

—— 社会課題を、超えていく。 ——



UR都市機構

令和8（2026）年2月2日

独立行政法人都市再生機構

西日本支社

UR森之宮ビル（4階・5階）暫定利用に関する賃借人の募集について

独立行政法人都市再生機構（以下「UR都市機構」）は、UR森之宮ビル（4階・5階）で、暫定利用を目的として賃借人の募集を行います。

【お問い合わせ先】

UR都市機構 西日本支社

都市再生業務部 事業企画課

06-4799-1172

暫定利用建物にかかる申込案内書

当機構では、以下のとおり暫定利用のための建物（以下「暫定利用建物」といいます。）の賃借人を募集します。

1 暫定利用建物の表示

■ 暫定利用建物①

建物名称	所在地	構造・階数	貸付面積	付属設備
UR 森之宮ビル	大阪市城東区 森之宮 1-6-85 UR 森之宮ビル 4階	鉄筋コンクリート 造・5階建て	1,468.00m ²	—

■ 暫定利用建物②

建物名称	所在地	構造・階数	貸付面積	付属設備
UR 森之宮ビル	大阪市城東区 森之宮 1-6-85 UR 森之宮ビル 5階	鉄筋コンクリート 造・5階建て	1,283.00m ²	—

以下の2～8項において、特段の記載がない限り暫定利用建物①、②それぞれについて記載しているものとする。

2 申込資格

申込者の資格は、次に掲げる（1）から（3）までとします。（複数者が連名で申込む場合は、全ての者がこれらの資格を満たしている必要があります。）

（1）次の条件を満たす者であること。

- ① 事業規模や業歴等から明らかに貸付の目的に応じて利用する能力等を有しないと認められる者でないこと。
- ② 賃貸料の支払の見込みが確実であること。
- ③ 国税、地方税その他の公租公課について未納の税額がないものであること。
- ④ 契約の終了時まで建物の明渡しその他契約義務の履行が確実であること。

（2）その他法令等により規定される次の条件を満たす者であること。

- ① 法人が申込む場合は、会社更生法（平成14年法律第154号）、破産法（平成16

年法律第 75 号)、若しくは民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)の適用を受けていない者又は会社法(平成 17 年法律第 86 号)により特別清算を行っていない者*であること。

※ ただし、会社更生法に基づく更生計画の認可を受けている者又は民事再生法に基づく再生計画の認可を受けている者においては、入札参加資格を認める場合がありますので、事前に御相談ください。

② 個人が申込む場合は、成年被後見人若しくは被保佐人でないこと又は破産者であった者は、既に復権を得ていること。

③ 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、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」といいます。)及びそれらの者と関係を有する者*でないこと。

※なお、それらの者と関係を有する者とは、次のとおりです。

イ 暫定利用建物を、反社会的勢力の事務所その他これに類するものの用に供しようとする者

ロ 次のいずれかに該当する者

(イ) 法人の役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。)が反社会的勢力である者又は反社会的勢力がその経営に実質的に関与している者

(ロ) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって反社会的勢力を利用するなどしている者

(ハ) 反社会的勢力に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に反社会的勢力の維持運営に協力している者

(ニ) 反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有している者

(ホ) 反社会的勢力であることを知りながらこれを不当に利用している者

ハ 上記イ又はロに該当する者の依頼を受けて申込みをしようとしている者

④ ③のほか、不法な行為を行い、若しくは行うおそれのある団体、法人若しくは個人又はこれらの団体や法人に属する者で組織される団体、法人若しくはそれらの構成員で、賃借人として機構が適当でないと認める者でないこと。

(3) 申込受付の開始日から起算して 2 年前の日以降において次に掲げる者のいずれにも該当していないこと。これを代理人、支配人その他の使用人として使用する者についてもまた同様とします。

① 機構との契約の履行に当たり故意に履行を粗雑にし、又は契約の目的物の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者

② 機構が執行した競争入札において、公正な競争の執行を妨げた者又は公正な価格を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者

③ 機構と落札者が契約を結ぶこと又は契約者が契約を履行することを妨げた者

- ④ 機構の監督又は検査の実施に当たり職員の執行を妨げた者
- ⑤ 機構との契約において正当な理由がなくて契約を履行しなかった者
- ⑥ ①から⑤までに該当する事実があった後2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

3 申込案内書の配布期間・場所・方法

申込案内書（所定用紙を含む。）は、令和8年2月2日（月）から令和8年2月27日（金）までの土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日午前9時30分から正午まで及び午後1時から午後5時までの間、独立行政法人都市再生機構西日本支社において配布します。

4 申込方法及び抽選方法

(1) 賃借申込みは、申込書（別紙様式2）の提出により行います。申込書に必要事項を記入し、添付書類を添えて、5（1）の受付開始日（3月2日）以降に9の受付場所へ持参により、お申し込みください。（郵送、FAX等でのお申込みは受け付けいたしません。）

(2) 受付開始日（3月2日）の午前9時30分から正午までに複数の申込みがあった場合は、資格を有すると認められた者を対象とする抽選で契約予定者を決定します。

(3) 3月3日以降は、提出された順番（先着順）で契約予定者を決定します。なお、契約予定者の決定にあたっては申込書の内容をもとに申込資格の確認を行い、確認の結果を申込者に通知します（別紙様式4）。

