

別紙添付



平成25年(ワ)第6239号 損害賠償請求事件

直送済

原告 大洋リアルエステート株式会社

被告 三菱地所株式会社 外6名

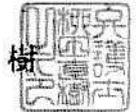
準備書面(2)

平成26年5月2日

大阪地方裁判所第9民事部合議1係 御中

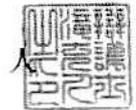
被告大和証券株式会社代理人弁護士

柳 田 直



同

滝 充



同

小 澤



本書面では、(1)まず、被告大和証券の主張をまとめて記載した上で(第1)、(2)原告の平成26年3月6日付け第3準備書面(以下「原告第3準備書面」という)に対する認否及び反論並びに求釈明に対する回答を行うこととする(第2、第3)。なお、認否及び反論は、被告大和証券に言及されている箇所のみを対象とし、それ以外の箇所については、その対象としていない。

また、本書中に用いる略語は、特に断りのない限り、従前の例による。

第1 被告大和証券の主張

原告は、被告大和証券が、被告三菱地所及び被告三井住友銀行と共同して、原告にその意思がないにもかかわらず、「基本合意書」(甲7)及び第一回目の「定期借地権設定契約書」(甲11)を原告に勧誘し、締結させたことが不法行為であると主張するが、以下に述べるとおり、失当である。

1 被告大和証券は、基本合意書(甲7)の締結には関与していない

被告大和証券は、原告と被告三菱地所が「基本合意書」(甲7)を締結した日(原告の主張によれば、平成19年3月23日)以前には本件事業には関与しておらず、当然のことながら、その締結及び内容の決定にも関与していない(被告大和証券の平成26年1月10日付け「準備書面(1)」〔以下「被告大和証券準備書面(1)」という〕8頁)。なお、被告大和証券が「基本合意書」(甲7)の締結以前にも本件事業に関与していたことの根拠として原告が挙げている平成19年4月11日の夕食会における被告三井住友銀行の内海氏の発言(原告第2準備書面5頁)については、被告三井住友銀行も否認している(被告三井住友銀行の平成26年1月14日付け「第1準備書面」3頁)。

したがって、「基本合意書」(甲7)を原告が締結したことは、被告大和証券とは何ら関係がなく、被告大和証券に不法行為が成立する余地はない。

2 第一回目の「定期借地権設定契約書」(甲11)は、原告の意思に基づいて締結されたものであり、被告大和証券には何ら加害行為がない

(1) 被告大和証券は、原告の意思を、被告三菱地所を介して確認していた

ア 被告大和証券は、被告三井住友銀行が本 TMK に対して行う予定であったノンリコースローンに関連する取り決めである「関係者間契約書」(甲12)及び「定期借地権設定契約書に関わる覚書」(甲13)の内容に関する協議に、関係者の意見の取りまとめ役として参加していた。その際、上記契約書等の当事者である原告の意向に関しては、被告三菱地所を介して確認している。

具体的には、被告大和証券は被告三菱地所より、「関係者間契約書」(甲12)及び「定期借地権設定契約書に関わる覚書」(甲13)に盛り込まれる内容について、被告三菱地所が平成19年7月11日に原告と相談し、原告の了解を得たとの説明を、同月11日又は12日に受けていた(乙D1~4)。

イ 加えて、原告は、平成19年7月19日、「定期借地権設定契約書」案の第7条第7項(原告と本 TMK 間の保証金の返還に関する規定)に関し、「覚書作成時にその都度、第7項の趣旨の文言を設ける方が合理的と考えます。」とのコメントをしており、保証金の返還に関し、「定期借地権設定契約書」とは別の合意をすることを想定していた。このことは、上記原告のコメントに対し、被告三井住友銀行が同月24日に「別途締結する覚書にて、同覚書が本契約より優先する旨を規定する為・・・」とコメントしているにもかかわらず、原告が何らコメントせず、了解していたことから明らかである。なお、被告三井住友銀行の当該コメントは、同月26日、被告大和証券から原告に対し送付されている(乙D5)。

ウ そのため、被告大和証券は、原告が「関係者間契約書」(甲12)及び「定期借地権設定契約書に関わる覚書」(甲13)に盛り込まれる内容を了解しているものと認識していた。

(2) 原告も主張するとおり、第一回目の「定期借地権設定契約書」(甲11)は、原告の意思に沿う内容であった

原告は、原告にその意思がないにもかかわらず、第一回目の「定期借地権設定契約書」(甲11)を原告に勧誘し、締結させたと主張するが、事実と反する。原告も認めるとおり、第一回目の「定期借地権設定契約書」(甲11)は、基本合意書に沿った内容、すなわち、原告の意思に沿う内容であり、原告が当該契約を締結することは、何ら原告の意思に反するものではない。

