**サーキュラーフィールドOSAKAに関する基本協定書（案）、事業用定期借地権設定契約のための覚書（案）、**

**事業用定期借地権設定契約公正証書（案）　新旧対照表**

◎サーキュラーフィールドOSAKAに関する基本協定書（案）

| 旧 | 新 |
| --- | --- |
| １ページ（略）次のとおり借地借家法（平成３年法律第90号）第23条に基づく事業用借地権設定のための基本協定を締結する。 | １ページ（略）次のとおり借地借家法（平成３年法律第90号）第23条第２項に基づく事業用定期借地権設定のための基本協定を締結する。 |
| ２ページ（関係機関等との協議等）第７条　乙は、契約の締結に先立ち、甲並びに堺市等の関係機関等と協議の上、本事業実施に際して必要な手続きを進めなければならない。 | ２ページ（関係機関等との協議等）第７条　乙は、契約の締結に先立ち、甲及び堺市等の関係機関等と協議の上、本事業実施に際して必要な手続きを進めなければならない。 |
| ２ページ（準備行為）第８条　甲と乙は、契約の締結前であっても、自己の費用と責任において、本事業の実施に関して必要な準備行為を行うものとする。 | ２ページ（準備行為）第８条　甲及び乙は、契約の締結前であっても、自己の費用と責任において、本事業の実施に関して必要な準備行為を行うものとする。 |
| ２ページ（契約不調の場合における処理）第９条　事由の如何を問わず契約の締結に至らなかった場合、甲及び乙が本事業の準備に関して既に支出した費用はそれぞれの負担とし、互いに請求しない。ただし、第４条に定める予約金の取り扱いについては、第13条に定めるとおりとする。 | ２ページ（契約不調の場合における処理）第９条　事由の如何を問わず、乙の責めに帰すべき事由なくして、契約の締結に至らなかった場合、甲及び乙が本事業の準備に関して既に支出した費用はそれぞれの負担とし、互いに請求しない。また、甲及び乙は、相互に損害賠償を請求しない。ただし、第４条に定める予約金の取り扱いについては、第13条に定めるとおりとする。 |
| ２ページ（協定有効期間満了時における取扱い）第13条 （略）３　甲乙相互の責めに帰することが出来ない事由により契約の締結に至らずに契約期日を迎えた場合、乙は甲に対し第４条第１項の予約金の還付を請求することができる。 | ２ページ（協定有効期間満了時における取扱い）第13条 （略）３　甲乙相互の責めに帰することができない事由により契約の締結に至らずに契約期日を迎えた場合、乙は甲に対し第４条第１項の予約金の還付を請求することができる。 |
| ３ページ（本協定の解除）第14条　甲は、次の各号に掲げるいずれかの事由が生じた場合は、本協定を解除することができる。（１）乙の責めに帰すべき事由により、乙が第４条の事業を実施できなくなったとき。（２）　（略）（３）天災地変等により、乙が本件土地を第４条に定める用途に使用できなくなったとき。（４） （略） | ３ページ（本協定の解除）第14条　甲は、次の各号に掲げるいずれかの事由が生じた場合は、本協定を解除することができる。（１）乙の責めに帰すべき事由により、乙が第５条に定める事業を実施できなくなったとき。（２）　（略）（３）天災地変等により、乙が本件土地を第５条に定める用途に使用できなくなったとき。（４） （略） |
| ３ページ | ３ページ（秘密保持）第15条　甲及び乙は、本事業に関して知り得たすべての情報について守秘義務を負い、当該情報を第三者に開示又は漏洩してはならず、本事業の目的以外に使用してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。（１）公知の情報である場合（２）甲及び乙が守秘義務の対象としない情報であることを承諾した場合（３）裁判所により開示が命じられた場合２　前項の規定は、本協定書及び契約が満了又は解除された後も引き続き効力を有する。 |
| ３ページ（管轄裁判所）第15条　本協定は、日本国の法令に従い解釈され、本協定に関する一切の裁判は、大阪地方裁判所を第一番の管轄裁判所とする。 | ３ページ（管轄裁判所）第16条　本協定は、日本国の法令に従い解釈され、本協定に関する一切の裁判は、大阪地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。 |
| ３ページ（疑義等の決定）第16条 （略） | ３ページ（疑義等の決定）第17条 （略） |
| ３ページ　この協定書の締結を証するため、本書２通を作成し、甲乙が記名押印の上、各１通を保有する。 | ４ページ　本協定書の締結を証するため、本書２通を作成し、甲乙が記名押印の上、各１通を保有する。 |

