

別紙添付

平成25年(ワ)第6239号 損害賠償請求事件

原告 大洋リアルエステート株式会社

被告 三菱地所株式会社 外6名

第2準備書面

平成26年5月7日

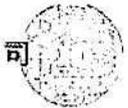
大阪地方裁判所第9民事部合議1係 御中

被告株式会社三井住友銀行訴訟代理人

弁護士

長谷川

宅司



同

(担当)

谷

健

太

郎



同

磯

田

光

男



同

(担当)

山

畑

博

史



同

松

本

徳

生



同

(担当)

大

浦

智

美



被告三井住友銀行の主張は、既に答弁書及び被告第1準備書面において明らかにしたとおりであるが、本書面においては、当時の事実関係を踏まえた追加の主張を行うと共に、原告第3準備書面における原告の求釈明に対し回答を行う。

第1 被告の主張

1 本件事実経緯

(1) 基本合意書の締結に至るまで

被告三井住友銀行は、本件土地の開発を検討していた原告の依頼を受けて、原告に対し被告三菱地所を紹介した。

原告と被告三菱地所は、本件土地の開発事業につき協議を行った上で、平成19年4月2日付基本合意書を締結した。本件事業の目標予算は、同基本合意書において、建築工事費用5,146,000千円、設計監理費用206,000千円、等と定められた。

基本合意書の締結を踏まえ、被告三井住友銀行は、本件事業への融資につき具体的な検討を開始した。

(2) 平成19年4月27日付ノンリコースローン提案書の送付

平成19年4月2日付基本合意書の締結を受けて、被告三井住友銀行は、本件事業への融資及びその条件内容についての具体的検討を開始した。

同月27日、被告三井住友銀行は、被告大和証券（当時は大和証券SMB C株式会社）に対し、担保条件につき以下のとおり記載した同日付ノンリコースローン提案書（甲8）を送付した（甲8、4頁後半）（原告が同提案書を受領したことに、争いはない）。

- | |
|---|
| <p>(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。</p> <p>(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</p> |
|---|

- 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（底地賃貸人としての大洋の承諾を要する。）
 - (5) 貸付実行時の保証金残高を超える金額について、スポンサーリコースが可能な手当がなされていること。【SMBC:リコース方法等は別途協議、ドキュメンテーションにおける表現方法については要相談】
 - (6) 竣工後の本件建物に対する第1順位根抵当権設定契約の締結
 - (7) 保険金支払請求権に対する第1順位根質権設定契約の締結
 - (8) 建築工事請負契約等、本件プロジェクトにおいて借入人の有する全ての資産/権利に対する質権/譲渡担保権の設定。

(3) 「定期借地権設定契約書に関わる覚書」案文・同説明資料の送付

平成19年6月1日、被告三井住友銀行は、保証金額からTMKの原告に対する未払債務を控除することを許さず、被告三井住友銀行が保証金全額を担保とする趣旨を明確にするために、「定期借地権設定契約書に関わる覚書」の案文（乙C2）を作成し、被告大和証券に対し、メールで送付した（同日8:59付メール。乙C1、4～5頁目）。被告三井住友銀行は、同覚書の案文に、ローンが失期した場合には「貸入人は、本借地契約の定めによらず、直ちに保証金の全額を、借入人に対して返還しなければならない」旨を記載していた（乙C2）。

同日、被告大和証券は、被告三菱地所に当該覚書の案文を送付した。これに対し、被告三菱地所は、同覚書だけでは、（原告が、TMKに対する債権

をどのように回収するかが示されていないため)原告に説明できないとして、被告大和証券に対して、全体像を分かる資料の作成を求めた(同日15:14付メール。乙C1、2頁)。

そこで、被告大和証券は、ローンの失期時には定期借地権設定契約が終了し、原告がTMKに対して保証金全額を返還する義務を負うが、他方で、定期借地権設定契約の終了によりTMKが原告に対し負担する債務(未払債務等)は、スポンサーの行う追加出資により回収することを想定していること等を記載した資料(「地主様への依頼事項(担保関係)」(乙C3)、「③」部分)を被告三菱地所のために作成した。

被告大和証券は、被告三井住友銀行に上記資料(乙C3)を送付し、内容の確認を求めた(同日15:14付メール。乙C1、2頁)。被告三井住友銀行は、上記資料の内容を確認し、被告大和証券に対し、説明資料の内容と被告三井住友銀行の考えに齟齬はないこと、保証金全額の担保は譲れない部分である旨を伝えた(同日17:10付メール。乙C1、1頁)。

(4) 定期借地権設定契約書の案文にかかる当事者間のやりとり

平成19年7月3日、被告三井住友銀行は、被告大和証券及び被告三菱地所に対し、同日付ノンリコースローン提案書(甲9)を送付した(原告が同提案書を受領したことに、争いはない)。なお、同提案書記載の担保条件は、同年4月27日付ノンリコースローン提案書と比較して、旧4項及び旧8項が削除され、旧5項の文言が修正され新4項となった以外は、変更はなかった。

同月18日、被告三菱地所は、原告、被告三井住友銀行、被告大和証券に対し、その時点での定期借地権設定契約書案を送付し、意見等につき被告大和証券に返信するよう求めた(同日21:10付メール。乙C4、3頁目)。

同定期借地権設定契約書案においては、下記のとおり、第7条7項があり、2～3項や5項の規定に拘らず、「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。」旨規定されていた（乙C5の1、2～3頁。乙C5の2、2頁。）。

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。
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、本契約に基づく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高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. (省略)
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. (省略)
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。

同月19日、原告は、上記第7条7項に対し、「【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。】」とのコメントを付した（乙C5の1、3頁。乙C5の2、3頁。なお、コメントの文頭に付されている「TRE0719」とは、原告（大洋リアルエステート株式会社）が7月19日に付したコメントであることを示すものである）。同コメントからは、原告が、保証金の返還につき別途覚書を作成する予定であることを認識・理解していたことが窺える。

