

市有地の貸付けに係る
制限付一般競争入札実施要領

令和7年12月

尼 崎 市

資産統括局 財務部 公有財産課

手続スケジュール

項目	日時	実施要領該当箇所
質疑書の受付	令和 7 年 12 月 1 日（月）から 令和 8 年 1 月 16 日（金）まで	P5 「8 質疑書の提出」
入札参加申込期間	令和 8 年 2 月 2 日（月）から 2 月 27 日（金）まで	P5～P6 「9 入札参加申込み等」
資格等の審査	令和 8 年 3 月 2 日（月）から 3 月 12 日（木）頃まで	P5～P6 「9 入札参加申込み等」
資格審査の合否通知 （市→入札参加申込者）	令和 8 年 3 月 13 日（金）頃	P5～P6 「9 入札参加申込み等」
入札書受付期間	令和 8 年 3 月 16 日（月）から 3 月 27 日（金）まで	P6～P8 「10 入札参加及び開札」
開札日時	令和 8 年 3 月 30 日（月）	P6～P8 「10 入札及び開札」
契約の手続	令和 8 年 3 月 31 日（火）から順次	P8～P9 「11 契約の手続き」
貸付けの開始	令和 8 年 6 月 1 日（月）予定	

下記の市有地について、制限付一般競争入札（以下「入札」という。）により貸付けを行います。入札に参加される方は、この要領をよく読み、次の各事項の内容を十分把握した上でお申し込みください。

1 貸付地

物件番号	所在地番	面積	貸付期間	最低貸付料 (年額)
1	尼崎市浜田町 4丁目4番3	1,465.52 m ²	10年～40年間のうち借受人が希望する期間（令和8年6月1日貸付開始予定）	12,276,074 円
2	尼崎市御園 1 丁目 327 番 1	1,499.18 m ²	10年～40年間のうち借受人が希望する期間（令和8年6月1日貸付開始予定）	11,253,114 円

※貸付地の詳細は、物件個別明細書のとおり。

2 入札参加資格

次の各号のいずれかに該当する者（法人、個人を問わない。）は、本件入札に参加することができない。

- (1) 本件入札に係る契約を締結する能力を有しない者
- (2) 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- (3) 破産手続開始の申し立て、会社更生法に基づく更正手続開始の申し立て、民事再生法に基づく再生手続開始の申し立てその他これらに類する手続がなされている者
- (4) 法人にあつては、本件入札の参加申込みを行う日の属する事業年度の前3事業年度決算の損益計算書で、経常損益の値がいずれもマイナスにあるもの
- (5) 法人にあつては、本件入札の参加申込みを行う日の属する事業年度の前事業年度決算の貸借対照表で債務超過にあるもの
- (6) 個人にあつては、次のいずれにも該当する者
 - ア 令和6年の合計所得金額が最低貸付料（年額）未満である者
 - イ 固定資産税課税台帳に登録された令和7年度の固定資産評価額が最低貸付料（年額）以上の不動産を所有していない者
- (7) 法人にあつては、国税（「法人税」及び「消費税及び地方消費税」をいう。）及び尼崎市税について滞納がある者
- (8) 個人にあつては、市町村民税について滞納がある者
- (9) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第32条第1項各号のいずれかに該当する者
- (10) 尼崎市暴力団排除条例第2条第4号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は同条第5号に規定する暴力団員若しくは同条第7号に規定する暴力団密接関係者（前号に該当するものを除く。）に該当する者

- (11) 次のいずれかに該当すると認められる者で、その事実があった後 3 年を経過しないもの及びその者を代理人、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
- ア 本市との契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造その他の役務を粗雑にし、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
- イ 本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に連合した者
- ウ 落札者が本市と契約を締結すること又は本市との契約者が契約を履行することを妨げた者
- エ 本市が実施した地方自治法第 234 条の 2 第 1 項の規定による監督又は検査の実施に当たり本市の職員の職務の執行を妨げた者
- オ 正当な理由なく本市との契約を履行しなかった者
- カ 本市との契約により、当該契約の後に代価の額を確定する場合において、当該代価の請求を故意に虚偽の事実に基づき過大な額で行った者
- キ アからカまでのいずれかに該当する者でその事実があった後 3 年を経過しないものを本市との契約の締結又は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
- (12) 対象物件を下記「3 禁止用途」の(1)から(9)までのいずれかに該当する用途に供しようとする者
- (13) 前各号に掲げる者のほか、市有地の借受人として十分な信用を有しない者

3 禁止用途

次の各号のいずれかに該当する用途に供することはできない。

- (1) 居住用建物の設置を伴う用途
- (2) ドライブスルー方式を伴う事業の用途（物件番号 1 に限る。）
- (3) 廃棄物の保管場所、砂利、砂、残土等の堆積場その他これに類する用途
- (4) 振動、騒音及び悪臭が著しく生じるもの等本市が環境保全上不適切と認める用途
- (5) 風俗営業その他これに類する用途
- (6) 政治活動又は宗教活動の用途
- (7) 暴力団の事務所その他これに類する用途
- (8) 法令等の規制に違反する事業等の用途
- (9) その他本市が適当でないと認める用途

4 貸付期間及び契約種別

- (1) 貸付期間は、上記「1 貸付地」のとおり。
- (2) 建物の設置を伴う用途においては、(1)に定める貸付期間を契約期間として、借地借家法第 23 条第 1 項及び第 2 項に定める事業用定期借地権設定契約を締結する。
- (3) 建物の設置を伴わない用途においては、最長で 5 年間の土地賃貸借契約を締結し、

その上で(1)に定める貸付期間を限度として市の承諾を得て契約更新を行うことができる。

- (4) 貸付期間には、開発等に係る許認可等手続、整地工事、建築工事及び原状復旧工事等に要する期間を含む。
- (5) 原則として、(1)に定める貸付期間の延長はできない。ただし、貸付期間終了時において、双方の合意がある場合は、再契約を締結する。

5 貸付料

- (1) 本市の設定する最低貸付料（年額）以上で、かつ、最高の価格をもって有効な入札した者の金額を貸付料（年額）とする。
- (2) 借受人が事業等の実施に当たり貸付地に建物を建築する等準備期間を要するときは、当該準備期間（営業等の開始の前日まで）に係る貸付料を物件番号1については年額 3,478,221 円に、物件番号2については年額 3,188,382 円（貸付地に対する固定資産税及び都市計画税相当額）に減額するものとする。ただし、当該減額の期間は、契約期間の始期から2年間を限度とする。
- (3) 貸付料は、年度ごとに本市が指定する方法により納付するものとする。なお、1年につき4回までの分割納付が可能であり、借受人は開札後速やかに次のいずれかを選択するものとする（1年に満たない期間の年度を除く。）。
 - ア 1回払い 各年度の4月末日（当日が日曜日等金融機関の休業日に当たるときは、その直前の金融機関の営業日とする。以下同じ。）
 - イ 2回払い 各年度の4月末日及び10月末日
 - ウ 3回払い 各年度の4月末日、8月末日及び12月末日
 - エ 4回払い 各年度の4月末日、7月末日、10月末日及び1月末日
- (4) 各年度における貸付期間が1年に満たないものに係る期間の貸付料については、貸付料（年額）を365で除して得た金額に、日割り対象期間の日数を乗じて得た額（1円未満の端数を切捨て）とし、納期限については(3)の例により本市が別に指定する。
- (5) 貸付料は、5年ごとに本市が貸付地の固定資産評価額に基づき別途定める算式により見直すものとする。（建物の設置を伴わない用途において、5年未満の期間の土地賃貸借契約を締結する場合は、契約更新ごとに見直すこととなる。）

6 保証金（敷金）

貸付料の12か月相当額を契約締結時までに、本市が指定する納付書により納付すること。

7 その他の貸付条件

- (1) 整備工事・維持管理責任
 - ア 現状有姿での引渡しとする。既設の工作物が存する場合における当該工作物の維持管理、補修等は借受人が自己の責任と負担のもとで実施すること。

- イ 借受人は自己の責任と負担のもとで貸付地を適正に管理すること。
- ウ 貸付期間中の貸付地の維持管理に関する苦情等は借受人が対応すること。
- エ 借受人の責めに帰すべき事由により、第三者又は施設等に損害を与えた場合は、借受人においてその損害を賠償すること。
- オ 契約終了時には、借受人が自己の責任と負担のもとで、更地にして返還すること。
ただし、本市が、工作物等（フェンス、舗装等）の残置を認めるときは、当該工作物等の所有権を本市に帰属させたうえで、返還を認めるものとする。
- カ その他使用に必要な経費等は全て借受人が負担すること。

(2) 土壤汚染状況調査等

貸付地を土壤汚染対策法第 2 条第 1 項に規定する特定有害物質を製造し、使用し、又は処理する施設として使用する場合において、同法第 3 条第 1 項又は第 5 条 1 項に規定する土壤汚染状況調査を実施する必要があるときは、借受人の責任と負担のもとでこれを実施すること。

