

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領

入 札 案 内

この入札に参加するには、事前の申込みが必要です。

入札に参加を希望される方は、この実施要領をよくお読みいただき、内容を十分に把握した上で、ご参加ください。

【 入札参加申込の受付（郵送のみ） 】

平成30年3月29日（木）～4月10日（火）必着

【 入札及び落札者の決定 】

平成30年5月23日（水） 午後2時～

平成30年3月

一般財団法人大阪府タウン管理財団 総務部 総務企画課

条件付一般競争入札スケジュール

■入札公告・案内等配布開始■

平成30年3月29日（木）



■入札参加申込の受付■

平成30年3月29日（木）から
平成30年4月10日（火）まで



■質疑応答■

平成30年3月29日（木）から
平成30年5月 2日（水）まで



■現地確認■

平成30年5月10日（木）・11日（金）



■入札及び落札者の決定■

平成30年5月23日（水）
午後2時開始



■売買契約の締結■※予定

平成30年6月8日（金）から
平成30年6月18日（月）まで



■売買代金の支払い（売買実行日）■

平成30年6月28日（木）まで



■受益者の変更登記■※予定

平成30年6月29日（金）付

○下記大阪府タウン管理財団HPで公告します。案内等を掲載します。

<http://www.osaka-town.or.jp/tender.html>

○入札参加申込、誓約書及び入札参加資格を確認するための必要書類を提出してください。提出は郵送に限ります。※受付期間厳守（必着）

○入札参加資格の有無について審査の上、平成30年4月26日（木）以降に通知する予定です。

○当該入札等に関するすべての質問はメールでのみ受付ます。

○回答は平成30年5月9日（水）以降に回答します。

注：「質問の回答」は入札参加資格を有する申込者のみに回答します。

○現地確認は、入札物件等について確認をいただきます。参加には事前のお申し込みが必要となります。

注：「現地確認」は入札参加資格を有する申込者のみ対象となります。

○入札保証金を納付のうえ、参加資格確認通知書と入札書等を持参し、入札に参加してください。入札締切り後、入札者の面前で開札し、落札者を決定します。

※入札開始時間になると、入札室を閉鎖しますので、必ずそれまでにお越しください。

○入札保証金は売買代金に充当することができます。

○売買代金の支払い（売買実行日）までに、受託者等（委託者等）譲渡承諾の手続きを行ってください。

○売買代金の支払いを確認した後、権利の移転、登記及び受託者等（委託者等）との賃貸借契約、転賃借契約の締結並びに本物件の引渡しを行います。

○登録免許税、信託受益権、賃貸借契約等の移転、締結に関する一切の費用は、落札者の負担となります。

目 次

| | | |
|-----|----------------|----|
| 1 | 入札物件概要 | 1 |
| 2 | 申込みから契約の締結まで | 5 |
| 2-1 | 入札参加資格 | 5 |
| 2-2 | 入札参加申込みの受付 | 6 |
| 2-3 | 個人・法人情報の収集及び提供 | 8 |
| 2-4 | 入札参加資格審査 | 8 |
| 2-5 | 質疑応答 | 8 |
| 2-6 | 現地確認 | 9 |
| 2-7 | 入札及び開札 | 10 |
| 2-8 | 売買契約の締結 | 13 |
| 2-9 | 物件の引渡しほか（注意事項） | 14 |
| 3 | 物件調書 | 15 |
| | お問い合わせ先 | 巻末 |

1 入札物件概要

本入札物件は、下記のりんくうタウンの北側に所在するホテル（関西エアポートワシントンホテル）及び多目的ホール等部分（多目的ホール、美術展示場）に関する不動産信託受益権の準共有持分を現状有姿で売却するとともに、併せて多目的ホール等部分に関する賃貸借契約の賃借人の地位及び転貸借契約の転貸人の地位を現状有姿のまま承継するものです。

本入札物件は、りんくうタウンのまちづくりを推進するため、大阪府の主導のもと土地所有者10社が土地信託方式によりホテル事業を行うこととしたものです。平成10年2月に現在の（一財）大阪府タウン管理財団（以下、「当財団」という。）も含めた11社が三井住友信託銀行（株）（以下、「受託者」という。）と土地信託契約書を締結し、ホテル事業だけではなくホテルの機能性及び文化性を高め、りんくうタウンにふさわしい特色あるホテルとするため、ホテル敷地内に低層棟（多目的ホール及び美術展示場）を付設し、この低層棟については、当財団が運営主体となり受託者から賃借して多目的ホールをWHG 関西株式会社 関西エアポートワシントンホテル（以下、「ホテル運営事業者」という。）に転貸しています。なお、土地信託契約書は、当財団が該当するAグループ土地信託契約書、Bグループ土地信託契約書及びCグループ土地信託契約書の3契約があります。

落札者は、信託受益権の準共有持分（以下、「信託受益権」ということがある。）を取得するだけでなく、この低層棟部分の運営主体となり、当該賃貸借契約及び転貸借契約上の当財団の地位を承継するとともに、原則として信託契約終了時まで賃貸借契約解除の申し入れをすることができません。

また、信託受益権の売買にあたっては、受託者の書面による承諾が必要であり、賃貸借（転貸借）契約の地位の承継にあたっては、上記3本の土地信託契約の現在の信託受益者（3社：平成30年2月末現在、うち1社とは現在、連絡が取れない状況となっています）の受益権決定割合の3/4以上の承諾が必要です。そのため、売買代金の支払い日（以下、「売買実行日」という。）までに承諾を取得する必要があるため、本信託受益権等の条件付き一般競争入札は、売買実行日までに落札者が上記承諾を得ることを条件とした停止条件付きの入札となります。

