

## プロジェクト契約書

## 留意点

本プロジェクト契約書（以下「本契約」という。）は、2009年6月30日付にて、シニアローン契約におけるレンダー、メザニンローン契約におけるレンダー、シニアローン契約及びメザニンローン契約におけるエージェントとしての株式会社●●銀行（以下かかる地位を「エージェント」という。）、地方証券化・プロパティ合同会社、信託契約の受託者としての●●信託銀行株式会社並びにアセット・マネジメント契約におけるアセットマネジャーとしての●●投資顧問株式会社の間で締結された。

### 第1条 （定義）

本契約において用いられる用語は、本契約に別段の定めがある場合及び文脈上別異に解すべき場合を除き、本契約に別紙1として添付される定義集において定義された意味を有するものとする。

### 第2条 （口座の開設及び管理等）

1. 借入人は、本契約の締結までに、以下のとおり、SPC口座を開設していることを確認し、本件貸付金債務の元利金の支払その他一切の債務の履行が完了するまでの間、別段の定めのない限り、これらを維持するものとする。また、借入人は本条に従って開設されるSPC口座以外には、レンダーの書面による事前の承諾なく、銀行預金口座を開設しないものとする。

（メイン口座）

2. 借入人は、本契約締結日までに匿名組合契約に基づく当初出資金全額をメイン口座において受領していることを確認する。また、借入人は、本契約締結日において本件貸付金をメイン口座において受領し、かかる受領額の中から信託受益権売買契約に基づく代金及びそれに付随する費用（印紙代、弁護士費用等を含むがこれに限らない。）並びに借入人関連契約上の各種債務及び合理的な初期費用をそれぞれ支払った上で、第5項の規定に基づく積立て及び支払いを行い、残額をメイン口座に留保するものとする。

3. 借入人は、借入人の一切の収入（匿名組合契約第6条に基づく追加出資の受け入れ、信託交付金の受領、公租公課の還付金及び信託受益権の売却代金を含むが、これらに限定されない。）をメイン口座において受領するものとする。

4. 借入人は、メイン口座において保管される金銭をメイン口座以外で運用する場合には、各レンダーの事前の承諾を得るものとする。

5. 借入人は、貸付実行日又は各利払日において、同日時点におけるメイン口座内の資金について、以下の積立て及び支払いを行うものとする。同一順位内の積立て及び支払いについては、これを平等に取り扱うものとし、メイン口座内の資金が同一順位の積立て及び支払いを全て行うために必要な金額に不足するときは、積立て及び支払いが必要な金額に応じて按分して支払等を行う（但し、公租公課の支払等優先的な支払が合理的に必要な場合で、かつ、各レンダーの承諾を得た場合にはこの限りではない。この場合、レンダーは合理的な理由無く承諾を留保しないものとする。）。なお、按分計算において、1円未満の端数が生じた場合にはこれを切り捨てるものとする（以下、別途定める場合を除き、本契約における按分計算について同様とする。）。

(1) 第1に、レンダーの承諾を得た資産運用計画に従って、次回の利払日まで（同日を含む。本条において以下同じ。）に借入人が支払うべき公租公課の金額の合計額に相当する金額に満つるまでの金銭を公租公課積立金として公租公課積立金口座内に積立てる。

(2) 第2に、レンダーの承諾を得た資産運用計画に従って、次回の利払日までに支払うべきオペレーションコストの金額に満つるまでの金銭を経費支払積立金として経費支払積立金口座内に積立てる。なお、貸付実行日時点においては金●円を経費支払積立金として積み立てるものとする。

(3) 第3に、前二号の積立て後に、当該利払日に本契約、ローン契約及び本件担保契約に関連してエージェントが立替払いをしている費用及び第11条第2項に規定されるエージェントフィー以下総称して「エージェント債務」といい、エージェント債務に係る債権を「エージェント債権」という。）を支払う。