この場合において、借受人が使用等した特定有害物質を由来とする土壤汚染があるときは、借受人の責任と負担のもとで汚染の除去等を行うこと。

(3) 権利譲渡等の禁止

ア 原則として、貸付地を転貸し又は賃借権を譲渡し若しくは信託してはならない。
ただし、事前に書面により本市に申し出て、本市の承認を得たときは、これを行うことができる。

承認の例として、市の指定する条件を満たした上で、不動産事業者が一括して本市と土地の賃貸借契約を締結し、その顧客に転貸する場合（サブリース）などがある。

なお、転貸し等を受けた者が、再度転貸し等を行うことはできない。

イ 賃借権は担保に供することができない。

ウ 定められた目的以外の目的に使用しないこと。

(4) 契約の解除及び変更

本市の契約物件を公用若しくは公共用に供するため必要とするとき、又は契約の条件に違反する行為があると認めるときは、契約を解除し、又は変更することがある。

(5) 人権尊重努力義務

借受人は、人権文化（全ての人々が、不当な差別及び排除、暴力等による人権侵害を受けず、及び日常生活の中で互いに人権を尊重することを考えて行動することが自然である状態をいいます。）が社会に浸透することを目指す「尼崎市人権文化いきづくまちづくり条例」に定める事業者や市民等の責務を遵守し、事業者にあつては「責任あるサプライチェーン等における人権尊重のためのガイドライン」（令和 4 年 9 月 13 日ビジネスと人権に関する行動計画の実施に係る関係府省庁施策推進・連絡会議決定）を踏まえて、人権尊重に取り組むよう努めること。

8 質疑書の提出

(1) 提出方法

質疑事項がある場合は、所定の質疑書に記載し、持参、郵送又は電子メールで提出すること。

(2) 質疑書に対する回答

適宜、本市のホームページで公開する。

(3) 期間

令和7年12月1日（月）から令和8年1月16日（金）まで（日曜日、土曜日及び祝日を除く。）

午前9時から午後5時まで（持参による場合にあっては、正午から午後1時までを除く。）

郵送とする場合は、受付期間の最終日の午後5時までに市役所本庁舎に配達されることを条件とする。

(4) 場所

下記「14 事務局」に掲げる場所

9 入札参加申込み等

(1) 申込み方法

下記に掲げる書類を持参又は郵送により提出すること。郵送する場合は、書留等の発送・配達した事実が証明できる方法によること。

(2) 提出書類（各1部）

（法人・個人共通）

ア 入札参加申込書（第1号様式）

イ 使用計画書（任意様式。必ず、整備等の工程表、計画図面、概算事業費に関する資料及び資金計画書を添付すること。）

ウ 印鑑証明書

エ その他本市が必要と認める書類

（法人の場合）

オ 入札参加申込みを行う日の属する事業年度の前3事業年度決算における損益計算書及び前事業年度決算における貸借対照表

カ 国税に滞納がないことを証する書面（納税証明書その3の3「法人税」及び「消費税及び地方消費税」について未納税額のない証明用）

キ 尼崎市税に未納の税額がないことを証する書面又は市税納付状況確認同意書（法人用）（尼崎市から尼崎市税に係る課税処分を受けていない法人にあっては、市税納付状況確認同意書（法人）に限る。）

ク 商業登記規則第30条第1項第2号に掲げる事項の全部に係る履歴事項証明書

(個人の場合)

ケ 令和 6 年分所得（令和 7 年度課税）の市町村民税課税証明書又は令和 7 年度の固定資産課税台帳記載事項証明書（上記「2 入札参加資格(6)」の要件を証明するためのいずれかの書類）

なお、不動産の所有者以外の者を固定資産税の納税義務者としている場合は、固定資産課税台帳記載事項証明書に当該不動産の所有者名が記載されていないことがある。その場合は、別途当該不動産を所有していることを証明する書類（不動産登記事項証明書等）を提出すること。

コ 市町村民税に未納の税額がないことを証する書面又は市税納付状況確認同意書（個人用）（**尼崎市に住所を有しない個人にあつては、市町村民税に未納の税額がないことを証する書面に限る。**）

※ 各証明書（上記ウ、カ〜コ）は、発行後 3 か月以内の原本に限る。

(3) 期間

令和 8 年 2 月 2 日（月）から令和 8 年 2 月 27 日（金）まで（日曜日、土曜日及び祝日を除く。）

午前 9 時から午後 5 時まで（持参による場合にあつては、正午から午後 1 時までを除く。）

郵送とする場合は、受付期間の最終日の午後 5 時までに市役所本庁舎に配達されることを条件とする。

(4) 場所

下記「1 4 事務局」に掲げる場所

(5) 資格要件、使用計画の審査

入札参加申込みの受付後、提出書類により資格要件及び使用計画内容について審査し、各申込者に対し、可否について電子メール又は郵送にて通知する。

(6) 申込みにあつての注意点等

ア 事前に貸付地の現況や開発行為に係る規制等を十分調査・確認した上で申込みをすること。

イ 貸付地の敷地内を見学したい場合は、事前に下記「1 4 事務局」に問合せをすること。

1 0 入札及び開札

本件入札は、入札書を指定する期間に郵送又は持参にて受け付ける方法にて実施する。

(1) 入札書の提出手続

ア 本市が指定する様式が印字された洋長 3 封筒（以下「入札書封入用封筒」という。）に入札書を封入し、郵送による提出を行う場合にあつてはそれを別の外封筒（任意）に封入し、郵送又は持参すること。

※様式については、本市のホームページからダウンロードすること。

イ 入札書封入用封筒は、入札書に押印した印影と同一の印影にて、封印すること。

ウ 外封筒には「入札書在中」と朱書きすること。

エ 郵送は、書留等の発送・配達した事実を証明できる方法によること。

(2) 入札書の受付期間

令和 8 年 3 月 16 日（月）から令和 8 年 3 月 27 日（金）まで（日曜日、土曜日及び祝日を除く。）

午前 9 時から午後 5 時まで（持参による場合にあっては、正午から午後 1 時までを除く。）

郵送する場合は、受付期間の最終日の午後 5 時までに市役所本庁舎に配達されることを条件とする。

(3) 入札保証金

免除する。

(4) 入札金額

金額は、年額の貸付料を記入すること。

(5) 入札書の差し替え等の禁止

一度受付をした入札書は、差し替え・返還等には応じない。

(6) 開札日時・場所

令和 8 年 3 月 30 日（月）午前 10 時

尼崎市東七松町 1 丁目 2 3 番 1 号

尼崎市役所中 8－3 会議室（尼崎市役所本庁舎中館 8 階）

いずれの入札者も立ち会わない場合は、本件入札事務に関係のない本市職員を立ち会わせる。

(7) 入札書の無効

次のいずれかに該当する入札書は、無効とする。

ア 入札参加資格のない者がしたもの

イ 委任状を提出せずに代理人がしたもの

ウ 指定した期間内に提出されなかったもの

エ 所定の入札書及び入札書封入用封筒によらないもの

オ 入札金額が最低貸付料（年額）未満の額のもの

カ 入札者又はその代理人の記名押印がないもの

キ 申込書の申込者印と異なる印鑑を押印したもの

ク 代理人が入札する場合において、委任状の代理人使用印と異なる印鑑を押印したもの

ケ 入札者又はその代理人が 1 人で同一物件について 2 通以上の入札をした場合、その全部のもの

コ 入札者及びその代理人が本件入札についてそれぞれ入札した場合、その双方のもの

の

- サ 入札金額、入札者の氏名その他主要部分が識別し難いもの
- シ 入札金額が訂正されたもの
- ス 談合その他の不正の行為があったと認められるもの
- セ その他本件入札に関し、不正な行為を行った者がしたもの
- ソ 入札金額のすべてにアラビア数字が用いられていないもの
- タ 入札金額の直前に円記号が記載されていないもの
- チ その他本件入札に関する条件に違反したもの

(8) 落札者の決定

落札者の決定は、本市が設定する最低貸付料（年額）以上で、かつ、最高金額をもって有効な入札をした者とする。

ただし、当該者が2以上あるときは、開札後直ちに行うくじ引きにより落札者を決定する。

当該者のうち、くじを引かない者がある場合は、本市が指定した者（本件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、落札者を決定する。その場合、くじの結果について異議を申し立てることはできない。また、くじ引きを辞退することとはできない。

落札者の決定後、入札参加資格なく入札していたことが判明した場合その他当該落札者の入札が無効であったことが判明したときは、次点者を落札者とする。その場合の貸付料は、次点者が入札した金額とする。

落札者に決定したにもかかわらず貸付契約の締結を辞退した者については、それにより本市に生じた損害について賠償請求する場合がある。

(9) 指定用途の決定

原則として、落札者が入札参加申込書に記載した使用用途をもって貸付契約の指定用途に決定する。原則、貸付期間中は用途の変更はできない。

(10) 入札結果の公表

入札結果については、下記「14 事務局」に掲げる場所において閲覧できる。

また、入札者数、落札者名（落札者が個人の場合は非公表）及び決定金額については本市ホームページにて公表する。

(11) 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、又は各期日を延期することがある。

11 契約の手続き

- (1) 落札者は、開札後速やかに貸付料の各年度の支払回数を決定し、本市に届け出ること。
- (2) 貸付けの契約は入札参加申込書に記載された名義で行う。
- (3) 事業用定期借地権設定契約を締結する場合は、本市が別途指定する場所で公正証書

