

## 地方証券化特定目的会社

### 特定資産の流動化に関する計画

本資産流動化計画（以下「本計画」という）において「法」とは、資産の流動化に関する法律（平成10年6月15日法律第105号、その後の改正を含む）を意味し、「本特定目的会社」とは、●●特定目的会社を意味する。

資産流動化計画の必要的記載事項は、金融庁の事務ガイドライン（金融庁のホームページから入手可能である。以下「事務ガイドライン」という。）9A「特定目的会社、特定目的信託（SPC、SPT）関係」の別紙様式集内に収録されている「資産流動化計画の記載内容についてのチェックリスト」に記載されているので、その都度最新のものを参照して、記載事項に漏れがないかを確認すべきである。

以下の流動化計画の記載例は、平成20年1月現在の事務ガイドラインのチェックリストに沿って項目を設定している。

#### 前提条件

この資産流動化計画は、わかりやすくするために、稼動不動産のシンプルなストラクチャーを想定している。ストラクチャーの概要は以下のとおりである。

- (1) 特定資産は現物不動産のみとする。
- (2) 物件取得代金は金10億円（土地3億円、建物7億円）＋消費税金3500万円とする。
- (3) 物件取得日を平成21年6月30日として、スケジュールを組む。
- (4) 期中の物件管理費に5000万円ほどかかる予定である。
- (5) 物件取得代金の支払及び期中管理費の支払のため、優先出資を総額3億8500万円、特定社債を総額1億円発行し、かつ、総額6億円の特定目的借入れを行う（特定目的借入れはSPC法上マストではないが、例としてALP上は記載する）。
- (6) 物件は、3年後に売却するものとする。
- (7) 期中の物件管理及び売却については、信託銀行ではなく、オリジネーターたる不動産会社（宅地建物取引業者）に委託する。
- (8) 期中の賃料等の収益及び売却代金をもって、特定目的借入れに係る債務及び特定社債に係る債務を返済し、優先出資社員に対し利益配当及び残余財産の分配を行う。

なお、優先出資や特定社債の発行スケジュールは私募取扱者や払込金取扱金融機関（優先出資のみ）の事務手続きの流れにもよるので、これらの当事者と協議のうえ、スケジュールを決定する必要がある。

|  |   |
|--|---|
| <p>1. 計画期間に関する事項</p> <p>(1) 資産流動化計画の計画期間<br/>計画期間は、平成21年6月15日から平成25年6月14日まで（5年間）とする。</p> <p>(2) 資産の流動化に係る業務の開始期日として定める年月日<br/>平成21年6月15日を業務の開始日とする。</p> <p>(3) 上記(1)及び(2)について変更を禁止する場合は、その旨<br/>上記(1)及び(2)については、変更を禁止しない。</p> <p>2. 優先出資の発行等に関する事項</p> <p>(1) 優先出資の発行を予定する場合はその旨<br/>優先出資を発行する予定がある。</p> | <p>資産流動化計画の計画期間（資産の流動化に係る業務の開始期日から終了期日までの期間）を記載する必要がある。特定目的会社における「資産の流動化に係る業務」とは、一連の行為として、特定目的会社が資産対応証券の発行若しくは特定目的借入れにより得られる金銭をもって資産を取得し、これらの資産の管理及び処分により得られる金銭をもって、特定社債、特定約束手形、特定目的借入れの債務を履行し、優先出資の利益の配当及び消却のための取得又は残余財産の分配を行うことと定義されている（法第2条第2項）ため、ここではこの業務を行う期間を記載することになる。</p> <p>計画期間の始期（資産の流動化に係る業務開始期日）は、最初に発行する資産対応証券（優先出資、特定社債又は特定約束手形をいう。なお、特定出資は資産対応証券ではない。）の発行に係わる勧誘開始日、特定目的借入日又は特定資産の取得日のいずれか早い日と考えられる。</p> <p>もっとも、実務的には優先出資を発行する場合には、勧誘開始日を特定することが難しいこともあり、優先出資の発行に係わる払込日とされている場合が多い。5.2.3に記載したように、優先出資については、株式会社における成立後の新株発行の場合と異なり、払込金保管証明制度が採用されていることから（法第41条第6項、会社法第64条）、優先出資金の払込から払込金取扱金融機関による払戻し（払戻しによって初めて特定目的会社が自由に当該資金を使用できるようになる。）までに時間がかかるため、特定資産の取得に優先出資を利用する場合は、特定社債の発行日、特定目的借入日及び特定資産の取得日より優先出資の払込日が先に来るのが一般的である。そこで、特定資産の取得に優先出資を利用する場合で、業務開始届出の時点で優先出資払込日がわかっている場合は、その日を記載する。</p> <p>しかし、例えば登録免許税の減税証明書の取得に時間がかかることが見込まれ、物件取得時より相当早い時期に業務開始届出をしなければならないような場合、資金調達の内訳（特定社債、特定目的借入れ、優先出資の内訳）や、発行スケジュールが決まっていないこともある。</p> <p>計画期間の終了日は、資産流動化計画に従って、優先出資の消却、残余財産の分配並びに特定社債、特定約束手形及び特定目的借入れに係る債務の履行を完了する日をいう（施行規則第12条第1号）。もっとも、特定資産の売却処分時期が予め特定されているような場合を除き、実際の業務終了日を特定するのは難しい。従って、計画期間の終了日は最初から確定しなければならないが、ある程度見込み期間的な要素がある。</p> <p>現物不動産又は不動産信託受益権を特定資産とする場合の計画期間の最長は50年であるが（施行令第3条第3号）、見込みだからといって安易に50年とすれば良いわけではない。</p> <p>業務の開始日として記載する日は、前号の資産流動化計画の計画期間の始期と一致するはずである。</p> <p>6.1.2において解説するように、資産流動化計画の変更の方法について、法律上は、一定の事項を除き社員総会決議による方法が原則とされており、「資産流動化計画にその変更ができない旨の定めがあるもの」について例外的に社員総会決議による変更が禁止される構造になっている（法第151条第1項、第2項第3号）。その例外を定めるのが本号であり、社員総会決議による変更を禁止したい場合には、本号に「変更を禁止する」と記載すればよい。もっとも、「変更を禁止する」と記載した場合にも、一切当該項目の変更ができないわけではなく、利害関係人（特定社員、優先出資社員、特定社債権者、特定約束手形の所持人及び特定目的借入れに係る債権者をいう。一般借入れに係る債権者は含まれない。）全員の事前の書面による承諾がある場合には変更が可能である。</p> <p>もっとも、手続に手間がかかることから（詳細は後述する。）、法が原則とする社員総会決議による計画変更はあまり行われていないのが実態であるが、利害関係人の数が多く、全員から事前承諾を取得することが現実的でないような場合には、当該方法によらざるを得ない場合もあるので、社員総会決議による計画変更をあえて禁止する必要まではないと思われる。</p> <p>優先出資の発行は、前述のように「資産の流動化に関する業務」（法第2条第2項）に該当するため、業務開始届出後にはじめて可能となる（法第4条第1項）。</p> <p>特定目的会社においては、優先出資を発行するには、資産流動化計画の定めるところに従い、取締役の決定（取締役が数人あるときは、その過半数をもってする決定）により募集事項を決定する必要がある（法第39条第1項）。もっとも株式会社における新株発行の場合と異なり、取締役決定で定めるべき募集事項が何かについては法定されていない（会社法第199条第1項参照）。しかし、法が資産流動化計画に従ってのみ優先出資を引き受ける者の募集をすることができることと定めていることから、募集条件に関する事項は全て資産流動化計画に記載されていることが前提とされている。</p> <p>優先出資を発行する予定がない場合は、「優先出資を発行する予定はない。」と記載し、以下の(2)から(12)の記載は不要となる。</p> |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
| <p>(2) <b>総口数の最高限度</b><br/>優先出資の総口数の最高限度は、100,000 口とする。</p> <p>(3) <b>優先出資の内容</b></p> <p>(a) 利益の配当については、以下の通りとする。<br/>利益の配当については、配当額の全額を優先出資社員に口数の割合に応じて均等な額で分配する。<br/>なお、後記第9項(2)により、特定社員はあらかじめ利益の配当を受ける権利を放棄するため、特定社員への利益配当は行わない。</p> <p>(b) 残余財産の分配については、以下の通りとする。<br/>残余財産の分配については、全額を優先出資社員に口数の割合に応じて均等な額で分配する。<br/>なお、後記第9項(2)により、特定社員はあらかじめ残余財産の分配を受ける権利を放棄するため、特定社員への残余財産の分配は行わない。</p> | <p>ここは、「最高限度は、〇口とする。」と記載し、ある程度柔軟に書くことが多い。下記(3)で説明するように数種類の優先出資を発行する場合は、ここでは全種類を合算した優先出資の総口数を記載する。</p> <p>ここでいう総口数の最高限度とは、以前の商法にあった授權資本という概念ではないので、実際に発行する優先出資の4倍以下に抑えなければならないといったこともない。従って各取引に応じてある程度大枠で記載しておく。しかし、最高限度だからといって、発行する予定もないのに多めに記載すればよいものではない。原則としては、(6)に記載する各発行ごとの発行口数の合計額と連動することになるが、各発行ごとの発行口数については未確定である旨の記載も許されるから、必ずしもその合計額でなければならないというわけではない。</p> <p>優先出資の内容としての最低限の必要的記載事項として、事務ガイドラインは、①利益の配当と②残余財産の分配の方法を定めている。</p> <p>優先出資の種類が1種類の場合、ここで重要なのは、優先出資の内容が特定出資との関係でどう優先するのかという点である。優先出資は、法において「特定目的会社の利益の配当又は残余財産の分配を特定社員に先立って受ける権利を有しているもの」と定義されていることから(法第2条第5項)、利益の配当又は残余財産の分配の少なくともいずれか一方は特定出資に優先している必要がある。上記の記載例では、特定社員は、利益の配当及び残余財産の分配を受ける権利の両方とも放棄することとしているが、特定社員は必ずこれらの権利を放棄しなければならないものではないし、どちらか一方のみを放棄することもできる。しかし、特定出資は資産対応証券ではないことから、特定出資の払込金は特定目的会社の資産の取得代金の支払に利用できないこと、また、特定目的会社の倒産隔離の観点から、特定資本金については、最低限の金額のみを発行して、有限責任中間法人(一般社団法人及び一般財団法人に関する法律の施行後は一般社団法人)に特定出資を保有させるケースが多いことから、特定社員に利益の配当や残余財産の分配を行う要請が少なく、特定社員については利益の配当及び残余財産の分配を受ける権利の両方とも放棄するケースが多い。そして、特定社員がこれらの権利の両方又は一方を放棄する場合には流動化計画に記載する必要があるが(施行規則第21条第2号)、事務ガイドラインのチェックリストの項目では、別項として記載する箇所があるので(第9項(2))、本号において重ねて記載しなければならないわけではない。しかし、上記記載例のような形で特定出資の内容と連動させて記載することで、優先出資の内容を明確化させることができるので、このような記載方法を採用している。</p> <p>また、法は、資産流動化計画に記載し、当該記載に従って発行することを条件として、発行時期、利益の配当、消却、残余財産の分配その他の事項について種類の異なる優先出資を発行することを認めているので(法第206条、施行規則第92条第1号)、優先出資を種類分けして、優先出資内で優先劣後構造をとることもできる。例えば、A号、B号の2種類の優先出資を発行し、各事業年度末日において、まずA号優先出資を有する優先出資社員にB号優先出資を有する優先出資社員に優先してA号優先出資1口につき当該払込金額に5%(年率)を乗じて算出した額に満つるまで法に基づく配当可能利益を配当し、残額がある場合にその残額をB号優先出資を有する優先出資社員にB号優先出資の口数の割合に応じて均等な額で分配するといった利益配当ルールが考えられる。このような利益配当の優先劣後構造を用いる場合、当期の配当可能利益がA号優先出資(利益配当において優先する優先出資)に与えられた配当枠に満たない場合に、当該不足額が翌期に繰り越されて優先的に配当されるようにするか(いわゆる累積型)、若しくは不足額の優先配当権は消滅するのか(非累積型)といった点も問題となりうる。優先出資内の優先劣後構造や、優先出資と特定出資の優先劣後構造は、株式会社の普通株と種類株における優先劣後構造と発想は同じである。「その他の事項について種類の異なる優先出資」としては、議決権の内容の異なる優先出資が考えられる。例えば、定款で、ある種類の優先出資を有する優先出資社員に限り取締役選任・解任の議決権を付与することなどである。種類の異なる優先出資を発行する場合には、必ずしも定款に記載する必要はないが(定款に任意的に記載することはできる)、資産流動化計画には記載しなければならない。</p> <p>また、内容の異なる2以上の種類の優先出資を発行する場合、利益の配当又は残余財産の分配についての優先的内容及び消却に関する規定(後記本項(9)(a)ないし(c)参照)が優先出資発行登記事項となるため(法第42条第1項第2号。1種類の場合で優先出資社員名簿管理人を置かない場合には、法人登記には優先資本金の額が記載されるのみである。優先出資の内容は同じで発行時期のみを異にする優先出資を発行する場合は、内容は登記されない。)、記載内容が法務局において受理されるような内容になっているかについても事前に確認しておく必要がある。一般的に、数種の優先出資を発行する場合の必要的登記事項である利益の配当についての優先的内容と残余財産の分配についての優先的内容については、資産流動化計画の本号の記載内容をそのまま登記に反映することになるので、結局、資産流動化計画を作成する段階で、登記可能な内容かどうかについても検討しておく必要があることになる。</p> <p>なお、本号の記載事項は未確定とすることはできない。</p> <p>計画期間の途中で異なる種類の優先出資を新たに創設することも、利害関係人全員の承諾に基づく計画変更か(法第151条第3項第2号)、又は社員総会決議に基づく計画変更(法第151条第1項)を行えば不可能ではないが、不利益を受ける既存優先出資社員がいる場合には、その者の承諾を得られなかったり、反対優先出資社員による買取請求権(法第153条)の行使がなされることも予想されるため、現実問題としては難しい場合もある。</p> |
|--|---|

