

大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）
定期建物賃貸借契約のための覚書（案）

大 阪 府

大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー） 定期建物賃貸借契約のための覚書

大阪府（以下「甲」という。）と株式会社●●●●●●（以下「乙」という。）は、別紙の「契約要目表」に記載する賃貸借物件（以下「本貸室」という。）について、甲を賃貸人、乙を賃借人とし、次のとおり借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に規定する定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を公正証書により締結するにあたり、次のとおり覚書を締結する。

（本貸室）

第1条 本貸室の貸付区画、契約坪数（総面積）及び位置は、「契約要目表」に記載のとおりとする。

（使用目的）

第2条 乙は、本貸室を別紙の「契約要目表」に記載する用途以外に使用してはならない。

2 乙は、甲の書面による事前の承諾なしに、ホテル名又は用途を変更してはならない。

（賃貸借の期間及び契約の効力）

第3条 本契約の賃貸借の期間（以下「契約期間」という。）は、「契約要目表」に記載する契約期間のとおりとする。

2 本契約の効力は、前項の契約期間の開始日からとする。なお、本契約は、期間の満了をもって終了し、期間の満了後の更新はできない。

3 甲は、契約期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に乙に対し、契約期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知（以下「終了通知」という。）するものとし、終了通知をした場合には契約期間満了により本契約は終了する。

（事業開始時期）

第4条 乙は、「契約要目表」に記載の契約開始年月日から順次事業を開始することとする。ただし、甲がやむを得ない事情があると認めた場合はこの限りでない。

（賃料及び共益費）

第5条 本契約における賃料等（共益費含む。以下「賃料等」という。）の額は、「契約要目表」に記載する賃料等に、大阪府公有財産規則（昭和43年大阪府規則第30号。以下「公有財産規則」という。）第27条の2に規定する割合（消費税相当額）を乗じて得た額（10円未満切り捨て）とする。

2 1カ月未満の賃料等の額は、日割計算とする。

3 甲は、共益費を甲の提供する諸サービスの費用及び本建物の共用使用部分の維持管理に要する諸費用に充当する。

(賃料等の改定)

第6条 賃料等が本建物の他の貸室の新規入居条件と著しく差異を生ずることとなった場合、近隣土地建物の賃料等に変動があった場合又は土地建物に対する公租公課等の改正その他経済情勢、物価の変動があった場合は、契約期間内であっても、甲と乙は、賃料等の改定を申し出ることができることとする。この場合は、甲と乙協議の上、賃料等の額を改定することができる。

2 前項の規定にかかわらず公有財産規則等の改正により、賃料等の消費税相当額が変更となった場合は、甲は賃料等の額を変更することができる。

(保証金)

第7条 乙は、本契約から生じる債務を担保するため、保証金として「契約要目表」に記載する金額を納付しなければならない。

2 前項の保証金には、利息を付さない。

3 乙は、本契約の契約期間中は、保証金をもって賃料等その他の甲に対する一切の債務との相殺を主張できない。

4 甲は、乙に賃料等の支払遅延その他本契約に基づく債務の不履行又は損害賠償債務があるときは、保証金をこれらの債務に充当することができる。

5 前項により、甲が保証金を乙の債務に充当した場合は、乙は遅滞なく保証金不足額を補填しなければならない。

6 甲は、本契約が終了したときは、乙が本貸室を原状回復して完全に明渡した後に、乙の甲に対する本契約に基づく一切の債務に充当した後の保証金残額を、乙に返還する。

7 乙は、甲の事前の承諾を得ないで、保証金の返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保の用に供してはならない。

8 乙は、甲の事前の承諾を得ないで、返還保証金を受領する権限を第三者に委任してはならない。

(費用の負担)

第8条 次に掲げる費用は、乙の負担とする。

- (1) 大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）で実施する事業の開始に必要な各種手続きに要する費用
- (2) 行政財産使用許可に係る使用料
- (3) 貸付フロア等に係る残置物を処分する場合の費用
- (4) 貸付フロア等の改修に係る一切の費用（庁舎内のホテル関係の案内サイン(看板等)を使用しない場合はその撤去・改修費含む）
- (5) 既存の調度品、設備機器等を使用する場合や持ち込んで設置する場合の設置、運用、維持補修及び撤去に要する一切の費用
- (6) 本貸室内の照明灯その他の機器の電気料及び照明灯の維持に要する費用
- (7) 乙が設置した施設の温水料、冷水料、ガス料、水道料等

- (8) 本貸室内の空気調和に関する費用
- (9) 本貸室（本契約第 16 条による諸造作等を含む。）の清掃及び手入れの費用
- (10) 本貸室内の殺鼠殺虫の費用
- (11) その他契約要目表の特記事項に記載した費用