このことは、原告が、平成19年10月4日に、第一回目の「定期借地権設定契約書」の内容から保証金の預託期限を延期する形で、原告の意思により、改めて第二回目の「定期借地権設定契約書」(甲14、15)が締結され、公正証書化されていることから裏付けられる。

(3) 原告が、原告の意思に反する内容であると主張する「関係者間契約書」(甲12)及び「定期借地権設定契約書に関わる覚書」(甲13)は、結局、締結されていない

原告は、第一回目の「定期借地権設定契約書」(甲11)を締結した30分後に、被告大和証券から「関係者間契約書」(甲12)及び「定期借地権設定契約書に関わる覚書」(甲13)のドラフトが送付され、かつ、当該契約書等の内容が原告の意思に反するものである(すなわち、被告三井住友銀行からの融資が原告の意向に沿った形で行われることが事実上期待できない内容となっている)ことが、詐欺的であると主張するが、「関係者間契約書」(甲12)及

び「定期借地権設定契約書に関わる覚書」(甲13)は、最終的に締結されていない。

したがって、被告大和証券が当該契約書案の内容を検討する場に加わっていたことや、これを原告に送付したことをもって、被告大和証券の加害行為であるとは到底言えず、原告の主張は失当である。

(4) 原告は、被告三井住友銀行からの融資の有無にかかわらず、本件を実行する意思を有していた

さらに言えば、原告が被告三井住友銀行からの融資を受けられなければ本件事業を実行しなかったとの意思を有していたとの事実もない。このことは、原告が、平成19年8月8日、本件事業を実行するために融資元を被告三井住友銀行ではなく原告に変更する旨の提案を自ら行っていることから明らかである。すなわち、原告は、被告三井住友銀行から融資を受けることを前提に、第一回目の「定期借地権設定契約書」(甲11)を締結したわけではなく、被告三井住友銀行からの融資の有無にかかわらず、本件事業を遂行することに積極的であったために締結したのである。

3 因果関係の不存在

上記2のとおり、被告大和証券はそもそも原告に対する加害行為を行っていない以上、原告が主張する「損害」との間に因果関係もない。さらに言えば、原告は自らの意思で、第一回目の「定期借地権設定契約書」(甲11)から保証金の預託期限を延期する旨の第二回目の「定期借地権設定契約書」(甲14、15)を締結しており、第一回目の「定期借地権設定契約書」(甲11)を原告が締結したこと、原告が主張する「損害」との間には、いかなる因果関係もない。

第2 原告第3準備書面に対する認否及び反論

1 「一 被告三菱地所の準備書面(1)に対する反論」(原告第3準備書面4-30頁)

「第2 同準備書面4『被告三菱地所の主張』に対する反論」、「2 同3『被告三菱地所の融資交渉・調達義務について』の主張に対する反論」、「(4)の「エ」第一段落の第二文(原告第3準備書面18頁2行目以下)(「逆に、」ではじまる文)は、争う。

被告大和証券は被告三菱地所より、被告三井住友銀行の本TMKに対するローン債権が期限の利益を失った場合に本TMKの原告に対する保証金返還請求権全額が当該ローン債権の回収に充てられることについて、被告三菱地所が平成19年7月11日に原告に対し相談の上、原告の了解を得たとの説明を、同月11日又は12日に受けていた(乙D1~4)。そのため、被告大和証券は、保証金返還請求権が被告三井住友銀行のローン債権の回収に充てられることに原告が了解したものと認識していた。

2 「三 被告三井住友銀行の準備書面(1)に対する反論」(原告第3準備書面31-37頁)

「第2 第2『被告三井住友銀行の主張』に対する反論」「4 同4に対して」第二段落の第二文(原告第3準備書面36頁10行目以下)(「そして、」ではじまる文)のうち、事実は否認し、主張については争う。

上記1のとおり、被告大和証券は、保証金返還請求権が被告三井住友銀行のローン債権の回収に充てられることを原告が了解したものと認識していた。

3 「四 被告大和証券の準備書面(1)に対する反論」(原告第3準備書面37-41頁)

被告大和証券の主張に対する原告の反論が記載されている「第2『原告第

2 準備書面に対する認否及び反論』に対する反論」について、以下のとおり、
認否を行う。

(1) 「1」(原告第3準備書面37-38頁)について

第二段落のうち、被告大和証券準備書面(1)の記載、及び平成22年7月
23日に被告大和証券の担当者と原告が面談したとの事実は認め、その余
は否認する。

(2) 「2 被告大和証券の準備書面(2)第2、2に対する反論」(原告第1準備書
面38-39頁)について

ア 第一段落について

認める。

イ 第二段落について

7) 第一文は否認する。被告大和証券は、平成19年8月3日、第一回
目の「定期借地権設定契約書」(甲11)の締結の事実を確認した上で、
原告、被告三菱地所及び被告三井住友銀行宛てに「関係者間契約書」
(甲12)及び「定期借地権設定契約書に関わる覚書」(甲13)の案を
電子メールにて送付したわけではない。

