証書を作成することを目的とする合意書（案）

貸付人枚方市（以下「甲」という。）と、借受人○○○（以下「乙」という。）とは、次の条項を内容とする借地借家法（平成３年法律第90号。以下「法」という。）第22条の規定に基づく定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を公正証書により締結する。

（貸付物件）

第１条　甲は、その所有する末尾「物件の表示」記載の土地（以下「本貸付物件」という。）を乙に賃貸する。

２　甲は、第６条に定める貸付期間の初日に、本貸付物件を乙に引き渡す。

（善管注意義務）

第２条　乙は、善良な管理者の注意義務をもって本貸付物件を使用しなければならない。

２　乙は、地域の交通の安全及び保安を確保するとともに、騒音対策、看板・照明等の設置、廃棄物処理等について適切に配慮し、近隣の住環境を良好に維持することに努めなければならない。

（本契約の目的）

第３条　本契約は、甲及び乙が、本貸付物件に法第22条に規定する定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的とする。

２　本契約により甲が乙のために設定する本件借地権は賃借権とする。

（使用目的）

第４条　乙は、本貸付物件を使用するに当たり、専ら有料老人ホーム（建物内に集会所及びまちライブラリー（企業等が運営する本を通じた地域の居場所機能）等の機能を持った216㎡以上のスペース並びに屋外に自動車文庫の駐車スペースを有するもの）の用に供するための建物及び付帯施設（以下「本件建物等」という。）を自ら建設し、その全部を自ら運営し、他の目的に使用してはならない。ただし、あらかじめ乙が甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

２　本件建物等の構造及び規模は、末尾「物件の表示」記載のとおりとする。

（禁止用途）

第５条　乙は、本貸付物件を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してはならない。

２　乙は、本貸付物件を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、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、若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそ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らに類するもの等、公序良俗に反する用に供してはならない。

３　乙は、本貸付物件を政治的用途・宗教的用途に供してはならない。

４　乙は、本貸付物件を悪臭・騒音・土壌汚染、大型車両の通行増大が予想される資材置場、残土置場等の近隣環境を損なうと予想される用途に供してはならない。

５　乙は、第三者をして、前４項に掲げる用途に供させてはならない。

（貸付期間）

第６条　貸付期間は、令和２年（2020年）４月１日から令和52年（2070年）３月31日までの50年

間とする。
２　乙は、貸付期間の開始後に、本件建物等の建築に着手する。

（契約の更新等）
第７条　本契約は、法第22条の規定に基づくものであるから、法第９条及び法第16条の規定にかかわらず、本契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに法第13条の規定による買取りの請求はできない。また、民法（明治29年法律第89号）第619条の規定は適用されない。

（貸付料）
第８条　本契約に定める本貸付物件の貸付料は、50年間で総額金○○○○円（年額金○○○○円）とする。
２　前項の貸付料は、次のいずれかに該当する場合に下記に定める算式により改定するものとし、翌年度４月１日から適用するものとする。
ア　貸付け開始の日（貸付料の改定を行った場合は、直近の改定日）から３年が経過するとき。
イ　下記算式のＡの数値が、貸付け開始の時（貸付料の改定を行った場合は、直近の改定時）の数値から５％以上変動したとき。
新貸付料＝第１項の貸付料（貸付料の改定を行った場合は、直近の貸付料）×（１＋Ａ）
（※改定の結果１円未満の端数が出た場合は、１円未満は切捨てとする。）

【算式の符号Ａ】
以下のａからｃの数値の合計である数値Ｂを毎年度算出し、貸付け開始の日（貸付料の改定を行った場合は、直近の改定日）からこれを累積した数値（％）
※数値Ｂ算出時には、公表されている最新の数値を使用すること。
ａ　家賃指数（大阪市）の対前年度比の増減率×0.8
ｂ　当該物件に面する相続税路線価の対前年比の増減率×0.1
※（最新の路線価／前年の路線価－１）×100×0.1
ｃ　経済成長率（実質ＧＤＰ）の対前年度比増減率×0.1