|   |   |
|---|---|
| <p>(4) <b>種類ごとの総口数の最高限度</b><br/>発行時期を異にする場合を除き、優先出資は一種類とする。<br/>総口数の最高限度は、100,000口とする。</p> <p>(5) <b>各発行ごとの発行時期</b><br/>(a) 第1回優先出資の発行時期は、平成21年6月26日とする。<br/>(b) 第2回以降の優先出資の発行時期は、未確定である。</p> <p>(6) <b>各発行ごとの種類別の発行口数、払込金額又はその算定方法及び募集等の方法</b><br/>(a) 第1回優先出資の発行口数は、7,700口とする。<br/>(b) 第2回以降の優先出資の発行口数は未確定である。<br/>(c) いずれの発行においても払込金額は優先出資1口につき金50,000円とし、募集等の方法は、全ての発行口数につき国内における少人数私募の方法により取得の申込みの勧誘が行われる。</p> <p>(7) <b>各発行により調達される資金の使途</b><br/>優先出資の発行により調達される資金は、特定資産の取得及び取得に係る費用、優先出資発行費用、特定目的借入れの利息及び元本の支払、特定社債の償還又は利払、特定目的会社設立及び維持に関する費用及び特定資産の管理・運営・処分に関する費用への支払を主たる目的とする。</p> | <p>前述のように、優先出資は色々な種類のものが発行可能であるため、種類ごとに発行可能口数の限度を書く。優先出資の内容としては1種類であるが、複数回の発行時期がある場合には、上記のような記載例となる。これは種類分けをしていないとしても、第1回優先出資、第2回優先出資、第3回優先出資は種類として違うので（施行規則第92条第1号参照）、発行時期を何回かに分けて発行する場合は法律上は別の種類ということになるため、このような書き方をするのである。</p> <p>優先出資の場合、上記の(1)～(4)までの事項は未確定とすることはできないことに注意が必要である。</p> <p>優先出資の発行時期は、優先出資の発行登記申請日を記載する。そして、優先出資発行登記申請の必要書類として、優先出資の内容、発行時期（＝登記申請日）、発行口数等が記載され、かつ、財務局の受理印のある資産流動化計画の写しに特定目的会社の取締役が原本証明を付したものが必要となることから、優先出資を発行する場合は、業務開始届出（又は資産流動化計画の変更届出）の前に予め登記申請日を決めて、資産流動化計画に記載しておく必要がある。</p> <p>本号は、未確定とする記載が許される事項である。例えば、建築中の建物の完成引渡しごろに優先出資を発行する場合や、期中に不測の事態が生じた場合に優先出資を追加発行する場合などに備え、第2回以降の優先出資の発行時期を未確定としておくケースが多い。業務開始届出時に優先出資の発行日が全く決まっていない場合は、第1回の発行時期を未確定にすることも可能である。</p> <p>資産流動化計画に記載すべき事項のうち、未確定事項の記載が許されるものについては、未確定事項にすると、その内容を確定するための要件と手続を資産流動化計画に記載することが要求されるが（施行規則第13条第11号。本項(12)参照）、資産流動化計画の変更手続は簡便になる。すなわち、特定目的会社の管理の煩雑さの一つとして資産流動化計画の変更手続が挙げられるが（6.1.2参照）、このような未確定事項の確定手続による場合は、資産流動化計画記載の要件を充足し、記載された手続を踏めば、社員総会決議も利害関係人全員の承諾もなしに資産流動化計画を変更することができる（法第151条第3項第3号、施行規則第79条第2項第2号）。例えば、本項(12)のように取締役による決定のみで確定することができる手続を規定することも可能である。</p> <p>機動的な資金調達を可能にする観点からは、資産流動化計画の中でどの項目を未確定にすることができて、何を未確定にできないかをよく検討し、案件の特徴を勘案して、期中の不測の事態にも耐えられるような計画を作成することが大事である。</p> <p>本号には、各回（及び数種類の優先出資を発行する場合には各号）優先出資の発行口数、1口当たりの払込金額（又はその算定方法）及び募集等の方法を記載する。</p> <p>払込金額とは、優先出資1口と引換えに払い込む金銭をいう（法第39条第2項）。1口あたりの払込金額については、平成17年度の法改正により額面制度が廃止されたため、金額の制限はない。しかし、額面制度があった時代の名残で、現在でも1口50,000円に設定するケースが多いようである。</p> <p>募集等の方法とは、優先出資の取得の申込みの勧誘の方法の意味であり、5.8.2に記載するように、募集（公募）、適格機関投資家向け私募、又は少人数私募の3種類の方法があるので、そのいずれかを記載する。</p> <p>また、上記記載例においては、もっともポピュラーな少人数私募を前提としているが、「全ての発行口数につき国内における少人数私募」と記載しているのは、導管性要件を満たすためである。租税特別措置法上、特定目的会社が配当金の損金算入が認められるための要件として、資産流動化計画において、当該優先出資の発行価額の総額のうちに国内において募集される優先出資の発行価額の占める割合が100分の50を超える旨の記載があることが要件とされている。そこで、資産流動化計画上、優先出資の募集等の方法として、募集（公募）、適格機関投資家向け私募又は少人数向け私募という区分に加え、租税特別措置法上の導管性要件である「過半数の国内募集」に該当する旨の記載をしなければならない。</p> <p>本号も未確定とすることが可能である。</p> <p>ここはある程度自由に書いていいところである。本号も未確定とすることが可能であるので、例えば、第1回優先出資の資金使途と、第2回優先出資の資金使途を分けて記載し、第2回以降の資金使途が未確定なのであれば、その部分だけ未確定としておいてもよい。その場合は、追加発行を決定する際にその分の資金使途についても確定する必要がある。</p> |
|---|---|

|  |   |
|--|---|
| <p>(8) 募集優先出資を引き受ける者に対する特に有利な発行に関する事項その他各発行ごとの発行条件に関する事項</p> <p>(a) 第1回優先出資<br/>募集優先出資を引き受ける者に対して優先出資の特に有利な発行は行わない。</p> <p>(b) 第2回以降の優先出資<br/>未確定である。</p> <p>(9) 優先出資の消却又は併合に関する事項</p> <p>(a) 利益消却を予定する場合は、その旨及び利益消却に関する事項<br/>法第47条第2項の規定による優先出資の消却は予定しない。</p> <p>(b) 簡易減資消却を予定する場合は、その旨及び簡易減資消却に関する事項<br/>法第110条の規定による優先出資の消却を予定する。簡易減資消却の内容は、消却に要する金額を、消却を希望する優先出資社員が保有する優先出資の中から、優先出資1口につき金50,000円で任意買入消却する。</p> | <p>優先出資の払込金額が当該優先出資を引き受ける者に特に有利な金額である場合には、取締役は、社員総会において、当該払込金額でその者の募集をすることを必要とする理由を説明し、当該社員総会の決議によって、当該優先出資の種類、口数及び払込金額を定めなければならない(法第39条第2項)。これは、いわゆる有利発行に該当する場合の規定である。第2項の冒頭で説明したように、優先出資の募集については、資産流動化計画の定めるところに従い、取締役の決定により行うのであるが、既存優先出資社員以外の第三者又は既存優先出資社員の一部の者に対して安い払込金額で優先出資を発行すると、既存優先出資社員の経済的利益を害するおそれがある。そこで、払込金額を当該優先出資を引き受ける者に特に有利な金額とする場合には、社員総会の特別決議を必要としているのである(法第60条第3項第2号)。この社員総会においては優先出資社員も議決権を有する(法第39条第3項)。</p> <p>上記趣旨から、資産流動化計画でも、有利発行を行う場合の発行条件を記載することが要求されている(施行規則第13条第8号)。</p> <p>本号についても未確定とすることが可能であるが、本項(12)において確定するための要件と手続きを取締役の決定としたとしても、上記社員総会決議を省略することはできない。</p> <p>ここでは(a)利益消却、(b)簡易減資消却、(c)仮清算消却、(d)優先出資の併合関係について記載するが、非常に技術的な部分でもある。</p> <p>「優先出資の消却」とは、特定の優先出資を消滅させる会社の行為である。</p> <p>特定目的会社においては、会社が優先出資の消却を行うことができる場合を、①社員総会の決議に基づく優先資本金の額の減少の際に行う場合(法第109条)、②簡易減資消却による場合(法第110条)、③利益消却による場合(法第47条第2項)、④仮清算消却による場合(法第159条)の4つに限定されている(法第47条第1項)。</p> <p>このうち、利益消却とは、優先出資社員に配当すべき利益をもって会社が優先出資を買い受けて消却することである(法第47条第2項)。通常、行われていないので、上記記載例のように「予定しない」などと記載する。利益消却を予定する場合には、どのような方法で利益消却を行うかを記載する必要がある。消却方法は、会社が「買い受けて」消却することが条件であるが、例えば、消却予定数、出資者平等の原則を充たすために全優先出資社員に消却を受ける機会を与えるべきこと、希望者が多い場合に競争入札によること、消却価格あるいはその計算式などを消却に関する事項として記載することが考えられる。</p> <p>簡易減資消却とは、法第110条の規定による取締役の決定をもって、優先出資の消却を伴う優先資本金の額の減少を行う場合における当該優先出資の消却のことをいう。</p> <p>特定目的会社における優先資本金の額の減少手続は、通常減資(法第109条)と簡易減資(法第110条)と呼ばれる2種類の方法が法定されている。通常減資においては、社員総会における特別決議(法第109条、第60条第3項第4号)が必要であるが、簡易減資においては、あらかじめ資産流動化計画に必要事項が記載されている場合には、社員総会決議に代わり取締役決定により減資(正確には、優先資本金の額の減少)を行うことができる。つまり、社員総会の決議を要しないという意味で、簡易減資といっている。もっとも、「簡易」といっても、通常減資の場合には、減資公告(特定目的会社の債権者に対し異議申述の機会を設けるための公告。法第111条第2項)が1回ですむのに対し、簡易減資の場合には減資公告を2回掲載する必要がある(法第110条第2項で、取締役決定の2週間前に優先資本金の額の減少に関わる公告をしなければならないとされている。)、かつ、資産流動化計画にあらかじめ必要事項を記載しておき、それののっとり行わなければならないので、実際に実務を運営する段になると必ずしも「簡易」とはいきれない。社員の数(通常減資の社員総会決議においては、優先出資社員も議決権を有することに注意(第109条第5項))が少ない場合や、社員総会決議が得られることが確実であるような事案では、通常減資の方法によった方が手続に要する時間が短縮されるので(特に社員総会の召集手続の省略同意が得られるようなケースでは時間的にも手続的にも簡便である。)、実際には、通常減資を活用するケースの方が多い。</p> <p>なお、通常減資でも簡易減資でも、減資公告をする場合には、決算公告をしておかないと減資公告ができない(遅くとも同時に掲載する必要がある)ことに注意が必要である。</p> <p>優先資本金の額の減少は、常に優先出資の消却を伴うとは限らないが、優先出資の消却を伴う優先資本金の額の減少を行うことを予定し、かつ、それを社員総会決議(通常減資)ではなく取締役決定に基づいて行う(簡易減資)ことを予定する場合には、本号に簡易減資消却を予定する旨とその場合の優先出資の消却の方法を予め記載しておく必要がある。</p> <p>なお、法第110条の取締役の決定をもって優先資本金の額の減少を行うこと(簡易減資)を予定する場合は、優先出資の消却を伴うか否かにかかわらず、後記本項(10)の記載事項となっていることにも注意が必要である。</p> |
|--|---|