4) 第二文のうち、「関係者間契約書」(甲12)及び「定期借地権設定契
約書に関わる覚書」(甲13)が「本件事業に関し、当初締結されるこ
とが想定されていた」ことは認め、その余の事実は否認し、主張につ
いては争う。

被告大和証券は被告三菱地所より、「関係者間契約書」(甲12)及び
「定期借地権設定契約書に関わる覚書」(甲13)に盛り込まれる内容

について、被告三菱地所が平成19年7月11日に原告と相談し、原告の了解を得たとの説明を、同月11日又は12日に受けていた（乙D1～4）。

加えて、原告は、平成19年7月19日、「定期借地権設定契約書」案の第7条第7項（原告と本T&K間の保証金の返還に関する規定）に関し、「覚書作成時にその都度、第7項の趣旨の文言を設ける方が合理的と考えます。」とのコメントをしており、保証金の返還に関し、「定期借地権設定契約書」とは別の合意をすることを想定していた。このことは、上記原告のコメントに対し、被告三井住友銀行が同月24日に「別途締結する覚書にて、同覚書が本契約より優先する旨を規定する為・・・」とコメントしているにもかかわらず、原告が何らコメントせず、了解していたことから明らかである。なお、被告三井住友銀行の当該コメントは、同月26日、被告大和証券から原告に対し送付されている（乙D5）。

そのため、被告大和証券は、原告が「関係者間契約書」及び「定期借地権設定契約書に関わる覚書」に盛り込まれる内容を了解しているものと認識していた。

ウ 第三段落について

原告の主張は争う。繰り返すが、被告大和証券は、被告三菱地所より、原告は「関係者間契約書」及び「定期借地権設定契約書に関わる覚書」に盛り込まれる内容について合意している旨の説明を受けていた。

(3) 「3」（原告第3準備書面39頁）について

ア 第一段落のうち、被告大和証券が、原告には被告三菱地所から事前に相談する旨の説明を、被告三菱地所より受けており、「関係者間契約書」

(甲12) 及び「定期借地権設定契約書に関わる覚書」(甲13)を原告に秘密にしていたわけではないことについては認め、その余は否認する。

イ 第二段落については、下記第3(10頁)において述べる。

ウ 第三段落のうち、被告大和証券が被告三菱地所より、「関係者間契約書」(甲12) 及び「定期借地権設定契約書に関わる覚書」(甲13)に盛り込まれる内容について、被告三菱地所が平成19年7月11日に原告と相談し、原告の了解を得たことを確認していることは認め、その余の事実
は不知又は否認し、主張については争う。

(4) 「4」(原告第3準備書面39頁) について

ア 第一段落について

原告の主張する事実は否認し、主張については争う。

被告大和証券は、「関係者間契約書」(甲12) 及び「定期借地権設定契約書に関わる覚書」(甲13)の内容に関する原告の意向については、原告と同じく契約当事者である被告三菱地所を介して確認しており、かつ、被告三菱地所からは原告が「関係者間契約書」(甲12) 及び「定期借地権設定契約書に関わる覚書」(甲13)に盛り込まれる内容を了解している旨の報告を受けている。したがって、被告大和証券が原告に対し、両契約等の内容について直接説明する必要はなく、かつ、すべき法的義務など全くない。

イ 第二段落について

事実は不知又は否認し、主張については争う。

(5) 「5」(原告第3準備書面40頁)について

ア 第一段落について

認める。

イ 第二段落について

争う。上記第1の2(4)のとおり、被告三井住友銀行からの融資がなされなかったとしても、原告が本件事業を中止する意思など有していなかった。

ウ 第三段落について

第一文は認める。

第二文のうち、事実は否認し、主張については争う。

エ 第四段落について

第一文は、認める。

第二文のうち、第1回目の「定期借地権設定契約書」(甲11)の第7条第1項が、平成19年9月20日までに、原告が本TMKに対し10億円の保証金を預託すべき旨を定めていることは認め、その余の事実は否認し、主張については争う。なお、保証金の預託期限は、その後、第2回目の「定期借地権設定契約書」(甲14、15)により修正されている。

第3 求釈明(原告第3準備書面39頁)について

被告大和証券は、平成19年7月9日、被告三菱地所より、「関係者間契約書」(甲12)及び「定期借地権設定契約書に関わる覚書」(甲13)に盛り込ま

れる内容について、被告三菱地所が同月11日に原告と相談する旨の連絡を受けていた。その後、被告大和証券は被告三菱地所より、被告三菱地所が同月11日に上記契約書等の内容について原告と相談し、原告の了解を得たとの説明を、同月11日又は12日に受けている（乙D1～4）。