◎事業用定期借地権設定契約のための覚書（案）

| 旧 | 新 |
| --- | --- |
| ４ページ（賃貸借契約の締結）第１条 （略）２　本件借地権については、法第３条から第８条、第13条、第18条及び民法第619条の適用はないものとする。３　本件借地権については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また乙は、法第13条の規定による建物の買取りを請求することができないものとする。 | ５ページ（賃貸借契約の締結）第１条 （略）２　本件借地権については、法第３条から第８条、第13条、第18条及び民法第619条の適用はない。３　本件借地権については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また乙は、法第13条の規定による建物の買取りを請求することができない。 |
| ４ページ（使用用途）第２条 （略）２　乙は、本条に定める事業の内容を変更する場合は、その都度、甲と協議するものとする。 | ５ページ（使用用途）第２条 （略）２　乙は、本条に定める事業の内容を変更する場合は、その都度、甲と協議する。 |
| ４ページ（賃貸借期間）　第３条 （略）　２　本件借地権は、前項に規定する期間の満了により消滅し、本契約は更新されないものとする。但し、甲及び乙は、協議の上、本契約が終了した翌日から開始する新たな借地権設定契約を締結することができる。 | ５ページ（賃貸借期間）　第３条 （略）　２　本件借地権は、前項に規定する期間の満了により消滅し、本契約は更新されない。但し、甲及び乙は、協議の上、本契約が終了した翌日から開始する新たな事業用定期借地権設定契約を締結することができる。 |
| ５ページ（保証金）第５条１　保証金として乙は甲に対し、金＜年額貸付料＞円を本契約日に預託するものとする。２　保証金は無利息とし、甲は、本契約が終了したとき（第16条による解約の場合を含む。）には本件土地の明渡しを受け、かつ第18条第２項の規定による登記が完了したことを確認した後、乙に返還するものとする。 | ６ページ（保証金）第５条１　保証金として乙は甲に対し、金＜年額貸付料＞円を本契約日に預託する。２　保証金は無利息とし、甲は、本契約が終了したとき（第16条による合意解除の場合を含む。）には本件土地の明渡しを受け、かつ第18条第２項の規定による登記が完了したことを確認した後、乙に返還する。 |
| ５ページ（貸付料の支払）第７条２　乙が前項の各支払期限までに貸付料を支払わなかったときは、乙は、甲に対し、支払日の翌日から支払済みの日までの経過日数につき、当該未払い貸付料に対する年率３パーセントの割合による延滞金を支払わなければならない。 | ６ページ（貸付料の支払）第７条２　乙が前項の各支払期限までに貸付料を支払わなかったときは、乙は、甲に対し、支払日の翌日から支払済みの日までの経過日数につき、当該未払い貸付料に対する年３パーセントの割合による延滞金を支払わなければならない。 |
| ６ページ（善管注意義務）第９条　乙は、善良な管理者の注意をもって本件土地を使用するものとし、本件土地の維持管理に必要な費用は、すべて乙が負担するものとする。 | ７ページ（善管注意義務）第９条　乙は、善良な管理者の注意をもって本件土地を使用するものとし、本件土地の維持管理に必要な費用は、すべて乙が負担する。 |
| ６ページ（譲渡・転貸等の禁止）第10条 （略）２　乙が甲の書面による事前の承諾を得て第三者に本件借地権を譲渡し、又は本件土地を転貸するときは、乙は、遅滞なく当該譲渡先又は転貸先となるものに対し、本件賃貸借が期間満了により終了する年月日を告知するとともに、甲に対し、告知した日を書面で通知するものとする。 | ７ページ（譲渡・転貸等の禁止）第10条 （略）２　乙が甲の書面による事前の承諾を得て第三者に本件借地権を譲渡し、又は本件土地を転貸するときは、乙は、遅滞なく当該譲渡先又は転貸先となるものに対し、本件賃貸借が期間満了により終了する年月日を告知するとともに、甲に対し、告知した日を書面で通知する。 |
| ６ページ（使用上の制限）第11条　乙は、次の各号の行為をするときは、甲の書面による事前の承認を受けなければならない。(1)・(2)　（略）(3) 本件土地上の建物又は設備の譲渡。(4) （略）(5) 本件土地上の建物及び本件土地上の設備全部の賃貸又は事業の譲渡。 | ７ページ（使用上の制限）第11条　乙は、次の各号の行為をするときは、甲の書面による事前の承認を受けなければならない。(1) ・(2)　（略）(3) 本件土地上の建物又は設備の譲渡又は賃貸。(4) （略）(5) 本件土地上の建物及び設備への抵当権若しくは根抵当権等担保権の設定、その他の使用権若しくは収益を目的とする権利の設定。(6) 第２条第１項に定める事業の譲渡。 |