注）資格確認の過程で、提出いただいた書類の内容について説明を求めることがあります。

(4) 次に掲げる事項に該当する申込は無効とします。

- ① 上記2の申込資格のない者が申込みを行ったとき。
- ② 所定の申込書以外の用紙を使用して申込みを行ったとき。
- ③ 委任状（別紙様式3）を提出しない代理人が申込みを行ったとき。
- ④ 申込書の誤字、脱字等により意思表示が不明瞭であるとき。
- ⑤ 申込書に申込者（代理人を含む。）の所定の記名押印のないとき又は記名（法人）の場合はその名称及び代表者の記名）若しくは印影が判然としないとき。
- ⑥ 1人で同時に2通以上の申込書をもって申込みを行ったとき。
- ⑦ 前6項に掲げる場合のほか、機構の指示に違反し、又は申込みに関する必要な条件を満たしていないとき。

5 申込書の受付及び受付場所等

(1) 受付開始日及び受付期限

令和8年3月2日（月）から令和8年3月31日（火）迄

(2) 受付時間

土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日午前9時30分から正午まで及び午後1時

から午後5時まで

(3) 受付の終了

4(3)の契約予定者を決定次第、受付を終了します。

6 契約方法

(1) 定期建物賃貸借契約の締結

- ① 契約予定者との契約は、令和8年4月30日(木)までに行います。なお、期限までに契約を締結されない場合は、契約予定者としての一切の権利を辞退したものとします。
- ② 契約締結時に次の書類を提出していただきます。
 - イ 登記事項証明書若しくは法人・商業登記簿謄本(法人の場合)
 - ロ 住民票抄本(個人の場合)
 - ハ 印鑑証明書
 - ニ 別途提出していただく書類がある場合もあります。この場合は、別途落札者へ通知いたします。

(2) 主な賃貸条件

以下に記載するもののほか、別添1定期建物賃貸借契約書を標準として契約します。

① 契約方法

借地借家法(平成3年法律第90号)法第38条に規定する定期建物賃貸借契約とします。

② 用途

- イ 暴力団による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団の事務所、その他これらに類するものの用に供することは禁止します。
- ロ 本建物の使用用途は事務所とするとともに、周辺まちづくりに資するよう本建物1階の「暮らしと学びの実験フィールド“ほとりで”」の運営との連携に努めるものとする。
- ハ また、関係法令等に反する用途での使用は受け付けできません。その他、暫定利用の趣旨にそぐわないものと機構が判断する用途に供することはできません。

③ 貸付等

- イ 事務所の貸付は、躯体のみの現状有姿の貸付とします。

当機構の貸付条件は、原則として、躯体部分の素地貸付であり、併せて設備等も一次側までとなり、設備等容量増設工事が必要な場合においても、当機構では行いません。
- ロ 貸付範囲は別添2の通りとし、原則、暫定利用建物①及び暫定利用建物②いずれもフロア貸とします。なお、双方または個別での申込を可とします。
- ハ 事務所の内装工事及び設備工事等(冷暖房、電気、給排水等)については、あらかじめ当機構の図面審査を受け、賃借人の負担により施工していただきます。

- ニ また、空調設備及び、エレベーター設備について、日常的な管理や軽微な修繕は当機構により行いますが、設備の入れ替え等大規模な修繕は行いません。
- ホ 事務所開設に当たり、官公署との協議・調整、許認可が必要となる関連法令がある場合は、自らの責任、費用負担で御対応いただきます。ただし、官公署との協議・調整、許認可にあたり、UR 森之宮ビル全体の設備更新等の必要が生じる場合には、別途協議させていただきます。
- へ 前項ホに関し、消防法に基づく収容人員数により、賃貸人による緊急放送設備の設置が必要となる可能性があります。当該必要が生じた場合には、入居時期及び賃料発生時点など別途協議させていただきます。

④ 契約期間

契約締結日から令和 10 年 3 月 31 日

本契約は、期間の満了により終了し、更新がないものとします。

⑤ 賃貸料

暫定利用建物① 月額金 3,098 千円 (2,300 円/m²)

暫定利用建物② 月額金 2,665 千円 (2,300 円/m²)

⑥ 敷金

敷金は、賃貸料（月額）相当額の 6 か月分とします。

⑦ 原状回復

契約終了時には貸付時の原状に回復して明け渡していただきます。

⑧ 即決和解

本契約締結後に、機構は賃借人を相手方として、定期建物施設賃貸借契約に従った即決和解を申し立てる場合がありますので、賃借人は、これに応じていただきます。

(3) 賃貸料等の支払方法

賃貸借開始日の属する月の賃貸料（以下「初回賃貸料」という。）については、契約締結時において機構が指定する期日までに支払っていただくものとし、その他の月の賃貸料は前月の 25 日までに、支払っていただきます。

賃貸借開始日の属する月又はこの契約の期間満了の日若しくはこの契約解除の日（以下「契約終了日」という。）の属する月におけるこの賃貸借期間が 1 か月に満たないときの賃貸料は、1 か月を 30 日として日割計算した額とし、その日割計算した額に、10 円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入するものとします。