落札者は、受託者及びホテル運営事業者と連携、協調して低層棟の運営を行うとともに、まちのにぎわい創出に向けて積極的に取り組んでください。

これらも含めて、入札物件の詳細は、「3 物件調書」でご確認ください。

入札に参加される方は、この実施要領をよく読み、十分把握したうえで、ご参加ください。

(1) 入札物件

【本件信託物件（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 : 土地の信託受益権に対する A グループ受益権準共有持分割合
4, 282, 867, 424 / 7, 056, 622, 800

うち、当財団受益権準共有持分割合

2, 097, 984, 891 / 4, 282, 867, 424

【本件信託物件（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

延床面積 : 26, 167. 02 m²

(登記記録記載面積)

信託受益権準共有持分割合 : 建物の信託受益権に対する A グループ受益権準共有持分割合
4, 282, 867, 424 / 7, 056, 622, 800

うち、当財団受益権準共有持分割合

2, 097, 984, 891 / 4, 282, 867, 424

【賃貸借契約の表示】

契約名 : 関西エアポートワシントンホテル建物（多目的ホール等）賃貸借契約

賃貸人 : 土地信託受託者 三井住友信託銀行株式会社

賃借人 : 一般財団法人大阪府タウン管理財団

賃貸借期間 : 平成 42 年 5 月 31 日まで

賃貸借面積 : 3, 009. 66 m² (910. 42 坪、低層棟部分)

月額賃料 : 3, 680, 741 円 (別途消費税・地方消費税)

建設保証金 : 481, 000, 000 円 (平成 29 年 5 月末日の未返還残高)

【転貸借契約の表示】

契約名：関西エアポートワシントンホテル建物（多目的ホール）転貸借契約

賃貸人：土地信託受託者 三井住友信託銀行株式会社

転貸人：一般財団法人大阪府タウン管理財団

転借人：WHG関西株式会社

賃貸借期間：平成32年5月31日まで

転貸借面積：1,687.89㎡（510.59坪、低層棟部分）

月額賃料：ホール等の売上歩合（5%・別途消費税・地方消費税）

敷金等：なし

（2）最低売却価格

金 1,200,000,000 円です。

本入札物件のうち、建物相当部分については、別途消費税及び地方消費税が必要です。
なお、売買実行日において、下記①から⑤の金額を相殺します。

① 落札者は、関西エアポートワシントンホテル建物（ホテル）賃貸借契約書にかかる以下の金額（以下、「敷金返還債務承継金額」という。）の返還債務を引き受けます。

敷金返還債務承継金額 金 202,435,448 円

② 落札者は、関西エアポートワシントンホテル建物（多目的ホール等）賃貸借契約書にかかる以下の金額（以下、「保証金返還債務承継金額」という。）の返還債務を引き受けます。

保証金返還債務承継金額 金 143,004,768 円

③ 落札者は、Aグループ土地信託契約書に基づく信託借入金（債権者：三井住友信託銀行株式会社、及び、一般財団法人民間都市開発推進機構）の返還債務を引き受けます。

※Aグループとは土地のみを信託し建設資金は借入とする当初共同委託者11社のうち6社（現在は当財団含め3社）のことをいう。

信託借入金返還債務承継金額 金 525,504,102 円

④ 落札者は、本信託契約に係る平成29年9月30日付「土地信託収支報告書（Aグループ・一般財団法人大阪府タウン管理財団）」の貸借対照表（資産の部）記載の銀行預金残高の債権（信託勘定内金銭を指し以下、「銀行預金引継債権」という。）を引継ぎます。

銀行預金引継債権 金 115,894,217 円

⑤ 落札者は本件建物の関西エアポートワシントンホテル建物（多目的ホール）転貸借契約書にかかる多目的ホールの転貸借賃料相当分を支払います。

多目的ホール転貸借賃料相当分金額 金 11,040,000 円

※上記①から③の合計額金 870,944,318 円から、④の銀行預金引継債権

金 115,894,217 円及び⑤の多目的ホール転貸借賃料相当分金額金 11,040,000 円を控除します。

※上記①から④までの金額は、この条件付き一般競争入札実施要領を公開した時点における金額を表示しており、平成 29 年 9 月 30 日付「土地信託収支報告書（Aグループ・一般財団法人大阪府タウン管理財団）」において示された金額としています。実際の契約時点及び売買実行日においては、上記表示金額が変動する要素はありますが、同報告書に基づいた金額により契約の締結、売買代金の支払い額とします。