(4) 第4に、前三号の積立て及び支払いの後に、シニアレンダーに対して支払うべき遅延損害金、損害補償金及びブレイクファンディングコストを支払う。

- (5) 第5に、前四号の積立て及び支払いの後に、当該利払日にシニアレンダーに対して支払うべき利息（経過利息を含む。）を支払う。
  - (6) 第6に、前五号の積立て及び支払いの後に、当該利払日にシニアレンダーに対して支払うべき元本を支払う（もしあれば）。
  - (7) 第7に、前六号の積立て及び支払いの後に、当該利払日にメザニンレンダーに対して支払うべき繰延利息、遅延損害金、損害補償金及びブレイクファンディングコストを支払う。
  - (8) 第8に、前七号の積立て及び支払いの後に、当該利払日にメザニンレンダーに対して支払うべき利息を支払う。
  - (9) 第9に、前八号の積立て及び支払いの後に、当該利払日にメザニンレンダーに対して支払うべき元本を支払う（もしあれば）。
  - (10) 第10に、前九号の積立て及び支払いの後に、ローン元利金支払積立金として、次回利払日にシニアレンダーに対して支払うべき利息（貸付実行日においてはシニアレンダーに対して発生する貸付実行日以降3ヶ月分の利息）に相当する金額（但し、DSCRが信託配当交付日に●未満となった場合における直後の利払日以降の利払日（その後のDSCRが●以上となった信託配当交付日以降の利払日を除く。）においてはかかる金額に2を乗じた金額）に満つるまでの金銭をローン元利金支払積立金口座内に積立てる。
  - (11) 第11に、前十号の積立て及び支払いの後に、ローン元利金支払積立金として、次回利払日にメザニンレンダーに対して支払うべき利息（貸付実行日においてはメザニンレンダーに対して発生する貸付実行日以降3ヶ月分の利息）に相当する金額（但し、DSCRが信託配当交付日に●未満となった場合における直後の利払日以降の利払日（その後のDSCRが●以上となった信託配当交付日以降の利払日を除く。）においてはかかる金額に2を乗じた金額）に満つるまでの金銭をローン元利金支払積立金口座内に積立てる。
  - (12) 第12に、第2項による支払及び前十一号の各積立て及び支払いの後残額があれば、かかる残額全額を剰余金分としてメイン口座内に留保する。
6. 借入人は、匿名組合契約第17条に基づく営業者の報酬相当額については、メイン口座において前項第(12)号により留保された金員から受領するものとする。

### 第3条 (SPC口座からの引出等に関する原則)

1. 借入人は、本契約に定める場合及びエージェントを通じた全レンダーの承諾を得た場合を除き、SPC口座の金銭を引き出し又は振替・送金してはならない。
2. 前項の規定に係わらず、借入人は、公租公課又はオペレーションコストの支払のために資金を必要とする場合には、公租公課については公租公課積立金として公租公課積立金口座内に積み立てられている資金、オペレーションコストについては経費支払積立金として経費支払積立金口座内に積み立てられている資金をそれぞれ引き出し、かかる支払にあてるものとする。
3. 借入人は、第2条第5項第(10)号及び第(11)号に基づいてローン元利金支払積立口座に積立てられたローン元利金支払積立金の金額が次の利払日までに支払われる関連する本件貸付金債務に係る利息の金額（但し、DSCRが信託配当交付日に●未満となった場合以降（その後のDSCRが●以上となった信託配当交付日以降の日を除く。）はかかる金額に2を乗じた金額とする。）を超えることが判明した場合には、全レンダーの書面による承諾（但し、かかる承諾は不合理に留保、拒絶又は遅延できない。）を得た上で、当該超過金額をローン元利金支払積立口座からメイン口座に振替送金することができる。
4. 借入人は、利払日において、第2条第5項に従って、メイン口座内の金銭から第2条第5項各号及び本条第7項に規定する積立て、支払及び債務の弁済を行うものとする。なお、当該金銭をもってその支払（本条第7項第⑨号ないし第⑩号を除く。）を行うことができない場合には、①匿名組合配当金留保口座内に積み立てられている金銭、②ローン元利金支払積立金としてローン元利金支払積立金口座に積み立てられている金銭、③経費支払積立金として経費支払積立金口座に積み立てられている金銭、④公租公課積立金口座内の公租公課積立金の順序に従って取り崩し、積立て又は支払又は債務の弁済等を行なうものとする。但し、①から③の取り崩しにはレンダーの書面による承諾（但し、かかる承諾は不合理に留保、拒絶又は遅延できない。）を要するものとする。
5. 本契約及びローン契約に定める各支払期日において、借入人がエージェントに対して支払うべきエージェントフィー、レンダーに対して支払うべき本件貸付金債務並びにその他本契約及びローン契約上の債務について

は、全て、本契約及びローン契約に定める方法によりエージェントに対して支払うものとする。

6. 本件貸付金債務その他の借入人が負担する債務の弁済等の順序は、SPC口座内の資金を原資として、以下の各号に定める順序で行なうものとする。また、同一順位内の弁済等については、これを平等に取り扱うものとし、SPC口座内の資金のうち当該弁済に充当することができる金員が同一順位の弁済等を全て行うために必要な金額に不足するときは、弁済等が必要な金額に応じて按分して支払等を行う（但し、公租公課の支払等優先的な支払が合理的に必要な場合で、かつ、各レンダの承諾を得た場合にはこの限りではない。この場合、レンダは合理的な理由無く承諾を留保しないものとする。）。

