

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）<u>第 23 条</u>に基づく<u>事業用借地権</u>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）<u>第 23 条第 2 項</u>に基づく<u>事業用定期借地権</u>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<u>並びに</u>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<u>及び</u>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<u>と</u>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<u>及び</u>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、<u>乙の責めに帰すべき事由なくして</u>、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。<u>また、甲及び乙は、相互に損害賠償を請求しない。</u>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<u>出来ない</u>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<u>できない</u>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。

旧	新
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審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。

旧	新
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<u>年率 3 パーセント</u>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<u>年 3 パーセント</u>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<u>負担するものとする</u>。	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<u>負担する</u>。
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<u>通知するものとする</u>。	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<u>通知する</u>。
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<u>本件土地上の設備全部の賃貸又は事業の譲渡</u>。	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<u>又は賃貸</u>。 (4) (略) (5) 本件土地上の建物及び<u>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</u>。 <u>(6) 第 2 条第 1 項に定める事業の譲渡</u>。
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<u>負担するものとする</u>。	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<u>負担する</u>。

旧	新
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<u>かぎり</u>、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<u>限り</u>、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 <u>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。</u>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<u>請求しない。</u>
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<u>滅失登記</u>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<u>滅失登記</u>をしなければならない。
8 ページ	10ページ (登記) <u>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。</u> <u>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。</u> <u>3 本件借地権については、登記を行うことができない。</u>

旧	新
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<u>定めるものとする。</u> (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<u>できないものとする。</u> (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、<u>第 19 条</u>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<u>一定額の金銭債務</u>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<u>定める。</u> (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<u>できない。</u> (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<u>被</u>ったときは、甲は乙に対し、<u>第 20 条</u>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<u>金銭債務</u>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。

旧	新
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き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。

旧	新
16～17 ページ (本件土地の明渡し等) <u>第 19 条</u> (略) (立退料等) <u>第 20 条</u> (略) (損害賠償) <u>第 21 条</u> 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、<u>第 19 条</u>第 4 項に定める損害金その他、その賠償を請求することができる。 (強制執行の認諾) <u>第 22 条</u> 甲及び乙は、<u>この契約</u>に基づく<u>一定額の金銭債務</u>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) <u>第 23 条</u> (略) (管轄裁判所) <u>第 24 条</u> (略) (費用負担) <u>第 25 条</u> (略)	17～18ページ (本件土地の明渡し等) <u>第 20 条</u> (略) (立退料等) <u>第 21 条</u> (略) (損害賠償) <u>第 22 条</u> 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<u>被</u>ったときは、甲は乙に対し、<u>第 20 条</u>第 4 項に定める損害金その他、その賠償を請求することができる。 (強制執行の認諾) <u>第 23 条</u> 甲及び乙は、<u>本契約</u>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) <u>第 24 条</u> (略) (管轄裁判所) <u>第 25 条</u> (略) (費用負担) <u>第 26 条</u> (略)