（3） 注意事項

- 本件入札は、信託受益権の準共有持分の譲渡及び関西エアポートワシントンホテル建物（多目的ホール等）賃貸借契約・転貸借契約の賃借人の地位及び転貸人の地位の承継に関するものですが、承継にあたって、本土地信託の受託者、受益者、賃貸人、転借人の承諾が必要となります。
落札者がこの承諾を取得することを条件とした停止条件付き入札です。この承諾を得られなかった場合は、本売買契約は無効となりますのでご注意ください。
- 本件入札手続きは、今後予告なく中止する場合があります。
- 本物件取得費用のほか、売買契約書に貼付する収入印紙、信託受益権の移転に必要な登録免許税のほか売買契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、落札者の負担となります。
- この信託受益権等の売買には、本信託契約終了時に当財団が受託者から承継する信託受益権にかかる債務（上記（2）の①敷金返還債務・②保証金返還債務・③信託借入金返還債務）の引受けを含んでいます。
- 低層棟部分の1階は、ホテル運営事業者に転貸（P3【転貸借契約の表示】参照）しており、ホテル運営事業者の営業使用による売上の5%を月額賃料としています。その月額賃料が過去3年間平均月額約480,000円であることから、平成30年7月から賃貸借契約終了月の平成32年5月までの23か月間の賃料相当分として、11,040,000円を売買代金に加算することとしています。なお、低層棟1階のホテル運営事業者への転貸は、原契約では平成32年5月までとなっていますが、期間更新の延長条項〔関西エアポートワシントンホテル建物（多目的ホール）転貸借契約書第3条〕があります。
- 落札者は、信託受益権を取得するだけでなく、低層棟部分の運営主体となり、賃貸借契約及び転貸借契約上の当財団の地位を承継するとともに、原則として信託契約終了時まで賃貸借契約解除の申し入れをすることができません。
- 落札者は関西エアポートワシントンホテル建物（多目的ホール等）の賃貸借契約について、平成42年5月31日まで解約できません。なお、当該賃貸借期間の残存期間の賃料相当額を一括して受託者に支払った場合は解約できます。
- 落札者は、関西エアポートワシントンホテル建物（多目的ホール等）の賃借人の地位の承継に伴い、当財団が多目的ホール等の賃借人として受託者に有する建設保証金債権（P2【賃貸借契約の表示】参照）が承継されます。
- 落札者は、ホテル建物の全体共用部及び低層棟共用部分の日常維持管理及びその費用負担並

びに電気等の使用に伴う費用負担について、「関西エアポートワシントンホテル共用部等の管理及び費用負担の方法に関する覚書」も承継するものとします。

- 低層棟部分の2階については、落札者が自ら利用する以外に転貸する場合は、賃貸借契約書に基づき賃貸人と協議をしてください。
- 平成29年8月から平成30年3月までホテル全客室のウォシュレット交換工事が実施されています。また順次必要に応じて改修が実施されますので、落札者は受託者と協議をしてください。

2 申込みから契約の締結まで

2-1 入札参加資格

- 本入札には、個人、法人を問わず、どなたでも参加できます。また、2者以上が共同で参加することもできます。(2-2内「共同入札について」(P. 6~P7)をご参照ください)。
- SPC等の特別目的会社(資産の流動化に関する法律(平成10年6月15日法律第105号)に基づき設立された特定目的会社及びそれ以外の特別目的会社。以下「SPC等」という。)も参加できます。
- 落札者の地位の譲渡は認めません。
- 本入札への参加は、単独・共同の別を問わず1者1名義とし、重複して参加することはできません。
- 本入札への参加は、次の(1)から(9)までの要件を全て満たす必要があります。あらかじめ受け付ける入札参加申込みの受付(P. 6~参照)において資格の有無を確認します。

(1) 次の①から⑦までのいずれにも該当しない者であること。

- ① 成年被後見人
- ② 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てい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
- ③ 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
- ④ 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
- ⑤ 営業の許可を受けていない未成年者であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者
- ⑥ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- ⑦ 地方自治法施行令第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(同項各号のいずれかに該当すると認められることにより、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、その措置期間を経過した者及び同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当し、その措置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

- (2) 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または申立てをなされている者（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
- (3) 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
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 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
- (7) 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
- (8) 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 号の規定に該当しない者であること
- (9) 無差別大量殺人行為を行な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ていない者であること

※共同入札の場合は、代表者及び全ての構成員が上記（1）～（9）の要件を満たす必要があります。

※SPC 等で参加する場合は、下記の者も、上記（8）の要件を満たす必要があります。

- ①アセットマネジメント業務の受託者（以下、「AM」という。）及びプロパティマネジメント業務の受託者（以下、「PM」という。）
- ②AM 及び PM が、業務を再委託する場合は、それぞれの再委託先
- ③様式 5 の「(1) SPC の資本構成」に記載した出資者のうち、出資割合が最も大きい者

2-2 入札参加申込みの受付

入札に参加を希望する方は、2-1 入札参加資格（P. 5～6 参照）を確認し、下記「(3) 必要書類」を作成のうえ「(1) 受付期間」内に郵送にて申し込んでください。単独で入札する場合も、共同で入札する場合も、本入札への参加申込者を不動産信託受益権売買契約書の買受人とするとともに、不動産登記上の名義人とします。信託受益権等を共有とする場合は、必ず共同でお申し込みください。本入札へは、単独・共同の別を問わず、重複して参加することはで

きません。

「共同入札について」

2者以上が共同で参加する場合（以下、この場合の参加者を「共同入札者」という。）、入札手続の円滑な実施を期するため、共同入札者のうち1者を落札者の決定に至るまでの事務及び契約締結にかかる一切の債務を代表する代表事業者として定めてください。ただし、売買契約にかかる債務は全者が連帯して負うものとしします。

共同入札者の変更は、当財団が支障ないと認める場合に限り、入札日の前日までの間、受け付けますが、代表事業者の変更は認めません。なお、入札日以降は共同入札者の変更・追加・辞退は認めません。