- ① 支払期限が到来済みであり、かつ、未払いの公租公課及びオペレーションコスト、並びに受託者から追加信託を請求され、かつ、未払いの金額（もしあれば）の弁済
- ② 支払期限の到来した本契約、ローン契約及び本件担保契約に関連してエージェントが立替払いをしている費用及び第11条第2項に規定されるエージェントフィーを支払う。
- ③ シニア貸付に関する遅延損害金、損害補償金及びブレイクファンディングコスト（もしあれば）の弁済
- ④ 支払期限の到来したシニア貸付金に関する利息の弁済
- ⑤ 支払期限の到来しているシニア貸付金の元本の弁済
- ⑥ メザニン貸付に関する繰延利息、遅延損害金、損害補償金及びブレイクファンディングコスト（もしあれば）の弁済
- ⑦ 支払期限の到来したメザニン貸付金に関する利息の弁済
- ⑧ 支払期限の到来しているメザニン貸付金の元本の弁済
- ⑨ アセット・マネジメント契約上の報酬・費用支払債務の弁済
- ⑩ 匿名組合契約に基づく金銭の分配

但し、⑨及び⑩の支払は、第2条第5項第(12)号で留保された金員の範囲でのみこれを行うことができるものとする。また、匿名組合現金分配留保事由が発生した場合には、上記⑨及び⑩にかかる支払は停止され、第2条第5項第(12)号で留保された金員は、直ちに、メイン口座から匿名組合配当金留保口座に振替えられて、当該口座に留保される。なお、借入人は、匿名組合現金分配留保事由がすべて解消し、配当金の支払を再開できる状況になった場合には、⑨及び⑩の支払を再開でき、また、匿名組合配当留保金口座に留保されていた金額を同口座から引出し、⑨及び⑩の支払に充当することができるものとする。

7. 前項の規定にかかわらず、元本返済日（但し、一部期限前弁済がなされる場合を除く。）、本件貸付について期限の利益が喪失した日又はこれらの日の後に、本件貸付金債務の返済を実際に行う場合には、借入人は、以下の各号に定める順序で弁済を行うものとする。同一順位内の充当については、これを平等に取り扱うものとする。

- ① 支払期限が到来済みであり、かつ、未払いの本公租公課及びオペレーションコスト、並びに受託者から追加信託を請求され、かつ、未払いの金額（もしあれば）の弁済
- ② ローン契約、本契約及び本件担保契約に関連してエージェントが立替払いをしている費用及びエージェントフィーの弁済
- ③ シニア貸付に関する繰延利息、遅延損害金、損害補償金及びブレイクファンディングコスト（もしあれば）の弁済
- ④ シニア貸付金に関する利息の弁済
- ⑤ シニア貸付金の元本の弁済
- ⑥ メザニン貸付に関する繰延利息、遅延損害金、損害補償金及びブレイクファンディングコスト（もしあれば）の弁済
- ⑦ メザニン貸付金に関する利息の弁済
- ⑧ メザニン貸付金の元本の弁済
- ⑨ アセット・マネジメント契約上の報酬・費用支払債務の弁済
- ⑩ 匿名組合契約に基づく金銭の分配

### 第3条の2（劣後特約-メザニンレンダ）

1. メザニン貸付金債権に基づく請求権はその履行期が到来した日以降に、次の各号の定めに従い発生するもの

とする。

- (1) 弁済期日において、履行期が到来したシニア貸付金債権及びエージェント債権がその全額につき弁済を受けている場合には、メザニン貸付金債権は、当該弁済期日に発生する。
  - (2) 弁済期日において、履行期が到来したシニア貸付金債権及びエージェント債権に係る請求権がその全額につき弁済を受けていない場合には、メザニン貸付金債権は、履行期が到来したシニア貸付金債権及びエージェント債権がその全額の弁済を受けたことを停止条件として、かかる停止条件が成就した時に発生する。
  - (3) 前二号の定めに拘わらず、弁済期日以前に、シニアレンダー及びエージェントに関し期限の利益喪失事由が生じた場合には、メザニン貸付金債権は、シニア貸付金債権及びエージェント債権（履行期の到来の如何を問わない。）がその債権額について全額の弁済を受けたことを停止条件として、かかる停止条件が成就した時に発生する。
  - (4) シニア貸付金債権及びエージェント債権が存在している場合で、かつ弁済期日に以下に定める手続が借入人について係属している場合には、メザニン貸付金債権は、以下の条件が成就したときにその効力を生じるものとする。
    - ①（破産の場合）  
破産法に定める最後配当（最後配当に代えて同法に定める簡易配当又は同意配当がなされる場合には、簡易配当又は同意配当。以下同じ。）のために裁判所に提出された配当表に記載された最後配当の手続に参加することができる債権のうち、シニア貸付金債権及びエージェント債権が各中間配当及び最後配当によって、その債権額につき全額の弁済（配当、寄託、管財人の保管を含む。）を受けることとなったときにメザニン貸付金債権は効力を生じるものとする。
    - ②（民事再生の場合）  
借入人について再生手続開始決定がなされ、再生手続において借入人について再生計画認可の決定が確定したときにおける再生計画に記載された変更されるべき権利のうち、シニア貸付金債権及びエージェント債権が、その債権額について全額の弁済を受けたときにメザニン貸付金債権は効力を生じるものとする。
2. シニア貸付金債務及びエージェント債務の全額が完済されるまでは、メザニンレンダーは、メザニン貸付金債権をもって、借入人がメザニンレンダーに対して有する債権と相殺することはできない。

