

**大洋リアルエステート株式会社**

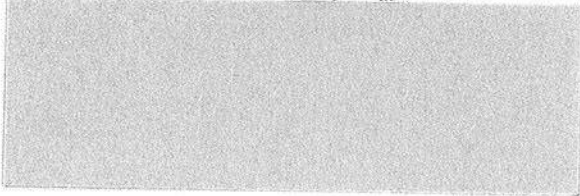
---

送信者: <toru\_hayamiz[REDACTED]>  
宛先: "大洋リアルエステート株式会社" [REDACTED]  
Cc: <daisuke\_miyanouchi[REDACTED]>  
送信日時: 2007年5月2日 17:03  
添付: TermSheet\_1st\_clean.doc  
件名: 【(仮)御堂筋共同ビル】ローン条件提示書の件  
横田様。

お世話になります。

取り急ぎ、頭書の書類を  
お送りいたします。  
宜しく願い申し上げます。  
(See attached file: TermSheet\_1st\_clean.doc)

.....  
三菱地所株式会社 資産開発事業部  
速水 徹



三菱地所株式会社 御中

大洋リアルエステート株式会社 御中

 御中

御堂筋共同ビル開発案件

—ノンリコースローン提案書—

2007年4月27日



不動産ファイナンス営業部

## 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>●特定目的会社 [名称が決定しておりましたらご教示下さい]  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)	株式会社 [ ] 銀行
アセットマネージャー・ 特定資産管理処分受 託者(AM)	三菱地所株式会社(以下「地所」)
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	地所
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(株)鴻池組を参加させることとする。</p>
資金用途	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。
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 [ ] 銀行保証付・適格機関投資家限定) [ ] 担保付社債とすると煩雑なので、銀行保証付とし、保証に担保提供を受ける形と致します]</p>



貸付金額 (社債引受金額)	<p>総額【5,650】百万円を3回にわたり分割実行する。          [REDACTED] 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:【1,500】百万円</p> <p>第2回貸付金額:【950】百万円</p> <p>第3回貸付金額:【3,200】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5月~2008年1月を予定)          第2回実行日:建物工事費等支払時(2008年2月~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>
返済期日延長オプション	<p>TMKは予定返済期日到来時に、最終返済期日まで返済期日を延長するオプションを有する。          オプション料:貸出総額に対して [REDACTED] bps(別途消費税)をオプション行使日に一括支払</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	[REDACTED]。

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。)



## 適用金利

- 第1回目実行時: ベースレート(※) + [ ] bps  
 第2回目実行時: ベースレート(※) + [ ] bps  
 第3回目実行時: ベースレート(※) + [ ] bps

※期間中の金利変動リスクが排除されることを条件とする(以下に掲げる方法での金利変動リスク排除を含むが、これらに限定されない)。

- (1) 貸付実行日の2営業日前におけるREUTERS9154頁におけるスワップレート+T/Lスプレッド(いずれもオファードレート。T/Lスプレッドについては365日換算)を参考に、貸出期間相当の金利を基準にした、貸付人の定める固定金利とする。
- (2) 全銀協円TIBORをベースレートとした変動金利に対して貸付人をカウンターパーティーとする金利スワップ契約を締結する。
- (3) 全銀協円TIBORをベースレートとした変動金利とした上で、貸付人から金利キャップを購入する。

[ ]: 原則いずれかのヘッジ策を行うものとし、上記ヘッジ策を行わない場合には金利リザーブへの予備費設定若しくは金利上昇によるコストオーバーランについての追加出資義務規定が必要となります。]

テール期間: 全銀協国内円TIBOR3ヶ月 + [ ] bps(ステップアップなし)

[社債の場合は、保証料を含む]

## 元金返済方法

期限一括

## 担保

以下の担保権等(但し、これらに限定されない)を設定する。[ ]: 社債については社債の保証について担保を提供して頂く形となります。また、金利スワップを締結する場合にはスワップ債務についても担保を提供していただく形となります。]