(1) 受付期間 平成30年3月29日（木）～4月10日（火）必着

(2) 郵送先 〒565-0874 吹田市古江台4丁目119番地

一般財団法人大阪府タウン管理財団 総務部 総務企画課あて

【簡易書留で送付してください】

(3) 必要書類（各1部）

◎単独で入札参加する場合は、下記①～⑥の書類を提出してください。

◎共同入札により入札参加する場合も、下記①～⑥の書類を提出してください。④～⑤の書類は共同入札者全員分（1者1葉）を提出してください。

◎SPC等の特別目的会社が入札参加する場合は、下記①～⑦の書類を提出してください。

また、③～⑤の書類については、

・アセットマネジメント業務の受託者（AM）及びプロパティマネジメント業務の受託者（PM）

・AM及びPMが、業務を再委託する場合は、それぞれの再委託先

・様式5の「(1) SPCの資本構成」に記載した出資者のうち、出資割合が最も大きい者も提出してください。

①（様式1）入札参加申込時に提出する書類等に係るチェックリスト

②（様式2）条件付一般競争入札参加申込書

③（様式3）誓約書

④（様式4）役員一覧表

⑤ 履歴事項全部証明書（個人による申込の場合は住民票）（原本で、発行後3か月以内のもの）

⑥ 返信用封筒（返信先を記載し、82円切手を貼付してください）

⑦（様式5）SPC出資者及びスキーム図

(4) 注意事項

① 申込の受付は、郵送に限ります。持参、FAX、インターネット、メールなど郵送以外に

よる提出は、無効です。※受付期間厳守（必着）

- ② 入札日までの間は申込者名、申込者数等は公表しません。
- ③ 申込後の辞退は可能ですが、必ず入札日の前日までに事務局へ到達するように入札辞退届（様式 14）に必要事項を記載のうえ、先に交付済の資格確認通知書とともに提出してください。

2-3 個人・法人情報の収集及び提供

申込者（共同入札者、AM、PM 及びその再委託先、SPC 等の出資割合が最も大きいものを含む）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 号の規定に該当しない者であることを確認するため、同条例第 2 4 条第 1 項の規定に基づき、申込者から提出のあった履歴事項全部証明書、（様式 3）「誓約書」及び（様式 4）「役員一覧表」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ります。

2-4 入札参加資格審査

- (1) 結果通知 平成 30 年 4 月 26 日（木）以降に、郵送で通知します。
- (2) 通知方法
 - ・入札参加資格の有無については、（様式 6）「資格確認通知書」を入札参加申込時に提出のあった（様式 1）「入札参加申込時に提出する書類等に係るチェックリスト」に記載のある住所へ郵送するとともに、電話により連絡いたします。
 - ・参加資格がないと認められた申込者に対しては、（様式 7）「資格確認できない旨の通知書」を交付します。
 - ・資格確認通知書については、入札当日に必ず持参していただく必要がありますのでご注意ください。
- (3) 入札参加資格を有すると認められた申込者には、本物件に係る資料を一般財団法人大阪府タウン管理財団りんくうサテライト（泉佐野市りんくう往来北 1 りんくうタウン駅ビル東棟 1 階）にてお渡しいたしますので、資料受取りの受領書（守秘義務誓約書※代理人の場合は委任状が必要）の提出をしてください。
 - ・本物件にかかる資料の受取り期間は、結果通知日から原則 5 日営業日以内とします。受取り日等詳細については、別途ご連絡いたします。

2-5 質疑応答

- (1) 質疑受付期間 平成 30 年 3 月 29 日（木）～平成 30 年 5 月 2 日（水） 午後 5 時まで
- (2) 質疑応答日時 平成 30 年 5 月 9 日（水）
- (3) 質疑方法
 - ① 質疑については、（様式 9）質問票により受け付けますので、必要事項を記入のうえ、電子メールにて、(1) の質疑受付期間内にご連絡ください。また、電子メール送信後にメールが送信されているかどうか確認のため事務局に電話してください。なお、電子メール以外の方法（持参、郵送、口頭、電話、FAX 等）による質問は一切受け付けません。

(事務局電子メールアドレス：rinku@osaka-town.or.jp)

- ② 電子メールでご連絡いただく際は、件名を「【質問】りんくうタウン北地区ホテル不動産信託受益権」とするとともに質問票の電子データを本文に添付の上、送信してください。
- ③ 回答書については、原則として(2)の質疑応答日時に入札参加資格審査(P8 2-4 入札参加資格審査)において「参加資格を有する」と認められた方に対してのみ、回答します。
- ④ 回答書については、質問者名を伏せたうえで、他の質問者からの質問も含めて全ての質問に対する回答を記載します。
- ⑤ 質疑に対する回答内容は、本実施要領の内容と合わせて、入札の条件となります。
- ⑥ 入札や物件の売却に関係のない質疑や、入札実施に影響を与えると判断した場合は、回答しない場合があります。その場合は、回答しない旨を回答します。

2-6 現地確認

本入札物件は現状有姿での引渡しとなりますので、必ず現地を確認してください。

当日の説明は本入札の実施要領の一部とみなしますので、必ず参加してください。

(1) 日時

平成30年5月10日(木)、11日(金)

※各日 10:00~11:00、13:00~14:00、14:30~15:30 のいずれかの時間帯。

(2) 場所

集合場所はタウン管理財団りんくうサテライト(詳細は別途お知らせいたします)です。物件の所在地は「物件調書」を参照して下さい。

(3) 申込方法

- ・現地確認は予約制とし、希望者(申込単位)ごとに時間を設定します。
- ・(様式8)現地確認 参加申込書に必要事項を記入のうえ、平成30年5月7日午後5時までに事務局まで、電子メールで申込ください。

