

大洋リアルエステート株式会社

甲第 37 号証

送信者: "大洋リアルエステート株式会社"
宛先: "三菱地所 速水" hayamizu@>
送信日時: 2007年4月23日 13:33
添付: 定期借地権設定契約070423TREtoMEC.doc
件名: [(仮)御堂筋共同ビル]定期借地契約ドラフト
三菱地所株式会社
速水様

お世話になっております。
定期借地契約ドラフトを送信いたします。
当社の修正箇所及びコメントは黄色のマーカーです。
ご確認の程、宜しくお願い申し上げます。

大洋リアルエステート株式会社
横田

とき。

2. 前項により本契約が解除された場合、乙は甲に対して、違約金等損害賠償の責任を負うものとする。

(1) この場合の違約金として、甲は乙に対して、第2条に定める賃貸借期間の残期間の賃料相当額を請求することができる。但し、乙の甲に対する損害賠償はかかる違約金に限られないものとする。

(2) また、前項による本契約解除後も本件建物の各テナントが同建物の賃借を継続できる場合である等、乙がその故意又は過失によると否とにかかわらず本件土地を第16条に従い甲に明渡し返還することができない場合は、甲は乙に対して本件建物を無償にて甲に譲渡するよう請求することができる。かかる譲渡による本件建物の所有権移転登記に要する費用は乙が負担する。

第16条（明渡義務）

契約期間の満了または契約の解除により本契約が終了する場合、乙は本件土地を更地の状態（本件建物の基礎及び杭も撤去する。ただし、本契約締結前から既に本件土地に存在する地中埋設物は撤去対象から除外する。）にしたうえで、期間満了の場合は本契約終了時またはそれ以前に、解除の場合は本契約終了後直ちに甲に明渡し返還しなければならない。本契約終了に伴う本件建物の各テナントへの通知、各テナントの本件建物からの退去、本件建物の収去等に関する事務は、乙がその責任・費用をもって遂行し、甲に何らの責任・費用を負担させないものとし、乙はその故意又は過失によると否とにかかわらず本件建物の明渡し・返還の遅延に基づき甲に生じた一切の損害を賠償するものとする。また、乙は、本件土地の明渡し・返還に際し、甲に対して、立退料、移転料、補償金等名目の如何にかかわらず金員の請求を行うことができない。

第17条（明渡し完了までの使用料）

期間満了により本契約が終了したにもかかわらず、乙が前条第1項に従い更地化して本件土地を明け渡さない場合、乙は、本契約終了の翌日から明渡し完了に至るまでの本件賃料相当額の倍額の損害金その他乙が負担すべき諸費用相当額を甲に支払い、かつ明渡し遅延により甲が被った損害を賠償しなければならない。

第18条（甲の立入検査）

1. 甲もしくはその使用人または甲の指定する者は、本件土地の管理上必要あるときは、あらかじめ乙の承諾を得たうえで本件土地内に立入り、これを点検し、適宜措置を講ずることができる。ただし、緊急または非常の場合であって、甲があらかじめ乙の承諾を得ることができないときは、事後、速やかに乙に通知し、了承を受ければ足りるものとする。
2. 前項の場合、乙は甲の措置に協力しなければならない。

第19条（登記）

1. 甲及び乙は、本契約を締結した後、遅滞なく本件土地について、定期借地権設定登記及び保証金返還請求権を被担保債権とする抵当権設定登記を行う。かかる登記に要する費用は乙が負担する。

大洋リアルエステート株式会社

送信者: <hayamizu@>
宛先: "大洋リアルエステート株式会社"
送信日時: 2007年5月2日 19:37
添付: 定期借地権設定契約070502MECtoTRE様.doc
件名: [(仮)御堂筋共同ビル]定期借地契約案の件
横田様。

お世話になります。
頭書の件、遅くなり恐縮ですが、
お送りいたします。
宜しくお願い申し上げます。
(See attached file: 定期借地権設定契約070502MECtoTRE様.doc)

.....
三菱地所株式会社 資産開発事業部
速水 徹
tel 03-3287-6939
fax 03-3214-8642
E-mail hayamizu@
.....