３　前項の規定にかかわらず、経済事情の変化、地価の大幅な変動その他の事情により、前項の規定により算定した新貸付料により難いと認められる場合における新貸付料は、不動産鑑定評価により得られた額とする。
４　第２項のＡの数値は、貸付料の改定を行ったときは、初期値（０％）に戻すものとする。
５　第２項の規定により、貸付料を改定するときは、甲は改定通知書により乙に通知する。
６　前項の通知があったときは、第１項の規定にかかわらず、本契約に定める貸付料は、当該通知額とする。
７　第６条第１項に定める貸付期間の中途において、本契約が解除されたときは、乙は、本契約が解除された日までの貸付料を支払う。この場合の計算方法は、年365日の日割計算とする。なお、１円未満は切り捨てとする。
８　第１条に規定する本貸付物件の面積と本貸付物件の実測面積が異なることを理由とする貸付料の調整等は行わないものとする。

（貸付料の支払）
第９条　貸付料は、毎年４月１日から翌年３月31日までを１年度とし、乙は、毎年度の貸付料を、下記に定める期限までに、甲の発行する納入通知書により、甲に支払う。ただし、支払期限の末日が日曜日、土曜日又は国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日に当たるときは、これらの日の翌日を支払期限とする。

期　間	支払貸付料	支払期限
第１回（４月１日～６月30日）	金○○○○○円	各年　５月末日
第２回（７月１日～９月30日）	金○○○○○円	各年　８月末日
第３回（10月１日～12月31日）	金○○○○○円	各年　11月末日
第４回（１月１日～３月31日）	金○○○○○円	各年　２月末日

２　貸付料は、貸付開始の日から発生する。なお、初年度及び最終年度において貸付期間が１年未満となる場合の貸付料は、年365日の日割計算で貸付料を計算し、１円未満を切り捨てた額とする。

（遅延損害金）

第10条　乙は、甲の定める納付期限までに、自己の責に帰すべき事由により第８条に規定する貸付料の支払いを遅延した場合は、納付期限到来の翌日から支払いをする日までの日数に応じ、その納付すべき金額について、枚方市債権管理及び回収に関する条例（平成29年枚方市条例第35号）第９条第１項で定める割合を乗じて計算した金額（その額に100円未満の端数があるとき、又はその全額が1,000円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てる。）を納付しなければならない。

（充当の順序）

第11条　乙が、貸付料及び遅延損害金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び遅延損害金の合計額に満たないときは、まず遅延損害金から充当する。

（契約保証金）

第12条　乙は、貸付料、第10条に規定する遅延損害金その他本契約に基づいて生ずる一切の乙の債務を担保するため、甲に対し貸付料総額に100分の５を乗じた額の契約保証金（以下「保証金」という。）金○○○○円を預託済みである。

２　乙に貸付料の不払いその他本契約に関して発生する債務の履行遅延が生じたときは、甲は、催告なしに保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。この場合において、甲は、弁済充当日、弁済充当額及び費用を乙に書面で通知する。

３　乙は、前項の通知を受けた場合には、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する期日までに、甲に対し保証金の不足額を追加して預託しなければならない。

４　本契約の終了に伴い、乙が本貸付物件を原状に復して甲に返還し、かつ、本件建物等の登記を行った場合には建物滅失登記がなされた後において、甲は、本契約に基づいて生じた乙の債務で未履行のものがあるときは保証金の額から当該未履行債務の額を差し引いた額を、また、未履行債務がないときは保証金の額を、それぞれ遅滞なく乙に返還する。この場合において、返還すべき金員には利息を付さない。

５　前項の場合において、未履行債務額を差し引いて保証金を返還するときは、甲は、保証金から差し引く金額の内訳を乙に明示しなければならない。

６　乙は、本貸付物件を原状に復して甲に返還するまでの間、保証金返還請求権をもって甲に対する貸付料その他の債務と相殺することができない。

７　第８条第２項の規定により貸付料が増額されたときは、保証金も増額されるものとし、貸付料が減額されたときは、保証金の額は変わらないものとする。貸付料が増額された場合においては、乙は、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する期日までに、新たな保証金の額と従前の保証金の額の差額を追加して預託しなければならない。

（瑕疵担保責任）

第13条　甲は、本貸付物件について、瑕疵担保及び危険負担の責任を負わない。

（禁止事項）
第14条　乙は、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければ、次の各号のいずれかに該当する行為をすることができない。
⑴　第４条第１項に定める使用目的の変更
⑵　本件借地権の譲渡又は本貸付物件の転貸
⑶　本貸付物件の区画形質の変更
⑷　本件建物等の増改築又は建替え
⑸　本件建物等の譲渡、賃貸又は抵当権等担保権の設定
⑹　本契約にかかる保証金返還請求権の譲渡又は担保権の設定