また、電子メール送信後にメールが送信されているかどうかを確認のため事務局に電話してください。

事務局電子メールアドレス rinku@osaka-town.or.jp

事務局連絡先TEL 06-6871-3377

- ・申込み後、事務局からメールで現地確認の日時・集合場所について、申込みされたメール宛先に回答します。

(4) 注意事項

- ① 現地は、ホテル運営事業者が、ホテル業務を行っています。現地確認を行われる際は、ホテルの来客やテナント等の迷惑にならないよう、ご配慮ください。
- ② 駐車場は設けておりませんので、お車でお越しの場合は、現地周辺での有料駐車場もしくは公共交通機関をご利用ください。(現地は南海空港線・JR 関西空港線「りんくうタウン駅」至近です。)

- ③ 現地確認をいただける場所は、ホテル客室、低層棟の予定です。
- ④ 現地確認は入札参加資格審査（P8 2-4 入札参加資格審査）において「参加資格を有する」と認められた方のみご参加いただけます。
- ⑤ 現地確認の当日に本入札等に係る資料を配布する予定です。
- ⑥ 当日の現地確認は、各申込者につき2名までとします。

2-7 入札及び開札

入札保証金について

- (1) 入札に参加するためにはあらかじめ次の取扱金融機関で、入札保証金を納付してください。
 なお、振込手数料は、入札参加者の負担となります。
 - ・取扱金融機関：りそな銀行 佐野支店
 - ・口座番号：普通 1097115
 - ・振込先名義：一般財団法人大阪府タウン管理財団
 - ・振込人：入札書記載の入札者と同一であること
- (2) 金融機関で納付の際に受け取った領収印押印済みの領収証の写しが入札に必要となりますので、必ず入札当日にご持参ください。
- (3) 入札保証金の納付は1回限りです。一旦納付した後は追加や変更ができませんのでご注意ください。
- (4) 入札保証金は、入札書に記載する金額に、建物相当分の消費税及び地方消費税を加えた額（以下「消費税等相当額」という。）の100分の2以上の額を納付してください。（1円未満切り上げ）
 消費税等相当額は、入札書に記載する金額の100分の75.1（全体価格に対する建物価格の按分比）に相当する金額の8%とします。（「2-8 売買契約の締結」の（3）（P.13～P14）参照）
なお、入札保証金が不足する場合、入札書が無効となりますので、納付の金額については、十分ご確認ください。

（入札保証金の計算例）

※最低売却価格を記載する場合（例）

$$1,200,000,000\text{円A（入札書に記載する金額【税抜き】）} \times \frac{75.1}{100} \times 8\% \\ = 72,096,000\text{円B（消費税相当額）}$$

| |
|--|
| $(1,200,000,000\text{円A} + 72,096,000\text{円B}) \times \frac{2}{100} = 25,441,920\text{円}$ <p style="text-align: right;">以上の金額</p> |
|--|

※（様式 11-2）入札保証金計算書の計算式に従って、必要な保証金額を計算して納付してください。

- (5) 入札保証金は、落札者以外の方は、入札終了後、必要な事務処理期間（約3週間）を経て

速やかに、あらかじめ入札者が指定した入札者と同一名義の金融機関の預金口座へ振込みにより還付します。

- (6) 落札者の入札保証金は、売買代金に充当することができます。
- (7) 入札保証金には、利子は付しません。
- (8) 落札者が落札物件の売買契約を締結しないとき（落札後、入札参加資格（P.5～6 参照）を有しない者であることが判明し、失格したときを含む。）は、入札保証金は当財団に帰属し、還付されませんのでご注意ください。

入札について

- (1) 入札日時 平成 30 年 5 月 23 日（水） 午後 2 時開始
開札日時 入札締め切り後即時
- (2) 場所
一般財団法人大阪府タウン管理財団 会議室（以下、「会場」といいます。）
（吹田市古江台4丁目119番地（巻末図参照））
- (3) 注意点
 - ① 入札当日の受付は、入札開始時刻の 15 分前から行い、開始時刻に締め切ります。
 - ② 会場への入室は、各申込者 1 名までとします。
 - ③ 入札開始時刻までに受付と入札保証金の納付を済ませていただかないと、入札に参加することができません。なお、会場の入口は午後 2 時をもって閉鎖します。遅れてこられた方は入札に参加することができませんので、お早めにご来場ください。
 - ④ 入札書は所定の様式を使用しなければなりません。（様式 12 入札書）
 - ⑤ 申込みを受付けた者であっても、この入札日までの間に入札参加資格を失った者は入札に参加することができません。
- (4) 当日持参していただくもの
 - ① （様式 6）資格確認通知書（申込み受付の処理がなされたもの）
 - ② （様式 10）入札日に提出する書類等に係るチェックリスト
 - ③ （様式 11-1）入札保証金届出書
※裏面に「納付書、領収書のコピーを添付」したもの。
 - ④ （様式 11-2）入札保証金計算書
 - ⑤ （様式 12）入札書
 - ⑥ 印鑑登録印又は代理人使用印
入札前の入札書に誤記などによる書換えが必要になった際に必要となりますので、ご持参ください。持参できない場合は、持参に代わる代替手段を入札参加者の責任において講じてください。なお、委任状に基づき代理人が入札する場合は、印鑑登録印の代わりに代理人使用印が必要です。
 - ⑦ （様式 13）委任状
代理人が入札される場合に必要です。また、共同参加の場合で、「（様式 2）入札参加申込書」の申込書欄に記載された者以外の共同入札者が入札に参加されるとき、及び印鑑登録

