

社債要項

●●特定目的会社（以下「当社」という。）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。以下「資産流動化法」という。）第5条に規定する資産流動化計画（平成●年●月●日付業務開始届出（届出番号 関東財務局長（会）第●号）に添付のものを意味し、その後の資産流動化法第9条に従った変更届出による変更後の資産流動化計画を含め、以下「資産流動化計画」という。）及び平成●年●月●日付取締役の決定に基づき発行する●●特定目的会社第1回特定社債（一般担保付及び適格機関投資家限定）（以下「本特定社債」という。）に本要項を適用する。

記

1. 特定社債総額 金●億円
2. 各特定社債の金額 ●億円
3. 社債等の振替に関する法律の規定の適用
本特定社債は、その全部について社債等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正法を含む。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特定社債であり、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。
4. 利 率
 - (1) 払込期日（第7項に定義する。）の翌日から平成●年●月●（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）（第28項に定義する。）+●●%
 - (2) 固定利率期間末日の翌日から平成●年●月●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）（第28項に定義する。）+●●%
5. 払込金額 各特定社債の金額100円につき金100円
6. 償還価額 各特定社債の金額100円につき金100円
7. 払込期日 平成21年6月30日

留意点

特定社債は、会社法の社債の規定を数多く準用している。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るため、社債要項という権利義務を規定する書面に従って全ての社債権者の権利義務が律せられる。特定社債要項は、通常、社債総額引受契約や法第122条第1項の通知書に添付する。

特定社債要項を変更するには、特定社債権者集会の決議と裁判所の認可が必要となるため、特定社債要項を変更するのは大変難しい。

5.9.1に記載したように、導管性の要件を満たすために、特定社債を適格機関投資家向け私募の方法で発行する会社がほとんどであるが、金融商品取引法上、適格機関投資家向け私募に該当するための要件は、振替債の場合と現物債の場合とで異なる。振替債の場合の適格機関投資家向け私募に該当するための要件は、(i)当該振替社債等を取得した者がその振替社債等を適格機関投資家に譲渡する場合以外の場合にはその譲渡を行わないことを約することを取得の条件として取得勧誘が行われていること、(ii)当該振替社債等に(i)に掲げる条件が付されていることが明白となる名称が付されていることの2つを満たすことである。

8. 償還の方法及び期限

- (1) 本特定社債の元金は、償還期日にその総額を償還する。
- (2) 前号にかかわらず、当社は、固定利率期間末日までに、土地売買契約に基づく売買代金を共同事業者から受領した場合、当該受領日から3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「固定利率期間中期限前償還期日」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。
- (3) 本項第(1)号にかかわらず、当社は、固定利率期間末日後に、本件土地売買契約に基づく売買代金を買主から受領した場合、当該受領日直後に到来する利息支払期日（変動利率期間の利息支払期日は第9項第(2)号②に定義する。）（以下「固定利率期間後期限前償還期日」といい、固定利率期間中期限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。
- (4) 本特定社債を期限前償還しようとする場合、当社は前二号に従った本件土地売買契約に基づく売買代金全額を受領予定日の1か月前の応当日までにその旨本特定社債の財務代理人（第14項に定義する。以下「財務代理人」という。）に通知するとともに、当該受領予定日の20日前までに第21項に定める公告もしくはその他の方法により本特定社債の社債権者（以下「特定社債権者」という。）に通知する。
- (5) 償還期日が銀行休業日にあたる時は、その前銀行営業日にこれを繰り上げる。
- (6) 本特定社債の買入消却は、払込期日の翌日以降、第26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。

9. 利息支払の方法及び期限

(1) 固定利率期間

- ①当社は、固定利率期間の本特定社債の利息について、本号の規定に従い、平成●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。
- ②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。）。
- ③利息を支払うべき日が銀行休業日にあたるときは、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。
- ④固定利率期間に適用される利率については、当社は、速やかに財務代理人に対し書面にて通知する。

