

平成 19 年度

国土交通省総合政策局

不動産業課 委託調査

不動産証券化の標準的実務手順等に関する調査

【調査報告書】

平成 20 年 3 月

社団法人 不動産証券化協会



## はじめに

### □調査の目的□

不動産証券化手法は、投資規模を小口化し、多種多様な投資家ニーズに応じたトランピングを行うことで、不動産への新たな投資機会を創出することから、不動産の有効活用を実現し良質なストックの形成に資するとともに、不動産市場への資金流入による市場の活性化を促進するために有効な手法である。

また、不動産の所有と経営を分離することで、様々な業態の事業者がそれぞれの得意分野を活かして、証券化スキームの組成と運営に関与することが可能であり、やる気と能力のある労働者の雇用機会が創出されるだけでなく、まちづくりの担い手を育成する効果もあることから、地域経済の活性化や再チャレンジ社会の実現も期待される。

しかし、不動産証券化市場に関与するプレイヤーは極めて限定的であり、そのほとんどが東京圏を中心とした都市部に偏在していることから、地方圏における不動産証券化スキームの活用状況は十分ではない。これは、地方において不動産証券化スキームの組成実績が乏しく、証券化手法のノウハウが蓄積されていないためである。

本業務は、地方においても活用可能な不動産証券化スキーム組成の標準的実務手順として、「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社を用いた不動産証券化（特に既存物件の不動産証券化）に焦点をあて、当該スキームの法律上・税務会計上の特性について概論的な説明を行うとともに、実務手順にあわせた形で標準的定款・資産流動化計画・契約文書等のサンプル・解説書の説明を目的とする。

本業務のテーマである「不動産証券化事業に新規参入する事業者が、必要とするであろうノウハウと具体的なコンテンツの体系的整理等」に即すべく、初心者でも理解のしやすい平易な解説書を目標とした。

### □報告書の構成□

#### 第1部 「地方の不動産証券化における特定目的会社制度の論点と課題」

不動産証券化の基本構造や不動産証券化・不動産金融に関わるプレイヤーについて概説したうえで、特定目的会社制度の特徴（特に長所と短所）についての説明を行う。また、「地方における不動産証券化の課題」として、地方における不動産証券化のかかえる問題点をあげる。

## 第2部 「特定目的会社制度の税務・会計」について

特定目的会社について、その税務・会計上の特性を理解することは当該スキームの活用の際に極めて重要な事項であり不可欠である。ここでは、特定目的会社の税務的・会計的特性を独立した章としてまとめ、導管性要件やSPCの連結基準などについて具体的な解説を行う。

## 第3部 「特定目的会社による不動産証券化」の実務手順・関連契約等の雛形・解説

「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社を用いた不動産証券化案件を実行するにあたり、必要不可欠な定款・資産流動化計画・契約等の検討、スケジューリング、手続きの流れ等について解説を行う。記載例や契約サンプルなどは見開き型とし、ポイントとなる条文等に解説を加える。

## 目 次

第 1 部 地方の不動産証券化における特定目的会社制度の論点と課題	
第 1 章 不動産証券化における特定目的会社の位置づけ	1
1.1 不動産証券化の基本構造	1
1.1.1 不動産証券化の基本要素	1
1.1.2 不動産証券化に求められる基本的要件	3
1.1.3 不動産証券化に関わるプレイヤー	5
1.2 不動産証券化の目的	10
第 2 章 特定目的会社制度の特徴	11
2.1 詳細な法定スキーム	11
2.2 業務開始前の運用方法等の取り決めと情報開示	11
2.3 運用業務等に対する当局の監督	11
2.4 自己募集の解禁	12
第 3 章 地方における不動産証券化の課題	14
3.1 割高となる証券化コスト	14
3.2 専門家と経験の不足	14
3.3 リスク・リターンの不均衡	15
第 2 部 「特定目的会社制度の税務・会計」について	
第 1 章 不動産証券化概要	17
1.1 特定目的会社の税務会計の論点の所在	17
1.2 ビークルの導管性についての分類	19
第 2 章 特定目的会社にかかる会計	21
2.1 不動産の譲渡認識基準	21
2.1.1 譲渡先ビークルによる不動産譲渡認識の違い	21
2.1.2 関係会社間の取引に係る土地・設備等の売却益の計上について の監査上の取扱い	21
2.1.3 資産の消滅の認識	22
2.2 連結子会社の範囲	24
2.2.1 一般的な連結基準	24

2.2.2	特定目的会社の連結基準	26
第3章	特定目的会社にかかる税務	28
3.1	特定目的会社の導管性要件	28
3.2	特定目的会社のその他税務の留意事項	30
3.2.1	受取配当の益金不参入の不適用	30
3.2.2	配当に係る源泉税	30
3.2.3	中小企業の軽減税率不適用、交際費の損金不参入等	30
3.2.4	過少資本税制	31
3.2.5	利子等の課税の特例	31
3.2.6	土地重課	31
3.2.7	外国税額控除の適用	31
3.2.8	同族会社の判定	32
3.2.9	流動化計画記載における留意点	33
3.2.10	外形標準課税の不適用	33
3.2.11	その他留意事項	34
3.3	特定目的会社にかかる流通税	34
3.3.1	不動産取得税	34
3.3.2	不動産取得の意義	37
3.3.3	信託の取扱い	37
3.3.4	平成20年税制改正大綱	40
3.4	導管性要件の問題点	42
3.4.1	会計上の利益と税務上の課税所得の相違	42
3.4.2	デリバティブ取引にかかる問題点	43
3.4.3	適格機関投資家の税務上と金商法上との範囲の相違	43
第4章	その他会計税務の論点	49
4.1	リース取引について	49
4.1.1	会計上の取扱い	49
4.1.2	税務上の取扱い	52
4.1.3	会計基準と税務基準の差異	55

第3部	「特定目的会社による不動産証券化」の実務手順・関連契約等の雛形・解説	
	序章	57
	第1章 資産の流動化とは何か	58

1.1	特定目的会社とは何か	58
1.2	法における資産の流動化とは何か	58
第2章 特定目的会社の設立		60
2.1	特定目的会社はどのようにして設立するか	60
2.2	特定目的会社の倒産隔離	63
2.2.1	倒産隔離の意味	63
2.2.2	倒産回避措置・倒産手続移行防止措置	63
2.2.3	真正売買	65
2.2.4	オリジネーターからの影響力の排除	65
2.3	定款の記載例	68
第3章 特定目的会社の社員		76
3.1	特定出資と特定社員	76
3.1.1	特定出資	76
3.1.2	特定社員	76
3.2	優先出資と優先出資社員	77
3.2.1	優先出資	77
3.2.2	優先出資社員	77
第4章 特定目的会社の機関		78
4.1	社員総会	78
4.2	社員総会以外の機関	79
第5章 特定目的会社による業務開始と特定資産の取得		81
5.1	業務開始届出書の提出	81
5.1.1	業務開始届出とは何か	81
5.1.2	業務開始届出書に添付する書面は何か	81
5.2	業務開始届出に際しての留意事項	83
5.3	業務開始届出前にできること	84
5.4	スケジューリングの具体例	84
5.5	資産流動化計画の記載例	88
5.6	クロージングのためにしなければならないこと	130
第6章 資産流動化計画の変更、流動化事業の終了		132
6.1	資産流動化計画の変更	132

6.1.1	事業計画の変更	132
6.1.2	資産流動化計画の変更方法	132
6.1.3	資産流動化計画変更届出	134
6.2	事業報告書の提出	135
6.3	流動化事業の終了	135
6.3.1	流動化事業の終了（業務終了届出・廃業届出の提出）	135
6.3.2	解散事由	136
6.3.3	清算手続	137
6.3.4	残余財産の分配	138
第7章 主要契約の解説・・・・・・・・・・・・・・・・		139
7.1	不動産売買契約書	140
7.2	登録免許税に係る減税証明申請書	156
7.3	不動産取得税に係る減税証明申請書	160
7.4	証明書（減税証明申請書添付書類）	164
7.5	特定資産管理処分委託契約書	166
7.6	優先出資私募取扱契約	178
7.7	優先出資通知書兼引受申込書	190
7.8	優先出資発行に係る取締役決定書	208
7.9	特定社債要項	212
7.10	特定社債私募取扱契約	230
7.11	特定社債総額引受契約	240
7.12	特定目的借入れに係る金銭消費貸借契約	246





## 第1部

「地方の不動産証券化における特定目的会社制度の論点と課題」

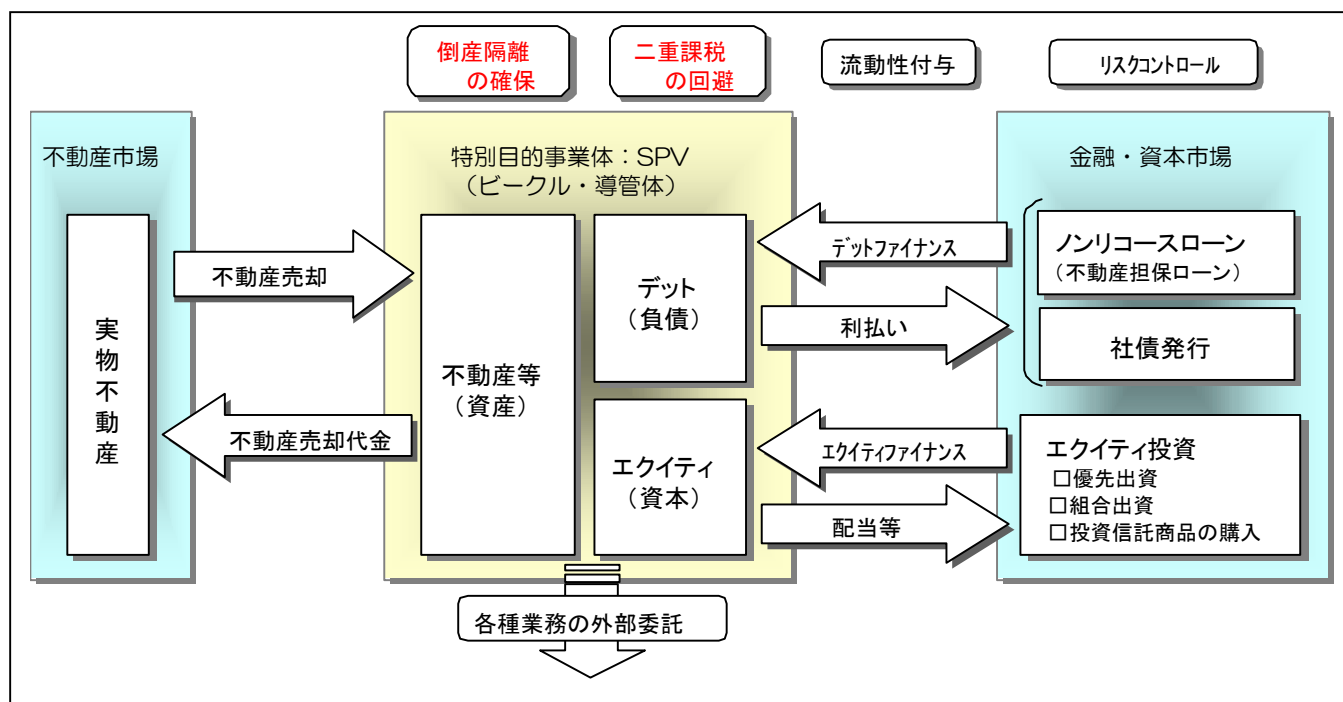
## 第1部 地方の不動産証券化における特定目的会社制度の論点と課題

第1部では、特定目的会社制度について、証券化スキームの中での位置づけを整理したうえで、地方で利用する際の論点と課題を検討する。

### 第1章 不動産証券化における特定目的会社の位置づけ

#### 1.1 不動産証券化の基本構造

不動産証券化における特定目的会社の位置づけを整理する前提として、まず不動産証券化手法に共通する証券化の基本構造と要素及び求められる基本要件について整理しておくこととする【図表1-1-1】。



【図表1-1-1】 不動産証券化の基本構造

##### 1.1.1 不動産証券化の基本要素

証券化の基本は、資産が形成する市場と金融・資本市場とを結びつける「仕掛け」である。一般的に証券化の基本要素には、①証券化の対象となるキャッシュフロー（CF）を生み出す資産（これを「原資産」という、また原資産の所有者を「オリジネーター」という。）、②当該資産が生み出すCFに投資する投資家、③原資産と投資

家をつなぐ導管体の役割を担う仕組みとしての特別目的事業体（通常、この特別目的事業体のことを SPE や SPV と表記したり、器という意味で「ビークル」と称することが多い。）、④投資対象となる証券化商品（必ずしも有価証券とは限らない。）がある。

資産の証券化のうち、不動産が生み出す CF すなわち不動産の運用益を投資家へ配分することを約して投資を募ることが「不動産証券化」である。換言すると、一般的に取引価格が高額になりがちで流動性が乏しいとされる不動産を、小口化された透明性の高い金融商品へと加工し、不動産の生み出す CF を受け取る権利を表章した証券の形にすることで、流動性を確保する技術が証券化といえよう。

