

令和8年度

旧青森市合浦デイサービスセンター  
介護サービス・障害福祉サービス事業者  
募集要項

青 森 市

(福祉部介護保険課)

## 令和8年度旧青森市合浦デイサービスセンター 介護サービス・障害福祉サービス事業者募集要項

青森市では、旧青森市合浦デイサービスセンターにおいて介護サービス又は障害福祉サービスを提供する事業者を募集します。

応募される方は、この募集要項をよく読み、貸付物件の現状及び次の事項を御了承の上お申し込みください。

### 1 件名

令和8年度 旧青森市合浦デイサービスセンター 定期建物賃貸借

### 2 目的

青森市の収入確保及び普通財産の利活用を図るとともに、介護サービス及び障害福祉サービスの充実を促進することを目的とし、一般競争入札により、旧青森市合浦デイサービスセンターを借り受けする事業者（以下「借受事業者」という。）を選定します。

### 3 貸付物件

貸付物件は、別紙1「貸付物件説明書」のとおりです。

### 4 応募資格

次の要件を全て満たす法人又は個人が応募できます。なお、入札の執行前又は借受事業者として決定した後に当該要件を満たしていないことが判明した場合は、入札参加資格者又は借受事業者としての決定を取り消します。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号。以下「政令」という。）第167条の4第1項の規定に該当しない者であること。
- (2) 「令和8年度旧青森市合浦デイサービスセンター 介護サービス・障害福祉サービス事業者募集」に係る公告（以下「公告」という。）の日から過去3年間ににおいて、政令第167条の4第2項各号のいずれかに該当すると認められたことがない者であること。
- (3) 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ない者若しくは同条第2項の規定による更生手続開始の申立てをなされていない者であること又は民事再生法（平成11年法律第225号）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ない者若しくは同条第2項の規定による再生手続開始の申立てをなされていない者であること。
- (4) 個人の場合は青森市に住所を、法人の場合は青森市に本店又は支店若しくは営業所を有し、市税（青森市に対して納税義務のあるものに限る。）並びに法人税、所得税、消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。

- (5) 介護保険法（平成9年法律第123号。以下「介護保険法」という。）第8条各項に規定する介護サービス又は障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号。以下「障害者支援法」という。）第5条各項に規定する障害福祉サービスについて、公告の日において引き続き3年以上事業を行っている者であること。
- (6) 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6号に規定する暴力団員がその役員となっていない法人その他暴力団員が経営に関与していないと認められる者で、適正な競争を妨げるおそれがないと認められる者であること。
- (7) 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）に基づく処分の対象となっている団体及びその構成員でない者であること。
- (8) 本店所在地及び青森市において、公告の日から過去3年間において介護保険法又は障害者支援法に基づく行政処分を受けていないこと。

## 5 貸付条件等

### (1) 貸付の方法

地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第1項の規定に基づき、青森市が借受事業者に対し、普通財産の一部を貸付する方法により行います。

### (2) 契約の締結及び貸付期間

① 青森市と借受事業者との間で、別紙2「定期建物賃貸借契約書」により契約を締結します。

#### ② 貸付期間

貸付の期間は、別紙1「貸付物件説明書」のとおりです。

貸付契約は、貸付期間の満了をもって終了し、更新はありません。

また、青森市又は国若しくは他の地方公共団体が公用若しくは公共用に供するため必要が生じたとき、借受事業者が貸付条件に違反する行為を行ったとき、又はその他青森市が必要と認めるときは、貸付契約を解除することがあります。

### (3) 貸付料

貸付料は、入札により決定した金額とします。

### (4) 光熱水費及びその他必要経費

電気、ガス、水道その他の使用料等の光熱水費等、貸付物件の維持管理に要する費用、その他一切の費用は、借受事業者の負担とします。

### (5) 貸付面積

貸付面積は、別紙1「貸付物件説明書」のとおりであり、一部だけを借り受けることはできません。

### (6) 遵守事項

貸付期間中は、次の事項を遵守してください。

- ① 貸付物件の用途は介護サービス又は障害福祉サービスに供するものとし、次に掲げる行為等を行うことはできません。
  - ア 貸付物件に新たに建物（物置等の簡易な施設を除く。）を建築すること。
  - イ 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号に規定する暴力団、同条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者の活動に供し、又は供させること。
  - ウ 悪臭、騒音その他近隣住民の迷惑となる使用に供すること。
  - エ 政治的用途又は宗教的用途に供すること。
  - オ その他公序良俗に反する用途に供すること。
- ② 貸付物件の使用に当たっては、適用される法令等がある場合は、当該法令等を遵守するとともに、関係機関等への届出等が必要な場合は、遅滞なく手続等を行うこと。
- ③ 介護サービス又は障害福祉サービスに係る問合せ及び苦情については、借受事業者の責任において、迅速かつ適切に対応すること。
- ④ 貸付物件の賃借権を譲渡し、又は貸付物件を転貸することはできません。

#### (7) 原状回復

借受事業者は、貸付期間が満了し、又は契約が解除された場合は、速やかに原状回復してください。ただし、青森市の承諾があったときは、変更された現状のままで返還することができます。

なお、原状回復に要する費用は、借受事業者の負担とします。

#### (8) 使用上の制限等

次に掲げる場合は、事前に青森市の承認を受ける必要があります。

- ① 建物の内外を模様替、改修等により現状変更する場合（軽微な変更を除く。）
- ② 敷地内に工作物（案内板、物置等の簡易な施設）等を設置する場合
- ③ 土地の形状等を変更する場合
- ④ 貸付物件に既存する設備等を修繕、更新又は処分する場合

