

大洋リアルエステート株式会社

送信者: "kenta saeki"
宛先: 大洋リアルエステート株式会社"
Cc: <↑amura_hiroyuki@oceanrealestate.com>; <toru_hayamizu@oceanrealestate.com>
<↑kumagae_yoichi@oceanrealestate.com>; <Machida_Hisanori@oceanrealestate.com> <Nakazuchi Ken@oceanrealestate.com>
<↑notsu_hideo@oceanrealestate.com>; satomi miyazawa" <satomi.miyazawa@oceanrealestate.com> "yohei ohara"
<↑daisuke_miyano@oceanrealestate.com>; "yasumasa kai"

送信日時: 2007年8月3日 15:34
添付: 関係者間契約書draft070803.doc; 定借覚書draft070803.doc
件名: 【御堂筋共同ビル】定借覚書・関係者間契約ドラフト

大洋リアルエステート 溝渕様
三菱地所 速水様
田村様

お世話になっております。

まずはドキュメンテーション上で議論すべき点が多いと思われる掲題の2契約について、1stドラフトを送付させていただきます。
内容ご確認のうえ、コメント・修正いただければと存じます。

※関係者間契約は出資者間・債権者間の取り決めや、他契約で規定されない事項を規定する位置づけの契約です(契約書一覧ではプロジェクト契約と記載していました)。
※当初想定していたプロジェクト契約のような包括的な内容ではないので、名称も関係者間契約としております。

御多忙のところ恐縮ですが、8/9(木)を目処に返信いただきたく存じます。
コメントが無い場合もその旨ご連絡頂ければ幸甚です。

宜しくお願い致します。

佐伯 健太 / Kenta Saeki

定期借地権設定契約書に関わる覚書

大洋リアルエステート株式会社（以下「貸貸人」という。）、御堂筋共同ビル開発特定目的会社（以下「賃借人」という。）及び株式会社[REDACTED]銀行（以下「貸付人」という。）とは、貸貸人と賃借人との間の2007年7月31日付定期借地権設定契約書（以下「本借地契約」という。）に関連して、以下の内容について合意する目的で、2007年●月●日付で、本覚書（以下「本覚書」という。）を締結する。なお、本借地契約において定義された用語は、文脈上明らかに別異に解すべき場合で無い限り、本覚書においても同一の意味を持つものとする。

第1条（解約及び保証金の返還）

1. (i)賃借人及び貸付人との間の2007年●月●日付の金銭消費貸借契約書（以下「本ローン契約」という。）に基づき賃借人が貸付人に対して負担する債務、(ii)2007年●月●日付で発行予定の御堂筋共同ビル開発特定目的会社第1回特定社債（株式会社[REDACTED]銀行保証付・適格機関投資家限定）（以下「本特定社債」という。）に関し賃借人がその発行者として貸付人に対して負担する債務、及び(iii)賃借人と貸付人の間の2007年●月●日付の御堂筋共同ビル開発特定目的会社第1回特定社債（株式会社[REDACTED]銀行保証付・適格機関投資家限定）保証委託契約に基づき賃借人が貸付人に対して負担する債務（以下、総称して「本貸付人関連債務」という。）のいずれかにつき、その元本若しくは求償債務の最終の支払期限が到来した場合又は賃借人がその債務につき期限の利益を喪失した場合には、賃借人は本借地契約を解約できるものとし、賃借人が本借地契約を解約した場合は、賃借人は本借地契約の定めによらず、直ちに保証金の全額を貸付人に対して返還しなければならない。この場合、貸貸人は、本借地契約に基づいて生じた賃借人の債務で未払いのものがあつたとしても、かかる未払債務と保証金返還債務とを相殺してはならない。
2. 前項に定める賃借人に対する保証金の返還は、別途貸付人が指定する銀行口座に振り込む方法により行われるものとし、貸貸人はかかる態様以外の方法により、前項の保証金返還債務を履行してはならない。賃借人はかかる保証金返還の受領権限を本覚書の締結をもって撤回不能の意思表示により貸付人に授権するものとし、貸付人はかかる権限に基づき、返還されるべき保証金を代理受領する。

第2条（保証金返還請求権に対する担保設定）

本借地契約第7条第5項の定めによらず、賃借人は本貸付人関連債務を被担保債務として、貸付人のために、本借地契約に基づく保証金返還請求権に対して、第1順位の根質権を設定することができるものとする。