#### （１）特別目的事業体（ビークル、SPV：Special Purpose Vehicle）

証券化においてもっとも基本となる仕組み（法人あるいは契約）である。ビークルは、投資家から資金を受け入れ、対象不動産を取得・保有・処分し、投資家に収益分配を行う法的主体となるものである。後述のとおりビークルにはさまざまな種類があるが、ビークルのうち法人形態をとるものが「特別目的会社（SPC：Special Purpose Company）」である。「資産の流動化に関する法律（以下「資産流動化法」、「SPC法」という。）」に基づく「特定目的会社」は、特別目的会社の一形態である。「特別」と「特定」とが使い分けられていることに留意されたい。また特定目的会社をローマ字表記した場合のイニシャル（Tokutei Mokuteki Kaisha）から、特定目的会社は TMK と略称・略記されることが多い。

#### （２）デットとエクイティ

ビークルの資本構成は通常、デット（debt）とエクイティ（equity）とに分けられる。デットは借入れあるいは債券発行により調達された負債の部であり、利息の支払いや元本の償還においてエクイティに優先することが一般的である。これに対してエクイティは、出資による資本の部であり、収益分配や清算手続きにおいてデットに劣後するかわりに、デットへの元利償還後の残余利益や残余財産を得ることができる。通常エクイティの期待利回りは、デットを資本構成に組み込むことで上昇する。これはデットのレバレッジ効果といわれる。

特定目的会社においてデットにあたるものが、特定目的借入れ、特定社債、特定約束手形などであり、エクイティに相当するものが、優先出資および特定出資である。なお優先出資、特定社債及び特定約束手形を総称して資産対応証券という。

### 1.1.2 不動産証券化に求められる基本的要件

不動産証券化を実施する場合には、いくつかの基本的要件を具備することが求められる。以下にそれらを概説する。

#### (1) 倒産隔離

不動産証券化における倒産隔離とは、①証券化対象資産がオリジネーターの倒産からの影響を直接的に受けないようにすることと、②ビークル自体が倒産手続きに入らないようにする手立てのことを指す。

基本構造のところで述べたように、証券化の第一段階でオリジネーターは対象不動産をビークルに移転する。その後、仮に不動産の移転後にオリジネーターが倒産した場合に、オリジネーターの破産管財人等が証券化した対象不動産の移転行為を否認したり、取消しを主張する事態が発生すると、投資家は対象資産から期待する収益を得られないという極めて不安定な状態に置かれる。このため倒産隔離を図って投資家が不測の損害を被らないよう環境整備することが重要となる。具体的には、資産の所有権がオリジネーターからビークルに確実に移転し、譲渡が法的に有効と認められることが必要であり、このことを真正売買 (True Sale) という。(詳細は第2部、2.1を参照。)

また、対象資産がオリジネーターの倒産手続きから隔離されていたとしても、万一、ビークルそのものが倒産すれば、やはりデフォルトが発生して投資家が損害を被る危険性があるため、ビークルの倒産防止策についても何らかの手立てが必要となる。具体的には、ビークルに不動産証券化以外の行為を禁止すること、そして、ビークルの取締役や債権者に倒産申立行為を行わせないようにすることなどである。(詳細は第3部、2.2を参照。)

#### (2) 二重課税の回避 (導管性)

不動産の証券化では、不動産からの収益を直接的に投資家に分配することが重要となるため、ビークル段階では課税されず投資家に利益分配した時点ではじめて課税されるような仕組みが求められる。これが、ビークルの所得に対する課税と投資家の所得に対する課税の二重課税の回避である。このようなビークルに要求される性格、すなわち実質的に非課税扱いを受けることができる税制適格性を導管性という。この特性に着目してビークルのことを「導管体」(pass through entity ないし conduit) と呼ぶ場合もある。

二重課税を回避する方法としては、①信託や商法上の組合のように、そもそもビークル自体が課税主体とならないビークルを用いること、②ビークルが課税主体となる場合においても、一定の配当・分配ルールを満たせば、投資家への配当金・分配金を

費用として損金参入が認められているビークルを用いること、の2つの方法がある。

現行法制度を前提に、導管性が確保できる主なビークルは、以下の6種類である。特定目的会社（以下、「TMK」という。）は、J-REITのための「①投資法人」とともに法人型の代表であり、「⑥信託+合同会社+匿名組合（信託+GK-TKスキーム）」と並び、主に私募型証券化スキームで利用されている（なお、TMKが導管性を得るための要件やその際の論点・課題については第2部、3.1において詳しく検討する。）。

**【法人型】**

- ①投資法人
- ②特定目的会社（TMK）

**【契約型】**

- ③信託
- ④任意組合（不動産特定共同事業）

**【混合型】**

- ⑤株式会社+匿名組合（不動産特定共同事業）
- ⑥信託+合同会社+匿名組合（信託+GK-TKスキーム）<sup>注1</sup>

注1）会社法施行前は 信託+有限会社+匿名組合（信託+YK-TKスキーム）

**（3）リスクコントロールのための信用補完**

不動産証券化はオリジネーターから投資家に資産に係るリスクを移転するプロセスでもある。投資家はリスクを負担する見返りとして不動産が生み出すCFを享受するものであるから、投資家が期待するリスク・リターン特性を十分吟味した上で、リスクをコントロールし、商品設計に反映させなければならない。また、将来の不確実な要素を対象にしている以上、一定の事象が出現したときに投資家が一定以上の損失を被らない手立てを講じることも重要である。

不動産証券化商品の組成においては、その証券の信用力を補完し、投資家のニーズに適合した商品とするために様々な信用補完を行うのが通常である。対象資産からのCFを利用する内部信用補完としては、CFを受け取る権利に優先順位をつける優先劣後構造や、オリジネーターからの資産譲渡の際に自らが留保する持分を一定以上とするセラーリザーブなどがある。外部信用補完には現金担保であるキャッシュ・コラテラルや、損害保険会社や銀行などの第三者による保険・保証がある。

**（4）流動性の付与**

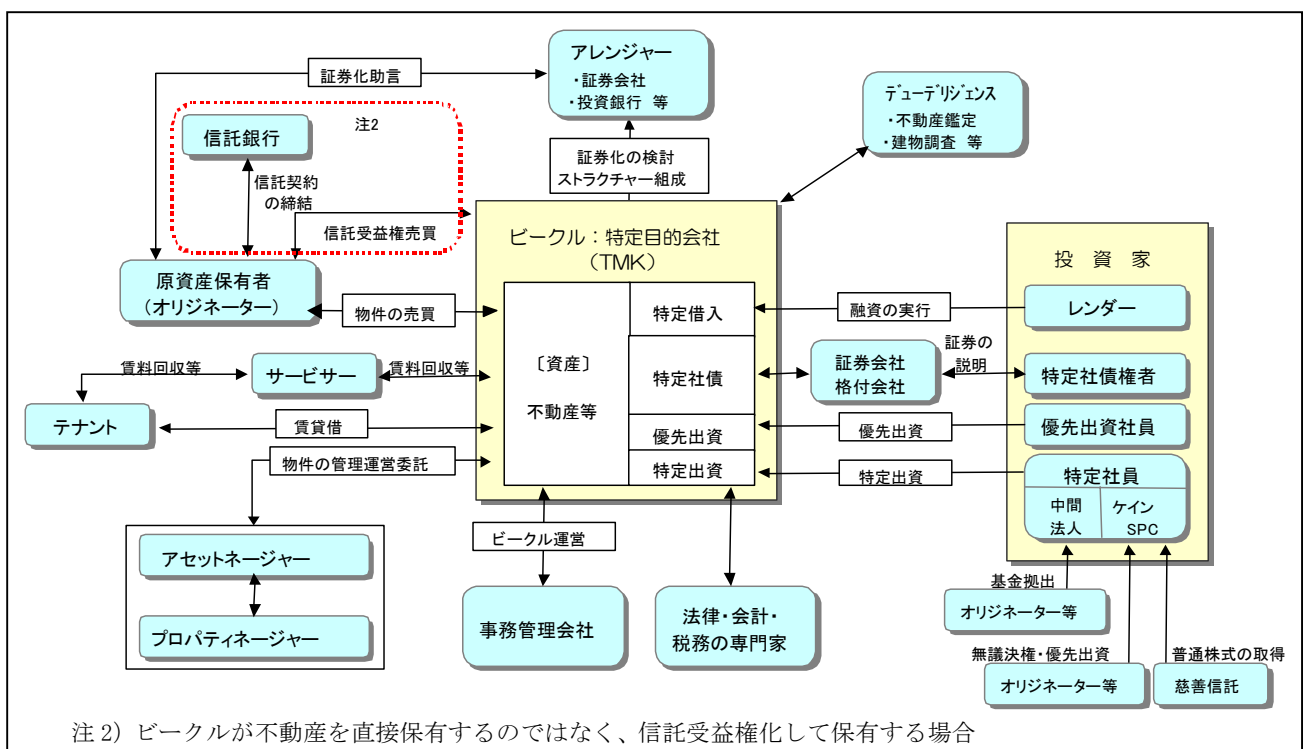
不動産証券化における投資家は、必ずしも自らが不動産を所有・利用したい、ある

いは経営主体になりたいと意図しているものではなく、あくまで不動産が生み出すCFを享受する主体として、投資商品としての収益性や換金性を重視している。つまり、投資家の参加を得やすくするためには、不動産証券化商品にいかに関与できるか否かが重要なポイントとなる。流動性の付与は、商品設計段階で求められるレベルと、発行・流通市場の整備といったマーケットレベルに分けて考えることができる。

### 1.1.3 不動産証券化に関わるプレイヤー

不動産証券化の1つの特徴として、不動産ビジネスと金融ビジネスが融合することで、従来に比べ機能が細分化されるようになったことがあげられる。その背景には取引全体で適用される法令等が多岐にわたり、また案件毎に利用されるストラクチャーが異なるなど、より高度な専門性が求められるようになったことがある。

ここでは、本調査の内容について理解を助けるために、ビークルとしてTMKを用いるケース【図表1-1-2】での不動産証券化・不動産金融に関わるプレイヤーの役割について概説しておく。



【図表 1 - 1 - 2】 不動産証券化・不動産金融に関わるプレイヤー

#### (1) オリジネーター

証券化する不動産の原所有者のこと。証券化に当たってまず対象となる不動産を特定し、それを不動産の保有を目的とするビークルに譲渡する。TMK が取得した対象不動産のことを「特定資産」という（SPC 法第 2 条第 1 項）。オリジネーターにはデベロッパーのほか、一般事業会社や金融機関など、不動産を保有するところであれば誰でもなることができる。

#### (2) 投資家

不動産から生じる CF を受け取る代わりに、不動産の有するリスクを引き受けるのが投資家である。基本要素のところでも前述したが、投資家が投資対象とする資本の種類によってデット投資家とエクイティ投資家に分かれる。投資家は自らが要求するリスク・リターン特性をもった不動産証券化商品に投資する。

#### (3) レンダー

投資家のうち、主にノンリコース・ローンを実行する金融機関のことをレンダーという。レンダーはデット投資家である。単独の場合もあれば複数の金融機関が協調融資する場合もある。また、レンダー間で元利金の受取順位の優劣をつけることもある。

#### (4) アレンジャー

不動産証券化のためのストラクチャー全体を検討し、証券化を実現させるための基本的な枠組みをオリジネーター、投資家、レンダー等の関係者と協議しながら構築していく重要な役割を担う。各当事者のニーズを正確に把握し、実現するためのコーディネート能力が要求されるほか、必要に応じて弁護士、税理士、会計士と専門的な交渉を行うだけの高い専門知識が求められる。

上記の業務のほか、デューデリジェンス調査書等の作成を行う外部関係者への委託支援や会計士、弁護士、不動産鑑定士、信託銀行、証券会社等の各専門家の選定支援等を行う。また、ストラクチャー決定後は、資産対応証券の引受先やノンリコース・ローンの融資先を選定したり、不動産の処分に関してもアドバイスを行ったりすることがある。

アレンジャーとしては、一般的には証券会社、都市銀行・信託銀行等の金融機関、不動産会社、コンサルタントなどがある。

#### (5) アンダーライター（引受会社）

不動産証券化商品の発行に際して資本市場で募集・販売を行うことを目的に引受を行う証券会社などを言う。投資家需要調査等を行って発行条件の決定も行う。販売の際には、投資家に対して商品に関する説明も行う。アレンジャーを務める証券会社が



引受も合わせて行うケースもある。

#### (6) 信託銀行

不動産証券化においては、オリジネーターが不動産を信託銀行に信託し、信託受益権をビークルに譲渡する方式が多く採用されている。信託受益権化することで、特定資産の管理運営、売却手続きについて、信託銀行のノウハウを活用することができ、また実物不動産と違い、不動産取得税については課税対象外となるうえ、登録免許税も信託登記に関する額まで軽減できる。

また、アレンジャー機能、レンダー機能も持つほか、ビークルが社債を発行する際の社債管理会社や資産保管会社、事務受託会社となることもあるなど、不動産証券化に関連する多くの業務を受託する専門機関である。

#### (7) 格付会社

「格付け」とは、対象とする債権（社債・CP・借入等）が「約束どおりに元本および利息が支払われる確実性の程度を、利害関係のない第三者が判断（評価）するもの」で、その評価結果を簡易な表記方法で投資家に提供するのが格付会社である。