#### (9) 担保責任

本契約締結後に貸付物件について種類、品質又は数量の不足に関し、契約の内容に適合しないものであっても、貸付料の減免若しくは損害賠償等の請求又は契約の解除をすることはできません。本契約締結後に貸付物件から地中埋設物又は産業廃棄物等の汚染物質による土壌汚染若しくは地下水汚染等が判明した場合についても、同様とします。

#### (10) 設備等の使用

貸付物件に現状で備え付けられている設備や備品については、そのまま使用していただいて構いません。なお、維持管理及び使用に関し発生する費用は、全て借受事業者の負担とするほか、青森市は、これらの設備等の修繕、更新又は処分を行いません。

ので、設備等を修繕若しくは更新又は処分する場合は、青森市の事前承認を得た上で、借受事業者の費用負担のもとで行ってください。

#### (1 1) 貸付物件の返還

貸付期間の満了等に伴い貸付物件を返還する際は、青森市が特に必要がないと認めた場合を除き、貸付物件を原状に回復しなければなりません。また、借受事業者が貸付物件に投じた改良費、補修費等の有益費その他の費用があっても、これらを青森市に請求することはできません。

## 6 応募申込手続

入札参加資格の審査のため、応募資格を証する書類を提出していただきます。

#### (1) 提出方法

提出先及び受付期間は、別紙1「貸付物件説明書」のとおりです。

応募希望者は、申請書その他必要書類に所定の事項を記入、押印の上、直接持参してください。郵送又はファクシミリ、電子メールによる受付はいたしません。

#### (2) 提出書類

- ① 申請書（様式1）
  - ② 誓約書（様式2）
  - ③ 委任状（様式3）※支店、営業所等へ委任するもの
  - ④ 事業者（会社）概要（形式は問いません。会社のパンフレットでも結構です。）
  - ⑤ 介護サービス・障害福祉サービス事業実績報告書（様式4）
  - ⑥ 印鑑証明書（写し可）
  - ⑦ 営業証明書又は登記事項証明書（写し可）
    - ア 個人の場合：営業証明書
    - イ 法人の場合：登記事項証明書（現在事項証明書又は履歴事項証明書）
  - ⑧ 国税の納税証明書（その3の2、その3の3は証明書の種類）（写し可）
    - ア 個人の場合：「その3の2」の「申告所得税」、「復興特別所得税」、「消費税及び地方消費税」に未納の税額がないことの証明
    - イ 法人の場合：「その3の3」の「法人税」、「消費税及び地方消費税」に未納の税額がないことの証明
  - ⑨ 介護サービス又は障害福祉サービスの管理等に関する届出書（様式5）
- ※ ⑥から⑧までの証明書類は、発行後3箇月以内のものに限ります。
- ただし、「令和7年度青森市競争入札参加資格者」として認定され、青森市登録者名簿に登載されている者は、③、④及び⑥から⑧までの証明書類は省略可能です。
- また、⑥から⑧までの証明書類は、写しの提出も可能です。

#### (3) 印鑑証明書の留意事項

- ① 法人の場合：登記している所轄の法務局が発行したものを提出してください。（写し可）
- ② 個人の場合：市民課（駅前庁舎 1 階）、浪岡振興部市民課（浪岡庁舎 1 階）、中央情報コーナー（本庁舎内）、柳川情報コーナー（柳川庁舎内）、西部情報コーナー（西部市民センター内）、東岳情報コーナー（東岳コミュニティセンター内）、高田情報コーナー（高田教育福祉センター内）、油川情報コーナー（油川市民センター内）、荒川情報コーナー（荒川市民センター内）、横内情報コーナー（横内市民センター内）、各支所（浜館、奥内、原別、後潟、野内）で発行します。（写し可）
- (4) 営業証明書の留意事項  
営業証明書は、市民課（駅前庁舎 1 階）、浪岡振興部納税支援課（浪岡庁舎 1 階）で発行します。（写し可）
- (5) 国税の納税証明書の留意事項  
国税の納税証明書については、現在の住所地（納税地）を所轄する税務署に納税証明書の交付請求を行ってください。なお、納税義務がない場合でも証明書は発行されます。請求手続等についての詳細は、国税庁のホームページ（<http://www.nta.go.jp/>）を参照してください。（写し可）
- (6) その他応募に当たっての留意事項
  - ① 応募者に関する情報及び応募者数等の問合せについては、一切お答えできませんので御了承ください。
  - ② 提出書類の返却はいたしません。
  - ③ 提出書類を補足する資料の提出を求める場合があります。
  - ④ 応募申込みに要する費用は、全て申請者の負担とします。
  - ⑤ 一物件につき同一人が代表者となる法人等が重複して入札参加した場合、いずれの入札も無効とします。
- (7) 個人情報  
提出書類に記載された個人情報は、借受事業者の決定のみに使用し、その他の目的のためには使用しません。
- (8) 入札参加資格の確認等  
上記（2）の提出書類により、入札参加資格の有無を確認し、申請者あてに令和 8 年 3 月 25 日（水）までに一般競争入札参加資格確認結果通知書（様式 6）を発送します。  
また、当該結果の通知後であっても、応募資格を満たしていないこと、不正等が判明した場合には、参加資格者の認定を取り消します。
- (9) 無資格者への理由説明