|  |  |
|--|--|
| <p>(c) 仮清算消却に関する事項<br/>法第 159 条の規定による手続きを経て行う優先出資の消却を予定しない。</p> <p>(d) 優先出資の併合に関する事項<br/>優先出資の併合は行わない。</p> <p><b>(10) 優先資本金の額の減少に関する事項</b></p> <p>(a) 優先資本金の額の減少を禁止する場合は、その旨<br/>優先資本金の額の減少を禁止しない。</p> <p>(b) 取締役の決定をもって優先資本金の額の減少を行うことを予定する場合は、その旨<br/>法第 110 条の規定に基づき取締役の決定をもって優先資本金の額の減少を行うことを予定する。</p> <p>(c) 取締役の決定による優先資本金の額の減少に関する事項</p> <p>(イ) 各優先資本金の額の減少をする目的<br/>特定資産の売却金、消費税の還付等により生じた余裕金相当額を本計画に係る業務の終了前に償還し、又は本特定目的会社が利用可能な資金をもって優先出資社員に早期に投下資本回収の機会を与えるため（以下、上記特定資産の売却若しくは消費税の還付等により生じた本特定目的会社が利用可能な余裕金を総称して「現金余裕金」という。）。</p> <p>(ロ) 各優先資本金の額の減少をする要件<br/>本計画の計画期間中に現金余裕金がある場合で取締役が相当と判断すること。</p> <p>(ハ) 各優先資本金の額の減少をする時期<br/>取締役が上記(イ)の判断をした時から 6 か月以内</p> <p>(ニ) 減少する各優先資本金の額又はその計算方法<br/>現金余裕金を上限とする 50,000 円の整数倍で取締役が相当と判断する額</p> <p>(ホ) 消却する優先出資の種類<br/>すべての種類</p> <p>(ヘ) 消却する優先出資の口数又はその計算方法<br/>上記(ニ)の取締役が相当と判断する額を 50,000 円で除した数</p> <p>(コ) 消却の方法<br/>本特定目的会社は、上記(ニ)の取締役が相当と判断する額及び優先出資を消却する旨を、全優先出資社員に書面で通知し、消却を希望する優先出資社員が保有する優先出資の中から優先出資 1 口につき金 50,000 円で任意買入消却する。希望者多数の場合は、抽選によって決める。</p> <p>(セ) 消却に要する金額又はその計算方法<br/>上記(ニ)の取締役が相当と判断する額</p> <p>(ケ) 各優先資本金の額の減少の対象となる優先出資の種類（法第 206 条の規定に基づき種類又は発行の時期を異にする優先出資を発行する場合に限る。）<br/>すべての種類</p> | <p>特定目的会社においては、一つの資産流動化計画に基づく流動化業務が終了した後に（具体的には、特定資産の処分並びに特定社債及び特定目的借入れの債務返済が完了した後に）、新たな資産流動化事業を同一の特定目的会社を利用して行うことが可能であるが、この場合に、新たな資産流動化計画開始前に行う必要のある債権債務の清算手続きを仮清算という（法第 159 条）。この場合、取締役は、優先出資の消却前に、貸借対照表を作成し、社員総会の承認を得なければならない。当該貸借対照表上、資産流動化計画に従った優先出資の消却を行うために必要な純資産がある場合は、社員総会の承認後、当該貸借対照表に基づき、資産流動化計画に従って優先出資の消却を行うことになるが、貸借対照表上の純資産の額が資産流動化計画に従った優先出資の消却を行うために必要な金額に満たない場合には、当該貸借対照表の社員総会における承認後、通常の解散・清算手続きに移行する（法第 159 条第 3 項、第 4 項）。</p> <p>新たな事業のために同一の特定目的会社を再利用する場合（すなわち、仮清算を行う場合）には、本号に、仮清算を予定する旨と仮清算消却に関する事項を記載する必要がある。例えば、「法第 159 条の規定による手続きを経て行う優先出資の消却を予定する。この場合の消却価格は、法第 159 条の規定に従って作成した貸借対照表の純資産の額から特定資本金の額及び清算費用を控除した額を優先出資の口数で除した額とする。」などと記載することになる。</p> <p>なお、仮清算手続きにおいて出資の消却ができるのは優先出資だけであり、特定出資の消却はできない。</p> <p>優先出資の併合とは、数個の優先出資（例えば 10 口）を合わせてそれより少数の優先出資（例えば 1 口）とする会社の行為である。各優先出資社員の所有優先出資口数を一律・按比例的に減少させ、かつ、会社財産・優先資本金の額には変動を生じさせない。</p> <p>しかしながら、一般的に特定目的会社では優先出資の併合は行われていないので、通常は上記のように記載する。</p> <p>本号に「優先資本金の額の減少を禁止する。」と記載した場合は、当該特定目的会社は優先資本金の減資を行うことができない。但し、(9)に記載したように、優先資本金の減資手続には通常減資と簡易減資の 2 種類の方法があるので、通常減資をも禁止する意図の場合には、その旨を明確に記載しておくべきである。</p> <p>簡易減資を予定しない場合は、「取締役の決定をもって優先資本金の額の減少を行うことを予定しない。」と記載する。ここを「予定しない」とした場合は、上記(9)(b)は「法第 110 条の規定による優先資本金の額の減少に係る優先出資の消却は予定しない。」などと記載することになり、また、以下の(c)は記載しない。</p> |
|--|--|

|   |   |
|---|---|
| <p>(11) <b>種類等を異にする優先出資を発行する予定</b><br/>発行時期を異にする場合を除き、種類の異なる優先出資は発行しない。</p> <p>(12) <b>上記(5)から(8)の内容が確定していない場合に、その内容を確定するための要件及び手続き</b><br/>(a) 上記(5)から(8)のうち、第2回以降の優先出資に関する(5)の発行時期、(6)の発行口数及び(8)の発行条件は未確定であるが、それらの内容を確定するための要件は、特定資産の取得・管理・処分に要する費用を調達するため、本特定目的会社の運営維持費用を調達するため、又は特定目的借入れの元利金の返済、特定社債に係る利息の支払若しくは元金の償還のため、優先出資を発行する必要があると取締役が判断することとする。<br/>(b) 内容を確定するための手続きは、取締役が資金の不足額を賄うために必要な優先出資の発行時期、発行口数及び発行条件を決定し、取締役の決定に基づき本計画を変更し、変更内容を利害関係人全員に書面で通知することとする。</p> <p>(13) <b>上記(1)から(4)及び(9)について変更があり得る場合は、その旨及び変更を行うための条件</b><br/>(a) 上記(2)及び(4)のうち、優先出資の総口数の最高限度について変更があり得る。<br/>(b) 前号の変更を行うための条件は、特定資産の取得・管理・運営・処分に係る費用が予定より増額し、又は特定目的借入れの元利金等の返済及び特定社債に係る利息の支払、元本の償還の資金に充てるため、優先出資の総口数の最高限度を増額する必要があると取締役が判断したことを条件とする。</p> <p>(14) <b>上記(1)から(10)、(12)及び(13)について変更を禁止する場合は、その旨</b><br/>上記(1)から(10)、(12)及び(13)については、変更を禁止しない。</p> | <p>発行時期以外の内容の異なる数種類の優先出資を発行する場合は、その違いに応じて、「上記(3)ないし(6)に記載するところに従い、発行時期、利益の配当、残余財産の分配について種類の異なる優先出資を発行する。」などと記載する。</p> <p>本号は、未確定事項を確定させる方法を記載する。例えば、上記記載例のように記載すると、上記の要件が充たされ、取締役が必要な決定を行ったことを証する書面を添付するだけで、資産流動化計画の変更届出が提出できる(本項(5)の解説を参照)。</p> <p>第2項の冒頭に記載したように、法が資産流動化計画に従ってのみ優先出資を引き受ける者の募集をすることができると定めていることから(法第39条第1項)、募集条件に関する事項は全て資産流動化計画に記載されていることが前提とされているため、発行しようとする資産対応証券の募集開始前には当該資産対応証券に関する未確定事項を確定しておく必要がある。また、当該確定に係る資産流動化計画の変更を行った場合は、変更のあった日から2週間を経過する日か、又は当該変更後最初に資産対応証券の募集等を行う日のいずれか早い日までに財務局に資産流動化計画の変更届出をしなければならない(法第9条、施行規則第26条第1項)。</p> <p>この記載の意味は、社員総会で変更できる事項に制限をつけることである。法第151条第2項第2号は、優先出資については上記(1)から(4)及び(9)に掲げる事項について(施行規則第78条第2項)、原則として社員総会決議による計画変更を禁止し、例外として、資産流動化計画に変更するための条件を記載している場合には、社員総会決議による計画変更が可能であると規定している。この例外を定めるのが本号であり、当該事項について社員総会決議による変更を行う可能性がある場合にはその旨と条件を記載する。なお、社員総会決議で変更できなくとも、法第151条第3項第2号では、利害関係人全員一致の事前の承諾で変更を行うことができる余地を残している。</p> <p>本号は第1項(3)と同様の趣旨であり、社員総会決議による変更を禁止したい場合には、本号に「変更を禁止する」と記載すればよい(法第151条第2項第3号)。</p>   |
| <p>3. <b>特定社債の発行等に関する事項</b></p> <p>(1) <b>特定社債(転換特定社債、新優先出資引受権付特定社債を含む。以下同じ。)の発行を予定する場合は、その旨</b><br/>特定社債の発行を予定し、転換特定社債、新優先出資引受権付特定社債の発行を予定しない。</p> <p>(2) <b>募集特定社債の総額(発行予定残高の上限。以下同じ。)</b><br/>募集特定社債の総額(発行予定残高の上限)は金1億円とする。</p> <p>(3) <b>募集特定社債の内容</b><br/>(a) 本特定社債の総額は、金1億円とする。<br/>(b) 本特定社債は社債等の振替に関する法律(以下「社債等振替法」という。)第118条において準用する同法第66条第2号の定めに従い、その全部について社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた社債であり、社債等振替法第118条において準用する同法第67条第2項に定める場合を除き、特定社債券を発行することができない。<br/>(c) 各本特定社債の金額:金1億円の種類とし、分割または併合をしない。<br/>(d) 償還金額:各本特定社債の金額100円につき金100円</p> <p>(4) <b>各発行ごとの発行時期</b><br/>平成21年6月30日(以下「発行日」という。)</p>  | <p>特定社債の発行は、前述のように「資産の流動化に関する業務」(法第2条第2項)に該当するため、業務開始届出後にはじめて可能となる(法第4条第1項)。</p> <p>特定目的会社においては、特定社債を発行するには、資産流動化計画の定めるところに従い、取締役の決定(取締役が数人あるときは、その過半数をもってする決定)により募集事項を決定して、特定社債を引き受ける者の募集(募集の委託を含む。)をする必要がある(法第121条第1項)。もっとも株式会社における新株発行の場合と異なり、取締役決定で定めるべき募集事項が何かについては法定されていない(会社法第676条第1項参照)。しかし、法が資産流動化計画に従ってのみ特定社債を引き受ける者の募集をすることができると定めていることから、募集条件に関する事項は全て資産流動化計画に記載されていることが前提とされている。</p> <p>特定社債だけを発行し、転換特定社債(転換社債のようなもの)、新優先出資引受権付特定社債(ワラント債のようなもの)の発行は行わない場合には、その旨記載する。</p> <p>本項は、発行予定残高の上限を記載する箇所であるので、複数回に分けて特定社債を発行するような場合は、全体の合計額を記載する。</p> <p>なお、本号を含め、「募集特定社債」という用語が広く使用されているが、「募集に応じて当該特定社債の引受の申込みをした者に対して割り当てる特定社債」という意味であり、募集段階で使用される(法第122条第1項)。</p> <p>特定社債の総額とは別に、各特定社債の金額(特定社債を細分化する場合に、細分化した単位の金額)を記載する。ここで注意する必要があるのは、各特定社債の金額を1億円を下回る額で設定する場合には、必ず特定社債管理者を設置しなければならないという点である(法第126条本文)。</p> <p>本号は、募集特定社債の内容(施行規則第14条第3号)ということになっているが、他の記載事項との関係で重複しないようにすることも考慮に入れると、上記のようなものが最低限の記載例となろう。この(3)号は、未確定事項とできないので、確定したものを記載する必要がある。</p> <p>本号は、未確定とすることができる。但し、当初未確定とした場合は、当該特定社債の募集開始までに確定手続をとり、当該確定による資産流動化計画の変更に係る変更届出をしなければならない。以下未確定とすることができる記載事項につき同様である。</p> |