（土地の譲渡）
第15条　甲は、本貸付物件を第三者に譲渡しようとする場合は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。
２　甲は、本貸付物件を第三者に譲渡した場合には、乙に対する保証金返還債務を当該第三者に承継させなければならない。

（有益費等請求権の放棄）
第16条　乙は、本貸付物件に投じた有益費、必要費及びその他の費用があっても、これを甲に請求することができない。

（滅失又は毀損等）
第17条　乙は、本貸付物件が滅失又は毀損し、若しくは第三者に占拠されたときは、直ちにその状況を甲に報告しなければならない。
２　乙は、乙の責めに帰すべき事由により、本貸付物件が滅失又は毀損し、若しくは第三者に占拠されたときは、甲の指示に従い、乙の負担において、これを原状に復旧しなければならない。

（届出義務）
第18条　乙又はその包括承継人は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこれを甲に書面により届出なければならない。
⑴　本件建物等を滅失したとき。
⑵　乙の住所、氏名等に変更があったとき。
⑶　会社の合併等により本件借地権の承継があったとき。
⑷　破産、民事再生、特別清算若しくは会社更生の申立てを受け、又はこれを自ら申し立てたとき。

（実地調査等）
第19条　甲は、本貸付物件について随時その状況を実地に調査し、乙に対して必要な報告又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20条　甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、貸付期間中であっても、催告の上、本契約を解除することができる。
⑴　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本貸付物件を必要とするとき。
⑵　乙が、貸付期間の初日から６か月以内に本貸付物件を第４条第１項に定める使用目的に供

しないとき。

⑶　乙が、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。

⑷　乙が、監督官庁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。

⑸　乙が、本契約の条項に違反したとき。

⑹　乙が､建築基準法(昭和 25 年法律第 210 号)その他本契約に関する法令等に違反したとき。

⑺　その他、乙に本契約を継続し難い重大な背信行為があったとき。

２　甲は、前項に定めるもののほか、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、貸付期間中であっても、本契約を解除することができる。

⑴　乙又はその役員等が、暴力団の構成員（枚方市暴力団排除条例（平成24年枚方市条例第45号）第２条第２号及び第３号に規定する者。以下｢暴力団員｣という。）であるとき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。

⑵　乙又はその役員等が、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。

⑶　乙又はその役員等が、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。

⑷　乙又はその役員等が、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。

⑸　乙又はその役員等が、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、前各号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。

（合意解約）

第21条　前条の規定にかかわらず、合理的で止むを得ない理由がある場合においては、甲乙協議の上、合意により、貸付期間中であっても本契約を解約することができる。

（契約の失効）

第22条　天災地変その他乙の責めに帰さない事由により本貸付物件が使用できなくなったときは、本契約は失効するものとする。

２　前項の場合は、甲乙相互に損害賠償の請求をしない。

（契約保証金の帰属）

第23条　甲が、第20条第１項第２号から第７号まで又は同条第２項各号の規定により本契約を解除したときは、第12条に定める契約保証金は、甲に帰属するものとし、乙はその返還を求めることはできない。

（損害賠償）

第24条　乙が、第20条第１項第２号から第７号まで又は同条第２項各号のいずれかに該当したため甲に損害を与えたときは、前条に定める契約保証金の甲への帰属に加えて、その損害を賠償しなければならない。

（原状回復義務）

第25条　乙は、貸付期間満了のときはその期日までに、また契約解除の通知を受けたときは甲の指定する期日までに、甲の指示により自己の責任と負担において、本貸付物件上の建物その他工作物（基礎部分等を含む。）を除去し、原状に回復して、甲乙立会いのもとで甲に更地で返還しなければならない。