の優先交渉権（30日間）の付与、②承諾料について削除、③否認弁となった場合の扱い（相手方は賠償できる）のミラー記載の有無、④ に関する基本的なご見解を伺いたしたいと思います。

第15条（契約の解除）

1. 乙が次の各号の一に該当するときは、甲は何らの催告なしに本契約を解除することができる。
 - (1) 本件賃料その他本契約に基づく債務の支払いを23ヵ月以上怠り、その是正を求める甲の書面による催告を受領した後10日以内にかかる不履行を治癒しなかったとき。
 - (2) 乙が支払いを停止し、または乙につき手形交換所における取引停止処分、滞納処分、破産手続開始申立、特別清算開始申立もしくは民事再生手続開始申立その他適用ある倒産手続開始の申立がなされたとき（ただし、第三者からの申立については、裁判所による手続開始決定または保全管理人の選定等保全手続の開始決定が下された場合に限る。）。
 - (3) 本契約または本契約に付随して締結した変更契約等につき重大な違反があり、その是正を求める甲の書面による催告を受領した後30日以内にかかる不履行を治癒しなかったとき。

2. 前項により本契約が解除された場合、乙は甲に対して、違約金等損害賠償の責任を負うものとする。【MEC0502 下記条項については当方としても慎重に検討します。】

(1) この場合の違約金として、甲は乙に対して、第2条に定める賃貸借期間の残期間の賃料相当額を請求することができる。但し、乙の甲に対する損害賠償はかかる違約金に限られないものとする。

(2) また、前項による本契約解除後も本件建物の各テナントが同建物の賃借を継続できる場合である等、乙がその故意又は過失によると否にかかわらず本件土地を第15条に従い甲に明渡し返還することができない場合は、甲は乙に対して本件建物を無償にて甲に譲渡するよう請求することができる。かかる譲渡による本件建物の所有権移転登記に要する費用は乙が負担する。

第16条（明渡義務）

契約期間の満了または契約の解除により本契約が終了する場合、乙は本件土地を更地の状態（本件建物の基礎及び杭も撤去する。ただし、本契約締結前から既に本件土地に存在する地中埋設物は撤去対象から除外する。）にしたうえで、期間満了の場合は本契約終了時またはそれ以前に、解除の場合は本契約終了後直ちに甲に明渡し返還しなければならない。 本契約終了に伴う本件建物の各テナントへの通知、各テナントの本件建物からの退去、本件建物の収去等に関する事務は、乙がその責任・費用をもって遂行し、甲に何らの責任・費用を負担させないものとし、乙はその故意又は過失によると否にかかわらず本件建物の明渡し・返還の遅延に基づき甲に生じた一切の損害を賠償するものとする。 また、乙は、本件土地の明渡し・返還に際し、甲に対して、立退料、移転料、補償金等名目の如何にかかわらず金銭の請求を行うことができない。

第17条（明渡し完了までの使用料）

期間満了により本契約が終了したにもかかわらず、乙が前条第1項に従い更地化して本件土地を明け渡さない場合、乙は、本契約終了の翌日から明渡し完了に至るまでの本件賃料相当額の倍額の損害金その他乙が負担すべき諸費用相当額を甲に支払い、かつ明渡し遅延により甲が被った損害を賠償しなければならない。

大洋リアルエステート株式会社

送信者: <hayamizu@>
宛先: "大洋リアルエステート株式会社" <>
Cc: <miyanouchi@>
送信日時: 2007年5月11日 16:03
添付: 定期借地権設定契約070510MECtoTRE様.doc
件名: 【(仮)御堂筋共同ビル】定期借地契約書ドラフト
横田様。

お世話になります。
昨日、本日とお時間をありがとうございました。
主に本日の打ち合わせを踏まえ、
今までのコメント等を削除の上、
添付ドラフトの方向で牛島に
文案化を依頼しようと考えております。

文案化の後に
内容ご確認・検討頂く事とさせて頂きたいと
思いますが、大きく齟齬のある点がありましたら、
早急にご指摘下さい。

(概ね今回修正した部分のみの青マーカーとしています。)
(See attached file: 定期借地権設定契約070510MECtoTRE様.doc)