一般競争入札参加資格確認結果通知書（様式6）により、入札参加資格がないとされた者は、次に定めるところに従い、書面（様式は任意）により説明を求めることができます。この場合、書面で回答します。

- ① 提出先 別紙1「貸付物件説明書」のとおり
- ② 提出期限 令和8年3月26日（木）午後5時まで
- ③ 提出方法 上記提出先に直接お持ちください。郵送又はファクシミリ、電子メールによる提出は受付いたしません。

#### (10) 質問及び回答

募集に関する質問及び回答は、次により行います。

- ① 提出先 別紙1「貸付物件説明書」のとおり
- ② 質問期限 令和8年3月25日（水）午後5時まで
- ③ 提出方法 質問は、質問書（様式7）により行い、上記提出先に直接お持ちください。郵送又はファクシミリ、電子メールによる提出は認めません。
- ④ 回答期間 令和8年3月26日（木）まで
- ⑤ 回答方法 回答は、質問書を受理してから、概ね10日以内を目途に上記提出先において回答書を閲覧に供するとともに、青森市ホームページに掲載します。

#### (11) 現地見学会

下記の日程により現地見学会を実施します。

参加は任意で、不参加であっても入札申し込みを行うことは可能です。ただし、その場合は貸付物件の現状について承知の上で申し込みされているものとみなします。

- ① 日時 令和8年3月12日（木）午前10時から11時まで
- ② その他 参加を希望される方は、開始時間までに現地にお集まりください。また、見学を終えた方から現地で解散とします。

## 7 入札

### (1) 入札の日時及び場所

入札の日時及び場所は、別紙1「貸付物件説明書」のとおりです。

ただし、令和8年第1回市議会定例会に提出している「令和8年度青森市一般会計・特別会計予算（令和8年第1回定例会）」について、市議会の議決が得られない場合は、入札を行わないものとします。

### (2) 入札時必要書類

#### ① 入札書（様式8）

ア 入札書は、入札者又はその代理人が入札会場において直接提出してください。

イ 入札金額は、上記4(2)イの貸付期間中の対象物件の貸付料の総額（1年分の金額）を記載してください。なお、入札金額は、別紙1「貸付物件説明書」に記載さ

れた最低貸付料（以下「最低貸付料」といいます。）を下回らないよう注意してください。

ウ 落札決定に当たっては、入札金額に当該金額の10%に相当する額を加算した金額をもって落札価格としますので、入札参加者は、見積った契約希望金額の110分の100に相当する金額を入札書に記載してください。

エ 提出された入札書は、その事由の如何にかかわらず、書換え、引換え又は撤回をすることはできません。

② 委任状（様式9）※入札参加者へ委任するもの

ア 代理人により入札するときは、必ず委任状（様式9）を提出してください。

イ 使用する印鑑は、入札書と同一のものとしてください。

(3) 入札の執行

入札の執行については、次に定めるところによります。

- ① 入札参加者が1者であっても入札を執行するものとします。
- ② 入札の執行回数は、1回とします。
- ③ 入札参加者は、別に定める入札書に必要な事項を記載し、記名押印の上、公告において指定した日時及び場所において、青森市の指示により提出しなければなりません。
- ④ 郵便による入札は、認めません。
- ⑤ 同一人が代表者となる法人等は、重複して入札に参加することはできません。
- ⑥ 入札参加者は、青森市から示された募集要項その他契約締結に必要な条件を検討の上、入札しなければなりません。

(4) 無効な入札

次のいずれかに該当する入札は、無効とします。

- ① 入札参加者資格を有しない者のした入札（入札参加資格を有するとされた者が、入札の日時までの間に入札参加資格を有しないとこととなったとき、又は入札参加申請及びその添付書類に虚偽の事項を記載していることが明らかになった者のした入札を含む）
- ② 所定の日時までに所定の場所に持参しない入札
- ③ 入札に際して談合等による不正行為があった入札
- ④ 談合情報の内容と同様の内容の結果となった入札
- ⑤ 同一物件の入札に対し2以上の意思表示をした入札
- ⑥ 他人の代理を兼ね又は2以上の代理をした者の入札
- ⑦ 記名及び押印のない入札
- ⑧ 入札書の記載事項が確認できない入札又は鉛筆書きの入札
- ⑨ 入札書の金額の表示を改ざんし、又は訂正した入札
- ⑩ 最低貸付料未満の金額での入札

⑪ その他入札条件に違反した入札

(5) 入札保証金

免除

(6) 落札者の決定

① 入札書を公開の場で開札し、貸付物件に対し、青森市が設定する最低貸付料以上の額で、最高の価格で入札を行った者を落札者とします。なお、最高価格の入札が2者以上ある場合は、くじにより決定します。この場合において、当該入札参加者のうち、くじを引かない者があるときは、これに代わって、当該入札業務に関係のない市職員がくじを引くものとします。

② 落札結果については、落札者名、落札金額及び入札参加者数を青森市ホームページで公表しますので、あらかじめ御承知ください。

(7) 入札の中止等

不正な入札が行われる恐れがあると認めるとき、又は開札前において災害その他やむを得ない理由があるときは、入札を中止し、又は延期することがあります。

(8) 入札の辞退

入札参加者は、入札執行の完了に至るまでは、次に掲げるところにより入札を辞退することができます。

① 入札執行日前にあっては、入札辞退届（様式10）を別紙1「貸付物件説明書」記載の申請書等の提出先に直接持お持ちになるか、郵送（入札日の前日までに到達するものに限る。）により提出してください。

