

別紙 2

# 府有財産貸付契約書

大 阪 府

## 府有財産貸付契約書（店舗用）

大阪府（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）は、甲が所有する府有財産（以下「本建物」という。）内の商業店舗区画貸室（以下「本店舗」という。）について、次のとおり賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### （契約の目的）

**第1条** 甲は、乙に対し、本店舗を別紙記載の契約要目表（以下「契約要目表」という。）記載の店名、業態（営業種目）及び取扱品目に使用目的を限定して賃貸し、乙はこれを賃借する。

2 乙は、前項の使用目的を変更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諾を得なければならない。

### （店 舗）

**第2条** 本店舗の位置及び契約面積は、契約要目表及び別紙添付図面記載のとおりとする。

### （契約期間）

**第3条** 本契約の契約期間は、契約要目表記載のとおりとする。ただし、期間満了の日の6カ月前までに甲又は乙から書面による別段の意思表示がないときは、契約期間満了の日の翌日から3年間継続するものとし、以後も同様とする。

### （貸付料）

**第4条** 賃料に共益費を加えた貸付料の額は、契約要目表記載のとおり（1カ月未満の賃料の額は、日割計算）とする。

### （貸付料の額の改定）

**第5条** 貸付料が本建物の他の店舗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、近隣土地建物の貸付料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、甲は、貸付料の額を改定することができる。

### （保証金）

**第6条** 保証金は、契約要目表記載の金額とする。

- 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、乙に賃料又は請負工事代金の遅延その他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、乙が本店舗を原状回復して完全に明渡した後に、乙の甲に対する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、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、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。

#### (乙の負担すべき費用)

**第7条** 乙は、次に掲げる費用を負担する。

- (1) 照明灯、空調機又はその他機器の電気、ガス、水道、温水及び冷水等の料金並びにその維持管理に要する費用
  - (2) 本建物のデジタルPBX電話加入金及び毎月の電話料金
  - (3) 本店舗内の清掃及び手入れの費用（厨房用給排気及び給排水設備等の手入れ費用を含む。）
  - (4) 本店舗内の殺鼠殺虫の費用
- 2 前項各号の費用の額は、甲が定める基準により算定した額（消費税を含む。）とする。

#### (貸付料等の支払い方法)

**第8条** 乙は、毎月末日までに翌月分の賃料並びに前月分の前条各号の費用を、甲の発行する納入通知書により、納入通知書所定の支払い期限までに甲の指定する金融機関に振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9条** 乙が貸付料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込んで支払わなければならない。ただし、遅延損害金の額が500円未満の場合は、この限りでない。

2 乙が前項の遅延損害金の支払をした場合においても、第 22 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。

#### (諸規程の遵守)

**第 10 条** 乙は、甲の条例及び規則、甲が別に定める管理細則その他の諸規程並びに甲の指示事項を遵守しなければならない。

2 乙は、前項の条例及び規則、管理細則その他の諸規程並びに甲の指示事項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。

#### (甲の立入り及び点検)

**第 11 条** 甲又は甲の指定する者は、本建物又は本店舗の保守、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、本店舗に立入り、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 12 条** 乙は、次に掲げる行為を行ってはならない。

- (1) 甲が定める様式の書面による甲の事前の承諾なしに、本店舗にかかる一切の権利を第三者に譲渡し、又は担保の用に供すること。
- (2) 本店舗を有償無償にかかわらず第三者に使用させ、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、合併その他形式のいかんを問わず、本契約に基づく一切の権利を乙以外の者に承継させること。
- (5) 乙は、甲の書面による承諾を得ないで、本店舗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、テレックス等を設置すること。

#### (登記事項又は身分上の事項の変更についての通知)

**第 13 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、事前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 14 条** 乙は、本店舗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、甲に事前に届出なければならない。その異動があった場合も同様とする。

### (諸造作等)

**第 15 条** 乙は、本店舗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。

- 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。

### (付加物の帰属)

**第 16 条** 乙が本店舗内に付加した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、本契約終了時において、当然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 17 条** 本店舗の破損、故障、損耗（汚れを含む。）等により修理の必要を生じ、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、本店舗内の天井、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。

### (善管注意義務)

**第 18 条** 乙は、本建物及び本店舗（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、近隣等に対し、迷惑となる行為をしてはならない。
- 3 乙又は乙の代理人、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。

### (損害補償保険への加入)

**第 19 条** 乙は、本契約期間中、本店舗内の乙の財産について、火災、水害、盗難、汚損等あらゆる災害に備え、当該損害を補填しうる損害補償保険に、乙の費用負担で加入しなければならない。

らない。

#### (甲の免責)

**第 20 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、水道及び冷暖房、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蒙ったとき。
- 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店舗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。

#### (契約不適合責任)

**第 21 条** 乙は、この契約締結後、貸付物件について数量の不足その他契約の内容に適合しないものがあることを発見しても、賃貸料の減免、損害賠償等の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、甲が知りながら告げなかった内容及び乙が消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号）第 2 条第 1 項に規定する消費者である場合については、この限りでない。