### 第3条の3（劣後特約等-アセットマネジャー）

1. アセット・マネジメント契約に基づきアセットマネジャーが借入人に対して有する一切の支払請求権（以下本条において「AM債権」という。）は、その履行期が到来した日以降に、次の各号の定めに従い発生するものとする。
  - (1) 弁済期日において、履行期が到来した優先債権（本契約第3条第7項及び第8項に定める弁済の順序において、AM債権に優先する債権をいう。以下同じ。）がその全額につき弁済を受けている場合には、AM債権は、当該弁済期日に発生する。
  - (2) 弁済期日において、履行期が到来した優先債権がその全額につき弁済を受けていない場合には、AM債権は、履行期が到来した優先債権がその全額の弁済を受けたことを停止条件として、かかる停止条件が成就した時に発生する。
  - (3) 前二号の定めに拘わらず、弁済期日以前に、優先債権に関し期限の利益喪失事由が生じた場合には、AM債権は、優先債権（履行期の到来の如何を問わない。）がその債権額について全額の弁済を受けたことを停止条件として、かかる停止条件が成就した時に発生する。
2. 前項にかかわらず、優先債権が存在している場合で、かつ弁済期日に借入人について破産手続、民事再生法上の再生手続その他適用ある倒産手続が係属している場合には、AM債権は、優先債権に劣後するものとし、AM債権は、当該倒産手続におけるその配当順位が破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含む。以下同じ。）第99条第1項に規定する劣後的破産債権に後れるものとする。従って、AM債権は、破産手続においては破産法第99条第2項の約定劣後破産債権となり、再生手続においては民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含む。以下同じ。）第35条第4項の約定劣後再生債権となる。また、借入人について清算手続が開始されている場合には、劣後債権は、当該手続において、劣後債権に優先する全ての債権が、その債権額につき全額の弁済を受けたことを停止条件として発生するものとする。

3. 優先債権の全額が完済されるまでは、アセットマネジャーは、AM債権をもって、借入人がアセットマネジャーに対して有する債権と相殺することはできない。

第4条 (停止条件付抵当権設定契約に基づく抵当権の実行等)

1. 借入人は、信託契約が終了し、借入人が受託者から信託不動産の共有持分の移転を受けた場合には、信託契約に基づく信託不動産の受益者への共有持分移転に伴って、信託不動産の信託抹消の登記及び共有持分移転登記手続を行うとともに、かかる信託抹消の登記及び共有持分移転登記の申請と連件で、まず本件停止条件付抵当権設定契約に基づくシニアレンダーの第一順位の抵当権の設定登記（又は設定仮登記）の申請を同時に行い、次に本件停止条件付抵当権設定契約に基づくメザニンレンダーの第二順位の抵当権の設定登記（又は設定仮登記）の申請を行うものとし、受託者は、これに協力する。
2. レンダーは、抵当権を実行した場合（又は抵当権の目的とされる信託不動産を任意売却する場合）、ローン契約及び停止条件付抵当権設定契約に基づき、抵当権の目的とされる信託不動産を取得又は換価処分できるものとし、借入人はこれに対し一切の異議を述べず、レンダーの意向に従ってこれを換価処分し、その実行のために必要となる一切の手続に協力するものとする。
3. 停止条件付抵当権設定契約に基づく抵当権の実行によりレンダーが受領した金員は、各シニア貸付金の元本残高に比例して、各シニア貸付金債務に充当され、その後に残額がある場合には、当該残額がメザニン貸付金債務に充当されるものとする。
4. レンダー及び借入人は、本件貸付金債務が完済された場合には、速やかに各レンダーの停止条件付抵当権設定契約に基づく抵当権設定登記の抹消手続を行うものとする。

第5条 (信託受益権及び保険金請求権上に有する質権の行使等)

