

大阪府咲洲庁舎(さきしまコスモタワー)低層階(7~17階)

入居事業者(ホテル事業)募集要項

大阪府が行う、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)募集に参加される方は、この募集要項をよく読み、次の各事項をご承知の上、お申込みください。

1 募集対象区画・対象事業

- (1) 募集対象区画は、7~17階の全フロア一括とし、当該フロアにおけるホテル事業者を募集します。(別添1参照)。
- (2) 対象フロアの現況(別添2参照)
 - ① 10階~17階：ホテル仕様
17階：フロント、ロビー、レストラン等、居室(約39㎡×1室・約35㎡×9室・バリアフリー対応×1室)
10階~16階：居室(各階につき、約39㎡×4室・約35㎡×32室)
 - ② 7階~9階：前入居事業者によるホテル仕様への改修工事中断中。
新たな入居事業者において、必要な手続き及び改修等を行っていただく必要があります。
 - ③ エレベータ：乗用(27人乗り)6機：1、2、7~17階停止
人荷兼用(24人乗り、30人乗り)各1機：各階停止
 - ④ 非常用階段：各階2か所(人荷兼用エレベータ前)

2 応募資格要件

次の要件を全て満たす法人のみが応募できます。また、複数の法人による共同応募とする場合は、その全ての法人が要件を満たすこととします。運営委託の場合は、運営委託先の法人も要件を満たす((3)を除く)こととします。

- (1) 次の①及び②のいずれにも該当しない者であること
 - ① 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
 - ② 府の指名停止措置を受けている者又は不利益処分(違法又は不適法な行為によるものである場合に限る)を受けている者
- (2) 次の①から⑦までのいずれにも該当しない者(①から⑦までのいずれかに該当する者であって、その事実があった後3年を経過した者を含む。)であること。
 - ① 大阪府との契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、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
 - ② 大阪府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
 - ③ 落札者が大阪府と契約を締結すること又は大阪府との契約者が契約を履行することを妨げた者

- ④ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 234 条の 2 第 1 項の規定により大阪府が実施する監督又は検査に当たり職員の職務の執行を妨げた者
 - ⑤ 正当な理由なく大阪府との契約を履行しなかった者
 - ⑥ 前各号のいずれかに該当する者で、その事実があった後 3 年を経過しない者を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者
 - ⑦ 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又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ている者その他の経営状態が著しく不健全であると認められる者
- (3) 国内で法人格を有する者で、日本国内に法人を設立して 3 年以上経過し、かつ、旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）に基づく許可により、自社又は自社と資本関係のある法人、若しくは運営委託の形で過去に旅館・ホテル営業の実績があること。ただし、過去 3 年以内に同法に基づく許可取消処分を受けた者（運営委託の場合は、受託者が許可取消処分を受けた場合を含む）は除く。
- ※ 応募者の設立する新法人がホテル事業を実施する場合、応募者が連帯保証人になることを条件に、新法人との賃貸借契約の締結を可とします。
- (4) 法令等の規定により営業等について許認可等を要する場合は、該当する許認可等を受けていること、又は賃貸借契約を締結後、速やかに該当する許認可等を申請することが誓約できること。
 - (5) 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 号から第 4 号まで又は第 6 号の規定に該当しない者であること。
 - (6) 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しない者であること。
 - (7) 大阪府税に係る徴収金を完納していること。かつ、最近 1 事業年度の消費税、地方消費税を完納していること。府の区域内に事業所を有しない者にあつては、主たる事務所の所在地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。
 - (8) 「5 質問書及び現地説明会(2)」の現地説明会へ参加できること。

3 賃貸借物件の募集条件等

- (1) 用途の指定
 - ① 賃貸借物件の基本的な仕様は、「ホテル」となっており、動産等の付属物を含め、現状有姿での引き渡しとなります。ホテル改修工事中断中の 7 階から 9 階については、工事資材等の残置物がありますので、その取扱いについて入居予定事業者決定後、速やかに残置物の所有者（当該改修工事業者）と協議・調整し、大阪府に報告してください。なお、協議・調整の上、残置物を使用しないこととなった場合は、府に確認の上、入居予定事業者の負担で処分してください。
 - ② 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 87 条第 1 項に基づくホテル用途への変更届出の手続き（7～17 階）については、前入居事業者において確認済証を取得しています。改修工事中断中の 7 階から 9 階の改修に必要な手続き（確認申請の用途変更）及び 7 階から 17 階