② 入札執行日にあっては、入札辞退届（様式10）又は入札を辞退する旨を明記した入札書（様式9）を、入札を執行する者に直接提出してください。

(9) 入札参加者が入札に参加するために要した費用は、入札参加者の負担とし、入札を中止又は延期した場合も同様とします。

## 8 契約

(1) 契約の締結

契約の締結及び履行に関する費用については、全て落札者の負担とします。

(2) 貸付料の納付

青森市が発行する納入通知書により、青森市の指定した期日までに納付していただきます。詳しくは別紙2「定期建物賃貸借契約書」第7条を御覧ください。

(3) 契約保証金

契約締結と同時に、契約保証金として貸付料の10分の1以上の金額を納付していただきます。

## 9 借受事業者の決定の取消し

次のいずれかに該当する場合は、借受事業者としての決定を取消します。

- (1) 正当な理由なくして、指定する期日までに契約締結の的行を行わなかったとき。
- (2) 申請書又は関係書類に虚偽の事項を記載していたことが明らかになったとき。
- (3) 借受事業者が応募者の資格を失ったとき。
- (4) 著しく社会的信用を損なう行為等により、借受事業者として相応しくないと青森市が判断したとき。

## 10 借受事業者が辞退した場合

借受事業者が契約を辞退した場合、青森市において新たな借受事業者を決める募集手続を行う時間がなく緊急を要するときは、当該借受事業者の次に高い価格で入札を行った者を借受予定事業者とし、新たな借受事業者を決めることができます。

ただし、借受を辞退した事業者は、今回の入札以降に行われる青森市における定期建物賃貸借に係る競争入札への参加を制限する場合があります。

## 11 契約の解除

次のいずれかに該当する場合は、契約を解除します。

- (1) 貸付期間中に、青森市又は国若しくは他の地方公共団体において公用又は公共用に供するため必要が生じたとき。
- (2) 申請書又は関係書類に虚偽の事項を記載していたことが明らかとなったとき。
- (3) 著しく社会的信用を損なう行為等により、借受事業者として相応しくないと青森市が判断したとき。
- (4) 契約に定める義務を履行しないとき。

## 12 その他

- (1) 貸付期間中の介護サービス又は障害福祉サービスに伴う事故については、青森市の責に帰する事由による場合を除き、借受事業者がその責を負います。
- (2) 貸付物件、設備、備品等の盗難及び破損については、青森市の責に帰することが明らかな場合を除き、借受事業者がその責を負います。
- (3) 貸付物件を借り受ける権利を第三者に譲渡又は転貸することを禁じます。
- (4) 入札及び契約に当たっては、この要項に定めるもののほか、地方自治法、青森市財務規則等の法令を遵守してください。

## 13 この募集要項に関する問合せ先

青森市 福祉部 介護保険課 総務管理チーム  
〒030-0801 青森市新町一丁目3番7号

電話 017-734-5360 FAX 017-734-5355

※ 資料

3の(1) 及び (2) 関係

地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)

(一般競争入札の参加者の資格)

第167条の4 普通地方公共団体は、特別の理由がある場合を除くほか、一般競争入札に次の各号のいずれかに該当する者を参加させることができない。

- (1) 当該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) 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

2 普通地方公共団体は、一般競争入札に参加しようとする者が次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、その者について3年以内の期間を定めて一般競争入札に参加させないことができる。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についても、また同様とする。

- (1) 契約の履行に当たり、故意に工事、製造その他の役務を粗雑に行い、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とき。
- (2) 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とき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とき。
- (3) 落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げたとき。
- (4) 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職員の職務の執行を妨げたとき。
- (5) 正当な理由がなくて契約を履行しなかつたとき。
- (6) 契約により、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つたとき。
- (7) この項(この号を除く。)の規定により一般競争入札に参加できないこととされている者を契約の締結又は契約の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とき。

4の(1) 関係

地方自治法(昭和22年法律第67号)

(普通財産の管理及び処分)

第238条の5 普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる。

2～9 略

借地借家法（平成3年法律第90号）

（定期建物賃貸借）

第38条 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第30条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第29条第1項の規定を適用しない。

2 前項の規定による建物の賃貸借の契約がその内容を記録した電磁的記録によってされたときは、その契約は、書面によってされたものとみなして、同項の規定を適用する。

3 第1項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

4 建物の賃貸人は、前項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、建物の賃借人の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて法務省令で定めるものをいう。）により提供することができる。この場合において、当該建物の賃貸人は、当該書面を交付したものとみなす。

5 建物の賃貸人が第3項の規定による説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする。

6 第1項の規定による建物の賃貸借において、期間が1年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の1年前から6月前までの間（以下この項において「通知期間」という。）に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した後は、この限りでない。

7 第1項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借（床面積（建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあつては、当該一部分の床面積）が200平方メートル未満の建物に係るものに限る。）において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から1月を経過することによって終了する。

8 前2項の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

9 第32条の規定は、第1項の規定による建物の賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

別紙 1

貸付物件説明書

1 貸付物件

物件番号	財産名称	所在地	建物	最低貸付料（税抜）
1	旧青森市合浦 デイサービス センター	青森市港町三 丁目 1 1 番 1 号	（構造）鉄筋コンクリート造 7 階建のうち 1 階の一部 （延床面積）7194.79㎡のうち 315.772㎡ （建築年）平成 9 年	年額 2,268,469 円