を作成する。なお、公正証書の作成に係る費用（手数料、印紙代等）は借受人が負担する。

1 2 落札者の決定の取消し

次の場合は落札者の決定を取り消すこととする。

- (1) 正当な理由なくして、別途指定する期日までに契約の手續に応じなかった場合
- (2) 落札者が契約締結時までに入札参加資格を失った場合
- (3) 貸付地を上記「3 禁止用途」の(1)から(9)までのいずれかに該当する用途に供しようとする場合

1 3 その他

- (1) 契約の締結の手續に関する一切の費用については落札者の負担とする。
- (2) 本要領及び契約書に定めのない事項は、地方自治法、地方自治法施行令、尼崎市契約規則、尼崎市公有財産規則等の関連諸法令の定めるところにより処理する。
- (3) 提出された書類は返却しない。

1 4 事務局（提出先及び問合せ先）

尼崎市 資産統括局 財務部 公有財産課

〒660-8501

住所：尼崎市東七松町1丁目23番1号（本庁舎北館4階）

電話：06-6489-6230

メール：ama-kanzai@city.amagasaki.hyogo.jp

担当：飯田、中井

物件個別明細書

【物件番号 1】

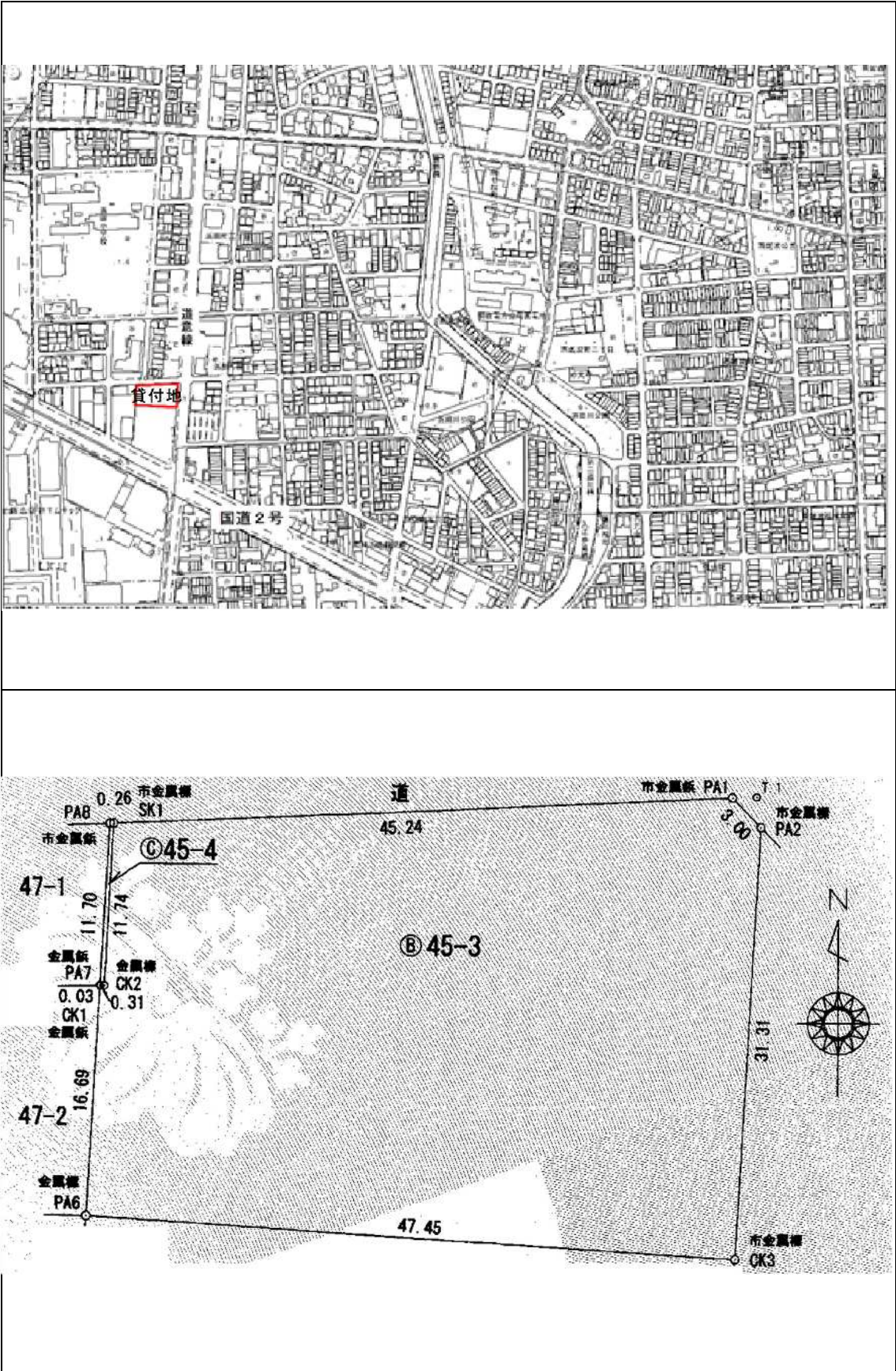
所在地	尼崎市浜田町 4 丁目 4 5 番 3	貸付面積	1,465.52 m ²
貸付期間	10 年～40 年間（令和 8 年 6 月 1 日開始予定）		
最低貸付料年額	12,276,074 円		
貸付料減額措置	借受人が本物件で営業等を開始するまでの準備期間の貸付料は、落札額にかかわらず年額 3,478,221 円（本物件に対する固定資産税及び都市計画税相当額）とする（契約期間の始期から 2 年間を限度）。		
地目	宅地		
用途地域	第 2 種住居地域（東側境界から西へ 30m までの部分）及び第 1 種住居地域（第 2 種住居地域以外の部分） ・指定建ぺい率 60% ・指定容積率 200% 第 3 種高度地区 準防火地域		
接道状況	東側道路（道意線） ・歩道あり 北側道路（大庄中部第 3 3 号線）		
隣接地の状況	西側：自動車工場等 南側：消防訓練場（消防署建設予定地）		
商業立地 ガイドライン	複合住宅ゾーン ・店舗の面積は 1,000 m ² 以下		
埋蔵文化財	包蔵地ではない。		
交通アクセス	JR 神戸線「立花」駅から徒歩約 18 分 阪神本線「尼崎センタープール前」駅から徒歩約 16 分 近接に阪神バス停留所あり		
特記事項	(1) 本物件には、車両出入口が無い。車両出入口の設置については、本市（道路課等）と事前協議すること。なお、北側道路と段差がある。 (2) 調査及び工事期間中において、本物件の南側敷地を本物件への進入路として使用を希望する場合にあっては、本市（消防局財務課）と協議すること。なお、その使用にあたっては、本物件への車両出入口設置工事を工事期間の早期に行うこととし、必要最小限度の日数とすること。 (3) 周辺地盤維持を理由に本物件西側及び北側境界沿いに、基礎杭（計 44 本）、浄化槽基礎等を存置している。 (4) 本物件の周囲（南側を除く。）にフェンスを存置しているが、当該フェンスの管理・修繕・撤去・処分等（以下「管理等」という。）については、借受人が自己の責任と負担のもとで実施すること。 (5) 本物件の南側敷地（浜田町 4 丁目 45-1）との境界には、フェンスを設置すること。 (6) 東側歩道の地下に水路が存し、水路護岸及び歩道床版が本物件に越境している。乗入口の設置及び水路沿いの整備形態については、本市（道路課及び河港課等）と協議し、指示に従うこと。 (7) 南西側の 2 段積みのブロックは、基礎が存しないため、積み増し不可である。 (8) 本物件北東の隅切り部分について、本物件から本物件の敷地外にコンクリート土間の越境が存するため、その撤去及び道路への復旧を、本市（道路課及び河港課等）と協議の上行うこと。 (9) 本物件北側に、下水道接続柵が 2 箇所存しているが、その使用については、本市（公営企業局）と協議を行うこと。 (10) 本物件について、土壌汚染状況調査、地下埋設物調査及び地盤調査は行っていない。借受人が土地使用に当たって土壌汚染、地下埋設物等		

	を発見した場合、借受人の責任と負担のもとで必要な措置を講じること。 (11) 本物件の使用にあたっては、上記のほか、開発等の内容に応じて、適宜、本市関係課等と協議を行い、法令、開発許可の基準等を遵守すること。 (12) 上記を含め、現状有姿での引渡しとするため、事前に各関係者等と協議し、土地利用計画に合わせた適切な処置を落札者の負担と責任で行うこと。 (13) 詳細については、公有財産課で物件概要説明書を閲覧に供しているので、確認すること。
--	--

物件個別明細書

【物件番号 1】

(位置図)

