

万博記念公園駅前周辺地区活性化事業に関する一部変更実施協定書

万博記念公園駅前周辺地区活性化事業（以下「本事業」という。）に関し、大阪府（以下「甲」という。）と三菱商事都市開発株式会社、Anschutz Entertainment Group, Inc. 及び関電不動産開発株式会社（以下総称して「乙」という。）は、2024年7月31日付で甲乙間で締結した「万博記念公園駅前周辺地区活性化事業に関する実施協定書」（以下「原協定」という。）について、次のとおり、一部を変更する実施協定書（以下「本変更協定」という。）を締結する。

第1条 甲及び乙は、原協定第3条第1項を、次のとおり変更することに合意する。

第3条 甲及びマスターGKは、2027年1月31日までに、別紙1の物件番号1及び物件番号2の土地（以下「貸付物件」という。）について、借地借家法第22条の規定に基づく一般定期借地権を設定するための契約（以下「貸付契約」という。）を締結する。ただし、貸付契約の締結は、貸付物件のうち別紙1の物件番号1の土地について、都市計画法第29条に基づく開発行為の許可（以下「開発許可（物件番号1）」という。）が得られることを条件とするとともに、別紙1の物件番号4の土地の売買契約と同時に締結するものとする。なお、貸付契約の締結期限については、①開発許可（物件番号1）が得られていない場合、②甲及び乙が貸付契約について誠実に条件交渉をしている場合又は③乙に合理的な理由（不可抗力事由、感染症の大流行（パンデミック）等、乙が制御できない事由による遅延を含む。）がある場合には、甲乙協議の上、必要な範囲で延長できるものとする。貸付物件は、1本の貸付契約により賃貸され、特定の工区ごとに、複数の借主又は転借SPC（別紙3に記載され、それぞれ以下で定義される。）に譲渡又は転貸されるものとする。

第2条 甲及び乙は、原協定第4条第2項を挿入し、旧第2項及び第3項を第3項及び第4項に繰り下げた上で、次のとおり変更することに合意する。

- 2 乙は甲に対し、本協定を変更する内容である甲乙間の2026年4月30日付「万博記念公園駅前周辺地区活性化事業に関する一部変更実施協定書」の締結と同時に、追加で金7,332,500円を予約証拠金として納付する。
- 3 第1項及び前項の予約証拠金は、貸付契約締結時に前条第5項の保証金に充当することとする。
- 4 第1項及び第2項の予約証拠金には利息は付さない。

第3条 甲及び乙は、原協定第9条第1項から第3項を、次のとおり変更することに合意する。

第9条 甲及びマスターGKは、2027年1月31日までに、別紙1の物件番号4の土地の売買契約を締結する。また、2028年11月30日までに、別紙1の物件番号3の土地の売買契約を締結する。ただし、別紙1の物件番号3及び物件番号4の土地の売買契約の締結は、それぞれ

れに対応する土地について、都市計画法第 29 条に基づく開発行為の許可（物件番号 3 の土地についての開発許可を「開発許可（物件番号 3）」といい、物件番号 4 の土地についての開発許可を「開発許可（物件番号 4）」という。）が得られることを条件とするとともに、別紙 1 の物件番号 4 の土地の売買契約は、開発許可（物件番号 1）が得られていることを条件として、かつ貸付契約と同時に締結するものとする。なお、売買契約の締結期限は、①開発許可（物件番号 1）が得られていない場合、②物件番号 4 の土地の売買契約については開発許可（物件番号 4）が得られていない場合、③物件番号 3 の土地の売買契約については開発許可（物件番号 3）が得られていない場合、④甲及び乙が売買契約について誠実に条件交渉をしている場合又は⑤乙に合理的な理由（不可抗力事由、感染症の大流行（パンデミック）等、乙が制御できない事由による遅延を含む。）がある場合には、甲乙協議の上、必要な範囲で延長できるものとする。

2 別紙 1 の物件番号 3 及び物件番号 4 の土地の売買代金は、不動産鑑定評価を行い大阪府財産評価審査会の意見を聴取した上で決定した額とする。

3 別紙 1 の物件番号 3 及び物件番号 4 の土地の売買代金は、次条第 1 項の規定により特定された面積を基に算定し、売買契約に規定された売買実行日に、甲が発行する納入通知書により、支払われなければならない。