以 上



平成25年(ワ)第6239号 損害賠償請求事件

直送済

原告 大洋リアルエステート株式会社

被告 三菱地所株式会社 外6名

証拠説明書 (1)

平成26年5月2日

大阪地方裁判所第9民事部合議1係 御中

被告大和証券株式会社代理人弁護士

柳 田 直



同

滝 充



同

小 澤



号証	標 目 (原本・写しの区別)		作成年月日	作成者	立 証 趣 旨
乙D 1 の 1	電子メール	写 し	平成19年 7月3日	被告大和 証券 ¹ 従 業員 佐伯健太	<p>本書は、被告大和証券（当時は大和証券エスエムピーシー株式会社）従業員佐伯健太が、平成19年7月3日、被告三菱地所従業員の速水徹氏及び被告三井住友銀行従業員の秋田道生氏に対して送信した電子メールである。</p> <p>本書及び乙D第1号証の2ないし乙D第4号証により、①被告大和証券が被告三菱地所より、「関係者間契約書」（甲12）及び「定期借地権設定契約書に関わる覚書」（甲13）に盛り込まれる内容について、被告三菱地所が平成19年7月11日に原告と相談する旨の連絡を、同月9日に受けたこと、及び②被告大和証券が被告三菱地所より、被告三菱地所が同月11日に上記契約書等の内容について原告</p>

¹ 本書面における略語は、特に断りのない限り、これまでににおける略語と同一の意味を有するものとする。

					と相談し、原告の了解を得たとの説明を、同月11日又は12日に受けたこと等を立証する。
乙D 1 の 2	地主様への 依頼事項(担 保関係)	写 し	平成19年 7月3日	被告大和 証券従業 員 佐伯健太	<p>本書は、乙D第1号証の1の添付書類であり、被告大和証券が被告三菱地所及び被告三井住友銀行の意向を集約し、原告に対する依頼事項をまとめた書面である。</p> <p>立証趣旨は乙D第1号証の1と同旨。</p>
乙D 2	電子メール	写 し	平成19年 7月6日	被告大和 証券従業 員 甲斐泰正	<p>本書は、被告大和証券の当時の従業員の甲斐泰正が、被告三菱地所従業員の速水徹氏から聞いた内容を、被告大和証券における本件の他の担当者に対して送信した、社内の電子メールである。</p> <p>立証趣旨は乙D第1号証の1と同旨。</p>
乙D 3	電子メール	写 し	平成19年 7月10日	被告大和 証券従業 員 宮澤里美	<p>本書は、被告大和証券従業員の宮澤里美が被告大和証券従業員の佐伯健太に対し、被告三菱地所従業員の速水徹氏から受信した電子メールを転送した、社</p>

					<p>内の電子メールである。</p> <p>立証趣旨は乙D第1号証の1と同旨。</p>
乙D 4	電子メール	写 し	平成19年 7月12日	被告大和 証券従業 員 大原庸平	<p>本書は、被告大和証券従業員の大原庸平が被告三菱地所従業員の速水徹氏又は宮ノ内大資氏から聞いた内容を、被告大和証券における本件の他の担当者に対して送信した、社内の電子メールである。</p> <p>立証趣旨は乙D第1号証の1と同旨。</p>
乙D 5 の 1	電子メール	写 し	平成19年 7月26日	原告従業 員 溝渕茂徳	<p>本書は、被告大和証券従業員の佐伯健太が平成19年7月26日に原告従業員の溝渕茂徳氏、被告三菱地所従業員の速水徹氏及び被告三井住友銀行従業員の田村公幸氏に対し電子メールにて送付した「定期借地権設定契約書」の案に対して、原告従業員の溝渕茂徳氏が、原告のコメントを付記して返信した電子メールである。</p> <p>本書及び乙D第5号証の2により、①原告が、平成19年7</p>

					<p>月19日、「定期借地権設定契約書」案の第7条第7項（原告と本TMK間の保証金の返還に関する規定）に、「覚書作成時にその都度、第7項の趣旨の文言を設ける方が合理的と考えます。」とのコメントをしたこと、及び②上記原告のコメントに対して、被告三井住友銀行が同月24日に「別途締結する覚書にて、同覚書が本契約より優先する旨を規定する為・・・」とコメントしたのに対し、原告は何らのコメントもしておらず、原告が保証金の返還に関し「定期借地権設定契約書」とは別の合意をすることを了解していたこと等を立証する。</p>
乙D 5 の 2	「定期借地権設定契約書」の案	写し	平成19年 7月26日	原告	<p>本書は、乙D第5号証の1に添付された「定期借地権設定契約書」案である。本書の第7条第7項には、平成19年7月19日付けの原告のコメント及び同月24日付けの被告三井住友銀行のコメントが付記されてい</p>