同月24日、被告大和証券は、上記の原告のコメントの付された定期借地権設定契約書案を被告三井住友銀行宛に送付した（同日16:45付メール。乙C4、2頁目）。

同日、被告三井住友銀行は、上記7条7項に係る原告のコメントに対し、「【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】」とコメントした（乙C5の1、3頁。乙C5の2、3頁）。そして、メール本文に「本件は、昨日佐伯様からもお話し頂いたとおり、別途締結される覚書が本定借契約に優先し、また当初本定借契約にコメントさせて頂いている内容等が同覚書に反映されることを前提としております。」と記載の上、上記被告三井住友銀行のコメントを付した定期借地権設定契約書案を、被告大和証券宛に送付した（同日20:08付メール。乙C4、1頁）。

同月25日、被告三井住友銀行は、同月20日付ノンリコースローン提案書（甲10の2）を、原告、被告三菱地所、被告大和証券に対し送付した（甲10の1）。同提案書記載の担保条件は、同月3日付ノンリコースローン提案書と同内容であった。

なお、被告三井住友銀行は、原告との直接の折衝は避けてほしい旨の要請を被告三菱地所から受けていたため、ノンリコースローンの担保条件等につき原告と直接の折衝を行ったことはなく、被告大和証券を通して、又は被告三菱地所及び被告大和証券を通して、原告の意向を確認する立場であった。

(5) 親会社の意向を理由とする原告の翻意

平成19年8月8日、原告は、各当事者に対し、「定期借地権設定契約書に関わる覚書」及び「関係者間契約書」を親会社に送付したところ、親会社の投資家代理人から、被告三井住友銀行から融資を受けることは辞めるべきだとの強い指示があったことを理由に、従来スキームでプロジェクトを進めることが困難な状況になった旨をメールし（甲37）、被告三井住友銀行からの融資を拒絶した。

2 被告三井住友銀行の立場

被告三井住友銀行は、融資金融機関として確定していた訳ではなく、本件事業への融資金融機関の一候補になっていたに過ぎない。被告三井住友銀行は、融資金融機関として本件事業に関与することを期待して、原告及び被告三菱地所が事業の基本的な枠組みを決定するのを見守り、その後、ノンリコースローンの提案を行っていたに過ぎず、基本合意書締結にあたって、原告に対して何らかの説明義務を負うような立場にはなかった。

実際にも、平成19年8月以後、被告三井住友銀行は、原告の意向により本件事業の融資金融機関から外れ、その後は、原告自身による融資が提案され（甲37）、あるいは、他の金融機関からの融資が検討されるなどしているものであり、被告三井住友銀行は、本件事業において、原告に対し何らかの責任を負うような立場にいたものではない。

3 原告は、追って定期借地権設定契約書に優先する内容の覚書を締結すること

を認識・理解していたこと

上記1で記載したとおり、被告三井住友銀行は、大和証券を経由して、原告に対し、平成19年4月27日付ノンリコースローン提案書（甲8）を送付した。そして、同年6月1日には、「定期借地権設定契約書に関わる覚書」の案文（乙C2）を作成し、被告大和証券にメールで送付し、被告大和証券に対し、保証金全額の担保は譲れない内容である旨を伝えていた（乙C1）。また、同年7月3日には、被告大和証券及び被告三菱地所を経由して、原告に対し、同日付ノンリコースローン提案書を送付した（甲9）。

そして、原告は、同月19日に、被告大和証券が送付した定期借地権設定契約書の第7条7項に対し、保証金の返還につき別途覚書を作成する予定があることを前提としたコメントを行った（乙C5の1、3頁。乙C5の2、3頁）。これに対し、被告三井住友銀行は、別途覚書を締結し、その内容が定期借地権設定契約書に優先すること等を前提に削除に了承する旨コメントし（乙C5の1、3頁。乙C5の2、3頁）、その旨を被告大和証券に伝えた（同日20:08付メール。乙C4、1頁）。

同月19日の原告コメント（「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。」）からは、原告が、保証金の返還につき別途覚書が作成される予定であることを認識・理解していたことが窺える。また、原告自ら、第7条7項の趣旨の文言を覚書に設けることを提案していることから、原告が、追って締結される覚書において、第7条各項に優先する内容、すなわち、ノンリコースローン提案書などで示された担保条件が反映された内容が規定されることを許容していたものである。

上記やりとりの後、被告三井住友銀行はさらに、平成19年7月25日に、同月20日付ノンリコース提案書を、原告に対して送付しているが（甲10の1、甲10の2）、ノンリコースローン提案で示された担保条件に反対するような意思等は何ら示されず、その後、定期借地権設定契約書が締結された。

以上からすれば、原告が定期借地権設定契約書の締結当時、追って同契約書

に優先する内容の覚書等を締結することを認識・理解していたことは明らかである。

4 原告が親会社の投資家代理人の強い指示を理由として被告三井住友銀行からの融資を拒絶していたこと

平成19年8月8日のメールにおいて、原告は、従来のスキームでプロジェクトを進めることが困難な状況になった理由として、親会社の投資家代理人から強い指示（反対）があった旨を明記していた（甲37）。

仮に、原告の主張するように、原告自身が「定期借地権設定契約書に関わる覚書」（甲13）や「関係者間契約書」（甲12）の内容を知らず、その内容に驚いたということであれば、上記平成19年8月8日付けの原告のメールにおいて、その旨記載されているはずであって、原告の主張は当該メールの内容と相容れないし、定期借地権設定契約書案の検討段階で、上記第1の1（4）のようなやりとり（原告によるコメント）が行われていることとも矛盾する。