(5) 各募集特定社債の払込金額若しくはその最低金額又はこれらの算定方法、利率及び募集等の方法

(a) 払込金額：各本特定社債の金額 100 円につき金 100 円

(b) 利率

① 払込期日（発行日と同日とする。）の翌日から平成●年●月●日（以下「固定利率期間末日」という。）までの期間（以下「固定利率期間」という。）：

ベースレート（固定）＋●%

「ベースレート（固定）」とは、甲銀行が提示する平成●年●月●日における固定利率期間に対応する中長期固定貸出利率をいう。

② 固定利率期間末日の翌日から平成 24 年 6 月 30 日（以下「償還期日」という。）までの期間（以下「変動利率期間」という。）：

ベースレート（変動）＋●%

「ベースレート（変動）」とは、変動利率期間中の各利息計算期間（後記(8)(b)②に定義する。）の開始直前の利息支払期日（後記(8)(b)②に定義する。但し、初回の利息計算期間の場合は固定利率期間末日）の 2 銀行営業日前（当該 2 銀行営業日前の日を以下「利率基準日」という。）の全国銀行協会が公表する日本時間午前 11 時現在の日本円 TIBOR をいい、利率基準日の東京時間午前 11 時または午前 11 時に可及的に近い午前 11 時以降の時間において表示されるテレレート・サービス 17097 頁（または同サービスの後継頁もしくは代替頁）に提示される日本円オフアードレートのうち、当該利息計算期間（但し、本号においては、後記(8)(b)②(エ)に規定する休日調整を考慮しないものとする。）に対応する利率（年率）をいう。但し、当該期間がテレレート・サービス 17097 頁に表示されない期間の場合は、テレレート・サービス 17097 頁に表示される期間であって当該期間を超える最短の期間に対応する期間の利率（年率）をいう。

(c) 本特定社債の募集等の方法については、本特定社債の総額の全てにつき国内における適格機関投資家向け取得の申込みの勧誘の方法による。

(6) 各発行により調達される資金の使途

特定社債の発行により調達される資金は、特定資産の取得並びに取得に伴う費用、特定社債及び優先出資の発行に関する費用、特定目的借入れ関連費用、本特定目的会社の設立維持に関する費用並びに特定資産の管理・運営に関する費用支払への充当を目的とする。

(7) 特定社債に係る信用補完又は流動性補完の概要

特になし。

本号は、未確定とすることができる。

払込金額とは、各募集特定社債と引換えに払い込む金銭の額をいう（法第 122 条第 14 号）。

政省令に細かい記載がないため、変動金利の利率を実務的にどう書くかということが疑問になることがある。変動金利の場合、例えば上記のような TIBOR をベースレートとしてプラス 1.5%(150bp)のマージンで特定社債を発行する場合には、利息計算期間ごとにベースレートが確定するたびに金利を記載して変更届を出す方法もあるが、これは、手間も費用も掛かるということで、実務的には、客観的な基準で明確に決まるのであれば、確定しているという扱いを受けている。

客観的な基準で決まる金利ではなく、貸付人などの裁量的判断で決まる場合だと、未確定扱いにすべきでないかということになる。また、金利のベースレートは TIBOR などを基準に貸付人と借入人の協議により合理的に決定する（そこで決まった利率を特定社債にも準用する）などとしているような場合も、未確定ということになるので注意が必要である。

募集等の方法とは、特定社債の取得の申込みの勧誘の方法の意味であり、概念的には優先出資と同様、募集（公募）、適格機関投資家向け私募、又は少数私募の 3 種類の方法があるが、5.9.1 に記載するとおり、ほとんどの特定目的会社では、導管性の要件を満たすために適格機関投資家向け私募の方法を採用している。記載例もそれを前提としている。

また、「本特定社債の総額の全てにつき国内における適格機関投資家向け取得の申込みの勧誘」と記載しているのは、導管性要件を満たすためである。租税特別措置法上、特定目的会社が配当金の損金算入が認められるための要件として、資産流動化計画において、当該特定社債の発行価額の総額のうち国内において募集される特定社債の発行価額の占める割合が 100 分の 50 を超える旨の記載があることが要件とされている。

本号は、未確定とすることができる。

特定社債に抵当権等の物上担保をつけると担保附社債信託法の適用があり、免許を受けた受託者を選任しなければならないという厳しい規制を受けるので、通常は、特定社債は無担保か本項(11)で記載する一般担保付で発行する。但し、当然のことながら、エクイティ投資家たる優先出資者や特定社員には優先する地位にある。

特に補完措置をつけない場合には、上記記載例のように「特になし」でも構わない。

信用補完や流動性補完の概要としてよく記載する事項としては、特定社債の元利金・損害金等の支払について保証を委託する場合や、一定期間分の利息を積み立てておく場合にその旨を記載するケースがある。

本号は未確定とすることができる。

(8) 元本の償還及び利息支払の方法及び期限に関する事項

(a) 元本の償還方法

本特定社債の元金は、償還期日にその総額を償還する。  
償還期日が銀行休業日にあたる場合は、その前銀行営業日にこれを繰り上げる。

(b) 利息の支払方法

① 固定利率期間

- (ア) 平成21年●月●日を第1回の利息支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年●月及び●月の各末日にその日までの前半か半分を支払う。
- (イ) 半年に満たない期間につき利息を支払うときは、その半年の日割をもってこれを計算する(計算の結果円位未満の端数を生じるときはこれを切り捨てる。)
- (ウ) 利息を支払うべき日が銀行休業日にあたる場合は、その前銀行営業日にこれを繰り上げる。かかる支払の繰り上げに関して利息の減額は行わない。

② 変動利率期間

- (ア) 本号(イ)(i)に定める利息支払期日を第1回の利息支払期日としてその日までの分を支払い、その後、本号(イ)(ii)に定める各利息支払期日にその日までの分を支払う。
- (イ) (i)変動利率期間の第1回の利息支払期日は、未確定とし、本件ローン契約(後記5.(3)に定義される。)に基づき固定利率期間末日の1か月前までに本件ローン契約上の利払期日として決定された日(固定利率期間末日の1か月、2か月、3か月、4か月、5か月または6か月のいずれかの期間後の月の末日)とする。  
(ii)変動利率期間の第2回目以降の利息支払期日は、未確定とし、本件ローン契約に基づき各利息支払期日の1か月前までに本件ローン契約上の利払期日として決定された日(前回の利息支払期日の1か月、2か月、3か月、4か月、5か月または6か月のいずれかの期間後の月の末日とする。)とする。
- (ウ) 各特定社債権者が各口座管理機関(本特定社債の要項(以下「社債要項」という。)に定める振替機関の業務規程に定める口座管理機関をいう。)に保有する各特定社債の金額の総額(以下「各特定社債の金額の総額」という。)について支払われる利息金額は、各利息計算期間の初日における各特定社債の金額の総額に上記(5)(b)の規定に基づき決定される利率及び各利息計算期間の実日数を分子とし365を分母とする分数を乗じることによりこれを計算し、円位未満の端数が生じた場合にはこれを切り捨てる。なお、変動利率期間中の利息計算期間とは、各利息支払期日につき、直前の利息支払期日の翌日(同日を含む。)から当該利息支払期日(同日を含む。)までの各期間をいう(但し、変動利率期間中の初回の利息計算期間については、固定利率期間末日の翌日に開始することを確認する。)
- (エ) 本号(イ)で定める利息支払期日が銀行休業日にあたる場合は、その前銀行営業日にこれを繰り上げる。

③ 償還期日(期限前償還される場合は、期限前償還期日(後記(9)に定義する。))後は利息をつけない。

(c) 期限の利益喪失事由

本特定目的会社は、次の各場合に該当したときは、直ちに本特定社債について期限の利益を失う。

- ①本特定目的会社が社債要項第8項(償還の方法及び期限)、第9項(利息支払の方法及び期限)及び第16項(遵守事項)の規定に違背し、5銀行営業日以内に当該規定に基づく義務が履行されないとき。
- ②本特定目的会社が本特定社債以外の社債について期限の利益を喪失し、または期限が到来してもその弁済をすることができないとき。
- ③本特定目的会社が社債を除く借入金債務について期限の利益を喪失したとき、もしくは本特定目的会社以外の社債またはその他の借入金債務に対して本特定目的会社が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。
- ④本特定目的会社が、破産手続開始、民事再生手続開始または今後立法される倒産手続開始の申立をし、または社員総会において解散(合併の場合を除く。)の決議を行ったとき。
- ⑤本特定目的会社が、破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始または今後立法される倒産手続開始の命令を受けたとき。
- ⑥本特定目的会社につき、私的整理の開始が行われたとき。
- ⑦本特定目的会社が、支払不能に陥り、または手形交換所の取引停止処分を受けるなど支払を停止したと評価される事由が生じたとき。
- ⑧本特定目的会社の預金その他の債権について、保全差押または差押の命令、通知が発送されたとき。