1. 本件貸付金債務が残存し、信託受益権質権設定契約に基づく信託受益権上の質権が存在する限り、レンダーは、第8条に基づくレンダーの決定に従い、ローン契約及び信託受益権質権設定契約（質権設定承諾書末尾規定を含む。以下同じ。）の規定に従い、信託受益権上の質権を、実行又は行使すること（又は質権の目的とされる信託受益権を任意売却すること）ができ、借入人はこれに対し一切の異議を述べず、必要となる一切の手続に協力するものとする。なお、メザニンレンダーは、シニア貸付金債務の全額が完済されている場合又はシニアレンダーが当該質権を実行するときこれと同時に進行する場合にのみ当該質権を実行できるものとする。
2. レンダーは、前項に従って信託受益権上の質権を実行した場合（又は質権の目的とされる信託受益権を任意売却する場合）、ローン契約及び信託受益権質権設定契約に基づき、信託受益権を取得又は換価処分できるものとし、借入人はこれに対し一切の異議を述べず、必要となる一切の手続に協力するものとする。
3. レンダーは、質権の目的とされる保険金請求権の任意売却の結果、保険金請求権を取得し又はこれが換価されること（保険金請求権の行使による保険金の受領を含む。）により全シニアレンダーのシニア貸付金債務の全額への充当を完了した後、なお保険金請求権の評価金額又は処分金額から当該評価又は処分に要した諸費用を控除して算出した金額（以下本項において「処分取得金等」という。）に余剰金（保険金請求権を評価して取得する場合には、処分取得金等がシニア貸付債務相当額を上回る場合における当該超過額を意味する。以下本項において同じ。）がある場合には、シニアレンダーはメザニンレンダーに対して当該余剰金を速やかに交付するものとし、メザニンレンダーのメザニン貸付金債務の全額への充当を完了した後余剰金になお残額がある場合には、メザニンレンダーは直ちに当該残額を借入人に交付するものとする。
4. 質権の実行により各レンダーが受領した金員は、各シニア貸付金の元本残高に比例して、各シニア貸付金債務に充当され、その後に残額がある場合には、当該残額がメザニン貸付金債務に充当されるものとする。
5. レンダーは、本件貸付金債務全てが完済された場合には、速やかに信託受益権質権設定契約及び保険金請求権質権設定契約に基づいてレンダーに交付された信託受益権証書、信託契約書等を借入人に対して返還する。
6. エージェントは、信託受益権質権設定契約及び保険金請求権質権設定契約に基づいてレンダーに交付された信託受益権証書、信託契約書等を各レンダーのために保管し、その原本保管証明を各レンダーに交付する。

第6条 (借入人の意思決定)

1. 借入人が、借入人関連契約（ローン契約を除く。）に関して、第三者（受託者を含む。）との間で指図、協議

又は承認その他の意思決定を伴う行為を行う場合には、当該借入人関連契約に特段の定めがない限り、全レンダーの事前の書面による同意を取得するものとする。但し、信託契約の受益者たる借入人及び指図代理人としてのアセットマネジャーが、受託者に対して行う指図・承諾・同意については、別紙2に全レンダー承諾事項として列挙される事項についてのみ、事前に全レンダーの書面による承諾を得ることを要するものとする。但し、受託者は、全レンダーの事前の書面による同意又は全レンダーの承諾の要否について確認する義務を一切負わない。

2. 前項に基づく全レンダーの同意・不同意について借入人は、必要となる一切の手續に協力するものとし、全レンダーの同意・不同意により借入人に損害が生じた場合であっても、全レンダーに故意又は過失がない限り、借入人はレンダーに対して損害賠償請求権を行使できないものとする。