の完了届について、入居事業者の責任と負担において大阪市（建築主事）に提出してください。

- ③ 入居事業者は、建築基準法第6条に規定する賃貸借物件の用途（以下「用途」という。）について、「咲洲コスモスクエア地区地区計画」及び「大阪市咲洲コスモスクエア地区地区計画」の区域内における建築物の制限に関する条例（平成2年条例第30号）で認められた範囲で使用することが可能です。

なお、現行の確認済証を取得している賃貸借物件の用途（ホテル）を、他の用途に変更する場合は、事前に大阪府の承認（原状回復の協議含む）を得るとともに、入居事業者の責任と負担において建築確認の用途変更等その他の必要な手続きを行ってください。

- ④ 次のアからカに該当する使用はできません。

ア. 政治的又は宗教的な活動に関するもの

イ. 騒音・振動・悪臭等の周辺環境を損なうもの

ウ. 建築基準法別表第2（ち）項第3号及び同表（り）項に掲げるもの

エ. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同第5項に規定する性風俗関連特殊営業及びその他これらに類する業の用途に使用すること

オ. 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又はその他の反社会的団体、及びそれらの構成員がその活動のために利用する用途に使用するもの

カ. その他、公序良俗に反する用途に使用するなど、大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）の管理運営上支障があると大阪府が判断した内容のもの

(2) 賃貸借契約及び賃貸借の期間

- ① 賃貸借物件に係る賃貸借契約は、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であり、賃貸借の期間（以下「契約期間」という。）は、10年以上15年以内とし契約の更新はできません。

- ② 契約期間は、賃貸借契約の効力発生の日から起算します。

なお、契約期間の開始日は入居予定事業者を決定した日から3か月以内とします。

賃貸借に係る準備期間（物品の搬入、設備確認、内装の補修等）及び契約期間満了に伴う原状回復期間は、契約期間に含まれます。なお、工事中断中の7階から9階についても同様とします。

(3) 賃料等（共益費含む）

- ① 賃料等（共益費含む）の発生時期

賃料等（共益費含む。以下「賃料等」という。）は、賃貸借契約の効力発生の日から発生します。

- ② 賃料等の額（月額）

毎月の賃料等の額は、入居予定事業者に決定した者が提示した下記の「⑤応募価格」に大阪府公有財産規則第27条の2に記載する割合（消費税相当額）を乗じて得た額（10円未満切り捨て）とします。

- ③ 賃料等の支払い

ア. 賃料等は前納とします。賃料等の支払は、毎月翌月分の賃料等を、大阪府が月ごとに発行する納入通知書により、大阪府が指定する期日までに全額納めるものとします。

イ. 指定された期日までに納付しない場合は、大阪府財務規則（昭和 55 年大阪府規則第 48 号）第 71 条の規定に基づき年額 3 %の遅延利息を徴収します。

④ 応募区画

応募区画は、7～17 階の全フロアです。

⑤ 応募価格

応募価格は、大阪府が設定する月あたりの坪単価（以下「基準単価」という。基準単価は、共益費を含む 6,430 円／坪）以上となる単価を設定し、合計坪数 5,391.77 坪を乗じて、月額賃料等（消費税抜き）を算定し、応募価格としてください（円未満の端数切り捨て）。

(4) 必要経費の負担

① 入居事業者が負担すべき経費

ア. 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

イ. 行政財産使用許可に係る使用料（EV、廊下等の共用部の使用に対し許可申請が必要となります）

ウ. 貸付フロア等に係る残置物を処分する場合の費用

エ. 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）

オ. 室内の床面・壁面等のクリーニングを行う場合の費用

カ. 室内照明管球の交換に要する費用

キ. 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

ク. 室内の殺鼠殺虫の費用

② 光熱水費その他経費の負担

賃貸借物件に関して、準備・営業等に必要な光熱水費及びその他維持管理に必要な経費の負担内容は、別紙「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」に記載のとおりとします。

