

[過去の変更契約を反映した契約書]

建物賃貸借契約書

吉本興業株式会社（以下「甲」という。）と大阪府（以下「乙」という。）との間に第1条記載の物件について、次のとおり賃貸借契約を締結する。

（賃貸借の物件）

第1条 甲は、その所有する次に掲げる物件（以下「貸室」という。）を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

所在地 大阪府中央区難波千日前12番7号

名称 YES NAMBAビル

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造
地上8階、地下1階、搭屋1階

貸室面積 3,591.98㎡（1,086.58坪）4階から7階まで
ただし、電灯器具、電気配線室内設備及びホール附属設備を含む。

（使用目的）

第2条 乙は、貸室（造作を含む。）を大阪府立上方演芸資料館の用途以外の目的に使用してはならない。

（賃貸借の期間）

第3条 賃貸借の期間は、平成8年10月1日から平成23年3月31日とする。

ただし、賃貸借期間の満了の6月前までに、甲又は乙が各相手方に対し、別段の意思表示をしないときは、この契約は、期間満了の翌日から更に1年間同一の条件をもって更新するものとし、以後もこれと同様とする。

2 甲又は乙が、期間満了と同時にこの契約を終了し、更新を希望しないときは6月前までに、その旨を書面により、相手方に通知しなければならない。

（禁止事項）

第4条 乙は、甲の承諾なしに賃借権の譲渡又は貸室の転貸をすることができない。

ただし、第2条の目的のために乙が指定する者（以下「指定管理者」という。）に使用させることを甲は承諾するものとし、乙は指定管理者にこの契約の条項を遵守させる責務を負うとともに、遵守させられないことにより甲に損害が発生した場合は、乙はこれにより生じた甲の損害を賠償する責務を負う。

（賃貸借料等及び消費税）

第5条 乙が甲に対して支払う賃貸借料及び共益費（以下「賃貸借料等」という。）は、月額23,177,296円（消費税及び地方消費税を含む。）とする。なお、賃貸借料等の内、賃貸借料は月額18,153,079円、共益費は月額5,024,217円とする。

3 乙は、前項の賃貸借料等を甲の請求により、その月分を前月末日までに支払うものとする。

ただし、契約の最初の月分及び毎年4月分については、当月請求により当月内

に支払うものとする。

- 4 賃貸借期間に1月未満の端数が有る場合の賃貸借料等は、1月を30日とする日割りをもって計算するものとし、円未満の端数が生じるときはこれを切り捨てるものとする。
- 5 賃貸借料はこの契約締結後2年ごとに改定するものとし、翌会計年度から適用する。
ただし、一般経済情勢、近隣の賃借料、公租公課、消費者物価動向等を勘案し改定の必要が生じたときは、甲乙協議の上改定することができるものとする。
- 6 一般経済情勢、近隣の賃借料、公租公課、消費者物価動向等を勘案し賃貸借料を改定する必要がないと判断されるときは、前項の規定にかかわらず、甲乙協議の上改定しないことができるものとする。
- 7 共益費は下記の費用に充当するものとする。
 - (1) 共用部分の光熱水費及び照明器具等設備部品の修理、取替えに要する費用
 - (2) 共用部分及びビル外装の維持及び清掃に要する費用
 - (3) エレベーター、エスカレーター、貨物搬送口のシャッターなど共用設備の保守管理及び維持に要する費用
 - (4) 共同看板の維持管理に要する費用
 - (5) 建物の警備に要する費用
 - (6) 建物の外周清掃に要する費用
- 8 甲は、共益費の用途を明らかにした書面を整備するものとし、乙は必要に応じ当該書面を閲覧できるものとする。
- 9 共益費については、公租公課及び経済情勢の変動、又はその他の原因により不相当となったと認めるときは、甲乙協議の上、改定できるものとする。

(賃貸借料等以外の諸費用)

第6条 次の各号に掲げる諸費用は、指定管理者が支払うものとする。

- (1) 貸室の光熱水費
- (2) 貸室の清掃費、塵埃処理費、警備費及び空調設備等の運転管理費
- 2 前項第1号に掲げる費用については、甲は、甲が所定の計測器により甲が算定した額を指定管理者に請求する。
- 3 第1項第2号に掲げる費用については、甲の指定する者と指定管理者との個別の契約によりこれを処理する。

(保証金又は敷金)

第7条 甲は、乙が保証金又は敷金について納付しないことを了承する。

(維持管理)

