

閉鎖事項全部証明書

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  
 会社法人等番号 0100-05-011672

商号	御堂筋共同ビル開発特定目的会社	
本店	東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号	
公告の方法	官報に掲載する方法により行う。	
会社成立の年月日	平成19年5月18日	
目的	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前号に付帯する一切の業務	
特定資本金の額	金10万円	
	金250万円	平成22年 3月31日変更 ----- 平成22年 4月 1日登記
発行した特定出資の総口数	2口	
	50口	平成22年 3月31日変更 ----- 平成22年 4月 1日登記
優先資本金の額	金3億円	平成19年11月 5日登記
	金22億4100万円	平成20年 8月27日登記
	金24億4500万円	平成21年 4月30日登記
	金27億円	平成22年 1月29日登記
役員に関する事項	東京都西東京市ひばりが丘一丁目3番8-30 3号 取締役 見上正美	
	神奈川県大和市つきみ野七丁目6番地10 監査役 野中克紀	



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  
 会社法人等番号 0100-05-011672

	会計監査人	プライム監査法人	平成19年10月25日就任
			平成19年11月5日登記
	会計監査人	プライム監査法人	平成20年4月30日重任
			平成20年4月30日登記
	会計監査人	プライム監査法人	平成21年4月22日重任
			平成21年5月1日登記
			平成22年4月30日退任
			平成22年12月3日登記
	会計監査人	優成監査法人	平成22年11月26日就任
			平成22年12月3日登記
		東京都千代田区日比谷公園1番3号市政会館地階三原法律事務所 破産管財人 三原崇功	平成23年5月2日登記
	解散の事由	資産流動化計画の定めによる特定資産の管理及び処分が終了し、かつ、社員総会の承認を受けた場合に従い解散する。	
会計監査人設置会社に関する事項	会計監査人設置会社	平成19年10月25日設定	平成19年11月5日登記
破産	平成23年4月27日午後5時東京地方裁判所の破産手続開始 平成23年5月2日登記		
登記記録に関する事項	設立	平成19年5月18日登記	
	平成24年7月13日東京地方裁判所の費用不足による破産手続廃止の決定確定	平成24年9月12日登記	平成24年9月12日閉鎖

これは登記簿に記録されている閉鎖された事項の全部であることを証明した書面である。

(東京法務局管轄)

平成25年6月11日

大阪法務局北出張所  
 登記官

杉田隆夫



御堂筋共同ビル開発特定目的会社

定 款

平成 19 年 5 月 15 日定款作成

平成 19 年 5 月 15 日定款認証

平成 19 年 5 月 18 日会社設立

平成 19 年 10 月 17 日第 11 条、

第 12 条、第 19 条改訂、第 12 条の 2 新設

# 御堂筋共同ビル開発特定目的会社

## 定 款

### 第1章 総 則

(商号)

第1条 当会社の商号は、御堂筋共同ビル開発特定目的会社と称し、英文では、Midosuji Kyodo Birukaihatsu TMK と表記する。

(目的)

第2条 当会社は、次の事業を営むことを目的とする。

1. 資産の流動化に関する法律（以下「法」という。）に基づく資産流動化計画に従った資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務
2. その他前号に付帯する一切の業務

(本店の所在地)

第3条 当会社は、本店を東京都中央区に置く。

(特定資本金の額)

第4条 当会社の特定資本金の額は、金10万円とする。

(公告の方法)

第5条 当会社の公告は、官報に掲載する方法により行う。

(存続期間又は解散の事由)

第6条 当会社は、資産流動化計画の定めによる特定資産の管理及び処分が終了し、かつ、社員総会の承認を受けた場合に従い解散する。

### 第2章 社員及び出資

(特定出資の譲渡制限)



第7条 当会社の特定出資の全部又は一部を特定社員以外の者に譲渡するには、予め社員総会の承認を得なければならない。

(社員総会)

第8条 当社は、毎事業年度末日の翌日から3ヶ月以内に定時社員総会を開き、必要に応じて、臨時社員総会を開催するものとする。

(招集)

第9条 社員総会は、法令の定めにより、取締役が招集するものとする。

2. 取締役の選任又は解任を会議の目的とする社員総会の招集については、法第53条第1項ないし第3項に定める少数社員による招集の請求をすることができないものとする。

(議長)

第10条 社員総会の議長は、取締役がこれにあたる。

(決議の方法)

第11条 社員総会の決議は、法令又は定款に別段の定めがある場合を除き、議決権を行使することができる社員のうち議決権の過半数を有する社員が出席し、出席社員の議決権の過半数をもって決する。

(議決権)

第12条 各特定社員は、出資1口につき1個の議決権を有する。

2. 優先出資社員は、法に別段の定めがある場合を除き、社員総会において議決権を有しないものとする。

(優先出資社員のみなし賛成)

第12条の2 優先出資社員が社員総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該優先出資社員はその社員総会に提出された有議決権事項に係る議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。)について賛成するものとみなす。

(議事録)

第13条 社員総会議事録については、法務省令で定めるところによりその経過の要領及びその結果等を記載又は記録し、議長及び出席した取締役がこれに記名押印又は電子署

名を行う。

### 第3章 役員

(員数)

第14条 当会社には、取締役1名、監査役1名を置く。

(資格)

第15条 当会社の取締役及び監査役は、当会社の社員の中から社員総会において選任する。  
但し、必要があるときは、社員以外の者から選任することを妨げない。

(取締役)

第16条 当会社の取締役は、会社を代表する。

(役員報酬)

第17条 取締役及び監査役の報酬は、社員総会の決議をもって定める。

### 第4章 計算

(事業年度)

第18条 当会社の事業年度は、毎年2月1日から翌年1月末日までの年1期とする。

(配当金)

第19条 当会社の利益配当は、毎事業年度の末日現在における社員名簿に記載された社員  
又は登録質権者に対して行う。

### 第5章 附則

(設立時役員)

第20条 当会社の設立時役員の名及び住所は、次のとおりとする。

設立時取締役 (氏名) 見上正美

(住所) 東京都西東京市ひばりが丘一丁目3番8-303号

設立時監査役 (氏名) 野 中 克 紀  
(住所) 神奈川県大和市つきみ野七丁目6番地10

(最初の事業年度)

第21条 当社の最初の事業年度は、当社成立の日から平成20年1月末日までとする。

(発起人の名称、住所、特定出資口数及び払込金額)

第22条 発起人の名称、住所、特定出資口数及び払込金額は次のとおりとする。

(名称) 東銀リース株式会社

(住所) 東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号

(特定出資口数) 2口

(払込金額) 金10万円

(その他の事項)

第23条 この定款に定めのない事項は、すべて法その他の法令に定めるところによるものとする。

以上、御堂筋共同ビル開発特定目的会社の現行定款であることを証明するため、記名押印する。

平成19年10月17日

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







御堂筋共同ビル開発有限責任中間法人

定 款

# 御堂筋共同ビル開発有限責任中間法人

## 定款

### 第1章 総 則

(名 称)

第1条 当法人は、御堂筋共同ビル開発有限責任中間法人と称する。

(目 的)

第2条 当法人は、不動産の流動化取引の発展を社員共通の目的とするとともに、その目的に資するため、次の事業を行う。

- 1 不動産の取得、保有及び処分
- 2 不動産の賃貸及び管理
- 3 不動産信託受益権の取得、保有及び処分
- 4 前各号に掲げる事業をその目的とする会社の株式、出資持分、特定出資等の取得、保有及び処分
- 5 その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業

(事務所)

第3条 当法人は、主たる事務所を東京都中央区に置く。

(公告方法)

第4条 当法人の公告は、主たる事務所の掲示場に掲示して行う。

### 第2章 社 員

(社員の資格)

第5条 当法人の社員となることができる者は、次の各号に掲げる要件をすべて満たす者に限るものとする。



- 1 当法人の目的に賛同する者であって、第2条各号に掲げる事業を的確、公正かつ効率的に遂行することができ、かつ十分な社会的な信用を有する者
  - 2 当法人について破産手続、再生手続その他一切の法的倒産手続の開始を申し立てない旨の誓約書を提出することができる者
- ② 前項の規定にかかわらず、当法人の基金の拠出者（基金の拠出者が法人である場合にはその役員及び従業員を含む。）は当法人の社員となることはできない。

（設立時の社員の氏名及び住所）

第6条 設立時の当法人の社員は、次の者とする。

（住所）東京都西東京市ひばりが丘一丁目3番8-303号

（氏名）見上正美

（住所）神奈川県大和市つきみ野七丁目6番地10

（氏名）野中克紀

（住所）千葉県佐倉市白銀三丁目7番地16

（氏名）水野研二

（入社）

第7条 当法人に入社しようとする者は、社員全員の書面による同意を得なければならない。

（退社）

第8条 社員は、その1年前までに予告していた場合に限り、別に定める退社届を理事に提出して、任意に退社することができる。ただし、やむを得ない事由があるときは、社員はいつでも退社することができる。

- ② 前項のほか、次に掲げる事由によって、社員は退社する。
- 1 破産、再生手続その他の法的倒産手続の開始の申立があったとき
  - 2 後見開始の審判、保佐開始の審判又は補助開始の審判の申立があったとき
  - 3 総社員の同意
  - 4 死亡または解散

5 資格の喪失

6 除名

(除名)

第9条 社員が次の各号のいずれかに該当する場合は、社員総会において、総社員の半数以上であつて、総社員の議決権の4分の3以上の議決権を有する者の賛成をもつて、その社員を除名することができる。この場合、直ちに、除名した旨を直ちにその社員に通知する。

1 当法人の定款に違反したとき

2 当法人の目的に反するような行為をしたとき

3 社員としての義務に違反したとき

4 その他正当な事由があるとき

② 社員を除名しようとするときは、前項の社員総会の日から1週間前までに、その社員に対してその旨を通知し、かつ社員総会において弁明の機会を与えなければならない。

(経費等の負担)

第10条 社員は、当法人に対し、経費その他一切の金銭の支払をなす義務を負わない。

### 第3章 社員総会

(招集)

第11条 定時社員総会は、事業年度終了後3ヶ月以内に招集し、臨時社員総会は、必要があるごとに随時招集する。

② 社員総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、理事がこれを招集する。

③ 社員総会を招集するには、社員に対し、会日の3日前までに、日時、場所及び会議の目的たる事項を記載した招集通知を発しなければならない。但し、総社員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は招集手続を省略して社員総会を開催することができる。

(議長)

第12条 社員総会の議長は、理事がこれに当たる。

(決議の方法)

第13条 社員総会の議事は、法令又は本定款に別段の定めがある場合を除き、総社員の議決権の過半数を有する社員が、自ら又は代理人により出席し、出席した社員の議決権の過半数をもって決する。可否同数のときは、議長の決するところによる。

- ② 社員総会の決議は、総社員の同意があるときは、法令の定めるところにより、書面によって行うことができる。

(議決権)

第14条 社員は、各1個の議決権を有する。

(議事録、書面決議書)

第15条 社員総会における議事については、法務省令が定めるところによる作成する議事録にこれを記載し、議長及び出席した理事がこれに署名又は記名押印する。

- ② 第13条第2項の規定に基づいて書面による決議を行う場合、社員は書面による決議書に署名又は記名押印しなければならない。

## 第4章 理事及び監事

(理事の員数、資格及び任期)

第16条 当法人に、理事1名以上を置き、社員総会の決議をもって、当法人の社員の中からこれを選任する。

- ② 当法人の基金の拠出者（基金の拠出者が法人である場合にはその役員及び従業員。）は当法人の理事になることはできない。
- ③ 理事の任期は、就任後2年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時社員総会終結の時までとする。

(監事の員数、資格及び任期)

第17条 当法人に、監事1名を置き、社員総会の決議をもって、当法人の社員の中からこれを選任する。



② 当法人の基金の拠出者（基金の拠出者が法人である場合にはその役員及び従業員。）は当法人の監事となることができない。

③ 監事の任期は、就任後4年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時社員総会終結の時までとする。

（理事及び監事の報酬）

第18条 理事及び監事は、無報酬とする。

## 第5章 計 算

（事業年度及び決算期）

第19条 当法人の事業年度は、毎年2月1日から翌年1月末日までとし、事業年度の末日を決算期とする。

## 第6章 基 金

（基金の総額）

第20条 当法人の基金の総額は、金300万円とする。

（基金の拠出者の権利）

第21条 基金の返還に係る債権には、利息を付さない。拠出された基金は、当法人が解散するときまで返還しない。

② 基金の返還に係る債権は、全社員の書面による同意がない限り、譲渡又は質入れすることはできない。

③ 基金の返還に係る債権の債権者は、当法人に対する破産手続、再生手続その他一切の法的倒産手続の開始の申立権を有しない。

（基金の返還の手続）

第22条 基金に係わる債務の弁済は、社員総会で承認された財産目録及び貸借対照表に従って、その余の債務を弁済した後に、清算人がこれを行う。

## 第7章 解 散

### (解 散)

第23条 当法人は、次に掲げる事由によって、解散する。

- 1 社員総会の決議
- 2 合併（当法人が消滅する場合の合併に限る）
- 3 社員が一人となったこと
- 4 破産手続開始の決定
- 5 解散を命ずる判決

- ② 前項第1号に掲げる事由によって解散するときは、総社員の半数以上であつて、総社員の議決権の4分の3以上の議決権を有する者の賛成がなければならぬ。

### (残余財産の帰属)

第24条 解散に伴い債務（基金の返還に係る債務を含む。）を完済した後に、当法人に残余財産があるときは、社員総会の決議により、当該残余財産の分配を受ける者（但し、解散の時に於いて基金の返還に係る債権の債権者であった者を除く。）を決定し、その者に対して、当該残余財産を分配する。

## 第8章 附 則

### (最初の理事及び監事)

第25条 当法人の最初の理事は、次の者とする。

東京都西東京市ひばりが丘一丁目3番8-303号

見上正美

- ② 当法人の最初の監事は、次の者とする。

神奈川県大和市つきみ野七丁目6番地10

野中克紀

- ③ 最初の理事の任期は、就任後1年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時社員総会終結の時までとする。

- ④ 最初の監事の任期は、就任後最初に終了する事業年度に関する定時社員総会

の終結の時までとする。

(最初の事業年度)

第26条 当法人の最初の事業年度は、設立の日から平成20年1月末日までとする。

(準拠すべき法律)

第27条 この定款に規定のない事項は、すべて中間法人法その他の法令の定めるところによるものとする。

以上、御堂筋共同ビル開発有限責任中間法人の現行定款に相違ないことを証明するため理事が以下に記名押印する。

平成19年9月28日

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有限責任中間法人

理事 見上正美







表題部 (土地の表示)		調製	平成11年7月22日	不動産番号	1203000014605
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	大阪市北区曽根崎新地一丁目			余白	
①地番	②地目	③地積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕	
6番4	宅地	202 18		余白	
余白	余白	余白		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成11年7月22日	
余白	余白	1737 88		③6番5、6番6、6番8ないし6番12、6番14を合筆 〔平成20年2月1日〕	

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成5年9月24日 第3088号	原因 平成5年3月24日相続 所有者 大阪府箕面市箕面二丁目5番15号 渡邊 富喜子 順位4番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成11年7月22日
2	所有権移転	平成15年9月1日 第40507号	原因 平成15年9月1日売買 所有者 大阪市中央区北浜三丁目1番22号あ いおい損保淀屋橋ビル 大洋リアルエステート株式会社
3	合併による所有権登記	平成20年2月1日 第4955号	所有者 大阪市中央区北浜三丁目1番22号あ いおい損保淀屋橋ビル 大洋リアルエステート株式会社

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	根抵当権設定	昭和53年6月12日 第29491号	原因 昭和53年6月7日設定 極度額 金1億5,000万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 大阪市北区曽根崎新地一丁目1番41号 大阪アストリア起業株式会社 根抵当権者 東京都中央区日本橋一丁目9番1号 東洋信託銀行株式会社 (取扱店 大阪支店) 共同担保 目録(イ)第246号 順位14番の登記を移記
2	根抵当権設定	昭和57年12月17日 第3036号	原因 昭和57年12月2日設定 極度額 金4億5,000万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権



順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
			債務者 <u>箕面市箕面二丁目5番15号</u> <u>渡辺新右衛門</u> 根抵当権者 <u>東京都千代田区九段南一丁目3番1号</u> <u>株式会社さくら銀行</u> (取扱店 <u>堂ビル支店</u> ) 共同担保 <u>目録(甲)第2737号</u> 順位19番の登記を移記
付記1号	<u>2番根抵当権変更</u>	平成5年9月24日 <u>第3102号</u>	原因 <u>平成5年3月24日相続</u> 債務者 <u>大阪府箕面市箕面二丁目5番15号</u> <u>渡邊富喜子</u> <u>大阪府箕面市箕面二丁目5番15号</u> <u>渡邊彰</u> <u>大阪府箕面市箕面二丁目5番15号</u> <u>渡邊真美</u> <u>大阪府箕面市箕面四丁目7番21号</u> <u>吉澤治美</u> 順位19番付記2号の登記を移記
付記2号	<u>2番根抵当権変更</u>	平成5年9月24日 <u>第3103号</u>	原因 <u>平成5年9月24日合意</u> 指定債務者 <u>大阪府箕面市箕面二丁目5番15号</u> <u>渡邊彰</u> 順位19番付記3号の登記を移記
付記3号	<u>2番根抵当権変更</u>	平成7年1月9日 <u>第374号</u>	原因 <u>平成7年1月6日変更</u> 債務者 <u>大阪府箕面市箕面二丁目5番15号</u> <u>渡邊彰</u> <u>大阪市北区梅田二丁目4番40号西梅田渡邊ビル</u> <u>大阪アストリア起業株式会社</u> 順位19番付記4号の登記を移記
付記4号	<u>2番根抵当権変更</u>	平成11年6月18日 <u>第29819号</u>	原因 <u>平成11年3月1日変更</u> 債権の範囲 <u>債務者渡邊彰につき</u> <u>銀行取引 手形債権</u> <u>小切手債権</u> <u>債務者大阪アストリア起業株式会社につき</u> <u>銀行取引 手形債権</u> <u>小切手債権</u> <u>平成11年3月1日合併による債務承継(被合併会社曾根崎起業株式会社及び大阪起業株式会社)にかかる債権</u> 順位19番付記5号の登記を移記
付記5号	<u>2番根抵当権変更</u>	平成11年12月20日 <u>第61699号</u>	原因 <u>平成11年9月30日変更</u> 債権の範囲 <u>債務者渡邊彰につき</u> <u>銀行取引 手形債権 小切手債権 昭和63年12月31日貸付金 平成2年10月3日貸付金 平成5年3月24日相続による債務承継(被相続人渡邊新右衛門)にかかる債権</u> <u>平成7年1月6日債務引受(旧債務者渡邊富喜子)にかかる債権</u> <u>平成7年1月6日債務引受(旧債務者渡邊真美)にかかる債権</u> <u>平成7年1月6日債務引受(旧債務者吉澤治美)にかかる債権</u> <u>債務者大阪アストリア起業株式会社につき</u>