第 4 条 甲及び乙は、原協定第 13 条第 1 項を、次のとおり変更することに合意する。

第 13 条 本事業実現のために必要な交通環境の整備に関する工事について、乙は、大阪府日本万国博覧会記念公園活性化事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）が審査した提案に係る事業計画等（以下「提案時事業計画」という。）に基づき、甲及び関係機関と協議の上、必要な測量、ボーリング調査を含む各種調査及び設計を行う。なお、各種調査及び設計に係る費用は乙が負担する。

第 5 条 甲及び乙は、原協定第 20 条第 1 項及び第 4 項を、次のとおり変更することに合意する。

第 20 条 乙が作成する本件土地の最新の平面図及び本事業における予定各期プロジェクト及び用途は、別紙 6 のとおりである。乙は、別紙 6 において記載されたアリーナ棟、商業棟、ホテル棟及び別紙 1 の物件番号 4 における住宅棟（以下総称して「第 1 期プロジェクト」という。）を第 1 期プロジェクトとして開発することを意図している。甲及び乙は、別紙 6 に記載された本事業案のいかなる点（規模、用途、位置等）も初期的な状態であり、本条で予定されているとおり、乙が事業計画を提出するまで随時変更される可能性がある内容であることを認識している。別紙 6 に次期以降のプロジェクトとして記載された部分は、現時点での計画であり、本条に従って事業計画が策定され承認されてから数年間にわたり、より詳細に記載するには至らない場合も想定されている。

乙は提案時事業計画に基づき、乙が実施する事業の詳細について、選定委員会が付した別紙 5 の意見を遵守しながら、甲及び吹田市等関係機関と協議し、貸付契約及び別紙 1 の物件

番号4の土地の売買契約の締結日までに、第3項に掲げる事項を定めた事業計画を策定・提出し甲の書面による承認を得なければならない。ただし、事業計画の提出時期については、甲が正当な理由があると認める場合は、甲乙協議して延長する。

- 4 経済環境の変化（インフレ、人件費・資材の高騰を含む。）及び不測の事態の発生などにより、乙が本事業の計画の変更を希望する場合（次項第7号に定める補完機能・事業である次期以降のプロジェクト（別紙1の物件番号2の土地のプロジェクトを除く。本項において以下同じ。）を実施しないと決定し、変更する場合を含む。）、甲は、変更を生じさせた事情を全て勘案して、柔軟かつ誠実に変更案を検討し、相当な期間中に承諾の可否について回答する。なお、当該承諾は不合理に拒絶されないものとする。また、甲は、乙が次期以降のプロジェクトに進むか否かについての乙の決断は、乙のビジネス判断によって決まるものであること、及び、乙が次期以降のプロジェクトを開発しないと決めた場合でも、本協定又は貸付契約及び売買契約の違反にはならないことに同意する。他方で、公募要項において基本用地として定められている別紙1の物件番号2の土地のプロジェクトは、乙のビジネス判断により実施しないことを決定できるものではなく、当該プロジェクトの事業計画の策定・提出・承認の時期は、甲乙協議して決定するものとする。

第6条 甲及び乙は、原協定第21条第1項を、次のとおり変更することに合意する。

第21条 貸付物件は現状有姿で貸し付けるものとし、貸付物件のうち別紙1の物件番号1の土地の引渡しは、乙が本事業実施のための工事に着手する日に行う。ただし、貸付物件のうち別紙1の物件番号1の土地をいくつかの工区に分割したときは、当該分割工区ごとに工事に着手する日に行う。また、貸付物件のうち物件番号2の土地の引渡しは、物件番号1の土地の最初の引渡しと同日に行う。なお、上記工事には、当該時点において貸付物件上に存する施設の解体又は撤去の工事は含まれない。