(2) 変動利率期間

- ①当社は、変動利率期間の本特定社債の利息について、本号の規定に従い、本号②(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②(ii)に定める各利息支払期日にその日までの分を支払う。
 - ②(i)変動利率期間の第1回の利息支払期日は、本件ローン契約（第28項に定義する。）第5条の2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、本件ローン契約第5条の2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。
 - ③各特定社債権者が各口座管理機関（第26項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第4項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。）。
 - ④本号②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。
 - ⑤当社は、固定利率期間末日及び各利息支払期日の1か月前の応当日までに、次回利息支払期日を財務代理人に通知するとともに、固定利率期間末日及び各利息支払期日の20日前までに第21項に定める公告もしくはその他の方法により特定社債権者に通知する。
 - ⑥変動利率期間に適用される利率については、財務代理人が各利率基準日（第28項に定義する。）の翌銀行営業日にこれを決定する。
- (3) 償還期日（期限前償還される場合は、期限前償還期日）後は利息をつけない。

10. 一般担保

特定社債権者は、資産流動化法第128条に基づいて当社の財産について、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。

11. 支払の順序

(1) 当社は、次号の順序及び方法に従って、本特定社債の償還期日（期限前償還される場合は、期限前償還期日）及び利息支払期日において、本特定社債の元金及び利息の支払を行うものとする。

(2) 支払の順序

当社は、以下の各債務につき、その弁済期日が到来した場合であっても、当該債務より優先順位が上位にある各債務のうち既に弁済期日が到来したものが全て弁済された後でなければ当該債務を弁済することができないが、当該債務より優先順位が上位にある各債務が残存している場合であっても、上位の債務の弁済期日が未到来であれば、弁済期日の到来した当該債務を弁済することができる。

- (a) 当社運営費用（第28項に定義する。）及び土地建物関連費用（第28項に定義する。）
- (b) 特定社債関連費用（第28項に定義する。）
- (c) 特定目的借入れ関連費用（第28項に定義する。）
- (d) 優先出資関連費用（第28項に定義する。）
- (e) 本特定社債にかかる損害金
- (f) 本特定社債にかかる利息
- (g) 本特定社債にかかる元金
- (h) 特定目的借入れにかかる損害金
- (i) 特定目的借入れにかかる利息
- (j) 特定目的借入れにかかる元本
- (k) 業務委託費用（第28項に定義する。）
- (l) 優先出資の配当
- (m) 優先出資の償還または買入消却のための買受け代金

12. 元金支払の方法

本特定社債にかかる元金は、社債等振替法及び第26項に定める振替機関の業務規程その他の規則に従って支払われる。

13. 社債の管理

本特定社債には資産流動化法第126条但し書に基づき、特定社債管理者は設置されておらず、特定社債権者は自ら本特定社債を管理し、または債権の実現を保全するために必要な一切の行為を行う。

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。法第126条は、特定目的会社が特定社債を発行する場合に特定社債管理者の設置を義務付けているが、例外的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いう。資産流動化計画の記載例第3項(3)参照）が1億円以上の場合には設置が義務付けられない。株式会社の社債の場合は、この他に、社債の総額を各社債の金額の最低額で割った数値が50未満の場合にも社債管理者を設置しなくてよいことになっているが（会社法第702条、会社法施行規則第169条）、特定目的会社の場合はこの例外は認められていない。特定社債管理者の資格は、銀行、信託会社及びこれらに準ずる者として法務省令で定める者に限られる（法第127条第8項、会社法第703条）。

特定社債管理者を置かなければならない場合以外は、特定社債管理者ではなく、財務代理人という特定社債管理者と似たような立場の人を置いて、特定社債の元金の取りまとめ事務等を行ってもらい、この財務代理人に、振替債における発行代理人業務や支払代理人業務をあわせて委託することが多い

14. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人

- 銀行

15. 倒産申立ての制限等

- (1) 特定社債権者が当社に対して取得する金銭債権は、以下の各号に規定される財産（以下「責任財産」という。）のみを支払原資とし、その範囲内でのみ行われ、その範囲を超える部分については放棄されるものとする。特定社債権者は、本特定社債に基づき当社に対して取得する債権の満足を図るため、責任財産以外の当社の財産に対して、差押え、仮差押えもしくはその他の強制執行手続の開始または保全命令の申立てを行わないものとする。責任財産の全てが換価され、本特定社債が償還されたにもかかわらず本特定社債に基づき当社に対して有する債権額の全額が弁済されるに足りないときは、特定社債権者は、かかる債権残額を放棄したものとみなされる。
- (a) 当社が取得する特定資産（資産流動化計画において特定される。）及びそれらの代替物または等価物（特定資産についての保険金請求権、支払保険金、強制収用及び土地区画整理の対象となった場合の補償金、交換として交付される財産権等を含むがこれに限られない。）
 - (b) 資産流動化計画に記載される特定目的借入れの受領金
 - (c) 当社が上記特定目的借入れの弁済または本特定社債の償還のため第三者から受け入れた金銭及び当該第三者に対するかかる金銭引渡請求権
 - (d) 本特定社債の払込請求権及び払込金
 - (e) 当社が発行する優先出資の払込請求権及び払込金
 - (f) 当社を名義人とする銀行口座に関する各預金払戻請求権
 - (g) 当社を当事者とする契約上の当社の有する一切の権利
 - (h) 上記の各財産から生ずる当社の有する一切の権利
 - (i) 上記の他当社が現に有する財産
- (2) 前号の規定は、本特定社債に基づく権利の行使を制限するものであり、かかる債権の発生に影響を与えることなく、また、本特定社債に付された一般担保権に影響を与えるものではない。
- (3) 特定社債権者は、当社について、本特定社債に基づく債務及び特定目的借入れに基づく債務、その他当社の債務が全て履行された時点から1年と1日が経過するまでの間は、当社に対して破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始、その他これらに類する倒産手続開始の申立てをすることができないものとする。
- (4) 当社は、今後本特定社債以外の特定社債を発行する場合、当該特定社債に関する当社の債務の支払に係る責任財産に関し、本項と同旨の条項を付すものとする。

16. 遵守事項

当社は、本特定社債の未償還残高が存する限り、本要項に別途定める他、以下を遵守するものとする。

- (1) 資産流動化計画に記載のある場合を除き、特定社債権者の承諾なく、当社の財産について譲渡、担保の提供、免除その他の処分を行わず、また、保証債務の負担、借入れまたはその他債務負担行為をしない。
- (2) 特定社債権者の承諾なく、資本金の増減、取締役もしくは定款の変更、破産手続もしくは民事再生手続その他類似の倒産手続開始の申立て、または解散等経営・組織に関する重大な決定を行わない。
- (3) 当社が行う資産流動化法に基づく流動化事業（以下「本件流動化事業」という。）に基づき締結する契約、合意書及び証書に基づく当社の一切の義務を履行し、また、相手方当事者の一切の義務を履行させるための必要な行為を全て行う。
- (4) 当社の財産は本件流動化事業のためにのみ使用されることとし、その他の支払のためには使用しない。
- (5) 当社の口座管理については、以下のとおり、マスター口座及びリザーブ口座を●●銀行に開設して、これを維持する。但し、本件ローン契約に基づき、本件ローンの貸付人が承諾する口座開設及び口座変更はこの限りでない。
 - (a) マスター口座とは●●銀行の●●営業部に開設する「●●特定目的会社 マスター口座」名義の銀行口座（普通預金 口座番号●●）をいう。
 - (b) リザーブ口座とは●●銀行の●●営業部に開設する「●●特定目的会社 リザーブ口座」名義の銀行口座（普通預金 口座番号●●）をいう。

17. 期限の利益喪失に関する特約

当社は、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) 当社が第8項、第9項及び第16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) 当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) 当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、もしくは当社以外の社債またはその他の借入金債務に対して当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) 当社が、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てをし、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) 当社が、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) 当社につき、私的整理の開始が行われたとき。
- (7) 当社が、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) 当社の預金その他の債権について、保全差押えまたは差押えの命令、通知が発送されたとき。

18. 届出の免除

本特定社債に関しては、その発行に係る取得の申込みの勧誘が、証券取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正法を含む。以下同じ。）第2条第3項第2号イに該当することにより、当該取得の申込みの勧誘に関し、証券取引法第4条第1項の規定による届出は行われていない（以下「届出免除」という。）。

19. 取得人制限

本特定社債は適格機関投資家（証券取引法第2条第3項第1号に定義される、有価証券に対する投資に係る専門的知識及び経験を有する者として内閣府令で定める者。以下「適格機関投資家」という。）向けに発行する。

20. 転売制限

本特定社債を取得した者は本特定社債を適格機関投資家に譲渡する場合以外の場合にはその譲渡を行わない（以下「転売制限」という。）。また、本特定社債を適格機関投資家に譲渡する場合には、本特定社債に関する届出免除の事実及び本特定社債に係る転売制限について、あらかじめまたは同時にその相手方に対し書面をもって告知する。

