

別紙添付⑬-2

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

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3.3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。】【SMBC0724 初回保証金支払が9月20日となった経緯のみ教えて下さい】【U&P TRE様、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、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②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. 前各項に拘わらず、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。】【SMBC0724：（質権設定だけを除く目的ではないとしても、）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、第7項は削除して頂いて結構です】【U&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

2. 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【URP：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。【smbc0723：同内容で結構ですが、出口PLAN確認の為にも、大洋様に優先交渉権が付与されている経緯について教えて下さい。】

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、ミラール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、本件建物の取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)甲から乙が甲に対しする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）】 【NEA：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。】
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。】 【U&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2-3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2-4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（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 大阪市北区曽根崎新地一丁目
地 番 6番4
地 目 宅地
地 積 202.18m²

所 在 大阪市北区曽根崎新地一丁目
地 番 6番5
地 目 宅地
地 積 273.75m²

所 在 大阪市北区曽根崎新地一丁目
地 番 6番6
地 目 宅地
地 積 96.09m²

所 在 大阪市北区曽根崎新地一丁目
地 番 6番8
地 目 宅地
地 積 108.13m²

所 在 大阪市北区曽根崎新地一丁目
地 番 6番9
地 目 宅地
地 積 56.76m²

所 在 大阪市北区曽根崎新地一丁目
地 番 6番10
地 目 宅地
地 積 31.76m²

所 在 大阪市北区曽根崎新地一丁目
地 番 6番11
地 目 宅地
地 積 747.43m²

所 在 大阪市北区曽根崎新地一丁目
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