敷金は賃貸料の 6 か月分とし、初回賃貸料と併せて支払っていただきます。

7 あっせん業務の依頼について

(1) 資格

本暫定利用建物について、5（1）の申込受付開始日以降において、あっせん（紹

介) 業務を依頼します。当該業務の依頼先は、次の①から⑥までに掲げる業界団体の会員業者（以下「会員業者」という。）の方です。

- ① 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
- ② 公益社団法人 全日本不動産協会
- ③ 一般社団法人 不動産協会
- ④ 一般社団法人 全国住宅産業協会
- ⑤ 一般社団法人 不動産流通経営協会

ただし、上記団体の会員業者であっても次のいずれかに該当する業者の方による、あっせん（紹介）はご依頼できません。

- ・ 宅地建物取引業の免許登録後 1 年を経過していない。
- ・ 民間賃貸住宅の仲介等の宅地建物取引業の営業実績がない。

(2) 契約手続き

会員業者は、あっせんの申込みを希望する場合には、別紙様式 5 を標準として当機構とあっせん契約を締結するものとします。

(3) 手数料

あっせんに係る賃貸住宅の入居月家賃の 1 ヶ月分（(減額等がある場合は減額等をした後の家賃) と消費税をお支払いします。

8 問合せ先及び申込受付場所

本申込案内書に関する質問事項については、受付時間内に書面にて下記までお問い合わせください。

〒530-0001

大阪府大阪市北区梅田一丁目 13 番 1 号 大阪梅田ツインタワーズ・サウス 21 階
独立行政法人都市再生機構西日本支社 都市再生業務部事業企画課

電話 06-4799-1172

9 その他

暫定利用建物の借受けを御希望の方は、本申込案内書を熟読の上、お申込みください。

以 上

別紙様式 2

(和暦) 年 月 日

申 込 書

独立行政法人都市再生機構西日本支社

支社長 高原 功 殿

(申込者) 住所

氏名 _____ 実印

私は暫定利用建物（①・②）※にかかる申込案内書に記載されている内容を承知の上、必要書類を添えて申し込みます。※4階・5階のいずれか一方、または両方を申し込みすることができます。申込む階を○で囲んでください。

申込者	名称 (個人は職業を記入してください)	
	代表者 (個人は氏名を記入してください)	
	住所	
	担当部課・担当者 (個人は記入不要です)	
	電話番号	
	資本金 (個人は記入不要です)	百万円
	設立年月 (個人は記入不要です)	明治・大正 昭和・平成 年 月 令和
	直近決算期 (個人は記入不要です)	令和 年 月
	従業員数 (個人は記入不要です)	人
	直近期の売上高 (個人は記入不要です)	百万円
	直近期の営業利益 (個人は記入不要です)	百万円
	建物の使用用途	

添付書類

1 賃借申込みをしようとする者が個人の場合

- ① 印鑑証明書（発行日が申込受付期間の最終日から起算して3か月以内のもの）
- ② 住民票（発行日が申込受付期間の最終日から起算して3か月以内のもの）
- ③ 直近の給与支払等証明書、源泉徴収票若しくは住民税決定証明書又は納税証明書（その2（所得金額の証明））及び確定申告の写し
- ④ 直近期の納税証明書「その3の2（申告所得税と復興特別所得税と消費税及び地方消費税）」
- ⑤ 委任状

代理人が申込提出書類を持参される場合には、「委任状」の提出が必要となりますので、「委任状」に必要事項を記入・押印（実印及び代理人の使用印）してください。

2 賃借申込みをしようとする者が法人の場合

- ① 印鑑証明書（発行日が申込受付期間の最終日から起算して3か月以内のもの）
- ② 定款又は寄附行為
- ③ 登記事項証明書若しくは法人・商業登記簿謄本（発行日が申込受付期間の最終日から起算して3か月以内のもの）
- ④ 申込日の直前2か年分の貸借対照表、損益計算書及び株主資本等変動計算書
※以下のいずれかに該当する場合は添付を省略することができます。

（イ）東証プライム・スタンダード、名証プレミア・メインの上場企業（募集開始時点（令和8年3月2日（月）。以下同じ。）において監理銘柄（審査中・確認中）、または整理銘柄、上場廃止猶予期間入り銘柄に指定されている企業は除きます。）。

（ロ）東証プライム・名証プレミア上場企業の50%超出資子会社（その親会社が募集開始時点において監理・整理ポスト割当て銘柄、猶予期間入り銘柄に指定されている企業は除きます。）。

（ハ）令和6年度又は令和7年度に機構との契約実績を有し、かつ、代金支払等に係る債務不履行がない事業者（ただし、契約実績額及び面積の規模等が本募集内容と著しく異なる場合を除きます。）。

- ⑤ 直近期の法人税納税証明書「その3の3（法人税と消費税及び地方消費税）」
- ⑥ 委任状

代表権を持たない社員が申込提出書類を持参される場合には、「委任状」の提出が必要となりますので、「委任状」に必要事項を記入・押印（実印及び代理人の使用印）してください。代表権を持つ者が申込提出書類を持参される場合は不要です。