格付会社から格付けを取得することで、投資家に対して資金調達上の透明性を高め、資金調達を円滑に行うことが可能となる。

#### (8) アセットマネージャー

不動産証券化におけるアセットマネージャーは、証券化された不動産を管理、運営する業務を行う専門家を言う。アセットマネージャーは資産全体の財務戦略を策定して対象不動産の購入や売却に関する助言を行う。また、テナント誘致計画や物件の管理方針等を決定し、実際の管理・運営に従事するプロパティマネージャーに指示を与えるとともにその業務を監督し、資産全体としての価値を最大にすることを使命としている。TMKの場合、特定資産の管理および処分にかかる業務を必ず委託しなければならない（SPC法第200条）。

#### (9) プロパティマネージャー

不動産証券化におけるプロパティマネージャーは、不動産所有者やアセットマネージャーからの委託を受けて、対象不動産の収益を最大化させるべく管理業務を行う。その業務は、テナント管理業務（テナントの誘致・賃貸借管理）と、建物管理業務（メンテナンス）があり、委託者に対して詳細なレポートを行う。

アセットマネージャーが兼務するケースや、現地での建物管理業務を行う建物・設備管理会社が兼務することも多い。

#### (10) サービサー

不動産が生むキャッシュフローの源泉はテナント（賃借人）が支払う賃料である。この賃料を回収・管理するのがサービサーである（一般的には、貸付金等の債権の回収・管理を業として行うもので、サービサー法上の認可を得た業者を指すが、ここではより広い意味で捉えている。）。不動産証券化ではプロパティマネージャーが賃料を回収するケースが多いが、資産流動化型などではオリジネーターが従前からのテナントとの関係を維持する目的で賃料回収業務を請け負うケースもある。

#### (11) 事務管理会社（アドミニストレーター）

不動産証券化における事務管理会社とは、ビークル等から委託を受けて投資家とのやり取り等を含めた、ビークルの運営、維持を行う機関を言う。これは不動産証券化においては、ビークルそのものの倒産を回避するために、ビークルの業務範囲は極めて限定されたものになっていて、ビークル自体に従業員を置かないケースが普通であるため、こうした場合にはビークルが外部の機関に自らの事務管理を委託することになる。事務管理会社がビークルの役員を派遣することも多い。

TMKの場合、取締役、監査役、会計監査人の設置が義務づけられている。ただし会計監査人は、資産対応証券のうち特定社債のみを発行し、その額が一定規模以下の場合、設置しなくてもよい（SPC法第67条）。

#### (12) 弁護士

不動産証券化取引では多くのプレイヤーが参加することになるため、これらのプレイヤー間の利害関係を予め明示し、当事者間の意思を客観的に表明するための手段として多くの契約書を作成しなければならない。また、弁護士は後述するように、法律面からのデューデリジェンスを行う役割を担い、具体的には真正売買、倒産隔離、契約の有効性、関連法制との適法等、ストラクチャー上法的に問題となる点について意見書を作成する。

#### (13) 公認会計士・監査法人

不動産証券化のビークルは、通常、毎決算期に貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、注記表を作成する。すべてのビークルにおいて会計監査人による監査が義務付けられるわけではないが、投資家保護の観点からは、専門家である会計監査人の監査を受けることが望ましい。また、会計事務所は証券化商品の会計処理を行うとともに、オリジネーター側の証券化に関する会計処理に関してアドバイスを行う。

#### (14) 税理士・税理士法人

不動産証券化で利用される法定ビークルには、株式会社等と比較して、利益配当の

損金算入、不動産取得税・登録免許税の軽減措置等、税務上有利な規定が設けられているが、この規定の適用を受けるためには多くの要件を満たすことが必要となる。これらの利益配当の損金算入や不動産流通税の軽減の要件には留意すべき点が多く、個別案件の事情に応じて詳細に検討する必要があるため、税理士・税理士法人にアドバイスを求めたり、必要に応じて税務意見書の提出を要求したりすることがある。

#### (15) デューデリジェンス実施者

デューデリジェンスとは、不動産の売買・証券化の際に、買主や投資家が対象不動産を詳細に調査して、投資価値やリスクがどの程度あるかを適正に評価することを言う。デューデリジェンスは、一般的に物的調査、法的調査、経済的調査の3つの分野で実施され、建設会社、環境調査会社、不動産鑑定士、司法書士、土地家屋調査士、弁護士、コンサルタントなどの専門家の手による報告書（エンジニアリング・レポート、不動産鑑定評価書等）に取りまとめられる。

## 1.2 不動産証券化の目的

さて、一口に不動産証券化といっても、証券化を企画する者の事情によってその目的は多種多様だが、地方の不動産証券化について、もっとも重要なものは以下の2点である。

### ①幅広い投資家からエクイティ出資を募る

エクイティへの出資者は、不動産投資リスクの主たる担い手である。地方では不動産プロジェクトを推進する際、地権者やデベロッパー、機関投資家などから大口の投資資金を引き出すことが困難な場合が多い。そこで証券化手法の活用によって幅広い投資家からリスクマネーを集めることが期待されるのである。

### ②ノンリコース・ローンの調達

ノンリコース・ローンとは、資金の貸手が特定の不動産にしか責任財産（返済原資となる資産）を求めることができない融資（責任財産限定特約付融資）である。つまりノンリコース・ローンは、企業あるいは個人事業者の信用を裏づけとした融資ではなく、不動産（事業）の資産価値（事業価値）に着目して行われるものである。一般的にノンリコース・ローンはデットのレバレッジ効果を得ることを目的とする場合が多いが、地方の不動産証券化では、むしろエクイティ資金の補完的役割、すなわち、事業者の信用によっては十分な資金を借りることができない場合、あるいはエクイティ出資だけでは十分な資金が集まらない場合の補充的資金調達の側面が大きいと思われる。

なおノンリコース・ローンにおいて、事業者等の信用リスクを遮断するために、前述した「倒産隔離」を行う必要がある。TMKを使った証券化スキームで倒産隔離を図る方法は第3部2.2で解説する。

## 第 2 章 特定目的会社制度の特徴

ここでは金融商品取引法（以下、金商法という。）の施行（2007年9月30日分）後の TMK の特徴を簡潔に整理する。

### 2.1 詳細な法定スキーム

特定目的会社制度を定めた資産流動化法では、証券の適正な発行と投資家保護を図るために、特定目的会社のガバナンスや証券発行、会社業務などについて、300条（施行令および規則までを含めると 500条）を超える条文（本則）で詳細に規定している。

### 2.2 業務開始前の運用方法等の取り決めと情報開示

TMK が資産流動化業務を開始するにあたっては、「業務開始届出書」を管轄財務局長等（以下「当局」という）に提出しなければならない（SPC 法第 4 条）。もし TMK が業務開始届出前に業務をおこなった場合には、当該行為をおこなった取締役や使用人もしくは法人には 3 年以下の懲役もしくは 300 万円以下の罰金又はその両方が科される（SPC 法 294 条第 1 号、SPC 法第 301 条）。

そして業務開始届出書には、「資産流動化計画」の添付が義務付けられている。資産流動化計画では、資産対応証券の発行や特定目的借入れ、特定資産の取得、特定資産の管理・処分等の方法などに関する基本的事項をあらかじめ定めておくことが求められる（SPC 法第 5 条）。また資産流動化計画の変更に関しても、変更可能事項やその手続きが法律によって詳細に規定され（SPC 法第 151 条～第 157 条）、変更した場合にはその内容を当局に届出なければならない（SPC 法第 9 条）。

また優先出資や特定社債の募集等においては、公募か私募かにかかわらず、原則として資産流動化計画の内容を含む一定の事項を記載した書面等を投資家に対して開示しなければならない（SPC 法第 40 条、第 122 条）。さらに優先出資証券や特定社債証券は金商法上の有価証券であるため、もしその勧誘方法が金商法上の公募（募集）に該当すれば、発行時に有価証券届出書と目論見書の作成・開示が必要であり、また有価証券報告書の継続的な作成・開示が求められる。

### 2.3 運用業務等に対する当局の監督

TMK は事業年度ごとに監督当局への事業報告書の提出（SPC 法第 216 条）が義務付けられている。そして当局は業務運営が法律に違反し、あるいはそのおそれがある

ときは、TMK に対して資料の提出を命じたり立入検査をしたりすることができる（SPC 法第 217 条）。また必要に応じて業務の是正命令（SPC 法第 218 条）や業務の停止命令（SPC 法第 219 条）を発し、もっとも厳しい処分として法人の解散命令を出すこともできる（SPC 法第 220 条）。このように TMK は当局によって厳しく管理監督される。

資産流動化業務の開始手続きは、2000 年の法改正によって、登録制から届出制に改められた。そして業務開始届出書の「受理手続き自体は、届出自体の効力に何らの影響を及ぼすものではなく、有効な業務開始届出は届出書の財務局長への到達と同時に効力を発生する一方、受理自体は当該届出の有効性について何ら保証するものではない」<sup>注3</sup>と解されている。しかし、当局は受理にあたって、法律の要求する内容が資産流動化計画にもれなく記載されているかなど、届出が法律要件に適合しているかどうかを厳格にチェックする（事務ガイドライン 9A-1-2(2)、別紙様式 1）。

なお金商法施行によって、主として有価証券を運用対象とする匿名組合営業者は「投資運用業」（自己運用業）というカテゴリーの金融商品取引業を行う者と規定された（金商法第 2 条第 8 項第 15 号、第 28 条第 4 項）。したがって「信託+GK-TK スキーム」の匿名組合営業者たる合同会社は、投資運用業登録が必要となった（金商法第 29 条）。これに対して TMK は、既にその運用業務が当局の監督下にあるため、有価証券たる信託受益権を投資対象とした場合でも投資運用業（自己運用業）には該当しないとされた。また現物不動産を TMK の特定資産とした場合で、当該不動産の管理処分業務を受託した不動産会社等も、投資運用業登録を要しない。ただし不動産信託受益権を特定資産とし、別途アセットマネージャーにその処分等に関する助言業務を委託した場合には、当該アセットマネージャーは少なくとも投資助言業者として金融商品取引業の登録が必要となる。

注 3) 長崎幸太郎編著『逐条解説 資産流動化法』金融財政事情研究会（2003 年）、p 70

## 2.4 自己募集の解禁

株式会社や合名会社、合資会社、合同会社では、その取締役や使用人が、当該会社の発行する株式や社債について、投資家にその取得の申し込みの勧誘をすること（以下「自己募集」という。）は制限されない。また金商法上の金融商品取引業にもあたらないと解釈されているため、第一種金融商品取引業の登録をする必要もない。

TMK も 1998 年の「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律」制定時においては、株式会社等と同様、その取締役や使用人が自己募集をすることについて、制限はなかった。ところが 2000 年の「資産の流動化に関する法律」への改正時に、オリジネーター（以下「特定譲渡人」という。）に対して業登録なしで資産対応証券

募集事務の受託を認める措置を設けたこと（SPC 法第 208 条）の裏返しとして、TMK の取締役や使用人は、募集事務を行うことが禁止された。

しかし、金商法の施行に伴い資産流動化法が改正され、TMK の取締役や使用人による自己募集が解禁された（ただしオリジネーターが募集等の取り扱いを行わない場合に限る。）（SPC 法第 207 条）。

なお、金商法では「信託＋GK-TK スキーム」における匿名組合出資の自己募集について、一定の要件を満たす適格機関投資家等への私募（金商法第 63 条第 1 項第 1 号）の場合を除いて、第二種金融商品取引業の登録を要することになった（金商法第 2 条第 8 項第 7 号、第 28 条第 2 項第 1 号）。しかし解禁された TMK による自己募集には、このような規制はかけられなかった。したがって TMK では、金融商品取引業者登録をすることなく、その取締役や使用人が、資産対応証券の募集又は私募（取得の申し込みの勧誘）を行うことができる。

### 第3章 地方における不動産証券化の課題

ここでは地方における不動産証券化の課題を検討する。特に地方では、コスト、ノウハウ、リスク・リターンの3点で、大都市圏のプロジェクトにはない問題をかかえている。

#### 3.1 割高となる証券化コスト

不動産証券化を地方で利用する主たる目的は、事業資金の確保にある。しかし、ただ資金が集まればいいというわけではなく、そのコストが対象事業の収益性に見合ったものでなければならない。

特に証券化スキームでは、ノンリコース・ローン等の貸し手（レンダー）に支払う金利だけが資金調達コストではなく、ストラクチャリング・コストといわれる各種専門家への報酬・手数料を含めて計算しなければならない。具体的には、各種の申請・届出書や契約書等作成のための弁護士費用、不動産鑑定評価書やエンジニアリング・レポート、マーケット・レポートなどの作成費用、証券会社による引き受け審査や投資家募集のための手数料、SPVが不動産を取得する際の不動産取得税や登録免許税などである。また運用中にも、SPVのアドミニストレーター業務報酬がかかる。さらに信託を利用した場合には、一時払いの信託報酬（upfront fee）と継続的な信託報酬（running fee）とが求められる。

こうした費用の多くは、定額ないし定額+ $\alpha$ （規模に比例）である。したがって、ストラクチャリング・コストを含んだオール・インの資金調達コストでは、規模の小さい案件ほど割高になる。そして地方の案件は、大都市圏に比べると事業規模が小さい。そこで、いかにそうした組成コストや運営コストを低く抑えるかが課題となる。実際にも、コストを抑えるために、大都市圏では証券化に精通した専門家に委託する業務を、できるだけアレンジャーが自ら行うなどの努力が地方では行われている。