#### (契約期間内の解約)

**第 22 条** 甲及び乙は、契約期間内であっても、合意により、本契約を解約することができる。

- 2 前項の場合のほか、乙は、解約日の 6 カ月前までに甲に対し書面による通知をすることにより、契約期間内であっても、本契約を解約することができる。
- 3 乙は、前項の予告に代え、賃料及び共益費の 6 カ月分相当額を甲に支払うことにより、本契約を直ちに解約することができる。
- 4 乙は、甲の承諾なしに、前 3 項による解約の撤回又は解約日の変更をすることができない。

#### (契約の解除)

**第 23 条** 乙が次の各号のいずれかに該当することとなったときは、甲は、催告その他何らの手続きを要しないで、直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 貸付料等の支払いを怠り、その合計額が 3 ヶ月分以上になったとき。
- (2) 甲の指定した期日までに営業を開始しなかったとき又は甲が別に定める様式の書面による甲の事前の承諾なしに営業を休止したとき若しくは業態を変更したとき。
- (3) 主務官庁からその営業について許可を受けなかったとき又は取消処分を受けたとき。

- (4) 乙の営業続行が著しく困難であると甲が認めたとき。
  - (5) 甲又は他の賃借人の信用を毀損し、又は損害をあたえたときその他賃借人として著しく不都合な行為があったとき。
  - (6) 本契約若しくは本契約に付随して締結した契約又は甲の条例、規則、管理細則その他の規程に違反したとき。
  - (7) 廃業、解散又は他に合併されたとき。
  - (8) 破産、民事再生法、会社更生手続開始等の申立てがあったとき。
  - (9) 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。
  - (10) 死亡したとき（営業承継者又は相続人からの契約上の権利義務の承継の申し出があり、甲が適当と認めた場合を除く。）。
  - (11) 手形不渡り、競売の申立て、強制執行の申立て又は刑事訴追を受ける等により乙の信用に重大な変化が生じたとき。
- 2 前項に基づく契約解除により、又はその原因により甲が損害を蒙ったときは、乙はこれを賠償しなければならない。

#### (不可抗力による契約の終了)

- 第 24 条** 天災地変その他甲又は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の滅失又は破損により本契約の目的を達することが不可能となった場合は、本契約は当然に終了する。
- 2 前項の場合において、甲又は乙の蒙った損害については、相手方はその責を負わない。

#### (一部消滅等による賃料の減額等)

- 第 25 条** 乙は、貸付物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合には、その旨を速やかに甲に通知しなければならない。
- 2 前項の場合において、それが乙の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとする。この場合において、甲及び乙は、減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとする。
- 3 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、残存する部分のみでは乙が賃借をした目的を達することができないときは、乙は、本契約を解除することができる。

#### (明渡し及び原状回復)

- 第 26 条** 契約期間の満了、解約、契約解除等により本契約が終了したときは、乙は、諸造作等及び乙の所有又は占有する物件等を、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、本店舗を原状回復して甲に明け渡さなければならない。ただし、第 16 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、この限りでない。

- 2 乙が前項の原状回復工事の全部又は一部を行わない場合は、甲（甲の指定する者を含む。）が前項の原状回復行為を行ない、その費用は乙の負担とする。
- 3 本契約終了時に本店舗内又は本建物内に残置された物件があるときは、乙が甲にこれを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必要な費用を乙に請求することができる。
- 4 本契約終了時まで、乙が本店舗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貸付料の 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蒙った損害を賠償しなければならない。
- 5 乙は、本店舗の明渡しに際し、その事由及び名目の如何にかかわらず、本店舗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 27 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。

#### （連帯保証人）

**第 28 条** 乙の連帯保証人は、本契約（更新及び変更された契約を含む。）に基づく乙の一切の債務を、乙と連帯して履行する責に任ずる。

- 2 連帯保証人の住所、氏名、商号、代表者、商業登記事項又は身分上の重要な事項に変更があったときは、乙及び連帯保証人は、遅滞なく、書面をもって甲に通知しなければならない。
- 3 連帯保証人が第 23 条第 1 項第 7 号、第 8 号及び第 9 号の事由のいずれかに該当することとなった場合又は死亡、失踪等により連帯保証人が欠けた場合は、乙は、他の連帯保証人を選定し、甲の承諾を得なければならない。

#### （裁判管轄）

**第 29 条** 本契約に関し、甲及び乙（乙の連帯保証人を含む。）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 30 条** 本契約については、日本法を準拠法とする。



(協 議)

第 31 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、甲及び乙が協議して決定する。

( 特約条項 )

第 32 条 特約条項は契約要目表記載のとおりとする。

本契約の締結の証として契約書 2 通を作成し、甲及び乙はそれぞれ記名押印のうえ、各 1 通を保有する。

年 月 日

甲

乙

乙の連帯保証人

## 契 約 要 目 表

建 物	名 称	大阪府咲洲庁舎
	所 在 地	大阪市住之江区南港北1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	大阪府
賃 借 人	契 約 者	
使用目的	店 名	
	業 態 (営業種目)	
	取 扱 品 目	① ② ③ ④ ⑤ ⑥
賃貸借物件	階・室番号	階 号室
	契 約 面 積 (壁芯および入口 側は防火シャッター 一芯計算)	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	貸付料 (賃料・共益費)	月額 金                      円也 (契約面積 1 平方メートル当り 金                      円也) 消費税は消費税法に基づき算出
	賃貸借契約期間	年 月 日から 年 月 日まで
保証金	保証金総額	金                                      円也 (契約面積 1 平方メートル当り 金                      円也)
特約条項		