第7条 甲及び乙は、原協定第22条を、次のとおり変更することに合意する。

第22条 乙は、遅くとも2027年2月28日までに本事業実施のための工事（造成工事の着手をいい、既存施設の解体ではない。）に着手し、2030年7月31日までに第1期プロジェクトを開業する。ただし、別紙1の物件番号4の土地のプロジェクトは2031年3月31日までに開業するものとする。また、第20条第4項に基づき乙が次期以降のプロジェクトを実施することを決定した場合には、2038年5月31日までに、次期以降のプロジェクトを開業する。ただし、第20条の定めにより、乙が次期以降のプロジェクトのいずれかを実施することをビジネス判断として決定した場合には、乙は、承認済事業計画を変更の上、甲の承認を得た期日までに、実施することを決定した施設を開業する。ただし、乙に合理的な理由（不可抗力事由、感染症の大流行（パンデミック）等、乙が制御できない事由による遅延を含む。）がある場合には、着工及び開業の期限は延長されるものとする。また、かかる期限は、乙が事業実現に向けて誠実に尽力している限りは合理的に必要な範囲で延長されるものとする。

第8条 甲及び乙は、原協定第23条第3項及び第4項を、次のとおり変更することに合意する。

- 3 第1項第1号、第2号及び前項の事由により甲が本協定を解除した場合（ただし、前項については、乙の責めに帰すべき事由による場合に限る。）は、甲は第4条第1項及び第2項の予約証拠金（第24条又は第27条によって予約証拠金が没収された又は充当された場合は残余额のみとする。以下同じ。）を返還しない。
- 4 第1項第3号、第4号及び第2項の事由により甲が本協定を解除した場合（前項ただし書きの場合を除く。）において、甲は第4条第1項及び第2項の予約証拠金を無利息で乙に返還するものとし、本事業のために各自が負担した費用は相互に請求しない。

第9条 甲及び乙は、原協定第24条第1項、第2項及び第3項を、次のとおり変更することに合意する。

- 第24条 本協定の有効期間は、本協定の締結日から貸付契約及び売買契約の締結日までとする。ただし、貸付契約及び別紙1の物件番号4の土地の売買契約が締結された日以降もなお効力を維持する規定の範囲は、甲乙が協議して決定するものとし、それ以外の規定は効力を失うものとする。
- 2 前項の規定にかかわらず、事由の如何を問わず、2027年1月31日（ただし、第3条第1項及び第9条第1項により延長された場合は延長された期日とする。）までに貸付契約及び別紙1の物件番号4の土地の売買契約の締結に至らなかった場合は、本協定は効力を失う。
 - 3 甲の責めに帰すべき事由がある場合を除き、前項により貸付契約及び別紙1の物件番号4の土地の売買契約の締結に至らず本協定の効力が失われた場合であっても、甲は第4条第1項及び第2項の予約証拠金を乙に返還しない。

第10条 甲及び乙は、原協定第27条第1項を、次のとおり変更することに合意する。

第27条 乙がその責めに帰すべき事由により、本協定に定める義務を履行しないため、甲に損害を与えたときは、乙は甲に対し、最大金377,330,450円の範囲内で甲の実損害の賠償額を支払わなければならないものとし、第4条第1項及び第2項の予約証拠金を支払いに充当する。乙は、当該額を超えて、損害賠償その他の責任を負わない。なお、義務不履行以外の不法行為による損害賠償の請求は妨げない。

第11条 甲及び乙は、原協定別紙1を、次のとおり変更することに合意する。

〔別紙1〕 貸付物件と売払い物件（参考図参照）

物件番号1

所在	地番	地目	地積	貸付料
吹田市千里万博公園	23-17の一部	雑種地	103,650 m ²	1平方メートル当たり年額2,933円※

※乙が提出する減額申請書を甲が審査の上、決定した額

物件番号 2

所在	地番	地目	地積	貸付料
吹田市千里万博公園	23-17 の一部	雑種地	25,000 m ²	1 平方メートル当たり年額 2,933 円※

※乙が提出する減額申請書を甲が審査の上、決定した額

物件番号 3

所在	地番	地目	地積
吹田市山田東 4 丁目	45-4 197-1 の一部 3280-1 の一部 3284-2 の一部	雑種地	13,200 m ²

物件番号 4

所在	地番	地目	地積
吹田市山田東 4 丁目	45-7	雑種地	9,690 m ²

第 12 条 甲及び乙は、原協定別紙 2 を、次のとおり変更することに合意する。

[別紙 2] マスター GK

商号	OSAKA LIVE 合同会社
目的	本事業の遂行のみを目的とする
本店所在地	大阪府
社員	三菱商事都市開発株式会社（業務執行社員 兼 代表社員） Anschutz Entertainment Group, Inc. 関電不動産開発株式会社