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
			銀行取引 手形債権 小切手債権 平成11年3月1日合併による債務承継(被合併会社 曽根崎起業株式会社及び大阪起業株式会社)にかかると債権
付記6号	2番根抵当権移転	平成15年9月1日 第40459号	原因 平成13年4月2日株式会社三井住友銀行合併 平成15年3月17日合併 根抵当権者 東京都千代田区有楽町一丁目1番2号 株式会社三井住友銀行 (取扱店 大阪中央支店)
3	根抵当権設定	昭和57年12月17日 第3037号	原因 昭和57年12月2日設定 極度額 金4億5,000万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 箕面市箕面二丁目5番15号 渡辺新右衛門 根抵当権者 東京都千代田区九段南一丁目3番1号 株式会社さくら銀行 (取扱店 堂ビル支店) 共同担保 目録(イ)第5489号 順位20番の登記を移記
付記1号	3番根抵当権変更	平成5年9月24日 第3104号	原因 平成5年3月24日相続 債務者 大阪府箕面市箕面二丁目5番15号 渡邊富喜子 大阪府箕面市箕面二丁目5番15号 渡邊彰 大阪府箕面市箕面二丁目5番15号 渡邊真美 大阪府箕面市箕面四丁目7番21号 吉澤治美 順位20番付記2号の登記を移記
付記2号	3番根抵当権変更	平成5年9月24日 第3105号	原因 平成5年9月24日合意 指定債務者 大阪府箕面市箕面二丁目5番15号 渡邊彰 順位20番付記3号の登記を移記
付記3号	3番根抵当権変更	平成7年1月9日 第375号	原因 平成7年1月6日変更 債務者 大阪府箕面市箕面二丁目5番15号 渡邊彰 大阪市北区梅田二丁目4番40号西梅田渡邊ビル 大阪アストリア起業株式会社 順位20番付記4号の登記を移記
付記4号	3番根抵当権変更	平成11年6月18日 第29820号	原因 平成11年3月1日変更 債権の範囲 債務者渡邊彰につき 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者大阪アストリア起業株式会社につき 銀行取引 手形債権 小切手債権 平成11年3月1日合併による債務承継(被

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。



順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
			合併会社曾根崎起業株式会社及び大阪起業株式会社)にかかると債権 順位20番付記5号の登記を移記
付記5号	3番根抵当権変更	平成11年12月20日 第61700号	原因 平成11年9月30日変更 債権の範囲 債務者渡邊彰につき 銀行取引 手形債権 小切手債権 昭和63年12月31日貸付金 平成2年10月3日貸付金 平成5年3月24日相続による債務承継(被相続人渡邊新右衛門)にかかると債権 平成7年1月6日債務引受(旧債務者渡邊富喜子)にかかると債権 平成7年1月6日債務引受(旧債務者渡邊真美)にかかると債権 平成7年1月6日債務引受(旧債務者吉澤治美)にかかると債権 債務者大阪アストリア起業株式会社につき 銀行取引 手形債権 小切手債権 平成11年3月1日合併による債務承継(被合併会社曾根崎起業株式会社及び大阪起業株式会社)にかかると債権
付記6号	3番根抵当権移転	平成15年9月1日 第40460号	原因 平成13年4月2日株式会社三井住友銀行合併 平成15年3月17日合併 根抵当権者 東京都千代田区有楽町一丁目1番2号 株式会社三井住友銀行 (取扱店 大阪中央支店)
4	根抵当権設定	昭和57年12月17日 第3038号	原因 昭和57年12月2日設定 極度額 金5,000万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 箕面市箕面二丁目5番15号 渡邊新右衛門 根抵当権者 東京都千代田区九段南一丁目3番1号 株式会社さくら銀行 (取扱店 堂ビル支店) 共同担保 目録(+)第3060号 順位21番の登記を移記
付記1号	4番根抵当権変更	平成5年9月24日 第3106号	原因 平成5年3月24日相続 債務者 大阪府箕面市箕面二丁目5番15号 渡邊富喜子 大阪府箕面市箕面二丁目5番15号 渡邊彰 大阪府箕面市箕面二丁目5番15号 渡邊真美 大阪府箕面市箕面四丁目7番21号 吉澤治美 順位21番付記2号の登記を移記
付記2号	4番根抵当権変更	平成5年9月24日 第3107号	原因 平成5年9月24日合意 指定債務者 大阪府箕面市箕面二丁目5番15号 渡邊彰 順位21番付記3号の登記を移記
付記3号	4番根抵当権変更	平成7年1月9日	原因 平成7年1月6日変更

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
		第376号	債務者 大阪府箕面市箕面二丁目5番15号 渡邊彰 大阪市北区梅田二丁目4番40号西梅田渡邊ビル 大阪アストリア起業株式会社 順位21番付記4号の登記を移記
付記4号	4番根抵当権変更	平成11年6月18日 第29821号	原因 平成11年3月1日変更 債権の範囲 債務者渡邊彰につき 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者大阪アストリア起業株式会社につき 銀行取引 手形債権 小切手債権 平成11年3月1日合併による債務承継(被合併会社曾根崎起業株式会社及び大阪起業株式会社)にかかる債権 順位21番付記5号の登記を移記
付記5号	4番根抵当権変更	平成11年12月20日 第61701号	原因 平成11年9月30日変更 債権の範囲 債務者渡邊彰につき 銀行取引 手形債権 小切手債権 昭和63年12月31日貸付金 平成2年10月3日貸付金 平成5年3月24日相続による債務承継(被相続人渡邊新右衛門)にかかる債権 平成7年1月6日債務引受(旧債務者渡邊富喜子)にかかる債権 平成7年1月6日債務引受(旧債務者渡邊真美)にかかる債権 平成7年1月6日債務引受(旧債務者吉澤治美)にかかる債権 債務者大阪アストリア起業株式会社につき 銀行取引 手形債権 小切手債権 平成11年3月1日合併による債務承継(被合併会社曾根崎起業株式会社及び大阪起業株式会社)にかかる債権
付記6号	4番根抵当権移転	平成15年9月1日 第40461号	原因 平成13年4月2日株式会社三井住友銀行合併 平成15年3月17日合併 根抵当権者 東京都千代田区有楽町一丁目1番2号 株式会社三井住友銀行 (取扱店 大阪中央支店)
5	根抵当権設定	昭和62年4月16日 第5753号	原因 昭和62年3月16日設定 極度額 金10億円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 大阪府箕面市箕面二丁目5番15号 渡邊新右衛門 大阪府箕面市箕面二丁目5番15号 渡邊彰 根抵当権者 東京都千代田区九段南一丁目3番1号 株式会社さくら銀行 (取扱店 堂ビル支店) 共同担保 目録(イ)第9303号 順位23番の登記を移記

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。



順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
付記1号	5番根抵当権変更	平成7年1月9日 第378号	原因 平成7年1月6日変更 債権の範囲 債務者 渡邊富喜子につき 銀行取引 手形債権 小切手債権 平成7年 1月6日債務引受(旧債務者渡邊新右衛門) にかかる債権 債務者 渡邊彰につき 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 大阪府箕面市箕面二丁目5番15号 渡邊富喜子 大阪府箕面市箕面二丁目5番15号 渡邊彰 順位23番付記2号の登記を移記
付記2号	5番根抵当権変更	平成11年12月20日 第61702号	原因 平成11年9月30日変更 債権の範囲 債務者渡邊富喜子につき 銀行取引 手形債権 小切手債権 平成5年 3月24日相続による債務承継(被相続人渡 邊新右衛門)にかかる債権平成7年1月6日 債務引受(渡邊彰)にかかる債権 平成7年 1月6日債務引受(渡邊真美)にかかる債権 平成7年1月6日債務引受(吉澤治美)に かかる債権 債務者渡邊彰につき 銀行取引 手形債権 小切手債権 平成5年 3月24日相続による債務承継(渡邊新右衛 門)にかかる債権 平成7年1月6日債務引 受(渡邊富喜子)にかかる債権 平成7年1 月6日債務引受(渡邊真美)にかかる債権 平成7年1月6日債務引受(吉澤治美)にか かる債権
付記2号 の付記1号	5番付記2号根抵当権変更登記更正	余白	債権の範囲 債務者渡邊富喜子につき 銀行取引 手形債権 小切手債権 平成5年 3月24日相続による債務承継(渡邊新右衛 門)にかかる債権平成7年1月6日債務引受 (渡邊彰)にかかる債権 平成7年1月6日 債務引受(渡邊真美)にかかる債権 平成7 年1月6日債務引受(吉澤治美)にかかる債 権 債務者渡邊彰につき 銀行取引 手形債権 小切手債権 平成5年 3月24日相続による債務承継(渡邊新右衛 門)にかかる債権 平成7年1月6日債務引 受(渡邊富喜子)にかかる債権 平成7年1 月6日債務引受(渡邊真美)にかかる債権 平成7年1月6日債務引受(吉澤治美)にか かる債権 平成12年1月5日受付 第72号 職権更正
付記3号	5番根抵当権移転	平成15年9月1日 第40462号	原因 平成13年4月2日株式会社三井住友銀 行合併 平成15年3月17日合併 根抵当権者 東京都千代田区有楽町一丁目1番 2号 株式会社三井住友銀行 (取扱店 大阪中央支店)

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
6(あ)	根抵当権設定	平成1年2月10日 第1885号	原因 平成1年2月10日設定 極度額 金4億円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 大阪市北区曾根崎新地一丁目1番41号 大阪アストリア起業株式会社 根抵当権者 名古屋市中区錦三丁目21番24号 株式会社東海銀行 (取扱店 桜橋支店) 共同担保 目録(イ)第591号 順位24番(あ)の登記を移記
付記1号	6番(あ)根抵当権変更	平成11年10月8日 第48737号	原因 平成11年9月30日変更 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 平成11年3月1日合併による債務承継(被合併会社曾根崎起業株式会社)にかかる債権
付記2号	6番(あ)根抵当権変更	平成12年2月1日 第4049号	原因 平成1年4月25日本店移転 債務者 大阪市北区梅田二丁目4番40号西梅田渡邊ビル 大阪アストリア起業株式会社
付記3号	6番(あ)根抵当権移転	平成15年9月1日 第40463号	原因 平成14年1月15日合併 根抵当権者 名古屋市中区錦三丁目21番24号 株式会社コーエフジェイ銀行
6(い)	根抵当権設定	平成1年2月10日 第1885号	原因 平成1年2月10日設定 極度額 金3億円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 大阪市北区曾根崎新地一丁目1番41号 大阪アストリア起業株式会社 根抵当権者 東京都千代田区有楽町一丁目1番2号 株式会社三井銀行 (取扱店 堂ビル支店) 共同担保 目録(イ)第592号 順位24番(い)の登記を移記
付記1号	6番(い)登記名義人表示変更	平成11年6月18日 第29818号	原因 平成2年4月1日本店移転 平成4年4月1日商号変更 商号本店 東京都千代田区九段南一丁目3番1号 株式会社さくら銀行 順位24番(い)付記1号の登記を移記
付記2号	6番(い)根抵当権変更	平成11年6月18日 第29822号	原因 平成11年3月1日変更 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 平成11年3月1日合併による債務承継(被合併会社曾根崎起業株式会社及び大阪起業株式会社)にかかる債権 順位24番(い)付記2号の登記を移記
付記3号	6番(い)根抵当権移転	平成15年9月1日 第40464号	原因 平成13年4月2日株式会社三井住友銀行合併 平成15年3月17日合併



順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
			根抵当権者 <u>東京都千代田区有楽町一丁目1番2号</u> <u>株式会社三井住友銀行</u> (取扱店 大阪中央支店)
6(2)	根抵当権設定	平成1年2月10日 第1885号	原因 平成1年2月10日設定 極度額 金3億円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 <u>大阪市北区曾根崎新地一丁目1番41号</u> <u>大阪アストリア起業株式会社</u> 根抵当権者 <u>大阪市東区北浜五丁目22番地</u> <u>株式会社住友銀行</u> (取扱店 梅田新道支店) 共同担保 目録(2)第593号 順位24番(2)の登記を移記
付記1号	6番(2)根抵当権移転	平成15年9月1日 第40465号	原因 平成15年3月17日合併 根抵当権者 <u>東京都千代田区有楽町一丁目1番2号</u> <u>株式会社三井住友銀行</u> (取扱店 大阪中央支店)
7	根抵当権設定	平成1年9月27日 第5554号	原因 平成1年9月27日設定 極度額 金24億円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 <u>大阪府箕面市箕面二丁目5番15号</u> <u>渡邊新右衛門</u> 根抵当権者 <u>大阪市中央区北浜四丁目6番5号</u> <u>株式会社住友銀行</u> (取扱店 梅田新道支店) 共同担保 目録(2)第1623号 順位25番の登記を移記
付記1号	7番根抵当権変更	平成5年9月24日 第3108号	原因 平成5年3月24日相続 債務者 <u>大阪府箕面市箕面二丁目5番15号</u> <u>渡邊富喜子</u> <u>大阪府箕面市箕面二丁目5番15号</u> <u>渡邊彰</u> <u>大阪府箕面市箕面二丁目5番15号</u> <u>渡邊真美</u> <u>大阪府箕面市箕面四丁目7番21号</u> <u>吉澤治美</u> 順位25番付記1号の登記を移記
付記2号	7番根抵当権変更	平成5年9月24日 第3109号	原因 平成5年9月24日合意 指定債務者 <u>大阪府箕面市箕面二丁目5番15号</u> <u>渡邊彰</u> 順位25番付記2号の登記を移記
付記3号	7番根抵当権移転	平成15年9月1日 第40466号	原因 平成15年3月17日合併 根抵当権者 <u>東京都千代田区有楽町一丁目1番2号</u> <u>株式会社三井住友銀行</u> (取扱店 大阪中央支店)
8	根抵当権設定仮登記	平成10年5月8日 第1019号	原因 平成10年5月8日設定 極度額 金48億9,000万円

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D84748 (1/1)

8/10

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
			債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 大阪市北区梅田二丁目4番40号西梅田渡邊ビル 大阪アストリア起業株式会社 権利者 東京都千代田区九段南一丁目3番1号 株式会社さくら銀行 (取扱店 堂ビル支店) 順位26番の登記を移記
	余白抹消	余白抹消	余白抹消
付記1号	8番仮登記根抵当権変更	平成11年6月18日 第29823号	原因 平成11年3月1日変更 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 平成11年3月1日合併による債務承継(被合併会社曾根崎起業株式会社及び大阪起業株式会社)にかかる債権 順位26番付記1号の登記を移記
付記2号	8番根抵当権の移転	平成14年4月22日 第21104号	原因 平成13年4月2日合併 権利者 東京都千代田区有楽町一丁目1番2号 株式会社三井住友銀行 (取扱店 大阪中央支店)
付記3号	8番仮登記根抵当権変更	平成14年4月22日 第21134号	原因 平成14年4月22日変更 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 平成11年3月1日合併による債務承継(被合併会社曾根崎起業株式会社及び大阪起業株式会社)にかかる債権 平成13年4月2日合併前の株式会社住友銀行が取得した債権
付記4号	8番根抵当権仮登記の移転仮登記	平成15年9月1日 第40481号	原因 平成15年3月17日合併 権利者 東京都千代田区有楽町一丁目1番2号 株式会社三井住友銀行 (取扱店 大阪中央支店)
	余白	余白	余白
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成11年7月22日
9	1番根抵当権抹消	平成15年9月1日 第40482号	原因 平成15年9月1日解除
10	2番根抵当権抹消	平成15年9月1日 第40483号	原因 平成15年9月1日解除
11	3番根抵当権抹消	平成15年9月1日 第40484号	原因 平成15年9月1日解除
12	4番根抵当権抹消	平成15年9月1日 第40485号	原因 平成15年9月1日解除
13	5番根抵当権抹消	平成15年9月1日 第40486号	原因 平成15年9月1日解除

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。



順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
14	6番(あ)根抵当権抹消	平成15年9月1日 第40487号	原因 平成15年9月1日解除
15	6番(い)根抵当権抹消	平成15年9月1日 第40488号	原因 平成15年9月1日解除
16	6番(う)根抵当権抹消	平成15年9月1日 第40489号	原因 平成15年9月1日解除
17	7番根抵当権抹消	平成15年9月1日 第40490号	原因 平成15年9月1日解除
18	8番仮登記抹消	平成15年9月1日 第40506号	原因 平成15年9月1日解除
19	賃借権設定	平成20年2月1日 第4956号	原因 平成19年10月4日設定 目的 建物所有 借賃 平成20年2月1日から平成22年2月 末日まで 月額金1,590万7,000円並びに本件 土地の固定資産税及び都市計画税年税額合計 の50%を12で除した金額の合計額 平成22年3月1日以後 月額金2,291万6,000円並びに本件 土地の固定資産税及び都市計画税年税額合計 を12で除した金額の合計額 支払期 毎月末日まで翌月前払 存続期間 平成20年2月1日から平成70年 1月末日まで 特約 借地借家法第22条の特約 賃借権者 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

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

平成25年6月11日  
大阪法務局北出張所

登記官

杉田隆夫



# 定期借地権と開発型証券化を活用した開発事業



名称	大崎フロントタワー
計画地	東京都品川区大崎一丁目
敷地面積	約3,680㎡
延床面積	約24,200㎡ (地上15階)
着工	平成15年10月
竣工	平成17年7月

## 定期借地権と開発型証券化を用いたソリューション

三菱地所グループの担当するサービス

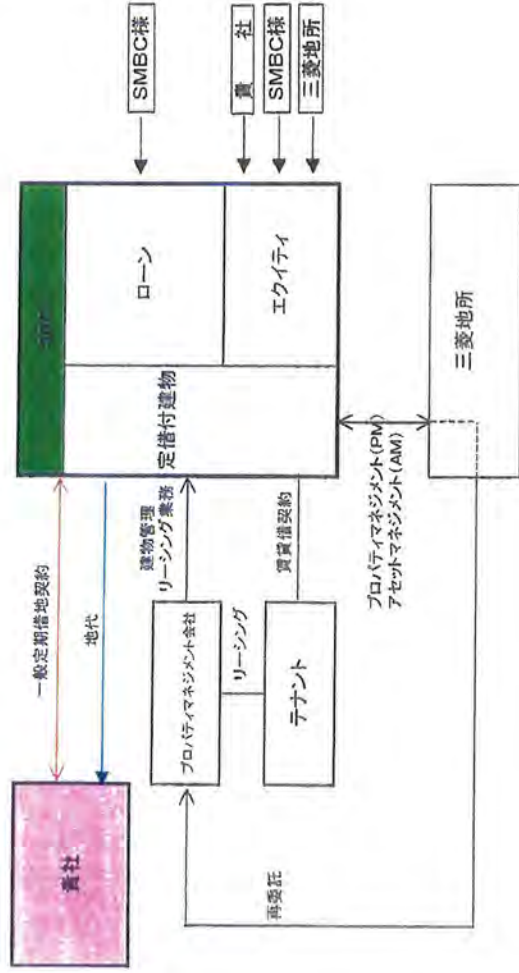
- プロジェクトマネジメント
- ビル開発業務
- 設計監理業務
- アセットマネジメント
- プロパティマネジメント
- マスターリース



# 定期借地スキームについて

## 1. 基本スキーム

■スキーム図



- 貴社はSPCに土地を賃貸(定期借地権設定契約)し、地代収入を得る。
- SPCは貴社、SMBC様、三菱地所のエクイティ(資本)出資、金融機関のローンにより資金調達し、賃貸オフィスを開発・運営。出資者はエクイティ配当を收受する。
- 賃貸オフィス安定稼働後は、三菱地所出資分はジャパニアリアルエステイト(J-REIT)、三菱地所投資顧問組成ファンド等が借地権付建物として安定保有。
- 事業終了時(50年後)は更地化の上、貴社へ返還。



## 2. 本スキームの安定性について

- ① 貴社はSPCと定期借地権設定契約(借地借家法第22条による)を締結。
  - 借地料支払の優先順位はSPCのエクイティ配当、ローン返済、管理業務費よりも高く設定。
  - 消費者物価指数等と連動させて、地代改定。
- ② 三菱地所グループにより事業全体をサポート。
  - 建物の運営管理(PM業務)及び、テナントリーシング業務は三菱地所グループ会社にて受託。
  - SPCのAM(アセットマネジメント)業務は三菱地所(又は三菱地所投資顧問)が受託。
- ③ 事業終了時(50年後)は更地化の上、貴社へ返還。(保証金として建物解体費相当額を預託する事も可能。)