第3条（本借地権及び本件建物に対する担保設定）

貸貸人は、賃借人が本貸付人関連債務を被担保債務として、貸付人のために、本件借地権及び本件建物に対して、第1順位の根抵当権を設定すること、並びに本貸付人関連債務のいずれかにつき、その元本若しくは求償債務の最終の支払期限が到来した場合又は賃借人がその債務につき期限の利益を喪失し、かかる根抵当権が実行された場合には、本借地権及び本件建物が譲渡されることを承諾するものとする。

第4条（有効期限）

1. 本覚書の有効期限は、本覚書締結日から、本件建物が竣工した日又は本貸付人関連債務の全額が完済された日のいずれか早い方の日までとする。なお、賃借人は、本件建物が竣工した場合には、賃貸人及び貸付人に対してその竣工日を書面により通知するものとし、貸付人は、本貸付人関連債務の全額が完済された場合には、賃借人及び賃貸人に対してその完済日を書面により通知するものとする。
2. 前項に拘わらず、第3条の定めのある有効期限は、本覚書締結日から本借地契約終了日までとする。

第5条（本覚書の優越性）

本借地契約の内容と本覚書の内容との間に矛盾又は齟齬が存する場合には、当該事項については、本覚書の規定がいかなる場合においても優先して適用されるものとする。本覚書の各当事者は、本覚書の締結後、別途事前に書面により合意する場合を除き、本覚書の規定に矛盾又は抵触する契約を締結してはならない。

第6条（地位の承継）

1. 賃貸人は、本覚書の有効期間中に、本借地契約における賃貸人たる地位を譲渡等処分により第三者に承継させる場合には、本覚書の当事者たる地位も同時に承継させなければならない。
2. 貸付人が本貸付人関連債務に係る債権の全部又は一部を第三者に対して譲渡等処分した場合には、賃貸人及び賃借人は、本覚書において貸付人に対し負担する義務・債務を、当該第三者に対しても同様に負担することを予め異議無く承諾する。

第7条（管轄）

本覚書に関して紛争が生じた場合には、〔東京/大阪〕地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

（以下余白）

以上を証するため、本覚書の当事者は頭書の日付において、本覚書の正本3部を作成し、記名押印のうえ、それぞれ1部を保管する。

2007年●月●日

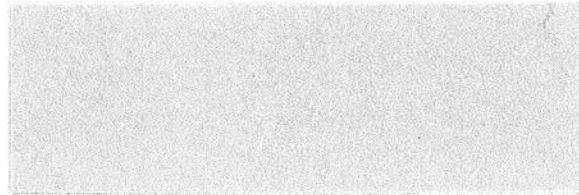
(賃貸人)

大阪府大阪市中央区北浜三丁目1番22号
大洋リアルエステート株式会社
代表取締役社長 堀内正雄

(賃借人)

東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号
御堂筋共同ビル開発特定目的会社
取締役 見上正美

(貸付人)



関係者間契約書

株式会社[REDACTED]銀行

三菱地所株式会社

大洋リアルエステート株式会社

御堂筋共同ビル開発特定目的会社

関係者間契約書

御堂筋共同ビル開発特定目的会社（以下「TMK」という。）、株式会社[]銀行（以下「三井住友銀行」という。）との間の2007年9月●日付金銭消費貸借契約（以下「本件ローン契約」という。）における貸付人としての[]銀行（以下「貸付人」という。）、TMKが発行する御堂筋共同ビル開発特定目的会社第1回無担保特定社債（株式会社[]銀行保証付適格機関投資家限定）（以下「本特定社債」といい、本特定社債に関する社債要項を「本特定社債要項」という。）における特定社債権者としての[]銀行（以下「本特定社債権者」という。）、TMKと[]銀行との間の2007年9月●日付財務代理契約における財務代理人としての[]銀行（以下「本財務代理人」という。）、TMKと[]銀行との間の2007年9月●日付御堂筋共同ビル開発特定目的会社第1回無担保特定社債（株式会社[]銀行保証付適格機関投資家限定）保証委託契約書（以下「本保証委託契約」という。）における保証人としての[]銀行（以下「本保証人」という。また、担保権の設定を受ける貸付人及び本保証人をあわせて「本担保権者」という。）、並びにTMKが発行する優先出資証券に関する優先出資社員である三菱地所株式会社（以下「三菱地所」という。）及び大洋リアルエステート株式会社（以下「大洋リアルエステート」といい、三菱地所とあわせて「優先出資社員」という。）は、以下のとおり、プロジェクト契約書（以下「本契約」という。）を締結した。なお、本契約において用いられる用語は、別段の定めがない限り、別紙1として締結済の金銭消費貸借契約書（以下「本件ローン契約」という。）によるものとする。【U&P：[]様、基本的に、定義についてはローン契約のそれと合わせていく予定です。】

