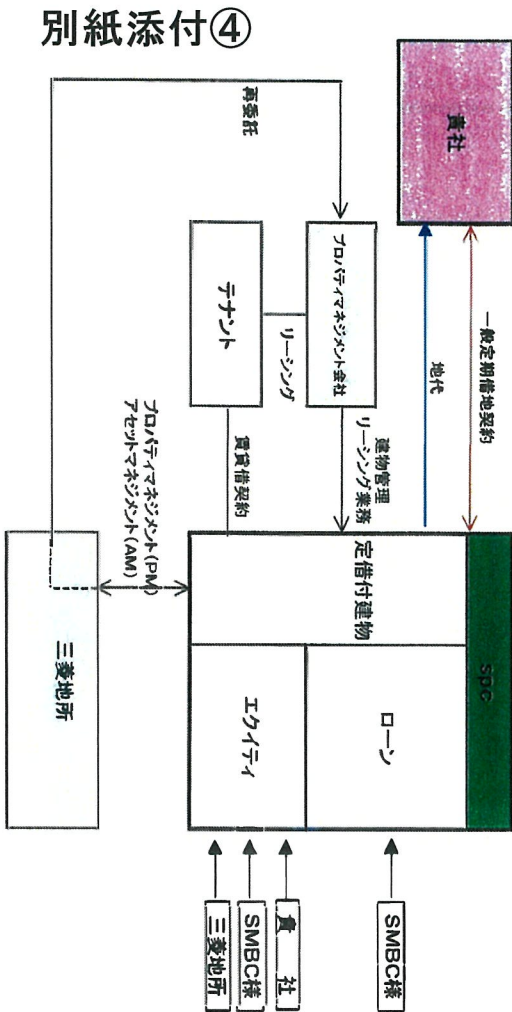


定期借地スキームについて

1. 基本スキーム

■スキーム図



別紙添付④

- ・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ルエスチート(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。
 - ・建物の运营管理(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(フォレストマネジメント)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。)