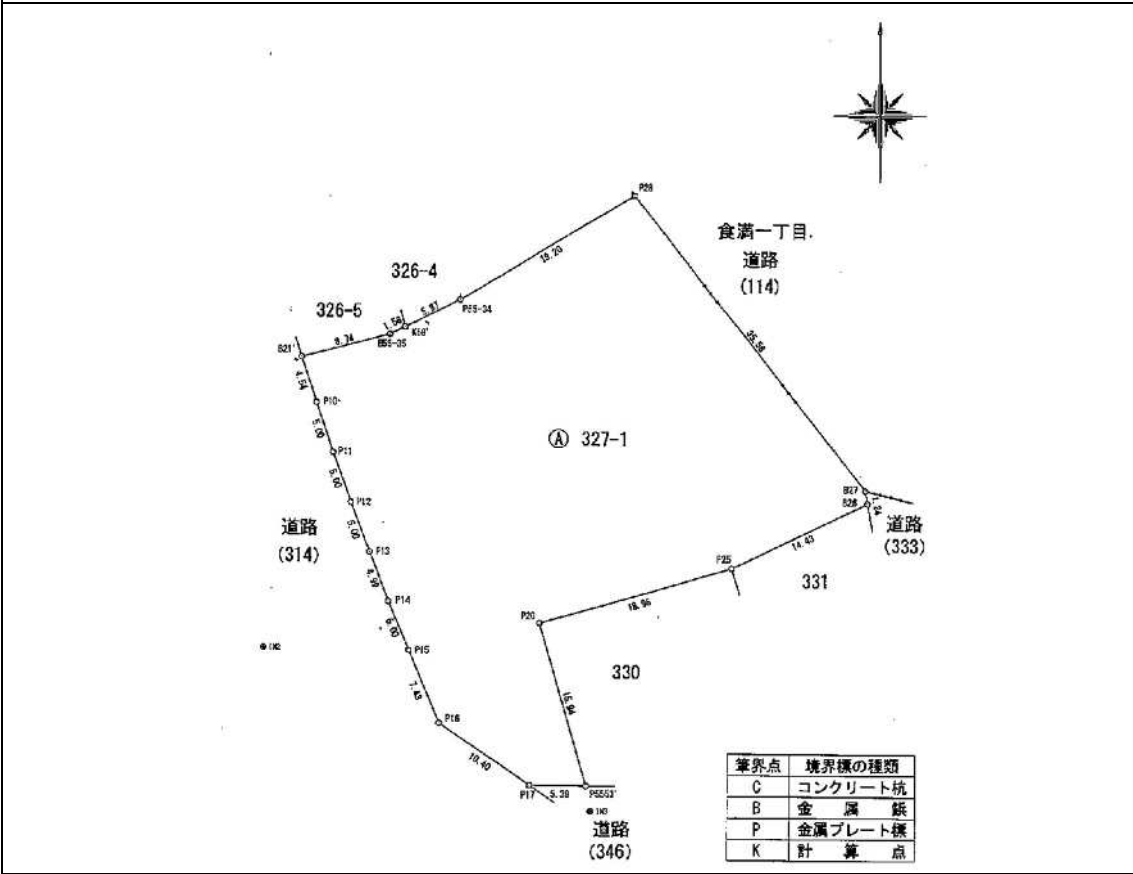
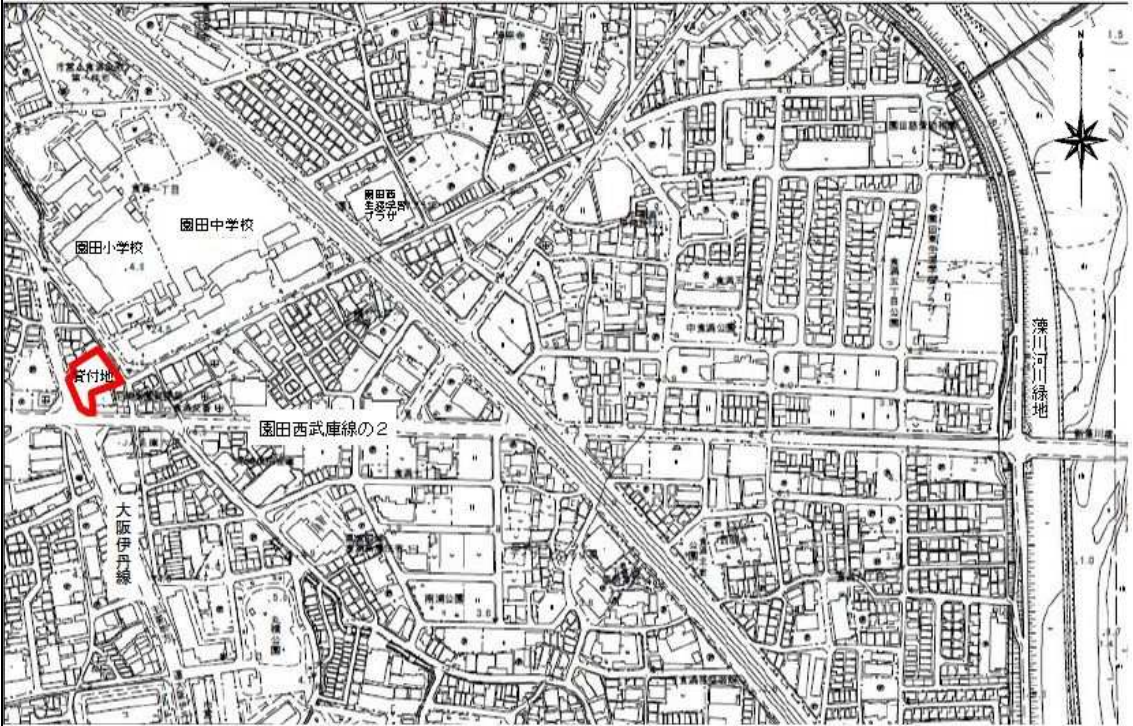


物件個別明細書

【物件番号 2】

所在地	尼崎市御園 1 丁目 3 2 7 番 1	貸付面積	1,499.18 m ²
貸付期間	10 年～40 年間（令和 8 年 6 月 1 日開始予定）		
最低貸付料年額	11,253,114 円		
貸付料減額措置	借受人が本物件で営業等を開始するまでの準備期間の貸付料は、落札額にかかわらず年額 3,188,382 円（本物件に対する固定資産税及び都市計画税相当額）とする（契約期間の始期から 2 年間を限度）。		
地目	宅地		
用途地域	第一種住居地域 ・指定建ぺい率 60% ・指定容積率 200% 第 3 種高度地区 準防火地域		
接道状況	東側道路（北園田第二区画第 5 号線） ・両側歩道あり 西側道路（兵庫県道 4 1 号線（大阪伊丹線）） ・両側歩道あり		
隣接地の状況	北側：住宅等 南側：事務所等		
商業立地 ガイドライン	複合住宅ゾーン ・店舗の面積は 1,000 m ² 以下		
埋蔵文化財	包蔵地ではない。		
交通アクセス	JR 福知山線「猪名寺」駅から徒歩約 14 分 JR 福知山線「塚口」駅から徒歩約 18 分 近接に阪神バス停留所あり		
特記事項	(1) 車両出入口を変更する場合は、本市（道路課）及び県道路管理者等と事前協議すること。 (2) 本物件周囲にフェンス及びブロック塀を存置しているが、当該フェンス及びブロック塀の管理・修繕・撤去・処分等については、借受人が自己の責任と負担のもとで実施すること。 (3) 周辺地盤維持を理由に、北側境界線沿いに従前建物の基礎を一部存置している。 (4) 従前建物の解体時に地中埋設物が多数見つかった。なお、発見した地中埋設物については、撤去済みである。 (5) 本物件について、土壌汚染状況調査、地下埋設物調査及び地盤調査は行っていない。借受人が土地使用に当たって土壌汚染、地下埋設物等を発見した場合、借受人の責任と負担のもとで必要な措置を講じること。 (6) 本物件の使用にあたっては、上記のほか、開発等の内容に応じて、適宜、本市関係課等と協議を行い、法令、開発許可の基準等を遵守すること。 (7) 上記を含め、現状有姿での引渡しとするため、事前に各関係者等と協議し、土地利用計画に合わせた適切な処置を落札者の負担と責任で行うこと。 (8) 詳細については、公有財産課で物件概要説明書を閲覧に供しているので、確認すること。		

(位置図)



事業用定期借地権設定契約のための覚書（案）

借地権設定者 尼崎市（以下「甲」という。）、借地権者 ○○○○（以下「乙」という。）は、甲が所有する次の土地（以下「本件土地」という。）について事業用定期借地権の設定のための覚書（以下「本覚書」という。）を締結する。

なお、借地借家法（平成３年法律第９０号。以下「法」という。）第２３条第１項の規定に基づく、事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）は、本覚書に定める条項を内容とする公正証書を作成し、甲が指定する公証人役場で作成するものとする。

