

一般財団法人大阪府タウン管理財団 りんくうタウン北地区
ホテル不動産信託受益権等売却に関する条件付一般競争入札実施要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、一般財団法人大阪府タウン管理財団（以下「財団」という。）が行う、りんくうタウン北地区ホテル不動産信託受益権等売却に関する条件付一般競争入札（以下「当該一般競争入札」という。）の実施に関し、必要な事項を定めるものとする。

(入札物件)

第2条 入札物件は、財団が所有する「本物件の表示」（別紙1）のとおりとする。

(公告)

第3条 当財団理事長（以下「理事長」という。）は、当該一般競争入札に関する入札情報を公告する。
2 前項の公告の方法は、財団ホームページに入札案内を掲載することにより行う。

(公告事項)

第4条 入札案件について、公告する内容は、次に掲げる事項とする。

- (1) 入札に付する事項
- (2) 入札参加資格
- (3) 入札参加申請書類の提出期間、提出先及び入札実施要領、契約条項等
- (4) 入札の日時及び場所
- (5) 前各号に掲げるもののほか、必要な事項

(入札参加資格)

第5条 入札に参加を希望する者（以下「入札参加希望者」という。）及び入札参加希望者と入札物件の共有を予定する者（以下「共有者」という。）は、次の各号に掲げる要件をすべて満たさなければならない。

- (1) 次のアからカのいずれにも該当しない者であること。
 - ア 成年被後見人
 - イ 民法の一部を改正する法律（平成11年法律第149号）附則第3条第3項の規定によりなお従前の例によることとされる同法による改正前の民法（明治29年法律第89号）第11条に規定する準禁治産者
 - ウ 被保佐人であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者
 - エ 民法第17条第1項の規定による契約締結に関する同意権付与の審判を受けた被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者
 - オ 民法第6条第1項の規定による営業の許可を得ていない未成年者又は営業の許可を得ていても入札、契約行為について制限をされている未成年者
 - カ 破産法（平成16年法律第75号）第2条第4項に規定する破産者で復権を得ない者
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項各号のいずれかに該当すると

認められる者（大阪府入札参加停止要綱に基づく入札参加停止期間に相当する期間を経過したと認められる者を除く。）又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者でないこと。

- (3) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続開始の申立てをしている者（同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者を除く。）、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 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申立てをなされている者（同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定を受けた者を除く。）、金融機関から取引の停止を受けた者その他の経営状況が著しく不健全であると認められる者でないこと。
- (4) 大阪府の区域内に事業所を有する者にあつては、府税に係る徴収金を完納していること。大阪府の区域内に事業所を有しない者にあつては、主たる事務所の都道府県における最近 1 事業年度の都道府県税に係る徴収金を完納していること。
また、最近 1 事業年度の消費税及び地方消費税を完納していること。
- (5) 大阪府公共工事等に関する暴力団排除措置要綱に基づく入札参加除外措置を受けている者又は同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当すると認められる者でないこと。
- (6) 大阪府を当事者の一方とする契約（府以外の者のする工事の完成若しくは作業その他の役務の給付又は物件の納入に対し府が対価の支払をすべきものに限る。以下同じ。）に関し、入札談合等（入札談合等関与行為の排除及び防止並びに職員による入札等の公正を害すべき行為の処罰に関する法律（平成 14 年法律第 101 号）第 2 条第 4 項に規定する入札談合等をいう。以下同じ）を行ったことにより損害賠償の請求を受けている者（入札参加申込の日までに当該請求に係る損害賠償金を納付した者を除く。）でないこと。
- (7) 大阪府暴力団排除条例（平成 22 年大阪府条例第 58 条）第 2 条第 2 号及び第 4 号の各規程に該当する者でないこと。
- (8) 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 項に規定する観察処分を受けた団体に該当する者でないこと。

（入札への参加）

第 6 条 入札参加希望者は、第 4 条の規定により公告する内容に従い、財団ホームページから入札参加資格確認申請書をダウンロードし、必要事項を記入の上、理事長が指定する日時及び方法により提出する。

（入札の辞退）

第 7 条 前条の入札参加資格確認申請をした者が入札を辞退するときは、入札日の前日までに、入札辞退届を提出しなければならない。一旦、辞退したときは、それを撤回し又は当該入札案件について再度、当該申請を行うことができない。

（入札参加資格の審査等）

第 8 条 理事長は、第 6 条の入札参加申請を行った者に対して、入札参加資格の有無を審査し、入札参加資格審査結果通知書を発行する。

2 入札参加資格を有すると認められた者（以下「入札者」という。）には、本物件に係る資料を受領する。

（大阪府警察本部長への個人情報の提供）

第9条 財団は、入札参加希望者が大阪府暴力団排除条例（平成22年大阪府条例第58号）第2条第2号及び第4号の規定に掲げる者に該当する者でないことを確認するため、同条例第24条第1項の規定により、入札者から提出のあった住民票、履歴事項全部証明書、現在事項全部証明書、役員名簿及び誓約書により収集した個人情報を大阪府警察本部長に提供することがある。