三菱地所株式会社 資産開発事業部
速水 徹

tel 03-3287-6939

fax 03-3214-8642

E-mail <hayamizu@>

に契約違反とする可能性がある者であれば、承諾は難しい等) ②基本合意書と同じく記載しないものとし、本件借地権の譲渡につき甲がより承諾料の受領を妨げる意味ではありません。③ミラー記載は必ずしも必要ではないと考えています。もしミラー記載でないことに違和感があるのであれば、第14条は全て削除してもよいと考えます。】

第15条 (契約の解除)

- 乙が次の各号の一に該当するときは、甲は何らの催告なしに本契約を解除することができる。
 - 本件賃料その他本契約に基づく債務の支払いを23ヵ月以上怠り、その是正を求める甲の書面による催告を受領した後10日以内にかかる不履行を治癒しなかったとき。
 - 乙が支払いを停止し、または乙につき手形交換所における取引停止処分、滞納処分、破産手続開始申立、特別清算開始申立もしくは民事再生手続開始申立その他適用ある倒産手続開始の申立がなされたとき(ただし、第三者からの申立については、裁判所による手続開始決定または保全管理人の選定等保全手続の開始決定が下された場合に限る。)
 - 本契約または本契約に付随して締結した変更契約等につき重大な違反があり、その是正を求める甲の書面による催告を受領した後30日以内にかかる不履行を治癒しなかったとき。
- 前項により本契約が解除された場合、乙は甲に対して、違約金等損害賠償の責任を負うものとする。【MECOSIO 大洋様、本項については、考え方としては、①悪意の借主が仮に登録しても違約条項が弱い事を逆手にとられる事が無い様にする。②仮に違約による解除となった場合は貸主に十分な利得が生じる様にするという事となったと認識しておりますが、確認下さい。】
 - この場合の違約金として、甲は乙に対して、第2条に定める賃貸借期間の残期間の賃料相当額を請求することができる。但し、乙の甲に対する損害賠償はかかる違約金に限られないものとする。
 - また、前項による本契約解除後も本件建物の各テナントが同建物の賃借を継続できる場合である等、乙がその故意又は過失によると否とにかかわらず本件土地を第16条に従い甲に明渡し返還することができない場合は、甲は乙に対して本件建物を無償にて甲に譲渡するよう請求することができる。かかる譲渡による本件建物の所有権移転登記に要する費用は乙が負担する。

第16条 (明渡義務)

契約期間の満了または契約の解除により本契約が終了する場合、乙は本件土地を更地の状態(本件建物の基礎及び杭も撤去する。ただし、本契約締結前から既に本件土地に存在する地中埋設物は撤去対象から除外する。)にしたうえで、期間満了の場合は本契約終了時またはそれ以前に、解除の場合は本契約終了後直ちに甲に明渡し返還しなければならない。本契約終了に伴う本件建物の各テナントへの通知、各テナントの本件建物からの退去、本件建物の収去等に関する事務は、乙がその責任・費用をもって遂行し、甲に何らの責任・費用を負担させないものとし、乙はその故意又は過失によると否とにかかわらず本件建物の明渡し・返還の遅延に基づき甲に生じた一切の損害を賠償するものとする。また、乙は、本件土地の明渡し・返還に際し、甲に対して、立退料、移転料、補償金等名目の如何にかかわらず金員の請求を行うことができない。

甲第 40 号証

大洋リアルエステート株式会社

送信者: <hayamizu@>
宛先: "大洋リアルエステート株式会社" <>
送信日時: 2007年5月15日 15:02
添付: 定期借地権設定契約再ドラフト070515.doc; 確認書(地所、曾根崎) 070515U&P.doc
件名: 定期借地契約案の件
横田様。

大変お世話になります。
定期借地契約案、別途確認書案についてお送りいたします。

○先般、お送りした当社コメントに対して、
牛島事務所が挿入した部分は緑でそのまま
残しています。(U&Pと記載があります。)

○その後、当社にて修正・コメントした部分が
青マーカーです。

本ファイルを地主様-TMK間としては
未だ協議中である前提で送信したいと考えております。
念の為、ご確認下さい。
(See attached file: 定期借地権設定契約再ドラフト070515.doc)
(See attached file: 確認書(地所、曾根崎) 070515U&P.doc)

.....
三菱地所株式会社 資産開発事業部
速水 徹

tel 03-3287-6939

fax 03-3214-8642

E-mail hayamizu@.....