別紙様式 3

委 任 状

代理人 住 所

氏 名

代理人使用印

私は、上記の者を代理人と定め、下記の権限を委任します。

記

次の暫定利用建物にかかる申込案内書に係る申込みに関する一切の件。

建物名 UR 森之宮ビル (4階・5階)

物件所在地 大阪市城東区森之宮 1-6-85 UR 森之宮ビル(4階・5階)

面積 (1,468 m² ・ 1,283 m²)

(和暦) 年 月 日

委任者 住 所

氏 名

実 印

(電話番号) — —

- (注) 1 委任者の印鑑は、印鑑証明書の印を押印してください。
2 代理人が使用する印を右上の欄内に押印しておいてください。
3 代理人の住所は住民登録がされている住所を記載してください。

別紙様式 4

(和暦) 年 月 日

商号又は名称

代表者氏名

殿

独立行政法人都市再生機構西日本支社

支社長 高原 功

資格確認結果通知書

貴殿より賃借のお申込みをいただきました下記の物件について、確認結果をお知らせいたします。

記

参加資格	あり	なし
------	----	----

建 物 名	UR 森之宮ビル(4階・5階)
物件の所在	大阪市城東区森之宮 1-6-85 UR 森之宮ビル(4階・5階)
面 積	<u>(1,468 m²・1,283 m²)</u>

以 上

別紙様式 5

賃貸施設の賃貸あっせん契約書

独立行政法人都市再生機構を甲とし、
を乙として、甲乙間に次のとおり賃貸施設の賃貸あっせん契約を締結する。

(総則)

第1条 乙は、末尾表示の甲所有の賃貸施設（以下「施設等」という。）の申込者を甲にあっせんし、甲は、このあっせんを受けて施設等の賃貸借契約を締結するものとする。

(あっせんの方法等)

第2条 乙は、施設等について、甲が賃貸借契約を締結することができるよう甲所定の書類を甲に提出するものとする。

2 甲は、前項に規定する書類の提出があったときは、甲所定の審査・手続きを行い、適当と認めるときは、施設等について、賃貸借契約を締結するものとする。

3 あっせんは、前項の規定により、甲が施設等について賃貸借契約を締結したときに成立するものとする。

4 甲は、前項に規定するあっせんが成立した場合は、直ちに、乙に通知するものとする。

(あっせん依頼手数料の額等)

第3条 甲が乙に支払うあっせん依頼手数料の額は、前条の規定によりあっせんが成立した施設等の賃貸借契約締結時の月額賃貸料（消費税及び地方消費税相当額を除く。）に相当する額に取引に係る消費税及び地方消費税相当額として消費税法（昭和63年法律108号）第28条及び第29条、及び地方税法（昭和25年法律226号）第72条の82及び第72条の83の規程に基づき算定して得た額を加算した額とする。

2 甲は、前条第3項に規定するあっせんが成立した後、乙の請求を受けた日から14日以内に、乙にあっせん依頼手数料を支払うものとする。

(報酬等請求の禁止)

第4条 乙は、前条第1項に規定するあっせん依頼手数料のほか、名目の如何を問わず甲又は第三者に一切の金員を請求できないものとする。

(契約の解除)

第5条 甲は、次の各号の一に該当するときは、この契約を催告しないで直ちに解除することができるものとする。

一 乙が、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条第2項の規定により免許の効力を失ったとき又は同法第65条第2項の規定により業務の停止又は第66条及び第67条の規定により免許の取消しを受けたとき。

二 甲があっせんの成立の見込がないと認めたとき。

三 乙がこの契約に違反したとき。

(乙の責任)

第6条 乙は、あっせんに当たり、乙が第三者との間に行った約束等又は第三者からの異議若しくは苦情については、乙の責任において解決しなければならない。

2 乙は、あっせんに当たり乙が故意又は過失により、甲又は第三者に与えた損害については、乙が負担しなければならない。

(秘密の保持)

第7条 乙は、あっせんに当たり知り得た秘密を他に漏らしてはならない。

(契約の失効)

第8条 この契約は、この契約を締結した日から45日以内にあっせんが成立しない場合には、失効するものとする。

(費用の負担)

第9条 この契約に要する費用は、甲、乙各自がそれぞれ負担するものとする。

(契約外の事項)

第10条 この契約に定めのない事項又はこの契約に疑義の生じた事項については、甲乙協議して定めるものとする。

この契約締結の証として、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 住 所 大阪市北区梅田一丁目13番1号
氏 名 独立行政法人都市再生機構西日本支社
理事・支社長 高原 功 (印)

乙 住 所
氏 名
(印)

あっせん施設等

建 物 名	施 設 番 号	住 宅 番 号
UR森之宮ビル(4階・5階)	—	—

定期建物賃貸借契約書

賃貸施設 の表示	施設名称	
	所在地	
	構造	
	用途	
	賃貸場所	
賃 賃 料 (共 益 費 を 含 む)		
敷	金	
賃	主	
借	主	
使用開始可能日	令和 年 月 日	
賃貸借契約締結日	令和 年 月 日	
契約期間 (終 期)	令和 年 月 日	
(賃 賃 借 契 約 終 了 の 通 知 を す べ き 期 間 令 和 年 月 日 から 令 和 年 月 日)		

頭書の貸主を甲とし、頭書の借主を乙として、甲乙間に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を締結する。