2006年11月29日

## 東映会館跡地開発についてのご提案

三菱地所株式会社  
不動産活用推進部・資産開発事業部

### 1. 開発について

SPCを活用した賃貸オフィスビルの開発

- ・ 御社と三菱地所が共同でSPCにエクイティ出資(総事業費100億円の約30%)
- ・ 残りの約70億円を金融機関よりローンで調達

#### 三菱地所と共同で事業をしていただくメリット

- ・ 三菱地所のクレジットを利用して、金融機関から低金利での資金調達が可能です。
- ・ 三菱地所の経験、ノウハウを活用しSPC組成その他スキーム構築をスムーズに行います。
- ・ 定期借地権設定による開発型証券化を用いた開発手法では三菱地所は他社に先駆けており、そのノウハウを活用して安心して事業に取り組んでいただけると自負しております。

### 2. リーシングについて

三菱地所が責任を持ってテナントリーシングを担当

#### 三菱地所と共同で事業をしていただくメリット

- ・ 大阪中心部での三菱地所グループのリーシング力を結集。
- ・ 三菱地所のブランド力を活用していただけます。  
(大阪中心部での主な三菱地所リーシング案件)  
梅田新道ビル  
新藤田ビル(堂島2丁目)  
大阪駅北ヤード開発  
フコク生命ビル建替え  
新光証券跡地ビル建替え(北浜2丁目)

### 3. 物件竣工後の管理について

三菱地所グループが事業全体をサポート

- ・ 三菱地所グループが責任を持って建物の運営管理(PM)を担当
- ・ SPCのAM(アセットマネジメント)業務は三菱地所が担当

#### 三菱地所と共同で事業をしていただくメリット

- ・ ビル管理業務では定評のある三菱地所グループの管理ノウハウを発揮します。

### 4. 定期借地権の設定について

貴社とSPCとの定期借地権設定については以下のとおりとします

- ・ 借地料支払の優先順位はSPCのエクイティ配当、ローン返済、管理業務費負担よりも高順位に設定
- ・ 消費者物価指数等と連動させて、地代改定

#### 三菱地所と共同で事業をしていただくメリット

- ・ 三菱地所のブランド力を生かしたリーシングを行うことで、事業の長期安定化をはかります。
- ・ 建物の適正管理を行うことで修繕費用の削減、設備等の長寿命化に務め、長期的に管理コストの低減に努めます。



## 基本合意書

(「(仮) 御堂筋共同ビル計画」)

大洋リアルエステート株式会社（以下「甲」という。）及び三菱地所株式会社（以下「乙」といい、甲とあわせて「当事者」という。）は、別紙1記載の土地（以下「本件土地」という。）及び別紙2記載の建築予定の建物（以下「本件建築予定建物」といい、本件土地とあわせて「本件不動産」という。）に関する事業について、以下のとおりの基本合意書（以下「本合意書」という。）を締結する。

## 第1条（目的）

甲及び乙は、第2条に定義する本件事業を推進するため、その基本的なスキーム、遂行方法及び役割分担等について、以下のとおり合意する。

## 第2条（事業内容、役割等）

1. 甲及び乙は、甲、乙及び甲乙組成による資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含む。）に基づく特定目的会社（以下「TMK」という。）が本合意書に基づき行う事業（以下「本件事業」という。）は、大要、以下のとおりであることを確認する。
  - (1) 本件事業は、TMKが、甲所有の本件土地の定期借地権を取得し、TMKが本件土地の上に本件建築予定建物を建築し、主にオフィス賃貸事業を行うことを目的とする。
  - (2) 甲及び乙は、TMKが本件事業を遂行するための資金を自ら発行する優先出資（以下「本優先出資」という。）、特定社債及び金融機関からの借入れにより調達することを確認する。本優先出資については、甲及び乙が、それぞれ49対51の割合で取得するものとし、その他の資金調達については甲乙合意の上その詳細を決定する。尚、TMKが発行する特定出資は、甲、乙共に取得しない。
  - (3) 甲及び乙は、TMKが甲又は乙より何ら影響力をうけず、独立した法人であることを確認する。
  - (4) 甲及び乙は、本件建築予定建物の概要が添付図面のとおりにあること、本件土地の測量又は設計業務の進捗により変更がありうることを確認する。
2. 甲及び乙は、本件事業における甲及び乙の役割等が、大要、以下のとおりであることを確認する。
  - (1) 甲は、TMKとの間で、本件土地に関し、本合意書第4条に定める内容の期間50年の一般定期借地権設定契約を締結し、本件土地をTMKに賃貸する。

- (2) 本件土地に関する甲が別途 2007 年 3 月 20 日付で乙に提出した図面（以下「従前建物図面等」という。）記載の地中障害物並びに土壤汚染の除去等の措置及び関係行政機関の指示に従った本件土地の御堂筋沿いの歩道並びに「御堂筋ギャラリー」の原状回復については、TMK が、本件建築予定建物の建築に必要な範囲で、TMK の費用負担によりこれを行う。
  - (3) 甲は本件土地を現状有姿で TMK に賃貸する。本件土地の瑕疵（従前建物図面等記載の地中障害物以外の本件事業に影響のある地中障害物等）についても、甲は一切の責任を負わない。但し、本件土地において、本件事業に大きな影響を与える隠れたる瑕疵が発見され、本件事業の実現が困難と TMK 又は乙が合理的に判断した場合、TMK 及び乙は本件事業を中止でき、甲又は乙は、両者間の第 1 項第 (1) 号及び第 4 条に定める定期借地権設定契約を解約することができることを承諾し、この場合、甲、TMK、及び乙は何れも損害賠償責任を負担しない。
  - (4) 乙は、TMK との間で、本件事業に関し、甲の承諾を得て特定資産管理処分委託契約及び開発業務委託契約（請負を含む。）を締結し、これに基づく業務を受託する。
  - (5) 乙は、甲及び TMK の承諾を得た上で、前号に基づき受託した特定資産管理処分業務の一部（ビル管理業務等）を乙が指定する第三者に再委託することができるが、この場合においても乙は特定資産管理処分業務についての責任を負う。また、乙は、甲及び TMK の承諾を得た上で、前号に基づき締結した開発業務委託契約に基づく受託者（請負人）の地位を乙が指定する第三者に譲渡することができる。
3. 甲及び乙は、本件事業に関する各業務の発注を、大要、以下のとおり行うことを確認する。
- (1) 乙は、原則として、開発業務受託者として、本件建築予定建物の建築につき、同一の設計図書を提示して、複数の大手総合建設業者（但し、甲の申し出に基づき、本件土地の従前の建築物請負業者であるため、適正に開発費用を低減させることができない可能性がある清水建設株式会社を除く。）をして見積りを提示させ、発注業者を選定する（見積合わせ）ものとし、TMK をして、主建築工事発注先を選任させる。乙は、主建築工事発注先の選定及び発注金額については甲と十分に協議の上、その事前の承諾を得る。但し、発注業者の選定においては、乙は指値特命の方法も検討する。
  - (2) 乙は、甲の要望により、前号の協議に基づき、TMK をして主建築工事発注業者を主幹事とする共同企業体（以下「JV」という。）に建築工事を発注させること、及び当該 JV に 25% の割合で株式会社鴻池組を参加させることとする。但し、株式会社鴻池組の施工水準及び法令順守等が本件事業の遂行にとって適切でない場合等合理的な理由がある場合を除く。
  - (3) 甲及び乙は、TMK をして、本件建築予定建物の設計監理業務を株式会社三菱地所設計に発注させること、アセットマネジメント業務、プロパティマネジメント業務及

びリーシングマネジメント業務を乙又は乙の関係会社（企業内容等の開示に関する内閣府令（昭和 48 年大令第 5 号。その後の改正を含む。以下同じ。）第 1 条第 27 号の 3 に定義される会社をいう。以下同じ。）に委託させることを確認する。但し、その報酬及び費用の水準が一般的な同業他者と異なる場合に限定される。

- (4) 本件事業に関する費用は、以下の金額を目標予算とし、本合意書締結後に、甲乙協議の上、速やかに実行予算を作成し、着工までに決定することとする。

建築工事費用 金 5,146,000 千円（建物延床㎡当たり金 273,738 円）

設計監理費用 金 206,000 千円（対建築工事費金 4.0%）

アセットマネジメント費用 対竣工後賃料収入 1.5%

プロパティマネジメント費用 対竣工後賃料収入 1.5%

リーシングマネジメント費用 金 50,000 千円

- (5) 甲は、本条第 1 項 (2) 号、第 2 項 (4) 号及び第 (5) 号並びに第 3 項 (1) 号に定める甲の同意又は承諾については、乙と誠実な協議を重ね、かつ乙の主張に客観的な合理性が認められる場合には、拒否又は留保しないものとする。

### 第 3 条（本件不動産の売却等）

1. 甲及び乙は、双方合意した場合には、TMK をして、本件建築予定建物（本件土地に対する定期借地権付）を、本件建築予定建物の竣工後に売却させる。但し、売却条件、売却時期等の詳細については、甲乙合意の上決定するものとする。
2. 前項の売却については、甲、シンガポール国法人 CHEN, KATO&PARTNERS PTE. LTD.（以下「甲関係先」という。）、乙、ジャパンリアルエステイト投資法人、株式会社三菱地所投資顧問及び同社がアセットマネジメント業務を受託する不動産ファンド（以下、後 3 者を「乙関係先」という。）が、同等に優先交渉権を有するものとする。優先交渉権者が 2 社以上となる場合、TMK にとって最も有利となる条件に同意した者に売却するものとする。TMK が本件建築予定建物を譲渡する場合で、かかる優先交渉権を有する甲、甲関係先、乙又は乙関係先によって当該優先交渉権が行使されない場合又は不奏効となった場合には、甲及び乙の承諾を得た上で、TMK は本件建築予定建物を第三者に譲渡することができる。但し、いずれの場合においても、かかる譲渡先が反社会的勢力、違法行為又は犯罪行為を行う者、公序良俗に反する者その他のこれらに準じる者（以下「否認先」という。）である等正当な理由がない限り承諾されるものとする。
3. 甲及び乙は、双方合意した場合には、本優先出資を、一括して第三者に売却することができる。但し、売却条件、売却時期等の詳細については、甲乙合意の上決定するものとする。
4. 甲は、自己又は甲関係先をして、乙の承諾を得ることなく、甲関係先又は甲に対し、甲又は甲関係先の有する本優先出資を譲渡し又は譲渡させることができる。また、

乙は、自己又は乙関係先をして、甲の承諾を得ることなく、乙関係先又は乙に対し、乙又は乙関係先の有する本優先出資を譲渡し又は譲渡させることができる。

5. 甲又は甲関係先が甲又は甲関係先の有する本優先出資を譲渡する場合、乙又は乙関係先が優先交渉権を有するものとし、当該優先交渉権が行使されない場合又は不奏効となった場合には、乙及び乙関係先（当該時点で優先出資社員である場合に限る。）の承諾を得た上で、甲は、自己又は甲関係先が有する本優先出資を第三者に譲渡し又は譲渡させることができる。また、乙又は乙関係先が乙又は乙関係先の有する本優先出資を譲渡する場合、甲又は甲関係先が優先交渉権を有するものとし、当該優先交渉権が行使されない場合又は不奏効となった場合には、甲又は甲関係先（当該時点で優先出資社員である場合に限る。）の承諾を得た上で、乙は、自己又は乙関係先が有する本優先出資を第三者に譲渡し又は譲渡させることができる。但し、いずれの場合においても、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。本項に規定する優先交渉権は、甲から甲関係先に対する第1回目の譲渡及び乙から乙関係先に対する第1回目の譲渡並びに第1回目の譲渡における譲受人が第1回目の譲渡における譲渡人に再譲渡する場合については適用されないものとする。
6. 甲が本件土地の所有権（底地権）（以下「本件土地所有権（底地権）」という。）を甲関係先以外に譲渡する場合において、乙、乙関係先及び TMK が優先交渉権を有するものとし、当該優先交渉権が行使されない場合又は不奏効となった場合には、乙、乙関係先（当該時点で優先出資社員である場合に限る。）及び TMK の承諾を得た上で、甲は本件土地所有権（底地権）を第三者に譲渡することができるものとする。但し、かかる譲渡先が否認先である場合を除き承諾されるものとする。
7. 前4項において、本優先出資又は本件土地所有権（底地権）が譲渡される場合、当該譲渡先には、本合意書における地位も承継させるものとする。
8. 第2項、第3項、第5項及び第6項において、第三者に本件建築予定建物、本優先出資又は本件土地所有権（底地権）が譲渡される場合で、当該譲渡先が否認先であると関係当事者により合理的に認められる場合には、本件建築予定建物、本優先出資又は本件土地所有権（底地権）を譲渡することができないものとする。
9. 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、乙は甲に対してかかる事態を治癒する旨催告するものとする。甲が合理的な期間内にかかる治癒を行わない場合には、甲は、自己又は甲関係先が有する本優先出資又は本件土地所有権（底地権）を TMK、乙又は乙関係先に対し合理的な市場価格において売却するものとし、TMK、乙又は乙関係先はこれらを当該市場価格で買い取り、本合意書の甲の地位もあわせて承継するものとする。



10. 乙が否認先、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、又は乙の取締役若しくは監査役その他の役員若しくは乙の発行済株式総数の5%以上を保有する株主(名義の如何を問わない)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、甲は乙に対してかかる事態を治癒する旨催告するものとする。乙が合理的な期間内にかかる治癒を行わない場合には、乙は、自己又は乙関係先が有する本優先出資又は本件土地所有権(底地権)をTMK、甲又は甲関係先に対し合理的な市場価格において売却するものとし、TMK、甲又は甲関係先はこれらを当該市場価格で買い取り、本合意書の乙の地位もあわせて承継するものとする。
11. 本件建築予定建物及び本優先出資の譲渡については、本件土地の所有者の書面による承諾を要するものとする。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。
12. 第5項及び第6項が定める優先交渉権の行使は以下の手続によるものとする。
  - (1) 本優先出資、又は本件土地所有権(底地権)を譲渡しようとする者(以下「譲渡希望者」という。)は、譲渡の方針を定めた後、優先交渉権を有する者(以下「優先交渉権者」という。)との間で30日間、本優先出資、又は本件土地所有権(底地権)の譲渡の条件について交渉するものとする。
  - (2) 前号の条件交渉が成立した場合、譲渡希望者は優先交渉権者に対し、当該条件で本優先出資、又は本件土地所有権(底地権)を譲渡するものとする。
  - (3) 第(1)号の条件交渉が不調となった場合、譲渡希望者は、自ら第三者と本優先出資、又は本件土地所有権(底地権)の譲渡について交渉することができる。
  - (4) 譲渡希望者は、第(3)号において当該第三者との間で合意した本優先出資、又は本件土地所有権(底地権)の譲渡の条件を優先交渉権者に対して提示するものとし、優先交渉権者が、かかる提示以上に有利な条件を14日以内に譲渡希望者に提示した場合には、優先交渉権者に対して、本優先出資、又は本件土地所有権(底地権)を当該条件に従い譲渡するものとする。但し、譲渡希望者が優先交渉権者に本優先出資、又は本件土地所有権(底地権)を譲渡した場合、当該第三者への対応は譲渡希望者の責任において行うこととする。
13. 甲及び乙は、第5項において、本優先出資が第三者に譲渡される場合には、本優先出資を譲渡する者に対して、自己の有する本優先出資を当該第三者への譲渡の条件と同じ条件で本優先出資を譲渡する者が買い取り又は当該第三者をして本優先出資を買い取らせることを請求することができるものとし、本優先出資を譲渡する者は、自ら又は当該第三者をして、これに応じ又は応じさせるものとする。

#### 第4条(定期借地権設定契約)

甲は、TMKに対し、以下の条件で本件土地を賃貸するものとし、本合意書締結後で、かつ

TMK が組成された後、速やかに、以下の内容の定期借地権設定契約を締結する。

(1) 契約の種類：借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 22 条に基づく定期借地権設定契約

(2) 契約期間：2008 年 2 月 1 日から 2058 年 1 月末日（期間 50 年）

(3) 保証金：金 2,000,000,000 円（無利息）

但し、保証金は定期借地権設定契約締結後 30 日後までの間にその 2 分の 1 を預託し、残り 2 分の 1 を同契約に基づく定期借地開始日までに支払うものとする。また、甲は、TMK の甲に対する当該保証金返還請求権を被担保債権として、預託毎に本件土地所有権（底地権）に対して抵当権を設定する。抵当権設定に必要な費用は TMK の負担とする。

(4) 賃料：2008 年 2 月 1 日から 2010 年 2 月末日までの間

月額として（金 12,523,000 円）及び  $\{(2007 \text{ 年度の固定資産税と都市計画税の合計}) \times 50\% \div 12 \times 9 \div 25\}$  相当額並びに（本件土地の固定資産税及び都市計画税相当額の 50%）の合計額

2010 年 3 月 1 日以後

月額金 22,916,000 円（年額金 274,992,000 円）並びに本件土地の固定資産税及び都市計画税相当額

但し、固定資産税及び都市計画税相当額については、各年度の納税通知書記載の各年税額合計（当該年の 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までの期間に対応するもの）を 12 で除した金額とする。なお、本件不動産に関する新たな公租公課の負担については別途協議するものとし、固定資産税又は都市計画税に代替し又はこれに準じるものは原則として TMK が負担するものとする。

賃料（固定資産税及び都市計画税相当額を除く）は本契約締結日から 3 年毎に、消費者物価指数にあわせて変動させるものとする。借地借家法 11 条の規定は適用されない。

(5) 登記：定期借地権設定契約に基づく保証金全額を受領と引換えに、甲は借地権の設定登記に必要な書類を TMK に引渡す。

#### 第 5 条（特約）

甲が、本件土地に関し、パーク 24 株式会社（以下「パーク 24」という。）との間で締結した平成 16 年 1 月 13 日付駐車場用地一時使用賃貸借契約書の中途解約手続を過失なく進めたにもかかわらず、パーク 24 が同契約に違反して、本件土地を明け渡さないため、2008 年 2 月 1 日より TMK に本件土地を賃貸することができない場合であっても、乙は、TMK をして、甲に対する損害賠償の請求を行わせないものとする。但し、この場合 TMK が現実に本件土地の使用収益を開始できる日を第 4 条第 (4) 号に定める賃料の起算日とし、

甲は、TMK から預託を受けた保証金の金利相当分（2008年2月1日における三井住友銀行が公表する短期プライムレートとする。）をTMKに支払うものとする。

#### 第6条（マスタースケジュール）

甲及び乙は、本件事業の早期かつ円滑な実現に向け、別紙3記載のスケジュール表を基本として、本件事業を推進する。

#### 第7条（本件事業の実施）

天変地異、その他当事者のいずれもの責に帰すことのできない事由により、本件事業の実施が不可能となったときは、当事者は協議の上、本件事業の実施を中止することができる。この場合、当事者は、他の当事者に対し、何らの請求もできないものとする。

#### 第8条（守秘義務）

当事者は、本合意書の内容及び締結にあたり、知り得た他の当事者の営業上又は取引上の情報を相手方の書面による承諾なく第三者に開示しないものとする。ただし、本合意書に関し、当事者それぞれが必要と判断する当事者の取締役、従業員及び会計士、税理士、弁護士、不動産鑑定士等の専門家には開示者の責任で守秘義務を課した上で、当事者の関係会社、関係会社の取締役及び従業員、アドバイザー、コンサルタント、貸付人又は投資家の候補者等に守秘義務を課した上で、開示する場合を除くものとする。なお、かかる情報が開示以前から公知であった場合、被開示者が第三者から守秘義務を負うことなく正当に取得した場合、開示後被開示者の責によらない事由により公知となった場合、官公庁等が法令・行政上の権限に基づいて開示を求めた場合、その他法令の規定に従って被開示者が開示義務を負う場合はこの限りではないものとする。