- (1) 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。
- (2) 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)
- (3) 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物として差入れ、大洋の異議なき承諾を得た上で確定日付を取得することを要する。)
- (4) 借地契約に基づく借地権の譲渡担保契約設定(底地賃貸人としての大洋の承諾を要する。)
- (5) 貸付実行時の保証金残高を超える金額について、スポンサーリコースが可能な手当てがなされていること。[ ]: リコース方法等は別途協議、ドキュメンテーションにおける表現方法については要相談]
- (6) 竣工後の本件建物に対する第1順位根抵当権設定契約の締結
- (7) 保険金支払請求権に対する第1順位根質権設定契約の締結
- (8) 建築工事請負契約等、本件プロジェクトにおいて借入人の有する全ての資産/権利に対する質権/譲渡担保権の設定。

## 第1回貸付実行条件

本件と同種の取引に通常付されるべき条件(以下の事項を含むが、これらに限定されない。)が全て先行して充足されることを条件とする。



- (1) 貸付人が認める第三者による不動産評価書が、貸付人に対して提出されていること。(鑑定評価書は、予定建物を建築することを前提とした開発法による土地の価格、借地権価格及び完成後の借地権付建物の価格の三通りの価格を記載するものとする。)
- (2) 貸付人が合理的に満足する施工業者との間で、貸付人が合理的に満足する内容の工事請負契約が締結されると見込まれること(完工保証、請負金額確定等によるコストオーバーランの手当て並びに確定期日の設定等によるタイムオーバーランの手当てがなされていること等を含む)。
- (3) 各種留保金・準備金が借入人の指定された口座に積み立てられていること・或いは積み立てられることが貸付人によって確認されたこと。
- (4) 優先出資契約に基づく優先出資者の資金拠出が貸付人の満足できる内容で完了していること。
- (5) 担保契約が貸付人の満足する内容にて締結、及び対抗要件が具備されること。担保契約の有効性について法律意見書にて意見されること。
- (6) 本関連契約等が、貸付人が相当と認める様式、内容にて締結されていること、及び対抗要件が具備されること又は確実に具備される状態にあること。
- (7) 近隣関係・境界・紛争・不動産関連法規遵守状況・土壌等の環境問題・遺跡包蔵調査等本不動産に係るリスク調査が実施され、貸付人が満足する貌で問題なきことが確認されていること(本不動産にかかる敷地利用権、借地権等の法的な確保等を含むが、これに限らない)。
- (8) 土壌汚染改良について貸付人が満足する内容の具体的な土壌汚染改良策が確定し、合理的な見積もりが取得され、必要な費用が借入人の指定された口座に積み立てられていること。
- (9) 地所、大洋が開発プロジェクトの債務について、連帯して負担する旨が規定されたプロジェクト契約が締結されていること。
- (10) 本不動産の開発プロジェクトの遂行に重大な影響を与える事態が発生していないこと。
- (11) 貸付人が合理的に満足する事業計画書が提出されていること。
- (12) 貸付人が満足する内容の法律意見書が提出されていること。
- (13) 貸付人が満足する内容の会計税務意見書が提出されていること。

## 第2回貸付実行条件

本件と同種の取引に通常付されるべき条件(以下の事項を含むが、これらに限定されない。)が全て先行して充足されることを条件とする。

- (1) 貸付人が合理的に満足する施工業者との間で、貸付人が合理的に満足する内容の工事請負契約が締結されていること。
- (2) 建物の建設に必要な許認可(建築確認を含む)が取得されていること。
- (3) パーク24との賃貸借契約が解約され、土地の明け渡しを受けていること。
- (4) 土壌汚染改良工事が完了し、工事完了後において土壌汚染が存在しないことが確認されていること。
- (5) 本不動産の開発プロジェクトの遂行に重大な影響を与える事態が発生していないこと。
- (6) 事業計画書のスケジュールに遅延していないこと。(遅延について合理的な説明がなされ、貸付人が承諾をしている場合を除く)
- (7) 各種留保金・準備金が借入人の指定された口座に積み立てられていること・或いは積み立てられることが貸付人によって確認されたこと。