社債要項の記載事項をそのまま記載する必要はなく、簡潔に記載すればよいが、記載すべき事項について漏れがないようにすべきである。期限の利益喪失事由については、期限の利益を喪失することにより期限が到来し、特定目的会社は当該特定社債の元本を償還しなければならないので、元本の償還の期限に関する事項として、本号に記載している。  
本号は、未確定とすることができる。

|   |  |
|---|--|
| <p><b>(9) 期限前償還を予定する場合はその内容</b></p> <p>(a) 固定利率期間末日まで<br/>固定利率期間末日までに、本特定資産の売却に基づく売買代金を受領した場合、当該受領日から●銀行営業日後の日（但し、固定利率期間末日を超えない日。以下「固定利率期間中期前償還期日」という。）に本特定社債の全額を金額100円につき金100円の割合で期限前償還するものとする。</p> <p>(b) 固定利率期間末日後<br/>固定利率期間末日後に、売買代金を受領した場合、当該受領日直後に到来する利息支払期日（以下「固定利率期間後期限前償還期日」といい、固定利率期間中期前償還期日と併せて「期限前償還期日」と総称する。）に本特定社債の全額を金額100円につき金100円の割合で期限前償還するものとする。</p> <p>(c) 本特定社債の買入消却は、払込期日の翌日以降、社債要項に定める振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。</p> <p><b>(10) 法第126条本文に規定する特定社債管理者の商号</b><br/>本特定社債は、法第126条ただし書の要件を満たすものであるため、特定社債管理者は、設置しない。</p> <p><b>(11) 特定社債の全部又は一部の種類について先取特権を付さないこととする場合はその旨</b><br/>特定社債権者は、法第128条に基づいて本特定目的会社の財産について、他の債権者に先立って自己の保有する本特定社債に係る債権の弁済を受ける権利を有する。かかる特定社債権者の先取特権の順位は、民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含む。）の規定による一般の先取特権に次ぐものとする。</p> <p><b>(12) 特定社債権者集会に関する事項</b></p> <p>(a) 本特定社債及び本特定社債と同一の種類（法第125条において準用する会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含む。）に定めるところによる。以下同じ。）の特定社債（以下「本種類の特定社債」と総称する。）の特定社債権者集会は、本特定目的会社がこれを招集するものとし、法令に別段の定めがある場合を除き、特定社債権者集会の日の3週間前（但し、法第154条第1項に基づく特定社債権者集会の場合には社員総会の会日の1か月前）までに特定社債権者集会を招集する旨及び法第129条において準用する会社法第719条各号所定の事項を社債要項に定める方法により公告する。</p> <p>(b) 本種類の特定社債の特定社債権者集会は、東京都においてこれを行う。</p> <p>(c) 本種類の特定社債の総額（償還済みの額を除く。また、本特定目的会社が有する本種類の特定社債の金額の合計額は算入しない。）の10分の1以上に当たる本種類の特定社債を有する特定社債権者は、特定社債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を本特定目的会社に提出して本種類の特定社債の特定社債権者集会の招集を請求することができる。</p> <p><b>(13) 種類等を異にする特定社債を発行する予定</b><br/>種類等を異にする特定社債を発行する予定はない。</p> <p><b>(14) 上記(4)から(11)に掲げる事項の内容が確定していない場合は、その内容を確定するための要件及び手続き</b></p> <p>(a) 上記(8)(b)②の変動利率期間における利息支払期日は未確定であるが、確定するための要件は、本件ローン契約に基づく利払期日が合意されることを条件とし、最終的には取締役が決定することを要件とする。</p> <p>(b) 内容を確定するための手続きは、取締役による決定により確定した内容を、利害関係人全員に書面で通知することとする。</p> | <p>本号についても、社債要項の記載を簡潔にまとめる。しかし、特定社債においては、期限前償還に関する事項として、「期限前償還の対象となる特定社債の範囲、期限前償還の要件及び利息の計算方法を含む」期限前償還の「内容」が法律上の必要記載事項であるので（施行規則第14条第9号）、後述する第5項(3)の特定目的借入れに係る期限前弁済の部分のように、一言「特定社債要項に従い期限前償還する。」とだけ書くような記載方法は認められない。</p> <p>本号は、未確定とすることができる。</p> <p>特定社債管理者とは、特定社債権者のために、特定社債に係る債権の弁済の受領、債権の保全その他社債の管理を行う者である。特定社債管理者の設置の可否については、5.9.4の解説を参照されたい。特定社債管理者を選任しない場合は、本号に理由を付して選任しない旨を記載する。選任した場合には、その商号を記載する。</p> <p>本号は未確定とすることができる。</p> <p>特定社債権者には、法定の一般担保が付されている（法第128条）。これは特定目的会社の財産（特定資産を含む。）を処分した場合に、その処分代金から他の無担保債権者に優先して弁済を受ける権利であり、破産になれば、一般の優先債権（優先的破産債権）として扱われる。民法上の先取特権（例えば、一般的な不動産証券化案件では、特定目的会社の倒産隔離の観点から一般に従業員を雇い入れることを禁止されるケースが多いので考えにくい）や一定限度の従業員給与などがこれにあたる。）や先順位の対抗要件を具備した抵当権などの別除権者よりは劣後する。但し、この一般担保は、資産流動化計画に記載することにより排除することが可能であり（法第128条第1項但書）、その場合は、当該特定社債は無担保社債となる（担保附社債信託法の下で物上担保を付す場合には担保付社債となる。）。法第128条の一般担保は、法定担保であるから、何もしない場合には当然に付されているものであり、これを排除しようとする場合にはその旨を資産流動化計画に明記しなければならない。</p> <p>一般担保も担保であるから、財産の換価処分の際に機能することによって、財産の換価がなされない期中の場合には一般担保付かどうかということは関係がない。特定目的会社は、期中の賃料等からあがった収益をもとに、特定社債や特定目的借入れの利払いや元金償還・弁済、不動産管理費、税金の支払等を行っていくが、これらの弁済順序は、ウォーターフールとあって、ローン契約や特定社債要項にそれぞれ記載する。</p> <p>なお、本号は未確定とすることができる。</p> <p>本号については、ほぼ定型的な記載となっているが、特定社債要項の記載とずれがないか確認すべきである。本号は、未確定とすることができない。</p> <p>上記第2項(11)と同様である。</p> <p>上記第2項(12)と同様である。</p> <p>当初未確定とした場合は、原則として、当該特定社債の募集開始までに確定手続をとり、当該確定による資産流動化計画の変更に係る変更届出をしなければならない。但し、記載例のように発行後一定期間が経過してからでない内容が確定しないような項目がある場合（そのような内容の特定社債の場合）は、その部分については未確定としておくことができる。しかし、その場合は、その期限の到来時に忘れずに資産流動化計画の変更手続及び変更届出を行わなければならない。</p> |
|---|--|

|   |  |
|---|--|
| <p>(15) 上記(1)から(3)及び(12)に掲げる事項について変更があり得る場合は、その旨及び変更を行うための条件<br/> 上記(1)から(3)及び(12)に掲げる事項については、変更を予定していない。</p> <p>(16) 上記(1)から(12)、(14)及び(15)について変更を禁止する場合はその旨<br/> 上記(1)から(12)、(14)及び(15)については、変更を禁止しない。</p> <p>3-2. 特定短期社債の発行等に関する事項</p> <p>(1) 特定短期社債の発行を予定する場合は、その旨<br/> 特定短期社債は発行しない。</p> <p>(2) 上記(1)の変更があり得る場合は、その旨及び変更を行うための条件<br/> 上記(1)については、変更を予定していない。</p> <p>(3) 上記(1)及び(2)について変更を禁止する場合はその旨<br/> 上記(1)及び(2)については、変更を禁止しない。</p> <p>4. 特定約束手形の発行等に関する事項</p> <p>(1) 特定約束手形の発行を予定する場合は、その旨<br/> 特定約束手形は発行しない。</p> <p>(2) 上記(1)の変更があり得る場合は、その旨及び変更を行うための条件<br/> 上記(1)については、変更を予定していない。</p> <p>(3) 上記(1)及び(2)について変更を禁止する場合はその旨<br/> 上記(1)及び(2)については、変更を禁止しない。</p> <p>5. 特定目的借入れに関する事項</p> <p>(1) 特定目的借入れを行うことを予定する場合は、その旨<br/> 特定目的借入れを行うことを予定する。</p> <p>(2) 限度額（借入予定残高の上限をいう。）<br/> 金6億円</p> <p>(3) 借入れに関する事項</p> | <p>上記第2項(13)と同様である。</p> <p>ときどき、特定社債の内容等を変更したいという場合がある。社債は、本来的には多数の社債権者の存在を想定し、各社債権者について均一な条件で発行されることが特徴であり、だからこそ社債権者集会や社債管理者などの規定がおかれている。しかし、特定目的会社の場合には、実際には導管性要件の観点から発行するということが多く、特定目的借入れの貸付人に特定社債を引受けてもらうことも多い。その様な場合、特定社債がローン契約と同じ条件になっていることがあり、ローン契約は当事者間の合意により変更が可能であるため（但し、資産流動化計画に特定目的借入れの内容として記載した事項を変更する場合には、資産流動化計画の変更が必要であり、そのための手続きを履践する必要があることに注意すべきである。）、同じ感覚で特定社債の内容も簡単に変更できるとしてしまうことは間違いである。特定社債の内容は、資産流動化計画のほか、特定社債要項に記載されており、内容を変えるには特定社債要項の変更が必要となるが、特定社債要項を変更するには、厳密には、特定社債権者集会の決議と裁判所の認可が必要と解されており、これには時間と手間がかかる。この特定社債権者集会の手続きと資産流動化計画の変更手続きを並行的に進めなければならないため、技術的な難しさもある（一方だけ変更されてしまうような事態を避けなければならないためである）。特定社債を発行するには、このような特性についても理解しておく必要がある。</p> <p>上記第2項(14)と同様である。</p> <p>2002年の改正により満期が1年未満のもので短期社債というものが導入された（法第2条第8項、第148条）。短期社債もCP（コマーシャル・ペーパー）と言われているので、あまり利用されていない。</p> <p>特定約束手形とは、金融商品取引法第2条第1項第15号に定めるコマーシャル・ペーパー（CP）の一種であり（法第2条第10項、第205条）、不動産証券化案件ではあまり利用されていない。</p> <p>本号は、借入予定残高の上限を記載する箇所であるので、第3項(2)と同様に、数回に分けて特定目的借入れを行うような場合は、全体の合計額がカバーされるような上限を設定しておく必要がある。本号は未確定とすることができない。借入れに関する事項として、借入金額、借入先、借入条件、借入金の使途、担保設定についての記載が必要となる（施行規則第17条第3号）。</p> <p>このうち、借入先については適格機関投資家でなければならない（施行規則第93条）。また、登録免許税及び不動産取得税の減税措置を受けるためには、特定目的借入れの借入先が特定社員（特定出資者）でないことも必要である（租税特別措置法第83条の3第1項第1号ニ、地方税法施行令附則第7条第5項第2号）。</p> <p>借入条件としては、弁済期及び弁済方法については必ず記載することが要求されているが、その他にどのような事項を記載するかについては法は規定していないので、この点は特定社債に比べて自由な記載が許されている。</p> <p>本号は未確定とすることができるが、通常金融機関から借入れをする場合、少なくとも当該融資実行分について記載された財務局の受理印のある資産流動化計画の写しを実行前提条件として提出するよう要求されるので、遅くとも借入れの前日までには財務局への届出を済ませておく必要がある。また、特定目的借入れと同時か又は近接した時期に特定社債や優先出資を発行する場合も多いが、そのような場合、資産流動化計画の変更後最初に資産対応証券の募集を開始するときまで（但し、変更後2週間を経過する日の方が早く到来する場合はその日まで）に資産流動化計画変更届出を済ませる必要があることにも注意が必要である（施行規則第26条）。</p> |
|---|--|