#### 第9条（報告等）

TMKは甲及び乙に対し、本件建築予定建物の運営管理に係わる月次報告書につき、前月分を当月末日までに提出する。また、甲及び乙は、必要に応じて随時、TMKの帳簿等の関係書類を閲覧することができる。その他、TMKの決算日、配当日等に関する事項は甲乙協議・合意の上これを定める。

#### 第10条（変更）

当事者は協議の上、本合意書の全部又は一部を書面により変更することができるものとする。

#### 第11条（会計処理等）

甲及び乙は、本合意書の締結に関する各々の会計処理及び税務処理については各々自己の

責任と負担により確認し、処理するものとする。

第12条（専属管轄）

甲及び乙は、本合意書について争いが生じた場合、大阪地方裁判所をもって専属管轄裁判所とすることを合意する。

第13条（規定外事項）

本合意書に記載のない事項については、本合意書の趣旨に従い甲乙の協議により信義誠実を旨として、これを処理するものとする。

第14条（特約）

当事者は、否認先、否認先の親会社、子会社その他の関係会社とならず又は否認先を関係会社とせず、その他否認先と何ら関係を有しないものとする。一方当事者が否認先と何らかの関係を有した場合、相手方当事者は、本合意書が無催告で解除し、一方当事者に対しこれにより生じた損害の賠償を請求できるものとし、また、本件事業を相手方当事者のみで遂行できるものとする。

[以下余白]

以上、本合意書を証するため本書2通を作成し当事者が記名押印のうえ各1通を保有する。

2007年4月2日

甲：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 加藤和子



乙：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



別紙 1 土地

所 在 : 大阪市北区曾根崎新地一丁目  
地 番 : 6番 4、5、6、8、9、10、11、12、14  
地 目 : 宅地  
地 積 : 1,737.88 m<sup>2</sup>

別紙 2 建築予定建物

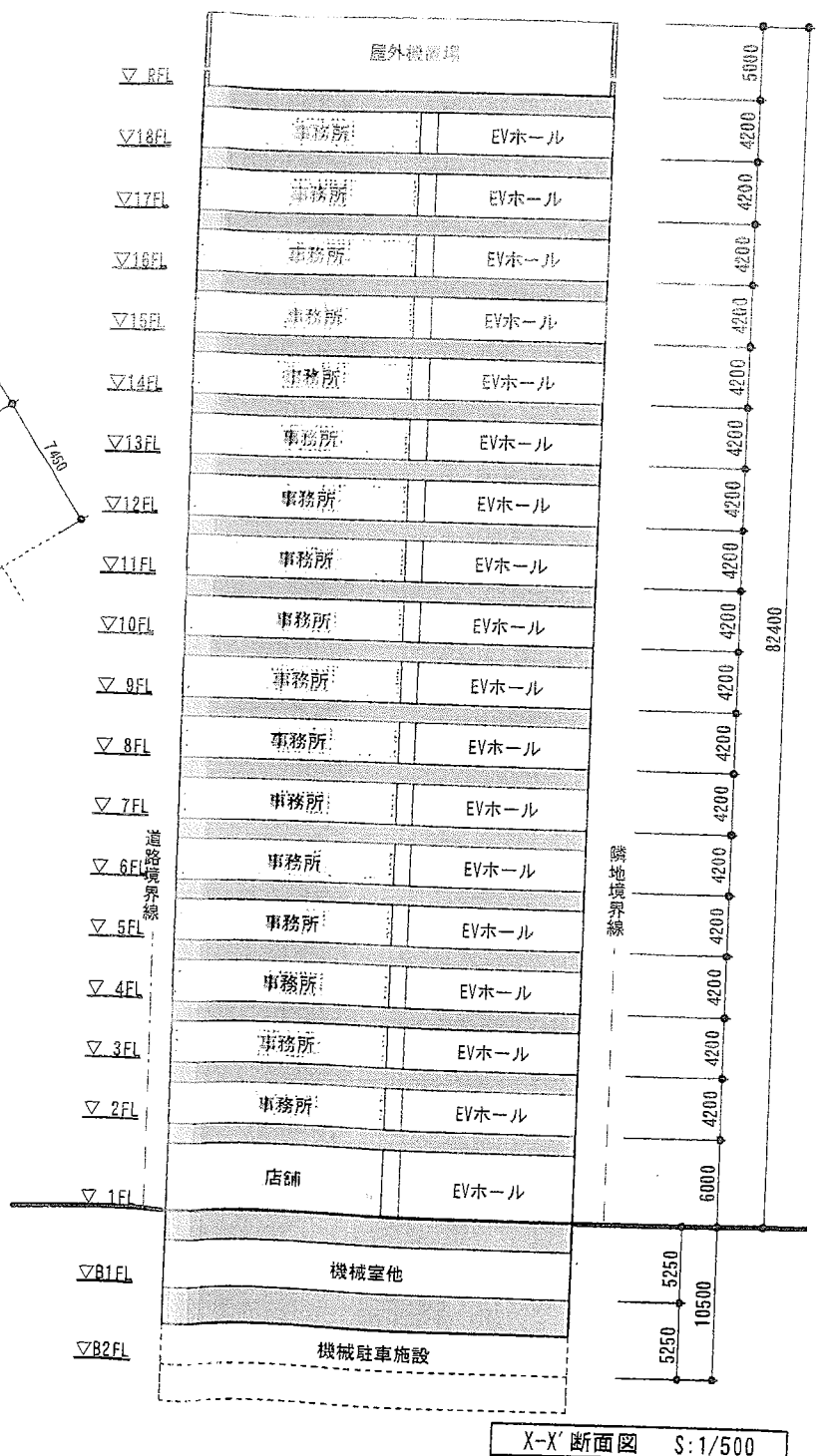
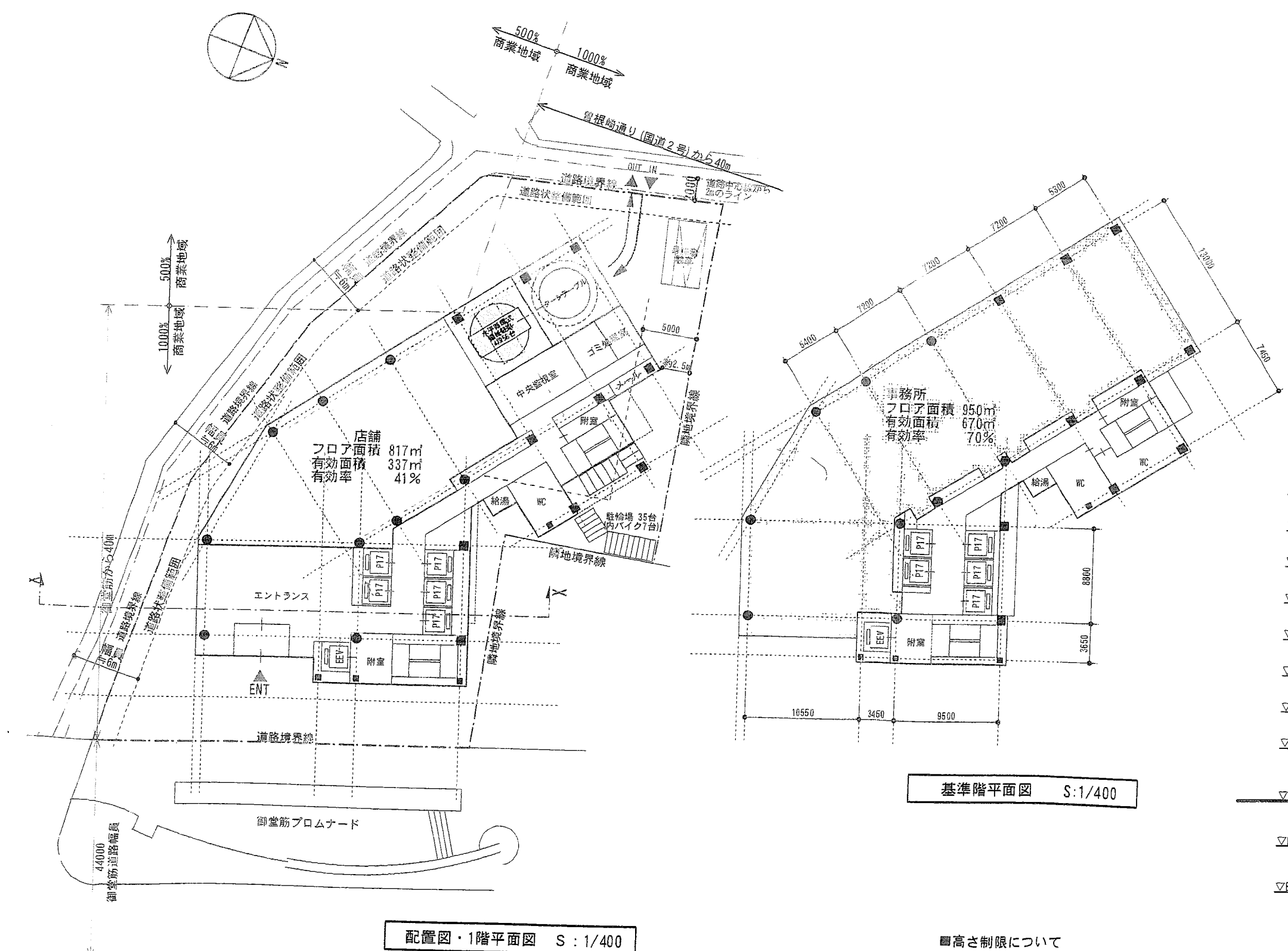
所 在：大阪市北区曽根崎新地一丁目  
種 類：事務所・店舗・駐車場  
構 造：鉄骨造、一部地下鉄骨鉄筋コンクリート造  
建築面積：974.23 m<sup>2</sup> (294.70 坪)  
延床面積：18,799 m<sup>2</sup> (5,686 坪)  
専有面積：11,727 m<sup>2</sup> (3,547 坪)

[建築予定建物図面]

(添付のとおり)



別紙 3 スケジュール



高さ制限について  
隣地及び道路斜線については  
法56条7項天空率による緩和を適用

敷地概要

計画名称	(仮称)曾根崎新地1丁目計画		
地名地番	大阪市北区曾根崎新地1丁目13		
住居表示	大阪市北区曾根崎新地1丁目6番4		
敷地面積	公簿 1,737.88 m <sup>2</sup> (525.71 坪)	実測 1,811.07 m <sup>2</sup> (547.85 坪)	.....※1
都市計画概要			
地域地区	商業地域		
	防火地域		
その他地域地区	駐車場整備地区(都心部地区)		
基準建蔽率	100%		.....※2
基準容積率	973.65%	1000%・500%	.....※3
前面道路	東側:公道(御堂筋)約40m、南側:公道約4m、西側:公道約4m		
備考			

- \*1 敷地面積(方位、受領データ)による
- \*2 角地の耐火建築物により+20%
- \*3 加平均による(図測による)  
 4m未満の道路による敷地面積(約) 4.95m<sup>2</sup>  
 6m未満の道路による敷地面積(約) 129.17m<sup>2</sup>  
 敷地面積(実測)=1811.07-4.95=1806.12m<sup>2</sup>  
 95.16×5+1710.96×10/1806.12×100=973.65%

建築概要

主要用途	店舗、事務所		
工事種別	新築工事		
敷地面積 *3	1,806.12 m <sup>2</sup> (546.35 坪)		
建築面積	974.23 m <sup>2</sup> (294.7 坪)	建蔽率	53.94 %
延床面積	18,799. m <sup>2</sup> (5,686.7 坪)		
駐車場面積	1,224. m <sup>2</sup> (370.26 坪)		
容積対象床面積	17,575. m <sup>2</sup> (5,316.44 坪)	容積率	973.08 %
容積対象床面積限度	17,585.29 m <sup>2</sup> (5,319.55 坪)	容積率限度	973.65 %
高さ(GLより)	建物高さ 78.2 m	最高高さ 82.4 m	根伐底GL
構造種別	鉄骨造一部地下鉄骨鉄筋コンクリート造		
基礎形式	杭基礎	支持地盤GL	(想定)
計画駐車台数	57 台	機械式駐車設備	56 台
附置義務駐車台数	50 台	内荷捌き駐車台数	身障者用 1 台
*附置義務台数の算定: ( (10000-1500) /300) + (7575/350) =28.33+21.64=49.97...50台			
*身障者用駐車台数は附置義務台数50台で専用駐車場1台			
*駐輪台数=店舗面積/20+事務室/階 325/20+16=33台			
*自動二輪台数=駐輪台数×0.2 33台×0.2=6.6...7台			
*割増容積率などの総合設計の内容は想定であり、大阪市との協議が必要			

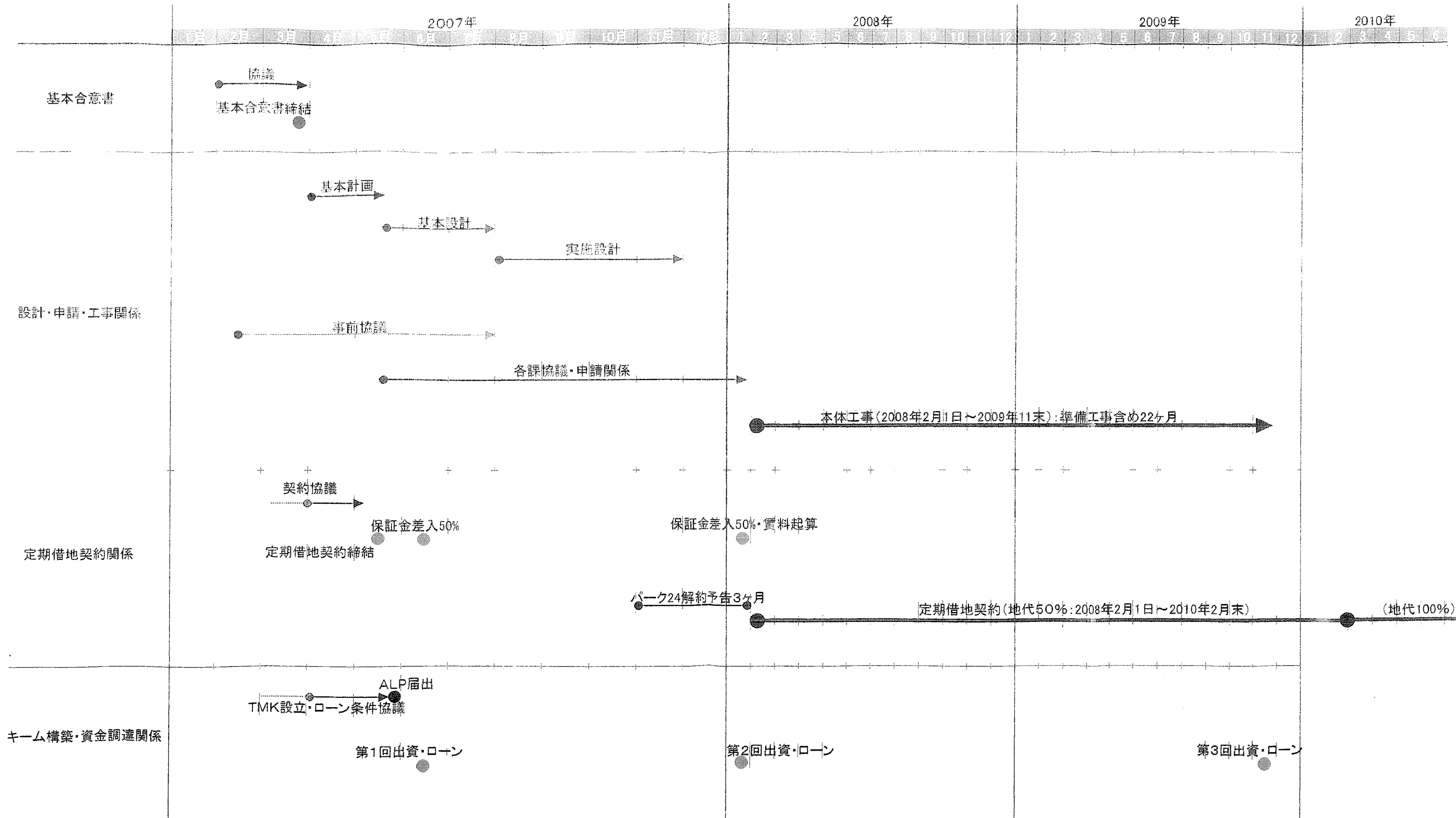
敷地案内



各階面積表

階	主要用途	延床面積 A=B+C	容積対象床面積 B	駐車場 C	有効面積	有効率	備考
PH	塔屋	150	150				
18F	事務所	950	950		670	70%	
17F	事務所	950	950		670	70%	
16F	事務所	950	950		670	70%	
15F	事務所	950	950		670	70%	
14F	事務所	950	950		670	70%	
13F	事務所	950	950		670	70%	
12F	事務所	950	950		670	70%	
11F	事務所	950	950		670	70%	
10F	事務所	950	950		670	70%	
9F	事務所	950	950		670	70%	
8F	事務所	950	950		670	70%	
7F	事務所	950	950		670	70%	
6F	事務所	950	950		670	70%	
5F	事務所	950	950		670	70%	
4F	事務所	950	950		670	70%	
3F	事務所	950	950		670	70%	
2F	事務所	950	950		670	70%	
1F	店舗	871	817	54	337	41%	
B1F	機械室・駐車場	1,628	458	1,170			機械駐車施設15m×56台
合計		18,799	17,575	1,224	11,727	67%	
(坪)		5,687	5,316	370	3,547		

(仮)御堂筋共同ビル/マスタースケジュール



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

大和証券SMBC株式会社 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



三井住友銀行

SMBC SUMITOMO MITSUI  
BANKING CORPORATION

本店営業第四部  
天満橋法人営業部  
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:大阪市北区曾根崎新地一丁目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【SMBC:名称が決定しておりますらご教示下さい】  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)	株式会社三井住友銀行
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:大和証券 SMBC(株)</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>
資金使途	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・株式会社三井住友銀行保証付・適格機関投資家限定)【SMBC: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。 【SMBC・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【100】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	<p>【70,000,000】円(別途消費税)を第1回貸付実行日に支払。 【社債の場合の諸手数料を含む】</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。)



## 適用金利

第1回目実行時:ベースレート(※)+100bps

第2回目実行時:ベースレート(※)+100bps

第3回目実行時:ベースレート(※)+100bps

※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(いずれもオフアードレート。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。

【SMBC: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+100bps(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。【SMBC: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。【SMBC: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 <b>70%</b> 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 <b>70%</b> 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	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。
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	本件と同種の取引に通常付されるべき条件。
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。)<b>【SMBC・地所様のやりやすい形をご提示頂けますと幸いです。】</b></p> <p>(1) 事業計画書及び事業報告書の提出</p> <p>(2) 工事進捗状況報告書の提出(月別)</p> <p>(3) リーシング進捗状況報告書の提出(月別)</p> <p>(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。**【SMBC: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。<b>【SMBC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】</b></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。【SMBCの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 0120-702-061**

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。

### 連絡先

本件に関するお問い合わせは、下記宛にお願い申し上げます。

〒540-0032

大阪府大阪市中央区天満橋京町2番13号

天満橋法人営業部

本田 義明 Tel : 06-6944-1454, E-mail : [Honda\\_Yoshiaki@zn.smbc.co.jp](mailto:Honda_Yoshiaki@zn.smbc.co.jp)

〒100-0006

東京都千代田区有楽町一丁目1番2号

株式会社三井住友銀行

本店営業第四部

町田 久典 Tel: 03-5512-2472, E-mail: [Machida\\_Hisanori@ck.smbc.co.jp](mailto:Machida_Hisanori@ck.smbc.co.jp)