## 第3回貸付実行条件

本件と同種の取引に通常付されるべき条件(以下の事項を含むが、これらに限定されない。)が全て先行して充足されることを条件とする。

- (1) 物理的な建物の完成、並びに完成建物に対する検査済証の取得が完了して



	<p>いること。</p> <p>(2) 建物について貸付人の満足する内容のエンジニアリングレポートが取得され、物件について問題ないことが確認されていること。</p> <p>(3) 完成建物の賃貸可能面積の【70】%以上について、賃貸借契約書等の貸付人が合理的に満足する書面の提出がなされていること。</p> <p>(4) 第3回貸付実行後の貸付金額総額が、貸付人が合理的に満足する直近の鑑定評価書(完成直前に取得することを想定)に基づいた本不動産評価額の【70】%以内であること。</p> <p>(5) 本不動産の開発プロジェクトの完遂に重大な影響を与える事態が発生していないこと。</p> <p>(6) 各種留保金・準備金が借入人の指定された口座に積み立てられていること・或いは積み立てられることが貸付人によって確認されたこと。</p>
任意期限前返済	<p>可能。</p> <p>但し、事前通知及び当該期限前返済に係る費用(ブレイクファンディングコスト、社債の買入消却費用を含む)を全て借入人が負担することを条件とする。</p>
留保金／準備金	<p>以下の留保金・準備金(但し、これらに限定されない)を定められた時期に積み立て留保する。</p> <p>(1) 金利リザーブ それぞれの貸付実行時に予定返済期日までの合理的に見積もられる利息全額に予備費を加えた金額を積み立てること。</p> <p>(2) 期中費用リザーブ 第1回貸付実行時に予定返済期日までの金利よりも支払順位が上位にある期中費用(SPC 運営費用、地代等を含むがこれに限られない)を積み立てること。</p> <p>(3) 土壌汚染対策費リザーブ 第1回貸付実行時に土壌汚染改善工事の見積もり相当額に予備費を加えた金額を積み立てること。</p> <p>なお、その他期中費用やコストオーバーラン等については、エクイティの追加出資とキャッシュリザーブでの対応を別途協議とする。</p>
資金受取支払口座	<p>借入人が受領する全ての金銭は、貸付人において開設される借入人名義の口座(以下、「資金受取口座」)に入金される。</p>
ウォーターフォール	<p>詳細については、別途協議。</p> <p>全額資金受取口座に留保し、本ローン完済前の優先出資者への配当・社員への配当等は一切禁止(貸付人の事前の承諾がある場合を除く)。</p>
表明保証	<p>本件と同種の取引に通常付されるべき条件。</p>
借入人誓約事項	<p>本件と同種の取引に通常付されるべき条件(以下の事項を含むが、これらに限定されない。) 【地所様のやりやすい形をご提示頂きますと幸いです。】</p> <p>(1) 事業計画書及び事業報告書の提出 (2) 工事進捗状況報告書の提出(月別) (3) リーシング進捗状況報告書の提出(月別) (4) 重要事項の報告</p>