むしろ、上記3で記載したとおり、原告社内においては、定期借地権設定契約書の締結時点において、追って同契約書に優先する内容の覚書等を締結することを認識・理解していたのであって、その後、「親会社の投資代理人の強い指示」という理由により翻意したものにすぎない。

第2 求釈明（原告第3書面35頁以下）に対する回答

1 （1）について

「（1）以上のように三井住友銀行は、『ノンリコースローンの条件も把握した上で、定期借地権設定契約を締結したもの』であると主張しているが、『把握』したということは、その内容で了解して定期借地権設定契約を締結したという意味と思われるが、何を根拠に『把握』したと主張するのか、また、誰が被告三井住友銀行に対して、原告は『把握』しているとの説明がされたということであれば、いつだれがそのような説明したのか明らかにされたい。」

上述したとおり、被告三井住友銀行は定期借地権設定契約の締結以前にノンリコースローン提案書（甲8、甲9、甲10の1、甲10の2）をそれぞれ送付し、原告もこれを受領・確認していること、平成19年7月18日付の原告の定期借地権設定契約書案に対するコメント（乙C5の1、3頁。乙C5の2、3頁）等に照らせば、原告が、定期借地権設定契約書の締結当時、追って同契約書に優先する内容の覚書等を締結することを理解していたことは明らかである。

2 (2) について

「(2) また、被告三井住友銀行は、被告三井住友銀行の提案したローン条件では原告は応じられない旨の回答をしていることの連絡を行っているが、その連絡をうけていたどうか明らかにされたい。また、甲40のメールの内容を被告三菱地所から連絡を受けたかどうか明らかにされたい。」

被告三井住友銀行が、甲40号証のメールの転送を受けたかは、記録がなく不明である。

もともと、被告三井住友銀行は、平成19年6月1日に、ローンの失期と保証金返還期限を連動させ、保証金全額20億円を担保に入れるための覚書として「定期借地権設定契約書に関わる覚書」（乙C2）を作成し、大和証券に送付している（乙C1）。同覚書案は、甲40号証記載の原告の意見①及び③に対し被告三井住友銀行の意向を示すために、作成されたものとも考えられる。そのため、甲40号証のメールの内容を、被告三菱地所または被告大和証券から連絡を受けていたと思われる。

3 (3) について

「上記(2)の連絡を受けているとすれば、なぜ、被告三井住友銀行が提案ローン条件でなければ融資はできないということを原告に説明しなかったのか釈明を求めらる。」

上述したとおり、被告三井住友銀行は、被告大和証券に対し、保証金全額の担保

は譲れない内容である旨を伝えている（平成19年6月1日17:10付メール。乙C1、1頁）。また、その後も、ノンリコースローン提案書（甲9、甲10の1、甲10の2）の送付、定期借地権設定契約書案へのコメントバック等により、必要な説明を行っている。

第3 認否留保箇所について

1 訴状12頁、「第3 本件の経緯」「11」の事実に対する認否

（平成19年7月26日の事実経緯にかかる認否）

答弁書4頁（11）に記載したとおり、被告三井住友銀行においては、平成19年7月26日付メールの保存がないため、認否できない。

なお、繰り返しになるが、被告三井住友銀行は、平成19年7月24日付メール（乙C4、1頁）のとおり、「別途締結される覚書が本定借契約に優先し、また当初本定借契約にコメントさせていただいている内容等が同覚書に反映されることを前提に」、定期借地権設定契約書の案文を了承していた。そのため、（メールの保存がないため定かでないものの）平成19年7月26日付メールにコメントなしと返信していたことを否定する趣旨ではない。

2 原告第2準備書面、3頁、第1、2（2）の事実に対する認否

（「平成18年11月17日、被告三井住友銀行天満橋法人部本田次長が、被告三菱地所作成の「東映会館開発に係るご提案」（甲32）を同行本店より預かり、原告に手渡した」にかかる認否）

同人には上記の事実につき記憶がないため、不明である。なお、平成18年11月当時の同人の役職は次長ではなく、部長代理である。

3 原告第2準備書面4頁、第1、2（6）の事実に対する認否

（「平成19年1月15日及び25日に、原告、被告三菱地所、被告三井住友銀行が集まり、協議の上、基本条件を決定した」にかかる認否）

被告第1準備書面3頁で記載したとおり、平成19年に入って以後、原告、被告三菱地所の間で基本合意書作成のための打合せが複数回にわたって行われ、被告三井住友銀行の行員がそれらの打合せに同席したことは認めるが、打合せが原告の指摘する各日付であったかは、記録がないため、認否できない。

以上

平成25年(ワ)第6239号 損害賠償請求事件
 原告 大洋リアルエステート株式会社
 被告 三菱地所株式会社 外6名

証拠説明書 1

平成26年5月7日

大阪地方裁判所第9民事部合議1係 御中

被告株式会社三井住友銀行訴訟代理人弁護士

谷 健 太 郎

同 山 畑 博 史

同 大 浦 智 美



号 証	標 目 (原本・写しの別)	作 成 年月日	作 成 者	立 証 趣 旨
乙C1	平成19年6月1日付各メール (8:59付メール、9:30付メール、10:09付メール、15:14付メール、17:10付メール、18:01付メール、18:05付メール)	H19.6.1	被告三井住友銀行、被告大和証券	被告三井住友銀行は被告大和証券に対しローン失期時に保証金全額の返還を求める意向であること等を伝えたこと、被告三井住友銀行は被告大和証券に対し「定期借地権設定契約書に関わる覚書」の案文を送付したこと、被告大和証券は被告三菱地所に対し「定期借地権設定契約書に関わる覚書」の案文を送付したこと、被告大和証券は原告への説明資料を作成したこと等
乙C2	「定期借地権設定契約書に関わる覚書」 ※平成19年6月1日8:58付メールの添付ファイル(「御堂筋_定借覚書_smbc0601」)	H19.6.1	被告三井住友銀行	「定期借地権設定契約書に関わる覚書」の案文に、「貸借人は、本借地契約の定めにかかわらず、直ちに保証金の全額を、貸借人に対して返還しなければならない」旨の記載がされていたこと等

