

## 別紙添付⑧

送信者: "yohei ohara" <yohei.ohara@daiwasmbc.co.jp> 日付: 2007/06/01 15:14  
宛先: Akita Michio/SMBC@SMBC  
cc: "kenta saeki" <kenta.saeki@daiwasmbc.co.jp>, Kumagae Yoichi/SMBC@SMBC,  
Machida Hisanori/SMBC@SMBC, Nakaguchi Ken/SMBC@SMBC, Notsu  
Hideo/SMBC@SMBC, "satomi miyazawa" <satomi.miyazawa@daiwasmbc.co.jp>,  
"yasumasa kai" <yasumasa.kai@daiwasmbc.co.jp>  
件名: Re: 御堂筋共同ビル計画/定借覚書

---

秋田様

お世話になります。

三菱地所から、この覚書だけおくれたら、明らかに底地人としての大洋の立場に配慮していないので説明できないとの指摘がありました。  
そこで、三菱地所が説明可能なように、全体像をまとめてくれといわれ、別添を作成いたしました。

内容をご確認ください。

これもスポンサーの追加出資義務履行にかかる信用リスクを底地所有人がとるか、レンダーがとるか、ということなのでレンダーでとってもらえないのでしょうか。  
(当然大洋＝スポンサーであれば、底地所有人がとるべきという議論になりますが、必ずしも大洋＝スポンサーとは限らないということが三菱地所及び大洋の議論の前提です)

また、大洋とSMBCの優先劣後に係る議論なので、三菱地所がそれでも大洋に説明できないということであれば、貴行より説明いただくことは可能でしょうか。

宜しく申し上げます。

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
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  
☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Akita Michio@rn.smbc.co.jp  
2007/06/01 10:09

宛先  
"yohei ohara" <yohei.ohara@daiwasmbc.co.jp>  
cc  
"kenta saeki" <kenta.saeki@daiwasmbc.co.jp>, 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"  
<satomi.miyazawa@daiwasmbc.co.jp>, "yasumasa kai"  
<yasumasa.kai@daiwasmbc.co.jp>  
件名  
Re: 御堂筋共同ビル計画/定借覚書

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、担保処分を遅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てする場合、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、レンダー借入金が失期した場合のフロー)