この契約締結の証として、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有する。

甲 住 所 大阪市北区梅田一丁目13番1号
氏 名 独立行政法人都市再生機構西日本支社
理事・支社長 高原 功 印

乙

印

(総則)

第1条 甲は、頭書に表示する甲所有の施設（以下「賃貸施設」という。）を、この契約書に記載されている条件で、乙に賃貸する。

2 賃貸施設は原則現状有姿とし、別紙□に示す図面と現況が異なる場合、現況を優先することとする。

(賃貸施設の使用)

第2条 乙は、賃貸施設を次の用途に使用し、又は乙から賃貸施設を賃借する者（以下「転借人」という。）に次の用途により使用させるものとする。ただし、甲の承諾を得たときは、乙は賃貸施設の用途を変更することができる。

2 乙は、前項の転借人を決定し、又は変更しようとするときは、あらかじめ甲に通知しなければならない。

3 乙は、転借人との間の賃貸条件を設定し、又は変更しようとするときは、この契約の定めに従うほか、あらかじめ甲と協議するものとする。

4 乙又は転借人は、賃貸施設の共用部、敷地、外灯等については、甲の指示するところに従い、甲及び他の施設の賃借人とこれを共用するものとする。

5 甲は、必要があるときは、賃貸施設の敷地若しくは屋上に工作物を設置し、又は賃貸施設の敷地に造成を加えることができる。

(乙の使用開始可能日)

第3条 乙の賃貸施設の使用開始可能日は、頭書のとおりとし、乙は、この日以後、速やかに、賃貸施設の使用を開始し、又は転借人に使用を開始させなければならない。

2 甲は、甲の都合により前項に規定する使用開始可能日を変更するときは、速やかに、乙に通知するものとする。この場合には、通知状に記載する日をもって前項の使用開始可能日とする。

(契約期間)

第4条 この契約の期間は、頭書に記載するとおりとする。

2 この契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。

3 甲は、第1項に規定する期間満了の1年前から6か月前まで（以下「通知期間」という。）に乙に対し、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するものとする。

4 甲が、前項に規定する通知を行わず、通知期間の経過後乙に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6か月を経過した日に賃貸借は終了する。

5 乙は、第2項又は第8項の規定によりこの契約が終了する日（ただし、甲が第3項に規定する通知をしなかった場合においては、前項に規定する通知をした日から6か月を経過した日をいう。以下「契約終了日」という。）までに、賃貸施設を明け渡し、これを甲に返還しなければならない。

6 乙は、前項の返還をするときは、14日以上の予告期間をもって甲の定める退去届を甲

に提出するものとする。

7 第2項の規定にかかわらず、通知期間内に甲又は乙が再契約を希望する場合には、甲乙間で、再契約について協議できるものとする。

8 甲は、甲が本地域で検討する都市再生事業及び団地再生事業の実施に伴い、賃貸施設を使用し、又は除却する必要があるときは、頭書に記載する契約期間にかかわらず、乙に対し、6か月前までに書面で通知することにより、この契約を解約することができるものとする。

(賃貸料)

第5条 賃貸施設の賃貸料は、頭書のとおりとする。

(賃貸料の変更)

第6条 甲は、次の各号の一に該当するときは、あらかじめ乙と協議のうえ、賃貸料の額及び敷金の額を変更することができる。

- 一 物価その他経済事情の変動に伴い必要があると甲が認めたとき。
- 二 近傍同種の施設の賃貸料との均衡上必要があると甲が認めたとき。
- 三 甲が賃貸施設、附帯施設又は賃貸施設の敷地に改良を施したとき。

(敷金)

第7条 乙は、賃貸料の支払い、損害の賠償その他この契約から生ずる債務を担保するため、敷金として頭書の金額を、甲の定める期日までに、甲の定める方法により、甲に支払うものとする。

2 甲は、乙がこの契約から生じる債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、乙は、賃貸施設を明け渡すまでの間、敷金をもって当該債務の弁済に充てることを請求することができない。

3 甲は、契約が終了し、契約が解除され、契約が拒絶された場合において、賃貸施設が乙から返還されたときは、敷金のうち、賃貸施設の返還時に存する乙の債務弁済に充てた残額を遅滞なく乙に返還するものとする。この場合、その敷金には、利息を付けないものとする。

(共益費)

第8条 乙は、次の各号に掲げる費用（以下「共益費」という。）を毎月負担するものとする。共益費は、頭紙の賃貸料に含むものとする。

- 一 賃貸施設内の電気、水道及びガスの使用に伴う費用
- 二 ごみ集積場へ集められたごみを処分場へ配送する費用
- 三 賃貸施設内の給水施設、汚水処理施設その他の排水施設その他インフラ設備の管理又は運営に要する費用
- 四 賃貸施設がある敷地内の道路、植樹、花壇、芝生等の清掃、消毒及び手入れに要する費用
- 五 賃貸施設の共用部の清掃に要する費用

六 賃貸施設内の機械警備に要する費用

七 その他賃貸施設利用者の共通の利益を図るために、甲が特に必要であると認めたものに要する費用

2 前項の共益費の額は、甲が定めるものとし、甲は、物価の変動又は附帯施設若しくは賃貸施設の敷地の改良等を理由として、あらかじめ乙と協議のうえ、共益費の額を変更することができる。