（賃料等の支払方法）

第 9 条 乙は、毎月末日までに翌月分の賃料等及び前月分の光熱水費等を、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に振り込んで支払わなければならない。ただし、賃貸借開始日の属する月分の賃料等については、同月末日までに支払わなければならない。

（遅延損害金）

第 10 条 乙が賃料等その他の債務の支払いを遅延したときは、乙は、支払期限の翌日から支払い日までの日数に応じ、遅延金額につき年 3 パーセントの割合（大阪府財務規則（昭和 55 年大阪府規則第 48 号）第 71 条に定める違約金利率に改定があったときは、改定後の利率による。）で計算した金額（500 円未満を除く。）の遅延損害金を甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に振り込んで支払わなければならない。

2 乙が前項の遅延損害金の支払をした場合においても、本契約第 23 条に定める甲の契約解除権の行使を免れるものではない。

（遵守事項）

第 11 条 乙は、本契約に定める事項のほか、甲の条例、規則、咲洲庁舎管理に関する諸規程、大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）低層階（7～17 階）の入居事業者（ホテル事業）募集要項（以下「募集要項」という。）及び大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）低層階（7～17 階）の入居事業者（ホテル事業）募集に係る仕様書並びに甲の指示事項（以下「条例等」という。）を遵守しなければならない。

2 乙は、前項の条例等を乙の使用人その他の関係者に遵守させなければならない。

3 乙は、甲の求めに応じ、ホテルの稼働率や宿泊者数、売上が分かる資料等を提出しなければならない。

（甲の立入り及び点検）

第 12 条 甲又は甲の指定する者は、本建物又は本貸室の保守、管理及び運営上必要のあるときは、あらかじめ乙に通知したうえで、本貸室に立ち入り、適宜の措置を講ずることができる。ただし、緊急又は非常の場合において、あらかじめ乙に通知できないとき、又は乙に支障を及ぼすおそれのないときは、通知を要しない。

2 前項による立入り等に関し、乙は甲に協力する。

(禁止事項)

第13条 乙は、次に掲げる行為を行ってはならない。

- (1) 書面による甲の事前の承諾を得ないで、本貸室に係る一切の権利義務を第三者に譲渡し、又は担保の用に供すること。
 - (2) 本貸室を書面による甲の事前の承諾を得ないで、第三者に使用させ、又は転貸すること。
 - (3) 乙の株主、出資者の変更等により、実質的に前2号の行為を行うこと。
 - (4) 営業譲渡、合併その他形式の如何を問わず、書面による甲の事前の承諾を得ないで、本契約に基づく一切の権利義務を乙以外の者に承継させること。
 - (5) 甲の書面による承諾を得ないで、本貸室内に他人を同居させ、乙以外の在室名義を表示し、又は乙以外の名義で電話、ファックス等を設置すること。
 - (6) 本契約に基づく債務を第三者に引き受けさせること。
 - (7) 本貸室を含む本建物又はその敷地内に発火、爆発、震動、臭気又は騒音の恐れのある物品、重量物等の持ち込み、又は当該物品を使用すること。
 - (8) 共用部分に物品、什器等を置くこと。
 - (9) 看板その他の施設を本建物の外部あるいは共用部に設置し、又は窓ガラスに表示すること。
 - (10) 大阪府咲洲庁舎管理規則（平成22年大阪府規則第49号）に規定する禁止行為をすること。
- 2 乙は、前項の他、本貸室を含む本建物の維持保全を害するおそれのある一切の行為、および他の賃借人または本建物の近隣等の第三者に損害または迷惑を及ぼすおそれのある一切の行為をしてはならない。

(登記事項又は身分上の事項の変更についての通知)

第14条 乙は、その住所、商号、代表者、営業目的その他商業登記事項又は身分上の事項について重要な変更をする場合には、変更後速やかに書面によって甲に通知しなければならない。

(届出義務)

第15条 乙は、本貸室内における乙の責任者の氏名、住所等を甲が定める様式の書面により、甲に本契約締結後速やかに届け出なければならない。変更があった場合も変更後速やかに届け出なければならない。

(諸造作及び設備)

第16条 乙は、本貸室内の諸造作及び設備（以下「諸造作等」という。）の新設その他原状の変更等をしようとする場合は、甲が定める様式の書面による甲の事前の承認を得て、発注し、施工しなければならない。ただし、施工内容によっては、甲と乙が協議の上、甲指定の施工会社に施工させることとする。

- 2 諸造作等の設置に要する費用及びそれに付帯する費用は、すべて乙の負担とする。
- 3 諸造作等に賦課される公租公課は、宛名又は名義の如何にかかわらず、乙の負担とする。
- 4 乙が、第1項の工事を無断で施工した場合又は甲の承認した設計内容若しくは施工方法と