第1条 （本件不動産の売却）

1. 本件不動産の売却又は本件ローン契約に基づく貸付金債権（以下「本貸付金債権」といい、これに関する債務を「本貸付金債務」という。）の全部又は一部についてのリファイナンスは、本件ローン契約別紙1に基づき行われるものとする。
2. 本件不動産の売却又はリファイナンスが実行された場合には、TMKは、本件不動産の売却代金又はリファイナンスの実行による資金を【資金受領口座】に入金する。TMKが、かかる金員を【資金受領口座】にて受領したときは、直ちに、貸付人に対して入金額及び日付を書面により通知する。貸付人は、かかる通知を受領した日以降速やかに、【資金受領口座】から必要額を引出して、本契約及び本件ローン契約に定める順序に従って、本貸付金債務及び本特定社債に関する債務（以下「本特定社債債務」という。）その他本契約に基づく一切の債務を基に按分した額を支払う

ことができるものとする。但し、本件ローン契約【第 6.3 条】に規定する本件不動産の売却に従い、売却後最も早く到来する金利支払日（同日を含む。以下同様。）以前に本貸付金債務の強制期限前弁済がなされるところ、当該金利支払日までに本特定社債要項上の期限前償還に必要な 22 日の事前の通知ができないことにより、本特定社債債務の償還が本貸付金債務に係る当該金利支払日後に行われる場合には、以下の措置を執ることに本債権者は予め合意し、TMK は、何らの異議もないことを確認する。

- (1) 貸付人は本保証人の請求により、(i) 本特定社債債務に相当する金額を、本貸付金債務の強制期限前弁済日に【資金受領口座】から引き出したうえで、本特定社債権者のために留保し、本特定社債の期限前償還日に TMK の代わりに償還を行うか、(ii) 本特定社債債務に相当する金額を【資金受領口座】に維持したままで本特定社債の期限前償還が確実に行われる本保証人の満足のいく措置を執るものとする。
- (2) 本保証人及び本特定社債権者は、前号の措置が執られることを条件として、本貸付金債務の強制期限前弁済日に、本保証人の有する本件不動産に対する担保権を抹消することに同意するものとする。

第2条 （担保権の設定及び実行）

1. 貸付人及び本保証人は、担保関連契約の担保権を実行する場合、協議の上、全員一致の賛成でこれを行うものとする。但し、全員一致の賛成がなされない場合には、多数債権者（多数債権者とは、貸付人、又は本保証人（以下、あわせて「本債権者」という。）が単独又は複数において、各本債権者の残存債権元本額の合計金額に対して【70】%以上を有する当該単独又は複数の本債権者をいうものとする。）の意思に従うものとする。
2. 前項の場合において、担保権実行による取得金、処分代金又は評価金額が本貸付金債権及び本保証委託契約上の求償債権のすべてを弁済するに不足する場合、TMK は残額についてそれぞれの債権の弁済期日からの遅滞の責を免れない。
3. 第 2 項の場合において、債権全額を弁済して余剰がある場合、貸付人及び本保証人は速やかに当該余剰部分が無利息で TMK に交付するものとする。
4. 貸付人は、第 1 項の規定に従い担保権が実行されその対価を受領した場合、かかる担保権の実行によりその対価を受領した日から 2 営業日以内に、当該受領日を本貸付金債権の弁済日として、本貸付金債権、本特定社債債権及び本保証委託契約に基づく求償債権の各債権額に按分した額をもって、本契約及び本件ローン契約に定める規定に従って、自己の各債権に充当し、その後余剰金があれば、TMK に交付するものとする。かかる金員が上記各債権の残額の弁済に足りない場合には、TMK は、

直ちに、その不足額を支払うものとする。TMK は、かかる扱いに異議なく承諾する。

第3条 (優先出資社員の義務)