#### 第7条 (レンダーによる意思形成)

1. ローン契約又は本契約においてレンダーによる指示、同意、承諾又は承認が必要とされる場合の各レンダーの意思形成の方法は以下のとおりとする。
  - (1) アセットマネジャーは、ローン契約又は本契約に定めるレンダーの指示、同意、承諾又は承認が必要な事態が生じたと判断した場合、レンダーに対して、10営業日以上の期日（以下「レンダー回答期日」という。）を定めて全レンダーの意思形成を要請する通知を第14条に記載された通知先へ書面により行うものとする。
  - (2) 前号の通知を受けた各レンダーは、レンダー回答期日までに、アセットマネジャー及び他のレンダーに対して自らの意思を通知するものとする。なお、他のレンダーから協議の申し入れがあった場合には、全レンダーは、当該事項について誠実に協議を行った上でその意思形成を行わなければならないものとする。また、レンダー間の協議は、電話会議その他の方法によることもできる。
  - (3) 借入人及びアセットマネジャーは、レンダー回答期日を経過しても決定内容の通知がアセットマネジャーに対してなされない場合、当該レンダーについて承認の意思決定があったものとみなすことができる。
2. 第1項にかかわらず、第(1)号に定める事項及びローン契約又は本契約においてシニアレンダーのみの意思形成が必要とされる場合、シニアレンダーは第(2)号以下の規定に基づいてシニアレンダーの総意を決定するものとし、レンダーはかかるシニアレンダーの意思に基づいて、借入人に対する指示、同意、承諾又は承認等を行うものとする。
  - (1) シニアレンダーの総意のみに基づいて、借入人に対する指示、同意、承諾又は承認等を行う事項は以下のとおりとする。
    - ① 第9条第2項に規定する売却等指図権限の行使がシニアレンダーのみの意思に限る旨の通知を受託者が受領した場合の売却等指図権限の行使に関する意思決定
    - ② 本件担保契約に基づく担保権実行に関する事項（但し、シニア貸付金債務が完済された場合は除く。）
    - ③ シニアローン契約に係る期限の利益喪失事由（発生により当然に期限の利益を喪失する事由を除く。）が生じた場合において、シニア貸付金債務について期限の利益を喪失させるか否かの意思決定
  - (2) アセットマネジャーは、ローン契約又は本契約に基づきシニアレンダーの意思形成が必要な事態が生じたと判断した場合、シニアレンダーに対して、10営業日以上の期日（以下「シニアレンダー回答期日」という。）を定めてシニアレンダーの意思形成を要請する通知を書面により行うものとする。
  - (3) 前号の通知を受けたシニアレンダーは、シニアレンダー回答期日までに、アセットマネジャー及び他のレンダーに対して自らの意思を通知するものとする。
  - (4) シニアレンダーからの回答の結果、全員の意見が一致した場合には、これを全シニアレンダーの意思とする。借入人及びアセットマネジャーは、シニアレンダー回答期日を経過しても決定内容の通知がアセットマネジャーに対してなされない場合、当該シニアレンダーについて承認の意思決定があったものとみなすことができる。
3. 前二項にかかわらず、以下に定める事項については、メザニンレンダーの意思に基づいて、借入人に対する指示、同意、承諾又は承認等を行うものとする。
  - (1) 別紙3の各規定に基づきメザニンレンダー等が売却等指図権限を行使しうる期間における、売却等指図権限の行使に関する意思決定
  - (2) その他メザニンレンダーのみに関する事項であって、シニアレンダーの利益に悪影響を及ぼさない事項

第8条 (信託契約に係る指図等)

1. 借入人は、信託契約に基づく信託不動産の管理・運用についての受託者への指図権・同意・承諾その他一切の権限（以下「指図権等」という。）の代行の全部をアセットマネジャー（以下「指図権者」という。）に委託し、指図権等の代行に必要な権限を付与する。また、受託者はプロパティ・マネジメント契約に基づき各信託不動産の管理・運用業務の一部又は全部をプロパティマネジャーに委託する。
2. 受託者が、アセットマネジャーによる指図等及び本契約のいずれにも基づかずに、信託財産から支出し、信託財産内に積立て、その他の行為を行う場合（但し、公租公課の支払い、送金手数料の支払い、信託報酬の受入れについては、この限りでない。）には、事前に、借入人に対して書面にてその詳細を通知する。
3. 受託者が受益者たる借入人に対して本契約又は信託契約に基づき金銭の追加信託その他金銭の支払いの請求をする場合には、受託者は、合理的な支払期限を書面上明記した上で行うものとする。
4. 信託契約に基づき受託者が借入人に対して行う通知・報告はアセットマネジャーに対して行うものとし、受託者によるアセットマネジャーに対する通知・報告をもって、借入人に対する通知・報告とみなすものとする。アセットマネジャーはかかる通知・報告を受領した場合には、直ちに、その写しを各レンダーに交付しなければならない。但し、受託者が前項に定める売却等指図権限の行使をアセットマネジャーではなくレンダーの意思に基づく旨の書面による通知を受領した場合には、信託契約に基づき受託者が受益者たる借入人に対して行う通知・報告はアセットマネジャー及び各レンダーに対して行うことを要し、受託者によるアセットマネジャー及び各レンダーに対する通知・報告をもって、受益者たる借入人に対する通知・報告とみなすものとする。

第9条 (売却手続)

本契約当事者は、信託契約における信託不動産又は信託受益権の売却手続が、添付別紙 3 記載の方法に従い行われ、また、受託者及びアセットマネジャーは同別紙記載のとおり信託不動産又は信託受益権の売却を行うことを確認し、同別紙においてレンダーが売却指図権限を保有することとなる場合は、アセットマネジャーはかかる売却活動を行ってならず、受託者は、レンダーの指図等に従わなければならない。

第10条 (エージェント業務)