#### 3.2 専門家と経験の不足

大都市圏では、不動産証券化案件が豊富に存在するため、事業者は多くの経験を有し、その処理に手馴れている。また各種の専門家が多数いて、高度な専門的サービスを提供している。これに対して地方では、ノウハウや経験のない者がアレンジャーをする場合が多く、特にTMKの資産流動化計画や特定社債要項、ノンリコース型金銭消費貸借契約などの作成には、相当の専門性が必要で、はじめて不動産証券化にのぞむ者にとっては非常に難しい作業である。また案件が少ないため、金融機関や専門家などにも、多くの課題が存在する。



### 3.3 リスク・リターンの不均衡

証券化をはじめとする不動産と金融のイノベーションによって、都市再生は自律的に進んでいくことが明らかになった。なぜなら大都市における投資はリスクとリターンの見通しが立てやすく、グローバル化した市場経済を通じて国内外から適切なリスクテイカーが現れるからである。

これに対して地域再生では不確実な要素が多く、リスクに見合うリターンが得られるかどうかの予測が困難な場合が多い。たとえばシャッター通りになった中心市街地の再開発は、もし全体として再生に成功すれば、収益性が向上し、その価値も上昇するだろう。しかしそれが実現するまでの期間は極めて不透明であり、また投下資本に見合う価値上昇が得られるかどうかはわからない。

証券化は、金融資本市場の機能と規律によって、不動産と資金を結びつけるものである。したがってリスクに見合ったリターンが期待できない案件は、そもそも投資対象にならない。これは金融技術だけではカバーすることのできない問題である。



## 第2部

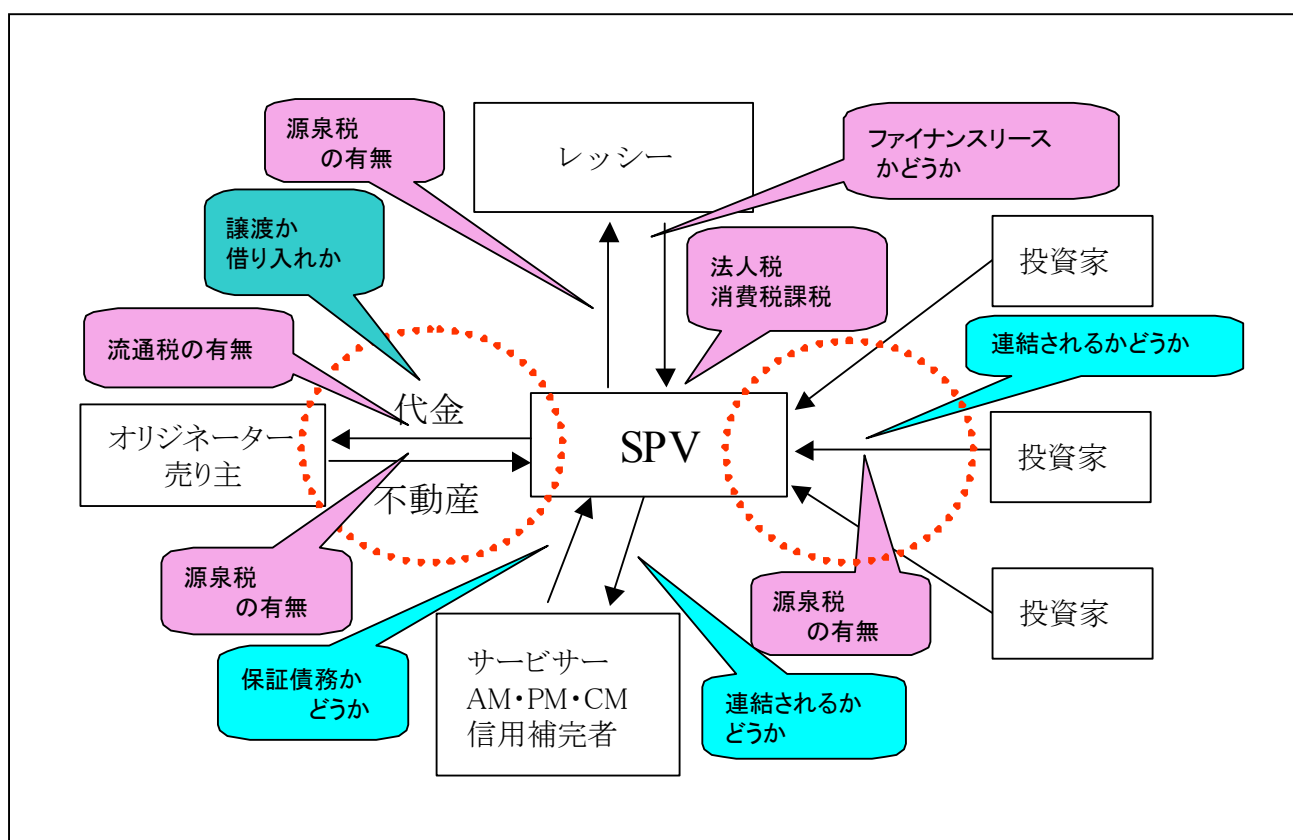
「特定目的会社制度の税務・会計」について

## 第2部 「特定目的会社制度の税務・会計」について

### 第1章 不動産証券化概要

#### 1.1 特定目的会社の税務会計の論点の所在

特定目的会社を含む不動産証券化のビークルについて、税務・会計上様々な論点がある。主な論点を【図表 2-1-1】にまとめると以下のようになる。



【図表 2-1-1】 ビークルの主な会計・税務の問題の所在

- ・不動産取得時の税務については、不動産取得税・登録免許税の減免の有無（3.3参照）、消費税の課税関係、会計については、譲渡の有無（オフバランスか否か）（2.1参照）など。
- ・不動産保有時の税務については、ビークル自体の法人税の課税関係（3.1及び3.2参照）、配当に関する源泉税の有無（3.2.2参照）、賃貸借契約についてのリース取引の判定（4.1参照）、など。

- ・不動産譲渡時においては、消費税は取得時と同様の課税関係が生じるが、売却時において重要となるのが、その課税期間における消費税の課税方法である。建物を売却することによって多額の受取消費税が発生するため、免税事業者であればその受取消費税を納付する必要はなく、簡易課税制度であれば、原則的な方法による場合と比較し、納付額が小さくなることが多い。また、土地の売却も同時に行われることとなり、課税売上割合が非常に低くなり、消費税額の計算上不利となるため、課税売上割合に準ずる割合の適用も検討する必要がある。特に短期間での売却が予定されているスキームにおいては、スキーム組成時に売却までを考慮した消費税のシミュレーションを行う必要がある。また売却価額によっては、ノンリコース・ローンなどの債務を返済できず、債務免除益が発生する可能性もあり、その債務免除益の発生時期及び解散、清算の時期についても検討が必要である。
- ・その他にも連結の問題（2.2参照）、保証債務の有無（一定の場合注記が必要となる。）などがある。

## 1.2 ビークルの導管性についての分類

ビークルを利用方法によって分類すると【図表2-1-2】のようになる。ビークルを活動基準で捉える米国のような考え方では、図表の下段にあるような課税が考えられてしかるべきかもしれない。但し、わが国の現在の税法実務からは原則として法形式主義で課税関係が決定されると考えてよいだろう。

一般にビークルとして使われる各器について、表中に列挙したA、A'、B、C、C'を下のように分類した。

器の性格	通常会社 corporation	資産運用型 fund	資産流動化型 Special Purpose Vehicle
活動の範囲	制約なし(買収合併等による大変化も可)	資産運用に限定(資産追加・入れ替え可)	資産保有に限定(資産入替不可)
発行証券	株式や債券等	主として持分証券	資産対応証券
契約型	事業信託(A&C) 目的信託(A&C) 受益証券発行信託(A' & C)	合同運用信託(A') 証券投資信託(A') 国内公募型投資信託(A') 外国投資信託(A') 特定投資信託(B)	特定目的信託(B) 本文信託(A)
法人型	事業法人(注)(C)	投資法人(B)	特定目的会社(B) 受動的SPC (国内C/外国C') 人格なき社団等(C')
組合	任意組合(A)・匿名組合(A) partnership(A)・有限責任事業組合(A)・投資事業有限責任組合(A)		
US活動基準の考え方	通常通り課税	条件により課税	資産保有するだけならば非課税

(注) 合同会社含む

【図表2-1-2】 ビークルの利用方法による分類

(A) ビークル自体が原則として法人税課税なし、かつ直ちに組合員課税されるもの(パス・スルービークル)。本文信託、任意組合、匿名組合等がこれに該当す

- る。
- (A') ビークル自体が原則として法人税課税なし、かつ直ちには組合員課税されないもの。合同運用信託、証券投資信託、国内公募型投資信託、外国投資信託等がこれに該当する。
  - (B) 法定4ビークルを中心として90%配当要件等条件によっては法人税の課税所得を減らすことができ、結果として法人税課税を減少できるもの（ペイ・スルービークル）。**特定目的会社**、特定目的信託、投資法人、プロ私募（特定）投資信託等がこれに該当する。
  - (C) 器そのものには法人税が課せられるもの。**SPC**等として用いる場合には、何らかの工夫が必要となる。株式会社、合同会社、中間法人等がこれに該当する。
  - (C') 一定の所得について器そのものには法人税が課せられるもの。人格なき社団等、外国法人など。人格なき社団等は原則として法人税課税があるが、収益事業より生ずる所得に限られる。外国法人も法人税課税があるが、**PE**（**Permanent Establishment**：恒久的施設）の有無により一部の国内源泉所得に限られる。

## 第2章 特定目的会社にかかる会計

### 2.1 不動産の譲渡認識基準

わが国において、不動産の売却に関する包括的なコンセンサスの得られた会計基準が存在しないため、一般的な実現主義の原則が適用されると解されている。しかし、不動産の証券化に係る特定の取引については、以下のような不動産売却に関する会計処理を行う具体的な実務指針、および論点整理等が公表されている。但し、当該実務指針および論点整理等は、法人税における会計基準とは必ずしも整合性が取られているものではないことに留意しなければならない。

#### 2.1.1 譲渡先ビークルによる不動産譲渡認識の違い

不動産の譲渡に関する会計基準は、ビークルが資産流動化型ビークルか、資産運用型ビークルかによって適用される基準が異なる。以下の表で適用される会計基準を確認する。表に記載されていない指針等はすべてのビークルに共通して適用される。

ビークルの種類	通常会社 corporation	資産運用型 fund	資産流動化型 Special Purpose Vehicle
不動産譲渡 の会計基準	実現主義 委員会報告27号 (注1)	実現主義 委員会報告27号	実現主義 委員会報告27号 不動産流動化実務 指針:5%ルール (注2)

(注1)「関係会社間の取引に係る土地・設備棟の売却益の計上についての監査上の取扱」

(昭和52年8月8日 日本公認会計士協会 監査委員会報告第27号)

(注2)「特別目的会社を活用した不動産流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」

(平成12年7月31日 日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第15号)

「同Q&A」(平成13年5月25日 日本公認会計士協会 会計制度委員会)

#### 【図表2-2-1】 ビークルごとの譲渡認識基準

#### 2.1.2 関係会社間の取引に係る土地・設備等の売却益の計上についての監査上の取扱い(昭和52年8月8日 日本公認会計士協会 監査委員会報告第27号)

当該報告は、某上場会社の会社更生法適用申請事件において、不動産を時価以上の



価額で関係会社に売却することによる粉飾決算が行われたことに対応して定められたものだが、現在の監査実務上は、譲受人が関係会社に該当しない場合であっても、上記報告書の記載事項が考慮されているものと考えられる。また、資産運用型ビークルについても当然考慮しなければならない基準となる。メルクマールとなる判断基準は譲渡価額の客観的妥当性であり、それ以外の判断基準を総合的に勘案して不動産の譲渡の認識を行う。

《監査委員会報告 第27号》

関係会社間の取引に係る土地・設備等の売却益の計上についての監査上の取扱い  
次の諸観点により総合的に判断する。

- ①譲渡価額に客観的な妥当性があること（主たる判断材料）。
- ②合理的な経営計画の一環として取引がなされていること。
- ③買戻し条件付売買又は再売買予約付売買でないこと。
- ④資産譲渡取引に関する法的要件を備えていること。
- ⑤譲受会社において、その資産の取得に合理性があり、かつ、その資産の運用につき、主体性があると認められること。
- ⑥引渡しがなされていること、または、所有権移転の登記がなされていること。
- ⑦代金回収条件が明確かつ妥当であり、回収可能な債権であること。
- ⑧売主が譲渡資産を引続き使用しているときは、それに合理性が認められること。

### 2.1.3 資産の消滅の認識

資産の消滅の認識（譲渡）に係る会計上の考え方は、リスク・経済価値アプローチと財務構成要素アプローチとに大別される。

従来、資産の消滅の認識は、主としてリスク・経済価値アプローチで行われていたが、証券・金融市場の発達による金融資産の流動化・証券化の進展に伴い、金融資産を財務構成要素に分解して取引する機会が増加してきた。このような場合において、リスク・経済価値アプローチでは金融資産を財務構成要素に分解して支配の移転を認識することができないこととなったため、取引の実質的な経済効果を譲渡人の財務諸表に反映させるためには、金融資産の譲渡に関わる消滅の認識は財務構成要素アプローチによって行うことが求められると考えられた。