					る。 立証趣旨は乙D第5号証の1 と同旨。
--	--	--	--	--	-----------------------------

以 上

副
本

乙第 / 号証の /

差出人: kenta.saeki@daiwasmbc.co.jp
送信日時: 2007年7月3日火曜日 15:51
宛先: toru_hayamizu@mec.co.jp; Akita_Michio@m.smbc.co.jp
CC: Machida_Hisanori@ck.smbc.co.jp;
daisuke_miyanouchi@mec.co.jp; Notsu_Hideo@m.smbc.co.jp;
Kumagae_Yoichi@hh.smbc.co.jp; Nakaguchi_Ken@yk.smbc.co.jp;
CN=甲斐 泰正/O=大和証券S M B C; CN=大原 庸平/O=大和証券S M
B C; CN=宮澤 里美/O=大和証券S M B C
件名: 【御堂筋共同ビル】地主への依頼事項
添付ファイル: 地主様への依頼事項（担保関係）0703.doc
フラグの内容: ご協力お願いします
フラグ: フラグあり

三菱地所 速水様
三井住友銀行 秋田様

お世話になっております。

地主様への依頼事項を添付の通りまとめましたので、宜しくご確認下さい。
修正すべき点等あればご教示頂けると幸甚です。
宜しくお願い致します。

大和証券 SMBC 株式会社
ストラクチャード・ファイナンス部
佐伯 健太 / Kenta Saeki
〒100-8289 東京都千代田区丸の内 1-8-1
TEL: 03-5533-7873 FAX: 03-3286-1775
E-mail: kenta.saeki@daiwasmbc.co.jp

----- 転送者: 佐伯 健太/大和証券SMBC 転送日: 2007/07/03 15:44 -----

大原 庸平/大和証券SMBC
2007/06/18 15:46

宛先
toru_hayamizu@mec.co.jp
cc
daisuke_miyanouchi@mec.co.jp, "kenta saeki"
<kenta.saeki@daiwasmbc.co.jp>,
"satomi miyazawa" <satomi.miyazawa@daiwasmbc.co.jp>, "yasumasa kai"

<yasumasa.kai@daiwasmbc.co.jp>

件名

Re: 【(仮)御堂筋共同ビル】定期借地権契約コメント

三菱地所株式会社 速水様

いつもお世話になります。

地主様への依頼事項につきまして、別添の通り、まとめさせていただきました。

宜しくご確認ください。

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

大和証券 SMBC 株式会社

ストラクチャード・ファイナンス部

大原 庸平

〒100-8289 東京都千代田区丸の内 1 丁目 8 番 1 号

丸の内トラストタワーN 館

TEL. 03-5533-7860 FAX. 03-3286-1775

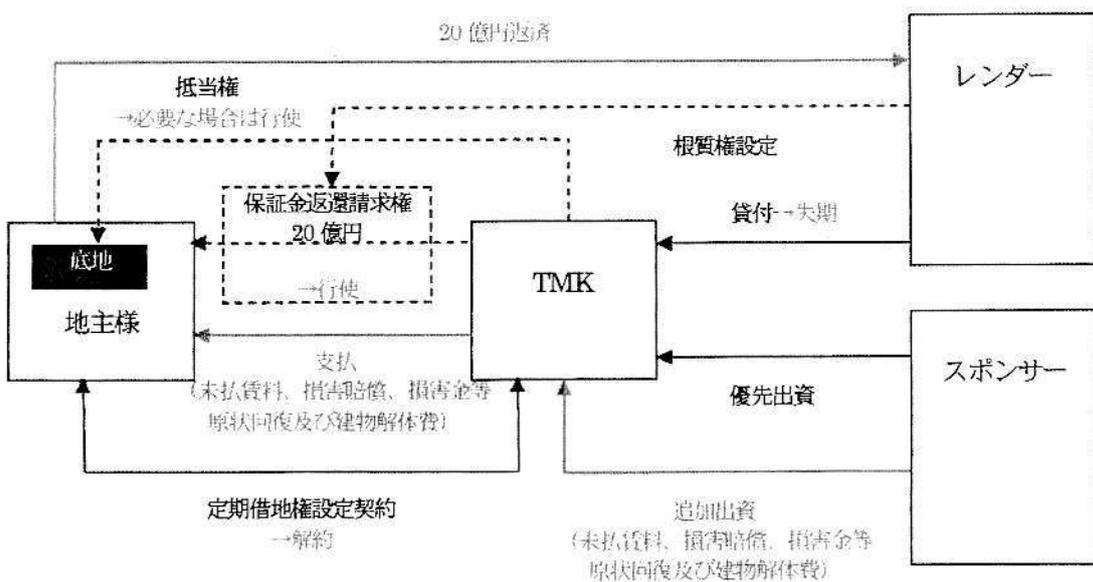
E-mail : yohei.ohara@daiwasmbc.co.jp

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

地主様への依頼事項 (担保関係)