不動産ファイナンス営業部

野津 秀緒 Tel: 03-3592-2675, E-mail: [Notsu\\_Hideo@rn.smbc.co.jp](mailto:Notsu_Hideo@rn.smbc.co.jp)

秋田 道生 Tel: 03-3592-9335, E-mail: [Akita\\_Michio@rn.smbc.co.jp](mailto:Akita_Michio@rn.smbc.co.jp)



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

大和証券SMBC株式会社 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7月3日



三井住友銀行

SMBC SUMITOMO MITSUI  
BANKING CORPORATION

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:大阪市北区曾根崎新地一丁目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)	株式会社三井住友銀行
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:大和証券 SMBC(株)</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>
資金使途	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・株式会社三井住友銀行保証付・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】百万円を3回にわたり分割実行する。 【SMBC: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】百万円</p> <p>第2回貸付金額:【1,295】百万円</p> <p>第3回貸付金額:【3,325】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>
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>51,150,000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+70bps 第3回目実行時以降:全銀協円 TIBOR+50bps テール期間:全銀協国内円 TIBOR3ヶ月+150bps(+100bps 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> <p>(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。</p> <p>(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)</p> <p>(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</p>



要する。)

- (4) 貸付期間中の保証金残高を超えるローン元金の返済について、スポンサーはローン失期時に追加出資義務を負う。
- (5) 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。同根抵当権が当然に借地権に及ぶ旨のリーガルオピニオン取得を条件とする。
- (6) 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

#### 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プロジェクト契約等に規定されていること。
- (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。



	<ul style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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)</li> <li>(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。</li> </ul>
第3回貸付実行条件	<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。)が全て先行して充足されることを条件とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(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いること。</li> <li>(2) 建物について貸付人の満足する内容のエンジニア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。</li> <li>(3) 計画賃料収入を基準としてリースアップ率【90】%を達成していない場合は、リザーブ控除後のLTVの水準を【60】%以内に収めるために追加出資を行いLTVを引き下げる。</li> <li>(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。</li> <li>(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。</li> <li>(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。</li> </ul>
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> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 金利リザーブ 6ヵ月分の金利を積み立てること。(仮にリザーブで不足する場合には追加出資義務で対応)</li> <li>(2) 期中費用リザーブ 6ヵ月分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。(仮にリザーブで不足する場合には追加出資義務で対応)</li> <li>(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。(仮にリザーブで不足する場合には追加出資義務で対応)</li> </ul>
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	本件と同種の取引に通常付されるべき条件。
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。)</p> <p>(1) 事業計画書及び事業報告書の提出</p> <p>(2) 工事進捗状況報告書の提出(月別)</p> <p>(3) リーシング進捗状況報告書の提出(月別のものを四半期毎)</p> <p>(4) 重要事項の報告</p> <p>(5) 財務提出書類及び税務申告書類の提出</p> <p>(6) 配当制限(詳細後述)</p>
配当制限	<p>建物竣工までは、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。</p> <p>建物竣工後は、以下の条件を充足した場合ローン債務支払い後の残余資金を上限として配当を行うことができる。</p> <p>(1) DSCR テストに抵触していないこと。(基準 Actual【2.0】倍以上)</p> <p>(2) LTV テストに抵触していないこと。(基準【75】%以下)</p> <p>(3) リーシングテストに抵触していないこと。(基準【70】%以上)</p>
不動産強制売却事由	<p>(1) テール期間に入った場合</p> <p>(2) 期限の利益を喪失した場合</p>
付保内容	<p>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。</p> <p>(1) 火災保険(総合保険):再調達価格×100%(オールリスク)</p> <p>(2) 施設賠償責任保険:対人対物共通 1 事故【10】億円</p> <p>(3) 昇降機賠償責任保険:対人対物共通 1 事故【10】億円</p> <p>(4) 地震保険(PML が 15%を超える場合には、付保)</p>
売却及びリファイナンス	別途協議
貸付人承諾事項	<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。)</p> <p>(1) 建物竣工前に、優先出資者への配当(減資を含む)を行う場合。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 本不動産を売却する場合。</p> <p>(4) 事業計画・建設計画を変更する場合。</p>
期限の利益喪失	<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。)</p> <p>尚、以下は請求失期事由とする。</p> <p>(1) 【2008】年【8】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。</p> <p>(2) 【2010】年【5】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。</p> <p>(3) 本開発事業が中止されたとき又は【6】ヶ月以上中断されたとき。</p>



- (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) 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
- (2) 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。
  - ・ 底地人としての大洋デフォルト時には、AM が定期借地権をローン残高以上で第三者に買い取らせる義務を負う。(ただし、当該義務に関わる損害賠償責任は善管注意義務違反の場合に限る)
- (3) 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。
  - ・ 以下の追加出資義務を規定  
「以下の費用については、保証金差入額、新規建物請負代金の合計額を上限として追加出資義務を負う。
    - ① 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増加額
    - ② TMKの故意又は過失なくして資金計画書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。(金利、定借契約(関連する覚書等を含む)に基づく大洋への支払義務を含む)
    - ③ ローン金額のうち保証金残高超過額についての返還義務

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

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 0120-702-061**

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。

### 連絡先

本件に関するお問い合わせは、下記宛にお願い申し上げます。

〒100-0006

東京都千代田区有楽町一丁目1番2号

株式会社三井住友銀行

不動産ファイナンス営業部

野津 秀緒   Tel: 03-3592-2675, E-mail: [Notsu\\_Hideo@rn.smbc.co.jp](mailto:Notsu_Hideo@rn.smbc.co.jp)

秋田 道生   Tel: 03-3592-9335, E-mail: [Akita\\_Michio@rn.smbc.co.jp](mailto:Akita_Michio@rn.smbc.co.jp)

差出人: Tamura\_Hiroyuki [REDACTED]  
送信日時: 2007年7月25日水曜日 11:01  
宛先: toru\_hayamizu [REDACTED]  
CC: daisuke\_miyanouchi [REDACTED]; 大洋リアルエステート株式会社; kenta saeki;  
satomi miyazawa; yohei ohara; yasumasa kai;  
Kumagae\_Yoichi [REDACTED]; Machida\_Hisanori [REDACTED]  
Nakaguchi\_Ken [REDACTED]; Akita\_Michio [REDACTED]  
Arata\_Toshiaki [REDACTED]; Notsu\_Hideo [REDACTED]  
件名: Term sheet (変更分) 送付の件  
添付ファイル: TermSheet\_smbc 0720.doc

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。

\*\*\*\*\*

株式会社三井住友銀行  
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  
田村 公幸 (タムラ ヒロユキ)  
〒100-0006 東京都千代田区有楽町1丁目1番2号  
TEL: 03-5512-2016 , FAX: 03-3592-8299  
E-mail: Tamura\_Hiroyuki [REDACTED]

\*\*\*\*\*

(See attached file: TermSheet\_smbc 0720.doc)

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

大和証券SMBC株式会社 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 7 月 ~~203~~ 日



三井住友銀行

SMBC SUMITOMO MITSUI  
BANKING CORPORATION

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:大阪市北区曾根崎新地一丁目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)	株式会社三井住友銀行
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:大和証券 SMBC(株)</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>
資金使途	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・株式会社三井住友銀行保証付・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。 【SMBC: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:【1,640,000】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</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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】</p> <p>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>51,450,500,000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+70bps</p> <p>第3回目実行時以降:全銀協円 TIBOR+50bps</p> <p>テール期間:全銀協国内円 TIBOR3ヶ月+150bps(+100bps ステップアップ)</p> <p>※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"> <li>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。</li> <li>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)</li> <li>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</li> </ol>



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) 貸付期間中の保証金残高を超えるローン元金の返済について、スポンサーはローン失期時に追加出資義務を負う。
- (5) 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。同根抵当権が当然に借地権に及ぶ旨のリーガルオピニオン取得を条件とする。
- (6) 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

#### 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。**(第2回貸付実行日までの貸付元本×【2.5】%で計算された利息相当額を含む必要資金が調達され、留保されていることを含む)**
- (4) 優先出資契約に基づく優先出資者の資金拠出【300】百万円が貸付人の満足できる内容で完了し、**貸付人により入金を確認されていること。**
- (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プロジェクト契約等に規定されていること。**(尚、連帯保証の対象から当初より出資が予定されている出資金分は除く。)**
- (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**



ムオーバーランの手当てがなされていること等を含む。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)が取得されていると見込まれることが、貸付人により合理的に判断されること。
- (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と見込まれることが、貸付人により合理的に判断されること。
- (4) 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。
- (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) 優先出資契約に基づく優先出資者の資金拠出【945】百万円が貸付人の満足できる内容で完了し、貸付人により入金を確認されていること。
- (7)(8) 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回貸付実行日までの貸付元本×【2.5】%で計算された利息相当額を含む必要資金が調達され、留保されていることを含む。また、2008年2月支払い予定の工事費、設計管理費等の見積額も含む)

### 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いること。
- (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。
- (3) 計画賃料収入を基準としてリースアップ率【90】%を達成していない場合は、リザーブ控除後のLTVの水準を【60】%以内に収めるために追加出資を行いLTVを引き下げる。
- (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。
- (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。
- (6) 優先出資契約に基づく優先出資者の資金拠出【1,455】百万円が貸付人の満足できる内容で完了し、貸付人により入金を確認されていること。
- (6)(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。(予定返済期日までの貸付元本×【2.5】%で計算された利息相当額を含む必要資金が調達され、留保されていることを含む)

### 任意期限前返済

可能。

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。

### 留保金／準備金

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>(1)金利リザーブ          ・6ヵ月分の金利を積み立てること。(仮にリザーブで不足する場合には追加出資義務で対応)</p> <p>(2)期中費用リザーブ          6ヵ月分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。(仮にリザーブで不足する場合には追加出資義務で対応)</p> <p>(3)(1) 土壤汚染対策費リザーブ          第1回貸付実行時に土壤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。(仮にリザーブで不足する場合には追加出資義務で対応)</p> <p>(2) 工事費等リザーブ  <u>第2回貸付実行時に工事費、設計管理料等の見積もり相当額に予備費を加えた金額を積み立て、同積立金は工事費、設計管理料等の支払いのみに使用すること。(仮にリザーブで不足する場合には追加出資義務で対応)</u></p>
資金受取支払口座	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。
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	本件と同種の取引に通常付されるべき条件。
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。)</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(月別のものを四半期毎)          (4) 重要事項の報告          (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)</p>
配当制限	<p>建物竣工までは、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。</p> <p>建物竣工後は、以下の条件を充足した場合ローン債務支払い後の残余資金を上限として配当を行うことができる。</p> <p>(1) DSCR テストに抵触していないこと。(基準 Actual【2.0】倍以上)          (2) LTV テストに抵触していないこと。(基準【75】%以下)          (3) リーシングテストに抵触していないこと。(基準【70】%以上)</p>
不動産強制売却事由	<p>(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</p>
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) 施設賠償責任保険:対人対物共通1事故【10】億円
- (3) 昇降機賠償責任保険:対人対物共通1事故【10】億円
- (4) 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) 建物竣工前に、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。)

尚、以下は請求失期事由とする。

- (1) 【2008】年【8】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) 【2008】年【8】月【末】日(着工予定日+3ヶ月、別途協議)までにパーク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。
- (3) 第二回貸付実行時に優先出資契約に基づく優先出資者の資金拠出【945】百万円がなされなかったとき。
- (2)(4) 【2010】年【5】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。
- (5) 第三回貸付実行時に優先出資契約に基づく優先出資者の資金拠出【1,455】百万円がなされなかったとき。
- (3)(6) 本開発事業が中止されたとき又は【6】ヶ月以上中断されたとき。
- (4)(7) 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)(8) 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)(9) 誓約事項に違反したとき。
- (7)(10) 借地契約が終了したとき。

関連契約への特記事項

(1) 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

(2) 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。
- ・ 底地人としての大洋デフォルト時には、AM が定期借地権をローン残高以上で第三者に買い取らせる義務を負う。(ただし、当該義務に関わる損害賠償責任は善管注意義務違反の場合に限る)

(3) 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。
- ・ 以下の追加出資義務を規定  
 「以下の費用については、保証金差入額、新規建物請負代金の合計額を上限として追加出資義務を負う。
  - ① 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増加額
  - ② TMKの故意又は過失なくして資金計画書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。(金利、定借契約(関連する覚書等を含む)に基づく大洋への支払義務を含む)
  - ③ ローン金額(ローン関連債務)のうち保証金残高超過額についての返還義務

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

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。

また本提案書における価格の試算等は、一定の想定条件に基づいており、条件の変更等により結果が変動する可能性があります。従いまして、弊行が試算の内容を保証するものではなく、また、責任を負うものでもありません。

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 0120-702-061**

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。

**連絡先**

本件に関するお問い合わせは、下記宛にお願い申し上げます。

〒100-0006

東京都千代田区有楽町一丁目1番2号

株式会社三井住友銀行

不動産ファイナンス営業部

野津 秀緒 Tel: 03-3592-2675, E-mail: [Notsu\\_Hideo@rn.smbc.co.jp](mailto:Notsu_Hideo@rn.smbc.co.jp)

秋田 道生 Tel: 03-3592-9335, E-mail: [Akita\\_Michio@rn.smbc.co.jp](mailto:Akita_Michio@rn.smbc.co.jp)

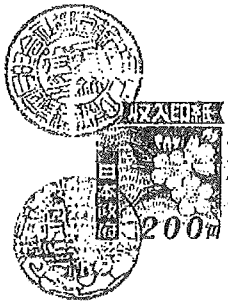
田村 公幸 Tel: 03-5512-2016, E-mail: [Tamura\\_Hiroyuki@rk.smbc.co.jp](mailto:Tamura_Hiroyuki@rk.smbc.co.jp)



定期借地権設定契約書

貸貸人（甲）： 大洋リアルエステート株式会社

賃借人（乙）： 御堂筋共同ビル開発特定目的会社



# 定期借地権設定契約書

## 賃貸借要項

(1)	賃貸人	大洋リアルエステート株式会社	
(2)	賃借人	御堂筋共同ビル開発特定目的会社	
(3)	賃貸借土地	別紙3のとおり	
(4)	使用目的	本件建物の敷地	
(5)	賃料	2008年2月1日から2010年2月 末日まで	月額金13,231,000円並びに(本件土地の 固定資産税及び都市計画税相当額の50% )の合計額
		2010年3月1日以後	月額金22,916,000円(年額金 274,992,000円)並びに本件土地の固定 資産税及び都市計画税相当額
(6)	保証金	金2,000,000,000円	
(7)	賃貸借期間	2008年2月1日から2058年1月末日まで	

賃貸人(借地権設定者)たる大洋リアルエステート株式会社(以下「甲」という。)と賃借人(借地権者)たる御堂筋共同ビル開発特定目的会社(以下「乙」という。)は、甲が所有する賃貸借要項(3)記載の土地(以下「本件土地」という。)について、借地借家法(平成3年法律第90号。その後の改正を含む。以下「法」という。)第22条に定める定期借地権設定契約(以下「本契約」という。)を、2007年7月31日付で以下の条項に従って締結した(以下、本契約に従って設定される借地権(賃借権)を「本件借地権」という。))。

### 第1条 (契約の目的)

1. 甲は、本件土地上に建築する別紙1記載の建物(以下「本件建物」という。)の所有を目的として乙に本件土地を賃貸し、乙はこれを賃借する(乙の権利の種類は賃借権とする。)。乙は、本件借地権の設定後、本件土地上に本件建物を建築する。
2. 本件借地権については、契約の更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。)及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、乙は、甲に対し、法第13条の規定による本件土地上の建物その他の工作物の買取りを請求することはできない。

### 第2条 (賃貸借期間)

本件土地の賃貸借期間は、賃貸借要項(7)記載のとおり、2008年2月1日から2058年1月末日までの50年間とする。

### 第3条 (賃料の支払)



1. 乙は、甲に対し、賃貸借要項(5)記載の賃料（以下「本件賃料」という。）を毎月末日（金融機関が休業日の場合は直前営業日）までに翌月分の賃料として甲が別に通知する銀行口座に振り込む方法により支払うものとする。なお、1ヵ月未満の本件賃料は当該月の実日数に応じた日割計算とする。ただし、本件賃料の支払開始日は、次条の本件土地の引渡日からとする。また、固定資産税及び都市計画税については、甲が納付したこれらの税額を証する書類（納税通知書等を含むがこれに限らない。）を乙に提出した上で請求し、乙はこれらを支払うものとする。
2. 賃貸借要項(5)記載の本件土地の固定資産税及び都市計画税相当額については、各年度の納税通知書記載の各年税額合計（当該年の4月1日から翌年3月31日までの期間に対応するもの）を12で除した金額とする。なお、本件不動産に関する新たな公租公課の負担については別途協議するものとし、固定資産税又は都市計画税に代替し又はこれに準じるものは原則として乙が負担するものとする。

#### 第4条 （本件土地の引き渡し）

甲は、乙に対し、第2条の賃貸借期間開始日に本件土地を現状有姿で引き渡すものとする。

#### 第5条 （賃料の改定）

1. 本件賃料（固定資産税及び都市計画税相当額を除く。）は本契約締結日から3年毎に、別紙2記載の賃料改定方法に定める方法に従い改定するものとする。なお、賃料改定に要する費用は、甲乙の折半負担とする。
2. 法第11条の規定は本契約に適用されないものとする。

#### 第6条 （権利金）

甲及び乙は、本件借地権の設定に関し、本件借地権の設定対価としての権利金の授受を行わないものとする。

#### 第7条 （保証金）

1. 乙は、本件借地権の設定に関し、本契約上生じる乙の債務を担保するため、賃貸借要項(6)記載のとおり、甲に対して保証金の預託を行うものとする。但し、保証金は2007年9月20日までの間にその2分の1を預託し、残りの2分の1を第2条の賃貸借期間開始日までに支払うものとする。
2. 本契約の終了に伴い乙が本件土地を原状に復して甲に返還した場合において、甲は、本契約に基づいて生じた乙の債務で未払いのものがあるときは保証金の額から未払債務額を差し引いた額を、また、未払いの債務がないときは保証金の額を、本件土地の原状回復及び明渡し後30日以内に乙に返還しなければならない。この場合において、返還すべき金員には利息を付さないものとする。
3. 前項の場合において、保証金の額から差し引かれるべき未払債務額の内容は、未払賃料、損害賠償、損害金その他名目の如何を問わず、本契約に基づき乙が甲に対して負担すべき一切の債務のほか、本件土地の原状回復及び明渡しに係る建物解体費その他本契約に基づき乙が負担すべき費用を甲が負担した場合にはかかる甲の負担分を含むものとする。但し、未払債

務額を差し引いて保証金を返還するときは、甲は、保証金から差し引く金額の内訳を書面にて乙に明示しなければならない。

4. 甲は、乙の甲に対する第2項の保証金返還請求権を被担保債権として、預託毎に本件土地所有権（底地権）に対して抵当権を設定する。但し、抵当権設定に必要となる費用は乙の負担とする。
5. 乙は、乙の甲に対する第2項の保証金返還請求権を本件借地権と分離して第三者に譲渡してはならず、また、同保証金返還請求権に質権等の担保権を設定してはならない。
6. 第16条に従い、明渡しのために乙が原状回復工事に着手するときには、乙はあらかじめ甲に対し原状回復期間を通知するものとする。この場合、甲は、乙が甲に預託している保証金額（未払債務額を差し引いた場合にはその残額）が、①銀行法（昭和56年法律第59号）第4条第1項の免許を受け日本国内に本店を置く銀行（但し、当該銀行の預金量が国内上位5位以内のものに限る。）、②主要な格付け会社の格付けにおいて①における預金量国内5位の銀行と同等以上の格付けを付与されている海外の金融機関または③その他乙が認める金融機関に預託されていることを証する書面（上記①の銀行、②の海外の金融機関または③のその他乙が認める金融機関が発行する残高証明書を含む。）を乙に交付し、乙の原状回復が完了し、本件土地の明渡しを確認したときに、当該金額を乙に返還するものとする。乙は、当該金額全額の返還時点において、第4項の抵当権を解除するものとする。