※①の行政財産使用料及び②の光熱水費の負担額の目安については別添 3 のとおり

③ 契約保証金

契約保証金（以下「保証金」という。）の額は、原則として賃料等の 3 ヶ月分とし、強制執行認諾文言付き公正証書による契約締結までに納めてください。保証金には利子につきません。保証金は、賃料等の滞納や、契約期間内の解約時における原状回復の不履行があった場合にその費用に充当することを目的としています。賃料等の滞納に充当し保証金に不足が生じた場合は、速やかに不足分を納付していただきます。また、契約期間内の解約時に原状回復の不履行があった場合は、原状回復のための費用に充当し、残余金がある場合は返還しますが、不足が生じる場合は、入居事業者は不足額を大阪府の請求に基づき納付してください。

(5) 遵守事項及び使用上の制限

契約期間前及び契約期間中は、次のことを遵守してください。

① 「3 賃貸借物件の募集条件等」及び別紙「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」を遵守してください。

② 大阪府の事前承認なしに、本件賃貸借契約に係る一切の権利義務を第三者に譲渡又は転貸

することを禁止します。

- ③ 運営委託先の法人を変更する場合も、事前に府の承認を得ること。

4 申込手続き

(1) 申込方法（持参のみ）

- ① 令和7年5月16日（金）～令和7年7月7日（月）
【平日の午前9時30分～正午、午後1時～午後5時
（7月7日の最終日は、午後3時まで）】
※なお、土曜日、日曜日及び祝祭日は受付を行いません。

- ② 提出先
大阪市住之江区南港北一丁目14番16号
大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）3階
大阪府総務部庁舎室庁舎管理課咲洲庁舎管理グループ

(2) 必要書類

※ 各書類につき、紙媒体で下記部数を提出する他、別途電子媒体（CD-R等）で1部提出してください。

- ① 応募申込書【様式1-1】 1部
共同応募者の場合は、代表事業者を定め、全ての事業者を申込書【様式1-2】に記入してください。
- ② 事業計画書 6部
※ 「6 入居予定事業者の決定(1)」記載の選定委員会におけるヒアリングは選定委員及び申請者とも匿名で行いますので、法人名やロゴ等を記載せず、ヒアリング時も名乗らないようにしてください。
ア. 事業コンセプト及びスケジュール計画書【様式2】
イ. 事業実施体制計画書【様式3】
ウ. 資金・収支計画書【様式4-1-1～様式4-3】
エ. 事業実績書【様式5】
オ. 価格提案書【様式6】
- ③ 応募者に関する資料 各1部
※ 共同応募者の場合及び連帯保証人に法人を設定する場合等は、「ア 申込誓約書」を除き、全ての事業者分を提出してください。
ア. 申込誓約書【様式7】
応募する者の備えるべき参加資格等要件を満たしていること及び法令遵守の姿勢について、誓約してください。
イ. 大阪府暴力団排除条例に基づく誓約書【様式8】
記入例を参考に記載してください。
ウ. 旅館業法に基づく営業許可証の写し又は運営委託契約書の写し
エ. 事業経歴書及び営業案内書（会社案内等）
申込者の事業内容及び事業実績が分かるもので最新のもの（会社案内、パンフレットも可）

- オ. 定款及び役員名簿
役員名簿には、登記されている役員等（監査役、会計監査法人等含む）を全て記載ください。
 - カ. 直近3年間の財務諸表
 - a 貸借対照表
 - b 損益計算書
 - c 株主資本等変動計算書
 - d キャッシュフロー計算書（作成している場合）
※グループ企業の場合は連結財務諸表（単純合算でも可）も併せて提出してください。
 - キ. 直近3年間の管理資料報告書（ホテル事業に関するもの）
※KPI（平均客室単価・平均稼働率等）が分かるものを提出してください。
 - ク. 直近3年間の税務申告書の写し一式
 - a 法人税申告書
 - b 消費税申告書
 - c 地方税申告書
 - d 法人事業概況説明書
 - e 税務代理権限証書（作成している場合）
 - ケ. 直近3年間の納税証明書（発行後3ヶ月以内のもの）
 - a 法人税・法人事業税
 - b 所得税
 - c 消費税及び地方消費税
 - コ. 法人登記簿謄本（発行から3ヶ月以内のもの）
 - カ. 代表者の印鑑証明書（発行から3ヶ月以内のもの）
- (3) 郵送、電子メール及びインターネット等による受付はできません。必要部数を必ず持参してください。
- (4) 「応募申込書」等に使用する言語は、日本語とし、通貨は日本国通貨に限ります。

