

## 「事業定期借地権設定契約公正証書」の重要な条項

一昨日、公正証書の別紙 2「土地の履歴」を紹介したが、大阪市(甲)と大阪 IR 株式会社(乙)とで締結された土地契約を再読した。何回読んでも理解しにくい表現が多いが、公正証書は字が大きいので助かる。今回、再読して気になる条項をとりあえず二つだけ紹介してコメントしたい。

### 第 5 条 (引渡し)

甲は、事業前提条件充足日の 3 営業日後の日又はお甲及び乙で別途合意した日 (但し、いずれも本件 IR 施設の建設及び整備の着工前とし、以下「引渡日」という。)をもって、本件土地を引渡日における現状有姿にて乙に引き渡す。なお、乙は、甲が承認した場合は、本件土地について、工区毎又は乙以外の者による使用が行われていない若しくは行われる予定がない区域から順に、引渡日における現状有姿にて引渡しを受けることができるものとし、その場合における引渡日は、甲及び乙で別途合意した日とする。

→第 5 条では「なお書き」に注目した。夢洲 IR 予定地の土地引渡しは、一括して行われると考えていたが、工区ごとなどで引渡しができるようだ。その場合の引渡日は両者が別途合意した日となっている。これでは、来年夏ごろから IR 工事が始まっても、一部の工区だけの土地引渡しになるのではないか。次に指摘する液状化対策工事とも関連しているのでは。その際、2026 年 9 月まで延長された違約金なしで事業者が撤退できる「解除権」はどうなるのだろうか。

### 第 13 条の 3 (液状化対策)

1 乙は、本件土地について液状化の危険が具体的に見込まれ、本件土地の利用に際して当該危険に対応する必要がある場合は、必要となる液状化対策を適切に行うものとする。本件 IR 施設の全部開業後に本件土地において本件 IR 施設の新たな建設・整備又は拡張整備を行う場合も同様とする。

2 乙は、前項に基づく液状化対策に際して、立地協定 (土地所有者) に従い、甲及び府と事前協議を行うものとする。

3 第 1 項に基づく液状化対策に起因して乙の負担が増加した場合には、甲は、事業条件書に従い、甲が当該増加負担のうち妥当と認める額 (中略) を乙に支払う。但し、前項に基づく協議を経ている場合に限る。

→第 13 条の 3、液状化対策は 12 月 4 日から工事が始まったので、とくに第 1 項に目がとまった。液状化対策は、立地協定(土地所有者)に従い、甲及び府と事前協議して、乙が適切に行うものとするとして明記されている。大阪市は液状化対策工事は「大阪市が主体」であり、乙に対して 255 億円の公費負担をすとしているのだが。

(2023 年 12 月 27 日)