|                    |   |
|--------------------|---|
| イ. 借入金額            | 金6億円  |
| ロ. 借入先             | 甲銀行株式会社 (以下「貸付人」という。)   |
| ハ. 貸付実行日           | 平成21年6月30日  |
| ニ. 借入条件            |   |
| 元本返済期日             | 平成24年6月30日。但し、当該日が営業日でない場合は、その直前の営業日を元本返済期日とみなす。  |
| 貸出利率               | (a) 固定利率期間末日まで<br>貸付人が提示する貸付実行日の2営業日前の日における貸付実行日から固定利率期間末日までの期間に対応する中長期固定貸出利率に●%を加算した利率<br>(b) 固定利率期間末日以降<br>ベースレート (変動) に●%を加算した利率<br>「ベースレート (変動)」とは、当該ベースレートが適用される各利息計算期間の初日の2営業日前の日における関連する利息計算期間に対応する全銀協 TIBORをいう。 |
| 利息計算期間             | 初回利払期日に関しては、貸付実行日 (同日を含む。) を初日とし、当該初回利払期日 (同日を含まない。) を末日とする期間をいい、第2回目以降の利払期日に関しては、直前の利払期日 (同日を含む。) から当該利払期日 (同日を含まない。) までの期間をいう。ただし、最終の利息計算期間は、末日を元本を弁済すべき日 (同日を含まない。) とする。   |
| 利払期日               | 平成21年●月●日を初回として、以後固定利率期間末日までの毎年●月●日および●月●日をいい、固定利率期間末日の翌日 (当日を含む。) 以降は未確定とする。但し、当該日が営業日でない場合は、その直前の営業日を利払期日とみなす。  |
| 元本の返済方法<br>利息の支払方法 | 元本返済期日に一括返済する。<br>各利払期日に、元本に各利息計算期間に応じた貸出利率を乗じ、1年を365日として各利息計算期間毎に実際に経過した日数に応じて日割り計算して算出される額 (但し、除算は最後に行い、1円未満の端数は切り捨てる。) を後払いで支払う。   |
| 期限の利益喪失事由          | 貸付人と本特定目的会社との間の平成21年6月26日付金銭消費貸借契約 (以下「本件ローン契約」という。) に基づく期限の利益喪失事由が生じた場合に当然に又は貸付人の請求により期限の利益が喪失する。  |
| 期限前弁済              | 本件ローン契約に定める条件に基づき、期限前弁済する。  |
| ホ. 借入金の使途          | 特定資産の譲受けに係る代金その他特定資産を取得するために必要であると認められる諸費用の支払   |
| ヘ. 担保設定に関する事項      |   |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件土地及び本件建物 (後記6.(1)で定める。) に抵当権設定</li> <li>・ 本件不動産売買契約に基づき本特定目的会社が乙に対して有する一切の債権を担保目的で譲渡</li> </ul>  |

|   |   |
|---|---|
| <p>(4) 上記(3)の内容が確定していない場合は、その内容を確定するための要件及び手続</p> <p>(a) 上記(3)に掲げる事項のうち、固定利率期間末日の翌日以降の利払期日は未確定であるが、それらの内容を確定するための要件は、本件ローン契約に定める手続に従い貸付人の承諾を得ることとし、最終的には取締役の決定を要件とする。</p> <p>(b) 内容を確定するための手続は、取締役の決定に基づき流動化計画を変更し、変更内容を利害関係人に通知するものとする。</p> <p>(5) 上記(1)及び(2)について変更があり得る場合は、その旨及び変更を行うための条件</p> <p>(a) 上記(2)に掲げる事項について変更があり得る。</p> <p>(b) 前号の変更を行うための条件は、特定資産の譲受けに係る代金や諸経費が予定額よりも高騰し、特定目的借入れに関する限度額を増やす必要があると取締役が判断したことを条件とする。また、その変更を行うにあたっては、法第151条第3項第2号に従い、利害関係人全員の当該変更に係る事前の承諾を条件とする。また当該変更に伴い資産流動化計画の変更を行い、法第9条の定めに従って当該変更の届出を行う。</p> <p>(6) 上記(1)から(5)について変更を禁止する場合は、その旨</p> <p>上記(1)から(5)については、変更を禁止しない。</p>   | <p>上記第3項(14)と同様である。</p> <p>上記第2項(13)と同様である。</p> <p>上記第2項(14)と同様である。</p>   |
| <p>6. 特定資産に関する事項</p> <p>(1) 施行規則別表「特定資産の内容の記載事項表」の「特定資産の内容」欄に掲げる事項</p> <p>本特定目的会社の特定資産は、下記(a)及び(b)に記載される不動産（以下、(a)の土地を「本件土地」といい、(b)の建物を「本件建物」といい、合わせて「特定資産」又は「本件不動産」という。）から構成される。</p> <p>(a) 不動産（土地）</p> <p>所 在 :<br/>地 番 :<br/>地 目 : 宅地<br/>地 積 : ●●㎡</p> <p>(b) 不動産（建物）</p> <p>所 在 :<br/>家 屋 番 号 :<br/>種 類 :<br/>構 造 :<br/>床 面 積 :</p> <p>なお、本特定目的会社は、その有する特定資産（本特定目的会社が取得する法第2条第1項に規定する特定資産）のうち、不動産（宅地建物取引業法上の宅地又は建物）、不動産の賃貸借、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する一定の信託の受益権の価額の合計額の本特定目的会社が有する法第2条第1項に規定する特定資産の価額に占める割合を100分の75以上とする。</p> <p>(2) 特定資産の権利の移転に関する事項（特定資産の譲渡に係る対抗要件の具備又は買戻特約の設定状況に関する事項を含む。）</p> <p>本特定目的会社は、●●株式会社との間の平成21年6月●日付不動産売買契約書（以下「本件売買契約」という。）に基づき、本件不動産を譲り受ける。本特定目的会社は、本件不動産の引渡しを受けた後、所有権移転登記により対抗要件を具備する。なお、譲渡人との間で、特定資産に関し買戻特約の設定は行わない。</p> <p>(3) 特定資産の取得時期</p> <p>平成21年6月30日</p> | <p>不動産を流動化対象資産にする場合、この6.の「特定資産に関する事項」と7.の「特定資産の管理等に関する事項」に記載されるべき事柄が、不動産情報ということになるが、あまり多い情報量ではない。特定資産について、不動産を現物で買う場合には所在地はどこか、いつどのような売買契約を締結したか、価格がいくらか、取得時期がいつか、価格調査の結果（価格調査の意味については、本項(4)(c)を参照）等を記載する。</p> <p>上記なお書きは、登録免許税及び不動産取得税の減税申請にあたり必要な記載である（租税特別措置法第83条の3第1項ハ、地方税法施行令附則第7条第5項第3号）。</p> <p>一の特定目的会社で不動産と指名金銭債権等複数の種類の特定資産を保有することも可能であるが、そのような場合、この特定不動産の特定資産に占める割合が100分の75以上にならない場合は、減税の対象とならないので注意が必要である。</p> <p>また、減税申請にあたり、当該減税申請に係る不動産の取得時点における特定不動産の価額（売買契約に記載されている価額をいう。）の合計額が、特定資産の価額の合計額の100分の75以上の割合となることを証明する特定目的会社の取締役の証明書を財務局に提出する必要がある（事務ガイドライン9A-6-1(2)②、9A-6-3(2)②）。</p> |