を当該市場価格で買い取ることを旨とする。【MEC0515 本項、元に戻す検討をお願いします。】

3-2. 甲が第1項の承諾を与え本件借地権及び本件建物を第三者が取得したときは、乙は、乙の甲に対する本件借地権の保証金返還請求権を当該第三者に譲渡し、甲はこれを承諾する。但し、かかる保証金返還請求権の譲渡時点の保証金残額が金2,000,000,000円に満たないときは、乙は、当該第三者をして不足額を甲に対して支払わせるものとする。

第14条（本件土地の譲渡）

1. 甲は、乙の書面による承諾を得た上で、本件土地を第三者に譲渡することができるものとする。

2. 甲が否認先、否認先の親会社若しくは子会社その他の関係会社となり若しくは関係を持ち、又は甲の取締役若しくは監査役その他の役員若しくは株主が否認先若しくはその関係会社となり若しくはなるものと合理的に認められる場合で、乙から、かかる事態を治癒する旨の催告を受けたにもかかわらず、合理的な期間内にかかる治癒を行わない場合には、甲は、本件土地を乙に対し、合理的な市場価格において売却するものとし、乙はこれらを当該市場価格で買い取ることを旨とする。【MEC0516 本項、元に戻す検討をお願いします。】

3-2. 甲は、本件土地を第三者に譲渡した場合には、乙に対する保証金返還債務を当該第三者に承継させなければならない。

第15条（契約の解除）

1. 乙が次の各号の一に該当するときは、甲は何らの催告なしに本契約を解除することができる。

- (1) 本件賃料その他本契約に基づく債務の支払いを23ヵ月以上怠り、その是正を求める甲の書面による催告を受領した後10日以内にかかる不履行を治癒しなかったとき。
- (2) 乙が支払いを停止し、または乙につき手形交換所における取引停止処分、滞納処分、破産手続開始申立、特別清算開始申立もしくは民事再生手続開始申立その他適用ある倒産手続開始の申立がなされたとき（ただし、第三者からの申立については、裁判所による手続開始決定または保全管理人の選定等保全手続の開始決定が下された場合に限る。）。
- (3) 本契約または本契約に付随して締結した変更契約等につき重大な違反があり、その是正を求める甲の書面による催告を受領した後30日以内にかかる不履行を治癒しなかったとき。

2. 前項により本契約が解除された場合、乙は甲に対して、違約金 損害賠償の責任を負うものとする。

【MEC0510 本項、地主様からの提案は下記の通りでしたが、これを修正します。地主様と合意した修正の考え方としては、①悪意の借主が仮に

登場しても違約条項が弱い事を逆にとられる事が無い様にする。②仮に違約による解除となった場合は貸主に十分な利得が生じる様にする という2点です。従って、下記の(1)は削除の上、「違約金は地代12ヶ月とし、別途損害賠償は請求できる。」といった内容とする。(2)は概ねそのままイキとする。といった方向で文案を作成願います。】

3. [REDACTED]項による本契約解除後も本件建物の各テナントが同建物の賃借を継続できる場合である等、乙がその故意又は過失によると否とにかかわらず [REDACTED] 他 [REDACTED] による損害を除く。本件土地を第16条に従い甲に明渡し返還することができない場合は、甲は乙に対して本件建物を [REDACTED] 甲に譲渡するよう請求することができる。かかる譲渡による本件建物の所有権移転登記に要する費用は乙が負担する。

第16条 (明渡義務)

契約期間の満了または契約の解除により本契約が終了する場合、乙は本件土地を更地の状態(本件建物の基礎及び杭も撤去する。ただし、本契約締結前から既に本件土地に存在する地中埋設物は撤去対象から除外する。)にしたうえで、期間満了の場合は本契約終了時またはそれ以前に、解除の場合は本契約終了後直ちに甲に明渡し返還しなければならない。本契約終了に伴う本件建物の各テナントへの通知、各テナントの本件建物からの退去、本件建物の取去等に関する事務は、乙がその責任・費用をもって遂行し、甲に何らの責任・費用を負担させないものとし、乙はその故意又は過失によると否とにかかわらず(但し、天災地変その他の不可抗力によるものを除く)本件 [REDACTED] の明渡し・返還の遅延に基づき甲に生じた一切の損害を賠償するものとする。また、乙は、本件土地の明渡し・返還に際し、甲に対して、立退料、移転料、補償金等名目の如何にかかわらず全員の請求を行うことができない。