（主記）

第１条 甲と乙は、甲が所有する土地（以下「本件土地」という。）について事業用定期借地権を設定する。

本件土地の表示

所在地番 ○○○○
地 目 ○○○○
面 積 ○○○○

２ 本件土地の事業用定期借地権については、法第３条（借地権の存続期間）、法第４条（借地権の更新後の期間）、法第５条（借地契約の更新請求等）、法第６条（借地契約の更新拒絶の要件）、法第７条（建物の再築による借地権の期間の延長）、法第８条（借地契約の更新後の建物の滅失による解約等）、法第１３条（建物買取請求権）及び法第１８条（借地契約の更新後の建物の再築の許可）並びに民法第６１９条（賃貸借の更新の推定等）の適用はしないものとする。

（借地期間）

第２条 本件土地の借地期間は、令和○年（２０××年）○月○日から令和○年（２０××年）○月○日までの○○年間とする。

２ 前項の借地期間には、乙が所有する建物等の撤去などに要する期間を含むものとする。

３ 本契約については、借地期間の更新及び建物築造による存続期間の延長は行わない。

４ 甲と乙が第１項の期間満了後の借地権設定につき同意した場合には、甲及び乙は、本契約終了後、改めて借地権設定契約を締結することができる。

（指定用途）

第３条 乙は、本件土地を専ら○○○○の用に供する建物を所有するために使用するものとする。

２ 乙は、前項の用途に供した後、借地期間内にその用途を変更又は廃止してはならない。ただし、乙が事前に書面により甲に申し出て、甲から書面による承認を得たときは、この限りでない。

（賃料）

第４条 本件土地の賃料は、年額金○○○○円（消費税非課税）とする。ただし、１年に満たない賃料は、１年を３６５日として日割り計算（１円未満は切り捨て）する。

２ 乙は、前項の規定にかかわらず、借地期間開始日から２年を経過する日又は本件土地で○○の営業を開始する日（以下「営業開始日」という。）の前日のいずれか早い方までの期間については、本件土地の年額の貸付料として、金○○○○円を甲に支払う。ただし、１

年に満たない場合は、年額を日割計算とし、1年を365日で除して得た額に日割り対象期間の日数を乗じて得た額とする（円未満切り捨て。）

3 乙は、前項に定める営業開始日を30日前までに決定し、甲に申し出なければならない。

4 第1項に定める賃料は、借地期間開始日から5か年毎に、別紙1「賃料の改定計算式」により見直すものとする。

5 前項により算出した貸付料は、見直し時の後に最初に迎える4月1日から適用する。

6 甲又は乙は、第4項の規定にかかわらず、本件土地周辺の価格の変動、その他経済情勢の著しい変動等により賃料が不相当となったときは、賃料の改定を相手方に対し、請求することができる。

4 前項により改定した賃料は、見直しを行った後の4月1日から適用する。

（賃料の支払期限等）

第5条 乙は、前条に定める賃料を、毎年度4期に分け、甲が指定する方法により4月末日まで、7月末日まで、10月末日まで、翌年1月末日までに甲が指定するところにそれぞれ納付しなければならない。なお、支払に要する費用は、乙の負担とする。

2 前項の規定にかかわらず、令和8年度に係る賃料にあつては、乙は、前条に定める貸付料を、3期に分け、甲が指定する方法により7月末日、10月末日、翌年1月末日までに甲が指定するところにそれぞれ納付しなければならない。なお、支払に要する費用は、乙の負担とする。

3 前2項の支払期限の当日が金融機関の休業日（土曜日、日曜日及び祝祭日等）に当たるときは、その直前の金融機関の営業日を支払期限とする。

4 乙が第1項から第3項までに定める支払期限までに賃料を支払わなかったときは、乙は、支払期限の翌日から支払済みまでの日数に応じ、支払わなければならない当該賃料金額に年率14.6%の割合を乗じて計算した金銭（その金銭額に金100円に満たない端数があるときは、当該端数を切り捨てるものとし、その金銭額の全額が金1,000円に満たないときは、その全額を切り捨てる。）を遅延損害金として、甲が発行する納付書により、甲が指定するところに、甲が発送してから30日以内に支払う。なお、支払に要する費用は、乙の負担とする。

5 前項に規定する遅延損害金は、1年を365日として日割り計算するものとし、閏（じゅん）年の日を含む期間においても同様とする。

（保証金）

第6条 乙は、甲に対し、本契約上生じる乙の甲に対する債務履行を担保するため、保証金として金〇〇〇〇円（賃料の12か月相当額）を、甲が発行する納付書により、甲が指定する期日までに納付しなければならない。

2 甲は、前項に定める保証金の額が、建物延べ面積の増加等により担保不足になったときは、乙に対し、前項記載の計算式による保証金の額の増額改定を請求することができる。

3 甲は、下記第21条の規定により乙から本件土地の返還を受けた後、乙に第1項あるいは第2項に定める保証金を返還する。ただし、乙において賃料の未払その他の債務不履行（以下「債務不履行」という。）があるときは、甲は、保証金から債務不履行の額を控除することができる。なお、第1項に定める保証金には利息を付さない。

4 甲は、前項に定める債務不履行の額が第1項に定める保証金の額を超えるときは、乙に

対して、その超える金額を別途請求することができる。

5 乙は、第1項あるいは第2項に定める保証金をもって、貸料その他の本契約に基づく乙の債務の弁済に充当することを甲に対して主張することはできない。

6 乙は、第1項に定める保証金に関する権利について、第三者に対する譲渡又は質権等の権利設定をしてはならない。

(本件土地の引き渡し)

第7条 甲は、令和○年○月○日までに、乙に対し、本件土地を引き渡す。

2 前項の規定にかかわらず、前項に定める日までに、乙が、前条第1項の規定による保証金の支払いを完了していない場合にあつては、甲は、甲が当該保証金の支払いが完了したことを確認できた日に、乙に対し、本件土地を引き渡す。

(担保責任)

第8条 乙は、本契約の他の条項にかかわらず、引き渡された本件土地に関して、契約の内容に適合しないことを理由として、甲に対し、履行の迫完の請求、代金の減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできない。

(権利譲渡等の禁止)

第9条 乙は、本件土地に関する権利を第三者に譲渡し、又は転貸してはならない。ただし、事前に書面により甲に申し出て、甲から書面による承認を得たときは、この限りでない。

(承認事項)

第10条 乙は、次のいずれか各号の行為をしようとするときは、あらかじめ、甲に書面を提出し、書面による甲の承認を得なければならない。

- (1) 本件土地の現状変更
- (2) 工作物の設置又は増設若しくは改設
- (3) 本件土地の上に存する建物の増築又は改築
- (4) 乙が所有する建物及び工作物の第三者への譲渡又は第三者に対する権利の設定
- (5) 乙が所有する建物及び工作物の第三者への貸与

(届出事項)

第11条 乙は、次のいずれか各号の行為をしようとするときは、直ちに、甲に届け出なければならない。

- (1) 住所若しくは主たる事務所の所在地又は氏名若しくは名称を変更しようとするとき。
- (2) 解散又は合併その他組織として重要な変更をしようとするとき。

(法令の遵守)

第12条 乙は、関係法令（尼崎市の条例等を含む。）を遵守しなければならない。

(公害等の防止)

第13条 乙は、電波障害、騒音、風害、日照阻害等について、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。

(近隣住民等との協議等)

第14条 乙は、必要に応じて、近隣住民等との協議、調整等を自らの責任で行うとともに、十分な注意をもって本件土地を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意しなければならない。

(管理義務)

第15条 乙は、常に善良なる管理者の注意をもって、本件土地及び本件土地上の建物及び工作物等を管理しなければならない。

(報告等の義務)

第16条 乙は、甲の求めに応じて、本件土地の使用状況、建物の建築状況及びその使用状況並びに乙の財務状況について、必要な報告若しくは資料の提出をし、又は、随時、実地に立入調査を行わせなければならない。

2 乙は、正当な理由なくして、前項の報告若しくは資料の提出を怠り、若しくは拒み、又は、甲の立入調査を拒み、若しくは妨げてはならない。

(登記)

第17条 乙は、本契約締結後、書面による甲の承諾を得た上で、本件土地について事業用定期借地権設定の登記手続をすることができる。

2 乙は、乙が所有する建物の登記を行う。

3 乙は、借地期間の満了又は本契約を解除したときは、速やかに乙の責任において、前2項の抹消登記に必要な手続を行う。

4 前3項に係る費用は乙の負担とする。

(使用上の経費の負担)

第18条 乙は、本件土地の維持管理に要する費用その他本件土地の使用に関して要する費用一切を負担する。

(契約の解除)

第19条 甲は、次のいずれか各号に該当するときは、相当の期間を定めて乙に催告した上で、本契約を解除することができる。

(1) 乙が書面による甲の承認を得ないで、第3条第1項に定める指定用途以外に本件土地を使用したとき又は使用するおそれがあると甲が認めたとき

(2) 乙につき、破産、民事再生の申立て又は解散等があり、かつ、これにより本契約に規定する義務を乙が履行することができないと認められるとき

(3) 前各号に掲げるもののほか、乙が本契約に定める義務を履行せず、本契約を継続しがたい重大な背信行為があったとき

2 前項の規定により甲が本契約を解除した場合において、乙又は第三者に損害が生じても、甲は、その責任を負わない。

3 甲は、本件借地権の借地期間満了前であっても、本件土地を公用又は公共の用に供するため必要が生じたときは、地方自治法第238条の5第4項(第238条の4第5項で準用する場合を含む。)の規定に基づき、本契約を解除することができる。