5 質問書及び現地説明会

- (1) 質問書
- ① 受付期間
令和7年5月16日(金)～令和7年6月4日(水)
【開始日の午前9時30分から終了日の午後5時まで】
 - ② 質問方法
①の受付期間内に質問書【様式9】を下記「③提出先」へ電子メールで送付してください。
 - ③ 提出先
大阪府総務部庁舎室庁舎管理課咲洲庁舎管理グループあて
電子メール：choshakanri-g09@sbox.pref.osaka.lg.jp
 - ④ 質問書への回答
質問に対する回答は、令和7年6月11日(水)を目途に大阪府ホームページに掲載します。

(2) 現地説明会

動産等の付属物を含め、現状有姿での引き渡しとなるため必ず参加ください。参加者のみ応募可能となります。

① 日 時

令和7年5月28日(水)14時～(2時間程度)

令和7年5月30日(金)14時～(2時間程度)

※いずれか1日ご参加ください。

※進行状況により、終了時刻は前後する可能性があります。

※参加人数は1社あたり2名までとします。

② 集合場所

大阪府咲洲庁舎(さきしまコスモタワー)3階店舗306

※当日は13時30分から受付開始します。

③ 申込方法

申込期間内に「現地説明会参加申込書」【様式10】を下記「⑤提出先」に電子メールで送付してください。

④ 申込期間

令和7年5月16日(金)～令和7年5月26日(月)

【開始日の午前9時30分から終了日の正午まで】

⑤ 提出先

大阪府総務部庁舎室庁舎管理課咲洲庁舎管理グループ へ

電子メール：choshakanri-g09@sbox.pref.osaka.lg.jp

【留意事項】

- ・個別に説明会参加日をメールにてご連絡します。
- ・動産等の付属物リストは参加時に配布します。

6 入居予定事業者の決定

(1) 審査方法

本募集要項に定める内容を全て満たす事業者で、基準単価(月額6,430円/坪)以上で応募した事業者の中から、外部有識者で構成する「大阪府咲洲庁舎入居事業者選定委員会」(以下、「選定委員会」という。)において、下記の選定基準等に基づき、提出書類等の審査及びヒアリングの上、入居予定事業者を選定し、大阪府が決定します。ヒアリング等については、7月中旬ごろ実施予定です。

なお、応募事業者が9者以上となった場合は、提出書類をもとに「選定委員会」において事前の書類審査を行い、得点上位8者のみヒアリングを行います。

ヒアリングの詳細は別途お知らせします。

審査項目	着眼点	配点
①事業コンセプト及びスケジュール	事業コンセプトがターゲットも含め、明確であるか。ホテルの開業の実現性や全体的に計画性のあるスケジュールとなっているか（段階的開業も可）。	10点
②事業実施体制	ホテル事業の運営について計画実現のために適切な体制整備が図られているか。	5点
③資金・収支計画	事業の実現に十分な資金調達力が期待できるか。また、事業全体の合理的な運営が可能な収支計画やスキーム等となっているか。	10点
④ホテル運営実績	ホテル事業について十分な実績を有しているか。	5点
⑤事業規模・経営の安定性	想定賃料（応募価格）に対する支払い余力があるか。損益計算書の利益、キャッシュフローの状況等、応募事業者の経営状況は安定的なものとなっているか。	20点
⑥応募価格	（価格点の算定式） 満点（50点）×自社の応募価格／応募価格のうち最高価格 ※小数点以下は切り捨て ※契約期間に応じて下記の係数を乗じる（×応募期間/15年）	50点
配点合計		100点