印を入札に使用する場合でも申込者本人以外の者が入札に参加するときにも必要です。

- ⑧ 筆記用具（黒又は青の万年筆又はボールペン）
- ⑨ 本書（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領）

入札にあたっての注意事項

- (1) 物件の売却価格にはあらかじめ最低売却価格（P.3 参照）を設定しており、これを下回る金額の入札書を提出したものは失格となります
- (2) 入札書には、入札者の住所、商号又は名称、代表者職氏名を記入し、押印のうえ提出してください。共同入札の場合は、代表事業者が作成してください。代理人が入札する場合は、その者の氏名を併記し、委任状に捺印された「代理人使用印」を必ず捺印してください。
- (3) 入札書への金額の記入において使用する文字は、アラビア数字（0.1.2.3.・・・）とし、最初の数字の前に「¥」マークを付け、物件の総額（消費税及び地方消費税を含まない金額）を記入してください。なお、売買契約締結にあたっては、物件のうち建物相当額について、別途消費税等が必要です。落札価格を基にした売買代金における土地・建物内訳の考え方については、「2-8 売買契約の締結」の（3）（P.13）をご参照ください。
- (4) 金額欄の記入において使用する通貨単位は、日本国通貨（円）に限ります。
- (5) 入札済みの入札書は、いかなる理由があっても、書換え、引換え又は撤回をすることはできません。
- (6) 次のいずれかに該当する入札書は、無効とします。
 - ① 入札参加資格のない者が提出した入札書又は委任状を提出せずに代理人が提出した入札書
 - ② 指定の時刻までに提出しなかった入札書
 - ③ 所定の様式によらず提出された入札書
 - ④ 入札保証金を納付していない者、又は入札書に記載する金額に消費税及び地方消費税を加えた額の100分の2を乗じた額に満たない入札保証金を納付した者がした入札書
 - ⑤ 入札者又はその代理人の記名捺印がない入札書
 - ⑥ 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が捺印された入札書
 - ⑦ 入札者又は代理人が1者で2枚以上の入札書を提出した場合、その全部の入札書
 - ⑧ 入札者及びその代理人がそれぞれ入札書を提出した場合、その双方の入札書
 - ⑨ 共同入札の場合で、代表事業者及びその他の共同入札者がそれぞれ入札書を提出した場合、その全部の入札書
 - ⑩ 入札金額、入札者の名称その他主要部分が識別し難く意思表示が不明瞭である入札書
 - ⑪ 入札金額を訂正した入札書

- ⑫ 入札に関し、不正な行為（他の者の入札書を覗き見る等）を行なった者が提出した入札書
 - ⑬ 郵送など持参以外の方法によって到達した入札書
 - ⑭ 本入札要領に違反した入札書
- (7) 入札にあたっては、係員の指示に従ってください。

落札者の決定

- (1) 入札締切り後、直ちに開封します。
- (2) 落札者は、次の方法により決定します。
 - ① 有効な入札を行った者のうち、入札金額が、当財団があらかじめ定めた最低売却価格以上で、かつ、最高の価格であった者を落札者とします。（その金額を落札金額とします。）
 - ② ①に該当する者が2者以上あるときは、開札後、直ちに行うくじ引きにより落札者を決定します。（この場合、該当者はくじ引きを辞退できません。）
 - ③ 開札の結果、最高入札金額が最低売却価格に達しないときは、再入札は行わず、入札を打ち切ります。
- (3) 共同入札により入札に参加された方が落札者となった場合は、入札後速やかに次の事項に関する申立書を提出してください。
 - ① 落札した物件の持分
 - ② 契約金額の負担区分
 - ③ 入札保証金の充当金額区分又は還付金額区分
 - ④ 登録免許税の負担区分
- (4) 開札結果は、当財団ホームページで公表します。また、入札の公平性・透明性確保のため、物件名、入札者の所在地（住所）・商号又は名称（氏名）・入札金額を公表しますので、参加者はこのことを了承のうえで入札に参加してください。

2-8 売買契約の締結

- (1) 当財団と落札者との契約は、事務局において不動産信託受益権売買契約書案により締結します。
 - (注1) 売買契約の名義人は、「落札者」名となります。
 - (注2) 共同入札による落札の場合は、「共同入札者全員」が名義人となり、その変更はできません。
 - (注3) 売買契約の締結は、当財団の業務執行に関する理事会の決議がなされた後に、行うものとします。
- (2) 契約を締結する際には、印鑑登録印、印鑑証明書、代表者事項証明又は資格証明書（個人の場合は印鑑登録印、印鑑登録証明書、住民票）が必要です。
- (3) 売買契約における消費税及び地方消費税を含む売買代金及び土地と建物の価格の内訳については、以下の計算により算出し、下記イとウの合計額を売買代金とします。
 - ア 消費税及び地方消費税対象額（建物の価格）：落札価格 × 75.1/100