第8条 貸室にかかる空調・消防・電気設備等建物に附属する機械設備（以下「建物附属設備」という。）の維持管理は甲が行うものとする。

ただし、照明器具、衛生器具等の設備部品、什器、建具、舞台用機械装置及び壁床天井等内装材の修理、取替えは甲の承諾を得て乙が行うものとする。

(原状変更)

第9条 乙は、貸室（造作を含む。）及び建物附属設備の変更、修理、模様替並びに電

気、ガス、水道設備等の新設、変更又は撤去、看板の取付、その他これに類する施設等の原状を変更しようとするときには、甲乙協議の上、乙の負担をもってこれを実施する。

(賠償責任)

第 10 条 乙は、乙に属する職員又はその業務に関連した訪問者、請負人、その他関係者の故意又は過失により貸室（造作を含む。）及び甲所有の共同部分に損害を与えたときは、速やかにその旨を甲に通知し、この損害については、乙の費用負担において、甲乙協議の上いずれかがこれを修復するものとする。

2 前項の費用負担は、支払の時点における損害を与えた物件の時価を基準として、甲乙協議の上定めるものとする。

(中途解約)

第 11 条 甲又は乙は、都合により契約期間内に解約しようとするときは、それぞれ相手方に対し、6 月前にその予告を文書で行わなければならない。

2 乙は、翌年度以降の賃貸借料等について歳出予算の当該金額の減額、又は削除があったときは、この契約を解除することができる。

3 前 2 項により契約を解約する場合、甲又は乙は解約によって生じた相手方の損害を賠償する責務を負う。

(契約の解除)

第 12 条 乙が第 5 条、第 6 条に定める支払の履行を怠ったとき又は第 2 条、第 4 条、第 9 条及び第 10 条、その他契約上の義務を履行しないときは、甲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、契約を解除し、貸室の明渡しを要求することができる。

2 前項により契約を解除する場合、乙は解約によって生じた甲の損害を賠償する責務を負う。

(天災等による解約)

第 13 条 天災又は火災によって建物の全部又は大部分が損傷し、復旧の見込みがない場合又は復旧に相当の時間がかかると見込まれるときには、甲又は乙は相手方に対し書面により解約を申し入れることができる。

(原状回復義務)

第 14 条 契約期間の満了、又は第 11 条、第 12 条により、賃貸借物件を返還すべきときにおける原状回復の義務の履行は、次の各号に従って処理しなければならない。

(1) 乙は、その所有の備品、什器等を契約終了と同時に遅滞なく搬出するものとする。

(2) 第 9 条により乙が模様替等原状を変更した個所及びこのビルディングの主体又は附帯設備に固定した乙所有の物件は、これを撤去した後、損耗修理を行い原状に復さなければならない。これに要する費用は、乙の負担とする。

(3) 乙は、貸室について支出した移転料その他移転に伴う経費等につき、名目の如何を問わず、甲に対しその補償、又は金員を請求することができない。

(4) 乙は、契約終了後、明渡し完了までの間の賃貸借料相当額を支払うものとする。

(5) 前号の場合であっても、甲は、ガス、水道、電気、その他貸室利用のために
する供給を差し止め、乙は貸室を一切使用しない。

(館内規則)

第 15 条 乙は、甲の定める建物管理上の指示事項を遵守しなければならない。

(免責事項)

第 16 条 甲は、天災事変その他直接甲の責めに帰することのできない事由により乙
が受けた損害についてはその責めを負わない。

(立入権)

第 17 条 甲又はその使用人（請負人、臨時雇用者を含む。）は、この建物の保全、防
火、救護等に関し必要のあるときには、随時貸室内に立ち入り、必要の措置を講ず
ることができる。この場合、甲は、あらかじめ乙にその旨を通知するとともに、乙
の業務妨害とならないよう留意しなければならない。ただし、緊急やむを得ないと
きは、乙に通知することなく立ち入り、事後その経過を乙に通知するもの
とする。

(疑義等の決定)

第 18 条 この契約に定めのない事項又はこの契約に関して疑義が生じたときには、
その都度甲乙協議して決定するものとする。

この契約の締結を証するため、本書 2 通を作成し、甲乙記名押印の上、各 1 通を保
有する。

平成 8 年 9 月 3 0 日

甲 住 所 大阪市中央区難波千日前 1 1 番 6 号
氏 名 吉本興業株式会社
代表取締役社長

乙 大阪府
代表者 大阪府知事