それに対して、不動産を譲渡した際の譲渡人の会計処理については、リスク・経済価値アプローチによって行われるのが適当とされている。その理由は、不動産の譲渡に関しては、譲渡対象が不動産にかかる権利であること、リスクと経済価値が不動産の所有と一体化していること、金融商品に比べて時価の算定が容易でなく流通性も劣る等の特徴を有しているからである。不動産の譲渡に関する包括的な基準等ではない

が、不動産の証券化に関わる特別目的会社への不動産の譲渡については、日本公認会計士協会から平成12年7月31日に会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針（以下、「不動産流動化実務指針」という。）」が公表されている。また、会計制度委員会報告第14号「金融商品会計に関する実務指針」21項において、特別目的会社が譲り受けた不動産の譲渡人にとって、当該譲渡取引が金融商品会計の対象外である旨が明記されている（リスク・経済価値アプローチに基づいた取扱いが示されている。）。すなわち不動産流動化実務指針第3項では、「不動産の売却の認識は、不動産が法的に譲渡されていること、および資金が譲渡人に流入していることを前提に、譲渡不動産のリスクと経済価値のほとんどすべてが他の者に移転した場合に当該譲渡不動産の消滅を認識する方法、すなわち、リスク・経済価値アプローチによって判断することが妥当である」としている。

譲渡人が不動産の譲渡取引を売却取引として会計処理するためには、不動産が特別目的会社に適正な価額で譲渡されており、かつ、当該不動産に係るリスクと経済価値のほとんどすべてが、譲受人である特別目的会社を通じて他の者に移転していると認められる必要がある（不動産流動化実務指針第5項）。

不動産流動化実務指針では、リスクと経済価値が他の者に移転していない可能性がある場合として、不動産譲渡後において譲渡人が当該不動産に継続的に関与している場合の具体例をあげている（不動産流動化実務指針第7項参照）。また、継続的関与がある場合でも、リスクと経済価値のほとんどすべてが他の者に移転していると認められる場合も示している（不動産流動化実務指針第8項、第11項参照）。

以下の継続的関与のある場合に、流動化した不動産の譲渡時の適正な価額によって除して算定したリスク負担割合がおおむね5%の範囲内であれば、売却取引として会計処理することが認められる、としている。

- ・ 譲渡人が譲渡した不動産の管理業務を行っている場合
- ・ 譲渡人が不動産を買戻し条件付きで譲渡している場合
- ・ 譲受人である特別目的会社が譲渡人に対して売戻しの権利を保有している場合
- ・ 譲渡人が譲渡不動産からのキャッシュ・フローや譲渡不動産の残存価額を実質的に保証している場合
- ・ 譲渡人が、譲渡不動産の対価の全部または一部として特別目的会社の発行する証券等（信託の受益権、組合の出資金、株式、会社の出資金、社債、劣後債等）を有しており、形式的には金融資産であるが、実質的には譲渡不動産の持分を保有している場合
- ・ 譲渡人が譲渡不動産の開発を行っている場合
- ・ 譲渡人が譲渡不動産の価格上昇の利益を直接または間接的に享受している場合
- ・ 譲渡人が譲受人の不動産購入に関して、譲受人に融資または債務保証を行っている場合

る場合

- ・ 譲渡人がセール・アンド・リースバック取引により、継続的に譲渡不動産を使用している場合

また、これらに加えて次の場合についても検討することを要請している。

- ・ 特殊性を有する不動産の流動化
- ・ 譲渡人の子会社に該当する特別目的会社を譲受人とする流動化の場合
- ・ 譲渡人の子会社・関連会社による出資
- ・ 譲渡人による特別目的会社発行証券の退職給付信託への拠出

不動産流動化実務指針では、流動化された不動産のリスクと経済価値のほとんどすべてが特別目的会社を通じて他の者に移転していることを売却の認識の要件としたが、流動化スキームの構成上重要でない一部のリスクが譲渡人に残ることが避けられない場合にまで、売却取引として会計処理することを妨げることは実務上適切でないとしている。この際、リスクと経済価値の移転についての判断に当たっては、リスク負担割合、すなわち流動化する不動産の譲渡時の適正な価額（時価）に対するリスク負担の金額の割合がおおむね5%の範囲内であれば、リスクと経済価値のほとんどすべてが他の者に移転しているものとして取り扱う。

なお、リスク負担とは、流動化する不動産がその価値のすべてを失った場合に生ずる損失とされている（不動産流動化実務指針第13項）。

## 2.2 連結子会社の範囲

### 2.2.1 一般的な連結基準

連結財務諸表作成の対象となる子会社の範囲を判断する基準として、一般に、「①持株基準」と、「②支配力基準」とがある。前者は議決権のある株式の過半数を所有しているか否かによって子会社を判定する考え方であり、後者は他の会社を実質的に支配しているか否かによって子会社を判定する考え方である。現行の会計基準では、親子会社の定義として、「親会社とは、他の会社を支配している会社をいい、子会社とは、当該他の会社をいう」（連結財務諸表原則 第三 一2）と定め、支配力基準を採用していることがうかがえる。さらに、「他の会社を支配しているとは、他の会社の意思決定機関を支配していることをいう」とし、支配の判断基準として以下の事項を挙げている。

《連結財務諸表原則 第三 -2》

- ① 他の会社の議決権の過半数を実質的に所有している場合
- ② 他の会社に対する議決権の所有割合が百分の五十以下であっても、高い比率の議決権を所有しており、かつ、当該会社の意思決定機関を支配している以下の一定の事実が認められる場合
  - 1) 議決権を行使しない株主が存在することにより、株主総会において議決権の過半数を継続的に占めることができると認められる場合
  - 2) 役員、関係会社等の協力的な株主の存在により、株主総会において議決権の過半数を継続的に占めることができると認められる場合
  - 3) 役員若しくは従業員である者又はこれらであった者が、取締役会の構成員の過半数を継続的に占めている場合
  - 4) 重要な財務及び営業の方針決定を支配する契約等が存在する場合

すなわち、持株基準を一応の基準としながらも、より実質的に他の会社等の意思決定機関を支配しているかどうかを判定し、支配していると認められる場合には子会社として連結財務諸表作成の対象とするという考え方である。

財務諸表等規則第8条においては、連結財務諸表原則を受けて以下の通り連結子会社の範囲に含むべき意思決定機関を支配しているとみなされる会社を規定している。

《財務諸表等規則第8条》

- (1) 他の会社等の議決権の過半数を自己の計算において所有している会社。
- (2) 他の会社等の議決権の百分の四十以上、百分の五十以下を自己の計算において所有している会社であって、かつ、次に掲げるいずれかの要件に該当する会社。
  - イ 自己の計算において所有している議決権と自己と出資、人事、資金、技術、取引等において緊密な関係があることにより自己の意思と同一の内容の議決権を行使すると認められる者及び自己の意思と同一の内容の議決権を行使することに同意している者が所有している議決権とを合わせて、他の会社等の議決権の過半数を占めていること。
  - ロ 役員、業務を執行する社員若しくは使用人である者、又はこれらであった者で自己が他の会社等の財務及び営業又は事業の方針の決定に関して影響を与えることができる者が、当該他の会社等の取締役会その他これに準ずる機関の構成員の過半数を占めていること。
  - ハ 他の会社等の重要な財務及び営業又は事業の方針の決定を支配する契約等が存在すること。

- ニ 他の会社等の資金調達額（貸借対照表の負債の部に計上されているものに限る。）の総額の過半について融資（債務の保証及び担保の提供を含む。）を行っていること（自己と出資、人事、資金、技術、取引等において緊密な関係のある者が行う融資の額を合わせて資金調達額の総額の過半となる場合を含む。）。
- ホ その他、他の会社等の意思決定機関を支配していることが推測される事実が存在すること。
- (3) 自己の計算において所有している議決権と自己と出資、人事、資金、技術、取引等において緊密な関係があることにより自己の意思と同一の内容の議決権を行使すると認められる者及び自己の意思と同一の内容の議決権を行使することに同意している者が所有している議決権とを合わせた場合（自己の計算において議決権を所有していない場合を含む。）に他の会社等の議決権の過半数を占めている会社であって、かつ、前号ロからホまでに掲げるいずれかの要件に該当する会社。

## 2.2.2 特定目的会社の連結基準

特定目的会社の連結に関する会計基準は、特定目的会社が資産流動化型ビークルであるため、資産運用型ビークルと適用される基準が異なる。

財務諸表等規則8条は当該規則の定義を規定している条項であり、3項～4項において連結対象となる「子会社」を定義し、5項～6項において「関連会社」を規定している。当該8条の7項において、特別目的会社（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）第2条第3項に規定する特定目的会社及び事業内容の変更が制限されているこれと同様の事業を営む事業体をいう。以下同じ。）については、一定の要件を満たす場合、連結対象となる子会社に該当しないものと推定することとし、連結の子会社の範囲の例外的な適用をすることについて明確に規定している。

また、平成10年12月8日に公認会計士協会から公表されている「連結財務諸表における子会社および関連会社の範囲の決定に関する監査上の取り扱い」においても4(2)において財務諸表規則8条7項を基準としている。

したがって連結対象となる子会社の範囲が支配基準に改正されたことにより、当該ビークルが投資者にとってビークルの意思決定機関を支配しているとされた場合でも、上記の要件を満たす場合には連結子会社対象外とすることを規定している。

但し、上記監査上の取扱いでは、特別目的会社に資産を譲渡した会社が当該特別目的会社の発行した劣後債券を所有している場合等、原債務者の債務不履行又は資産価値の低下が生じたときに損失の全部又は一部の負担を行うこととなるときは、当該資産を譲渡した会社の財務諸表上、その負担を適正に見積もり、必要な額を計上するこ

ととしている。

なお、「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する監査上の取扱い」に関するQ&A（平成12年1月19日、日本公認会計士協会）Q13（2）において、チャリタブル・トラスト等の形式的、非営利の事業体を經由して出資した場合の取扱いについて、その形式的かつ非営利の事業体は「緊密なもの」または「同意しているもの」と解されるとしたうえで、このような事業体を經由して出資したとしても、連結財務諸表における子会社および関連会社の範囲の決定に関する監査上の取扱い（2）に示されている譲渡人から独立しているものと認められる特別目的会社等は譲渡人の子会社には該当しないと判断している。

## 第3章 特定目的会社にかかる税務

### 3.1 特定目的会社の導管性要件

不動産証券化についてビークル自体に法人税の納税が発生してしまうとその分キャッシュ・フローが少なくなり証券化することのメリットが消えてしまう。そこで、スキーム組成時には利用するビークルに法人税が課税されるかどうか、何か減免措置があるかどうかを確認する必要がある。

特定目的会社では、【図表 2-3-1】の要件を満たせば配当に法人税が課税されず損金算入が可能となり、導管性が保たれることとなる。なお、【図表 2-3-1】は特定目的会社の導管性要件を他のビークルの導管性要件との比較により、どのような要件を満たせばよいか明確にしたものである。

	特定目的会社 措法67の14	特定目的信託 措法68の3の3	投資法人 措法67の15	特定投資信託 (プロ私募) 措法68の3の4	特定受益証券 発行 信託法2の29ハ
対象事業 体の要件	①特定目的会社名簿に登録 ②以下の何れかイ) 1億円以上特定社債公募発行ロ) 特定社債適格機関投資家のみ引受けハ) 優先出資50人以上引受けニ) 優先出資適格機関投資家のみ引受け③特定社債及び優先出資の募集が種類毎50%超国内で行われる旨の流動化計画記載(措令39の32の2第2項) ④会計期間1年以下(同令第3項)	①特定目的信託の届出 ②以下の何れかイ) 1億円以上受益証券公募発行ロ) 受益証券が適格機関投資家のみ引受けハ) 受益証券50人以上引受け③受益証券の募集が50%超国内で行われる旨の流動化計画記載(措令39の35の3第3項) ④事業年度原則として1年以下(同令第4項)	①登録 ②以下の何れかイ) 法人設立に際して発行した投資口の公募発行価額総額が1億円以上ロ) 各事業年度終了時の投資口が50人以上の者によって所有ハ) 各事業年度終了時の投資口が適格機関投資家のみによって所有③国内で行われる投資口の募集が50%超の規約記載(措令39の32の3第2項) ④会計期間1年以下(同令第3項)	①投信法届出 ②適格機関投資家(投信法2条) ③受益証券の募集が主として国内で行われる旨投信約款で規定(令39の35の4第4項) ④事業年度原則として1年以下(同令第5項)	①信託事務の実施につき一定の要件に該当するものであることについて税務署長の承認を受けた法人が引き受けたもの ②未分配利益の額の元本の総額に対する割合が1000分の25を超えない旨の信託行為における定めがあること ③受益者が存しない信託に該当したことがないこと ④計算期間が一年を超えないこと
対象計算期間・事業年度の要件	①流動化計画遵守 ②他業非業業 ③特定資産の管理を委託または信託利用 ④期末に同族会社でない又はイ) 1億円以上特定社債公募発行又はロ) 特定社債適格機関投資家のみ引受け⑤配当可能所得の90%超利益配当支払い ⑥無限責任社員になっていないこと ⑦流動化計画規定特定資産以外の資産非保有かつ特定目的借入は適格機関投資家で特定出資者以外からのみ(措令39の32の2第6項)	①期末に同族会社に非該当 ②配当可能所得の90%超利益分配 ③借入を行う場合適格機関投資家からのものみ(措令39の35の3第10項)	①投信法63条(能力制限遵守) ②投信委託業者への委託 ③資産保管会社への委託 ④期末に同族会社でない ⑤配当可能所得の90%超利益分配 ⑥他の法人の株式又は出資の保有<50% ⑦借入れが適格機関投資家のみ(措令39の32の3第6項)	①期末に同族会社に非該当 ②収益分配額の配当可能所得に占める政令指定割合が90%超 ③その他政令要件他の法人の株式又は出資の保有<50%(措令39の35の4第7項第一号) ④借入れが適格機関投資家のみ(同令第2号)	①各計算期間開始の時のいずれにおいても、利益留保割合が1000分の25を超えないこと
損金の額に算入される金額	利益の配当の額(措法67条の14第1項)	金銭の分配の額のうち利益の分配の額(注)(措令39の35の3第1項)(注)利益の分配の額=金銭の分配の額から受益権取崩額を控除した金額(措則第22条の20の2第1項)	金銭の分配のうち利益の配当から成る部分の金額(措法67条の15第1項)	収益の分配の額から総分配額のうち元本を取り崩して収益の分配に充てた金額(注)(措令39の35の4第1項)(注)元本を取り崩して収益の分配に充てた金額=投資信託財産の貸借対照表、損益計算書、附属明細表並びに運用報告書に関する規則第53条第3項の規定により同条第1項第4号に掲げる元本取崩額をもって記載された金額(措則第22条の20の3)	特になし(2.5%以下を留保したとしても当該留保利益については課税されず)