	(5) 財務提出書類及び税務申告書類の提出 (6) 配当制限(詳細後述)
配当制限	建物竣工後を含め、貸付人の事前の承諾を得ずに優先出資者に対する配当(減資による資金の分配等を含む。)を行うことはできない。
不動産強制売却事由	(1) テール期間に入った場合 (2) 期限の利益を喪失した場合
付保内容	建物竣工引渡時に、以下を基準とした貸付人が満足する内容の保険を付保するものとする。 (1) 火災保険(総合保険):再調達価格×100%(オールリスク) (2) 利益保険:1年分 (3) 施設賠償責任保険:対人対物共通1事故【10】億円 (4) 昇降機賠償責任保険:対人対物共通1事故【10】億円 (5) 地震保険(PMLが15%を超える場合には、付保)
売却及びリファイナンス	別途協議
貸付人承諾事項	本件と同種の取引に通常付されるべき条件(以下の事項を含むが、これらに限定されない。) (1) 優先出資者への配当(減資を含む)を行う場合。 (2) 優先出資契約を含む本ローン関連契約の変更等(権利、義務および地位の譲渡等を含む)及び新たに契約を締結する場合。 (3) 本不動産を売却する場合。 (4) 事業計画・建設計画を変更する場合。
期限の利益喪失	本件と同種の取引に通常付されるべき条件(以下の事項を含むが、これらに限定されない。) (1) 【2008】年【5】月【末】日(着工予定日+3ヶ月、別途協議)までに建築確認を取得できないとき。 (2) 【2010】年【2】月【末】日(竣工予定日+3ヶ月、別途協議)までに検査済証を取得できないとき。 (3) 本開発事業が中止されたとき又は【3】ヶ月以上中断されたとき。 (4) 開発事業の継続が不可能になったと貸付人が合理的に判断したとき。 (5) 事業計画・開発計画を貸付人の書面による承諾なく変更したとき。 (6) 誓約事項に違反したとき。 (7) 借地契約が終了したとき。
関連契約への特記事項	(1) 優先出資契約 出資者が負う優先出資義務額は以下の①及び②の合計額とする。 ① 最終返済期日までに想定される事業計画における総事業費(竣工引渡後にゼネコンに対して支払うこととなっている建築代金相当額、借地権譲渡承諾料、借入人維持費用、利払資金(金利上昇に対応するための余裕資金を含む)、竣工後新建物の維持費用(公租公課、損害保険料等)を含む)、追加工事費等を含む)から、本貸付により調達する金額を控除した金額。 ② 土壌汚染・埋蔵文化物等の発見、地震、その他不可抗力等により発生する事態等に対応し、事業を継続するための費用として必要と見込



まれ、貸付人が満足する金額。

(2) 工事請負契約

工事請負契約等に以下の内容を規定する。

- ① 工事遅延によるコスト増及び仕様変更等によるコストオーバーランが発生した場合はゼネコン負担とする(請負金額確定、但し不可抗力による場合を除く)。
- ② 工期確定・完工保証(但し、不可抗力による場合を除く)。
- ③ 留置権・先取特権の放棄

(3) AM 契約

スキーム関連当事者破綻時には、AM が代替者を探索しプロジェクトを継続する義務を負う旨を規定する。

(4) プロジェクト契約

- ・ 大洋、地所が開発プロジェクトの債務について、連帯して負担し、一方が債務を履行できない場合には、他方が代替して債務を履行する義務を負う旨を規定する。
- ・ 選定するゼネコンを、一定以上の信用力のあるゼネコン(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(株)鴻池組を参加させることとする。)に制限する旨を規定する。

リコース事項	原則、スポンサーにノンリコースとするが、底地所有者がデフォルトした場合にレンダーの生じた全ての損失についてはリコースとする。【リコース方法等は別途協議、ドキュメンテーションにおける表現方法については要相談】
費用負担	弁護士費用、会計士費用、デューデリジェンス費用、登録免許税等のクロージング費用は、全て借入人の負担とする。
責任財産限定特約	本件と同種の取引に通常付されるべき条件
準拠法・契約書言語	日本法・日本語
管轄裁判所	東京地方裁判所

2. 主要リスクと対応

本スキームにおける主要なリスクとそれに対する対応について以下に記載しましたので、内容を十分ご理解のうえ、本スキームの取扱をご検討下さい。

(1) 開発リスク(借地契約締結～建築確認取得まで)