1. TMK が本事業の遂行に必要であると合理的に判断した場合の資金手当について、TMK は、各優先出資社員に対して追加出資の要請をすることができる。但し、各優先出資社員は、当該要請につき誠実に協議に応じるものとするが引受義務を負うものではない。
2. 第1項にかかわらず、竣工までの間、優先出資社員は、以下各号の金額について、賃貸人である大洋リアルエステート及びTMK との間の2007年7月31日付定期借地権設定契約書（以下「本件借地権設定契約」という。）に基づき TMK が預託した保証金額（以下「本件保証金額」という。）及び本件建物の請負代金額の合計額を上限として、追加出資を行う義務を負うものとする。出資金額は、貸付人の承諾を得た上で、上記金額を上限として調整することができるものとする。なお、TMK は各優先出資社員に対しそれぞれの優先出資割合に応じて本項に定める追加出資の請求を行うものとし、優先出資社員は、原則として当該請求金額を負担するものとする。
 - (1) 本件建物の請負業者又は設計監理者の責めに帰すべからざる事由に基づき TMK が負担した工事関連資金の増加額相当額
 - (2) TMK の故意又は過失なくして【年度資金計画】上予定されている費用を超えて TMK が負担した合理的費用相当額（金利、本件借地権設定契約及びこれに関して締結される一切の覚書又は合意書等に基づき TMK が賃貸人に対し負担する費用を含むが、これに限らない。）
 - (3) 本件ローン契約に基づき TMK が期限の利益を喪失した場合、本貸付金債務から本件保証金額残高を控除した金額
3. 前項にかかわらず、TMK は、いずれかの優先出資社員が追加出資を行わない強い虞がある場合には、優先出資割合にかかわらず、他の優先出資社員に対して追加出資の請求を行うことができるものとし、優先出資社員は、第2項の追加出資義務を履行しない優先出資社員（以下「不履行優先出資社員」、履行する優先出資社員を「履行優先出資社員」という。）に対し、合理的期間を定めた催告をし、これにもかかわらず履行しない場合、自ら不履行優先出資社員の追加出資義務を連帯して保証するものとする。
4. 前2項の追加出資の請求に従い、いずれかの優先出資社員がその優先出資割合を超えて追加出資義務を履行した場合には、当該優先出資社員は、当該超過出資額について他方の優先出資社員に対し求償し、更にこれにより生じた第2項各号記載の金額の賠償を請求できるものとする。

5. 第3項の場合、履行優先出資社員は、不履行優先出資社員の優先出資を、無償で取得することができるものとする。

第4条 (本件建物の建築)

TMKは、本件建物の建築工事につき、鹿島建設株式会社、大成建設株式会社、大林組株式会社、株式会社竹中工務店又は貸付人が合理的に満足する大手総合建設業者を主幹事とする共同事業体（但し、25%の割合で株式会社鴻池組を参加させることとする。）に対し発注するものとする。

第5条 (守秘義務)

本契約の当事者は、TMKの本貸付金債務、本特定社債債務又は本保証人に対する求償債務の完済の前後を問わず、本契約の内容及びその企図する取引に関連して知り得た他の当事者及び本件不動産の秘密情報を、第三者に開示し又は漏洩してはならない。但し、(i)かかる情報が公知となった場合、(ii)かかる情報を正当な権限を有する第三者から秘密保持の制約なく入手した場合、(iii)法令、政府機関若しくは格付機関又は証券取引所の要請に従って開示する場合、(iv)貸付人が開示が必要と合理的に判断した者で本条と同様の秘密保持義務を負う者に対して開示する場合、(v)TMKが本契約上の義務を履行し又はこれを遵守するにつき必要となる場合、若しくは本契約の当事者が本契約上の権利を行使するにつき必要となる場合、(vi)本契約において企図される取引のストラクチャーを検討するにあたって公認会計士及び弁護士その他の専門家に対して情報開示する場合、(vii)フィナンシャル・アドバイザーが合理的に要求する場合、(viii)その他、本契約当事者間で別途合意する場合を除く。

第6条 (通知)

1. 本契約の当事者に対する本契約に基づく通知その他の連絡は、すべて書面（ファクシミリ及び電子メールを含まない。）により、当該連絡の名宛人の署名欄に記載する住所（本契約締結後、いずれかの当事者がその通知先住所を変更し、これを本条に従い他の当事者に通知した場合、かかる変更後の住所とする。）宛てに、一の当事者が他方当事者の通知・連絡先に内容証明郵便、書留郵便、簡易書留郵便による送信又は直接交付にてこれを行う。但し、金銭の支払を除き、事前にファクシミリ、電子メール及び電話による連絡を行って後、遅滞なく書面による通知を行うことは可能とする。

貸付人：株式会社 ████████ 銀行

〒 -

東京都●●

株式会社●●銀行

●部

●●

E-mail :

電話 : 03- -

ファックス : 03- -

本特定社債権者 : 株式会社●●銀行

〒 -

東京都●●

株式会社●●銀行

●部

●●

E-mail :

電話 : 03- -

ファックス : 03- -

本保証人 : 株式会社●●銀行

〒 -

東京都●●

株式会社●●銀行

●部

●●

E-mail :

電話 : 03- -

ファックス : 03- -

本財務代理人 : 株式会社 [REDACTED] 銀行

〒 -

東京都●

株式会社 [REDACTED] 銀行

●部

●●

E-mail :