21. 特定社債権者に通知する場合の公告の方法

本特定社債に関する一切の公告は、官報に記載して行う。但し、法令の許容する範囲において、当社が公告を行うことに代えて、全ての特定社債権者に対し直接に通知をなす場合には、本要項に基づく公告をなす必要がないものとする。

22. 特定社債要項の公示

当社は、その本社事務所に本要項の謄本を備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供する。

23. 特定社債要項の変更

- (1) 本要項に定められた事項（但し、第14項を除く。）の変更は、法令に定めがあるときを除き、発行会社と全特定社債権者の間の合意または第24項に定める特定社債権者集会の決議を要するものとし、特定社債権者集会の決議による場合は、裁判所の認可を受けなければその効力を生じない。但し、資産流動化計画の変更を要する場合には、資産流動化法の定める要件を満たすことを要する。
- (2) 前号の特定社債権者集会の決議または当社と全特定社債権者の間の合意は、本要項と一体をなすものとする。

24. 特定社債権者集会に関する事項

- (1) 本特定社債及び本特定社債と同一の種類（資産流動化法第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、当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、資産流動化法第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資産流動化法第129条において準用する会社法第719条各号所定の事項を第21項に定める方法により公告する。
- (2) 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。
- (3) 本種類の特定社債の総額（償還済みの額を除く。また、当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当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。

25. 費用の負担

以下に定める費用は当社の負担とする。

- (1) 第21項に定める公告に関する費用
- (2) 第24項に定める特定社債権者集会に関する費用

26. 振替機関 株式会社証券保管振替機構

27. 総額引受人

●●銀行

28. 定義

「業務委託契約」とは、当社の一般事務を受託する内容の、当社と●●との間で締結された平成●年●月●日付業務委託契約をいう。

「業務委託費用」とは、特定資産管理処分委託費用および業務委託契約に基づき●●に対して支払う費用を総称していう。

「銀行営業日」とは、銀行法（昭和56年、法律第59号。改正法も含む）に従い、日本において銀行の休日として定められた日以外の日をいう。

「当社運営費用」とは、当社が委嘱する弁護士、公認会計士その他の専門家に対する報酬債務、当社が負担する租税公課（但し、土地建物関連費用に含まれるものを除く。）、当社と●●との間の平成●年●月●日付事務管理契約に基づき当社が支払う費用、その他当社がその運営のために合理的に負担する一切の費用をいう。

「特定資産管理処分委託契約」とは、当社を委託者、●●を受託者として締結された平成●年●月●日付特定資産管理処分委託契約書をいう。

「特定資産管理処分委託費用」とは、特定資産管理処分委託契約に基づき当社が共同事業者に対して支払う費用をいう。

「特定社債関連費用」とは、当社と●●銀行との間の平成●年●月●日付●●特定目的会社第1回特定社債（一般担保付及び適格機関投資家限定）総額引受契約証書、●●特定目的会社第1回特定社債（一般担保付及び適格機関投資家限定）私募の取扱契約書、●●特定目的会社第1回特定社債（一般担保付及び適格機関投資家限定）財務及び発行・支払代理契約証書ならびに本要項に基づき当社が負担する一切の費用をいう。但し、本特定社債にかかる元金償還債務及び利息支払債務を除く。

「特定目的借入れ関連費用」とは、特定目的借入れに関連して当社が負担する一切の費用（融資手数料を含む。）をいう。

「土地建物関連費用」とは、当社が取得する不動産にかかる不動産取得税、固定資産税、都市計画税その他当社が当該不動産に関連して負担すべき租税公課、仲介手数料、不動産鑑定報酬、当社が取得する不動産の解体費用、その他当該不動産の取得ならびにその維持に関連して当社が合理的に負担すべき一切の費用をいう（但し、当該不動産の購入代金を除く。）。

「ベースレート（固定）」とは、●●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。

「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の開始直前の利息支払期日（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ァードレートのうち、当該利息計算期間（但し、本定義においては、第9条第(2)号④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。

「本件ローン契約」とは、当社と●●銀行との間の平成●年●月●日付金銭消費貸借契約をいう。

「優先出資関連費用」とは、優先出資の発行に関連して当社が負担する一切の費用をいう。