ZC3	<p>「地主様への依頼事項（担保関係）」</p> <p>※平成19年6月1日8:58付メールの添付ファイル</p>	写し	H19. 6. 1	被告大和証券	<p>被告大和証券が、ローンの失期時には原告がTMKに対して保証金全額を返還する義務を負うが、他方で、定期借地権設定契約の終了によりTMKが原告に対し負担する債務は、スポンサーの行う追加出資により回収することを想定していること等を記載した資料を作成したこと等</p>
ZC4	<p>平成19年7月18日から同月24日付各メール （平成19年7月18日21:10付メール、同月23日16:45付メール、同月24日9:29付メール、同日20:08付メール）</p>	写し	H19. 7. 18 ～24	被告三菱地所、被告大和証券、被告三井住友銀行	<p>被告三菱地所が原告・被告三井住友銀行・被告大和証券に対し定期借地権設定契約書を送付したこと、被告三井住友銀行は、被告大和証券から第7条7項につき原告からコメントがあった旨の連絡を受けたこと、被告三井住友銀行は定期借地権設定契約書にコメントを付して被告大和証券・被告三菱地所に送付したこと、メール本文において「別途締結される覚書本定借契約に優先し、また当初本定借契約にコメントさせていただいている内容等が同覚書に反映されることを前提としております」旨記載したこと等</p>
ZC5の1	<p>定期借地権設定契約書（案）</p> <p>※平成19年7月24日20:08付メールの添付ファイル（「定借契約（関係者集約）TRE0719+N&A_S MBC0724」）</p>	写し	H19. 6～7	被告三菱地所（ただし、原告、被告三井住友銀行等がコメント）	<p>被告三菱地所が平成19年7月18日に原告・被告三井住友銀行・被告大和証券に対して送付した定期借地権設定契約書（案）には、第7条7項「前各項に拘らず、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」旨記載されていたこと、原告は、保証金の返還につき別途覚書が作成される予定であることを認識・理解していたこと、追って締結される覚書において第7条各項に優先する内容が規定されることを許容していたこと、被告三井住友銀行は、別途締結する覚書で、同覚書が定期借地権設定契約に優先することを前提に、第7条7項の削除に同意したこと等</p>

乙C5の 2	定期借地権設定契 約書(案)の修正 履歴一覧 ※乙C5のWordフ ァイルにつき、印 刷範囲を「修正履 歴/コメントの一 覧」として印刷し たもの	写 し	同上	同上	同上
-----------	---	--------	----	----	----

以 上

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, "salomi miyazawa" <salomi.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・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

大原様

いつもお世話になっております。

その理解で結構です。

未払い債務、原状回復費用等を追加出資義務で補填する形とすると、

その部分において大洋の追加出資義務履行能力の問題となります。

本件担保については、大洋のデフォルトリスク以外は極力排除

したいと考えております。

ご指摘の通り、未払い債務等を差し引きせず無条件に保証金全額を返還することは底地人に不利な事項となりますので、保証金全額を支払った上で、TMKが別途未払い債務の支払義務を負うのは当然と考えております。当該支払義務履行のための追加出資義務規定等を追加いただくことについても当然と考えております。

(弊行としては、まずは保証金全額の返還を優先して頂きたいという考えです)

劣後特約は、通常の請負契約の中では、当然異例なものですが、開発型流動化の案件においては特段異例なものという認識はございません。

劣後特約の付与が付加ということであれば、違約金スキームは成立しませんので、

その場合、いずれかの方法でローン金額を20億円以内に減額する以外に方法は

なくなるものと存じます。

地所様のご意向が固まりましたら随時ご連絡をいただけますと幸いです。

宜しくお願い致します。

三井住友銀行 秋田

送信者: "yohei ohara" <yohei.ohara@daiwasmbc.co.jp> 日付: 2007/06/01 09:30

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

ありがとうございます。本案で三菱地所に打診してみます。

その前に、一点確認ですが、貴行がポイントといっている点について、大洋に対する未払債務をTMKの追加出資義務とする手当てだけでは足りないとお考えだと思いますが、それは未払債務を控除した金額を保証金返還請求権の対象とすると、土地の担保行使の際に、被担保債権の金額が20億円にならない可能性があるからということでしょうか。

また、これだけだと、底地人として受け取れる未収債権を大洋が放棄することになり、底地人に不利な内容になりますが、それを回避するために別途TMK側で未払債務に対する追加出資義務などを規定することが対応方法として考えられるのですが、これは特にレンダーとして差し支えないということでしょうか(逆

という部分です。

この形としないと、保証金額全額20億円についての担保効力は有効とならないと考えております。

ご確認のほど宜しくお願い致します。

三井住友銀行 秋田

(See attached file: 御堂筋_定借覚書_smbc0601.doc)
[添付ファイル "御堂筋_定借覚書_smbc0601.doc" は 大原 庸平/大和証券S M B C
が削除しました]

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、「賃貸人」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、賃貸人と賃借人との間の2007年●月●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（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。）に基づき賃貸人が貸付人に対して負担する債務、(ii) 賃借人が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。）に関し賃貸人がその発行者として貸付人に対して負担する債務、並びに(iii) 賃貸人と貸付人の間の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貸人が賃借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、その元本も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。
2. 前項に定める賃借人に対する保証金の返還は、貸付人に対してその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、賃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位受領する。

第2条（有効期限）

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。

第3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、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4条（地位の承継）