4 前項の規定により甲が本契約を解除した場合において、乙に損失が生じた場合には、乙は、地方自治法第238条の5第5項の規定に基づき、その補償を甲に請求することができる。

(乙の解約権)

第20条 乙は、甲に対して、賃料の6か月分に相当する金額を支払うか、又は、解約を希望する日の6か月前に書面により申し出ることにより、第2条第1項に定める借地期間内であっても、本契約を解約することができる。

2 乙は、乙が所有する建物が天災地変等の不可抗力により毀損、滅失し、使用することが著しく制限され、又は、本契約を継続することが著しく困難となったときは、甲に対して、書面により、本契約の解約を申し入れることができる。

(土地の返還)

第21条 乙は、次のいずれか各号に定める日までに、本件土地上に存する建物その他一切の工作物を解体撤去し、本件土地を自己の責任において更地にして、甲に返還しなければならない。

ただし、甲が本件土地を更地にすることが適当でないと認めるときは、この限りでない。

(1) 第2条第1項に定める借地期間が満了する日

(2) 甲が第19条の規定により本契約を解除したときは、甲が指定する日

(3) 乙が前条の規定により本契約を解約したときは、甲が指定する日

2 乙は、前項の場合において、その実施する土地の返還に係る工事完了の検査に、甲を立ち合わせなければならない。

(損害賠償)

第22条 乙は、本契約に違反し、甲に損害を与えたときは、直ちに、その損害を賠償しなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第23条 乙は、第2条第1項に定める借地期間を満了した場合、又は、第19条の規定により本契約が解除された場合又は第20条の規定により本契約を解約した場合、その借地期間中に自ら本件土地に投じた有益費等があっても、これらの償還又は買取を、甲に対し、一切請求しない。

(金銭債権の相殺)

第24条 乙が甲に対して金銭債権を有する場合において、甲が乙に対して金銭債権を有するときは、甲は、これらの金銭債権について相殺することができる。

2 前項の場合において、乙が甲に対して有する金銭債権の総額が、甲が乙に対して有する金銭債権の総額に満たないときは、同項の規定による相殺の充当の順序は、甲が指定する。

3 前項の場合において、甲が第1項の規定による相殺の意思表示をしたときは、乙は、速やかに、その相殺後の残額を甲に支払わなければならない。

(費用の負担)

第25条 本公正証書作成にかかる費用は、乙が負担する。公正証書作成に必要な印紙税についても、同様とする。

(人権尊重努力義務)

第26条 乙は、「尼崎市人権文化いきづくまちづくり条例」に定める事業者や市民等の責務を遵守し、事業者にあつては「責任あるサプライチェーン等における人権尊重のためのガイドライン」(令和4年9月13日ビジネスと人権に関する行動計画の実施に係る関係府省庁施策推進・連絡会議決定)を踏まえて、人権尊重に取り組むよう努めるものとする。

(容認事項)

第27条 乙は、別紙2「容認事項」を確認及び承諾の上、本件土地を借り受けるものとし、容認事項について甲に対し、是正措置、賃料の減額若しくは損害賠償の請求及び契約の解

除をすることはできない。

(特約の適用)

第28条 甲及び乙は、本契約に別紙3「暴力団排除に関する特約」の適用があることに同意する。

(管轄裁判所)

第29条 甲及び乙は、本契約に関する紛争については、本件土地の所在地を管轄する裁判所を第1審の管轄裁判所とする。

(定めのない事項等の処理)

第30条 本契約に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、法令(尼崎市の条例等を含む。)の定めるところによるもののほか、甲、乙協議の上、これを処理するものとする。

(信義誠実の義務)

第31条 甲及び乙は、信義に従い、誠実に本契約を履行しなければならない。

(強制執行認諾)

第32条 乙は、本契約に基づく金銭債務の不履行があったときは、直ちに強制執行に服する旨陳述した。

本覚書を締結するため、本書2通を作成し、甲及び乙の記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 借地権設定者

尼崎市東七松町1丁目23番1号

尼崎市

代表者 尼崎市長 松 本 眞 印

乙 借地権者

〇〇〇〇〇〇〇〇

〇〇〇〇

〇〇〇 〇 〇 〇 〇 印

(別紙 1)

賃料の改定計算式

1 地価変動率を算出する。

地価変動率 (小数点第 3 位以下を切捨て) = 事業用定期借地権設定契約のための覚書第 4 条第 2 項の規定により賃料の見直しを行う日の前年の 4 月 1 日の指定路線の固定資産税路線価 / 令和 6 年度の指定路線の固定資産税路線価

(物件番号 1) 尼崎市浜田町 4 丁目 4 5 番 3

指定路線: 当該地東側道路 (道意線)

令和 6 年度の指定路線の固定資産税路線価: 141,000 円

(物件番号 2) 尼崎市御園 1 丁目 3 2 7 番 1

指定路線: 当該地西側道路 (兵庫県道 41 号線)

令和 6 年度の指定路線の固定資産税路線価: 129,000 円

2 改定後標準賃料年額を算出する。

改定後標準賃料年額 (1 円未満の端数を切捨て) = 契約締結時の賃料年額 × 地下変動率

3 前期比を算出する。

前期比 = 改定後標準賃料年額 / 改定前の賃料年額

4 次の区分に応じて、改定後賃料年額を定める。

(1) 前期比が、0.85 未満の場合

改定後賃料年額 (1 円未満の端数を切捨て) = 改定前の賃料年額 × 前期比

(2) 前期比が、0.85 以上 1.15 未満の場合

改定後賃料年額 = 改定前の賃料年額

(3) 前期比が 1.15 以上の場合

改定後賃料年額 (1 円未満の端数を切捨て) = 改定前の賃料年額 × 1.15

(別紙2)

容認事項

※容認事項としては、主として、物件個別明細書の特記事項に記載の事項を規定します。

(別紙3)

暴力団排除に関する特約

(趣旨)

- 1 甲及び乙は、この契約を締結するに当たり、尼崎市暴力団排除条例（平成25年尼崎市条例第13号。以下「条例」という。）第7条及び尼崎市事務事業からの暴力団等の排除措置に関する要綱（平成25年7月実施。以下「要綱」という。）の規定に基づき、暴力団を利することとならないよう必要な措置を講じることとし、以下の各項のとおり合意する。

(契約からの暴力団等の排除)

- 2 乙は、この契約の履行に伴い、暴力団（条例第2条第4号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）、暴力団員（同条第5号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）及び暴力団密接関係者（同条第7号に規定する暴力団密接関係者をいう。以下同じ。）（以下これらを「暴力団等」という。）から契約の履行の妨害その他不当な手段による要求を受けたときには、甲に報告し、所轄の警察署長（以下「警察署長」という。）に届け出て、捜査上必要な協力を行わなければならない。

(役員等に関する情報提供)

- 3 甲は、乙が暴力団等に該当しないことを確認するため、乙に対して、その役員等（要綱第2条第2号に規定する役員等をいう。以下同じ。）の名簿その他の必要な情報の提供を求めることができる。

- 4 甲は、乙から提供された情報を警察署長に提供することができる。

- 5 甲は、乙が暴力団等に該当するか否かについて、警察署長の意見を聴くことができる。

(警察署長から得た情報の利用)

- 6 甲は、警察署長から得た情報を他の業務において第1項の趣旨に従い暴力団等を排除するために利用し、又は他の実施機関（本市の議会、市長、教育委員会、選挙管理委員会、公平委員会、監査委員、農業委員会、固定資産評価審査委員会、公営企業管理者及び消防長並びに地方自治法(昭和22年法律第67号)第244条の2第3項の規定に基づき本市の公の施設の管理を行わせる指定管理者をいう。）に提供することができる。

(甲の解除権)

- 7 甲は、次のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。この場合においては、この契約書（甲の解除権、解除に伴う措置等）の規定を準用する。

- (1) 乙が暴力団等であることが判明したとき。

- (2) 前号に掲げるもののほか、乙が正当な理由なくこの契約の条項に違反し、その違反により暴力団を利する行為をし、又はそのおそれがあると認められるとき。

(解除に伴う措置)

- 8 前項の規定による解除に伴い、乙その他関係者に損害が生じた場合であっても、乙は甲に対してその損害を請求することはできない。

- 9 乙がこの契約（暴力団排除に関する部分に限る。）の条項に違反したときには、契約の解除、損害賠償請求その他の甲が行う一切の措置について異議を述べることはできない。

(乙からの協力要請)

- 10 乙は、この特約の条項に定める事項を履行するに当たって、必要がある場合には、甲及び警察署長に協力を求めることができる。

(以 上)