1. レンダーは、エージェントに対し、以下の業務（以下「エージェント業務」という。）を委託する。
  - (1) 契約書等の保管  
エージェントは、ローン契約及び本件担保契約に係る契約書の原本（但し、レンダー又は借入人が原本を保有するものを除く。）を、レンダー及び借入人のために保管するものとし、速やかに当該契約書の写し及び当該契約書の保管証明書を交付するものとする。また、エージェントは、本契約、ローン契約及び本件担保契約に基づいて借入人から受領した書類のうち、エージェントのみが原本を保管するものを、レンダーのために保管するものとし、速やかに当該書類の写し及び当該書類の保管証明書を各レンダーに交付するものとする。
  - (2) エージェント判断事項の実行  
エージェントは、第 8 条第 4 項に基づきエージェントが自らの判断に基づき行うことができる事項についての事務を、自らの判断に基づき遂行し、各レンダーに対し、当該事務遂行に関して作成又は受領した書類の写しを交付するとともに、その結果を報告するものとする。
  - (3) 分配手続き  
エージェントは、第 3 条の 2 にしたがって、本件貸付金債務の弁済に係る金銭を各レンダーに対して分配する。
2. 借入人は、エージェントに対して、各利息計算期間に係るエージェントフィーとして、当該利息計算期間の末日の利払日に●円（消費税別）を支払うものとする。

第11条 (エージェントの辞任及び解任)

1. エージェントは、やむを得ない事情がある場合には、レンダー、アセットマネジャー及び借入人に対して書

面による通知を行うことにより、エージェントを辞任することができるものとする。但し、本条の定めに従い、後任のエージェントが指名され、当該エージェントがその就任を承諾するまでは、当該辞任の効力は発生しないものとする。

2. エージェントを除く他の全レンダーは、エージェントが本契約上の重要な義務に違反した場合、その他正当な理由がある場合には、借入人及びエージェントに対して書面による通知（但し、エージェント以外の他の全レンダーが署名又は押印した書面に限るものとする。）を行うことにより、エージェントを解任することができる。この場合、前項但書の規定を準用する。
3. エージェントを除く他の全レンダーは、第1項に定める通知をエージェントから受領した場合又は前項に定める通知をエージェントに対して行った場合、借入人と協議し、借入人の同意を得たうえで、後任のエージェントを指名することができるものとする。この場合、後任のエージェントは、原則としてシニアレンダーの中から指名されるものとする。
4. 第1項又は第2項による通知後30日以内に、前項に基づき後任のエージェントが指名されない場合又は後任のエージェントとして指名された者がその就任を承諾しない場合には、エージェントは、借入人と協議し、借入人の同意を得たうえで、エージェントを除く他の全レンダーに代わって、後任のエージェントを指名することができるものとする。
5. 後任のエージェントに指名された者がその就任を承諾した場合には、後任のエージェントがエージェントに代わって、本契約に従い、エージェントとしての権利を行使し義務を負うものとする。かかる後任のエージェントが就任し、かつ、エージェントが、その保有及び保管している全ての書類及び契約書を後任のエージェントに交付し、その旨全レンダーに書面にて通知した時点で、エージェントは、本契約上の義務及び債務から免責されるものとする。
6. 本条に基づき後任のエージェントが就任した場合、後任のエージェントに支払われるエージェントフィーの金額は、原則として別途借入人と後任のエージェントの間で合意される金額によるものとし、後任のエージェントの就任までにかかる合意に至らない場合には、エージェントが借入人との間で合意したエージェントフィーの金額（但し、後任のエージェントがエージェント業務を遂行した実日数につき1年を365日とする日割計算による。）によるものとする。

#### 第12条（契約変更）

1. 本契約当事者は、自己が当事者となる本件関連契約を解除若しくは失効させ、又は修正若しくは変更すること（但し、明らかな誤記又は軽微な修正及び変更を除く。）は、全レンダーの書面による同意を得なければ、これを行うことができない。但し、受託者による信託契約の終了及びプロパティ・マネジメント契約に基づく解除はこの限りでない。なお、受託者は、信託契約第31条第2項第2号及び第10号に規定する終了事由が発生した場合は、全レンダーとの間で終了事由の治癒方法等について協議するものとし、かかる協議が30日を経過しても整わないときに限り、受託者は本信託契約を解除のうえ終了させることができる。なお、各レンダーは、合理的な理由がない限りかかる同意を拒むことができないものとする。
2. 本契約の変更には、本契約の全当事者の合意を要するものとする。

#### 第13条（費用負担等）

1. 本契約の作成、締結、変更若しくは修正に関して生じた合理的範囲の諸経費（弁護士費用を含むが、これに限られない。なお、貸付実行日までの本件関連契約の作成及び締結に際して生じるレンダーの弁護士費用は、本契約に基づくレンダーの権利の保全・行使又は債務不履行事由の存否の確認に要したレンダーの弁護士費用とあわせて、合計で●円を上限とする。）は、借入人がこれを負担するものとする。本契約又は本件担保契約に基づくレンダーの権利の保全、行使又は債務不履行事由の存否の確認に要した合理的範囲の費用は、借入人がこれを負担するものとする。
2. レンダーが、それら全員のために借入人が支払うべき費用を立替えた場合には、借入人は当該費用について直ちにレンダーに対して補償するものとする。この場合において、借入人に当該費用を填補する資力がないときは、各レンダーが当該時点においてローン契約に基づき借入人に対して有する残存債権額に従って按分してこれを負担するものとする。