(賃貸料の支払義務)

第9条 乙の賃貸料の支払義務は、令和 年 月 日から発生するものとする。

2 賃貸施設の使用開始可能日の属する月又は契約終了日の属する月における乙の賃借期間が1月に満たないときの賃貸料は、1月を30日として日割計算した額とし、その日割計算した額に10円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入するものとする。

(賃貸料の支払期日)

第10条 乙は、前条第2項に規定する月の賃貸料については甲の定める期日までに、その他の月の賃貸料については毎月末日までに、甲の定める方法により、甲に支払うものとする。

(遅延利息)

第11条 乙は、乙の責めに帰すべき理由により、賃貸料の全部又は一部の支払を遅延したときは、その支払を遅延した額について、その遅延した期間の日数に応じ、年(365日当たり)14.56パーセントの割合により算定した額を、遅延利息として甲に支払わなければならない。

(賃貸施設使用上の注意等)

第12条 乙は、賃貸施設の使用方法等に関する甲の注意に従って、善良な管理者の注意をもって賃貸施設を使用し、又は転借人に使用させなければならない。

2 乙又は転借人は、賃貸施設の使用に当たって、消防法(昭和23年法律第186号)第8条第1項に定める防火管理者を選任し、遅滞なく所轄消防長又は消防署長に届け出るとともに、甲に通知しなければならない。また、これを解任したときも同様とする。

3 乙又は転借人は、賃貸施設の使用に当たって、賃貸場所の日常的な管理(清掃、電球交換、ゴミ集積場までの運搬等)を実施しなければならない。

(保健及び衛生)

第13条 甲は、公衆衛生上必要があると認めたときは、乙に対して、必要な措置を要求することができる。

(内装工事等の事前協議)

第14条 乙は、乙又は転借人が賃貸施設の内装その他の設備その他の工事(以下「内装工事等」という。)を行うに当たっては、あらかじめ甲と協議の上、その内容、実施期間等について甲の承諾を得るものとする。

2 乙及び転借人は、内装工事等に伴い甲又は第三者に及ぼした損害を賠償しなければな

らない。

(造作等)

第 15 条 乙及び転借人は、甲の承諾を得て賃貸施設に付加した間仕切り、建具その他の造作等について、借地借家法第 33 条に規定する造作買取請求を行わないものとする。

2 前項に規定する造作等について付加される不動産取得税、固定資産税等は、乙又は転借人が負担するものとする。

(契約期間中の修繕)

第 16 条 甲は、第 5 項に定めるものを除き、乙が賃貸施設を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合の修繕に要する費用については、乙の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。

2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。

3 乙は、賃貸施設内に修繕を要する箇所を発見したときは、甲にその旨を通知し修繕の必要について協議するものとする。

4 前項の規定による通知が行われた場合において、第 5 項に定めるものを除き、第 1 項に規定する甲による修繕の必要が明らかに認められるにもかかわらず、甲が正当な理由なく修繕を実施しないときは、乙は自ら修繕を行うことができる。この場合の修繕に要する費用については、第 1 項に準ずるものとする。

5 乙は、に定める乙が実施する修繕及び乙が設置した内装、設備その他の造作等(以下「内装等」という。)に係る修繕については、甲の承諾を得たうえで、乙の負担により修繕を行うものとする。

6 甲は、空調設備及び、エレベーター設備について、日常的な管理や軽微な修繕は行うが、設備の入れ替え等大規模な修繕は行わない。

(原状回復義務)

第 17 条 乙は、契約期間中に乙又は転借人の責めに帰すべき事由により、賃貸施設を汚損し、破損し、若しくは滅失したとき又は乙又は転借人が甲に無断で賃貸施設の原状を変更したときは、直ちに、これを原状に回復し、又は転借人に原状に回復させなければならない。

2 乙及び転借人は、乙又は転借人が設置した内装等についての買取請求権及び有益費償還請求権をあらかじめ放棄するものとする。

3 乙は、第 4 条第 1 項に規定する契約期間の満了によりこの契約が終了した場合、第 22 条の規定により解除され又は第 23 条第 2 項の規定によりこの契約が解約された場合において、乙が賃貸施設を甲に返還するときは、乙は、乙又は転借人が設置した内装等を撤去し、通常の使用に伴い生じた賃貸施設の損耗及び経年変化を除き、賃貸施設を原状に回復しなければならない。ただし、甲の承諾を得た場合はその限りではない。

- 4 前項の場合において、甲は、乙が、原状回復を完了せず、又は完了する見込みがないと認めるときは、乙に代わってこれを行うことができるものとし、乙は、その費用を甲の定める方法により甲に支払うものとする。
- 5 前項の場合において、乙又は転借人が残置した物件があるときは、甲はこれを任意に処分できるものとし、乙及び転借人は、甲に対し損害賠償請求を行わないものとする
(甲の承諾を必要とする事項)

第 18 条 乙は、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、甲が定める書面によって、あらかじめ、甲の承諾を得なければならない。