主要リスク	対応
-------	----



主要リスク	対応
①土地の瑕疵 ・土壌汚染 ・遺跡出土 (コストオーバーラン)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土壌汚染については、土壌調査により汚染が確認されており、土壌汚染改良について貸付人が満足する内容の具体的な土壌汚染改良策が確定し、合理的な見積もりが取得され、必要な費用が借入人の指定された口座に積み立てられていることを条件とする。</li> <li>・万一、土壌汚染改善費用が見積もりを超過する場合にはスポンサーからの追加出資により対応する。</li> <li>・その他埋蔵物・境界線等の土地の瑕疵については、採り上げ検討時に、専門業者により調査実施し、問題ないことが確認されることを第1回ローン実行条件とする。</li> </ul>
②近隣調整不調 (開発不能リスク) (コストオーバーラン)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発業務委託契約にてTMKは地所に近隣対策業務を委託。</li> <li>・近隣対策費は事前に見積もりを行い、予備費を含め、第1回ローン実行時にTMK内に積み立てる。</li> <li>・万一、計画外の対策費が発生した場合は、スポンサーからの追加出資により対応する。</li> </ul>
③許認可取得不調 (タイムオーバーラン)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発業務委託契約にてTMKは地所に許認可取得業務を委託</li> <li>・定められた期限内に建築確認取得不能できなかった場合、TMKはローン契約上の期限の利益を喪失し、貸付人は担保権の実行等によりローンを回収する。</li> </ul>
④関連当事者の破綻 (信用リスク)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スキーム関連当事者破綻時には、AMが代替者を探索しプロジェクトを継続する義務を負う旨を規定する。(AM契約)</li> <li>・大洋、地所が開発プロジェクトの債務について、連帯して負担し、一方が債務を履行できない場合には、他方が代替して債務を履行する義務を負う旨を規定する。(プロ契)</li> <li>・底地所有者がデフォルトした場合にレンダーに生じた損失はスポンサーリコースとする。【リコース方法等は別途協議、ドキュメンテーションにおける表現方法については要相談】</li> </ul>

## (2) 完工リスク(着工～完成)

主要リスク	対応
①工事遅延 (コストオーバーラン) (タイムオーバーラン)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事請負契約等に以下の内容を規定し、不可抗力を除く工事遅延リスクはゼネコン負担とする。             <ol style="list-style-type: none"> <li>① 工事遅延によるコスト増及び仕様変更等によるコストオーバーランが発生した場合はゼネコン負担とする(請負金額確定、但し不可抗力による場合を除く)。</li> <li>② 工期確定・完工保証(但し、不可抗力による場合を除く)。</li> <li>③ 留置権・先取特権の放棄</li> </ol> </li> </ul>



主要リスク	対応
② 不可抗力 ・天変地異の発生 (コストオーバーラン) (タイムオーバーラン)	<ul style="list-style-type: none"> <li>プロジェクトが継続される場合、費用増加分をスポンサーが追加出資することにより対応する。</li> <li>プロジェクトが続行不能となった場合、TMKはローン契約上の期限の利益を喪失し、貸付人は担保権の実行等によりローンを回収する。ただし、ローン金額のうち保証金残高を超える部分についてはスポンサーリコースとする。【<del>          </del>リコース方法等は別途協議、ドキュメンテーションにおける表現方法については要相談】</li> </ul>
③ゼネコンの破綻 (信用リスク)	<ul style="list-style-type: none"> <li>選定するゼネコンを、一定以上の信用力のあるゼネコン(鹿島建設・清水建設・大成建設・大林組・竹中工務店等)に制限する旨を規定する。(プロ契)</li> <li>ゼネコンが破綻した場合は、AMが代替者を探索しプロジェクトを継続する義務を負う旨を規定する。(AM契約)</li> </ul>

(3) 出口リスク

主要リスク	対応
①リーシングリスク	<ul style="list-style-type: none"> <li>完成建物の賃貸可能面積の【70】%以上について、賃貸借契約予約契約書等の貸付人が合理的に満足する書面の提出がAM対してなされていることを竣工時のローン実行条件とする。</li> </ul>
②出口リスク	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則、優先交渉権を有するものの中で最良の条件を提示したものに一棟で売却する。</li> </ul>

以上



## お問合せ先

大変お忙しい中ご覧頂きまして誠にありがとうございました。

末筆ながら貴社のますますのご隆盛をお祈り申し上げます。

弊行は、貴社の自由かつ自主的なご判断により、お取引いただくことを前提としております。

このため、弊行が本提案書にもとづく提案内容を受諾いただくことを融資取引等の取組や継続の条件としたり、提案内容をお受けいただかないことを理由に、弊行との融資取引等の取組や継続に関して、不利なお取扱いをしたりすることは一切ありません。

この点に関しまして、万が一、ご懸念等ございましたら、以下の「お客さまご相談窓口」までご相談下さい。なお、ご相談・ご照会をいただいたことや、その内容により、貴社が不利益を被ることは一切ございません。

### 「お客さまご相談窓口」フリーダイヤル

また上記以外で弊行ご提案全般に関するご質問については、以下の先までご連絡下さい。