第 13 条 甲及び乙は、原協定別紙 3 を、次のとおり変更することに合意する。

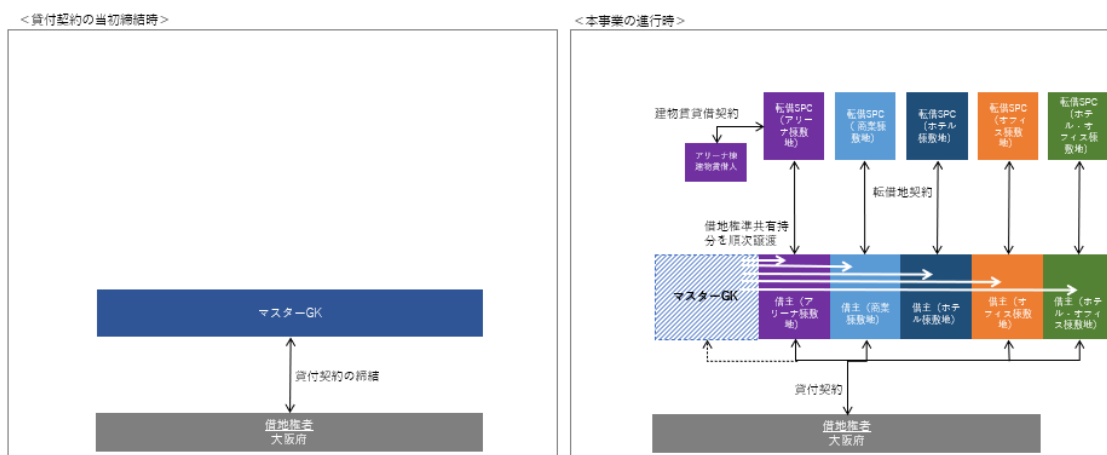
[別紙 3] 本事業遂行の仕組みと組織体制の説明

甲及び乙は、以下の組織体制に含まれる全ての借主、転借 SPC 及び住宅 SPC は、「大規模アリーナを中核とした大阪・関西を代表する新たなスポーツ・文化の拠点づくり」に合致した事業を実施し、またその社員は第 2 条第 3 項各号を満たすものであることを相互に確認した。

A. 貸付物件に関する仕組み

甲及び乙は、物件番号 2 の土地における本事業遂行の仕組みと組織体制は、現時点では以下に

記載されておらず、物件番号2の土地の事業の詳細が決まった後に記載予定であることを確認する。



借主（アリーナ棟敷地）	
会社形態	合同会社
目的	借地権の準共有持分をマスターGK から譲り受け、アリーナ棟の敷地に当たる貸付物件を専用使用して、当該貸付物件を転借 SPC に転貸することを主たる目的とする。
本店所在地	大阪府
社員	当初は、特別目的会社の出資持分を保有することを目的とする一般社団法人（業務執行社員 兼 代表社員）のみ。 転借 SPC（アリーナ棟）が非業務執行社員として加入予定。

借主（商業棟敷地）	
会社形態	合同会社
目的	借地権の準共有持分をマスターGK から譲り受け、商業棟の敷地に当たる貸付物件を専用使用して、当該貸付物件を転借 SPC に転貸することを主たる目的とする。
本店所在地	大阪府
社員	当初は、特別目的会社の出資持分を保有することを目的とする一般社団法人（業務執行社員 兼 代表社員）のみ。 転借 SPC（商業棟）が非業務執行社員として加入予定。

借主（ホテル棟敷地）	
会社形態	合同会社
目的	借地権の準共有持分をマスターGK から譲り受け、ホテル棟の敷地に

	当たる貸付物件を専用使用して、当該貸付物件を転借 SPC に転貸することを主たる目的とする。
本店所在地	大阪府
社員	当初は、特別目的会社の出資持分を保有することを目的とする一般社団法人（業務執行社員 兼 代表社員）のみ。 転借 SPC（ホテル棟）が非業務執行社員として加入予定。

