

別紙添付⑦

甲第40号証

差出人: 大洋リアルエステート株式会社 <info@taiyo-estate.co.jp>
送信日時: 2007年5月11日金曜日 16:29
件名: 【(仮) 御堂筋共同ビル】案件について

三菱地所株式会社
速水様

お世話になっております。本日は有難うございました。
本日のミーティングで話が出ました弊社が直接関係する
ローン条件(担保)についてご連絡いたします。

SMBC より提出のあったタームシートに記載のある下記事項に関して、

- 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(底地賃貸人として大洋の承諾を要する。)

以上 4 点かと存じますが、当社の意見は、

- ①定借契約にローン契約は直接関係ないと考えますので、定借契約書で規定するのは難しいと考えます。
- ②基本合意書で完結している内容と考えます。
- ③賃借人が地主に対してデフォルトした場合は、保証金のうちから控除しますので、残金の保証金返還請求権に対して質権を設定する事は前向きに検討いたします。
- ④質借権に担保設定は可能でしょうか？可能であれば、どのような設定になるのか内容をご教示いただくよう SMBC へご確認いただけますでしょうか？

大洋リアルエステート株式会社
横田