【図表 2-3-1】 導管性要件比較



## 3.2 特定目的会社のその他税務の留意事項

### 3.2.1 受取配当の益金不算入の不適用（措法第67条の14第2項、第4項）

特定目的会社が受け取った配当等については、受取配当等の益金不算入の適用はない。

また、特定目的会社が支払う配当等についても、出資者において受取配当等の益金不算入の適用はない。

### 3.2.2 配当に係る源泉税

優先出資（特定出資を含む）に係る国内投資家への配当については、原則、源泉税が20%（外国投資家で租税条約の適用がある場合には、当該租税条約に従う。）課税される。一方、証券化ビークルとして頻繁に利用されている匿名組合についての源泉税は平成19年税制改正により以下のとおりとなっている。

（改正前）匿名組合の人数が10人未満の場合：源泉税なし。

匿名組合の人数が10人以上及び外国投資家の場合：源泉税20%。

（改正後）匿名組合の人数および国内・海外投資家にかかわらず平成20年1月1日以降の利益の分配については、源泉税20%。

このように、19年税制改正適用前は匿名組合を利用した場合と特定目的会社を利用した場合において、源泉税の取扱いが異なることがあり、投資家の受け取る分配金の実額に相違が生じていたが、改正適用後においては、同様のキャッシュ・フローとなる。

### 3.2.3 中小企業の軽減税率不適用、交際費の損金不算入等（措法第67条の14第2項、第3項）

特定目的会社については、資本金が1億円であっても中小企業に認められている軽減税率の適用（法第66条第2項）、貸倒引当金の特例（措法第57条の10）、交際費の限度額までの損金算入（措法61条の4）の適用はなく、交際費については全額損金不算入とされている。なお、平成20年税制大綱（自民党）によると、当該取扱いが2年延長する予定である。

### 3.2.4 過少資本税制

特定目的会社は過少資本税制（措法第66条の5）が適用される。国外支配株主等に負債の利子を支払う場合において、原則として当該事業年度のその国外支配株主等に対する負債の平均残高が国外支配株主等の純資産に対する持分の額の3倍に相当する金額を超えるときは、支払った利子のうちその超える部分に対応する金額の支払利子は損金の額に算入されない。

### 3.2.5 利子等の課税の特例（措法第9条の4）

特定目的会社のうち特定資産が主として有価証券であるものとして政令で定めるものが、その資産として運用している一定の有価証券について国内において支払いを受ける利子等、配当等については所得税及び地方税の源泉徴収を行わないこととされている。

### 3.2.6 土地重課

特定目的会社についても現在は停止中であるが土地重課の適用がある。

### 3.2.7 外国税額控除の適用（措法第67条の14第2項）

特定目的会社が納付する外国法人税についても、外国税額控除（法第69条第1項）の適用を受けることができる。なお、配当損金算入後の所得金額で外国税額控除の限度額を計算すると控除限度額が過小となることから、控除限度額の計算をする際に使用する法人税額、全世界所得金額及び国外所得金額については、すべて配当損金算入前の所得金額に基づき計算されることとなっている。

なお、一定の子会社及び孫会社が納付する外国法人税について適用対象となる間接税額控除（法第69条第8項、第11項）については、適用はない。

また、特定外国子会社の場合と同様に、特定外国信託に所得を留保し、特定外国信託の留保金額の益金算入（措法第66条の9の2）の適用を受けた場合には、特定外国信託が納付した外国法人税のうち一定の金額について、外国税額控除が適用される（措法第66条の9の3）。

なお、平成20年税制大綱（自民党）によると、特定目的会社が納付した外国法人税額は現行の外国税額控除に代えて、特定目的会社の利益の配当等に対する所得税の額から控除することとされ、その控除限度額は当該所得税の額とされている。

### 3.2.8 同族会社の判定

同族会社とは、法人税法第2条第10号において、「会社の株主等の3人以下並びにこれらと政令で定める特殊の関係のある個人及び法人がその会社の発行済株式又は出資の総数又は総額の100の50を超える数又は金額の株式又は出資を有する場合その他政令で定める場合におけるその会社をいう。」と規定されている。

具体的には、次の①及び②のケースが同族会社に該当することとなる。

- ①株主等の3グループで発行済株式又は出資の総数又は総額の50%超を保有する場合
- ②株主等の3グループで次に掲げる議決権のいずれかの50%超を有する場合
  - イ) 事業の重要な部分の譲渡、解散、継続、合併、分割、株式交換、株式移転又は現物出資に関する決議に関する議決権
  - ロ) 役員を選任及び解任に関する決議に係る議決権
  - ハ) 役員報酬、賞与その他の職務執行の対価として会社が供与する財産上の利益に関する事項についての決議に係る議決権
- ニ) 剰余金の配当又は利益の配当に関する決議に係る議決権

なお、個人又は法人と同一の内容の議決権を行使することに同意している者がある場合には、当該者が有する議決権は当該個人又は法人が有するものとみなされ、また、グループ判定の際の特殊関係の有無についても持株基準から支配基準に変更となっているので注意が必要である。（平成18年税制改正）

上記の①の通り、従前は発行済株式の総数又は出資の総額に対する持株割合により同族会社の判定を行っていたが、平成18年の税制改正後は上記②のように異なる議決権毎にその判定を行うことも必要となったことから、議決権の内容及び議決権毎の持株割合等の確認が必要である。このことにより、優先出資を公募するようなスキームでは、同族会社に該当するというような問題があったが、平成19年度税制改正により、特定目的会社の同族会社要件については一定の同族会社に限定され、上記の問題については一応の手当がされている。

一定の同族会社とは、措置法第67条の14第1項第2号ニに規定する政令で定める同族会社であり、次に掲げるものである。（措令第39条の32の2第4項）

(措令第39条の32の2第4項)

1 特定目的会社の出資者の3人以下並びにこれらと法人税法第2条第10号に規定する政令で定める特殊の関係のある個人並びに法人（次号において「特殊の関係にある者」という。）がその特定目的会社の出資の総数の100分の50を超える数の出資を有する場合における当該特定目的会社

2 特定目的会社の出資者の3人以下及びこれらと特殊の関係にある者（議決権を有する資産流動化法第26条に規定する優先出資社員に限る。）がその特定目的会社の法人税法施行令第4条第3項第2号イからニまでに掲げる議決権のいずれかにつきその総数（当該議決権を行使することができない出資者が有する当該議決権を除く。）の100分の50を超える数を有する場合における当該特定目的会社

なお、投資法人については、平成20年税制大綱（自民党）および平成20年1月25日付け『所得税法等の一部を改正する法律』（財務省HP）について、同族会社に該当しないことの支払い配当等の損金算入の要件を、3株主グループによる判定から1株主グループによる判定とすることとされている。

### 3.2.9 流動化計画記載における留意点

特定目的会社においては、配当損金算入要件を満たすため、流動化計画に①特定社債及び優先出資の募集が種類毎50%超国内で行われる旨の記載及び②適格機関投資家のみ特定社債を発行する旨の記載（措令第39条の32の2第2項）が必要となる。

また、流通税の減免要件を満たすため、流動化計画に①資産対応証券を発行する旨の記載（措法第83条の3第1項及び地方税法施行令附則第7条第5項）及び②特定不動産の価額の合計額の特定目的会社の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を75%以上とする旨の記載（措法第83条の3第1項及び地方税法施行令附則第7条第5項）が必要となる。

配当損金算入要件における上述の①については税法上の規定はないが、実務上、「非同族会社要件」及「特定社債を1億円以上公募発行要件」を満たすことは難しく、結果としての「特定社債の適格機関投資家のみ引受け要件」を満たす必要が生じるため、流動化計画に記載することが推奨される。

### 3.2.10 外形標準課税の不適用

特定目的会社に対しては、所得割のみが課税される。

### 3.2.11 その他留意事項

特定目的会社のその他の留意事項として、90%超配当要件の問題点、買収等のより特定株主等によって支配された欠損法人の欠損金の繰越不適用がある。

### 3.3 特定目的会社にかかる流通税

不動産の流通税とは、一般に以下の税目をさすことが多く、通常、不動産の取得者に対して課税される。

- ・不動産取得税（都道府県税）
- ・登録免許税（国税）
- ・特別土地保有税（市町村税）（但し、現在新たな課税は行われていない）

流通税については不動産の取得や所有権移転登記、保存登記の際に課せられるため、不動産の権利の移転が生ずる証券化による資金調達においては、コストとしての発生が避けられないものである。従って、不動産の権利を移転させない一般の不動産担保による資金調達に比べると、コスト面で不利となっている状況がある。法定の4ビークルに対する特例や、信託を利用して流通税の軽減を図る方法はあるものの、依然としてコストとしては発生しており、また、これらの軽減措置については適用期間が限定されているため、スキームを通じてのキャッシュ・フロー算定を困難にさせている。

上記の問題を含め、流通税については多様な資金調達を一般的な手法として定着させるとの政策的意思、課税の公平等、多様な観点からの議論があるが、以下では不動産証券化についてたびたび問題となる事項を中心に概要を説明し、そのあとで特例の認められている法定の4ビークルの流通税にかかる税務について説明する。なお再生事案等においては、これ以外にも産業活力再生特別措置法による軽減が利用できる場合もあるので留意したい。

#### 3.3.1 不動産取得税

不動産取得税は、不動産の取得について取得者に課税される都道府県税である。土地や家屋を購入した場合、家屋を建築するなどして不動産を取得したときにかかる税で、有償・無償の別、登記の有無を問わない。

不動産取得税の現状の納税額の計算方法は、【図表2-3-2】の通りである。

課税標準額 <sup>注1</sup>		固定資産税評価額 × 1/2	税率 <sup>注2</sup>		= 税額
土地	宅地評価		固定資産税評価額	土地	
	宅地評価以外	建物		住宅	3.5%
建物					

【図表2-3-2】 税額計算

注1 課税標準額とは、不動産の実際の買入価格や建築工事費ではなく、固定資産評価基準によって評価し決定された価格（評価額）で、原則として固定資産課税台帳に登録されている価格をいう（新增築家屋等は除く）。ただし、平成21年3月31日までに宅地を取得した場合は、取得した不動産の価格×1/2を課税標準とする（地方法附則11条の5第1項）。

注2 本則税率は4%である（地方法第73条の15）が、平成18年4月1日から平成21年3月31日までに住宅又は土地を取得した場合の税率は3%、18年4月1日から平成20年3月31日までに住宅以外の家屋を取得した場合の税率は3.5%となっている。（地方法附則11条の2第1項、地方法附則平成18年8条11項）

脚注に記載したように、現在課税標準についても、税率についても特例が設けられており、現状の税率等を纏めたものが【図表2-3-3】である。しかし、後にまとめて記載する特定目的会社をはじめとする法定4ビークルに関わる特例や住宅及び住宅用地の取得等に関する軽減特例<sup>注3</sup>を含め、時限立法であるため長期間の開発を予定するスキームでは、取得時にこれらの特例の対象になるかどうか検討を要する。

不動産を取得した場合には原則として申告手続き<sup>注4</sup>が必要であるが、申告手続きを行わない場合でも、都道府県税事務所から納税通知書が送られてくるので、これに従って納税すれば問題はない。ただし、住宅及び住宅用地の取得等に関する軽減特例の適用を受けようとする場合には、その適用があるべき旨の申告手続きが行われていることが適用要件の一つであるため、必ず申告手続きを行わなければならない。

また、納税に関しては、土地の取得に対する不動産取得税を課税された者で、土地を取得してから3年（平成16年4月1日から平成20年3月31日までに土地を取得した場合）以内<sup>注5</sup>（平成16年4月1日から平成20年3月31日までに土地を取得した場合で、土地の取得から3年以内に住宅が新築されることが困難な場合は4年以内）に、軽減の対象となる住宅が新築される場合は、新築されるまでの間、減額相当額の納税を猶予する制度（徴収猶予）がある（地方法73条の25、地方法附則10条の2）、（東京都都税条例45条、48条、48条の2）。