借主（オフィス棟敷地）	
会社形態	合同会社
目的	借地権の準共有持分をマスターGK から譲り受け、オフィス棟の敷地に当たる貸付物件を専用使用して、当該貸付物件を転借 SPC に転貸することを主たる目的とする。
本店所在地	大阪府
社員	当初は、特別目的会社の出資持分を保有することを目的とする一般社団法人（業務執行社員 兼 代表社員）のみ。 転借 SPC（オフィス棟）が非業務執行社員として加入予定。

借主（オフィス・ホテル棟敷地）	
会社形態	合同会社
目的	借地権の準共有持分をマスターGK から譲り受け、オフィス・ホテル棟の敷地に当たる貸付物件を専用使用して、当該貸付物件を転借 SPC に転貸することを主たる目的とする。
本店所在地	大阪府
社員	当初は、特別目的会社の出資持分を保有することを目的とする一般社団法人（業務執行社員 兼 代表社員）のみ。 転借 SPC（オフィス・ホテル棟）が非業務執行社員として加入予定。

転借 SPC（アリーナ棟敷地）	
会社形態	特定目的会社
目的	借主（アリーナ棟敷地）からアリーナ棟の敷地に当たる貸付物件を転借し、アリーナ棟の建物を開発し、所有・運営することを主たる目的とする。
本店所在地	東京都
社員	当初は、特別目的会社の出資持分を保有することを目的とする一般社団法人（特定社員）のみ。

	<p>三菱商事都市開発株式会社、Anschutz Entertainment Group ,Inc. (又はその関連会社) 及び関電不動産開発株式会社が、特定社員又は優先出資社員となる予定。</p> <p>上記以外の者が、特定社員となる場合又は優先出資の 50%超を保有する優先出資社員となる場合は、事前に大阪府の書面による承諾を得なければならない。かかる承諾は、新たに社員となる者が、本協定第 2 条第 3 項各号を満たす場合には留保されないものとする。</p>
--	--

転借 SPC (商業棟敷地)	
会社形態	特定目的会社 (TMK)
目的	借主 (商業棟敷地) から商業棟の敷地に当たる貸付物件を転借し、商業棟の建物を開発し、所有・運営することを主たる目的とする。
本店所在地	東京都
社員	<p>当初は、特別目的会社の出資持分を保有することを目的とする一般社団法人 (特定社員) のみ。</p> <p>三菱商事都市開発株式会社、Anschutz Entertainment Group ,Inc. (又はその関連会社) 及び関電不動産開発株式会社が、特定社員又は優先出資社員となる予定。</p> <p>上記以外の者が、特定社員となる場合又は優先出資の 50%超を保有する優先出資社員となる場合は、事前に大阪府の書面による承諾を得なければならない。かかる承諾は、新たに社員となる者が、本協定第 2 条第 3 項各号を満たす場合には留保されないものとする。</p>

転借 SPC (ホテル棟敷地)	
会社形態	特定目的会社 (TMK)
目的	借主 (ホテル棟敷地) からホテル棟の敷地に当たる貸付物件を転借し、ホテル棟の建物を開発し、所有・運営することを主たる目的とする。
本店所在地	東京都
社員	<p>当初は、特別目的会社の出資持分を保有することを目的とする一般社団法人 (特定社員) のみ。</p> <p>三菱商事都市開発株式会社、Anschutz Entertainment Group ,Inc. (又はその関連会社) 及び関電不動産開発株式会社が、特定社員又は優先出資社員となる予定。</p> <p>上記以外の者が、特定社員となる場合又は優先出資の 50%超を保有する優先出資社員となる場合は、事前に大阪府の書面による承諾を</p>