２　甲は、本契約開始時に現存している物件等については、乙が撤去した場合において原状回復を求めない。ただし、乙は、本貸付物件の返還時に、本貸付物件と道路等隣接地との境界にフェンス等を設置し、雨水排水処理を実施しなければならない。
３　乙が前２項の義務を怠り、又は履行しないときは、甲が代わってこれを施行し、その費用を乙に求償することができる。
４　乙が第１項の規定に違反して、貸付期間満了のときはその期日までに、また契約解除の通知を受け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返還しない場合は、乙は、甲に対し、当該期日の翌日から返還が完了するまでの期間について、第８条に規定する貸付料の日割り額に当該期間に係る日数を乗じて得た額の２倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。
５　前項の違約金は、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。
６　乙は、本貸付物件返還の遅延により甲に損害が生じたときは、これを賠償しなければならない。

（登記）
第26条　乙は、本件建物等について表示登記及び保存登記を行うことができる。
２　乙は、前項の登記をした場合は、その完了後、本件建物等に係る全部事項証明書１通を甲に提出しなければならない。
３　乙は、第1項の登記をした場合は、本契約終了後速やかに滅失登記をしなければならない。
４　本貸付物件に係る賃借権については、登記しない。

（契約の費用）
第27条　本契約の締結に要する費用は、すべて乙が負担する。

（公租公課）
第28条　本契約に基づき、乙が建築する建築物等に係る公租公課は、すべて乙の負担とする。

（秘密の保持）
第29条　甲及び乙は、本契約の締結及び履行に際し知り得た秘密を他に漏らしてはならない。
２　前項の規定は、本契約の終了（第20条の規定による解除、第21条の規定による解約及び第22条の規定による契約の失効の場合を含む。）の後も効力を有する。

（信義誠実等の義務・疑義の決定）
第30条　甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。
２　本契約に定めのない事項又は本契約に関し疑義のあるときは、甲及び乙は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意を持って協議し、決定するものとする。

（管轄裁判所）
第31条　本契約に係る紛争に関する訴訟は、大阪地方裁判所を第一審の管轄裁判所とするものとする。

（強制執行認諾）
第32条　甲及び乙は、本契約による金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨陳述した。