不動産取得税	<p>建物（住宅）：固定資産税評価額×3%（～3/31/2009） 〔地方法附則11条の2第1項〕</p> <p>建物（住宅以外）：固定資産税評価額×3.5% （4/1/2006～3/31/2008） 〔地方法附則平成18年8条11項〕</p> <p>土地：固定資産税評価額×1/2×3%（～3/31/2009） 〔地方法附則11条の2第1項、同法11条の5第1項〕</p> <p>信託受益権取得…非課税</p>
登録免許税	<p>保存登記 建物：固定資産税評価額×0.4%（4/1/2006～本則税率） 土地：固定資産税評価額×0.4%（4/1/2006～本則税率） 〔登法別表1第1号（1）〕</p> <p>移転登記 建物：固定資産税評価額×2%（4/1/2006～本則税率） 〔登法別表1第1号（2）ハ〕 土地（売買のみ）：固定資産税評価額×1% （～3/31/2008）〔措法72条1項1号〕 （本則2%）</p> <p>信託登記（不動産の所有権） 建物：固定資産税評価額×0.4%（4/1/2006～本則税率） 〔登法別表1第1号（10）イ〕 土地：固定資産税評価額×0.2%（～3/31/2008） 〔措法72条1項2号〕 （本則0.4%）</p>
他	<p>特別土地保有税新たな課税停止 新增設に係る事業所税廃止（4/1/2003～）</p>

【図表2-3-3】 流通税一覧（通常取引）

注3 実務上は、マンションはこの特例で大きな減額が見込めることが多いが、ワンルームや大規模ファミリータイプを中心にしたものは、注意が必要である。具体的には、一戸の床面積が50平方メートル（共用部分を各戸に配分した床面積を含み、貸家の用に供されるものについては40平方メートル）以上240平方メートル以下の新築マンション等を建築または購入により取得した場合には、一戸につき1,200万円を課税標準額から控除することができる。（地方法73条の14、地方法施行令37条の16）

注4 申告手続きは不動産を取得した日から遅滞なく（東京都の場合30日以内に）「不動産取得税申告書」を、取得の事実を証する書類（売買契約書（写）・最終代金領収証（写）など）や平面図（写）を添付して、土地・家屋の所在地を担当する都道府県税事務所（支所・

支庁)に提出する。未登記家屋を取得した場合や登記の中間省略をした場合も必要となる(地方法 73 条の 18)(東京都都税条例 45 条)。住宅や住宅用土地を取得した場合等で、不動産取得税の軽減を受けるためには、東京都の場合には取得の日から原則として 60 日以内に、必要な書類を添えて、土地、家屋の所在地を担当する都道府県税事務所等に申告する。

注5 「新築されることが困難な場合」については、政令で定める一定の要件を満たすことが必要となる。

### 3.3.2 不動産の取得の意義

不動産取得税の不動産の取得とは所有権の移転を意味する(「地方税の取扱通知第 5 章第一 三(三)」)が、ここでいう不動産には取壊しを予定している建物は原則として含まれない(動産扱いとなる同取扱通知第 5 章一 二(六))。また、売買のみでなく贈与、交換、建築(新築・増築・改築)等に際して課税されるが、次の 3.3.3 にも記載の信託設定による受託者の不動産の取得や、共有物の分割による不動産の取得(分割前の持分割合を超える部分の取得を除く。)、法人の合併又は一定の分割による不動産の取得、法人が新たに法人を設立するために現物出資を行う場合の不動産の取得等、形式的な所有権の移転等については非課税となる(地方法 73 条の 7)。

### 3.3.3 信託の取扱い

法人税や所得税等とは異なり、信託の受益者が不動産の所有者とみなされるという規定はない。そこで、信託の設定は受託者の「不動産の取得」となるし、解除により受益者に不動産が交付された場合も「不動産の取得」となる。

但し、委託者から受託者への信託財産の移転及び信託の効力が生じた時から引き続き委託者のみが信託財産の元本の受益者である信託により受託者から受益者(信託の効力が生じた時から引き続き委託者である者に限る。)への信託財産の移転については、「形式的な所有権の移転等」に列挙されているため特別に非課税となっている(地方法 73 条の 7 第 3 号及び第 4 号)。そこで、特定目的信託が不動産を信託設定により取得した場合には非課税となるが、金銭の信託により設定された金銭信託(投資信託や合同運用信託等)が売買または新築により不動産を取得した場合には、これに該当せず受託者に課税されることになる。



	資産流動化型 (SPV)		資産運用型 (Fund)	
	特定目的会社	特定目的信託	投資法人	プロ私募投資信託
不動産取得税	(課税標準の1/3とする特例) 住宅及び土地： 3/31/2009までは 3%→1% (宅地評価土地については、課税標準を固定資産税評価額の1/2の額とする特例があるため、実質は0.5%) 住宅以外の家屋 3/31/2009までは 3.5%→1.17% (地方税法附則11条9項) * 上記の税率は、固定資産税評価額に対する実質的な税率である。	信託設定非課税	特定目的会社と同様 (地方税法附則11条15項)	同左 (地方税法附則11条14項)
特別土地保有税 (取得)	当分の間停止	はじめから非課税	特定目的会社と同様	同左
特別土地保有税 (保有)	当分の間停止	同左	同左	同左
登録免許税	移転登記 3/31/2008まで 建物：2%→0.8% 土地：1%→0.8% (措置法83条の3第1項)	信託登記 建物：0.4% 3/31/2008まで 土地：0.2% 解除交付：2% 要件は一般の信託を同様	移転登記 3/31/2008まで 建物：2%→0.8% 土地：1%→0.8% (措置法83条の3第3項)	信託登記 建物：0.4% 3/31/2008まで 土地：0.2% 移転登記 3/31/2008まで 建物：2%→0.8% 土地：1%→0.8% (措置法32条の3第2項)

【図表 2-3-4】 法定 4 ビークルの流通税の特例比較表

	資産流動化型 (SPV)	資産運用型 (Fund)
	特定目的会社 (TMSは特例なし)	投資法人・プロ私募投資信託
事業体の要件	<p>①資産流動化業務を行うことを内閣総理大臣に届け出ていること（登録免許税のみ 措置法83条の3第1項1号イ）</p> <p>②A 資産対応証券を発行すること（措置法83条の3第1項1号ハ 地方税法施行令附則7条5項1号）及び B 特定不動産割合が75%以上となること（措置法83条の3第1項1号ハ、地方税法施行令附則7条5項3号）を流動化計画に記載すること。</p> <p>③特定目的借入がある場合は特定出資者からではないこと（措置法83条の3第1項1号ニ、地方税法施行令附則7条5項2号）</p> <p>④特定不動産割合が75%以上である、又は、取得によりなること。（措置法83条の3第1項2号、地方税法施行令附則7条6項） 信託受益権取得・・・非課税</p>	<p>①投資信託約款又は投資法人規約への以下の記載があること投資信託又は資産の運用方針として、特定不動産が運用資産のうち75%以上となること（措置法83条の32項1号イ及び同条第3項1号イ、地方税法施行令附則7条18項1号及び同条20項1号）</p> <p>②登録投資法人等であること。（登録免許税のみ 措置法83条の3第3項1号ロ）</p> <p>③投資信託委託業者が宅建業法の取引一任代理等の許可をうけていること（措置法83条の3第2項1号ロ及び同条3項1号ハ、地方税法施行令附則7条18項2号および同条20項2号）</p> <p>④投資法人等が資金を借り入れる場合、適格機関投資家からのものであること（措置法83条の3第2項1号ハ及び同条3項1号ニ、地方税法施行令附則7条18項3号及び同条20項3号）</p> <p>⑤特定不動産の割合がすでに75%以上であるか、不動産の取得によって75%以上となること（措置法83条の3第2項2号及び同条3項2号、地方税法施行令附則7条18項4号及び同条20項4号）</p>
不動産の要件	なし	<p>【不動産取得税のみの要件】＜要件充足の証明書が必要＞</p> <p>一定の家屋（特定家屋）又は特定家屋の敷地であるもの、又は、特定家屋の建設計画が確定している土地であるもの（地方税法施行令附則7条19項及び同条21項）</p> <p>「特定家屋」とは以下のもの（地方税法施行規則3条の2の17）</p> <p>①特定住宅（床面積が戸当り50㎡以上）で市街化区域内のもの</p> <p>②事務所で市街化区域内のもの</p> <p>③店舗で市街化区域内のもの</p> <p>④特定路外駐車場で市街化区域内のもの</p> <p>⑤旅館等（風営法に定める施設を除く）</p> <p>⑥大規模小売店舗立地法に基づく大規模小売店舗</p> <p>⑦PFI法に基づいて取得する建物 等</p>
手続き	<p>【要件充足の証明書が必要】</p> <p>・すべての要件→財務局長が発行（地方税法規則不足3条の2の9）</p>	<p>【要件充足の証明書が必要】</p> <p>・取引一任代理、不動産の要件→国土交通大臣が発行</p> <p>・その他の要件→金融庁（投資信託）、財務局長（投資法人）が発行（地方税法施行規則3条の2の16及び3条の2の18）</p>

【図表 2-3-5】 法定 4 ビークルの流通税特例（要件）

### 3.3.4 平成20年税制改正大綱

#### (1) 登録免許税の軽減措置の延長等

##### ① 土地売買に係る所有権移転登記等の登録免許税の軽減措置の延長等

土地の売買による所有権移転登記については、現在本則が固定資産税評価額の2%であるのに対して、現在固定資産税評価額の1%の軽減税率が適用されることとなっている。この軽減措置については平成20年3月31日に期限を迎えることとなるが、大綱によると1.3%、1.5%と税額は段階的に引き上げられるものの、軽減税率の適用期限が3年間延長されることとなる。

また、土地の所有権の信託登記については、現在本則が固定資産税評価額の0.4%であるのに対して、現在固定資産税評価額の0.2%の軽減税率が適用されることとなっている。この軽減措置についても平成20年3月31日に期限を迎えることとなるが、大綱によると0.25%、0.3%とこちらも税額は段階的に引き上げられるものの、軽減税率の適用期限が3年間延長されることとなる。

	本則 【登録免許税法第9条】	特例 (平成20年3月31日まで) 【租税特別措置法第72条】
土地の売買による 所有権の移転登記	固定資産税評価額×2%	固定資産税評価額×1%
土地の所有権の 信託登記	固定資産税評価額×0.4%	固定資産税評価額×0.2%

【図表 2-3-6】 土地の売買による所有権移転登記及び

所有権の信託登記に係る軽減措置（現行）

	平成21年3月31日まで	平成22年3月31日まで	平成23年3月31日まで
土地の売買による 所有権の移転登記	固定資産税評価額 × 1.0%	固定資産税評価額 × 1.3%	固定資産税評価額 × 1.5%
土地の所有権の 信託登記	固定資産税評価額 × 0.2%	固定資産税評価額 × 0.25%	固定資産税評価額 × 0.3%

【図表 2-3-7】 税制改正大綱による軽減措置の延長

②特定目的会社に係る所有権移転に対する登録免許税の軽減措置の延長

特定目的会社が資産流動化計画に基づき特定不動産を取得した場合等の所有権の移転登記等に対する登録免許税については、本則が固定資産税評価額の2%（注）であるのに対して、現在土地・建物ともに固定資産税評価額の0.8%の軽減税率が適用されることとなっている。しかし、その軽減税率の適用期限が平成20年3月31日に迫ってきていることから、その延長の有無が注目されていたところである。今回の税制改正大綱においては軽減税率を0.9%に引き上げた上で、その適用期間が2年間延長されることが明らかとなった。

	本則	特定目的会社の特例 (平成20年3月31日まで)
特定不動産の所有権 移転登記に係る 登録免許税	土地:固定資産税評価額×1% (注) 建物:固定資産税評価額×2%	土地:固定資産税評価額×0.8% 建物:固定資産税評価額×0.8% 【租税特別措置法第83条の3】

【図表 2-3-8】 特定目的会社に対する登録免許税の軽減措置（現行）

(注)土地の所有権移転登記は本則2%であるが、平成20年3月31日までに行われる売買による所有権移転に限り1%の軽減税率が適用されることとなっている。（（1）参照）【租税特別措置法第72条】

平成21年3月31日まで	平成22年3月31日まで
土地:固定資産税評価額×0.8%	土地:固定資産税評価額×0.9%
建物:固定資産税評価額×0.8%	建物:固定資産税評価額×0.9%

【図表 2-3-9】 税制改正大綱による軽減措置の延長

### 3.4 導管性要件の問題点

#### 3.4.1 会計上の利益と税務上の課税所得の相違

法定4ビークルの税務において、大きな問題点となっているのが、会計上の利益と税務上の所得の相違が生じた場合の取扱いである。上記の例としては、「減損会計」がある。

減損会計による評価損益の計上は原則として税務上認められていない（税務上災害による著しい損傷による場合その他一定の場合には評価損の計上は認められているが、市場価格の下落については評価損の計上は認められていない。）。減損損失については、平成15年の法人税基本通達改正で減価償却超過額と取扱う旨が明記され、法人税の計算上、損金算入できないことが明らかとなっている（法基通7-5-1（5）注）。そのため、ビークルが保有する不動産について減損が生じた場合には注意が必要となる。