1. 賃借人は、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、当該第三者に対しても、本覚書において貸付人に対する義務・債務を同様に負担することを予め異議無く承諾する。

第5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、本覚書の当事者は願書の日付において、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

(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

(貸借人)

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

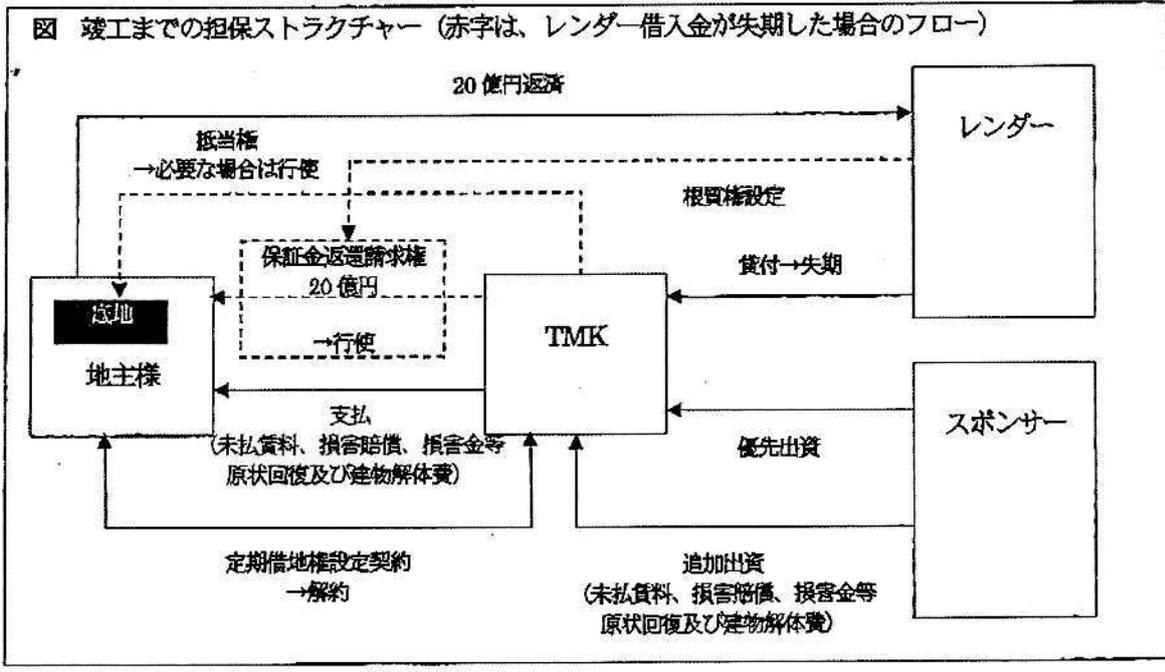
(貸付人)

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 敏巳

2014年5月7日

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）。



乙
シ
四
号
証

送信者: 不動産/田村 公幸 日付: 2007/07/24 20:08

宛先: "kenta saeki" <kenta.saeki@daiwasmbc.co.jp>
cc: toru_hayamizu@mec.co.jp, Akita Michio/SMBC@SMBC, Notsu Hideo/SMBC@SMBC, Kumagae Yoichi/SMBC@SMBC, Machida Hisanori/SMBC@SMBC, Nakaguchi Ken/SMBC@SMBC, "satomi miyazawa" <satomi.miyazawa@daiwasmbc.co.jp>, "yohei ohara" <yohei.ohara@daiwasmbc.co.jp>, "yasumasa kai" <yasumasa.kai@daiwasmbc.co.jp>

件名: Re: Fw: 【(仮) 御堂筋共同ビル】 定期借地契約の件 ㊟

佐伯様

お世話になっております。取り急ぎコメントバックをさせて頂きましたので内容ご確認下さい。
尚本件は、昨日佐伯様からもお話頂いたとおり、別途締結される覚書が本定借契約に優先し、また当初本定借契約にコメントさせて頂いている内容等が同覚書に反映されることを前提としております。どうぞ宜しくお願い致します。

株式会社三井住友銀行
不動産ファイナンス営業部 / 不動産ファイナンス第三グループ
田村 公幸 (タムラヒロユキ)
〒100-0006 東京都千代田区有楽町1丁目1番2号
TEL:03-5512-2016 ,FAX:03-3592-8299
E-mail: Tamura_Hiroyuki@rk.smbc.co.jp



定借契約(関係者集約)TRE0719+N&A_smbc0724.doc

送信者: "kenta saeki" <kenta.saeki@daiwasmbc.co.jp> 日付: 2007/07/24 09:29

送信者: "kenta saeki" <kenta.saeki@daiwasmbc.co.jp> 日付: 2007/07/24 09:29

宛先: Akita Michio/SMBC@SMBC, Tamura Hiroyuki rk/SMBC@SMBC, Notsu Hideo/SMBC@SMBC
cc: Kumagae Yoichi/SMBC@SMBC, Machida Hisanori/SMBC@SMBC, Nakaguchi Ken/SMBC@SMBC, "satomi miyazawa" <satomi.miyazawa@daiwasmbc.co.jp>, "yohei ohara" <yohei.ohara@daiwasmbc.co.jp>, "yasumasa kai" <yasumasa.kai@daiwasmbc.co.jp>
件名: Fw: 【(仮) 御堂筋共同ビル】 定期借地契約の件

三井住友銀行
野津様
田村様

お世話になっております。
昨日田村様より、定借締結時期について再度確認のうえコメントバック期限を指示して欲しいと承りましたので、地所様に確認いたしました。
以下先方の返答です。