#### 第14条（通知等）

1. 本契約の当事者に対する本契約に基づく通知その他の連絡は、下記に記載する所在地（本契約締結後、当事者がその所在地を変更し、これを本条に規定する方法により他の当事者に通知した場合、かかる変更後の所在地とする。）宛に、郵便、バイク便、電子メール、ファクシミリ等又は直接交付にてこれを行う。但し、レンダー承諾事項に関する通知及び借入人のレンダーへの支払に関する通知（エージェン特によるレンダーへの通知も含む。）について電子メールによる通知を行う場合には、ファクシミリその他の通信手段を併用しなければならない。
- (1) レンダー宛の場合  
別表A記載のとおり
  - (2) エージェン特宛の場合  
別表A記載のとおり
  - (3) 借入人宛の場合
  - (4) 受託者宛の場合
  - (5) アセットマネジャー宛の場合
2. すべての通知は、第1項の手段により送付され、当該通知が実際に受領された時点をもってその効力が発生するものとする。但し、通知その他の連絡が書留速達郵便にてなされた場合は、その名宛人に対しその連絡先住所宛に当該通知が投函された日の翌営業日に当該名宛人に到達したものとみなして、その効力が発生するものとする。また、通知その他の連絡がファクシミリ又は電子メールにより送信された場合には送信日（但し、送信エラーにより送信が完了しなかった場合を除く。）、直接交付による場合にはその交付日にその効力が発生するものとする。

第15条 （本契約の優越性等）

本件関連契約と、本契約の内容との間に矛盾又は相違が存する場合には、当該事項について本契約の定め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。なお、シニア貸付金債務が完済された場合には、文脈によって必要に応じて、本件関連契約に係るシニアレンダーに関する規定をメザニンレンダーに関する規定と読み替えるものとする。

第16条 （破産申立て等の禁止）

1. 本契約当事者は、本件貸付金債務が完済されてから1年と1日が経過する日まで、借入人につき、破産法上の破産手続開始又は民事再生法上の再生手続開始若しくはこれに類する倒産手続（私的整理及び将来制定される倒産手続も含む。）の申立てを行わないものとする。
2. 本契約に別途定める場合又はレンダーの承諾ある場合を除き、受託者及びアセットマネジャーは、本件貸付金債務の全額が完済されるまでの間、借入人の資産に対する担保権の取得並びに差押、仮差押、仮処分その他の強制執行手続及び保全処分手続を申し立ててはならないものとする。

第17条 （守秘義務）

本契約当事者は、適用のある法令、規則若しくは通達、行政庁の指導、裁判所の判決、決定若しくは命令により開示する場合、本件貸付にかかるアレンジャー、弁護士・会計士・税理士・不動産鑑定士等のアドバイザー、借入人の事務受託業者、アセットマネジャー、レンダーの親会社、レンダーからの債権の譲受人（候補者を含む。）、信託受益権の譲受人（候補者を含む。）、匿名組合員若しくは出資により匿名組合員となろうとする者に開示する場合又は当事者間で別途合意する場合を除き、他の当事者の書面による事前の同意なくして、本契約の条項、本契約に基づく取引の内容、及び本契約に基づき、又はこれに関連して他の当事者から受領した機密情報一切につき、これを第三者に対し、開示又は漏洩してはならない。なお、本契約に基づいて、他の当事者の書面による事前の同意なくして開示できる場合、又は書面による事前の同意を取得した上で開示する場合であっても、その開示対象となる機密情報の範囲及び開示先等については、開示する目的を達成するために必要最小限度でなければならないものとする。

第18条 （本契約の有効期間）

本契約の有効期間は、本契約の締結日から本件貸付金債務全てが完済されるまでとする。

第19条 （準拠法及び管轄裁判所）

1. 本契約に基づく当事者の権利義務は、日本法に準拠し、日本法に従って解釈されるものとする。
2. 本契約の当事者は、本契約又は本契約に基づく当事者の権利義務に関する訴訟その他の法的手続につき、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。
3. 本契約に定めのない事項又は本契約の諸条項若しくは本契約に基づく権利義務に関し疑義を生じた場合、本契約の当事者は、誠意をもって協議する。

(以下本頁余白)

SAMPLE

以上を証するために本契約を●部作成し、本契約の当事者は頭書の日付において下記に署名し、それぞれ各1部を保管する。

2009年 6月30日

レンダー：

エージェント：

借入人：

受託者：

アセットマネジャー：

SAMPLE