#### 第8条（無償返還に関する届け出）

甲及び乙は、乙が税務上必要と認めた場合は本契約締結後遅滞なく「土地の無償返還に関する届出書」を所轄税務署に提出するものとする。

#### 第9条（遅延損害金）

乙が本件賃料その他本契約に基づく債務の支払いを遅延した場合、乙は遅延金額に対して年率14.6%（1年を365日とする日割計算とする。）の割合による損害金を甲に支払うものとする。

#### 第10条（承諾事項）

1. 乙は甲の事前の書面による承諾なくして次の行為をしてはならない。但し、第(2)号の場合には、甲は、当該一括賃貸（マスターリース）における賃借人が反社会的勢力、違法行為又は犯罪行為を行う者、公序良俗に反する者その他のこれらに準じる者（以下「否認先」という。）又は客観的にみて財務基盤が脆弱である等本件建物の安定的な管理運営が困難な可能性が高いと認められる場合を除き、不合理にかかる承諾を拒絶又は留保しないものとする。
  - (1) 本件土地を転貸し、または無償使用させること。ただし、本件建物建設に伴い緑地その他の設備、工作物を設置する場合、その用途のために必要な限度で本件土地を第三者に使用させることは妨げない。
  - (2) 転貸（サブリース）を予定して本件建物を一括賃貸（マスターリース）すること（但し、本件建物竣工時点での一括賃貸を除く。）。
  - (3) 本件建物を増改築すること、及び本件土地上に本件建物以外の建物を新增設すること。
  - (4) 本件土地の通常の使用または時間の経過により生ずるものを除き、本件土地の形状、価値等の保全に害となる行為を行うこと。

2. 前項第(3)号の定めにかかわらず、本件建物が賃貸借期間中に天災その他乙の責に帰することのできない理由により、滅失損壊し、建物の使用が著しく困難になったときは、建物を新築または改築して残存の賃貸借期間中、本契約に従って本件土地を使用することができる。

#### 第11条 (瑕疵担保責任)

1. 本件建物の竣工までの間に発見された本件土地の瑕疵（甲が別途2007年3月20日付で三菱地所株式会社に提出した図面（以下「従前建物図面等」という。）記載の地中障害物等を含む。）により乙が被った損害について甲は一切責任を負わない。但し、本件土地において、本件事業（乙が本件土地上に本件建物を建築し、主にオフィス賃貸事業を行う事業をいう。以下同じ。）に大きな影響を与える隠れたる瑕疵が発見され、本件事業の実現が困難と乙が合理的に判断した場合、乙は本契約を解約することができる。この場合、甲及び乙は何れも損害賠償責任を負担しない。
2. 本件建物の竣工後に発見された本件土地の瑕疵により乙が損害を被ったと客観的、合理的に判断された場合、甲はこれを賠償しなければならない。

#### 第12条 (通知義務)

当事者の一方は、支払いを停止し、または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場合（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。）、または、第三者の申立によってその重要な財産に対する強制執行、競売開始決定、保全処分の決定もしくは滞納処分がなされたときは、直ちに、その旨を他の当事者に通知しなければならない。当事者の一方はかかる通知を怠ったことにより他の当事者に生じた損害を賠償する責任を負う。

#### 第13条 (本件借地権及び本件建物の譲渡・担保設定)

1. 乙は、甲の書面による承諾を得た上で、本件借地権及び本件建物を甲又は第三者に譲渡し又はこれに質権等の担保を設定することができるものとする。但し、かかる譲渡については、甲が優先交渉権を有するものとし、乙は、当該譲渡の方針を定めた後、甲との間で30日間、譲渡の条件について交渉するものとする。かかる条件交渉が成立した場合、乙は、甲に対し、当該条件で本件借地権及び本件建物を譲渡するものとし、条件交渉が不調となった場合、甲の書面による承諾を得た上で、本件借地権及び本件建物を第三者に譲渡することができる。なお、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。
2. 乙が否認先、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、又は乙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、甲から、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、乙は、本件借地権及び本件建物を甲に対し、合理的な市場価格において売却するものとし、甲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。
3. 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に譲渡したときは、乙は、本契約及び本契約に基づき若しくは関連して締結される一切の覚書・合意書等に基づく乙の地位



及びこれに関する権利若しくは義務（乙の甲に対する本件借地権の保証金返還請求権を含む。）を当該第三者に承継させるものとし、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、乙が第7条第1項の預託債務を履行しないためである等、乙の債務不履行ないしその責めに帰すべき事由に起因して金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。但し、かかる譲渡については、乙が優先交渉権を有するものとし、甲は、当該譲渡の方針を定めた後、乙との間で30日間、譲渡の条件について交渉するものとする。かかる条件交渉が成立した場合、甲は、乙に対し、当該条件で本件土地を譲渡するものとし、条件交渉が不調となった場合、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。なお、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。
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。
3. 乙が第1項の承諾を与え本件土地を第三者に譲渡したときは、甲は、本契約及び本契約に基づき若しくは関連して締結される一切の覚書・合意書等に基づく甲の地位及びこれに関する権利若しくは義務（甲の乙に対する保証金返還債務を含む。）を当該第三者に承継させるものとし、乙はこれを承諾する。

#### 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2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12ヵ月分相当額を支払い、また、別途損害賠償の責任を負うものとする。
3. 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（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）

本契約が終了したにもかかわらず、乙が前条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、(i) 乙が甲に対し第7条第1項に定める各保証金を預託する毎に遅滞なく、本件土地について保証金返還請求権を被担保債権とする抵当権設定登記の各申請手続を行い、(ii) 乙が甲に対し保証金全額を預託した後遅滞なく、本件土地について定期借地権設定登記の申請手続を行う。かかる登記に要する費用は乙が負担する。
2. 甲は、第7条第1項に定める各保証金の受領と引換えに、各抵当権設定登記に必要な書類をそれぞれ乙に引き渡し、保証金全額を受領と引換えに、借地権設定登記に必要な書類を乙に引き渡すものとする。
3. 本契約が終了した場合には、乙は、第7条第2項の規定による甲の保証金の返還と引き換えに、第1項の登記を抹消する。かかる登記に要する費用は乙が負担する。
4. 第13条の規定による本件借地権の譲渡がなされた場合、甲及び乙は、第1項の登記の変更を行う。但し、甲はかかる登記に要する費用を負担しない。

## 第20条（公正証書）

甲及び乙は、本契約締結後遅滞なく、本契約を内容とする強制執行受諾条項付の公正証書の作成を公証人に委嘱する。公正証書作成に要する費用は、甲乙の折半負担とする。

## 第21条（告知義務）

甲は、資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含む。）第199条に基づき、本件借地権に係る資産対応証券に関して有価証券届出書等（証券取引法第2条第7項に規定する有価証券届出書その他の内閣府令において規定する書類をいう。以下同じ。）に記載すべき重要な事項につき、乙に対して書面にて告知しなければならないものとする。

## 第22条（準拠法、合意管轄）

本契約においては、日本法を準拠法とし、本契約に関して争いが生じた場合には、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。

## 第23条（守秘義務）

甲及び乙は、本契約の内容及び締結にあたり、知り得た他の当事者の営業上又は取引上の情報を相手方の書面による承諾なく第三者に開示しないものとする。但し、本契約に関し、当事者それぞれが必要と判断する当事者の取締役、従業員及び会計士、税理士、弁護士、不動産鑑定士等の専門家には開示者の責任で守秘義務を課した上で、当事者の関係会社、関係会社の取締役及び従業員、アドバイザー、コンサルタント、貸付人又は投資家の候補者等に守秘義務を課した上で、開示する場合を除くものとする。なお、かかる情報が開示以前から公知であった場合、被開示者が第三者から守秘義務を負うことなく正当に取得した場合、開示後被開示者の責によらない事由により公知となった場合、官公庁等が法令・行政上の権限に基づいて開示を求めた場合、その他法令の規定に従って被開示者が開示義務を負う場合はこの限りではないものとする。

## 第24条（本契約に定めのない事項の処理）

本契約に別段の定めがない事項、本契約各条項の解釈につき疑義が生じたとき、法令等の改正により本契約の定めが契約の趣旨に沿わなくなった場合には、甲及び乙は互いに誠意をもって協議するものとする。

## 第25条（契約の変更）

本契約の規定は、甲、乙の書面による同意による場合に限り、変更、修正または補足することができる。

（以下余白）



本契約締結の証として本書正本2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各1通を保有する。

2007年7月31日

甲（貸貸人）

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



乙（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



別紙1 本件建物の表示

所 在：大阪府大阪市北区曽根崎新地一丁目

家屋番号：未定

種 類：事務所・店舗・駐車場

構 造：鉄骨造、一部地下鉄骨鉄筋コンクリート造

建築面積：974.23㎡ (294.70坪)

延床面積：18,799㎡ (5,686坪)

専有面積：11,727㎡ (3,547坪)

( )

( )

## 別紙2 賃料改定方法

- ① 年間地代総額＝従前の賃料の年額×変動率（円未満四捨五入）
- ② 月額賃料＝①÷12（円未満切り捨て）

変動率とは、賃料改定の1月前において公表されている総務省統計局の消費者物価指数（全国平均・総合）のデータを用い、直近の月の月次の数値を従前の賃料決定時に該当する同消費者物価指数で除した数値とする（但し、第1回改定時においては、本契約締結日において公表されている直近の数値である2007年6月の月次の数値で除するものとする。）。



別紙3 賃貸借土地

所在 大阪市北区曾根崎新地一丁目  
地番 6番4  
地目 宅地  
地積 202.18㎡

所在 大阪市北区曾根崎新地一丁目  
地番 6番5  
地目 宅地  
地積 273.75㎡

所在 大阪市北区曾根崎新地一丁目  
地番 6番6  
地目 宅地  
地積 96.09㎡

所在 大阪市北区曾根崎新地一丁目  
地番 6番8  
地目 宅地  
地積 108.13㎡

所在 大阪市北区曾根崎新地一丁目  
地番 6番9  
地目 宅地  
地積 56.76㎡

所在 大阪市北区曾根崎新地一丁目  
地番 6番10  
地目 宅地  
地積 31.76㎡

所在 大阪市北区曾根崎新地一丁目  
地番 6番11  
地目 宅地  
地積 747.43㎡

所在 大阪市北区曾根崎新地一丁目  
地番 6番12  
地目 宅地

地 積 80.79m<sup>2</sup>

所 在 大阪市北区曾根崎新地一丁目

地 番 6番14

地 目 宅地

地 積 140.99m<sup>2</sup>

( )



( )



関係者間契約書

株式会社三井住友銀行

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。）、株式会社三井住友銀行（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三井住友銀行（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（株式会社三井住友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三井住友銀行（以下「本特定社債権者」という。）、TMKと三井住友銀行との間の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三井住友銀行（以下「本財務代理人」という。）、TMKと三井住友銀行との間の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（株式会社三井住友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三井住友銀行（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：DSMBC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を無利息で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：株式会社三井住友銀行

東京都●●

株式会社三井住友銀行

●部

●●

E-mail :

電話 : 03- -

ファックス : 03- -

本特定社債権者 : 株式会社三井住友銀行

〒 -

東京都●●

株式会社三井住友銀行

●部

●●

E-mail :

電話 : 03- -

ファックス : 03- -

本保証人 : 株式会社三井住友銀行

〒 -

東京都●●

株式会社三井住友銀行

●部

●●



E-mail :

電話 : 03- -

ファックス : 03- -

本財務代理人 : 株式会社三井住友銀行

〒 -

東京都●

株式会社三井住友銀行

●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：

東京都千代田区有楽町一丁目1番2号  
株式会社三井住友銀行  
不動産ファイナンス営業部長 田形敏己

本特定社債権者：

東京都千代田区有楽町一丁目1番2号  
株式会社三井住友銀行  
不動産ファイナンス営業部長 田形敏己

本保証人：

東京都千代田区有楽町一丁目1番2号  
株式会社三井住友銀行  
不動産ファイナンス営業部長 田形敏己

本財務代理人：

東京都千代田区有楽町一丁目1番2号  
株式会社三井住友銀行  
不動産ファイナンス営業部長 田形敏己



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

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)

## 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。）及び株式会社三井住友銀行（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（株式会社三井住友銀行保証付・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（株式会社三井住友銀行保証付・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、貸貸人は、本借地契約の定めにも拘わらず、直ちに保証金の全額を賃借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項の定めにも拘わらず、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

(貸貸人)

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)

東京都千代田区有楽町一丁目1番2号  
株式会社三井住友銀行  
不動産ファイナンス営業部長 田形敏己

定期借地権設定契約書

第 1 条

1	借地人	大洋リアルエステート株式会社
2	貸借人	御堂筋共同ビル開発特定目的会社
3	借地権の目的	御堂筋共同ビル
4	借地権の期間	平成 20 年 1 月 1 日から平成 25 年 1 月 1 日まで

定期借地権設定契約書

1

賃貸人（甲）： 大洋リアルエステート株式会社

賃借人（乙）： 御堂筋共同ビル開発特定目的会社

# 定期借地権設定契約書

## 賃貸借要項



(1)	賃貸人	大洋リアルエステート株式会社	
(2)	賃借人	御堂筋共同ビル開発特定目的会社	
(3)	賃貸借土地	別紙3のとおり	
(4)	使用目的	本件建物の敷地	
(5)	賃料	2008年2月1日から2010年2月 末日まで	月額金15,907,000円並びに(本件土地の 固定資産税及び都市計画税相当額の50%) の合計額
		2010年3月1日以後	月額金22,916,000円(年額金 274,992,000円)並びに本件土地の固定 資産税及び都市計画税相当額
(6)	保証金	金2,000,000,000円	
(7)	賃貸借期間	2008年2月1日から2058年1月末日まで	

賃貸人(借地権設定者)たる大洋リアルエステート株式会社(以下「甲」という。)と賃借人(借地権者)たる御堂筋共同ビル開発特定目的会社(以下「乙」という。)は、甲が所有する賃貸借要項(3)記載の土地(以下「本件土地」という。)について、借地借家法(平成3年法律第90号。その後の改正を含む。以下「法」という。)第22条に定める定期借地権設定契約(以下「本契約」という。)を、2007年10月4日付で以下の条項に従って締結した(以下、本契約に従って設定される借地権(賃借権)を「本件借地権」という。))。

### 第1条 (契約の目的)

1. 甲は、本件土地上に建築する別紙1記載の建物(以下「本件建物」という。)の所有を目的として乙に本件土地を賃貸し、乙はこれを賃借する(乙の権利の種類は賃借権とする。)。乙は、本件借地権の設定後、本件土地上に本件建物を建築する。
2. 本件借地権については、契約の更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。)及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、乙は、甲に対し、法第13条の規定による本件土地上の建物その他の工作物の買取りを請求することはできない。

### 第2条 (賃貸借期間)

本件土地の賃貸借期間は、賃貸借要項(7)記載のとおり、2008年2月1日から2058年1月末日までの50年間とする。

### 第3条 (賃料の支払)

1. 乙は、甲に対し、賃貸借要項(5)記載の賃料（以下「本件賃料」という。）を毎月末日（金融機関が休業日の場合は直前営業日）までに翌月分の賃料として甲が別に通知する銀行口座に振り込む方法により支払うものとする。なお、1ヵ月未満の本件賃料は当該月の実日数に応じた日割計算とする。ただし、本件賃料の支払開始日は、次条の本件土地の引渡日からとする。また、固定資産税及び都市計画税については、甲が納付したこれらの税額を証する書類（納税通知書等を含むがこれに限らない。）を乙に提出した上で請求し、乙はこれらを支払うものとする。
2. 賃貸借要項(5)記載の本件土地の固定資産税及び都市計画税相当額については、各年度の納税通知書記載の各年税額合計（当該年の4月1日から翌年3月31日までの期間に対応するもの）を12で除した金額とする。なお、本件不動産に関する新たな公租公課の負担については別途協議するものとし、固定資産税又は都市計画税に代替し又はこれに準じるものは原則として乙が負担するものとする。

#### 第4条（本件土地の引き渡し）

甲は、乙に対し、第2条の賃貸借期間開始日に本件土地を現状有姿で引き渡すものとする。

#### 第5条（賃料の改定）

1. 本件賃料（固定資産税及び都市計画税相当額を除く。）は本契約締結日から3年毎に、別紙2記載の賃料改定方法に定める方法に従い改定するものとする。なお、賃料改定に要する費用は、甲乙の折半負担とする。
2. 法第11条の規定は本契約に適用されないものとする。

#### 第6条（権利金）

甲及び乙は、本件借地権の設定に関し、本件借地権の設定対価としての権利金の授受を行わないものとする。

#### 第7条（保証金）

1. 乙は、2010年1月29日、本件借地権の設定に関し、本契約上生じる乙の債務を担保するため、賃貸借要項(6)記載のとおり、甲に対して保証金の預託を行うものとする。
2. 本契約の終了に伴い乙が本件土地を原状に復して甲に返還した場合において、甲は、本契約に基づいて生じた乙の債務で未払いのものがあるときは保証金の額から未払債務額を差し引いた額を、また、未払いの債務がないときは保証金の額を、本件土地の原状回復及び明渡し後30日以内に乙に返還しなければならない。この場合において、返還すべき金員には利息を付さないものとする。
3. 前項の場合において、保証金の額から差し引かれるべき未払債務額の内容は、未払賃料、損害賠償、損害金その他名目の如何を問わず、本契約に基づき乙が甲に対して負担すべき一切の債務のほか、本件土地の原状回復及び明渡しに係る建物解体費その他本契約に基づき乙が負担すべき費用を甲が負担した場合にはかかる甲の負担分を含むものとする。但し、未払債務額を差し引いて保証金を返還するときは、甲は、保証金から差し引く金額の内訳を書面にて乙に明示しなければならない。



4. 甲は、乙の甲に対する第2項の保証金返還請求権を被担保債権として、本件土地所有権（底地権）に対して抵当権を設定する。但し、抵当権設定に必要となる費用は乙の負担とする。
5. 乙は、乙の甲に対する第2項の保証金返還請求権を本件借地権と分離して第三者に譲渡してはならず、また、同保証金返還請求権に質権等の担保権を設定してはならない。
6. 第16条に従い、明渡しのために乙が原状回復工事に着手するときには、乙はあらかじめ甲に対し原状回復期間を通知するものとする。この場合、甲は、乙が甲に預託している保証金額（未払債務額を差し引いた場合にはその残額）が、①銀行法（昭和56年法律第59号）第4条第1項の免許を受け日本国内に本店を置く銀行（但し、当該銀行の預金量が国内上位5位以内のものに限る。）、②主要な格付け会社の格付けにおいて①における預金量国内5位の銀行と同等以上の格付けを付与されている海外の金融機関または③その他乙が認める金融機関に預託されていることを証する書面（上記①の銀行、②の海外の金融機関または③のその他乙が認める金融機関が発行する残高証明書を含む。）を乙に交付し、乙の原状回復が完了し、本件土地の明渡しを確認したときに、当該金額を乙に返還するものとする。乙は、当該金額全額の返還時点において、第4項の抵当権を解除するものとする。

#### 第8条（無償返還に関する届け出）

甲及び乙は、乙が税務上必要と認めた場合は本契約締結後遅滞なく「土地の無償返還に関する届出書」を所轄税務署に提出するものとする。

#### 第9条（遅延損害金）

乙が本件賃料その他本契約に基づく債務の支払いを遅延した場合、乙は遅延金額に対して年率14.6%（1年を365日とする日割計算とする。）の割合による損害金を甲に支払うものとする。