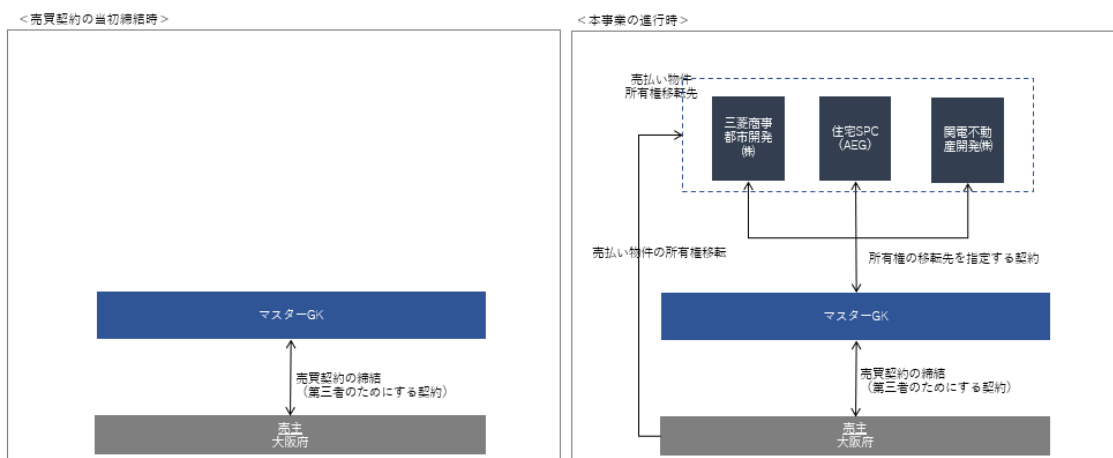
	得なければならない。かかる承諾は、新たに社員となる者が、本協定第2条第3項各号を満たす場合には留保されないものとする。
--	---

転借 SPC (オフィス棟敷地)	
会社形態	特定目的会社 (TMK)
目的	借主 (オフィス棟敷地) からオフィス棟の敷地に当たる貸付物件を転借し、オフィス棟の建物を開発し、所有・運営することを主たる目的とする。
本店所在地	東京都
社員	当初は、特別目的会社の出資持分を保有することを目的とする一般社団法人 (特定社員) のみ。 三菱商事都市開発株式会社、Anschutz Entertainment Group, Inc. (又はその関連会社) 及び関電不動産開発株式会社が、特定社員又は優先出資社員となる予定。 上記以外の者が、特定社員となる場合又は優先出資の 50%超を保有する優先出資社員となる場合は、事前に大阪府の書面による承諾を得なければならない。かかる承諾は、新たに社員となる者が、本協定第2条第3項各号を満たす場合には留保されないものとする。

転借 SPC (オフィス・ホテル棟敷地)	
会社形態	特定目的会社 (TMK)
目的	借主 (オフィス・ホテル棟敷地) からオフィス・ホテル棟の敷地に当たる貸付物件を転借し、オフィス・ホテル棟の建物を開発し、所有・運営することを主たる目的とする。
本店所在地	東京都
社員	当初は、特別目的会社の出資持分を保有することを目的とする一般社団法人 (特定社員) のみ。 三菱商事都市開発株式会社、Anschutz Entertainment Group, Inc. (又はその関連会社) 及び関電不動産開発株式会社が、特定社員又は優先出資社員となる予定。 上記以外の者が、特定社員となる場合又は優先出資の 50%超を保有する優先出資社員となる場合は、事前に大阪府の書面による承諾を得なければならない。かかる承諾は、新たに社員となる者が、本協定第2条第3項各号を満たす場合には留保されないものとする。

アリーナ棟建物賃借人	
会社形態	合同会社
目的	転借 SPC (アリーナ棟敷地) からアリーナ棟を賃借し、アリーナ棟を運営することを主たる目的とする。
本店所在地	大阪府
社員	三菱商事都市開発株式会社 Anschutz Entertainment Group, Inc. (又はその関連会社)、 関電不動産開発株式会社 上記以外の者が社員となる場合は、事前に大阪府の書面による承諾を得なければならない。かかる承諾は、新たに社員となる者が、本協定第2条第3項各号を満たす場合には留保されないものとする。

