

定期借地権設定契約書に関わる覚書

大洋リアルエステート株式会社（以下「貸貸人」という。）、御堂筋共同ビル開発特定目的会社（以下「賃借人」という。）及び株式会社三井住友銀行（以下「貸付人」という。）とは、貸貸人と賃借人との間の2007年7月31日付定期借地権設定契約書（以下「本借地契約」という。）に関連して、以下の内容について合意する目的で、2007年●月●日付で、本覚書（以下「本覚書」という。）を締結する。なお、本借地契約において定義された用語は、文脈上明らかに別異に解すべき場合で無い限り、本覚書においても同一の意味を持つものとする。

第1条（解約及び保証金の返還）

1. (i)賃借人及び貸付人との間の2007年●月●日付の金銭消費貸借契約書（以下「本ローン契約」という。）に基づき賃借人が貸付人に対して負担する債務、(ii)2007年●月●日付で発行予定の御堂筋共同ビル開発特定目的会社第1回特定社債（株式会社三井住友銀行保証付・適格機関投資家限定）（以下「本特定社債」という。）に関し賃借人がその発行者として貸付人に対して負担する債務、及び(iii)賃借人と貸付人の間の2007年●月●日付の御堂筋共同ビル開発特定目的会社第1回特定社債（株式会社三井住友銀行保証付・適格機関投資家限定）保証委託契約に基づき賃借人が貸付人に対して負担する債務（以下、総称して「本貸付人関連債務」という。）のいずれかにつき、その元本若しくは求償債務の最終の支払期限が到来した場合又は賃借人がその債務につき期限の利益を喪失した場合には、賃借人は本借地契約を解約できるものとし、賃借人が本借地契約を解約した場合、貸貸人は、本借地契約の定めにかかわらず、直ちに保証金の全額を賃借人に対して返還しなければならない。この場合、貸貸人は、本借地契約に基づいて生じた賃借人の債務で未払いのものがあつたとしても、かかる未払債務と保証金返還債務とを相殺してはならない。
2. 前項に定める賃借人に対する保証金の返還は、別途貸付人が指定する銀行口座に振り込む方法により行われるものとし、貸貸人はかかる態様以外の方法により、前項の保証金返還債務を履行してはならない。賃借人はかかる保証金返還の受領権限を本覚書の締結をもって撤回不能の意思表示により貸付人に授権するものとし、貸付人はかかる権限に基づき、返還されるべき保証金を代理受領する。

第2条（保証金返還請求権に対する担保設定）

本借地契約第7条第5項の定めにかかわらず、賃借人は本貸付人関連債務を被担保債務として、貸付人のために、本借地契約に基づく保証金返還請求権に対して、第1順位の根質権を設定することができるものとする。

第3条（本借地権及び本件建物に対する担保設定）

貸貸人は、賃借人が本貸付人関連債務を被担保債務として、貸付人のために、本件借地権及び本件建物に対して、第1順位の根抵当権を設定すること、並びに本貸付人関連債務のいずれかにつき、その元本若しくは求償債務の最終の支払期限が到来した場合又は賃借人がその債務につき期限の利益を喪失し、かかる根抵当権が実行された場合には、本借地権及び本件建物が譲渡されることを承諾するものとする。

第4条（有効期限）

1. 本覚書の有効期限は、本覚書締結日から、本件建物が竣工した日又は本貸付人関連債務の全額が完済された日のいずれか早い方の日までとする。なお、賃借人は、本件建物が竣工した場合には、賃貸人及び貸付人に対してその竣工日を書面により通知するものとし、貸付人は、本貸付人関連債務の全額が完済された場合には、賃借人及び賃貸人に対してその完済日を書面により通知するものとする。
2. 前項に拘わらず、第3条の定め有効期限は、本覚書締結日から本借地契約終了日までとする。

第5条（本覚書の優越性）

本借地契約の内容と本覚書の内容との間に矛盾又は齟齬が存する場合には、当該事項については、本覚書の規定がいかなる場合においても優先して適用されるものとする。本覚書の各当事者は、本覚書の締結後、別途事前に書面により合意する場合を除き、本覚書の規定に矛盾又は抵触する契約を締結してはならない。

第6条（地位の承継）

1. 賃貸人は、本覚書の有効期間中に、本借地契約における賃貸人たる地位を譲渡等処分により第三者に承継させる場合には、本覚書の当事者たる地位も同時に承継させなければならない。
2. 貸付人が本貸付人関連債務に係る債権の全部又は一部を第三者に対して譲渡等処分した場合には、賃貸人及び賃借人は、本覚書において貸付人に対し負担する義務・債務を、当該第三者に対しても同様に負担することを予め異議無く承諾する。

第7条（管轄）

本覚書に関して紛争が生じた場合には、〔東京/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。

（以下余白）

以上を証するため、本覚書の当事者は頭書の日付において、本覚書の正本3部を作成し、記名押印のうえ、それぞれ1部を保管する。

2007年●月●日

(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

(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

(貸付人)

東京都千代田区有楽町一丁目1番2号
株式会社三井住友銀行
不動産ファイナンス営業部長 田形敏己