- ① TMKが底地に対して、保証金返還請求権を被担保債権とする第一順位抵当権を設定
 - ➡ 定期借地権設定契約第7条4項にて規定済。
 - ② レンダーが、TMKが地主様に対して有する保証金返還請求権に第一順位根質権を設定
 - ➡ 現状では定期借地権設定契約第7条5項において保証金返還請求権への担保設定が禁止されているが、本件についてはこれを除外するように規定。
 - ③ 期限の利益を喪失した場合、地主様は保証金全額をTMKに返還する旨を規定
 - ➡ レンダー債務(ローン、特定社債、特定社債の保証に係る債務)のいずれかにつき、最終支払期限が到来した場合または期限の利益を喪失した場合には、定期借地権設定契約は終了し、ただちにTMKに保証金の全額を返還することを規定。保証金の返還は、レンダーが指定する銀行口座に直接全額を振り込む方法により行う旨を規定。
- ※ 解約によりTMKに生じる債務(未払債務、損害賠償、損害金等、原状回復及び建物解体費など)は、③と同時に履行される追加出資により相殺し、当初保証金20億円をTMKに返還。スポンサーが追加出資義務を履行する限り、地主様が受け取るべきTMK未払債務の回収は可能。
- ④ 本借地権及び建物の担保設定及び担保実行に伴う譲渡につき、予め地主様が承諾している旨を規定
 - ➡ 定期借地権設定契約第13条1項では、地主様の書面の承諾が必要と規定されているが、担保処分を滞滞なく実施できるよう、これを前もって了解してもらうことが趣旨。
 - ⑤ 竣工後建物に対する第1順位根抵当権設定契約の締結
 - ➡ 同抵当権が当然に借地権に及ぶ旨のリーガルオピニオンを取得する。
- ◆ 上記②～④を別途の覚書にて手当とする場合、定期借地権設定契約本体に以下2点を規定
- ➡ 定期借地権設定契約の規定に拘らず、保証金の返還につき別途合意(覚書)が成立した場合には、その合意の定めるところが優先される。
 - ➡ 本件土地が第三者に譲渡された場合には、定期借地権設定契約に基づく地主様の地位に加え、定期借地権設定契約に基づきもしくは関連して締結される一切の覚書・合意書に基づく地位も当該第三者に承継させる。
- ※ 覚書の有効期限は、建物竣工日又はレンダー関連債務の全額が完済された日のいずれか早い日までとする(ただし④を除く)。

図 竣工までの担保ストラクチャー (赤字は、レンダー借入金が発生した場合のフロー)



副
本

LD
乙第 2 号証

差出人: yasumasa.kai@daiwasmbc.co.jp
送信日時: 2007年7月6日金曜日 9:29
宛先: yohei.ohara@daiwasmbc.co.jp
CC: satomi.miyazawa@daiwasmbc.co.jp;
kenta.saeki@daiwasmbc.co.jp
件名: Re: 三菱地所案件

フラグの内容: ご協力お願いします
フラグ: フラグあり

各位

地所の速水さんより連絡有りました。

- ・7月3日の SMBC の条件提示については以下の大原くんのメールの内容を除き社内で OK となった
- ・連帯債務の件は速水さんから SMBC に秋田さんに直接連絡済みで SMBC 内で検討中
- ・大洋リアルへの要望事項については来週水曜日に速水さんが大洋リアルとミーティングして説明する

甲斐 泰正(Yasumasa Kai)
大和証券SMBC株式会社(Daiwa Securities SMBC Co. Ltd.)
ストラクチャード・ファイナンス部(Structured Finance Dept.) E-mail:yasumasa.kai@daiwasmbc.co.jp
TEL:81-3-5533-7879 FAX:81-3-3286-1775

大原 庸平/大和証券SMBC
2007/07/05 13:42

宛先
佐伯 健太/大和証券SMBC, 宮澤 里美/大和証券SMBC, 甲斐 泰正/大
和証券SMBC

cc

件名
三菱地所案件

①20億円を超える部分(+地主への未払債務)のみ連帯債務とするか
②そもそもの開発債務(コスト・タイムオーバーラン)に対する追加出資も含めて連帯債務とするのか
について、地所とSMBCで齟齬があるようです。①は地所、②はSMBCの前提。

SMBCにしても、②を前提とすることで、竣工の蓋然性を高められることから、大洋の会社更生法リスクに目をつむれるという側面もあるので、ハードルは高いのではないかと
地所にはいっております。実際、秋田さんに聞いたところ、そこは細かくはみていたわけではないが、②の前提で上程しているので、相当嫌そうでした。