====

昨日も堀内社長と話をし、最新の状況としては、8月3日に堀内社長が東京に来て定期借地契約締結の方向です。
ただ締結日は従前どおり7月31日とします。
S M B C様とはもう少し余裕のある方向感で話をしたのは確かですが、当社、先方とも社内手続き的には7月30日にはほぼファイナルしている必要があります。
大洋様のコメントは当社としては特段こだわる内容ではありませんので、後はS M B C様と詰められればよろしいと思わずし論点は多く残っていないかと思ひます

したがってコメントバックは至急お願いする必要があるかと思えます。

====

御行からのコメントを頂戴した後、U&Pに修正版の作成を依頼し、関係者への最終確認を行います。週明けにFinalにするには、やはり本日中にコメントを頂きたく存じます。

御多忙のところ恐縮ですが、何卒宜しくお願い申し上げます。

大和証券SMBC株式会社
ストラクチャード・ファイナンス部
佐伯 健太 / Kenta Saeki
〒100-8289 東京都千代田区丸の内1-8-1
TEL : 03-5533-7873 FAX : 03-3286-1775
E-mail : kenta.saeki@daiwasmbc.co.jp

----- 転送者: 佐伯 健太/大和証券SMBC 転送日: 2007/07/24 09:19 -----

佐伯 健太/大和証券SMBC
2007/07/23 16:45

宛先

Akita_Michio@rn.smbc.co.jp, Tamura_Hiroyuki@rk.smbc.co.jp,
Motsu_Hideo@rn.smbc.co.jp

cc

Kumagae_Yoichi@hh.smbc.co.jp, Machida_Hisanori@ck.smbc.co.jp,
Nakaguchi_Ken@yk.smbc.co.jp, "satomi miyazawa"
<satomi.miyazawa@daiwasmbc.co.jp>, "yohei ohara"
<yohei.ohara@daiwasmbc.co.jp>, 甲斐 泰正/大和証券SMBC

件名

Fw: 【(仮) 御堂筋共同ビル】定期借地契約の件

三井住友銀行
野津様
田村様

お世話になっております。

先週、三菱地所/速水様より関係者へ確認依頼のありました定期借地権設定契約につき、大洋様より添付の通りコメントバックがありました。
(特に第7条第7項につき)内容ご確認のうえ、コメント頂けますでしょうか。

地所様より、定借契約は7月中旬に締結する方向で大洋様と合意していると同っておりますので、御多忙のところ恐縮ですが、できれば明日中にご回答頂きたく存じます。

何卒宜しくお願い申し上げます。

[添付ファイル“定借契約(関係者集約) TRE0719.doc”は 佐伯 健太/大和証券SMBC が削除しました]

大和証券SMBC株式会社
ストラクチャード・ファイナンス部
佐伯 健太 / Kenta Saeki
〒100-8289 東京都千代田区丸の内1-8-1
TEL : 03-5533-7873 FAX : 03-3286-1775
E-mail : kenta.saeki@daiwasmbc.co.jp

----- 転送者: 佐伯 健太/大和証券S M B C 転送日: 2007/07/23 16:30 -----

toru_hayamizu@mec.co.jp
2007/07/18 21:10

宛先

Akita_Michio@rn.smbc.co.jp, "yasumasa kai" <yasumasa.kai@daiwasmbc.co.jp>,
大洋リアルエステート株式会社 <info@taiyo-estate.co.jp>,
Tamura_Hiroyuki@rk.smbc.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>, "yohei ohara"
<yohei.ohara@daiwasmbc.co.jp>, daisuke_miyanouchi@mec.co.jp

件名

【(仮) 御堂筋共同ビル】定期借地契約の件

大洋リアルエステート 溝淵様
S M B C 秋田様 (田村様)
大和証券S M B C 甲斐様

お世話になります。
現状で共有できている定期借地契約を概ねクリアの上、
送付させていただきます。少し時間が開きましたので、
再確認をお願いします。

■ 今後はスキーム全般の調整の観点から、
大和証券S M B C様にハブになって頂きますので、
返信は大和証券様にお願いします。

■ 大和証券様、定期借地契約を中心に出資者間の
調整が必要な場合が今後も可能性がありますので、
その場合は当方主体に大洋様と協議しますので、
別途ご相談下さい。

■ 大和証券様、
尚、ファイル内に (大勢に影響ない部分かと思いますが)
2点ほど、コメントをしておりますので、
ご対応お願い申し上げます。
(See attached file: 定借契約 (関係者集約) 070718.doc)
(See attached file: 確認書 (地所、曾根崎) 070620クリア.doc)

.....

三菱地所株式会社 資産開発事業部
速水 徹

tel 03-3287-6939
fax 03-3214-8642
E-mail toru_hayamizu@mec.co.jp

.....

定期借地権設定契約書

貸貸人（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

賃借借要項

(1)	賃借人	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)	賃借借土地	別紙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13,291,000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)	賃借借期間	2008年2月1日から2058年1月末日まで	

削除: 3

賃借人(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、甲が所有する賃借借要項(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。)

削除: 1
削除: 2

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借し、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 (賃借借期間)

本件土地の賃借借期間は、賃借借要項(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9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ヵ月未済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。】【SHBC0724 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】
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

削除: I
削除: 本契約締結後90日後
削除: I
書式変更: 蛍光ペン
書式変更: 蛍光ペン (なし)
書式変更: 蛍光ペン (なし)
書式変更: 蛍光ペン (なし)

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、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、海外の金融機関または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。

削除：乙が認める

削除：の

- 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。【TREC0719 本項が質権設定だけを除外目的であれば、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：（質権設定だけを除外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】

書式変更：白紙書きと段階番号

書式変更：蛍光ペン

書式変更：蛍光ペン

書式変更：蛍光ペン（なし）

書式変更：蛍光ペン（なし）

書式変更：蛍光ペン（なし）

書式変更：蛍光ペン（なし）

書式変更：蛍光ペン（なし）

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」という。）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。