- ※ 落札額（実際の貸付料）は、入札額に消費税及び地方消費税に相当する額を加算して得た金額（1 円未満四捨五入）とします。
- ※ 貸付物件内に存する設備、備品等を含む。

2 貸付期間

令和 8 年 4 月 1 日から令和 9 年 3 月 3 1 日まで（1 年間）

- ※ 落札者と締結する貸付契約は、借地借家法に基づく定期建物賃貸借契約とし、契約の更新は行いません。

3 申請書の提出先

物件番号	提出先			受付期間及び受付時間
	住所	名称	電話番号	
1	青森市新町一 丁目 3 番 7 号	福祉部 介護保険課	017-734-5360	令和 8 年 3 月 9 日（月）から令和 8 年 3 月 2 3 日（月）までの期間 午前 8 時 3 0 分から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時まで

- ※ 「受付期間」中であっても、土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和 2 3 年法律第 1 7 8 号）に規定する休日は受付をしない。

#### 4 入札日時等

物件番号	入札日時	入札場所
1	令和8年3月27日（金） 午前10時00分	本庁舎 3階 会議室3

※ 上記「1 貸付物件」に示す「最低貸付料」を下回らない額で入札すること。

※ 上記入札物件の入札日当日の受付については、令和8年3月27日（金）午前9時45分から行います。

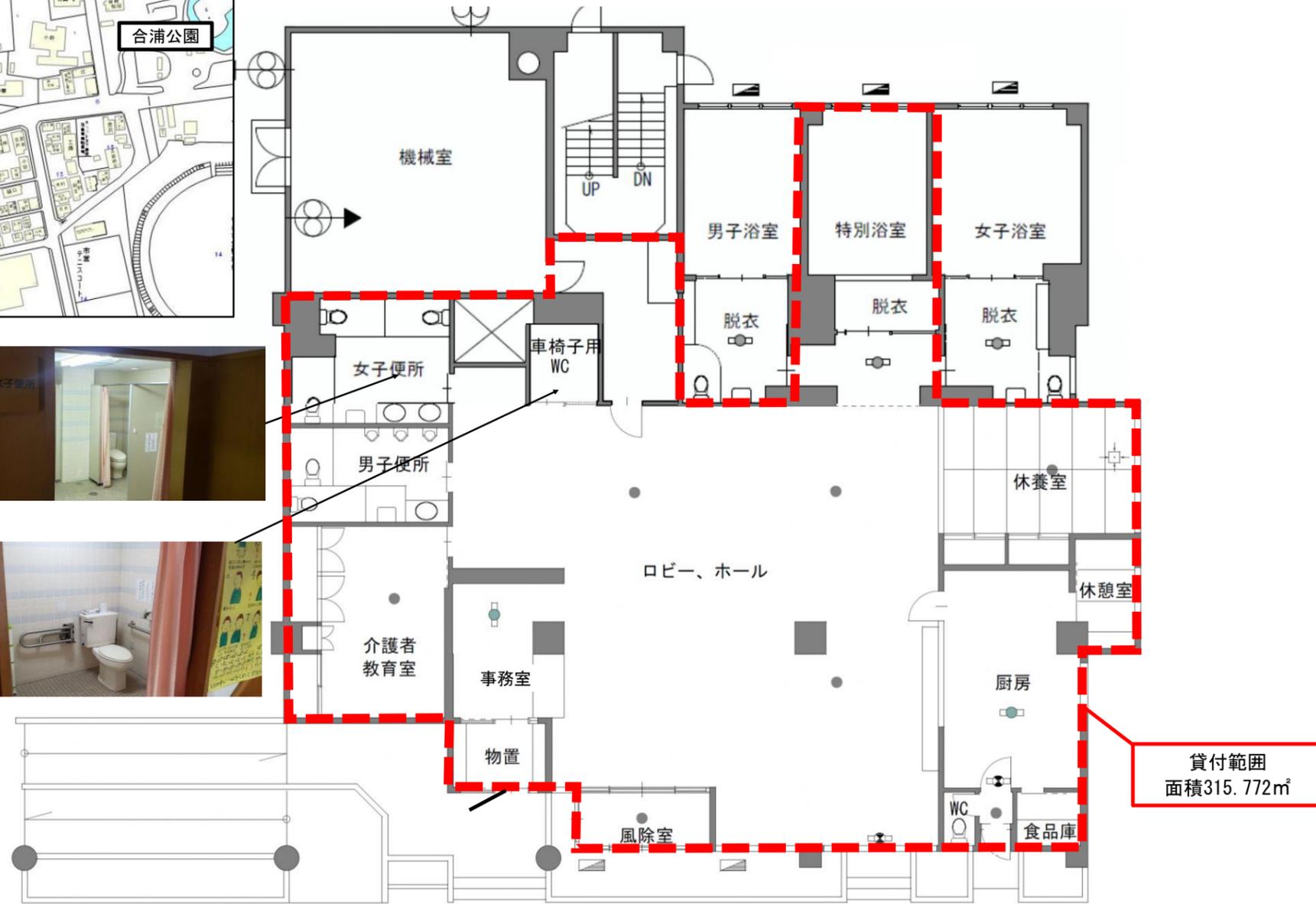
○ 旧青森市合浦デイサービスセンター図面



市営住宅合浦団地



青森市合浦デイサービスセンター(合浦団地1階)