物件の表示

１　本貸付物件の表示

所在　枚方市北山一丁目221番

地目　宅地

地積　2,100.39㎡

２　本件建物等の表示

構　造　　○○○○

建築面積　○○○○

延床面積　○○○○

物　件　調　書

※　この物件調書は、入札参加希望者が現地等を確認する上での参考資料です。

※　お申込みの前に、必ず現地で物件の形状や立地環境等をご確認ください。

（現地には、駐車場は設けておりませんので、電車、バス等の公共交通機関をご利用ください。現場見学日を設けていますのでご確認ください。）

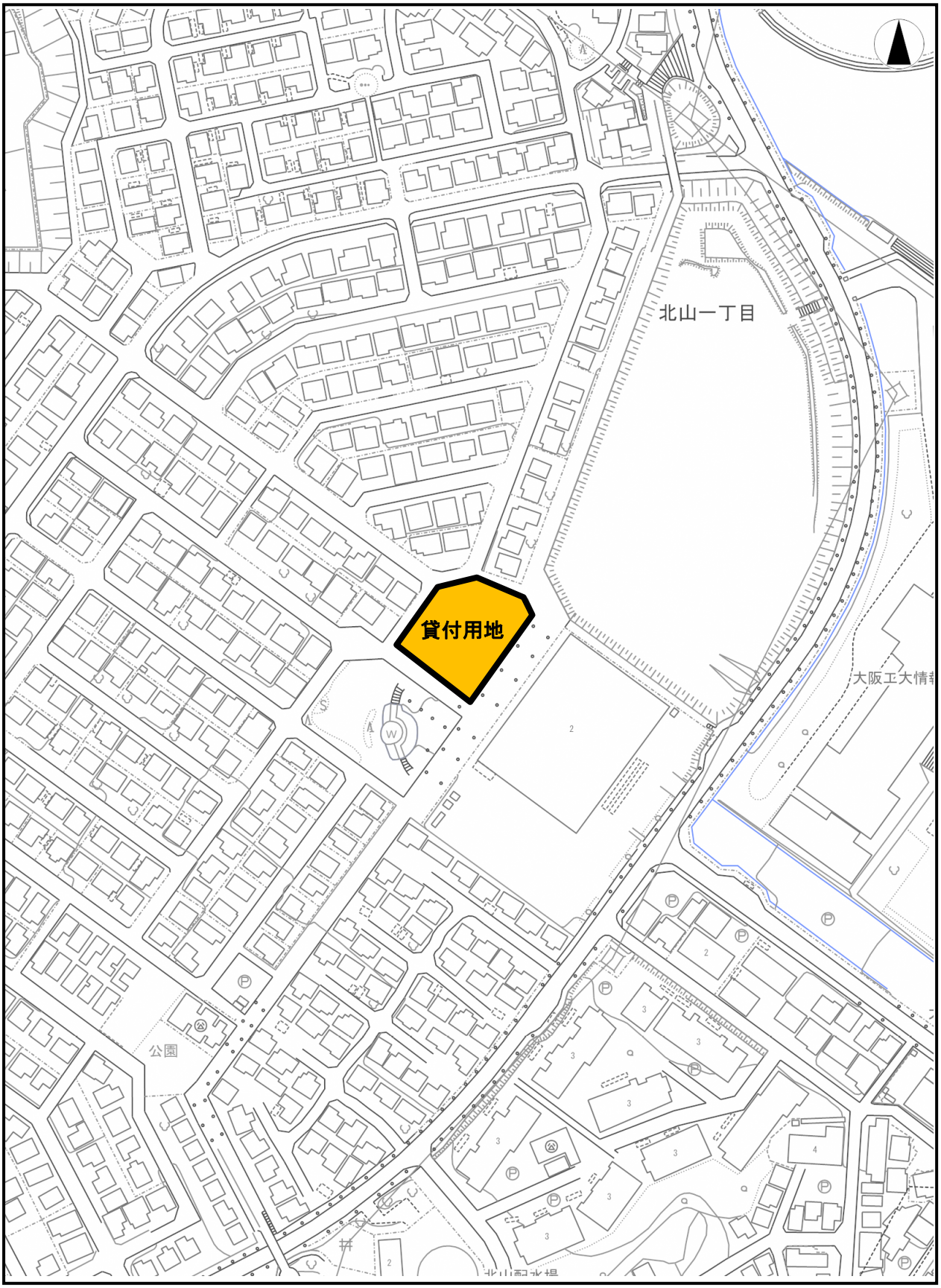
※　土地利用に必要となる行政的条件については、関係機関と十分協議してください。

※　各種供給処理施設（上・下水道、電気、ガス等）への接続は、賃借人が関係機関と協議のうえ、自ら費用を負担して行ってください。

物件明細

所在地	枚方市北山一丁目 221 番			
面積・地目	登記（実測）	2,100.39 ㎡	登記地目	宅地
街路条件	北　側：幅員約 6.8m 市道 北西側：幅員約 4.0m 市道※ 南西側：幅員約 6.0m 市道※ 南東側：幅員約 12.0m 市道※ 北東側：幅員約 4.0m 市道※ ※歩行者専用道路			
行政的条件	近隣商業地域（指定建蔽率 80%、指定容積率 200%） 準防火地域 枚方長尾地区地区計画（近隣センター地区）			
交通・接近条件	ＪＲ片町線　長尾駅　北西方約 2.4 km（道路距離）			

位置図



地籍図

200
N
860
204
205
206
207
214
215
25
211
213
226
851
209
208
227
212
117
32
228
887
229
231
230
888
貸付用地
221
848
844
06
864
891
319
220-1
852
338
892

地積測量図

座標面積計算書

街区番号	65	画地番号	1

測点	X座標	Y座標	緯距	経距	距離	方向角	内角	倍横距	倍面積
65- 1	-128817.144	-26939.086	-26.247	-19.230	32.538	216-13-40	138-04-48	-19.230	504.729810
65- 2	-128843.391	-26958.316	-26.081	35.599	44.130	126-13-40	90-00-00	-2.861	74.617741
65- 3	-128869.472	-26922.717	39.861	29.203	49.414	36-13-40	90-00-00	61.941	2469.030201
65- 4	-128829.611	-26893.514	8.513	-4.134	9.463	334-05-54	117-52-14	87.010	740.716130
65- 5	-128821.098	-26897.648	8.066	-21.846	23.288	290-15-58	136-10-04	61.030	492.267980
65- 6	-128813.032	-26919.494	-4.112	-19.592	20.019	258-08-52	147-52-54	19.592	-80.562304
								合計	4200.799558
								1/2	2100.399779
								面積	2100.39 ㎡