#### 第10条（承諾事項）

1. 乙は甲の事前の書面による承諾なくして次の行為をしてはならない。但し、第(2)号の場合には、甲は、当該一括賃貸（マスターリース）における賃借人が反社会的勢力、違法行為又は犯罪行為を行う者、公序良俗に反する者その他のこれらに準じる者（以下「否認先」という。）又は客観的にみて財務基盤が脆弱である等本件建物の安定的な管理運営が困難な可能性が高いと認められる場合を除き、不合理にかかる承諾を拒絶又は留保しないものとする。
  - (1) 本件土地を転貸し、または無償使用させること。ただし、本件建物建設に伴い緑地その他の設備、工作物を設置する場合、その用途のために必要な限度で本件土地を第三者に使用させることは妨げない。
  - (2) 転貸（サブリース）を予定して本件建物を一括賃貸（マスターリース）すること（但し、本件建物竣工時点での一括賃貸を除く。）。
  - (3) 本件建物を増改築すること、及び本件土地上に本件建物以外の建物を新增設すること。
  - (4) 本件土地の通常の使用または時間の経過により生ずるものを除き、本件土地の形状、価値等の保全に害となる行為を行うこと。
2. 前項第(3)号の定めにかかわらず、本件建物が賃貸借期間中に天災その他乙の責に帰することのできない理由により、滅失損壊し、建物の使用が著しく困難になったときは、建物を新築または改築して残存の賃貸借期間中、本契約に従って本件土地を使用することができる。

### 第11条（瑕疵担保責任）

1. 本件建物の竣工までの間に発見された本件土地の瑕疵（甲が別途2007年3月20日付で三菱地所株式会社に提出した図面（以下「従前建物図面等」という。）記載の地中障害物等を含む。）により乙が被った損害について甲は一切責任を負わない。但し、本件土地において、本件事業（乙が本件土地上に本件建物を建築し、主にオフィス賃貸事業を行う事業をいう。以下同じ。）に大きな影響を与える隠れたる瑕疵が発見され、本件事業の実現が困難と乙が合理的に判断した場合、乙は本契約を解約することができる。この場合、甲及び乙は何れも損害賠償責任を負担しない。
2. 本件建物の竣工後に発見された本件土地の瑕疵により乙が損害を被ったと客観的、合理的に判断された場合、甲はこれを賠償しなければならない。

### 第12条（通知義務）

当事者の一方は、支払いを停止し、または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場合（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。）、または、第三者の申立によってその重要な財産に対する強制執行、競売開始決定、保全処分の決定もしくは滞納処分がなされたときは、直ちに、その旨を他の当事者に通知しなければならない。当事者の一方はかかる通知を怠ったことにより他の当事者に生じた損害を賠償する責任を負う。

### 第13条（本件借地権及び本件建物の譲渡・担保設定）

1. 乙は、甲の書面による承諾を得た上で、本件借地権及び本件建物を甲又は第三者に譲渡し又はこれに質権等の担保を設定することができるものとする。但し、かかる譲渡については、甲が優先交渉権を有するものとし、乙は、当該譲渡の方針を定めた後、甲との間で30日間、譲渡の条件について交渉するものとする。かかる条件交渉が成立した場合、乙は、甲に対し、当該条件で本件借地権及び本件建物を譲渡するものとし、条件交渉が不調となった場合、甲の書面による承諾を得た上で、本件借地権及び本件建物を第三者に譲渡することができる。なお、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。
2. 乙が否認先、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、又は乙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、甲から、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、乙は、本件借地権及び本件建物を甲に対し、合理的な市場価格において売却するものとし、甲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。
3. 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に譲渡したときは、乙は、本契約及び本契約に基づき若しくは関連して締結される一切の覚書・合意書等に基づく乙の地位及びこれに関する権利若しくは義務（乙の甲に対する本件借地権の保証金返還請求権を含む。）を当該第三者に承継させるものとし、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、乙が第7条第1項の預託債務を履行しないためである等、乙の債

務不履行ないしその責めに帰すべき事由に起因して金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。但し、かかる譲渡については、乙が優先交渉権を有するものとし、甲は、当該譲渡の方針を定めた後、乙との間で30日間、譲渡の条件について交渉するものとする。かかる条件交渉が成立した場合、甲は、乙に対し、当該条件で本件土地を譲渡するものとし、条件交渉が不調となった場合、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。なお、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。
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。
3. 乙が第1項の承諾を与え本件土地を第三者に譲渡したときは、甲は、本契約及び本契約に基づき若しくは関連して締結される一切の覚書・合意書等に基づく甲の地位及びこれに関する権利若しくは義務（甲の乙に対する保証金返還債務を含む。）を当該第三者に承継させるものとし、乙はこれを承諾する。

#### 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2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安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12か月分相当額を支払い、また、別途損害賠償の責任を負うものとする。
3. 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（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）

本契約が終了したにもかかわらず、乙が前条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、(i) 本契約締結後遅滞なく、本件土地について定期借地権設定登記の申請手続を行い、(ii) 乙が甲に対し第7条第1項に定める保証金を預託した後遅滞なく、本件土地について保証金返還請求権を被担保債権とする抵当権設定登記の申請手続を行う。これらの登記に要する費用は乙が負担する。
2. 甲は、(i) 本契約締結後遅滞なく、借地権設定登記に必要な書類を乙に引き渡すものとし、(ii) 第7条第1項に定める保証金全額を受領と引換えに、抵当権設定登記に必要な書類を乙に引き渡すものとする。
3. 本契約が終了した場合には、乙は、第7条第2項の規定による甲の保証金の返還と引き換えに、第1項の登記を抹消する。かかる登記に要する費用は乙が負担する。
4. 第13条の規定による本件借地権の譲渡がなされた場合、甲及び乙は、第1項の登記の変更を行う。但し、甲はかかる登記に要する費用を負担しない。

## 第20条（公正証書）

甲及び乙は、本契約締結後遅滞なく、本契約を内容とする強制執行受諾条項付の公正証書の作



成を公証人に委嘱する。公正証書作成に要する費用は、甲乙の折半負担とする。

#### 第21条（告知義務）

甲は、資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含む。）第199条に基づき、本件借地権に係る資産対応証券に関して有価証券届出書等（金融商品取引法第2条第7項に規定する有価証券届出書その他の内閣府令において規定する書類をいう。以下同じ。）に記載すべき重要な事項につき、乙に対して書面にて告知しなければならないものとする。

#### 第22条（準拠法、合意管轄）

本契約においては、日本法を準拠法とし、本契約に関して争いが生じた場合には、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。

#### 第23条（守秘義務）

甲及び乙は、本契約の内容及び締結にあたり、知り得た他の当事者の営業上又は取引上の情報を相手方の書面による承諾なく第三者に開示しないものとする。但し、本契約に関し、当事者それぞれが必要と判断する当事者の取締役、従業員及び会計士、税理士、弁護士、不動産鑑定士等の専門家には開示者の責任で守秘義務を課した上で、当事者の関係会社、関係会社の取締役及び従業員、アドバイザー、コンサルタント、貸付人又は投資家の候補者等に守秘義務を課した上で、開示する場合を除くものとする。なお、かかる情報が開示以前から公知であった場合、被開示者が第三者から守秘義務を負うことなく正当に取得した場合、開示後被開示者の責によらない事由により公知となった場合、官公庁等が法令・行政上の権限に基づいて開示を求めた場合、その他法令の規定に従って被開示者が開示義務を負う場合はこの限りではないものとする。

#### 第24条（本契約に定めのない事項の処理）

本契約に別段の定めがない事項、本契約各条項の解釈につき疑義が生じたとき、法令等の改正により本契約の定めが契約の趣旨に沿わなくなった場合には、甲及び乙は互いに誠意をもって協議するものとする。

#### 第25条（契約の変更）

本契約の規定は、甲、乙の書面による同意による場合に限り、変更、修正または補足することができる。

（以下余白）

本契約締結の証として本書正本2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各1通を保有する。

2007年10月4日

甲（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



乙（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



別紙1 本件建物の表示

所 在：大阪府大阪市北区曾根崎新地一丁目

家屋番号：未定

種 類：事務所・店舗・駐車場

構 造：鉄骨造、一部地下鉄骨鉄筋コンクリート造

建築面積：974.23m<sup>2</sup> (294.70坪)

延床面積：18,799m<sup>2</sup> (5,686坪)

専有面積：11,727m<sup>2</sup> (3,547坪)

## 別紙2 賃料改定方法

- ① 年間地代総額＝従前の賃料の年額×変動率（円未満四捨五入）
- ② 月額賃料＝①÷12（円未満切り捨て）

変動率とは、賃料改定の1月前において公表されている総務省統計局の消費者物価指数（全国平均・総合）のデータを用い、直近の月の月次の数値を従前の賃料決定時に該当する同消費者物価指数で除した数値とする（但し、第1回改定時においては、本契約締結日において公表されている直近の数値である2007年8月の月次の数値で除するものとする。）。



### 別紙3 賃貸借土地

所 在 大阪市北区曾根崎新地一丁目  
地 番 6番4  
地 目 宅地  
地 積 202.18m<sup>2</sup>

所 在 大阪市北区曾根崎新地一丁目  
地 番 6番5  
地 目 宅地  
地 積 273.75m<sup>2</sup>

所 在 大阪市北区曾根崎新地一丁目  
地 番 6番6  
地 目 宅地  
地 積 96.09m<sup>2</sup>

所 在 大阪市北区曾根崎新地一丁目  
地 番 6番8  
地 目 宅地  
地 積 108.13m<sup>2</sup>

所 在 大阪市北区曾根崎新地一丁目  
地 番 6番9  
地 目 宅地  
地 積 56.76m<sup>2</sup>

所 在 大阪市北区曾根崎新地一丁目  
地 番 6番10  
地 目 宅地  
地 積 31.76m<sup>2</sup>

所 在 大阪市北区曾根崎新地一丁目  
地 番 6番11  
地 目 宅地  
地 積 747.43m<sup>2</sup>

所 在 大阪市北区曾根崎新地一丁目  
地 番 6番12  
地 目 宅地

地 積 80.79m<sup>2</sup>

所 在 大阪市北区曾根崎新地一丁目

地 番 6番14

地 目 宅地

地 積 140.99m<sup>2</sup>



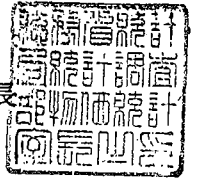
総統物第40号

平成20年3月13日

大洋リアルエステート(株) 殿

総務省統計局統計調査部

消費統計課物価統計室長



消費者物価指数について(回答)

平成20年3月10日付けで依頼のあった消費者物価指数について、下記のとおり回答します。

記

総合指数(全国)

(平成17年=100)

年月	指数
平成19年8月	100.6



# 公正証書

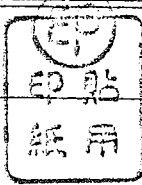
正本

大阪法務局所属

平野町公証役場

大阪府中央区平野町2丁目1番2号(沢の鶴ビル2階)

TEL 06 (6231) 8587. 8584. 3513. 3465 0502



平成19年第 305号

定期借地権設定契約公正証書

当公証人は、後記当事者の囑託により、次の法律行為に関する陳述の趣旨を録取し、この証書を作成する。

本 旨

賃貸人（借地権設定者）大洋リアルエステート株式会社（以下「甲」という。）と賃借人（借地権者）御堂筋共同ビル開発特定目的会社（以下「乙」という。）は、平成19年10月4日、甲が所有する別紙3「賃貸借土地」記載の土地（以下「本件土地」という。）について、借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含む。以下「法」という。）第22条に定める定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を、以下の条項に従って締結した（以下、本契約に従って設定される借地権（賃借権）を「本件借地権」という。）。

第1条（契約の目的）

1 甲は、本件土地上に建築する別紙1「本件建物の表示」記載の建物（以下「本件建物」という。）の

所有を目的として乙に本件土地を賃貸し、乙は、これを賃借する（乙の権利の種類は賃借権とする。）。

乙は、本件借地権の設定後、本件土地上に本件建物を建築する。 \_\_\_\_\_

2 本件借地権については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、乙は、甲に対し、法第13条の規定による本件土地上の建物その他の工作物の買取りを請求することはできない。 \_\_\_\_\_

## 第2条（賃貸借期間）

本件土地の賃貸借期間は、2008年2月1日から2058年1月末日までの50年間とする。 \_\_\_\_\_

## 第3条（賃料の支払）

1 本件土地の賃料（以下「本件賃料」という。）は、次のとおりとする。 \_\_\_\_\_

(1) 2008年2月1日から2010年2月末日までは、次の①、②の合計額 \_\_\_\_\_

① 月額金15,907,000円 \_\_\_\_\_

② 本件土地の固定資産税及び都市計画税相当

<p>額の50パーセント _____</p>
<p>(2) 2010年3月1日以後は、次の①、②の合計額</p>
<p>① 月額金22,916,000円（年額金2</p>
<p>74,992,000円） _____</p>
<p>② 本件土地の固定資産税及び都市計画税相当額</p>
<p>2 乙は、甲に対し、本件賃料を、毎月末日（金融機</p>
<p>関が休業日の場合は直前営業日）までに翌月分の賃</p>
<p>料として、甲が別に通知する銀行口座に振り込む方</p>
<p>法により支払う。なお、1か月未満の本件賃料は、</p>
<p>当該月の実日数に応じた日割計算とする。ただし、</p>
<p>本件賃料の支払開始日は、次条の本件土地の引渡日</p>
<p>からとする。また、固定資産税及び都市計画税相当</p>
<p>額については、甲が納付したこれらの税額を証する</p>
<p>書類（納税通知書等を含むがこれに限らない。）を</p>
<p>乙に提出した上で請求し、乙はこれらを支払うもの</p>
<p>とする。 _____</p>
<p>3 第1項記載の本件土地の固定資産税及び都市計画</p>
<p>税相当額については、各年度の納税通知書記載の各</p>
<p>年税額合計（当該年の4月1日から翌年3月31日</p>
<p>までの期間に対応するもの）を12で除した金額と</p>



する。なお、本件不動産に関する新たな公租公課の負担については別途協議するものとし、固定資産税又は都市計画税に代替し、又はこれに準じるものは、原則として乙が負担するものとする。 \_\_\_\_\_

第4条（本件土地の引渡し）

甲は、乙に対し、第2条の賃貸借期間開始日に本件土地を現状有姿で引き渡すものとする。 \_\_\_\_\_

第5条（賃料の改定）

1 本件賃料（固定資産税及び都市計画税相当額を除く。）は、本契約締結日から3年毎に、別紙2「賃料改定方法」記載の方法に従い改定するものとする。なお、賃料改定に要する費用は、甲乙が折半して負担する。 \_\_\_\_\_

2 法第11条の規定は、本契約に適用されないものとする。 \_\_\_\_\_

第6条（権利金）

甲及び乙は、本件借地権の設定に関し、本件借地権の設定対価としての権利金の授受を行わないものとする。 \_\_\_\_\_

第7条（保証金）

1	乙は、2010年1月29日、本件借地権の設定
	に関し、本契約上生じる乙の債務を担保するため、
	保証金として、甲に対し金2,000,000,0
	00円の預託を行うものとする。 _____
2	本契約の終了に伴い、乙が本件土地を原状に復し
	て甲に返還した場合において、甲は、本契約に基づ
	いて生じた乙の債務で未払いのものがあるときは、
	保証金の額から未払債務額を差し引いた額を、また、
	未払いの債務がないときは保証金の額を、本件土地
	の原状回復及び明渡し後30日以内に乙に返還しな
	ければならない。この場合において、返還すべき金
	員には利息を付さないものとする。 _____
3	前項の場合において、保証金の額から差し引かれ
	るべき未払債務額の内容は、未払賃料、損害賠償、
	損害金その他名目の如何を問わず、本契約に基づき
	乙が甲に対して負担すべき一切の債務のほか、本件
	土地の原状回復及び明渡しに係る建物解体費その他
	本契約に基づき乙が負担すべき費用を甲が負担した
	場合には、かかる甲の負担分を含むものとする。た
	だし、未払債務額を差し引いて保証金を返還すると

きは、甲は、保証金から差し引く金額の内訳を書面にて乙に明示しなければならない。 \_\_\_\_\_

4 甲は、乙の甲に対する第2項の保証金返還請求権を被担保債権として、本件土地所有権（底地権）に対して抵当権を設定する。ただし、抵当権設定に必要な費用は乙の負担とする。 \_\_\_\_\_

5 乙は、乙の甲に対する第2項の保証金返還請求権を本件借地権と分離して第三者に譲渡してはならず、また、同保証金返還請求権に質権等の担保権を設定してはならない。 \_\_\_\_\_

6 第16条に従い、明渡しのために乙が原状回復工事に着手するときには、乙は、あらかじめ甲に対し原状回復期間を通知するものとする。この場合、甲は、乙が甲に預託している保証金額（未払債務額を差し引いた場合にはその残額）が、①銀行法（昭和56年法律第59号）第4条第1項の免許を受け、日本国内に本店を置く銀行（ただし、当該銀行の預金量が国内上位5位以内のものに限る。）、②主要な格付け会社の格付けにおいて①における預金量国内第5位の銀行と同等以上の格付けを付与されている海

外の金融機関、又は③その他乙が認める金融機関に預託されていることを証する書面（上記①の銀行、②の海外の金融機関、又は③のその他乙が認める金融機関が発行する残高証明書を含む。）を乙に交付し、乙の原状回復が完了し、本件土地の明渡しを確認したときに、当該金額を乙に返還するものとする。乙は、当該金額全額の返還時点において、第4項の抵当権を解除するものとする。 \_\_\_\_\_

第8条（無償返還に関する届出）

甲及び乙は、乙が税務上必要と認めた場合は、本契約締結後遅滞なく「土地の無償返還に関する届出書」を所轄税務署に提出するものとする。 \_\_\_\_\_

第9条（遅延損害金）

乙が本件賃料その他本契約に基づく債務の支払いを遅延した場合、乙は、遅延金額に対して年率14.6パーセント（1年を365日とする日割計算とする。）の割合による損害金を甲に支払うものとする。

第10条（承諾事項）

1 乙は、甲の事前の書面による承諾なくして次の行為をしてはならない。ただし、第2号の場合には、



<p>甲は、当該一括賃貸（マスターリース）における賃借人が反社会的勢力、違法行為又は犯罪行為を行う者、公序良俗に反する者その他のこれらに準じる者（以下「否認先」という。）、又は客観的にみて財務基盤が脆弱である等本件建物の安定的な管理運営が困難な可能性が高いと認められる場合を除き、不合理にかかる承諾を拒絶又は留保しないものとする。</p>
<p>(1) 本件土地を転貸し、又は無償使用させること。</p>
<p>ただし、本件建物建設に伴い緑地その他の設備、工作物を設置する場合、その用途のために必要な限度で本件土地を第三者に使用させることは妨げない。</p>
<p>(2) 転貸（サブリース）を予定して本件建物を一括賃貸（マスターリース）すること（ただし、本件建物竣工時点での一括賃貸を除く。）。 _____</p>
<p>(3) 本件建物を増改築すること、及び本件土地上に本件建物以外の建物を新增設すること。 _____</p>
<p>(4) 本件土地の通常の使用又は時間の経過により生ずるものを除き、本件土地の形状、価値等の保全に害となる行為を行うこと。 _____</p>

2 前項第3号の定めにかかわらず、本件建物が賃貸借期間中に天災その他乙の責に帰することのできない理由により滅失損壊し、建物の使用が著しく困難になったときは、建物を新築又は改築して残存の賃貸借期間中、本契約に従って本件土地を使用することができる。 \_\_\_\_\_