別紙2

旧青森市合浦デイサービスセンター 定期建物賃貸借契約書

貸主 青森市（以下「貸主」という。）と借主 ○○○○○（以下「借主」という。）とは、次の条項により普通財産の賃貸借契約を締結する。

（貸付物件）

第1条 貸主は、次に掲げる貸付物件（付随する設備、備品等を含む。）を借主に賃貸し、借主はこれを賃借した。

施設名称	所在地	貸付箇所	貸付面積
旧青森市合浦デイサービスセンター	青森市港町三丁目 11番1号	1階 (別紙図面)	315.772㎡

（契約の種類）

第2条 貸付物件の賃貸借については、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第38条に規定する定期建物賃貸借として契約を締結する。

（用途の指定等）

第3条 借主は、貸付物件を、「介護サービス又は障害福祉サービス」の用途（以下「指定用途」という。）に自ら使用しなければならない。

2 借主は、貸付物件を指定用途に供するに当たっては、関係法令等を遵守するとともに、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 悪臭、騒音その他近隣住民の迷惑となる行為
- (2) 政治的又は宗教的な行為
- (3) その他公序良俗に反する行為

（貸付期間等）

第4条 貸付期間は、令和8年4月1日から令和9年3月31日までとする。

2 本契約は、貸付期間の満了をもって終了し、契約の更新及び貸付期間の延長は行わないものとする。

（契約保証金）

第5条 借主は、この契約締結とどう時に、契約保証金として金 円を貸主に納付した。

2 前項の契約保証金には、利息を付さないものとする。

- 3 第1項の契約保証金は、第27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。
- 4 貸主は、借主が第7条に定める義務を全て履行したときは、借主の請求により第1項に定める契約保証金を借主に還付する。
- 5 貸主は、借主が第7条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金を貸主に帰属させることができる。

(貸付料の額)

第6条 貸付料は、金 〇〇〇,〇〇〇円(うち、消費税及び地方消費税の相当額 〇,〇〇〇円)とする。

(貸付料の支払)

第7条 借主は、前条の貸付料を、次に定めるところにより、貸主の発行する納入通知書により納入しなければならない。

回次	納付金額	納入期限
第1回次	〈貸付料の4分の1に相当する額〉円	令和8年4月30日
第2回次	〈貸付料の4分の1に相当する額〉円	令和8年7月31日
第3回次	〈貸付料の4分の1に相当する額〉円	令和8年10月30日
第4回次	〈貸付料の4分の1に相当する額〉円	令和9年1月29日

(費用負担)

第8条 電気、ガス、水道その他の使用料等の光熱水費等、貸付物件の維持管理に要する費用、その他一切の費用は、借主の負担とする。ただし、第24条第1項第1号の規定によりこの契約を解除されたことにより借主が設置した設備等を撤去する場合は、この限りでない。

(延滞金)

第9条 借主は、貸主が定める納入期限までに貸付料を納入しなかったときは、納入期限の翌日から遅延日数に応じ、当該金額につき政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項の規定に基づき財務大臣が銀行の一般貸付利率を勘案して決定する率を乗じて計算して得た額を、延滞金として貸主に納入しなければならない。ただし、延滞金の額に100円未満の端数があるとき又はその金額が100円未満であるときは、その端数金額又はその金額を徴収しない。

(充当の順序)

第10条 借主が、貸付料及び延滞金を納入すべき場合において、借主が納入した金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、延滞金から充当する。

(業務遂行の責任者)

第11条 借主は、この契約に関して、貸主と連絡調整を行う業務遂行上の責任者を定め、貸主に書面で通知するものとする。

(貸付物件の引渡し)

第12条 貸主は、第4条に定める貸付期間の初日に、貸付物件の引渡しを行う。

(契約不適合責任)

第13条 借主は、この契約締結後、貸付物件に種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものがあることを発見しても、貸主に対し貸付料の減免又は損害賠償の請求をすることができない。

(善良なる管理者の注意義務及び使用上の制限)

第14条 借主は、善良なる管理者の注意をもって、貸付物件を維持保存するとともに指定用途に供しなければならない。

2 借主は、貸付物件の現状を変更しようとするときは、事前に詳細な理由を付した書面をもって貸主に申出を行い、貸主の承認を得なければならない。

3 貸主は、前項の申出があったときは、速やかに事情を調査し、その承認の可否を書面により借主に通知するものとする。

4 借主は、次の各号に掲げる変更等を行おうとする場合には、変更する理由及び変更後の模様等を書面により事前に貸主に申請し、その承認を受けなければならない。

(1) 建物の内外を模様替、改修等により現状変更する場合（軽微な変更を除く。）

(2) 敷地内に工作物（案内板、物置等の簡易な施設）等を設置する場合

(3) 土地の形状等を変更する場合

5 借主は、貸付物件にあらかじめ設置されている設備等（以下「既存設備等」という。）を修繕、更新又は処分しようとする場合は、書面により貸主に申請し、その承認を受けなければならない。

6 前2項の貸主の承認は、書面により行うものとする。

7 貸付物件を使用したことにより発生した第三者との紛争等については、借主の責任と負担において解決しなければならない。

(維持補修等)

- 第15条 貸付物件についての維持、保存、改良その他の行為をするため支出する経費は、すべて借主の負担とし、貸主は、貸付物件の維持補修の責を負わないものとする。
- 2 借主は、貸付物件が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、貸主が借主に代わって賠償の責を果たした場合には、借主に求償することができる。