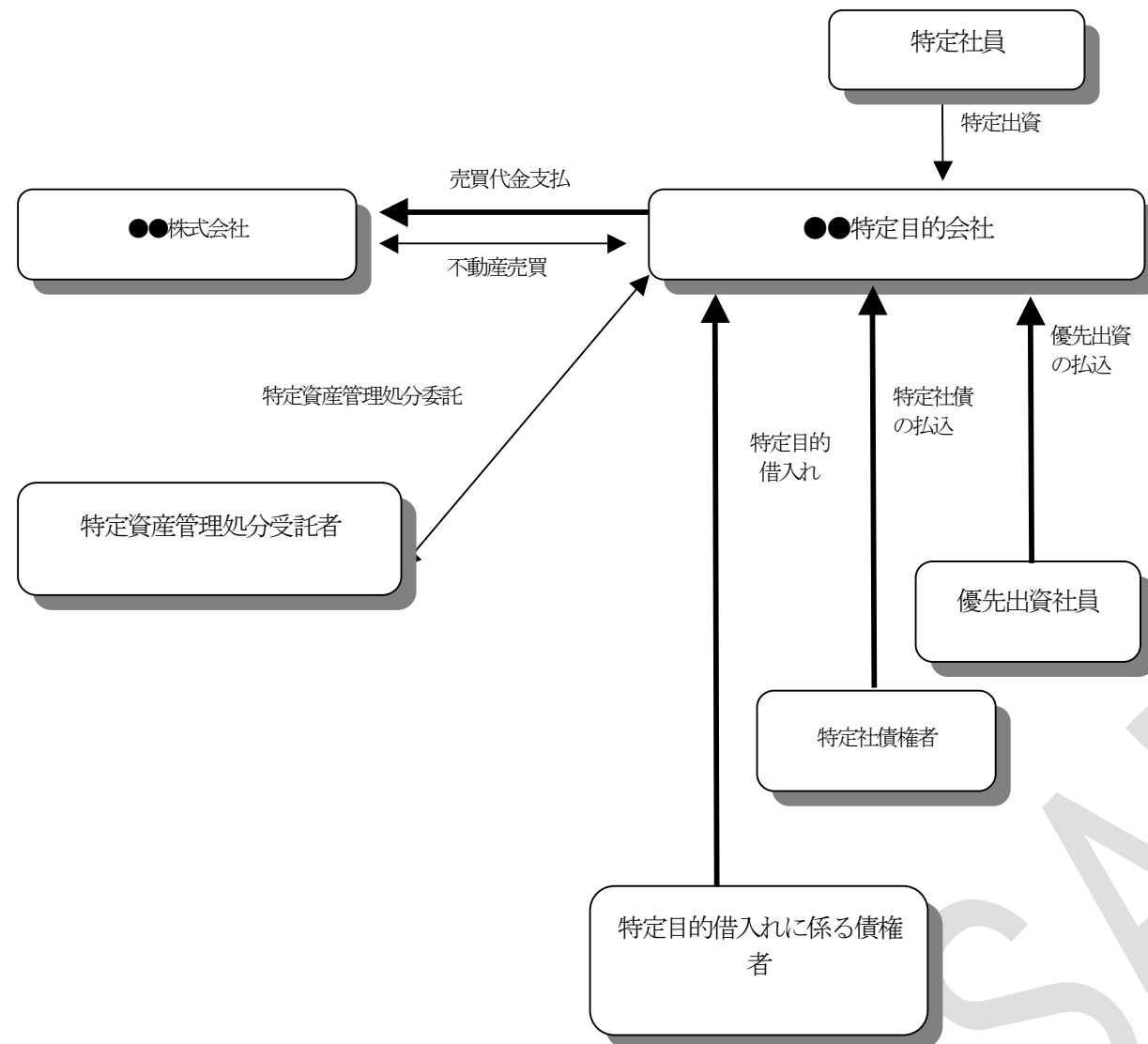
|  |   |
|--|---|
| <p>(4) 特定資産の取得価格</p> <p>(a) 特定資産の取得価格<br/>特定資産の取得価格は、金 1,035,000,000 円（内、建物部分に係る消費税及び地方消費税額金 35,000,000 円を含む。）である。</p> <p>(b) 特定資産の価格を知るために必要な事項の概要<br/>特定資産の価格は、本件売買契約に記載されている。特定資産の取得時において、特定資産の上に存在する本特定目的会社に対抗しうる権利はない。</p> <p>(c) 特定資産の価格につき調査した結果及び当該調査を行った者の氏名又は名称<br/>特定資産の価格については、不動産鑑定士●●●●氏による評価価額は、金●●●●円であったところ、不動産鑑定士●●●●氏が上記鑑定評価を踏まえて調査した結果による調査価額は、金●●●●円である。</p> <p>(5) 特定資産の譲渡人の氏名又は名称及び住所<br/>氏名又は名称：<br/>住 所：</p> <p>(6) 上記(2)から(4)の内容が確定していない場合は、その内容を確定するための要件及び手続<br/>上記(2)から(4)の内容は確定している。</p> <p>(7) 上記(2)から(6)の変更を禁止する場合は、その旨<br/>上記(2)から(6)の変更は、禁止しない。</p> <p>7. 特定資産の管理等に関する事項</p> <p>(1) 特定資産の処分の方法（特定資産を貸し付け、譲渡し、交換し、又は担保に供することを予定する場合は、その旨及びその内容（時期及び理由を含む。））<br/>本特定目的会社は、特定社債の償還、優先出資の償還及び特定目的借入れの返済を行うため、平成●●年●●月●●日までに特定資産を乙株式会社に売却する。また、売却までの間、特定資産を第三者に賃貸する。また、特定目的借入れに係る債権者のために、特定資産の上に抵当権を設定する。</p> <p>(2) 特定資産の管理及び処分に係る業務を委託する場合におけるその受託者又は受託予定者（以下第 7 項において「受託者等」という。）の氏名又は名称、営業所又は事務所の所在地その他の受託者等に関する事項<br/>特定資産について、その管理及び処分に係る業務を委託する場合におけるその受託者は以下のとおり。<br/>氏名又は名称：<br/>所在地：<br/>主たる業務：<br/>上記受託者は、不動産特定共同事業法第 6 条各号のいずれにも該当しない者である。</p> <p>(3) 受託者等が特定資産について行う業務の種類、内容並びに利害関係人の利害に関する事項</p> | <p>特定資産の上に存在する特定目的会社に対抗しうる権利の有無については、優先出資の募集に関する通知及び特定社債の募集に関する通知上、投資家に対する開示事項となっている（法第 40 条第 1 項第 7 号、第 122 条第 1 項第 17 号）。そこで、資産流動化計画内でも記載している。</p> <p>「特定資産の上に存在する本特定目的会社に対抗しうる権利」というのは、例えば抵当権の負担付のまま特定資産を譲り受ける場合や、区分地上権や地役権等の負担があるような場合における当該抵当権や区分地上権、地役権等がこれにあたると思われる。</p> <p>特定資産について価格調査を行う必要がある（法第 40 条第 1 項第 8 号、第 122 条第 1 項第 18 号）。不動産が特定資産の場合には、不動産鑑定士による鑑定評価に基づいて調査をしなければならないとされているので、結局、①不動産鑑定士による鑑定評価と②政令で定める資格者（弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等。但し、鑑定評価を行う者は価格調査者にはなれない。施行令第 15 条）による価格調査の 2 つを取得する必要があることになる。資産流動化計画には、価格調査の結果に加え、鑑定を行った不動産鑑定士と価格調査を行った者の両方を記載しなければならない（施行規則第 18 条第 4 号）。なお、この鑑定評価及び価格調査の結果の調査価額が取得価格を上回っていることまでは法律上要求されていない。</p> <p>また、特定目的会社の成立後 2 年以内に、その成立前から存在する財産であってその事業のために継続して使用するものを一定額以上の金額で取得する場合には、当該取得がその効力を生ずる日の前日までに、社員総会の決議によって、当該取得に係る契約の承認を受けなければならない（いわゆる事後設立（法第 158 条））が、取得する資産が資産流動化計画に定められた特定資産の場合には対象外とされているため、特定資産の取得については、上記事後設立の手続をとる必要はない。</p> <p>開発型の場合は、当該開発に係る契約を特定目的会社と締結した者（請負業者等）を記載する。</p> <p>上記(2)から(4)を未確定とすることができるのは、開発型の案件の場合のみである（施行規則第 18 条第 7 号イ）。</p> <p>本号は第 1 項(3)と同様の趣旨であり、社員総会決議による変更を禁止したい場合には、本号に「変更を禁止する」と記載すればよい（法第 151 条第 2 項第 3 号）。</p> <p>本号の記載事項として、施行規則第 19 条第 1 号において「特定資産を貸し付け、譲渡し、交換し、又は担保に供することを予定する場合は、その旨及びその内容（時期及び理由を含む。）」と規定されているが、マンションをバルクなどで買った場合等は、途中で順次売却していくことがあり、いつ売却するか分からない。この時に、途中で随時売却すると記載するだけで、特定しているという説と、本来的には売却予定先まで書かなければいけないという議論があったが、現在では、実務的にはそこまで書かなくてもよいということになっている。単一の物件でも、いつ売却するか業務開始時に確定していないケースは多いため、上記記載例のような具体的な記載でなくとも、例えば「計画期間中に、取締役が最も妥当と判断される処分先の選定を行い、不動産市場の動向を勘案し、処分時期及び処分方法を決定した上、特定資産を売却する」といった記載方法でも、未確定であるとは見なされないようである。</p> <p>特定資産が不動産の場合、受託者等が不動産特定共同事業法第 6 条各号のいずれにも該当しない者である旨の記載が、事務ガイドラインのチェックリストにおいて要求されている。</p> <p>業務内容については、特定資産管理処分委託契約の委託業務内容にあわせて記載する。</p> |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
| <p>(a) 受託者が特定資産について行う業務の種類及び内容</p> <p>(i) 特定資産の管理に関する業務</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① テナントとの賃貸借契約の変更・更新・解約に関する手続</li> <li>② テナントに対する賃料等の請求及び入金確認並びに未収入金の督促</li> <li>③ テナント等からの苦情等への対応</li> <li>④ 保守・修繕等及びそれにかかる必要諸経費の支払に関する業務</li> <li>⑤ テナントの退去に伴う原状回復工事の実施に関する業務</li> <li>⑥ 本特定目的会社に対する賃貸状況の報告</li> <li>⑦ 区分所有建物について（もしあれば）、建物の区分所有等に関する法律上の管理組合及び管理規約に関する事項</li> <li>⑧ その他特定資産の管理に関する業務（特定資産の物件管理を委託している関係業者との折衝、指示等を含む。）</li> <li>⑨ その他上記各号に関連する一切の業務</li> </ol> <p>(ii) 特定資産の処分に関する業務</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 特定資産の処分の時期・方法等に関する助言</li> <li>② 売買契約書・重要事項説明書等の作成</li> <li>③ 売却のために必要な修繕・改善工事の実施に関する業務</li> <li>④ 売買契約の締結に関する業務</li> <li>⑤ 物件の引渡、売買代金の請求及び入金確認</li> <li>⑥ 本特定目的会社に対する上記②から⑤までの処分業務遂行状況の報告</li> <li>⑦ その他上記各号に関連する一切の業務</li> </ol> <p>(b) 資産対応証券の保有者、特定目的借入れに係る債権者及び法第126条に規定する特定社債管理者の利害に関する事項</p> <p>受託者は本特定目的会社から上記業務の対価として、業務委託料を収受する。</p> <p>(4) 上記(1)から(3)の内容が確定していない場合は、その内容を確定するための要件及び手続<br/>上記(1)及び(3)の内容は、確定している。</p> <p>(5) 上記(1)から(3)について変更があり得る場合は、その旨及び変更を行うための条件</p> <p>(a) 上記(1)から(3)について、変更があり得る。</p> <p>(b) 前号の変更を行うための条件は、火災、地震等により、特定資産に重大な損害が発生し、あるいは重大な瑕疵が発見され、特定資産にかかる損害や瑕疵を修復しても特定資産を継続使用することが不可能であると、本特定目的会社及び受託者等が協議のうえ判断したことを条件とし、その変更を行うにあたっては、法第151条第3項第2号に従い、利害関係人全員の当該変更に係る事前の承諾を条件とする。また当該変更に伴い資産流動化計画の変更を行い、法第9条の定めに従って当該変更の届出を行う。</p> <p>(6) 上記(1)から(5)について変更を禁止する場合にはその旨<br/>上記(1)から(5)については、変更を禁止しない。</p> <p>8. 資金の借入れに関する事項</p> <p>(1) 特定目的借入れ以外の資金の借入れの予定<br/>特定目的借入れ以外の資金の借入れは予定していない。</p> <p>(2) 上記(1)について変更があり得る場合は、その旨及び変更を行うための条件<br/>上記(1)については、変更を予定していない。</p> | <p>上記第2項(13)と同様である。</p> <p>上記第2項(14)と同様である。</p> |
|--|---|