地所としては、それであれば、そもそも開発後バリューでみてくれよ(つまり①はいらない)といっております。

地所がSMBCに直接お願いするといっております。

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
大和証券 SMBC 株式会社
ストラクチャード・ファイナンス部
大原 庸平
〒100-8289 東京都千代田区丸の内1丁目8番1号
丸の内トラストタワーN館
TEL. 03-5533-7860 FAX. 03-3286-1775
E-mail : yohei.ohara@daiwasmbc.co.jp
☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



差出人: satomi.miyazawa@daiwasmbc.co.jp
送信日時: 2007年7月10日火曜日 9:48
宛先: kenta.saeki@daiwasmbc.co.jp
件名: Fw: 【(仮) 御堂筋共同ビル】ご照会事項
フラグの内容: ご協力お願いします
フラグ: フラグあり

----- 転送者: 宮澤 里美/大和証券SMBC 転送日: 2007/07/10 09:47 -----

toru_hayamizu@mec.co.jp
2007/07/09 21:32

宛先
"satomi miyazawa" <satomi.miyazawa@daiwasmbc.co.jp>,
"yasumasa kai"
<yasumasa.kai@daiwasmbc.co.jp>, "yohei ohara"
<yohei.ohara@daiwasmbc.co.jp>
cc
daisuke_miyanouchi@mec.co.jp
件名
RE: 【(仮)御堂筋共同ビル】ご照会事項

甲斐部長殿。

頭記の件、ご確認有難うございました。
一旦、当方より大洋様へ全体の枠組みと共に、
ご了解を得ます。
その後堂々と覚書等を交わせば宜しいかと思っておりますので、
大洋様ミーティング後で結構ですので、
覚書ドラフト等の手配をお願い申し上げます。

先般申し上げた当社内での従前物件での疑義は
当方にて再確認しておきます。

.....
三菱地所株式会社 資産開発事業部
速水 徹
tel 03-3287-6939

fax 03-3214-8642

E-mail toru_hayamizu@mec.co.jp

.....

副
本

差出人: yohei.ohara@daiwasmbc.co.jp
送信日時: 2007年7月12日木曜日 16:48
宛先: satomi.miyazawa@daiwasmbc.co.jp;
kenta.saeki@daiwasmbc.co.jp; yasumasa.kai@daiwasmbc.co.jp
件名: 地所の件 (進捗)
フラグの内容: ご協力お願いします
フラグ: フラグあり

①昨日大洋との MTG(堀内社長も参加されたとのこと)

- ・以下を除き合意(連帯債務の件は、所謂 20 億円を超える範囲での連帯債務)
- ・1点、ローン失期時の建物抵当権行使の際に地主として無条件で同意するとなっているが無条件は NG(反社会的勢力への譲渡を懸念)。→地所から SMBC 秋田さんに連絡。

秋田さんとしては反社会的勢力は駄目とかいう方向であれば問題ないと回答

②金利リザーブの件

- ・認識は食い違っていたが、そもそもの CF 想定上の金利水準が高めなので、結果的に秋田さんの条件もクリアできそうなので、解決した。

③今後の進め方

- ・地所より SMBC に再度タームシート提出を依頼中(特に、連帯債務の範囲について MEC 案をのめるかどうか検討中)
- ・タームシートがでてきて、地所が納得したらドキュメンへの落とし込み開始
- ・連帯保証の覚書も、どこかのドキュメンテーションにまぎれこませた方がよいかとも思っている。覚書作成依頼を大和にしたが、いったん白紙に戻してほしい(これだけ単独でつくってほしいというわけでもない)。

来週休むという連絡はしておきました。

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

大和証券 SMBC 株式会社

ストラクチャード・ファイナンス部

大原 庸平

〒100-8289 東京都千代田区丸の内 1 丁目 8 番 1 号

丸の内トラストタワーN 館

TEL. 03-5533-7860 FAX. 03-3286-1775

E-mail : yohei.ohara@daiwasmbc.co.jp

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



乙第 5 号証の1

差出人: 大洋リアルエステート株式会社 <info@taiyo-estate.co.jp> <=?utf-8?B?5aSn5rSL44Oq44Ki44Or44Ko44K544OG44O844OI5qCq5byP5Lya56S+IDxpbmY=?= ?utf-8?B?b0B0YWl5by1lc3RhdGUuY28uanA+?=>
送信日時: 2007年7月26日木曜日 12:18
宛先: "kenta saeki" <kenta.saeki@daiwasmbc.co.jp>
件名: Re: 【(仮) 御堂筋共同ビル】定期借地権設定契約の件
添付ファイル: 定借契約 (関係者集約) 070725-TRE070726.doc
フラグの内容: ◆◆肢◆◆◆
フラグ: フラグあり