電話 : 03- -

ファックス : 03- -

本優先出資者 : 三菱地所株式会社

〒 -

東京都●

三菱地所株式会社

●部

●

E-mail :

電話 : 03-

ファックス : 03-

本優先出資者 : 大洋リアルエステート株式会社

〒 -

●●

大洋リアルエステート株式会社

●部

●●

E-mail :

電話 :

ファックス :

TMK : 御堂筋共同ビル開発特定目的会社

〒 -

東京都●

御堂筋共同ビル開発特定目的会社

●●

E-mail :

電話 : 03- -

ファックス : 03- -

2. 上記通知が内容証明郵便、書留郵便又は簡易書留郵便にてなされた場合は相手方に届けられた日に当該名宛人に到達したものとみなして、その効力が発生するものとする。前項但書に従いファクシミリ、電子メール及び電話による連絡を行った場合、同内容の書面による通知の到達日にその効力が発生するものとする。
3. ある当事者がその住所等の届出を他の当事者に怠ったために、他の当事者がなした通知若しくは送付した書面等が当該届出を怠った当事者に到達せず、又はその到達が遅れた場合においては、当該通知又は書面等は、通常到達すべき時に到達したものとみなす。

第7条 (本契約上の権利の譲渡)

1. 本契約上の当事者は、本契約上の地位及び権利・義務を放棄、又は第三者に譲渡してはならず、また担保差入れ(担保関連契約に基づく担保権を除く。)その他の処

分をしてはならないものとする。但し、本契約上の当事者が【プロジェクト関連契約】に基づく地位を当該関連契約の規定に基づき譲渡する場合は除く。

2. 前項の規定にかかわらず、本特定社債権者は、貸付人の承諾がある場合を除き、本特定社債権者として有する本契約上の地位及び権利・義務を第三者に譲渡することはできないものとする。また、本特定社債権者又は本保証人が特定社債要項上の社債権者の権利の放棄や訴訟の提起等を行う場合、貸付人の意思決定に従うものとする。
3. 優先出資社員がその保有する優先出資を譲渡する場合、譲受人に本契約上の地位を承継させなければならない。
4. 本契約当事者は、本契約が、本契約上の当事者の包括承継人及び本契約上の地位又は権利・義務の譲受人に対しても拘束力を有するよう努めるものとする。

第8条 (有効期間)

本契約の有効期間は、本契約締結日から TMK が本貸付金債権、本特定社債債権及び本保証委託契約に基づく求償債権を完済した日までとする。

第9条 (本契約の優先性)

本契約の条項と、【プロジェクト関連契約】の条項が矛盾又は抵触する場合、その限りにおいて本契約の条項が優先するものとする。

第10条 (本契約の変更の禁止)

本契約のいかなる条項も、本契約の全ての当事者の書面による承諾なくして、これを変更することはできない。

第11条 (準拠法及び管轄)

本契約は日本法に準拠し、これにより解釈されるものとする。本契約に起因又は関連する訴訟その他の争訟については、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第12条 (協議事項)

本契約に規定されていない事項の解釈につき疑義が生じた場合、本契約の当事者は、日本法に従い互いに誠実に協議し、当該事項を解決するものとする。

[以下余白]

本契約締結の証として、本契約の当事者は本契約書7通を作成し、各自記名捺印の上各1通を保管する。

2007年9月●日

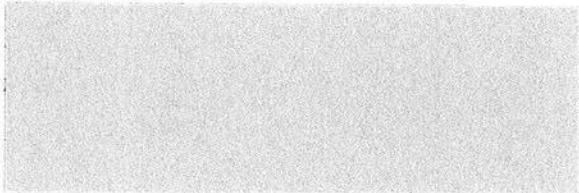
貸付人：



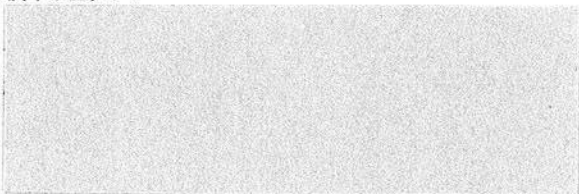
本特定社債権者：



本保証人：



本財務代理人：



優先出資社員：

東京都千代田区大手町一丁目6番1号

三菱地所株式会社

取締役社長 木村 恵司

優先出資社員：

大阪府大阪府中央区北浜三丁目1番22号

大洋リアルエステート株式会社

代表取締役社長 堀内 正雄

TMK：

東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号

御堂筋共同ビル開発特定目的会社

取締役 見上 正美

金銭消費貸借契約書
(添付のとおり)