（質問受付及び回答）

第10条 当該一般競争入札に参加しようとする入札参加希望者は、指定された期間内に入札実施要領等に関する質問を所定の様式により行うことができる。

2 前項の質問に対する回答は、入札者に対してのみ理事長が指定した日時及び方法により行う。

（現地説明）

第11条 入札案内、物件調書及び本要綱を補足するものとして、指定した日時に物件所在地等において現地説明を行う。

2 現地説明は、入札者に対してのみ行うものとする。

3 入札者は特別の事由がない限りは、必ず現地説明に参加しなければならない。

（入札保証金の納付）

第12条 入札者は、入札前までに入札保証金として、入札金額に建物相当分の消費税及び地方消費税を加えた額の100分の2以上（円未満切上げ）に相当する金額を、財団指定金融機関等の窓口で納めなければならない。なお、共有名義の場合は、入札者が入札者及び共有者を代表して納付するものとする。

2 入札保証金は、売買代金に充当することができる。

3 入札保証金には、利子を付さない。

4 入札保証金納入後、入札者が入札を辞退する場合は、入札保証金届出書及び第1項の納付書の写しを添えて書面により財団に届出なければならない。

（入札の方法）

第13条 入札者は、入札書に記名押印のうえ密封し、指定した日時、場所において所定の入札箱に投入しなければならない。

2 入札者は、代理人に入札させるときは、委任状を持参させ、入札執行時まで当財団に提出しなければならない。この場合において、入札書には委任者と代理人を併記し、代理人の押印をもって入札するものとする。

3 入札者又は入札者の代理人は、同一の入札に参加する他の入札者の代理人を兼ねることはできない。

4 入札者は、参加資格がある旨の確認通知書の写しを当財団に提示して、当該入札の参加資格者であることの確認を受けなければならない。

- 5 入札書に記載する金額については、希望金額の108分の100に相当する金額（いわゆる税抜き金額）とすること。
- 6 入札会場への入室は、原則として入札者又は代理人1名のみとする。

（入札書の書換え禁止等）

第14条 入札者は、提出した入札書の書換え、引換え又は撤回をすることができない。

（入札書の無効事由）

第15条 次の各号のいずれかに該当する入札は、無効とする。

- (1) 第5条第1項各号のいずれかに該当する入札に参加する資格を有しない者のした入札
- (2) 所定の日時及び場所に提出されない入札
- (3) 委任状を持参しない代理人のした入札
- (4) 記名押印を欠く入札
- (5) 金額を訂正した入札又は金額の記載の不鮮明な入札
- (6) 誤字、脱字等により意思表示が不明瞭である入札
- (7) 談合その他の不正行為により入札を行ったと認められる者のした入札
- (8) 同一の入札について、2以上の入札をした者の入札
- (9) 同一の入札について、自己のほか、他人の代理人を兼ねて入札した者の入札
- (10) 同一の入札について、2者以上の代理人である者のした入札
- (11) 前各号に掲げるもののほか、指示された条件に違反して入札した者の入札

（開札）

第16条 開札は入札の終了後、直ちに当該入札場所において原則として入札者を立ち合わせて行い、その結果を口頭で知らせるものとする。

（失格）

第17条 開札から落札決定までの期間において、次の各号のいずれかに該当する入札をした者は、失格とする。

- (1) 大阪府入札参加停止要綱に基づく入札参加停止の措置を受けた者又は同要綱別表に掲げる措置要件に該当した者
- (2) 大阪府公共工事等に関する暴力団排除措置要綱に基づく入札参加除外措置を受けた者又は同要綱別表に掲げる措置要件に該当した者
- (3) 大阪府及び当財団の契約において、談合等の不正行為があったとして損害賠償請求を受けた者

（落札者の決定方法）

第18条 落札者は、有効な入札を行った入札者のうち最高の価格をもって入札した者とする。

- 2 有効な入札を行った入札者のうち、最高の価格をもって入札した者が2者以上あるときは、くじ引きにより落札者を決定する。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ない。その際、入札者は、本人であることを確認できる書類（原本）を提示して、財団の確認を受けなければ

ばならない。

3 前項のくじ引きにおいて、入札者の代理人がくじを引くことができる。

この場合において入札者の代理人は、委任状に入札者の印鑑登録証明書を添えて提出し、代理人本人であることを確認できる書類（原本）を提示して、財団の確認を受けなければならない。