大和証券 SMBC 株式会社
佐伯様

お世話になっております。
当社コメント入りのドラフトをお送りしますので、
ご確認の程、宜しくお願い申し上げます。

大洋リアルエステート株式会社
溝渕

----- Original Message -----

From: kenta saeki
To: Akita_Michio@rn.smbc.co.jp ; 大洋リアルエステート株式会社 ; Tamura_Hiroyuki@rk.smbc.co.jp ; toru_hayamizu@mec.co.jp
Cc: Kumagae_Yoichi@hh.smbc.co.jp ; Machida_Hisanori@ck.smbc.co.jp ; Nakaguchi_Ken@yk.smbc.co.jp ; Notsu_Hideo@rn.smbc.co.jp ; satomi miyazawa ; yohei ohara ; daisuke_miyanouchi@mec.co.jp ; yasumasa kai
Sent: Thursday, July 26, 2007 9:13 AM
Subject: 【(仮)御堂筋共同ビル】定期借地権設定契約の件

大洋リアルエステート 溝渕様
三菱地所 速水様
三井住友銀行 田村様

いつも大変お世話になっております。

各関係者のコメントを基に U&P が修正・コメントした定期借地権設定契約ドラフトを送付致します。
内容をご確認頂き、コメントがございましたら弊社まで返信願います。
コメントが無い場合もその旨ご連絡頂ければ幸甚です。

7月30日(月)中に Final とする予定ですので、
可能であれば本日中、遅くとも明日午前中を目処にご返信頂けますでしょうか。

御多忙のところ大変恐縮ですが、何卒宜しくお願い致します。

大和証券 SMBC 株式会社
ストラクチャード・ファイナンス部
佐伯 健太 / Kenta Saeki
〒100-8289 東京都千代田区丸の内 1-8-1
TEL: 03-5533-7873 FAX: 03-3286-1775
E-mail: kenta.saeki@daiwasmbc.co.jp

- 定借契約(関係者集約)070725-TRE070726.doc

副
本

乙第 5 号証の2

定期借地権設定契約書

賃貸人（甲）： 大洋リアルエステート株式会社

借借人（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33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●月●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日本契約締結後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。】~~【TRE0719 保証金は無利息で預託する旨の文言を追加願います。】~~【SW0722は保証金を支払ったこととされた租税の返還を下記に】~~【U&P: TRE16、第2項第2文にて保証金返還は無利息とする旨規定しております。】
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、乙が認める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ないし③の銀行、②の海外の金融機関または③のその他の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。
7. ~~前各項にかかわらず、甲・乙間で保証金の返還につき別途合意が成立した場合には、その合意の定めるところが、前各項に優先するものとする。【TRE0719 本項が質権設定だけを除く目的であれば、第5項に「甲の事前の書面による承諾なくして」の文言を入れる事により、第7項は設ける必要はないと考えます。又、保証金の返還につき別途覚書が存在しない現状で本項を規定するより、覚書作成時にその都度、第7項の趣旨の文言を設ける方が合理的と考えます。】【RE0719 本項は、前項と同様に、本項を規定するより、覚書作成時にその都度、第7項の趣旨の文言を設ける方が合理的と考えます。】~~
~~【L&P: 削除致しました。】~~

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。)否認先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等【U&P:2項との平仄の観点及び損害以外にいかなるものを含むか不明確と思われることから、削除致しました。】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。

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。【TRE0719 加筆文言は13条へも加筆し、ミラ一規定にてお願いします。】【U&P:上記のとおり加筆致しました。】

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)本契約を締結した後遅滞なく、本件土地について定期借地権設定登記及び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い、(ii)甲が乙が甲に対して保証金全額を預託した後遅滞なくの支払いが行われた日に、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。
【MEC0718 定期借地権登記は契約後遅滞なく、保証金返還請求権の登記は預託の都度という整理かと思いますが少し条文の整理が必要。】【TRE0719 定期借地権登記は保証金全額預託後に登記（本条第2項）】【N&A：各社ご指摘の通り、1項と2項が時点がずれていると思いますので、調整しました。】【TRE0726 保証金返還請求権を被担保債権とする抵当権設定登記は保証金預託毎に設定する（第7条第4項）。したがって「本契約を締結した後遅滞なく」という表現は適切ではないと考えます。抵当権設定登記に必要な書類の引渡しも保証金の預託毎となります。】
2. 甲は、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。
2. 甲は、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。

【MEC0718 守秘義務について記載が必要。】【TRE0719 守秘義務の範囲を限定していただき、文案化願います。】【L&P：MEC様、加筆致しました。】

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23条第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21条第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（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：974.23㎡（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、賃料改定年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、直近の年の年平均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。

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 202.18m²

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 273.75m²

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 96.09m²

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 108.13m²

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 56.76m²

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 31.76m²

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 747.43m²

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 80.79m²

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 140.99m²