- 一 賃貸施設の模様替え又は工作をしようとするとき。
- 二 賃貸施設の敷地内に工作をしようとするとき。
- 三 賃貸施設の全部又は一部を第 2 条第 1 項の規定する用途以外に用いようとするとき。
- 四 第 14 条第 1 項の規定に基づき、乙又は転借人が内装工事等を行おうとするとき。
- 五 乙又は転借人が広告を賃貸施設、森之宮団地内(あらかじめ甲の定めた場所を除く。)に掲示しようとするとき。

(甲に対する通知等)

第 19 条 乙は、次の各号の一に該当するときは、直ちに、その旨を甲に通知しなければならない。

- 一 乙又は転借人が引き続き 7 日以上賃貸施設を閉鎖するとき。
- 二 乙又は転借人が住所若しくは主たる事務所の所在地又は氏名若しくは名称を変更したとき。
- 三 乙又は転借人が死亡若しくは解散したとき、又は後見、保佐、補助若しくは任意後見が開始されるとき並びにこれらを取り消され、終了したとき。
- 四 乙又は転借人が強制執行、仮差押え、仮処分若しくは競売の申立てを受けたとき、又は再生手続開始の申立てがあったとき。(自己申立てを含む。)
- 五 乙又は転借人に対して破産の申立て(自己申立てを含む。)又は更正手続開始の申立て(自己申立てを含む。)があったとき。
- 六 賃貸施設が汚損、破損又は滅失したとき。
- 七 第 2 条第 2 項の規定に基づき、転借人を決定し、又は変更しようとするとき。

2 甲は、乙又は転借人が正当な理由なく、引き続き 7 日以上賃貸施設を閉鎖しているときは、乙に対し、賃貸施設の再開を勧告することができる。この場合には、乙は、甲の勧告に応じなければならない。

3 賃貸施設の躯体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、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、賃貸料は、その使用できなくなった部分の割合に応じて、甲乙協議の上、減額されるものとする。この場合において、甲は代替手段等の提供をもって賃貸料の減額に代えることができるものとする。

(転貸等の禁止)

第20条 乙は、賃貸施設の賃借権を譲渡し、又は賃貸施設を他の施設と交換してはならない。

2 乙は、転借人に賃貸施設の全部若しくは一部を再転貸させ、若しくは賃貸施設の転借権を譲渡させ、又は賃貸施設を他の施設と交換させてはならない。

(反社会的勢力の排除)

第21条 乙は、乙又は乙の役員等(乙が個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所(常時契約を締結する事務所をいう。)の代表者、理事その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。)が、次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ、将来にわたっても該当しないことを確約する。

一 暴力団(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をいう。以下同じ。)又は暴力団員(同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)であること。

二 自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしていること。

三 暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していること。

四 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていること。

五 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していること。

2 乙は、次の行為を行わないことを確約する。

一 自ら又は第三者を利用して、甲に対して、暴力的な又は法的責任を超えた不当な要求行為、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為、偽計若しくは威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為その他これらに準ずる行為を行うこと。

二 賃貸施設の全部又は一部を暴力団の事務所その他の活動の拠点の用に供すること。

三 賃貸施設内において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、若しくは威勢を示すことにより、賃貸住宅の居住者及び他の施設の賃借人に不安を覚えさせること又は賃貸施設に反復継続して前項各号に該当する者を出入りさせること。

3 前2項の内容は、転借人にも同様とする。

(甲の契約解除権等)

第22条 甲は、乙が次の各号の一に該当するときは、催告によらないでこの契約を解除し、又は第7条第4項におけるこの契約の再契約を拒絶することができる。

一 賃貸施設の賃借申込書に虚偽の事項を記載し、その他不正な手段により賃貸施設を賃借りしたとき。

二 賃貸料を3か月以上滞納したとき。

三 賃貸料の支払をしばしば遅延することにより、その支払能力がないと甲が認め、か

つ、その遅延がこの契約における甲乙間の信頼関係を著しく害するものであると甲が認めるとき。

四 甲の承諾を得ないで第 18 条各号に掲げる行為を行ったとき。

五 第 19 条第 1 項に規定する甲に対する通知を怠ったとき。

六 賃貸施設、附帯施設又は賃貸施設の敷地を、乙又は転借人の故意又は重大な過失により、汚損し、破損し、又は滅失したとき。

七 第 19 条第 2 項の規定による甲の勧告に応じなかったとき。

八 第 20 条の規定に違反したとき。

九 乙又は転借人に施設利用及び周辺住宅における生活の秩序を乱す行為があったとき。

十 施設利用について主務官庁から許可が得られないとき又は許可の取消処分を受けたとき。

十一 施設利用の全部を廃止するに至ったとき。

十二 乙又は乙の役員等が、前条第 1 項各号に該当することが判明したとき。

十三 前条第 2 項各号に掲げる行為を行ったとき。

十四 その他この契約に違反したとき。

(契約期間中の解約)

第 23 条 乙は、第 4 条に規定する契約期間中は、原則としてこの契約を解約することができないものとする。

2 前項の規定にかかわらず、解約がやむを得ない特段の事情が発生したと甲が認めるときは、この契約の解約について甲乙協議の上、決定するものとする。

3 乙は、前条又は前項の規定によりこの契約が解除された場合は、違約金として金円を甲の定める方法により甲に支払わなければならない。

(契約の終了等)