第17条 (明渡し完了までの使用料)

期間満了により本契約が終了したにもかかわらず、乙が前条第1項に従い更地化して本件土地を明け渡さない場合、乙は、本契約終了の翌日から明渡し完了に至るまでの本件賃料相当額の倍額の損害金その他乙が負担すべき諸費用相当額を甲に支払い、かつ明渡し遅延により甲が被った損害を賠償しなければならない。

第18条 (甲の立入検査)

1. 甲もしくはその使用人または甲の指定する者は、本件土地の管理上必要あるときは、あらかじめ乙の承諾を得たうえで本件土地内に立入り、これを点検し、適宜措置を講ずることができる。ただし、緊急または非常の場合であって、甲があらかじめ乙の承諾を得ることができないときは、事後、速やかに乙に通知し、了承を受ければ足りるものとする。
2. 前項の場合、乙は甲の措置に協力しなければならない。

甲第 41 号証

大洋リアルエステート株式会社

送信者: <[redacted]_hayamizu@[redacted]>
宛先: "大洋リアルエステート株式会社" <[redacted]>
Cc: <[redacted]_miyanouchi@[redacted]>
送信日時: 2007年5月21日 18:13
添付: 定期借地権設定契約再ドラフト070521MECtoTRE様.doc
件名: [(仮)御堂筋共同ビル]定期借地契約書
横田様。

お世話になります。
牛島より返信がありましたので、
(多少コメントを追加して)
お送りさせていただきます。
ご確認方、宜しくお願い申し上げます。
(See attached file: 定期借地権設定契約再ドラフト070521MECtoTRE様.doc)

MECコメント及び
論点の残る条文をグレーでマーキングし、
牛島のコメントは緑でマーキングされています。

.....
三菱地所株式会社 資産開発事業部

速水 徹

tel 03-3287-6939

fax 03-3214-8642

E-mail [redacted]_hayamizu@[redacted]

.....

第14条 (本件土地の譲渡)

1. 甲は、乙の書面による承諾を得た上で、本件土地を第三者に譲渡することができるものとする。但し、乙は正当な理由なく当該承諾を拒否又は留保しないものとする。但し、かかる譲渡先が否認先である等正当な理由がない限り承諾されるものとする。【U&P:地所様、13条4項に合わせて但書きを削除しました。】【MEC0518 第13条とミラー。】
2. 甲が否認先、否認先の親会社若しくは子会社その他の関係会社となり若しくは関係を持ち、又は甲の取締役若しくは監査役その他の役員若しくは株主が否認先若しくはその関係会社となり若しくはなるものと合理的に認められる場合で、乙から、かかる事態を治癒する旨の催告を受けたにもかかわらず、合理的な期間内にかかる治癒を行わない場合には、甲は、本件土地を乙に対し、合理的な市場価格において売却するものとし、乙はこれらを当該市場価格で買い取る ことができるものとする。【MEC0521 本項元に戻す方向かと存じます。念のため確認下さい。】
3. 甲は、乙が前項譲渡先は、本件土地を第三者に譲渡した 乙は、甲は、本件土地の譲渡先が否認先である等正当な理由がない限り承諾されるものとする。乙に対する保証金返還債務を当該第三者に承継させ

第15条 (契約の解除)