削除：否認先

- (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日付で三晃地所株式会社に出した図面(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恐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。

削除: 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「

削除:」という。)

【smbc0729：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ください。】

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もしくは関連して締結される一切の覚書・合意書^①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、ミラー規定にてお願いします。】

書式変更：蛍光ペン

書式変更：蛍光ペン

削除：

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か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、本件建物の収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、補償金等各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、本件土地について保証金返還請求権を被担

削除:
書式変更: 様式: なし (ページ)
削除: 定期借地権設定登記及び
書式変更: 様式: なし (ページ)
書式変更: 様式: なし (ページ)
書式変更: 様式: なし (ページ)

保償権とする抵当権設定登記の申請手続を行い、(11)甲から乙に対する保証金全額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退済なく、保証金返還請求権の登記は預託の制度という整理かと思いますが少し条文的の整理が必要。】【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)】【INA:各社ご指簿の通り、1項と2項が対点がずれていると思いますので、調整しました。】

書式変更: 様式: なし (ページ)
書式変更: 様式: なし (ページ)

書式変更: 蛍光ペン
書式変更: 蛍光ペン
書式変更: 様式: なし (ページ)

2. 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。
3. 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。

削除: 甲は、保証金全額の受領と引換えに、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。

書式変更: 様式: なし (ページ)
書式変更: 箇条書きと段落番号

第20条 (公正証書)

甲及び乙は、本契約締結後退済なく、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、文書化願います。】

削除: 1
書式変更: 蛍光ペン
書式変更: 蛍光ペン

第23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24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

削除: 改ページ

削除: ●

削除: ●

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：大阪府大阪市北区菅根崎新地一丁目
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 貸貸借土地

所 在 大阪市北区曾根崎新地一丁目
地 番 6番4
地 目 宅地
地 積 202.18㎡

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

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

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

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

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

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

所 在 大阪市北区曾根崎新地一丁目
地 番 6番12
地 目 宅地

地 積 80.79㎡

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 140.99㎡

乙
シ
第
五
号
証
の
二

定借契約 (関係者集約) TRE0719+NA_smbc0724 [読み取り専用] [互換モード]

サイン捺印の変更とコメント		
ページ 1: 挿入	J61056	2007/07/10 15:54:00
3		
ページ 1: 削除	J61056	2007/07/10 15:54:00
3		
ページ 1: 削除	J61056	2007/07/18 17:37:00
ページ 1: 挿入	J61056	2007/07/18 17:38:00
ページ 1: 削除	J61056	2007/07/18 17:38:00
ページ 1: 挿入	J61056	2007/07/18 17:38:00
34		
ページ 2: 挿入	Asahi Law Offices	2007/06/15 16:23:00
当該月の実日数に応じた		
ページ 2: 挿入	Asahi Law Offices	2007/06/15 16:24:00
貸借借要項(5)記載の本件土地の		
ページ 2: 挿入	Asahi Law Offices	2007/06/15 16:27:00
(6)記載		
ページ 2: 削除	J61056	2007/07/18 17:38:00
【		
ページ 2: 挿入	Asahi Law Offices	2007/06/15 16:18:00
【		
ページ 2: 挿入	J61056	2007/07/18 15:40:00
2007年9月20日		
ページ 2: 削除	J61056	2007/07/18 15:40:00
本契約締結後30日後		
ページ 2: 削除	TRE	2007/07/19 17:00:00
】		
ページ 2: 挿入	Asahi Law Offices	2007/06/15 16:18:00
】		
ページ 2: 書式変更	TRE	2007/07/19 17:00:00
蛍光ペン		

ページ 2: 挿入	TRE	2007/07/19 13:42:00
【TRE0719 保証金は無利息で預託する旨の文言を追加願います。】		
ページ 2: 挿入	三井住友銀行	2007/07/24 19:44:00
【SMB0724: 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】		
ページ 2: 書式変更	三井住友銀行	2007/07/24 19:45:00
蛍光ペン (なし)		
ページ 2: 書式変更	三井住友銀行	2007/07/24 19:45:00
蛍光ペン (なし)		
ページ 2: 書式変更	三井住友銀行	2007/07/24 19:45:00
蛍光ペン (なし)		
ページ 3: 削除	J61056	2007/07/10 16:55:00
乙が認める		
ページ 3: 挿入	J61056	2007/07/10 15:55:00
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		
ページ 3: 挿入	J61056	2007/07/10 15:58:00
(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		
ページ 3: 挿入	J61056	2007/07/10 15:58:00
③		
ページ 3: 挿入	J61056	2007/07/10 15:58:00
乙が認める		
ページ 3: 削除	J61056	2007/07/10 15:58:00
の		
ページ 3: 挿入	J61056	2007/07/10 15:59:00
上記①ないし②の		
ページ 3: 挿入	J61056	2007/07/10 15:59:00
海外の金融機関		
ページ 3: 挿入	J61056	2007/07/10 16:59:00
乙が認める		
ページ 3: 挿入	Asahi Law Offices	2007/06/15 16:30:00
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。		
ページ 3: 変更	Asahi Law Offices	2007/06/15 16:29:00
箇条書きと段落番号の書式の設定/変更		