異なる工事をした場合は、甲は、乙の費用負担により、これを変更し、中止し、又は撤去させることができる。

- 5 乙の行う工事により甲又は第三者に損害が生じたときは、乙はその損害を賠償しなければならない。
- 6 乙は、第1項の工事について、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び消防法（昭和23年法律第186号）その他の適用法令（以下「適用法令」という。）に適合することにつき責任を負うものとし、当該工事が適用法令に違反する場合は、乙は、乙の費用と責任において、速やかに適用法令に適合するよう改修その他の必要な措置をとらなければならない。

（付加物の帰属）

第17条 諸造作等のうち本建物と分離できない物についての所有権は、甲が必要と認めるものに限り、本契約終了時において、無償で甲に帰属するものとする。この場合において、乙は、当該付加物の買取り、有益費の償還等の請求をすることができない。

（修 理）

- 第18条** 本貸室の破損、故障、損耗（汚れを含む。）等により修理の必要が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、乙は、速やかに、甲に通知する。
- 2 前項の通知により、甲が必要と認めた修理は、甲が実施する。ただし、本貸室内の天井、壁若しくは床の塗装替、張替等の修理又は乙の責に帰すべき事由により生じた修理については、乙がその費用を負担する。
- 3 諸造作等の修理についても、前2項と同様とする。
- 4 盗難等甲、乙の責によらない無過失損害については、甲の所有物については甲が、乙の設置物については乙が、それぞれの負担において修繕を行うこととする。

（善管注意義務）

- 第19条** 乙は、本建物及び本貸室（諸造作等を含む。以下同じ。）を善良なる管理者の注意をもって使用しなければならない。
- 2 乙は、甲、他の賃借人及び近隣等に対し、迷惑となる行為をしてはならない。
- 3 乙又はその代理人、使用人、請負人若しくは関係者が、故意又は過失により、甲又は第三者に損害を与えた場合は、乙が責任を持って賠償しなければならない。

（保険加入）

第20条 乙は、本貸室の使用に伴う火災、盗難及びその他の事故に備え、損害保険に加入しなければならない。なお、この場合における手続及び費用は、乙の責任と負担で行うこととする。

（免責）

- 第21条** 次に掲げる場合は、甲は損害賠償その他の責任を負わない。
- (1) 地震、火災、水害等の災害により損害が生じたとき。

- (2) 甲が建物所有者としてその維持管理上通常払うべき程度の注意を払ったにもかかわらず、電気、ガス、水道、冷暖房及び昇降機その他の建物の設備に起因又は関連して乙に損害が生じたとき。
 - (3) 盗難、示威運動、労働争議等により乙に損害が生じたとき。
 - (4) 乙が、本建物の他の賃借人又はその使用人その他の関係者から損害を被ったとき。
- 2 甲が行う建物の修理、改造等の工事により生ずる諸サービスの不足及び共用使用部分又は本貸室の使用停止又は使用上の制約に関しては、甲は、事態の如何にかかわらず、その責を負わない。

(契約期間内の解約)

- 第22条** 乙は、解約日の6ヶ月前までに甲に対し書面により予告を行い、速やかに解約金（以下「即時解約金」という。）を支払った場合に限り、本契約を契約期間中に解約することができる。
- 2 乙が前項に基づき本契約を解約する場合、乙は甲に対し、即時解約金として第5条に定める賃料等の12ヶ月相当額を速やかに支払わなければならない。なお、乙の解約により甲に損害が生じた場合には、本項に定める即時解約金にかかわらず、甲は乙に対し、当該損害の賠償を請求することができる。
- 3 第1項に基づき乙が解約を予告した場合、乙は甲の書面による承諾なくして解約の予告の撤回及び解約日の変更をすることはできない。

(契約の解除)

- 第23条** 乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、甲は、本契約を解除することができる。
- (1) 解散、破産、民事再生及び会社更生等倒産処理手続き開始の申立てがあったとき
 - (2) 銀行取引の停止、差押、仮差押、仮処分、強制執行等を受けたとき
 - (3) 賃料等又は管理費等の支払いを怠り、その合計額が3ヶ月分以上に達したとき
 - (4) 本契約若しくは本契約に付随して締結した契約又は条例等に違反したとき
 - (5) 募集要項の「2 応募資格要件」を満たさなくなったとき
 - (6) 事業開始年月日までに必要な許認可等が得られなかったとき
 - (7) 甲の信用を著しく失墜させる行為をしたとき
 - (8) その他乙の信用が著しく失墜したと甲が認めたとき
- 2 前項により本契約が解除された場合は、乙は、賃料等の3ヶ月分相当額を甲に支払わなければならない。
- 3 前項の支払いは、甲の乙に対する損害賠償の請求を妨げない。