(毀損等の報告)

- 第16条 借主は、貸付物件の全部又は一部が滅失し、又は毀損した場合には、直ちに貸主にその状況を報告しなければならない。
- 2 借主は、その責めに帰すべき事由により、貸付物件を滅失し、又は毀損した場合は、自己の負担において貸付物件を原状に回復しなければならない。

(転貸等の禁止)

- 第17条 借主は、貸付物件の賃借権を第三者に譲渡し、若しくは貸付物件を転貸し、又は指定用途を変更してはならない。
- 2 借主は、この契約に係る借主が施した造作を第三者に譲渡してはならない。
- 3 前2項に定めるもののほか、借主は、この契約により生ずる権利若しくは義務の全部若しくは一部を第三者に譲渡し、若しくは継承させ、又はその権利を担保に供してはならない。

(実地調査)

- 第18条 貸主は、貸付物件の維持保全のため必要があると認めるときは、貸付物件について随時に実地調査をし、又は参考となるべき資料の報告を求め、貸付物件の維持保全に関し借主に指示することができる。この場合、借主は正当な理由なくその調査を拒み、若しくは妨げ、又は報告を怠ってはならない。

(通知義務)

- 第19条 借主は、この契約の履行に関し事故等が生じた場合は、直ちに貸主に事故等の状況を報告しなければならない。
- 2 借主は、第11条の規定により通知した住所、氏名その他の記載事項に変更があった場合は、速やかに、その旨を貸主に届け出なければならない。

(第三者への損害賠償の義務)

- 第20条 借主は、指定用途により第三者に損害を与えたときは、貸主の責に帰すべき事由を除き、その賠償の責を負うものとする。

2 貸主が、借主に代わって前項の賠償の責を果たした場合には、貸主は、借主に対して求償することができるものとする。

(借主の収入の減少等)

第21条 貸主は、指定用途の実施により得られる収入の減少等について、貸主の責に帰することが明らかな場合を除き、その責を負わない。

(秘密の保持)

第22条 貸主及び借主は、この契約の履行上知り得た相手方固有の業務上及び技術上の秘密情報を第三者に漏洩してはならない。この契約が完了し、又は解除された後も同様とする。

(貸主の催告による解除権)

第23条 貸主は、借主がこの契約に違反したときは、相当の期間を定めてその履行を催告し、その期間内に履行がないときはこの契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りではない。

(貸主の催告によらない解除権)

第24条 貸主は、借主が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこの契約を解除することができる。

- (1) 貸主又は国若しくは他の地方公共団体において、公用又は公共用に供するため貸付物件を必要とするとき。
- (2) 借主が、この契約に係る一般競争入札の申請書その他の入札前の提出資料に虚偽の記載をしたことが明らかになったとき、又はその入札参加資格を満たさなくなったとき。
- (3) 借主が第三者より差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは競売の申立て又は公租公課の滞納処分を受けたとき。
- (4) 借主について破産手続開始、民事再生手続開始又は会社更生手続開始の申立ての事実が生じたとき。
- (5) 借主が、貸主の社会的信用を著しく失墜させる行為をしたとき。
- (6) 借主の社会的信用が著しく失墜したと貸主が認めたとき。
- (7) 借主が、主務官庁から営業禁止又は営業停止処分を受け、自ら廃止、解散等の決議をし、又は事実上営業を停止したとき。
- (8) 借主が、資産、信用、組織、営業目的その他事業に重大な変動を生じ、又は合併を行うこと等により、貸主が契約を継続しがたい事態になったと認めたとき。

(9) 借主が次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等（借主が個人である場合にはその者を、借主が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは普通財産貸付契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が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。以下この号において「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」という。）であると認められるとき。

イ 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

オ 役員等が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していると認められるとき。

カ 借主が、アからオまでのいずれかに該当する者を指定用途の実施者としていた場合に、貸主が借主に指定用途の実施について解除を求め、借主がこれに従わなかったとき。

キ 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）に基づく処分の対象となったとき。

(10) 前各号のほか、借主がこの契約に違反し、その違反によってこの契約の目的を達することができないとき。

2 前項（第1号を除く。）の規定に該当することにより契約が解除された場合、借主は、当該解除の日から3年間は、貸主の行う旧青森市合浦デイサービスセンター定期建物賃貸に関する入札に参加できないものとする。

3 第1項第1号の規定に該当することにより契約が解除された場合、借主は、これによって生じた損失について、その補償を貸主に求めることができる。

(談合による解除)

第25条 貸主は、前2条の規定によるほか、借主がこの契約に関して、次の各号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。

(1) 借主が公正取引委員会から私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第49条に規定する排除措置命令を受け、当該排除措置命令が確定したとき。

- (2) 借主が公正取引委員会から独占禁止法第 62 条第 1 項に規定する納付命令を受け、当該納付命令が確定したとき。
- (3) 借主（借主が法人の場合にあつては、その役員又はその使用人）が刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 6 又は第 198 条の規定に該当し、刑が確定したとき。

#### （違約金）

第 26 条 貸主は、前 3 条（第 24 条第 1 項第 1 号を除く。）の規定又は借主の責めに帰すべき理由によりこの契約を解除したときは、第 6 条の貸付料の額の 100 分の 10 に相当する金額を違約金として、借主から徴収する。この場合において、違約金の額が 100 円未満であるとき、又はその額に 100 円未満の端数があるときは、その全額又は端数を切り捨てるものとする。