土地賃貸借契約書（案）

令和〇年〇月〇日

（甲） 尼崎市東七松町1丁目23番1号

尼崎市

代表者 尼崎市長 松 本 眞 ⑩

（乙） 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

〇〇〇〇

〇 〇 〇 〇 ⑩

土地の賃貸借について、尼崎市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）との間に次のとおり契約を締結する。

（主記）

第1条 甲は、その所有する次に掲げる土地（以下「本件土地」という。）を乙に貸し付け、乙は、これを借り受けるものとする。

本件土地の表示

所在地番 尼崎市〇〇〇〇

地 目 宅地

貸付面積 〇〇〇〇㎡

（賃貸借期間）

第2条 本件土地の賃貸借期間は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までとする。

2 乙は、本件土地の貸付けの更新を受けようとするときは、前項に定める賃貸借期間満了の日の30日前までに公有財産貸付更新申請書を甲に提出し、甲からその承諾を得なければならない。

3 乙は、前項に定める本件土地の貸付けの更新を受けようとするときは、その更新後の賃貸借期間を5年以内で定めるものとし、その後の更新についても同様とする。ただし、貸付けの更新は、令和〇年〇月〇日を限度とする。

（指定用途）

第3条 乙は、本件土地を専ら〇〇〇〇に供するものとする。

2 乙は、前項に定める指定用途に供した後、前条第1項に定める賃貸借期間内にその用途を変更又は廃止してはならない。ただし、事前に書面により甲に申し出て、甲から書面による承認を得たときは、この限りでない。

（貸付料）

第4条 乙は、本件土地の年額の貸付料として、金〇〇〇〇円を甲に支払う。ただし、1年に満たない場合は、年額の日割計算とし、1年を365日で除して得た額に日割対象期間の日数を乗じて得た額とする（円未満切り捨て。）。

2 乙は、前項の規定にかかわらず、賃貸借期間開始日から2年を経過する日又は乙が本件土地で〇〇〇〇の営業を開始する日（以下「営業開始日」という。）の前日のいずれか早い方までの期間については、本件土地の年額の貸付料として、金〇〇〇〇円を

甲に支払う。ただし、1年に満たない場合は、年額の日割計算とし、1年を365日で除して得た額に日割対象期間の日数を乗じて得た額とする（円未満切り捨て。）。

3 乙は、前項に定める営業開始日を30日前までに決定し、甲に申し出て、甲からその承認を得なければならない。

4 第1項に定める貸付料は、第2条第2項に定める貸付けの更新毎に、甲が本件土地の固定資産評価額に基づき別途定める算式により見直すものとする。

5 甲又は乙は、前項の規定にかかわらず、本件土地周辺の土地の価格の変動、その他経済情勢の著しい変動等により貸付料が不相当となったときは、貸付料の改定を請求することができる。

（貸付料の納付方法及び納付期限等）

第5条 乙は、前条に定める賃料を、毎年度4期に分け、甲が指定する方法により4月末日まで、7月末日まで、10月末日まで、翌年1月末日までに甲が指定するところにそれぞれ納付しなければならない。なお、支払に要する費用は、乙の負担とする。

2 前項の規定にかかわらず、令和8年度に係る賃料にあつては、乙は、前条に定める貸付料を、3期に分け、甲が指定する方法により7月末日、10月末日、翌年1月末日までに甲が指定するところにそれぞれ納付しなければならない。なお、支払に要する費用は、乙の負担とする。

3 前2項の支払期限の当日が金融機関の休業日（土曜日、日曜日及び祝祭日等）に当たるときは、その直前の金融機関の営業日を支払期限とする。

4 乙が第1項から第3項までに定める支払期限までに賃料を支払わなかったときは、乙は、支払期限の翌日から支払済みまでの日数に応じ、支払わなければならない当該賃料金額に年率14.6%の割合を乗じて計算した金銭（その金銭額に金100円に満たない端数があるときは、当該端数を切り捨てるものとし、その金銭額の全額が金1,000円に満たないときは、その全額を切り捨てる。）を遅延損害金として、甲が発行する納付書により、甲が指定するところに、甲が発送してから30日以内に支払う。なお、支払に要する費用は、乙の負担とする。

5 前項に規定する遅延損害金は、1年を365日として日割り計算するものとし、閏（じゅん）年の日を含む期間においても同様とする。

（保証金）

第6条 乙は、甲に対し、この契約上生じる乙の甲に対する債務履行を担保するため、保証金として金〇〇〇〇円（第4条第1項に定める貸付料の12か月分相当）を、甲が発行する納付書により甲が指定する期日までに納付しなければならない。

2 甲は、前項に定める保証金の額が、貸付料の増額改定等により担保不足になったときは、乙に対し、保証金の額の増額改定を請求することができる。

3 甲は、第20条の規定により乙から本件土地の返還を受けた後、乙に第1項に定める保証金を返還するものとする。ただし、乙において貸付料の未払その他の債務不履行（以下「債務不履行」という。）があるときは、甲は、保証金から債務不履行の額を控除することができる。

4 甲は、前項に定める債務不履行の額が第1項に定める保証金の額を超えるときは、乙に対して、その超える金額を請求することができる。

5 乙は、第1項に定める保証金をもって、貸付料その他のこの契約に基づく債務の弁済に充当することを主張することはできない。

6 第1項に定める保証金には利息を付さない。

7 乙は、第1項に定める保証金に関する権利について、第三者への譲渡又は質権等の権利設定をしてはならない。

(本件土地の引き渡し)

第7条 甲は、令和〇年〇月〇日までに、乙に本件土地を引き渡すものとする。

2 前項の規定にかかわらず、前項に定める日までに、乙が、前条第1項の規定による保証金の支払いを完了していない場合にあっては、甲は、甲が当該保証金の支払いが完了したことを確認できた日に、乙に対し、本件土地を引き渡す。

(担保責任)

第8条 乙は、この契約の他の条項にかかわらず、引き渡された本件土地に関して契約の内容に適合しないことを理由として、甲に対し、履行の追完の請求、代金の減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできないものとする。

(権利譲渡等の禁止)

第9条 乙は、本件土地に関する権利を第三者に譲渡し、又は転貸してはならない。ただし、事前に書面により甲に申し出て、甲から書面による承認を得たときは、この限りでない。

(承認事項)

第10条 乙は、次のいずれかの行為をしようとするときは、事前にその旨を書面により甲に申し出て、甲から書面による承認を得なければならない。

(1) 本件土地の現状変更

(2) 工作物の設置又は増設若しくは改設

(3) 乙が所有する工作物の第三者への譲渡又は第三者に対する権利の設定

(4) 乙が所有する工作物の第三者への貸付

(届出事項)

第11条 乙は、次のいずれか各号の行為をしようとするときは、直ちに、甲に届け出なければならない。

(1) 住所若しくは主たる事務所の所在地又は氏名若しくは名称を変更しようとするとき。

(2) 解散又は合併その他組織として重要な変更をしようとするとき。

(法令の遵守)

第12条 乙は、関係法令（尼崎市の条例等を含む。）を遵守しなければならない。

(公害等の防止)

第13条 乙は、電波障害、騒音、風害、日照阻害等について、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。

(近隣住民等との協議等)

第14条 乙は、必要に応じて近隣住民との協議、調整等を自らの責任で行うとともに、十分な注意をもって本件土地を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意しなければならない。

(管理義務)

第15条 乙は、常に善良なる管理者の注意をもって、本件土地を管理しなければならない。

(報告等の義務)

第16条 乙は、甲の求めに応じ、本件土地の使用状況及び乙の財務状況について、必要な報告若しくは資料の提供をし、又は随時実地に立入調査を行わせなければならない。

2 乙は、正当な理由なくして、前項に定める報告若しくは資料の提出を怠り、若しくは拒み、又は甲の立入調査を拒み、若しくは妨げてはならない。

(使用上の経費の負担)

第17条 乙は、本件土地の維持管理に要する費用その他本件土地の使用に関し要する費用一切を負担するものとする。

(契約の解除)

第18条 甲は、次のいずれかに該当するときは、相当の期間を定めて乙に催告したうえで、この契約を解除することができる。

- (1) 甲が本件土地を公用又は公共用に供する必要が生じたとき。
- (2) 乙が書面による甲の承認を得ないで、第3条第1項に定める指定用途以外に本件土地を使用したとき又はその恐れがあると甲が認めたとき。
- (3) 乙が破産、民事再生の申立て又は解散等があり、かつ、これによりこの契約に定める義務を乙が履行することができないと認められるとき。
- (4) 前各号に掲げるもののほか、乙がこの契約に定める義務を履行せず、この契約を継続し難い重大な背信行為があったとき。

2 前項の規定により甲がこの契約を解除した場合において、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責任を負わないものとする。

(乙の解約権)

第19条 乙は、甲に対して貸付料の6か月分に相当する額を支払い、又は6か月前に書面により申し出ることにより、第2条第1項に定める賃貸借期間内であってもこの契約を解約することができる。

(土地の返還)