イ 土地：落札価格 - 上記アの金額

ウ 建物（消費税及び地方消費税を含む）：上記アの金額 × 1.08

※ア及びウの計算結果について、1円未満の端数があるときは、その端数金額を切捨てます。

- (4) 落札者は、売買実行日までに、当財団が発行する納付書により、売買代金の全額を支払わなければなりません。なお、入札保証金は売買代金に充当することができます。
- (5) 契約及び信託受益権の移転に要する費用（収入印紙、登録免許税）は、落札者の負担とします。
- (6) 落札者は売買実行日までに、信託受益権の売買にかかる受託者（三井住友信託銀行株式会社）の承諾、また賃借権の承継に係る3本の土地信託契約の受益者の受益権決定割合の3/4以上の承諾、転貸権の承継にかかる転借人（WHG 関西株式会社）の承諾を書面により取得してください。
- (7) 落札物件の権利の移転は、売買実行日までに売買代金及び登録免許税の全額が支払われていること、また上記（6）の承諾を取得済みであることの条件を満たされたことを確認のうえ、移転するものとします。
※落札した場合でも、契約締結までに入札参加資格を失った場合は、契約を締結できないことがあります。これにより落札者に損害が生じても、当財団はその責任を負いませんのでご注意ください。
- (8) 暴力団員による不当な行為の防止に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序等を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権等を第三者に移転し、又は売買物件を第三者に貸すことはできません。
- (9) 上記（8）、に違反した場合、又は落札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号の規定に該当する者と認められたときには、売買代金の100分の20に相当する金額（円未満は切り捨て）を違約金とするとともに、売買代金の100分の80に相当する違約罰を制裁金と徴収するほか、落札者との契約を解除することがあります。
- (10) 落札者は、契約に定める義務を履行しないため当財団に損害を与えたときは、上記（9）の違約金に加えて、その損害に相当する金額を損害賠償金として当財団に支払うものとします。

2-9 物件の引渡しほか（注意事項）

- (1) 入札実施後6ヶ月を経過して、信託受益権等の移転が実行できない場合は、本売買契約は無効となります。
- (2) 落札者への物件の引渡し等は、信託受益権等の移転日をもって現状有姿（あるがままの状態）により行います。

※図面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。

※物件調書に記載した面積その他の事項について、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ませんのでご注意ください。

- (3) 落札者は、売買契約締結後、信託受益権（当該受益権の信託財産たる不動産を含む）のかくれた瑕疵のあることを発見しても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができません。
- (4) 物件を利用するにあたっては、公序良俗に反することは認めません。
- (5) 落札の日から契約締結の日までの間において、当財団の責めに帰さない事由により、落札物件に滅失、き損等の損害が生じたときは、落札者はこの契約を締結しないことができます。
- (6) 落札物件の隣接土地所有者や、ホテル運営事業者等への説明、物件の利用に関する調整等については、全て落札者において行っていただきます。
- (7) 落札者は契約締結日から2週間以内に泉佐野市へ国土利用計画法に基づく届出が必要となります。届出の手続きは落札者で行います。また届出に要する一切の費用は、落札者の負担となります。

3 物件調書

- 物件調書は入札参加希望者が現地を確認する上での参考資料です。
本物件の全てを説明したものではありません。入札の前に必ず現地説明会に参加し、物件等をご確認ください。
- この物件調書、この要領及びその他入札参加者に配布する資料について、現地の現況が異なる場合には、現況が優先されます。
- 物件調書については変更することがありますので、ご注意ください。

物 件 明 細

I. 信託財産の表示

| 土 地 | 所 在 | 地 番 | 地 目 | 地 積 (登記記録表示面積) | |
|------|-----------------------|----------------------------|----------|-------------------|----------|
| | | 大阪府泉佐野市りんくう往来北 | 1番7 | 宅地 | 6190.02㎡ |
| | 合計 6190.02㎡ | | | | |
| | 権利の種類 | 所有権 | 実測面積 | 6203.95㎡ | |
| 建 物 | 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 (登記記録 表示面積) | 1階 | 3,888.17 | ㎡ | |
| | | 2階 | 2,787.05 | ㎡ | |
| | | 3階 | 1,289.69 | ㎡ | |
| | | 4階 | 1,289.69 | ㎡ | |
| | | 5階 | 1,289.69 | ㎡ | |
| | | 6階 | 1,289.69 | ㎡ | |
| | | 7階 | 1,289.69 | ㎡ | |
| | | 8階 | 1,289.69 | ㎡ | |
| | | 9階 | 1,289.69 | ㎡ | |
| | | 10階 | 1,289.69 | ㎡ | |
| | | 11階 | 1,289.69 | ㎡ | |
| | | 12階 | 1,289.69 | ㎡ | |
| | | 13階 | 1,289.69 | ㎡ | |
| | | 14階 | 1,289.69 | ㎡ | |
| | | 15階 | 1,289.69 | ㎡ | |
| | | 16階 | 562.97 | ㎡ | |
| 地下1階 | | 2,162.86 | ㎡ | | |
| 合 計 | 26,167.02 | ㎡ | | | |
| 建築時期 | 平成12年4月1日 新築 | | | | |

II. 登記名義人の表示

登記名義人（土地・建物）

| | |
|--------|-------------------|
| 住 所 | 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 |
| 氏名（名称） | 三井住友信託銀行株式会社 |
| 備 考 | |

Ⅲ.法令に基づく制限

(1) 都市計画法に基づく制限

| | |
|------|--|
| 区域区分 | 都市計画区域（市街化区域） |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 開発許可（区画形質の変更をとまなう場合） ・ 地区計画区域 <p><備考></p> <p>a 500㎡以上の開発行為を行う場合は、開発許可が必要となります。なお、300㎡以上の区域で開発行為を行う場合は泉佐野市開発指導要綱の協議対象となります。</p> <p>b 地区計画について、りんくうタウン北地区地区計画（インターナショナルビジネス地区 A北）の計画区域に該当しており、主な制限は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物等の用途の制限 ・ 建築物の敷地面積の最低限度：2,500㎡ ・ 建築物の高さの最高限度：200m ・ 壁面の位置の制限：隣地境界線から3m、大阪臨海線境界から10m、その他道路境界線から3m |