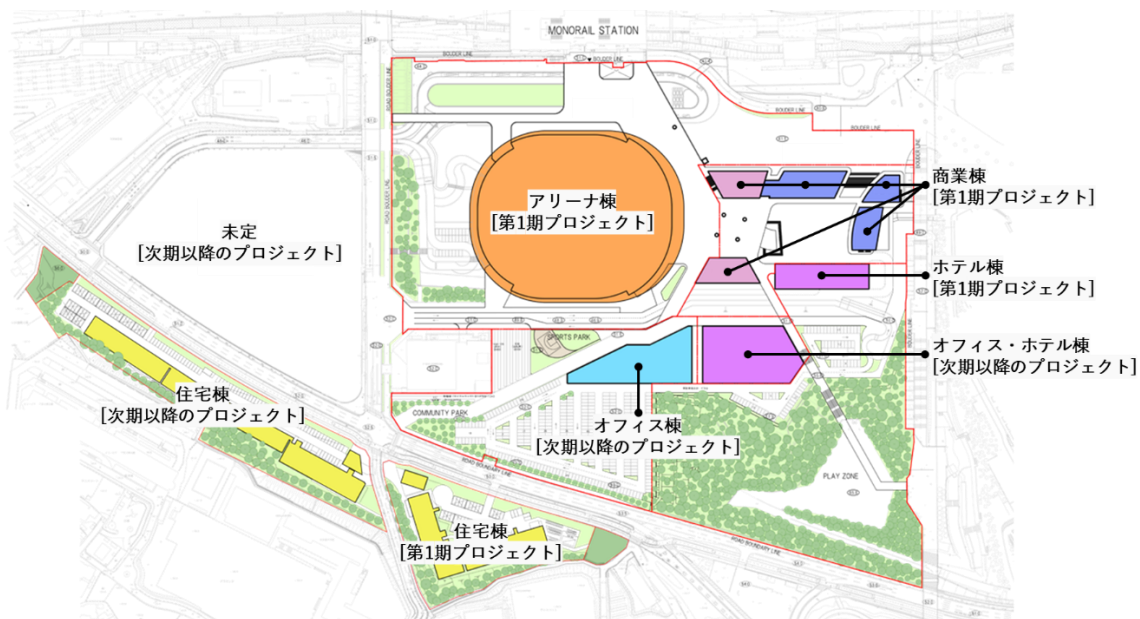
B. 売払い物件に関する仕組み



住宅 SPC (AEG)	
会社形態	特定目的会社 (TMK)
目的	大阪府から売払い物件の共同持分を購入し、住宅棟の建物を開発し、所有・分譲することを主たる目的とする。
本店所在地	東京都
社員	当初は、特別目的会社の出資持分を保有することを目的とする一般社団法人 (特定社員) のみ。 Anschutz Entertainment Group, Inc. (又はその関連会社) が、特定社員又は優先出資社員となる予定。 上記以外の者が、特定社員となる場合又は優先出資の 50%超を保有する優先出資社員となる場合は、事前に大阪府の書面による承諾を得なければならない。

第14条 甲及び乙は、原協定別紙6を、次のとおり変更することに合意する。

[別紙6]最新の平面図及び本事業における予定各期プロジェクト及び用途



第15条 第1条から前条に基づく原協定の変更は、本変更協定締結日から将来に向かってのみ効力を生じ、かかる効力発生前に原協定に基づき行われた行為に何らの影響を有しないものとする。

第16条 原協定締結日から本変更協定締結までの間、原協定の条項に違反した状態となった事項について、甲及び乙は、相互に責任を問わない。

第17条 本変更協定は日本法に準拠し、これに従って解釈されるものとする。

2 本変更協定に関連する一切の事項につき、大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(条文以上)

本変更協定の締結を証するため、本書2通を作成し、甲、乙署名又は記名押印の上、甲及び乙の代表企業が各自1通を保有し、乙の構成員はその写しを保有する。

2026年4月30日

甲

大阪府

代表者 大阪府知事 吉村 洋文

乙

(代表企業)

住所 東京都千代田区有楽町一丁目5番2号

事業者名 三菱商事都市開発株式会社

代表者名 代表取締役社長 森田 憲司

(構成員)

住所 800 West Olympic Blvd., Suite 305

Los Angeles, CA 90015, U.S.A.

事業者名 Anschutz Entertainment Group, Inc.

代表者名

(構成員)

住所 大阪府大阪市北区中之島三丁目3番23号

事業者名 関電不動産開発株式会社

代表者名 代表取締役社長 福本 恵美