第20条 乙は、次の各号に定める日までに、本件土地を自己負担のもと更地にし、甲に返還しなければならない。ただし、甲が本件土地を更地にすることが適当でないと認めるときは、この限りではない。

- (1) 第2条第1項に定める賃貸借期間を満了する日
- (2) 甲が第18条第1項の規定によりこの契約を解除したときは、甲が指定する日
- (3) 乙が前条の規定によりこの契約を解約したときは、甲が指定する日

2 乙は、前項の場合において、その実施する土地の返還に係る工事完了の検査に甲を立ち会わさなければならない。

(損害賠償)

第21条 乙は、この契約に違反し、甲に損害を与えたときは、直ちにその損害を甲に賠償しなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第22条 乙は、第2条第1項に定める賃貸借期間を満了した場合、第18条第1項の規定によりこの契約が解除された場合又は第19条の規定によりこの契約を解約した場合において、その賃貸借期間中に自ら本件土地に投じた有益費等があっても、これらの償還又は買取を一切甲に請求しないものとする。

(金銭債権の相殺)

第23条 乙が甲に対して金銭債権を有する場合において、甲が乙に対して金銭債権を有するときは、甲は、これらの金銭債権について相殺することができる。

2 前項の場合において、乙が甲に対して有する金銭債権の総額が、甲が乙に対して有する金銭債権の総額に満たないときは、同項の規定による相殺の充当の順序は、甲が指定する。

3 前項の場合において、甲が第1項の規定による相殺の意思表示をしたときは、乙は、速やかに、その相殺後の残額を甲に支払わなければならない。

(費用の負担)

第24条 この契約書に貼付する収入印紙に要する費用は乙の負担とする。

(容認事項)

第25条 乙は、別記「容認事項」を確認及び承諾のうえ、本件土地を借り受けるものとし、容認事項について甲に対し、是正措置、貸付料の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできないものとする。

(特約の適用)

第26条 甲及び乙は、この契約に別紙「暴力団排除に関する特約」の適用があることに同意する。

(人権尊重努力義務)

第27条 乙は、尼崎市人権文化いきづつまちづくり条例(令和2年尼崎市条例第3号)に定める事業者や市民等の責務を遵守し、事業者にあつては「責任あるサプライチェーン等における人権尊重のためのガイドライン」(令和4年9月13日ビジネスと人権に関する行動計画の実施に係る関係府省庁施策推進・連絡会議決定)を踏まえて、人権尊重に取り組むよう努めるものとする。

(管轄裁判所)

第28条 この契約に関する紛争については、本件土地の所在地を管轄する裁判所を第1審の管轄裁判所とする。

(定めのない事項等の処理)

第29条 この契約に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、法令(尼崎市の条例等を含む。)の定めるところによるもののほか、甲、乙双方協議のうえ、これを処理するものとする。

(信義誠実の義務)

第30条 甲及び乙は、信義に従い、誠実にこの契約を履行しなければならない。

上記の契約の成立を証するため、この契約書2通を作成し、甲及び乙の記名押印のうえ、各自1通を所持する。

以 上

(別記)

容認事項

- ※ 容認事項としては、主として、物件個別明細書の特記事項に記載の事項を規定します。

(別紙)

暴力団排除に関する特約

(趣旨)

- 1 甲及び乙は、この契約を締結するに当たり、尼崎市暴力団排除条例（平成25年尼崎市条例第13号。以下「条例」という。）第7条及び尼崎市事務事業からの暴力団等の排除措置に関する要綱（平成25年7月実施。以下「要綱」という。）の規定に基づき、暴力団を利することとならないよう必要な措置を講じることとし、以下の各項のとおり合意する。

(契約からの暴力団等の排除)

- 2 乙は、この契約の履行に伴い、暴力団（条例第2条第4号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）、暴力団員（同条第5号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）及び暴力団密接関係者（同条第7号に規定する暴力団密接関係者をいう。以下同じ。）（以下これらを「暴力団等」という。）から契約の履行の妨害その他不当な手段による要求を受けたときには、甲に報告し、所轄の警察署長（以下「警察署長」という。）に届け出て、捜査上必要な協力を行わなければならない。

(役員等に関する情報提供)

- 3 甲は、乙が暴力団等に該当しないことを確認するため、乙に対して、その役員等（要綱第2条第2号に規定する役員等をいう。以下同じ。）の名簿その他の必要な情報の提供を求めることができる。

- 4 甲は、乙から提供された情報を警察署長に提供することができる。

- 5 甲は、乙が暴力団等に該当するか否かについて、警察署長の意見を聴くことができる。

(警察署長から得た情報の利用)

- 6 甲は、警察署長から得た情報を他の業務において第1項の趣旨に従い暴力団等を排除するために利用し、又は他の実施機関（本市の議会、市長、教育委員会、選挙管理委員会、公平委員会、監査委員、農業委員会、固定資産評価審査委員会、公営企業管理者及び消防長並びに地方自治法(昭和22年法律第67号)第244条の2第3項の規定に基づき本市の公の施設の管理を行わせる指定管理者をいう。）に提供することができる。

(甲の解除権)

- 7 甲は、次のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。この場合においては、この契約書（甲の解除権、解除に伴う措置等）の規定を準用する。

(1) 乙が暴力団等であることが判明したとき。

(2) 前号に掲げるもののほか、乙が正当な理由なくこの契約の条項に違反し、その違反により暴力団を利する行為をし、又はそのおそれがあると認められるとき。

(解除に伴う措置)

- 8 前項の規定による解除に伴い、乙その他関係者に損害が生じた場合であっても、乙は甲に対してその損害を請求することはできない。

- 9 乙がこの契約（暴力団排除に関する部分に限る。）の条項に違反したときには、契約の解除、損害賠償請求その他の甲が行う一切の措置について異議を述べることはできない。

(乙からの協力要請)

- 10 乙は、この特約の条項に定める事項を履行するに当たって、必要がある場合には、甲及び警察署長に協力を求めることができる。

(以 上)

(裏面)

誓約事項

市有地の貸付けに係る制限付一般競争入札の参加申込みにあたり、下記の事項を誓約します。

- 1 市有地の貸付けに係る制限付一般競争入札実施要領(以下「実施要領」という。)の内容を全て承知しています。
- 2 対象物件の内容、状況を把握しています。
- 3 実施要領における入札参加資格の要件を全て満たしています。
- 4 私が借受人に決定した際は、市が契約相手方(個人の場合を除く。)、契約金額等をホームページに掲載することに同意します。
- 5 尼崎市暴力団排除条例(平成25年尼崎市条例第13号)第2条第4号に規定する暴力団、同条第5号に規定する暴力団員又は同条第7号に規定する暴力団密接関係者(以下「暴力団等」という。)に該当しません。
- 6 尼崎市長から役員等の氏名その他の上記4に掲げる事項を確認するために必要な情報の提供を求められたときは、速やかに、当該情報を尼崎市長に提供します。
- 7 暴力団等から入札物件に対する権利行使の妨害その他不当な要求を受けたときは、直ちに、その旨を尼崎市長に報告し、及び警察に届け出て、捜査に必要な協力を行います。
- 8 対象物件への暴力団等の関与を排除するために対象物件に係る契約が解除されたことにより損害が生じても、尼崎市に対しその損害の賠償等の請求を行いません。

以 上

※整理番号

入 札 書

尼崎市長 あて

物件番号（ ）

入札金額（貸付料年額）

金 額	億	千万	百万	拾万	万	千	百	拾	円

上記のとおり、市有地の貸付けに係る制限付一般競争入札実施要領の内容を承知のうえ、入札します。

年 月 日

入札者

所在地又は住所

法人名及び代表者名、又は個人名

㊞

(申込者印)

代理人

住 所

氏 名

㊞

(代理人使用印)

注1 金額はアラビア数字（1・2・3…）とし、金額頭部に㊞を記載してください。

注2 訂正はできません。記載内容を変更したい場合は新しい用紙を使用してください。

注3 入札者の印鑑は、入札参加申込書の申込印と必ず同一のものを使用してください。

注4 代理人が入札する場合は、入札者の所在地、氏名（印は不要）を記入のうえ、代理人の住所、氏名を記入し、委任状の代理人使用印を押印してください。

注5 ※印の欄は記入しないでください。

質 疑 書

年 月 日

尼崎市長 あて

法人所在地又は住所	
法人名及び代表者名又は個人名	
所属部署	担当者名
電話番号	FAX 番号
電子メールアドレス	

対象物件
質疑内容

※ 質疑書の提出は、令和 8 年 1 月 16 日（金）までに公有財産課へ持参、送付又は電子メール（ama-kanzai@city.amagasaki.hyogo.jp）のいずれかによるものとします。質疑内容及び回答については個人情報箇所を削除して適宜、市のホームページで公開します。

※整理番号

委 任 状

私は、今回入札に参加するにあたり、下記のとおり代理人に権限を委任します。

記

- 1 委任する権限
市有地の貸付けについての制限付一般競争入札

- 2 代理人
住 所

氏 名

代理人使用印

- 3 委任者（申込者）
所在地又は住所

法人名及び代表者名、又は個人名

委任者印