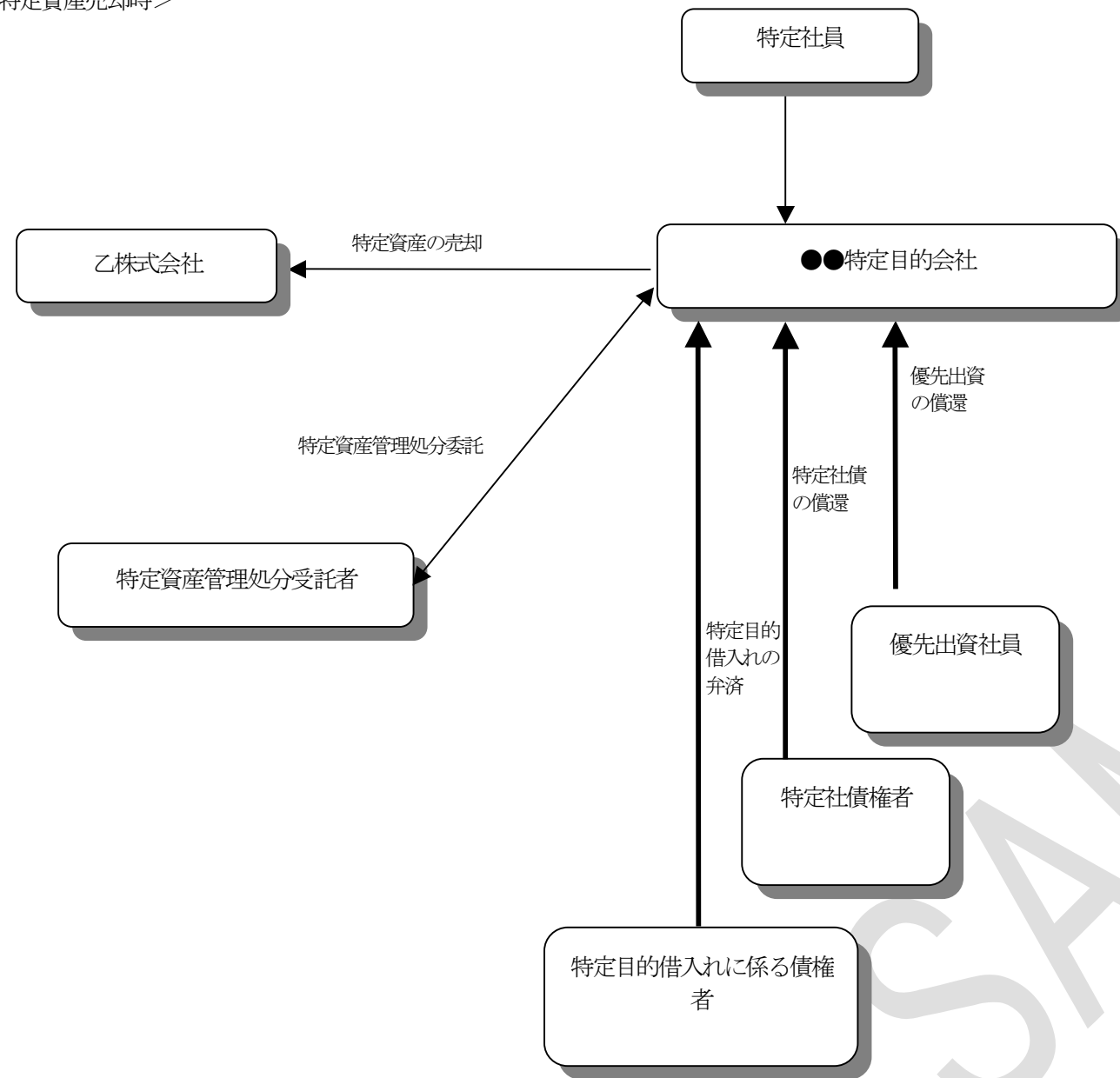
|  |  |
|--|--|
| <p>(3) 上記(1)から(2)について変更を禁止する場合はその旨<br/>上記(1)から(2)については、変更を禁止しない。</p> <p>9. その他の資産流動化計画記載事項</p> <p>(1) 本計画の概要</p> <p>(a) 日本国内に居住する法人1社が発起人となり、本特定目的会社を設立した。特定資本金の額は金10万円(2口、1口当り金50,000円)で、全額を発起人が出資した。</p> <p>(b) 本特定目的会社は、特定資産を取得するため、優先出資及び特定社債を発行し、かつ、特定目的借入れを行う。</p> <p>(c) 本特定目的会社は、第6項(5)記載の譲渡人から特定資産を取得する。</p> <p>(d) 本特定目的会社は、特定資産を賃貸し、計画期間中に売却することを企図している。</p> <p>(e) 本特定目的会社は特定資産の収益又は売却代金から特定社債の元利金の支払、特定目的借入れの元利金の支払い並びに優先出資社員への利益配当を行う。</p> <p>(f) 本特定目的会社は、特定資産の売却が完了して、上記資産流動化計画に関わる業務が終了した場合には、遅滞なく業務終了届又は廃業届を提出し、通常の清算手続を行う予定である。</p> | <p>一般借入れ(第211条)を行う場合は、本項に記載する。</p> <p>特定目的会社が一般借入れをする場合には、資産流動化計画の中に以下の事項の記載が必要となる(施行規則第20条)。</p> <p>(1) 限度額(借入予定残高の上限をいう。)</p> <p>(2) 借入金の使途</p> <p>(3) 各借入れに関する事項</p> <p>イ. 借入金額</p> <p>ロ. 借入先</p> <p>ハ. 借入れ条件(弁済期及び弁済方法に関することを含む。)</p> <p>ニ. 担保設定に関する事項</p> <p>(4) 前号の内容が確定していない場合は、その内容を確定するための要件及び手続</p> <p>(5) (1)及び(2)に掲げる事項について変更がありうる場合は、その旨及び変更を行うための条件</p> <p>(6) 前各号に掲げる事項の変更を禁止する場合はその旨</p> <p>一般借入れは、いわゆるつなぎ融資であり、原則として、後で資産対応証券の発行又は特定目的借入れにより弁済することを条件に借入れを行うことが認められている借入れである。その資金使途は法律上限定されており、法定のいずれかの使途(特定資産の価値の維持又は増加、特定資産の取得、特定資産取得のための準備行為等)に当てはまる場合でなければ行うことができない(施行規則第94条第1号)。また、借入先は適格機関投資家でなければならない(同条第2号)。また、一般借入れの債権者は、利害関係人の事前の承諾に基づく資産流動化計画の変更を行う場合の利害関係人に含まれない(法第151条第3項第2号)。一般借入れ自体は「資産の流動化に係る業務」(法第2条第2項、第4条第1項)には含まれないが、手付金の支払に充てる場合等一定の場合を除き、業務開始後でなければ行えないことになっている(施行規則第94条第3号)。</p> <p>また、一般借入れに関連して、2007年の改正により、特定目的会社が競争入札に実質的に参加することができるように施行規則が整備された。すなわち、特定資産の取得又は特定資産の取得のための準備行為の実施を資金使途とする一般借入れに係る弁済原資として、資産対応証券の発行又は特定目的借入れの実行により得られる資金のほか、入札保証金・契約保証金に支出した資金の還付により得られる資金も認められるようになった(施行規則第94条第1号ハ、ニ)。また、業務開始届出前に一般借入れを実行することができる場合として、入札保証金・契約保証金の支払にあてる場合が追加された(同条3号但書)。</p> <p>ここでは、概要を記載することが求められるため、プロジェクトの全体像を分かりやすく書く。スキーム図を必ず書くことになっており、図がないと受理されない。</p> <p>資産流動化計画は、金融商品取引法でいえば有価証券届出書のような開示書類としての意味あいもあり、特定目的会社にとっては非常に重要な憲法のようなものなので、開示の原則の中ではいまだ未確定なものは書かないというのも重要な原則である。将来、このような物件を取得するなど、裏付けのない情報は、虚偽の記載事項になり得るので記載はするべきではないという考え方もある。他方で、投資家にとって大事な開示書類であるため、ある程度見渡しができるようなパースペクティブを与えたいということで、概要で少しは触れた方がかえって分かりやすいという場合もあろう。いずれにしても、金融商品取引法上の厳密な規定が適用される訳ではないため、その辺は投資者保護の要請を勘案しながら、随時、財務局に確認すべきである。</p> |
|--|--|

スキーム図

<特定資産取得時>



<特定資産売却時>



(2) 特定社員があらかじめ利益の配当又は残余財産の分配を受ける権利を放棄する場合は、その旨  
特定社員は、あらかじめ利益の配当及び残余財産の分配を受ける権利を放棄する。

特定社員が利益の配当及び残余財産の分配を受ける権利を放棄する場合には、本号に記載しなければならない。放棄しない場合には、「放棄しない。」と記載する。

(3) 発行される優先出資又は特定社債の取得の申込みの勧誘が金融商品取引法第2条第3項第2号ロに該当する場合の手続き  
発行される優先出資の取得の申込みの勧誘は金融商品取引法第2条第3項第2号ロに該当するため、本計画の謄本又は抄本を交付する。  
特定社債の取得の申込みの勧誘は金融商品取引法第2条第3項第2号ロに該当しないため、本計画の謄本又は抄本を交付しない。

特定目的会社が発行する優先出資又は特定社債が少数者私募にあたる場合には、資産流動化計画の謄本又は抄本を交付しなければならない。これは、金融商品取引法の開示規制の対象外となっている私募のうち少数者私募については、一般投資家をも勧誘の対象となり得ることから、投資者保護の観点から、開示を義務付けるものである（長崎幸太郎編著「逐条解説資産流動化法」84頁）。

(4) 本計画に記載され、記録される事項のうち、発行される資産対応証券に関する事項又は実行される特定目的借入れに関する事項の内容を変更するための手続及び当該事項の内容が確定していない場合における当該内容を確定するための手続は当該発行又は実行が行われる前に行うものとする旨  
本計画に記載され、記録される事項のうち、発行される資産対応証券に関する事項又は実行される特定目的借入れに関

| <p>する事項の内容を変更するための手続及び当該事項の内容が確定していない場合における当該内容を確定するための手続は、当該発行又は実行が行われる前に行う。</p>  |  |        |     |        |      |        |  |
|--|--|--------|-----|--------|------|--------|--|
| <p>(5) 特定目的借入れを行っている場合であって、社員総会の決議により資産流動化計画の変更を行うときは、反対する特定目的借入れに係る債権者に対する債務の弁済をするための相当の財産の信託が完了した後で行う旨<br/>特定目的借入れを行っている場合であって、社員総会の決議により本計画の変更を行うときは、反対する特定目的借入れに係る債権者に対する債務の弁済をするための相当の財産の信託が完了した後で行う。</p>   | <p>本号は、法第 157 条に対応し、資産流動化計画の変更に反対する特定目的借入れに係る債権者の債務の弁済に必要な財産の信託が確実に実行されることを目的とするために必要的記載事項とされている。</p>  |        |     |        |      |        |  |
| <p>(6) 本計画に基づく業務が終了した後新たな資産流動化計画に基づく業務を行うことを予定する場合はその旨及び仮清算消却の完了時において残存する財産を処理する方法<br/>本特定目的会社は、本計画に基づく業務が終了した後新たな資産流動化計画にもとづく業務を行うことを予定しない。</p>   |  |        |     |        |      |        |  |
| <p>(7) 特定目的会社が資産対応証券の発行又は資金の借入れ（特定目的借入れを含む。）を行う前において債務を負担する場合は、各債務の内容、額、債権者に関する事項その他特定目的会社が負担する債務に関する事項</p> <table border="1" data-bbox="231 583 1252 667"> <thead> <tr> <th data-bbox="231 583 537 617">債務の内容</th> <th data-bbox="537 583 893 617">金額（税込）</th> <th data-bbox="893 583 1252 617">債権者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="231 625 537 667">鑑定評価報酬</td> <td data-bbox="537 625 893 667">金●●円</td> <td data-bbox="893 625 1252 667">株式会社●●</td> </tr> </tbody> </table> | 債務の内容  | 金額（税込） | 債権者 | 鑑定評価報酬 | 金●●円 | 株式会社●● |  |
| 債務の内容  | 金額（税込）   | 債権者    |     |        |      |        |  |
| 鑑定評価報酬   | 金●●円   | 株式会社●● |     |        |      |        |  |
| <p>(8) 法第 195 条第 1 項に規定する附帯業務に関する事項<br/>本計画における本特定目的会社は、本計画に従って営む資産の流動化に係る業務及びその附帯業務のほか、他の業務を営まない。</p>   | <p>法第 195 条「特定目的会社は、資産流動化計画に従って営む資産の流動化に係る業務及びその附帯業務（対価を得て、当該資産流動化計画に記載され、又は記録された特定資産以外の資産の譲渡若しくは貸付け又は役務の提供を行うことを除く。）のほか、他の業務を営むことができない。」と定めて、特定目的会社の他業を禁止している。これは、特定目的会社が資産流動化計画の流動化を行うための器であることから、他の業務を行うことにより生じる種々のリスクを遮断し、投資家保護を図るものである（長崎幸太郎編著「逐条解説資産流動化法」398 頁）。<br/>特定目的会社が行うことのできる「資産の流動化に係る業務」とは、法第 2 条第 2 項の「資産の流動化」定義から、大きくは①資産対応証券の発行若しくは特定目的借入れ、②①により得られた金銭による資産の取得、③資産の管理及び処分、④③により得られる金銭をもって、特定社債、特定約束手形、特定目的借入れの債務を履行し、優先出資の利益の配当及び消却のための取得又は残余財産の分配を行うことである。<br/>その「附帯業務」とは、資産の流動化に係る業務を行う上で必要不可欠な業務でありながら「資産の流動化に係る業務」には該当しないものを意味する。附帯業務には、「資産の流動化に係る業務」に係る契約締結行為や、特定資産の取得に関する手付金の支払、一般借入れ、資産対応証券の募集手続等が含まれる。</p> |        |     |        |      |        |  |
| <p>(9) 外国為替相場の変動による影響、資産の流動化に係る法制度の概要、資産の流動化に係るデリバティブ取引の利用の方針その他投資家保護の観点から記載が必要な事項</p> <p>(a) 本計画上の取引は全て円建て取引となるため、外国為替相場の変動による影響はない。</p> <p>(b) 特定資産の流動化に係る法制度の概要その他<br/>本特定目的会社の法制度、流動化計画については法及び会社法が適用される。これに加えて、本特定目的会社の義務・責任に関しては、破産法等の日本法上適用ある倒産処理法の適用を受け、特定社債を発行、募集するにあたっては、法及び法において準用される会社法及び金融商品取引法等の日本法上適用ある関係法令の適用を受ける。<br/>特定資産の対抗要件具備に関しては、民法及び不動産登記法の適用を受ける。</p> <p>(c) 金利リスクの回避を目的とするデリバティブ取引については、取締役の決定によりこれを行う予定がある。</p>   | <p>金利の固定化のためにスワップ契約や金利キャップ契約を締結する場合は、デリバティブ取引を行うことになるので、上記のように「行う予定がある」等の記載しておく必要がある。</p>  |        |     |        |      |        |  |
| <p>(10) 上記(6)の内容が確定していない場合は、その内容を確定するための要件及び手続<br/>上記(6)に掲げる事項の内容は確定している。</p>  |  |        |     |        |      |        |  |
| <p>(11) 上記(1)から(10)について変更を禁止する場合は、その旨<br/>上記(1)から(10)の変更は禁止しない。</p>  |  |        |     |        |      |        |  |