| ７ページ（使用上の義務）第12条 （略）２　前項にかかる費用は、全て乙が負担するものとする。 | ８ページ（使用上の義務）第12条 （略）２　前項にかかる費用は、全て乙が負担する。 |
| ７ページ（実地調査等）第14条　甲は、必要があると認めたときは、甲の指定する職員を、その状況について調査させ、又は乙に状況の報告を求めることができる。この場合、乙は、合理的な理由がないかぎり、その調査を拒み、妨げ、又は報告を怠ってはならない。 | ８ページ（実地調査等）第14条　甲は、必要があると認めたときは、甲の指定する職員を、その状況について調査させ、又は乙に状況の報告を求めることができる。この場合、乙は、合理的な理由がない限り、その調査を拒み、妨げ、又は報告を怠ってはならない。 |
| ８ページ（乙からの解約）第16条　乙は甲に対し１年分の貸付料相当額の金員を支払ったときは、乙はいつでも本契約を解約することができる。この場合、乙は甲に対し、支払済みの貸付料の返還を請求することはできない。 | ９ページ（合意解除）第16条　本契約に特別の定めがある場合を除き、合理的でやむを得ない理由がある場合においては、甲乙両者は協議の上、合意により、貸付期間中であっても本契約を解除することができる。この場合、乙は甲に対し、支払済みの貸付料の返還を請求することはできない。 |
| ８ページ（契約の失効）第17条 （略）２　天災地変、その他の不可抗力により本件土地の使用が不能となり、又は制限され、そのため甲及び乙の事業継続が著しく困難となったときは、本契約は当然に終了するものとし、この場合、甲及び乙は、相互に損害賠償を請求しないこととする。 | ９ページ（契約の失効）第17条 （略）２　天災地変、その他の不可抗力により本件土地の使用が不能となり、又は制限され、そのため甲及び乙の事業継続が著しく困難となったときは、本契約は当然に終了するものとし、この場合、甲及び乙は、相互に損害賠償を請求しない。 |
| ８ページ（本件土地の返還）　第18条 （略）　２　乙は、本件土地の返還に際しては、速やかに建物の滅失登記手続をしなければならない。 | ９ページ（本件土地の返還）　第18条 （略）　２　乙は、本件土地の返還に際しては、速やかに建物の滅失登記をしなければならない。 |
| ８ページ | 10ページ（登記）第19条　乙は本件土地上の建物について、表示登記及び保存登記を行うことができる。２　乙は、前項の登記をした場合は、その完了後、建物にかかる全部事項証明書１通を甲に提出しなければならない。３　本件借地権については、登記を行うことができない。 |
| ８～10ページ（本件土地の明渡し等）第19条　（略）２　本契約が前項以外の事由により終了する場合は、甲及び乙は、協議の上、建物の取壊しなど、本件土地の明渡しに必要な事項を定めるものとする。（立退料等）第20条　本契約が終了した場合、乙は甲に対し、事由の如何を問わず、移転料、立退料その他名目の一切の金銭の請求はできないものとする。（損害賠償）　第21条　乙が本契約に定める義務を履行しないために、甲が損害を蒙ったときは、甲は乙に対し、第19条第４項に定める損害金の他、その賠償を請求することができる。（強制執行の認諾）　第22条　甲及び乙は、本契約に基づく一定額の金銭債務を履行しないときは直ちに強制執行に服する旨陳述する。（疑義等の決定）　第23条　（略）（管轄裁判所）　第24条　（略）（費用負担）第25条　（略） | 10～11ページ（本件土地の明渡し等）第20条　（略）２　本契約が前項以外の事由により終了する場合は、甲及び乙は、協議の上、建物の取壊しなど、本件土地の明渡しに必要な事項を定める。（立退料等）第21条　本契約が終了した場合、乙は甲に対し、事由の如何を問わず、移転料、立退料その他名目の一切の金銭の請求はできない。（損害賠償）　第22条　乙が本契約に定める義務を履行しないために、甲が損害を被ったときは、甲は乙に対し、第20条第４項に定める損害金の他、その賠償を請求することができる。（強制執行の認諾）　第23条　甲及び乙は、本契約に基づく金銭債務を履行しないときは直ちに強制執行に服する旨陳述する。（疑義等の決定）　第24条　（略）（管轄裁判所）　第25条　（略）（費用負担）第26条　（略） |