4 開札会場に入札者若しくはその代理人がいない場合又は入札者若しくは代理人が前二項の確認を受けられなかった場合は、財団が指定した者が当該入札者に代わってくじを引き落札者を決定する。

（入札保証金の還付）

第19条 入札保証金は落札者を除き開札後、必要な事務処理期間を経て還付する。

2 還付は、入札保証金届出書において入札者があらかじめ指定した入札者と同一名義の金融機関の預金口座への振込みにより行う。

（入札保証金の帰属）

第20条 落札者（共有者を含む。以下同じとする。）が契約を締結しないとき又は落札者が第5条に定める入札に参加する者に必要な資格を満たさないことが落札後に判明し、失格したときは入札保証金は財団に帰属する。

（危険負担）

第21条 落札者は、面積その他物件明細に記載した事項について、実地に符合しないことがあっても、これを理由として契約の締結を拒み、落札の無効を主張し、又は代金の減免を請求することはできない。

（共有名義で入札に参加した落札者からの申立書の提出）

第22条 共有名義で入札に参加した落札者は、速やかに次の事項に関する申立書を財団に提出しなければならない。

(1)落札した土地の所有権持分割合

(2)契約金額の負担区分

(3)入札保証金の充当金額区分

(4)登録免許税額の負担区分

（売買契約の締結）

第23条 落札者は、財団内において、不動産信託受益権売買契約書により締結するものとする。

なお、売買契約締結までの事務手続きも落札者以外の者が行うことはできない。

2 落札者は、理事長が定める売買代金の支払い日（以下「売買実行日」という。）までに、財団が発行する納入通知書により、売買代金の全額を納付しなければならない。

3 入札保証金は売買代金に充当することができる。

4 落札者が入札保証金を売買代金に充当しない場合、落札者の入札保証金は、財団が売買代金の完納を確認した後、第19条の規定に基づき還付する。

5 契約及び受益権の移転に要する費用（収入印紙、登録免許税）は、落札者の負担とする。

6 売買実行日までに落札者は売買にかかる受託者の承諾、また賃借権の承継に係る受益者の受益権割合の4分の3以上の承諾及び転貸権の承継にかかる転借人の承諾を指定された日までに取得しなければならない。

(受益者の変更時期)

第24条 落札した物件の受益者の変更は、売買代金及び登録免許税の全額を完納し、前条第6項の承諾を取得済みであることを条件に移転するものとする。

2 物件は、現状有姿（あるがままのかたち）で、引き渡すものとする。

(落札物件に係る権利義務の譲渡制限)

第25条 落札者は、落札した物件の所有権移転登記前に、当該落札物件にかかる一切の権利義務を第三者に譲渡することができない。

(公租公課等)

第26条 落札した物件の所有権移転に要する登録免許税及び代金完納後の公租公課等は、落札者の負担とする。

(留意事項)

第27条 入札者は、本要綱の各条項（不動産信託売買契約書、物件調書の各条項を含む。）及び入札物件の法令上の規制をすべて承知した上で入札するものとする。

2 入札保証金の納付、落札した物件の売買において使用する通貨は、日本国通貨に限るものとする。

3 入札者は、本要綱を遵守しなければならない。

(開札結果の公表)

第28条 開札結果については、その内容（物件所在地、数量、落札者の氏名・法人名、落札金額、入札者及び共有者の氏名・法人名、入札金額）を、財団ホームページで公表する。

(その他)

第29条 本要綱によりがたい事項が生じた場合は、別途定めるものとする。

附則

この要綱は、平成30年3月29日から施行する。

(別紙1)

本物件の表示

【本件土地の表示】

所 在 : 大阪府泉佐野市りんくう往来北
地 番 : 1 番 7
地 目 : 宅地
地 積 : 6, 190. 02 m² (登記記録記載面積)
信託受益権準共有持分割合 : 上記1筆の土地の信託受益権に対する下記準共有持分割合
2, 097, 984, 891 / 7, 056, 622, 800

【本件建物の表示】

所 在 : 大阪府泉佐野市りんくう往来北1番地7
家屋番号 : 1 番 7
種 類 : ホテル
構 造 : 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付16階建
床面積 :
1階 3888. 17 m²
2階 2787. 05 m²
3階 1289. 69 m²
4階 1289. 69 m²
5階 1289. 69 m²
6階 1289. 69 m²
7階 1289. 69 m²
8階 1289. 69 m²
9階 1289. 69 m²
10階 1289. 69 m²
11階 1289. 69 m²
12階 1289. 69 m²
13階 1289. 69 m²
14階 1289. 69 m²
15階 1289. 69 m²
16階 562. 97 m²
地下1階 2162. 86 m²
(登記記録記載面積)

信託受益権持分割合 : 上記建物の信託受益権に対する下記準共有持分割合
2, 097, 984, 891 / 7, 056, 622, 800