ページ 3: 挿入	TRE	2007/07/19 10:21:00
【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。】		
ページ 3: 書式変更	TRE	2007/07/19 10:21:00
蛍光ペン		
ページ 3: 書式変更	TRE	2007/07/19 10:21:00
蛍光ペン		
ページ 3: 挿入	三井住友銀行	2007/07/24 19:45:00
【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】		
ページ 3: 書式変更	三井住友銀行	2007/07/24 19:48:00
蛍光ペン (なし)		
ページ 3: 書式変更	三井住友銀行	2007/07/24 19:48:00
蛍光ペン (なし)		
ページ 3: 書式変更	三井住友銀行	2007/07/24 19:48:00
蛍光ペン (なし)		
ページ 3: 書式変更	三井住友銀行	2007/07/24 19:48:00
蛍光ペン (なし)		
ページ 3: 書式変更	三井住友銀行	2007/07/24 19:48:00
蛍光ペン (なし)		
ページ 3: 挿入	Asahi Law Offices	2007/06/15 16:29:00
0.		
ページ 3: 挿入	Asahi Law Offices	2007/06/15 16:15:00
1年を365日とする		
ページ 3: 挿入	Asahi Law Offices	2007/06/15 16:31:00
事前の		
ページ 3: 挿入	Asahi Law Offices	2007/06/15 16:32:00
には		
ページ 3: 挿入	J61056	2007/07/18 17:50:00
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。)		
ページ 3: 削除	J61056	2007/07/18 17:50:00
否認先		

ページ 4: 挿入 等	Asahi Law Offices	2007/06/15 16:32:00
ページ 4: 挿入 と	J61056	2007/07/18 17:41:00
ページ 4: 削除 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「	J61056	2007/07/18 18:13:00
ページ 4: 削除 ）」という。）	J61056	2007/07/18 18:13:00
ページ 5: 挿入 【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。】	三井住友銀行	2007/07/24 19:57:00
ページ 5: 挿入 と	J61056	2007/07/18 17:41:00
ページ 5: 挿入 及び本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	Asahi Law Offices	2007/06/15 16:35:00
ページ 5: 挿入 等	USP	2007/06/18 22:31:00
ページ 5: 挿入 【TRE0719 加筆文言は13条へも加筆し、ミラー規定にてお願いします。】	TRE	2007/07/19 13:43:00
ページ 5: 書式変更 蛍光ペン	TRE	2007/07/19 13:44:00
ページ 5: 書式変更 蛍光ペン	TRE	2007/07/19 13:44:00
ページ 5: 削除	J61056	2007/07/18 17:40:00
ページ 5: 挿入	yochi.ohara	2007/06/18 0:37:00
ページ 6: 挿入 (i)	N&A	2007/07/24 19:20:00
ページ 6: 書式変更 模様：なし（ページユ)	N&A	2007/07/24 19:20:00
ページ 6: 削除	N&A	2007/07/24 19:20:00

ページ 6: 書式変更 模様 : なし (ページユ)	N&A	2007/07/24 19:20:00
ページ 6: 挿入	N&A	2007/07/24 19:20:00
ページ 6: 書式変更 模様 : なし (ページユ)	N&A	2007/07/24 19:20:00
ページ 6: 削除 、定期借地権設定登記及び	N&A	2007/07/24 19:20:00
ページ 6: 書式変更 模様 : なし (ページユ)	N&A	2007/07/24 19:20:00
ページ 7: 挿入 の申請手続	N&A	2007/07/24 19:21:00
ページ 7: 書式変更 模様 : なし (ページユ)	N&A	2007/07/24 19:24:00
ページ 7: 挿入 い、(ii)甲から乙に対する保証金全額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	N&A	2007/07/24 19:20:00
ページ 7: 書式変更 模様 : なし (ページユ)	N&A	2007/07/24 19:24:00
ページ 7: 挿入 【MBC0718 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。】	J61056	2007/07/18 20:56:00
ページ 7: 挿入 【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)】	TRE	2007/07/19 13:46:00
ページ 7: 書式変更 蛍光ペン	TRE	2007/07/19 13:46:00
ページ 7: 書式変更 蛍光ペン	TRE	2007/07/19 13:46:00
ページ 7: 挿入 【N&A: 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。】	N&A	2007/07/24 19:24:00
ページ 7: 書式変更 模様 : なし (ページユ)	N&A	2007/07/24 19:24:00
ページ 7: 挿入	N&A	2007/07/24 19:24:00

ページ 7: 削除	N&A	2007/07/24 19:24:00
甲は、保証金全額の受領と引換えに、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。		
ページ 7: 書式変更	N&A	2007/07/24 19:24:00
模様 : なし (ページユ)		
ページ 7: 変更	Asahi Law Offices (061407)	2007/06/15 15:42:00
箇条書きと段落番号の書式の設定/変更		
ページ 7: 挿入	Asahi Law Offices	2007/06/15 16:10:00
—		
ページ 7: 削除	Asahi Law Offices	2007/06/15 16:10:00
1		
ページ 7: 挿入	J61056	2007/07/18 20:58:00
【MBC0718 守秘義務について記載が必要。】		
ページ 7: 挿入	TRE	2007/07/19 13:48:00
【TRE0719 守秘義務の範囲を限定していただき、文書化願います。】		
ページ 7: 書式変更	TRE	2007/07/19 13:48:00
蛍光ペン		
ページ 7: 書式変更	TRE	2007/07/19 13:48:00
蛍光ペン		
ページ 7: 挿入	Asahi Law Offices	2007/06/15 16:10:00
(以下余白)		
ページ 7: 挿入	Asahi Law Offices	2007/06/15 16:10:00
-----改ページ-----		
ページ 8: 削除	Asahi Law Offices	2007/06/15 16:10:00
-----改ページ-----		
ページ 8: 挿入	Asahi Law Offices	2007/06/15 16:10:00
ページ 8: 削除	J61056	2007/07/18 15:40:00
●		
ページ 8: 挿入	J61056	2007/07/18 15:40:00
7		
ページ 8: 削除	J61056	2007/07/18 15:40:00
●		

ページ 8: 挿入	J61056	2007/07/18 15:40:00
-----------	--------	---------------------

31

スワッチ=セリフの修正

手書きト、ボツ欠の修正

スワッチ=セリフの手書きト、ボツ欠の修正

脚本の修正

文章脚本の修正