- 2 前項に規定する場合において、貸主に生じた損害（補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和 30 年法律第 179 号）の規定に基づき、貸主が国又は青森県に納付した返納金があるときは、当該返納金も含む。）の額が同項に規定する違約金の額を超えるときは、貸主は、その超えた金額についても賠償を請求することができる。
- 3 第 1 項に規定する違約金は、違約罰であつて、次条に定める損害賠償の予定又はその一部とはしない。

#### （損害賠償）

第 27 条 借主は、その責めに帰すべき事由により貸付物件の全部又は一部を滅失し、又は毀損した場合は、当該滅失又は毀損による貸付物件の損害に相当する損害賠償金を、貸主に支払わなければならない。ただし、第 16 条第 2 項の規定により貸付物件を原状に回復したときは、この限りでない。

- 2 前項本文に規定する場合のほか、借主がこの契約に定める義務を履行しないため、貸主に損害を与えたときは、借主はその損害に相当する金額を損害賠償として、貸主に支払わなければならない。

#### （談合その他の不正行為に係る賠償額の予定）

第 28 条 借主は、この契約に関して第 25 条各号のいずれかに該当するときは、貸主が契約を解除するか否かを問わず、第 6 条の貸付料の額の 100 分の 10 に相当する額の賠償金にこの契約の締結の日から当該賠償金の支払いの日までの日数に応じ政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和 24 年法律第 256 号）第 8 条第 1 項の規定に基づき財務大臣が銀行の一般貸付利率を勘案して決定する率を乗じて計算して得た額の利息を付して貸主に支払わなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- (1) 第25条第1号から第2号までに該当する場合であって、当該命令の対象となる行為が、独占禁止法第2条第9項に基づく不公正な取引方法（昭和57年6月18日公正取引委員会告示第15号）第6項に規定する不当廉売であるとき又は貸主に金銭的損害を生じさせない行為であると貸主が認めるものであるとき。
  - (2) 第25条第3号に該当する場合であって、借主（借主が法人の場合にあつては、その役員又はその使用人。以下この号において同じ。）が刑法第198条の規定に該当し、刑が確定したとき。ただし、借主が同法第96条の6の規定にも該当し、刑が確定したときを除く。
- 2 前項の場合において、借主が共同企業体であり、既に解散しているときは、貸主は、借主の代表者であつた者又は構成員であつた者に賠償金の支払いを請求することができる。この場合においては、借主の代表者であつた者及び構成員であつた者は、連帯して前項の額を貸主に支払わなければならない。
  - 3 第1項の規定にかかわらず、貸主に生じた損害の額が同項に規定する賠償金の額を超えるときは、貸主は、その超えた金額についても賠償を請求することができる。
  - 4 第1項の規定は、この契約による履行が完了した後においても適用するものとする。

#### （貸付物件の返還）

第29条 第4条の貸付期間が満了した場合、又は第23条、第24条第1項若しくは第25条の規定によりこの契約が解除された場合は、借主は、貸付物件を貸主の指定する期日までに、自己の費用をもって原状に回復して貸主に返還しなければならない。ただし、貸主において必要がないと認めるときは、変更された現状のまま返還することを妨げない。

#### （通知）

第30条 貸主は、法第38条第4項の規定に従い、貸付期間が満了する日の1年前から6か月前までの間（以下「通知期間」という。）に、借主に対し、貸付期間の満了により貸借が終了する旨を書面によって通知する。

- 2 貸主は、前項の通知をしなければ、借主に対し、貸付期間の満了による貸借の終了を主張することができない。ただし、貸主が通知期間の経過後に、借主に対し、貸付期間の満了により貸借が終了する旨の通知をした場合は、その通知の日から6か月を経過した日に貸借契約は終了する。

#### （貸付料の返還等）

第31条 貸主は、第23条、第24条第1項又は第25条の規定により、この契約を解除したときは、既納の貸付料のうち、借主が貸付物件を貸主に返還した日以降の未経過期間の貸付料を日割計算による借主の請求に基づき、借主に返還する。

2 第 23 条、第 24 条第 1 項（第 1 号を除く。）又は第 25 条の規定により、この契約を解除したときは、解除により借主に損害があっても、貸主は損害を賠償する責を負わない。

（有益費等の請求権の放棄）

第 3 2 条 借主は、第 29 条の規定により貸付物件を返還する場合、貸付物件に投じた改良費等の有益費、修繕費等の必要費その他の費用があっても、これを貸主に請求することはできないものとする。

（返還金の相殺）

第 3 3 条 貸主は、第 31 条の規定により貸付料を返還する場合において、借主が第 26 条に定める違約金又は第 27 条に定める損害賠償金を支払う義務があるときは、返還する貸付料の全部又は一部と相殺する。

（契約の費用の負担）

第 3 4 条 この契約の締結に要する費用は、借主の負担とする。

（疑義等の決定）

第 3 5 条 この契約に定めのない事項及びこの契約に疑義が生じたときは、貸付先の募集に当たり策定された募集要項によるほか、貸主借主協議の上決定するものとする。

（裁判の管轄）

第 3 6 条 この契約に関する訴訟は、青森地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

この契約の成立を証するため、本書 2 通を作成し、貸主借主記名押印の上、各自 1 通を保有する。

令和 年 月 日

貸主（住所）青森市中央一丁目 2 2 番 5 号

（氏名）青森市長 西 秀記

借主（住所）

（氏名）