第 24 条 第 4 条に規定する契約期間の満了によりこの契約が終了した場合、第 22 条の規定によりこの契約が解除され又は第 23 条第 2 項の規定によりこの契約が解約された場合は、原則として、乙は、甲の定める期限までに、原状回復の上、賃貸施設を甲に返還しなければならない。

2 乙が前項の規定する期限内に原状回復を行わないときは、甲は、これを乙に代わって行い、その費用を乙に請求できるものとする。また、乙又は転借人が残置した物件については甲が任意に処分することができるものとし、乙又は転借人は、甲に対し損害賠償請求を行わないものとする。

(不法使用による賠償金等)

第 25 条 乙は、契約終了日までに賃貸施設を甲に明け渡さないときは、契約終了日の翌日から起算して明渡しの日まで（以下この条において「不法使用期間」という。）の賃貸料相当額の 倍の金額を、甲に支払わなければならない。

2 第 18 条及び第 19 条の規定は、乙の不法使用期間中にこれを準用するものとする。

(免責事項)

第 26 条 甲が行う建物の修繕又は改造等のため、乙又は転借人に対し、賃貸施設又は共用部分等の一部若しくは全部の使用を禁止し、又は使用上の制約が行われても、甲はその責めを負わないものとする。

(賃貸施設に関する調査)

第 27 条 乙は、甲が賃貸施設の管理上、賃貸施設に関して調査を求めたときは、これに協力しなければならない。

(必要書類の提出)

第 28 条 乙は、甲が賃貸施設の管理上必要があると認めて要求したときは、乙、乙の役員等、転借人、乙の従業員の住民票の写し等甲が定める証明書を、甲に提出しなければならない。

(資産区分等)

第 29 条 賃貸施設の資産区分、修繕区分、管理区分（以下「資産区分等」という。）は別紙○のとおりとし、別紙○に記載のない項目が生じたときは、双方誠意をもって協議し、その取扱いを決定するものとする。

(内装工事等)

第 30 条 乙は、内装工事等を乙の責任において、かつ、乙の費用負担において、実施するものとする。

2 乙は、内装工事等に着手するまでに、賃貸施設の管理責任者及び内装工事等施工に関する責任者（以下「管理責任者等」という。）をあらかじめ、書面により甲に通知するものとする。

3 管理責任者等は、甲の指定する監督員の監督又は指示に従い、内装工事等に関する一切の事務を処理するものとする。

4 内装工事等施工期間は、甲が別途承諾した期間とする。

5 乙は、前項に定める期間内に内装工事等を完成できないときは、直ちに、その理由を付して、甲の承諾を得るものとする。

6 乙及び転借人は、内装工事等の施工において、甲及び第三者の工事に支障を来さないよう、かつ、甲及び第三者の生命・身体・財産に損害を与えないように、善良なる管理者の注意をもって実施するものとする。

(甲の免責事項並びに契約の消滅)

第 31 条 天災地変その他甲の責に帰すことのできない事由により本物件が著しく毀損し現況に回復することが不可能となったとき、又は乙が本物件を使用することができなくなったときは、この契約は当然に消滅する。この場合における乙の被った損害について、甲は何等の責を負わず、乙は名目の如何を問わず甲に対して金銭その他の請求は一切できないものとする。

(特記事項)

第 32 条 乙は、この契約期間内において本物件の属する建物を含めた区域内における都市再生事業及び団地再生事業が実施される場合、甲又は都市再生事業及び団地再生事業の施行者に対し、本物件に係る借家権（都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）第 77 条第 5 項に定めるものを含む。）を主張しないものとする。

2 乙は、この契約期間内において本物件の属する建物を含めた区域内における都市再生事業及び団地再生事業が実施される場合、甲又は都市再生事業及び団地再生事業の施行者に対し、乙が本物件に付属した内装、付帯設備その他一切の付帯物について、都市再生事業及び団地再生事業の施行に起因する補償その他一切の金銭の請求を行わないものとする。

（甲への連絡方法）

第 33 条 甲は、この契約に基づく乙との連絡事務を行う者を置き、乙は、原則として、甲に対する一切の連絡をこの者にするものとする。

（管轄裁判所）

第 34 条 この契約に関して甲乙間に権利義務の争いがあるときは、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。

（協議）

第 35 条 この契約に定めのない事項又はこの契約に関し、疑義を生じた事項については、甲乙協議して定めるものとする。

以 上

令和 年 月 日

定期建物賃貸借契約についての説明

賃貸人（甲） 住所 大阪市北区梅田一丁目 13 番 1 号

氏名 独立行政法人都市再生機構西日本支社

理事・支社長 高原 功 印

下記建物について定期建物賃貸借契約を締結するに当たり、借地借家法第 38 条第 2 項に基づき、次のとおり説明します。

下記建物の賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、期間の満了の日までに、下記建物を明け渡さなければなりません。

記

(1)賃貸施設の表示	施設名称所		
	所在地		
(2)契約期間	使用開始可能日	令和 年 月 日から	年 か月間
	契約期間（終期）	令和 年 月 日まで	

上記建物につきまして、借地借家法第 38 条第 2 項に基づく説明を受けました。

令和 年 月 日

賃借人（乙）

印

