

大洋リアルエステート株式会社

送信者: <Tamura_Hiroyuki@>
宛先: <toru_hayamizu@>
Cc: <daisuke_miyanouoh@>; "大洋リアルエステート株式会社" <>; "kenta saeki" <kenta.saeki@>; "satomi miyazawa" <satomi.miyazawa@>; "yohei ohara" <yohei.ohara@>; "yasumasa kai" <yasumasa.kai@>; <Kumagae_Yoichi@>; <Machida_Hisanori@>; <Nakaguchi_Kenji@>; <Akita_Michio@>; <Arata_Toshiaki@>; <Notsu_Hideo@>

送信日時: 2007年7月25日 11:01
添付: TermSheet_smbc 0720.doc
件名: Term sheet (変更分)送付の件

速水様

お世話になっております。先日御依頼頂きました掲題の件、

弊行内にて最終fixされていない状態でも構わないとのことですので、取り急ぎ送付させていただきます。

宜しくお願い致します。

株式会社 銀行
不動産ファイナンス営業部 / 不動産ファイナンス第三グループ

[Redacted Address Block]

E-mail: Tamura_Hiroyuki@

(See attached file: TermSheet_smbc 0720.doc)

はじめに

平素より格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

掲題に関し、御社ご提示資料に基づき当行ノンリコースローン(以下、「NRL」)条件に係る主要項目(案)等を作成しましたので、ご高覧賜ります様、お願い申し上げます。

なお、本資料は、ご検討を進めて頂く際のディスカッションペーパーとして作成したものであり、当行が現時点で本資料記載の数値(条件)等を含めた NRL の貸出等をお約束するものではない点、十分にご留意頂きますようお願い申し上げます。

弊行では案件に関し、貸付人としての地位と匿名組合員としての地位の両方を有する場合がありますのでご留意下さい。

また、本資料記載の NRL 調達については、別途、法務・税務・会計等の調査が必要となることがありますので、御社におかれましては、独自に法務・税務・会計顧問宛ご確認頂きますようお願い申し上げます。

1. タームシート内容(主要な条件)

| 項目 | 内容 |
|------------------------------------|---|
| 対象不動産 (以下、「本不動産」) | <p>案件名:(仮)御堂筋共同ビル開発案件 所在地:大阪市北区曽根崎新地一丁目6番4号他(定期借地権) 物件:上記所在地に建設予定のオフィスビル なお、敷地上に現存するパーク 24 の運営する駐車場施設は、建物着工時点で取り壊し・撤去を終了しているものとする。</p> |
| 借入人 | <p>御堂筋共同ビル開発特定目的会社 本不動産の定期借地権の保有を目的とするTMK。かかるTMKは、貸付人が満足する内容にて本スキーム当事者から倒産隔離されていることを条件とする。</p> |
| 貸付人 (特定社債引受人) | <p>████████████████████</p> |
| アセットマネージャー・ 特定資産管理処分受 託者(AM) | <p>三菱地所株式会社(以下「地所」)</p> |
| 優先出資者・スポンサ ー | <p>地所(出資割合 51%) 大洋リアルエステート株式会社(出資割合 49%、以下「大洋」) 優先出資私募取扱者 ██████████</p> |
| 開発業務受託者 | <p>地所</p> |
| 施工業者 | <p>未定 但し、鹿島建設・大成建設・大林組・竹中工務店若しくはレンダーが合理的に満足するゼネコンを主幹事とする共同事業体(以下「JV」)宛に発注するものとし、当該JVには 25%の割合で瀬鴻池組を参加させることとする。</p> |
| 資金使途 | <p>本不動産に係る保証金の支払(借地権)、建物の建設工事代金、設計監理費用、関連契約に規定される各種積立金・留保金への充当、借入人関連費用、AM フィーの支払、その他関連契約に基づき支払うことが予定される合理的費用の支払。</p> |
| 貸付形態 | <p>特定目的貸付 特定社債引受(一般担保付特定社債: ██████████ 保証付・適格機関投資家限定)</p> |

| | |
|------------------|---|
| 貸付金額 (社債引受金額) | <p>総額【6,230,300】百万円を3回にわたり分割実行する。 【 】 初回貸付を社債とローンで貸付し、その後の追加貸付はローンで行うことを想定しております。】</p> |
| | <p>第1回貸付金額:【1,610,000】百万円</p> |
| | <p>第2回貸付金額:【1,905,295】百万円</p> |
| | <p>第3回貸付金額:【3,395,325】百万円 貸付総額は貸付人が合理的に満足する不動産評価額の【70】%に相当する金額を超えないものとする。</p> |
| 貸付実行予定日 | <p>第1回実行日:借地契約締結後(2007年8月～2008年1月を予定) 第2回実行日:建物工事費等第二回保証金支払時(2008年21月を予定～2009年10月を予定) 第3回実行日:竣工時(2009年11月～2010年2月を予定)</p> |
| 返済期日 | <p>予定返済期日:2010年【11】月【末】日【竣工から1年】 最終返済期日:2011年【5】月【末】日(テール期間6ヶ月)</p> |
| 利払 | 3ヶ月毎 |
| 休日取扱 | 銀行営業日でない場合は、翌銀行営業日とし、翌銀行営業日が翌月となる場合には前銀行営業日とする。 |
| アップフロントフィー | <p>【 】円(別途消費税)を第1回貸付実行日に支払。</p> <p>なお、証券保管振替機構に支払う新規記録手数料は上記手数料とは別に発行会社が負担するものとする。(*新規記録手数料の料率は2006年7月現在の保振規定料率表に基づくもの。証券保管振替機構が本件発行時まで料率を変更した際は変更後の料率による。)</p> |
| 適用金利 | <p>第2回目実行時まで:全銀協円 TIBOR+【 】 第3回目実行時以降:全銀協円 TIBOR+【 】 テール期間:全銀協国内円 TIBOR3ヶ月+【 】(+【 】ステップアップ) ※全銀協円 TIBORをベースレートとした変動金利とするが、借入人は金利スワップを締結する等により、金利上昇リスクヘッジを行うことができる。</p> |
| 元金返済方法 | 期限一括 |
| 担保 | <p>以下の担保権等(但し、これらに限定されない)を設定する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 大洋と借入人が「借入人がローン契約において期限の利益を喪失した場合には、同時に借地契約も終了する」旨の規定を含む貸付人の満足する内容の借地契約を締結すること。 大洋が保有する底地への、借入人の上記借地契約に基づく保証金20億円の返還請求権を被担保債権とする第1順位抵当権設定契約(ただし、本担保の担保権者は借入人) 借入人が大洋に対して有する上記借地契約に基づく保証金20億円の返還請求権への第1順位根質権設定(定期借地契約及び保証金受領書の原本を質 |