◎事業用定期借地権設定契約公正証書（案）

| 旧 | 新 |
| --- | --- |
| 11ページ（賃貸借期間）　第3条 （略）　２　本件借地権は、前項に規定する期間の満了により消滅し、本契約は更新されない。但し、甲及び乙は、協議の上、本契約が終了した翌日から開始する新たな借地権設定契約を締結することができる。 | 12ページ（賃貸借期間）　第3条 （略）　２　本件借地権は、前項に規定する期間の満了により消滅し、本契約は更新されない。但し、甲及び乙は、協議の上、本契約が終了した翌日から開始する新たな事業用定期借地権設定契約を締結することができる。 |
| 11ページ（保証金）第５条 （略）２　保証金は無利息とし、甲は、本契約が終了したとき（第16条による解約の場合を含む。）には本件土地の明渡しを受け、かつ第18条第２項の規定による登記が完了したことを確認した後、乙に返還するものとする。 | 12ページ（保証金）第５条 （略）２　保証金は無利息とし、甲は、本契約が終了したとき（第16条による合意解除の場合を含む。）には本件土地の明渡しを受け、かつ第18条第２項の規定による登記が完了したことを確認した後、乙に返還するものとする。 |
| 12ページ（貸付料の支払）第７条２　乙が前項の各支払期限までに貸付料を支払わなかったときは、乙は、甲に対し、支払日の翌日から支払済みの日までの経過日数につき、当該未払い貸付料に対する年率３パーセントの割合による延滞金を支払わなければならない。 | 13ページ（貸付料の支払）第７条２　乙が前項の各支払期限までに貸付料を支払わなかったときは、乙は、甲に対し、支払日の翌日から支払済みの日までの経過日数につき、当該未払い貸付料に対する年３パーセントの割合による延滞金を支払わなければならない。 |
| 13ページ（使用上の制限）第11条　乙は、次の各号の行為をするときは、甲の書面による事前の承認を受けなければならない。(1)・(2)　（略）(3) 本件土地上の建物又は設備の譲渡。(4)　（略）(5) 本件土地上の建物及び本件土地上の設備全部の賃貸又は事業の譲渡。 | 14ページ（使用上の制限）第11条　乙は、次の各号の行為をするときは、甲の書面による事前の承認を受けなければならない。(1)・(2)　（略）(3) 本件土地上の建物又は設備の譲渡又は賃貸。(4)　（略）(5) 本件土地上の建物及び設備への抵当権若しくは根抵当権等担保権の設定、その他の使用権若しくは収益を目的とする権利の設定。(6) 第２条第１項に定める事業の譲渡。 |
| 14ページ（契約の解除）　第15条 （略）　２（３）　破産、民事再生、会社更生又はこれらに準ずる法的手続きの開始決定があったとき。 | 15ページ（契約の解除）　第15条 （略）　２（３）　破産、民事再生、会社更生又はこれらに準ずる法的手続きの申し立てがあったとき。 |
| 15ページ（乙からの解約）第16条　乙は甲に対し１年分の貸付料相当額の金員を支払ったときは、乙はいつでも本契約を解約することができる。この場合、乙は甲に対し、支払済みの貸付料の返還を請求することはできない。 | 16ページ（合意解除）第16条　本契約に特別の定めがある場合を除き、合理的でやむを得ない理由がある場合においては、甲乙両者は協議の上、合意により、貸付期間中であっても本契約を解除することができる。この場合、乙は甲に対し、支払済みの貸付料の返還を請求することはできない。 |
| 15ページ（本件土地の返還）　第18条 （略）　２　乙は、本件土地の返還に際しては、速やかに建物の滅失登記手続をしなければならない。 | 17ページ（本件土地の返還）　第18条 （略）　２　乙は、本件土地の返還に際しては、速やかに建物の滅失登記をしなければならない。 |
| 16ページ | 17ページ（登記）第19条　乙は本件土地上の建物について、表示登記及び保存登記を行うことができる。２　乙は、前項の登記をした場合は、その完了後、建物にかかる全部事項証明書１通を甲に提出しなければならない。３　本件借地権については、登記を行うことができない。 |
| 16～17ページ（本件土地の明渡し等）第19条　（略）（立退料等）第20条　（略）（損害賠償）　第21条　乙が本契約に定める義務を履行しないために、甲が損害を蒙ったときは、甲は乙に対し、第19条第４項に定める損害金の他、その賠償を請求することができる。（強制執行の認諾）　第22条　甲及び乙は、この契約に基づく一定額の金銭債務を履行しないときは直ちに強制執行に服する旨陳述した。（疑義等の決定）　第23条　（略）（管轄裁判所）　第24条　（略）（費用負担）第25条　（略） | 17～18ページ（本件土地の明渡し等）第20条　（略）（立退料等）第21条　（略）（損害賠償）　第22条　乙が本契約に定める義務を履行しないために、甲が損害を被ったときは、甲は乙に対し、第20条第４項に定める損害金の他、その賠償を請求することができる。（強制執行の認諾）　第23条　甲及び乙は、本契約に基づく金銭債務を履行しないときは直ちに強制執行に服する旨陳述した。（疑義等の決定）　第24条　（略）（管轄裁判所）　第25条　（略）（費用負担）第26条　（略） |