第11条（瑕疵担保責任）

1 本件建物の竣工までの間に発見された本件土地の瑕疵（甲が別途2007年3月20日付けで三菱地所株式会社に提出した図面（以下「従前建物図面等」という。）記載の地中障害物等を含む。）により乙が被った損害について、甲は一切責任を負わない。ただし、本件土地において、本件事業（乙が本件土地上に本件建物を建築し、主にオフィス賃貸事業を行う事業をいう。以下同じ。）に大きな影響を与える隠れたる瑕疵が発見され、本件事業の実現が困難と乙が合理的に判断した場合、乙は、本契約を解約することができる。この場合、甲及び乙は、いずれも損害賠償責任を負担しない。 \_\_\_\_\_

2 本件建物の竣工後に発見された本件土地の瑕疵に

より乙が損害を被ったと客観的、合理的に判断された場合、甲はこれを賠償しなければならない。 —

第12条（通知義務）

当事者の一方は、支払を停止し、又は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、特別清算開始申立若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場合（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又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。）、又は第三者の申立によってその重要な財産に対する強制執行、競売開始決定、保全処分の決定若しくは滞納処分がなされたときは、直ちに、その旨を他の当事者に通知しなければならない。

当事者の一方は、かかる通知を怠ったことにより他の当事者に生じた損害を賠償する責任を負う。 —

第13条（本件借地権及び本件建物の譲渡・担保設定）

1 乙は、甲の書面による承諾を得た上で、本件借地権及び本件建物を甲又は第三者に譲渡し、又はこれに質権等の担保を設定することができるものとする。

ただし、かかる譲渡については、甲が優先交渉権を

有するものとし、乙は、当該譲渡の方針を定めた後、甲との間で30日間、譲渡の条件について交渉するものとする。かかる条件交渉が成立した場合、乙は、甲に対し、当該条件で本件借地権及び本件建物を譲渡するものとし、条件交渉が不調となった場合、甲の書面による承諾を得た上で、本件借地権及び本件建物を第三者に譲渡することができる。なお、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。 \_\_\_\_\_

2 乙が否認先、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、又は乙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、甲から、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、乙は、本件借地権及び本件建物を、甲に対し合理的な市場価格において売却するものとし、甲は、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。 \_\_\_\_\_



3 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に譲渡したときは、乙は、本契約及び本契約に基づき若しくは関連して締結される一切の覚書・合意書等に基づく乙の地位及びこれに関する権利若しくは義務（乙の甲に対する本件借地権の保証金返還請求権を含む。）を当該第三者に承継させるものとし、甲はこれを承諾する。ただし、かかる保証金返還請求権の譲渡時点の保証金残額が、乙が第7条第1項の預託債務を履行しないためである等、乙の債務不履行ないしその責に帰すべき事由に起因して金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できるものとする。ただし、かかる譲渡については、乙が優先交渉権を有するものとし、甲は、当該譲渡の方針を定めた後、乙との間で30日間、譲渡の条件について交渉するものとする。かかる条件交渉が成立した場合、甲は、乙に対し、当

該条件で本件土地を譲渡するものとし、条件交渉が不調となった場合、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。なお、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。 \_\_\_\_\_

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。 \_\_\_\_\_

3 乙が第1項の承諾を与え、本件土地を第三者に譲渡したときは、甲は、本契約及び本契約に基づき若しくは関連して締結される一切の覚書・合意書等に基づく甲の地位及びこれに関する権利若しくは義務（甲の乙に対する保証金返還債務を含む。）を当該第

三者に承継させるものとし、乙はこれを承諾する。

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2か月以上怠り、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) 乙が支払を停止し、又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、特別清算開始申立若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又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) 本契約又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

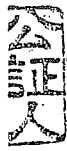
して、違約金として本件賃料の12か月分相当額を支払い、また、別途損害賠償の責任を負うものとする。 \_\_\_\_\_

3 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、本件土地を第16条に従い甲に明け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（明渡し義務）

契約期間の満了又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。）にした上で、期間満了の場合は本契約終了時又はそれ以前に、解除の場合は本契約終了後直ちに、甲に明け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（ただし、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）

本契約が終了したにもかかわらず、乙が前条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 甲若しくはその使用人又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上で本件土地内に立ち入り、これを点検し、

適宜措置を講ずることができる。ただし、緊急又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、(1)本契約締結後遅滞なく、本件土地について定期借地権設定登記の申請手続きを行い、(2)乙が甲に対し、第7条第1項に定める保証金を預託した後遅滞なく、本件土地について保証金返還請求権を被担保債権とする抵当権設定登記の申請手続きを行う。これらの登記に要する費用は乙が負担する。

2 甲は、(1)本契約締結後遅滞なく、借地権設定登記に必要な書類を乙に引き渡すものとし、(2)第7条第1項に定める保証金全額の受領と引換えに、抵当権設定登記に必要な書類を乙に引き渡すものとする。

3 本契約が終了した場合には、乙は、第7条第2項の規定による甲の保証金の返還と引き換えに、第1項の登記を抹消する。かかる登記に要する費用は乙

が負担する。 \_\_\_\_\_

4 第13条の規定による本件借地権の譲渡がなされた場合、甲及び乙は、第1項の登記の変更を行う。ただし、甲は、かかる登記に要する費用を負担しない。

第20条（公正証書）

甲及び乙は、本契約締結後遅滞なく、本契約を内容とする強制執行受諾条項付きの公正証書の作成を公証人に囑託するものであり、公正証書作成に要する費用は、甲乙が折半して負担する。 \_\_\_\_\_

第21条（告知義務）

甲は、資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含む。）第199条に基づき、本件借地権に係る資産対応証券に関して有価証券届出書等（金融商品取引法第2条第7項に規定する有価証券届出書その他の内閣府令において規定する書類をいう。以下同じ。）に記載すべき重要な事項につき、乙に対して書面にて告知しなければならないものとする。 \_\_\_\_\_

第22条（準拠法、合意管轄）

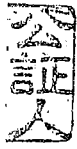
本契約においては、日本法を準拠法とし、本契約に

関して争いが生じた場合には、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。 \_\_\_\_\_

第23条（守秘義務）

甲及び乙は、本契約の内容及び締結に当たり知り得  
た他の当事者の営業上又は取引上の情報を、相手方の  
書面による承諾なく第三者に開示しないものとする。  
ただし、本契約に関し、当事者それぞれが必要と判断  
する当事者の取締役、従業員及び会計士、税理士、弁  
護士、不動産鑑定士等の専門家には開示者の責任で守  
秘義務を課した上で、当事者の関係会社、関係会社の  
取締役及び従業員、アドバイザー、コンサルタント、  
貸付人又は投資家の候補者等に守秘義務を課した上で、  
開示する場合を除くものとする。なお、かかる情報が  
開示以前から公知であった場合、被開示者が第三者か  
ら守秘義務を負うことなく正当に取得した場合、開示  
後被開示者の責によらない事由により公知となった場  
合、官公庁等が法令・行政上の権限に基づいて開示を  
求めた場合、その他法令の規定に従って被開示者が開  
示義務を負う場合はこの限りではないものとする。 —

第24条（本契約に定めのない事項の処理）



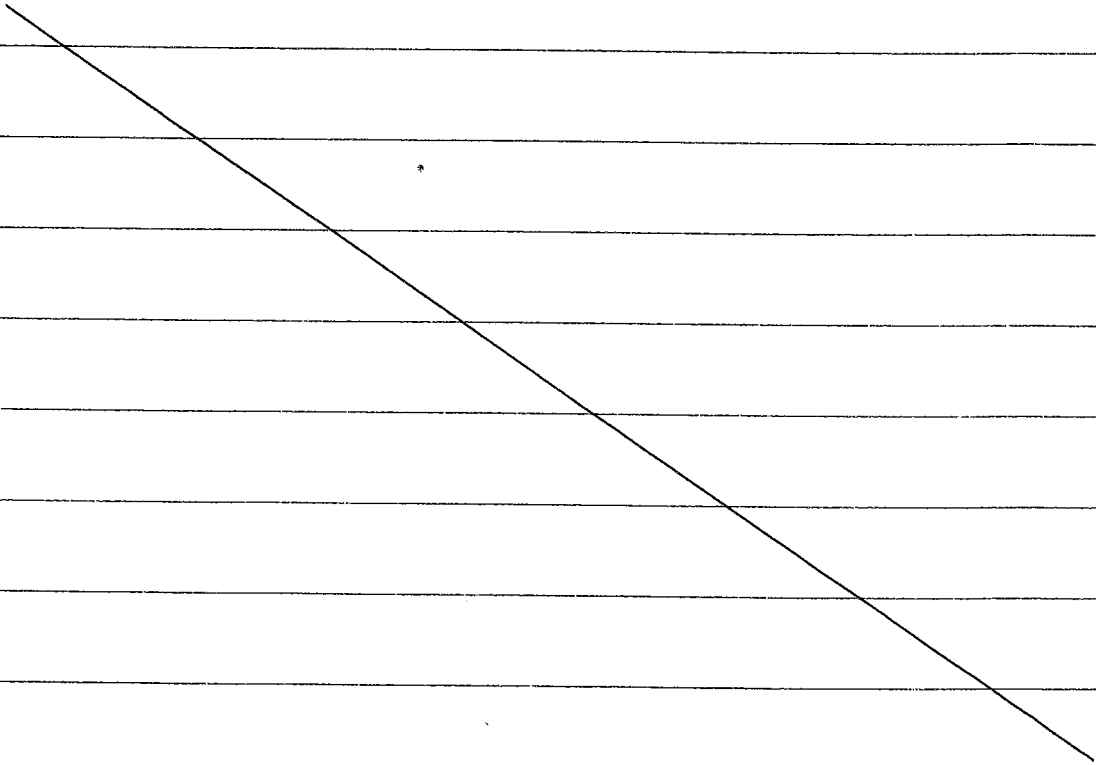
本契約に別段の定めがない事項、本契約各条項の解釈につき疑義が生じたとき、法令等の改正により本契約の定めが契約の趣旨に沿わなくなった場合には、甲及び乙は、互いに誠意をもって協議するものとする。

第25条（契約の変更）

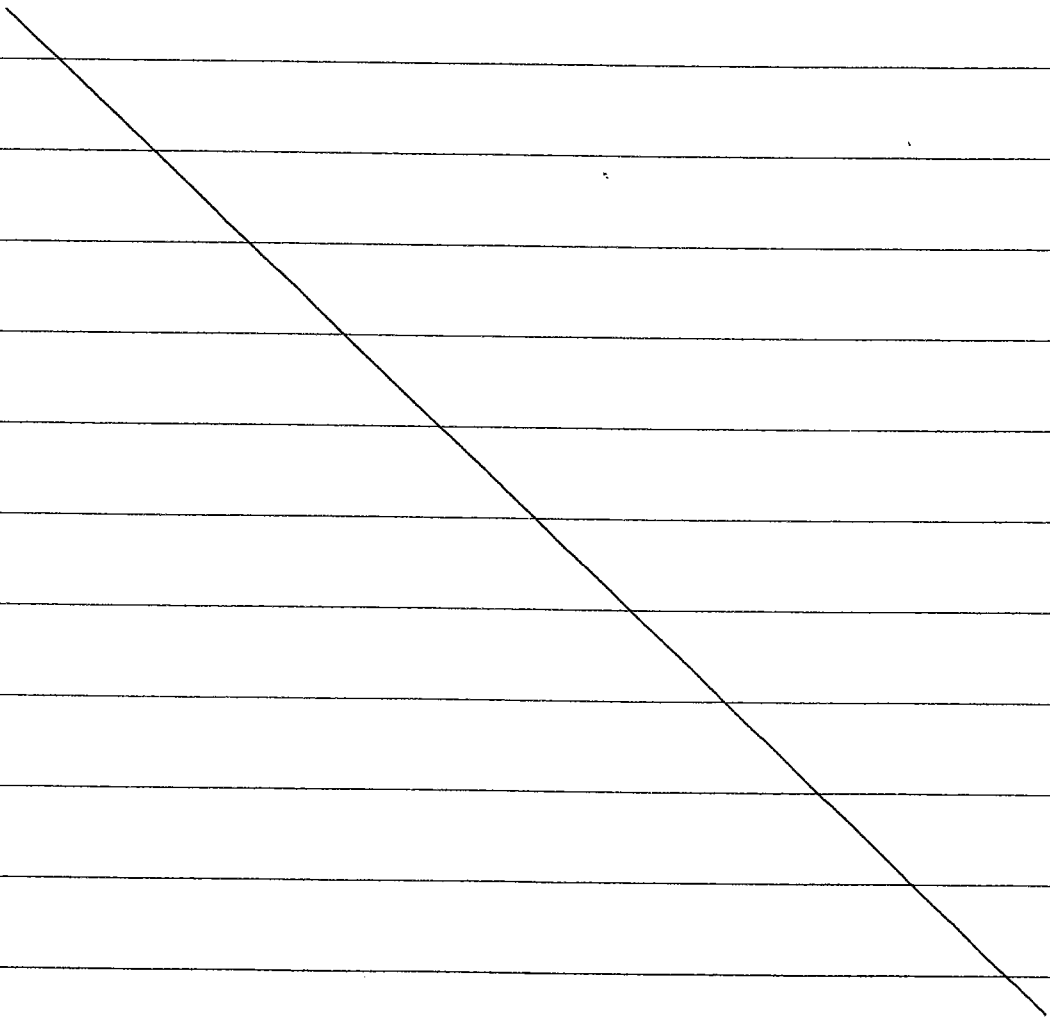
本契約の規定は、甲、乙の書面による同意による場合に限り、変更、修正又は補足することができる。 —

第26条（強制執行認諾）

甲及び乙は、本契約上の金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨を陳述した。 ————





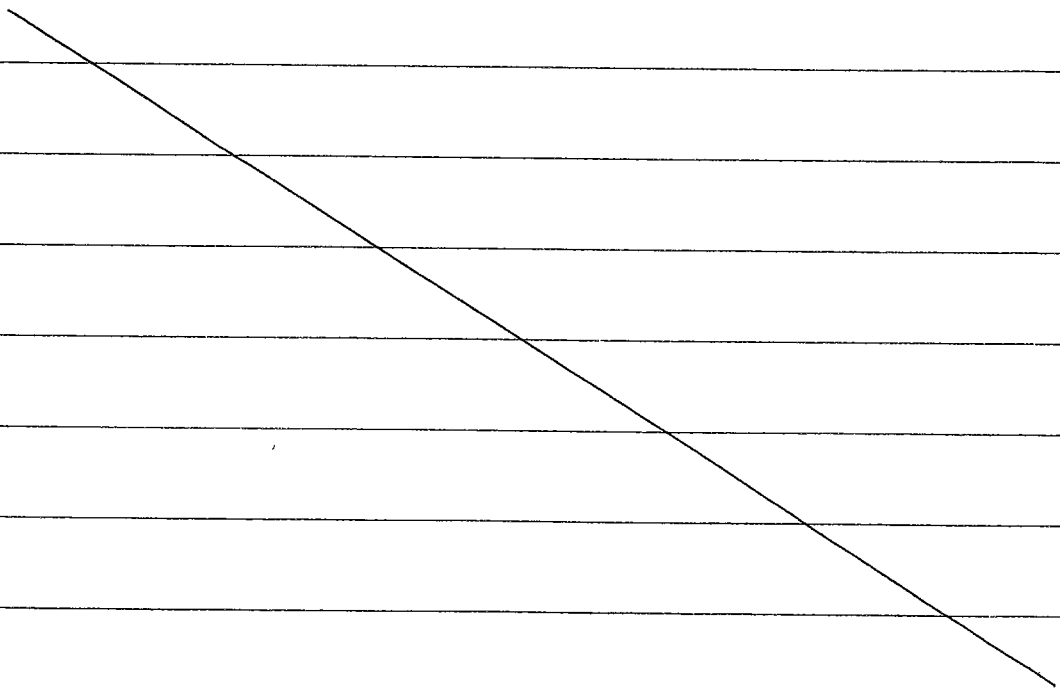
本件建物の表示	
所 在	： 大阪市北区曾根崎新地一丁目
家屋番号	： 未定
種 類	： 事務所・店舗・駐車場
構 造	： 鉄骨造、一部地下鉄骨鉄筋コンクリート造
建築面積	： 974.23平方メートル (294.70坪)
延床面積	： 18,799平方メートル (5,686坪)
専有面積	： 11,727平方メートル (3,547坪)
	

賃料改定方法

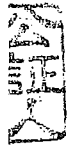
① 年間地代総額 = 従前の賃料の年額 × 変動率 (円未満  
四捨五入) \_\_\_\_\_

② 月額賃料 = ① ÷ 12 (円未満切り捨て) \_\_\_\_\_

変動率とは、賃料改定の1月前において公表されて  
いる総務省統計局の消費者物価指数 (全国平均・総  
合) のデータを用い、直近の月の月次の数値を従前の  
賃料決定時に該当する同消費者物価指数で除した数値  
とする (ただし、第1回改定時においては、本契約締  
結日において公表されている直近の数値である200  
7年8月の月次の数値で除するものとする。)。 \_\_\_\_\_



賃貸借土地	
1	所在 大阪市北区曾根崎新地一丁目
	地番 6番4
	地目 宅地
	地積 202.18平方メートル
2	所在 大阪市北区曾根崎新地一丁目
	地番 6番5
	地目 宅地
	地積 273.75平方メートル
3	所在 大阪市北区曾根崎新地一丁目
	地番 6番6
	地目 宅地
	地積 96.09平方メートル
4	所在 大阪市北区曾根崎新地一丁目
	地番 6番8
	地目 宅地
	地積 108.13平方メートル
5	所在 大阪市北区曾根崎新地一丁目
	地番 6番9
	地目 宅地



	地積	56.76平方メートル
6	所在	大阪市北区曾根崎新地一丁目
	地番	6番10
	地目	宅地
	地積	31.76平方メートル
7	所在	大阪市北区曾根崎新地一丁目
	地番	6番11
	地目	宅地
	地積	747.43平方メートル
8	所在	大阪市北区曾根崎新地一丁目
	地番	6番12
	地目	宅地
	地積	80.79平方メートル
9	所在	大阪市北区曾根崎新地一丁目
	地番	6番14
	地目	宅地
	地積	140.99平方メートル

本 旨 外 の 事 項	
大阪府中央区北浜三丁目1番22号あいおい損保淀屋橋ビル	
賃貸人（甲）	大洋リアルエステート株式会社
アメリカ合衆国カリフォルニア州エルセグンド市コンチ	
ネンタル通り400番	
上記代表取締役	堀 内 正 雄
1933年7月生	
大阪府岸和田市三田町455番地	
常勤顧問	
甲代理人	札 本 信 介
昭和32年12月生	
東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号	
賃借人（乙）	御堂筋共同ビル開発特定目的会社
東京都西東京市ひばりが丘一丁目3番8-303号	
上記代表者取締役	見 上 正 美
昭和34年1月生	
横浜市青葉区藤が丘2丁目1番6号グランソルシオン藤	
が丘702	
会社員	
乙代理人	宮 ノ 内 大 資



公証人

昭和51年5月生

代理人が提出した委任状には認証がないから、本人の  
印鑑証明書によりその真正なことを証明させた。——

札本信介、宮ノ内大資は、それぞれ運転免許証により  
人違いでないことを証明させた。——

以上の各事項を列席者に閲覧させたところ、この証書  
の真正なことを承認し、各自次に署名押印する。——

札 本 信 介



宮ノ内 大 資



この証書は法令に従って作成し、次に署名押印する。

平成19年10月23日当公証人役場において。——

大阪府中央区平野町2丁目1番2号（沢の鶴ビル内）

大阪法務局所属

公証人 宮 下 準 二



この正本は、御堂筋共同ビル開発特定目的会社の請求  
により、原本に基づき作成した。——

同日当公証人役場において。——

大阪府中央区平野町2丁目1番2号（沢の鶴ビル内）

大阪法務局所属

公証人

宮 下 準 二



大阪法務局所属 公証人役場