1. 乙が次の各号の一に該当するときは、甲は何らの催告なしに本契約を解除することができる。
 - (1) 本件賃料その他本契約に基づく債務の支払いを23ヵ月以上怠り、その是正を求める甲の書面による催告を受領した後10日以内にかかる不履行を治癒しなかったとき。
 - (2) 乙が支払いを停止し、または乙につき手形交換所における取引停止処分、滞納処分、破産手続開始申立、特別清算開始申立もしくは民事再生手続開始申立その他適用ある倒産手続開始の申立がなされたとき (ただし、第三者からの申立については、裁判所による手続開始決定または保全管理人の選定等保全手続の開始決定が下された場合に限る。)
 - (3) 本契約または本契約に付随して締結した変更契約等につき重大な違反があり、その是正を求める甲の書面による催告を受領した後30日以内にかかる不履行を治癒しなかったとき。
2. 前項により本契約が解除された場合、乙は甲に対して、違約金として本件賃料の6か月分相当額を支払い、また、別途等損害賠償の責任を負うものとする。
【MEC0510 本項、地主様からの提案は下記の通りでしたが、これを修正します。地主様と合意した修正の考え方としては、①悪意の借主が仮に登場しても違約条項が弱い事を逆手にとられる事が無い様にする。②仮に違約による解除となった場合は貸主に十分な利得が生じる様にする。という2点です。従って、下記の(1)は削除の上、「違約金は地代12ヶ月とし、別途損害賠償は請求できる。」といった内容とする。(2)は概ねそのままイギとする。といった方向で文案を作成願います。】
(1) この場合の違約金として、甲は乙に対して、第2条に定める賃貸借期間の残期間の賃料相当額を請求することができる。但し、乙の甲に対する損害賠償はかかる違約金に限られないものとする。【U&P:地所様、(2)を第3項として規定しました。天災地変等の不可

抗力による場合を除くべきと思われます。また、建物の無償譲渡は過度に甲を利するものと思われますので、時価譲渡としましたがご検討ください。】

3. (2) また、前第1項による本契約解除後も本件建物の各テナントが同建物の賃借を継続できる場合である等、乙がその故意又は過失によると否とにかかわらず、~~（但し、天災地変その他の不可抗力による場合を除く。）~~本件土地を第16条に従い甲に明渡し返還することができない場合は、~~第16条の規定によることなく~~甲は乙に対して本件建物を無償にて当該時点での時価で、甲に譲渡するよう請求することができる。かかる譲渡による本件建物の所有権移転登記に要する費用は乙が負担する。

【MEC0518 本項①違約金は6ヶ月とし別途損害賠償を妨げない。②甲の二重取りは許容する。③建物は無償譲渡とする。事で修正お願いします。】

【MEC0521 大洋様 ご確認下さい。】

第16条（明渡義務）

契約期間の満了または契約の解除により本契約が終了する場合、乙は本件土地を更地の状態（本件建物の基礎及び杭も撤去する。ただし、本契約締結前から既に本件土地に存在する地中埋設物は撤去対象から除外する。）にしたうえで、期間満了の場合は本契約終了時またはそれ以前に、解除の場合は本契約終了後直ちに甲に明渡し返還しなければならない。本契約終了に伴う本件建物の各テナントへの通知、各テナントの本件建物からの退去、本件建物の取去等に関する事務は、乙がその責任・費用をもって遂行し、甲に何らの責任・費用を負担させないものとし、乙はその故意又は過失によると否とにかかわらず（但し、天災地変その他の不可抗力による場合を除く。）本件土地建物の明渡し・返還の遅延に基づき甲に生じた一切の損害を賠償するものとする。また、乙は、本件土地の明渡し・返還に際し、甲に対して、立退料、移転料、補償金等名目の如何にかかわらず金員の請求を行うことができない。

第17条（明渡し完了までの使用料）

期間満了により本契約が終了したにもかかわらず、乙が前条第1項に従い更地化して本件土地を明け渡さない場合、乙は、本契約終了の翌日から明渡し完了に至るまでの本件賃料相当額の倍額の損害金その他乙が負担すべき諸費用相当額を甲に支払い、かつ明渡し遅延により甲が被った損害を賠償しなければならない。

第18条（甲の立入検査）

1. 甲もしくはその使用人または甲の指定する者は、本件土地の管理上必要あるときは、あらかじめ乙の承諾を得たうえで本件土地内に立入り、これを点検し、適宜措置を講ずることができる。ただし、緊急または非常の場合であって、甲があらかじめ乙の承諾を得ることができないときは、事後、速やかに乙に通知し、了承を受ければ足りるものとする。
2. 前項の場合、乙は甲の措置に協力しなければならない。

第19条（登記）

1. 甲及び乙は、本契約を締結した後、遅滞なく本件土地について、定期借地権設定登記及び保証金返還請求権を被担保債権とする抵当権設定登記を行う。かかる登記に要する費用は乙が