(2) 建築基準法に基づく制限

| | |
|-----------|--|
| 用途地域 | 商業地域 |
| 建ぺい率・容積率 | 建ぺい率：80% ・ 容積率：600% |
| 建築物の高さの制限 | 用途地域に応じて、建築物の高さの制限があります。 |
| その他の地域・地区 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 防火地域 ・ 地区計画区域 <p><備考></p> <p>地区計画区域：信託不動産は、地区計画区域内の「りんくうタウン北地区」内の「インターナショナルビジネス地区A北」に存しており、用途制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度等の規制が定められています。詳しくは泉佐野市都市整備部都市計画課までお問い合わせください。</p> |

(3) その他、法令に基づく制限

| | |
|----------------------------|---|
| 景観法 | 泉佐野市では市内全域を基本届出区域とし、一定規模以上の建物の新築・増築・改築・移転もしくは大規模の修繕もしくは外観の色彩の変更等を行う場合は、届出が必要となります。詳しくは泉佐野市都市整備部都市計画課へお問い合わせください。 |
| 高齢者、障がい者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 | 多数の方が利用する特定建築物の新築、増築、改築、用途変更、修繕、模様替等については建築物移動等円滑化基準に適合させるための必要な措置を講ずる努力義務が定められています。詳しくは泉佐野市都市整備部都市計画課へお問い合わせください。 |
| 電波法 | 電波法に規定する電波伝搬障害防止区域に指定されています。同区域内においては以下に掲げる建築物等を建築しようとする場合、工事着工前にその敷地の位置、高さ、高層部分（地表から高さが31mを超える部分）の形状、構造及び主要材料等を書面により総務大臣に届け出ることが必要です。 <ul style="list-style-type: none"> ①地表から高さが31mを超える建築物等の新築 ②増築又は移築で、工事後に地表から高さが31mを超える建築物となるもの ③地表からの高さが31mを超える建築物等の増築、移築、改築、修繕又は模様替等により、高層部分の位置、高さ、大きさ、形状、構造又は主要材料に変更を及ぼす範囲のもの <p>詳細につきましては、近畿総合通信局へお問い合わせください。</p> |
| 駐車場法 | 泉佐野市では、駐車場法の規定に基づき「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」が定められています。信託不動産は、商業地域内に位置しており、建築物の新築、増築等を行う場合は条例に定められている駐車場施設附置義務基準を遵守する必要があります。詳しくは泉佐野市都市整備部都市計画課へお問い合わせください。 |

IV.敷地等と道路との関係

| 接面道路 | ①敷地の北西側道路 | | ②敷地の北東側道路 | |
|------|--------------|----------|-------------|--|
| | 権利形態 (種類) | 公道 | 公道 | |
| | 道路幅員 | 幅員30m | 幅員17m | |
| | 道路名称 | 府道 大阪臨海線 | 市道 りんくう北3号線 | |

V.飲用水・ガス・電気の供給施設及び排水施設の整備状況

| | 直ちに利用可能な施設 | 前面道路配管の有無 | 整備予定 | 負担金 |
|-----------|--------------|--|------|-----|
| 飲用水 | 水道(公営) | 前面道路配管 (有) 敷地内配管 (有) 私設管の有無 (不詳) | 無 | 無 |
| ガス | 都市ガス | 前面道路配管 (有) 敷地内配管 (有) | 無 | 無 |
| 電気 | 有 | | 無 | 無 |
| 汚水 | 公共下水道 分流式 | 前面道路配管 (有) 私設管の有無 (不詳) 浄化槽の設置 (不可) | 無 | 無 |
| 雑排水 | 公共下水道 分流式 | 前面道路配管 (有) 私設管の有無 (不詳) 浄化槽の設置 (不可) | 無 | 無 |
| 雨水 | 公共下水道 | (浄化槽への雨水の流入はできません) | 無 | 無 |
| 地域 冷暖房 | 無 | | 無 | 無 |

【特記事項】

- 1 信託財産にかかる内容について、万一、本書の記載内容が現況と相違する場合には現況を優先するものとします。
- 2 信託土地、信託建物（以下、「信託不動産」という。）は新築時から関係法令が改正されていること等により、現行の関係法令に適合していない場合があります。また、将来にわたり都市計画の事業決定・建築基準法等の関係法令の改正等で、信託不動産の敷地上に信託不動産と同一規模の建物を再建築することが法的に許容されない可能性があります。
- 3 信託不動産については引渡時の現状有姿とします。なお、信託不動産のうち建物は平成12年4月1日に新築され、平成12年5月18日に所有権保存され、現在に至っています。
- 4 信託建物は新築後、約17年が経過しており、建物の内部・外部及び付帯設備等については、相応の経年劣化が見られます。従って、信託建物の外部、内部及び付帯する機械、給排水、電気設備、什器備品等についても相応の経年劣化が想定され、その老朽化・性能低下・毀損・不具合等により、今後、補修・交換・廃棄及び新たな設備の設置等が必要となる可能性があります。
- 5 売買契約後、引渡し物件に隠れた瑕疵（かし）が発見されても、その担保責任は一切負いません。

お問い合わせ先

【問い合わせ先・申込受付・入札場所】

○一般財団法人大阪府タウン管理財団

吹田市古江台4丁目119番地

TEL (06)6871-3377

FAX (06)6831-8580



- ・ 阪急千里線 北千里駅 出口すぐ
- ・ 北大阪急行又は地下鉄御堂筋線 千里中央駅から阪急バスで北千里降車