(不可抗力による契約の終了)

- 第24条** 天災地変その他、甲、乙の責に帰すべからざる事由により、本建物の全部又は一部が滅失し、又は破損して本契約の目的を達することが不可能となった場合は、本契約は終了する。
- 2 前項の場合において、甲、乙の被った損害については、相手方はその責を負わない。

(明渡し及び原状回復)

第25条 乙は、契約期間が満了するとき、又は第22条、第23条により、本契約を解約又は解除されたときは、諸造作等及び乙の所有又は占有する物件等（入居時に府から無償譲渡された動産等を含む）を、乙の費用をもって撤去し、諸造作等による特別な使用方法に伴う変更、破損、故障及び損耗並びに天井、壁及び床の破損及び損耗を修復し、本貸室をホテルとしての原状に回復して甲に明け渡さなければならない。ただし、甲が原状回復の必要がないと認める場合、又は第17条の規定により甲に帰属することとなった付加物についてはこの限りではない。

2 前項の原状回復工事は、乙において実施することとし、その費用は乙の負担とする。

3 本契約終了時に本貸室内又は本建物内に残置された物件があるときは、乙が甲にこれが無償譲渡したものとみなす。この場合において、甲は、当該物件についての撤去及び処分に要した費用を乙に請求することができる。

4 本契約終了時まで、乙が本貸室を明け渡さないときは、乙は、本契約終了の日の翌日から明け渡し完了に至るまでの間、本契約終了時における賃料等の2倍相当額を甲に支払い、かつ、明渡しを遅延したことにより甲が被った損害を賠償しなければならない。

5 乙は、本貸室の明渡しに際し、その事由及び名目の如何にかかわらず、本貸室及び諸造作等に支出した諸費用の償還の請求、諸造作等の買取りの請求又は移転料、立退料、権利金等の請求その他一切の請求をすることはできない。

(契約の変更)

第26条 甲は、本契約期間中において必要と認めるときは、乙に対し本契約の条項の変更を申し出ることができる。

(守秘義務)

第27条 甲及び乙は、相互に本契約の履行過程において知り得た相手方の秘密を他に漏洩せず、また、本契約の目的の範囲を超えて利用しない。但し、甲が、法令等、官公署の要求、その他公益的見地に基づいて、必要最小限の範囲で開示する場合を除く。

2 前項の規定は、本契約終了後も有効に存続する。

(通知等の方法)

第28条 甲及び乙は、本契約に基づく請求、通知、報告、承諾、解約及び解除は、原則として書面により行うものとする。

(公正証書の作成)

第29条 甲及び乙は、この覚書に定める全ての条項を内容とする本契約を締結するものとし、甲の指定する公証役場において公正証書を作成する。

2 乙は、金銭債務の不履行のときは、ただちに強制執行に服する旨、異議なく承諾するもの

とする。

3 公正証書作成の費用は、甲乙の折半とする。

(裁判管轄)

第30条 本契約に関し、甲と乙間に紛争が生じたときは、本建物の所在地を管轄する地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(準拠法)

第31条 本契約は、日本国法に準拠する。

(協議)

第32条 本契約について疑義ある事項又は定めのない事項については、甲と乙が協議して決定する。

本覚書の締結の証として本書●通を作成し、甲及び乙はそれぞれ記名押印のうえ、1通ずつを保有する。

令和7年 月 日

甲 大阪府
大阪府知事 吉村 洋文

乙

契 約 要 目 表

建 物	名 称	大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）
	所 在 地	大阪市住之江区南港北一丁目 14 番 16 号
	構 造	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地下 3 階地上 55 階
賃 貸 人	契 約 者	（甲）大阪府
賃 借 人	契 約 者	（乙）
賃貸借物件	ホテル名	
	用 途	ホテル
	貸 付 区 画	7 階から 17 階
	契約坪数（総面積）	5,391.77 坪 （17,792.95 平方メートル）
	位 置	別添図面にて指定した部分
賃貸借条件	契約期間	・ 始期については、入居予定事業者を決定した日から、3 カ月以内の日とする。 ・ 終期については、契約期間の始期から 15 年を経過しない日とする。
	※賃 料 等	
		契約坪数 1 坪あたり賃料等の月額 金 6,430 円也
		共益費は「契約坪数 1 坪あたり賃料等の月額」に含む
保 証 金	保証金額	円
特記事項		

※「賃料等」には、大阪府公有財産規則第 27 条の 2 に規定する消費税相当額を除く。