※審査項目①～⑤の評価点の合計が、配点合計（50点）の60%以上（30点以上）の評価を得ていない場合は失格となります。

(2) 入居予定事業者の繰上げ

入居予定事業者に決定した者が、本募集要項に定める要件を満たしていないことが判明した場合は、その者を失格とし、次点の応募者を入居予定事業者に繰り上げ、次点の応募者が同様に募集条件等を満たしていないことが判明した場合は、以下同様とします。

(3) 大阪府警察本部長への個人情報の提供

「2 応募資格要件(5)」に該当する者でないことを確認するため、入居予定事業者から提出のあった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等により収集した個人情報を大阪府警察本部長に提供します。

7 入居予定事業者の公表

入居予定事業者の決定は、令和7年7月中の予定です。決定時には、応募事業者全てに対し、決定した入居予定事業者名、決定価格及び契約期間を通知するとともに、大阪府ホームページにて公表します。

8 入居予定事業者の決定の取消し

次のいずれかに該当する場合は、入居予定事業者の決定を取り消します。なお、決定の取消しがあった場合、「6 入居予定事業者の決定」で選定した次点の応募者を繰り上げて、入居予定事業者として決定することとします。

- ① 正当な理由なくして、指定する期日までに賃貸借契約締結の手続きに応じなかった場合

- ② 応募資格要件を満たさなくなった場合
- ③ 事業を実施することができないことが明らかになった場合
- ④ 「4 申込手続き (2)」の必要書類に、故意に事実と異なる記載をしたことが判明した場合

9 賃貸借契約締結の手続き

入居予定事業者は、入居予定事業者として決定した日から1カ月以内に大阪府と覚書を締結した上で、契約期間の開始日（入居予定事業者として決定した日から3カ月以内）までに、定期建物賃貸借契約を強制執行認諾文言付き公正証書の作成により行うこととします。なお、公正証書作成に係る費用は折半とします。

（別添4「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）」参照。）
 ついては、大阪府が指定する日までに、賃貸借契約締結に必要な以下の書類を提出してください。

《必要書類》 ※提出部数は各1通（入居予定事業者決定後、覚書締結までに提出いただきます。）

- (1) 証明書類（発行日から3カ月以内のもの）
 - 印鑑証明書、役員名簿（※申込時から変更があった場合）
- (2) 損害賠償保険の申請に係る書類
- (3) 連帯保証人に関する証明書類（個人を設定する場合）
 - 住民票、印鑑証明書（発行日から3カ月以内のもの）

10 その他

- (1) 本件募集への参加、賃貸借契約締結、その他この契約に係る一切の費用（公正証書作成手数料の折半分は除く）は申込者の負担とします。
- (2) 入居事業者が工事を行う場合は、事前に大阪府に必要な手続きを行うとともに、騒音・振動・臭気など他の入居事業者の迷惑とならないようご注意ください。
- (3) 大阪府では、建築基準法等の規定に基づく各種保守点検及び必要に応じて行うダンパー等の点検や、大規模修繕工事等を実施する際、貸付エリアに立ち入ることがあります。また、工事の内容によっては貸付スペースに干渉することがありますが、庁舎の維持には必要不可欠な工事であるため、営業補償等はいりませんので、あらかじめご了承ください。
 なお、大阪府では、今後、令和9年度から令和11年度にかけて第1バンク（ホテル用）のエレベータ改修工事を行う予定です。改修期間中は、6台のうち3台が使用できなくなります。また、改修後は、かご内が標準仕様になりますので、あらかじめご了承ください。
 また、同改修工事に伴いエレベータ機械室が19階にありますので工事に伴う騒音・振動等発生いたします。当工事についても営業補償等はいりませんので、あらかじめご了承ください。
- (4) 大阪府咲洲庁舎は、毎年1月の休日に2回、法定点検実施に伴う夜間停電（24時から翌6時まで）を行います。停電時の営業はできませんので、あらかじめご了承ください。令和7年度は令和8年1月12日及び18日に実施予定です。

【募集に関する問い合わせ先】

大阪府総務部庁舎室庁舎管理課咲洲庁舎管理グループ

大阪市住之江区南港北一丁目14番16号 電話06-6210-9298（ダイヤルイン）