例えば、会計上の利益が減損損失20を控除して100の場合、減損損失は償却超過額となり、課税所得は120となる。会計上の利益を基準に考えると、留保金額がなく配当可能金額が100となる場合、税法上の利益は120 となるため、90%超配当要件を満たすためには108を超える配当が必要となってしまふ。

特定目的会社の場合については、配当可能利益を超える配当はできない（SPC法114条）ので、上記の場合、配当損金算入要件を満たさず、120すべてが課税されることとなる。

### 3.4.2 デリバティブ取引にかかる問題点

デリバティブ取引において繰延ヘッジ処理を行った場合で、かつ、評価損が純資産の部に計上されている場合である。会社法施行後においては資産流動化法では配当可能利益は、資産の額から負債の額、資本金の額及び資産の時価評価による純資産増加額を控除した金額である。ここで問題となるのは、資産から控除できるのは資産の時価評価による純資産増加額のみで純資産減少額については、配当可能利益を計算するにあたって考慮されない点である。

B/S 単位:百万円					
資産の部	5000	資産の部	3000	・ 配当可能利益 $5000 - 3000 - 1800 = 200$	
		純資産の部	資本金	1800	・ 配当可能所得 500
			剰余金	500	・ 90%超の判定
			繰延ヘッジ損益	△300	$\frac{200}{500} = 40\% \leq 90\%$

【図表2-3-10】 90%超配当要件を満たさない例

【図表2-3-10】の通り繰延ヘッジ損益はマイナスで純資産に計上された場合には、配当可能利益の計算には影響しないため、配当可能利益は200となる。しかし、税務調整が全くないと仮定した場合の配当可能所得は剰余金の額500となるため、90%超配当要件を満たさず、利益配当額が損金算入できないことになる。

上記は繰延ヘッジ処理を行った場合で評価損が発生した場合の問題点を述べたが、時価基準についても違った側面から以下のような問題点がある。

デリバティブ取引等において、時価基準により処理を行った場合で評価損益が損益計算書に計上される場合についても問題が発生する。配当可能利益の計算は時価評価による評価損益は影響を与えないが、税務上では時価評価による評価損益はなかったものとして配当可能所得の計算を行うため、ここで配当可能利益と配当可能所得に差異が発生することになる。評価益が発生している場合には、配当可能所得が少なくなるため問題にはならないが、評価損が発生している場合には配当可能所得が大きくなり90%超配当要件を満たさなくなる恐れがある。

### 3.4.3 適格機関投資家の税務上と金商法上との範囲の相違

## (1) 金商法上の適格機関投資家の範囲

### ①金商法の規定

金融商品取引法（以下、金商法とする。）上、適格機関投資家は、「有価証券に対する投資にかか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」（金商法 2 条 3 項）とされている。つまり、有価証券投資のプロフェッショナルである。

### ②内閣府令の規定

金商法の上記規定を受けて、「金融商品取引法第 2 条に規定する定義に関する内閣府令」（以下、「定義府令」）10 条が設けられている。

ここで、金商法施行前と比べ、注目されるのは以下の 3 点である。

ア)一般法人が適格機関投資家となるための要件が緩和され、有価証券残高が 100 億円以上から 10 億円以上になった。

イ)個人についても有価証券残高 10 億円以上等の要件を満たせば、金融庁長官への届出を要件として、適格機関投資家となることが可能になった。

ウ)組合の業務執行組合員等である法人・個人で、有価証券残高 10 億円以上等の要件を満たせば、金融庁長官への届出を要件として、適格機関投資家となることが可能になった。

これらの改正は、いずれも金商法施行の趣旨に則り、適格機関投資家の範囲を拡大させ、不動産証券化市場に投資家を呼び込もうという方向での改正である。特に、現実的に最も影響の大きいところはア)と思われる。

## (2) 税法上の適格機関投資家の範囲

### ①金商法施行前の税法上の範囲

金商法の施行に伴い、税法上の適格機関投資家の定義が改正されることとなった。改正前は、租税特別措置法第 67 条の 14（特定目的会社にかかる課税の特例）等において、「証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定するもの」とされていた。つまり、証券取引法と税法とで、適格機関投資家の範囲は一致していた。

### ②金商法施行後の税法上の範囲

改正後は、「金融商品取引法第 2 条第 9 項 に規定する金融商品取引業者（同法第 28 条第 1 項 に規定する第一種金融商品取引業（同条第 8 項 に規定する有価証券関連業に該当するものに限る。）又は同条第 4 項 に規定する投資運用業を行う者に限る。第 8 項において「金融商品取引業者」という。）その他の財務省令で定めるものに限るものとする。」（措置法施行令第 39 条の 32 の 2 第 2 項）とされている。つ

まり、金商法とは別個に、定めることとしている。

(3) 金商法上の範囲と税法上の範囲の比較

定義府令においても、措置法施行規則においても、適格機関投資家は限定列举により定められている。以下、【図表 2-3-11】で比較する。

定義府令第10条		措置法施行規則第22条の18の4	
1	第一種金融商品取引業（有価証券関連業に該当するものに限る）を行う金融商品取引業者及び投資運用業を行う金融商品取引業者	1	同左
2	投資法人	2	同左
3	外国投資法人		
4	銀行		
5	保険会社		
6	外国保険会社等		
7	信用金庫、信用金庫連合会、労働金庫、労働金庫連合会		
8	農林中央金庫、商工組合中央金庫	3	信用協同組合
9	信用協同組合のうち金融庁長官に届出を行った者		信用協同組合連合会
	業として預金・貯金の受入れ又は共済に関する施設の事業をすることができる農業協同組合連合会		業として預金・貯金の受入れ又は共済に関する施設の事業をすることができる農業協同組合連合会
	業として預金・貯金の受入れ又は共済に関する施設の事業をすることができる共済水産業協同組合連合会		なし
10	郵便貯金資金・簡易生命保険資金の管理・運用をする者	2	同左
11	財政融資資金の管理・運用をする者		
12	年金積立金管理運用独立行政法人		
13	国際協力銀行		
14	日本政策投資銀行	4	同左
15	業として預金・貯金の受入れをすることができる農業協同組合・漁業協同組合連合会		

※業務執行組員等とは次の者をいう。（定義府令 10 条 1 項 23 号）

- ・ 組合契約を締結して組合の業務の執行を委託された組員
- ・ 匿名組合契約を締結した営業者
- ・ 有限責任事業組合契約を締結して組合の重要な業務の執行の決定に関与し、かつ、その業務を自ら執行する組員
- ・ 外国の法令に基づくこれらに類する者

【図表 2-3-11】 適格機関投資家の範囲比較①



定義府令第10条		措置法施行規則第22条の18の4	
16	短資会社で有価証券の売買等に係る登録を受けた者	2	同左
17	いわゆるベンチャー・キャピタル会社等で、資本金が5億円以上であるものとして金融庁長官に届出を行った者		
18	投資事業有限責任組合		
19	厚生年金基金で、直近の貸借対照表上において純資産が100億円以上あるものとして金融庁長官に届出を行った者企業年金基金で、直近の貸借対照表上において純資産が100億円以上あるものとして金融庁長官に届出を行った者企業年金連合会		
20	民間都市開発推進機構（一定の業務を行う場合に限る）	なし	
21	信託会社（管理型信託会社を除く）のうち金融庁長官に届出を行った者		
22	外国信託会社（外国管理型信託会社を除く）のうち金融庁長官に届出を行った者		
23	直近の有価証券残高が10億円以上である法人のうち金融庁長官に届出を行った者  組合の業務執行組合員等（※）である法人で、次のすべての要件を満たす者のうち、金融庁長官に届出を行った者（業務執行組合員等として取引を行う場合に限る） ①組合等の直近の有価証券残高が10億円以上であること ②届出につき、他のすべての組合員等の同意を得ていること	有価証券報告書を提出している者（金融庁長官に届出を行った者に限る）で、届出を行った日以前の直近に提出した有価証券報告書に記載された事業年度及びその前事業年度の貸借対照表における財務諸表等規則第17条第1項第6号に掲げる有価証券の金額及び財務諸表等規則第32条第1項第1号に掲げる投資有価証券の金額の合計額が100億円以上であるもの  なし	
24	直近の有価証券残高が10億円以上である個人のうち金融庁長官に届出を行った者  組合の業務執行組合員等（※）である個人で、次のすべての要件を満たす者のうち、金融庁長官に届出を行った者（業務執行組合員等として取引を行う場合に限る） ①組合等の直近の有価証券残高が10億円以上であること ②届出につき、他のすべての組合員等の同意を得ていること	なし  なし	
25	外国の法令に準拠して外国において次に掲げる業を行う者（個人を除く）で、届出時の資本金等が次に掲げる金額以上であるものとして金融庁長官に届出を行った者 イ. 第一種金融商品取引業（有価証券関連業に該当するものに限る） 5千万円 ロ. 投資運用業 5千万円 ハ. 銀行業 20億円 ニ. 保険業 10億円 ホ. 信託業（管理型信託業以外のものに限る） 1億円	6	同左  イ. 第一種金融商品取引業（有価証券関連業に該当するものに限る） 1億円 ロ. 投資運用業 1億円 同左 同左 なし
26	外国政府・外国の政府機関・外国の地方公共団体・外国の中央銀行・日本が加盟している国際機関のうち金融庁長官に届出を行った者	なし	

【図表 2-3-11】 適格機関投資家の範囲比較②

比較してみても分かるのは、（１）金商法上の適格機関投資家の範囲に挙げた金商法施行によるポイント②ア～ウ）の３点が反映されていないということである。

ア)については、100億円に据え置かれ、さらに、有価証券報告書を提出している者に限られている。イ)については、税法上は認められていない。ウ)については、金商法は個別の規定を用意しているが、税法では用意されていない。

金商法施行による適格機関投資家の範囲拡大の趣旨が不動産証券市場の活性化にあるのならば、税法上もそれに合わせた拡大がなされなければ、実効性に欠けることになると思われる。

TMKにおいて利益配当を損金算入するにあたり、期末において同族会社に該当する場合には、特定社債が適格機関投資家のみによって引受けられたものであることが重要となるが、金商法上と税法上とで適格機関投資家の範囲が異なっているということに注意する必要がある。また、現行税制では、期末に同族会社であって、適格機関投資家に特定社債を引き受けてもらえない場合は、定義府令 10 条 18 号の投資事業有限責任組合（LPS）を活用する方法も有効と考えられる。

#### （４）平成 20 年税制改正大綱

平成 20 年税制大綱（自民党）によると、適格機関投資家の税務上の範囲について、以下の改正が記載されている。

- ・ 信用協同組合を金融庁長官に届け出た者に限定。
- ・ 共済水産業共同組合連合会を追加。
- ・ 企業年金基金のうち、直近事業年度の年金経理に係る BS の資産から負債を控除した金額が 100 億円以上のものを追加。
- ・ 信託会社（管理型信託会社を除く）又は外国信託会社（管理型外国信託会社を除く）のうち、金融庁長官に届出を行った者を追加。
- ・ 厚生年金基金等に類する外国の者のうち、外国の法令に基づいて組織されていること及び外国において主として退職年金等を管理又は給付することを目的として運営されていることの要件を満たすものによりその発行済株式総数の全部を保有されている内国法人で、有価証券の残高が 10 億円以上であるものとして金融庁長官に届出を行った者を追加。
- ・ 外国の政府、金融機関等が加盟している国際機関のうち金融庁長官に届出を行った社によりその発行済株式の全部を保有されている内国法人で、有価証券の残高が 10 億円以上であるものとして金融庁に届出を行った者を追加。
- ・ 外国の法令に準拠して外国において第 1 種金融商品取引業又は投資運用業を行う法人の資本金の額等の最低限度を 1 億円から 5 千万円に変更。
- ・ 外国の法令に準拠して外国において信託業（管理型信託業を除く）を行う法人で、資本金の額等が 1 億円以上であるものとして金融庁長官に届出を行った者を追加。

以上のことから現行税制よりは多少の税法の歩み寄りはあるが、こちらの法案が可決された場合でも、金融商品取引法と税法の範囲が一致していない部分もある。

## 第4章 その他会計税務の論点

### 4.1 リース取引について

#### 4.1.1 会計上の取扱い

##### (1) リースの会計処理および財務諸表注記

不動産の証券化において、リース会計基準は不動産の譲渡に関する会計基準とともに非常に重要な会計基準である。リースは契約形態により会計および税務上においてオペレーティング・リースとファイナンス・リースに区分されるが、ファイナンス・リースとされた場合には原則として賃借人への譲渡がなされたとみなされ、賃貸人であるビークルの資産とみなされない可能性がある。したがって、不動産証券化に当たり、不動産をビークルの資産とし、譲渡人および賃借人の資産と認識しない（オフバランス）必要がある場合は、リース取引はオペレーティング・リースでなければならない。

企業会計基準委員会は平成19年3月30日に、「リース取引に関する会計基準」及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（以下「新基準」という）を公表し、所有権移転外ファイナンス・リース取引における通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を廃止した。これにより所有権移転外ファイナンス・リース取引においても所有権移転ファイナンス・リースと同様に通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理が行われる。具体的には、従来、賃借人がオフバランスにしていたリース資産やリース債務をオンバランスにすることが強制される。なお、「新基準」は平成20年4月1日以後開始する連結事業年度及び事業年度から適用する。

以下、リース取引の会計上の諸問題について解説する。

##### (2) ファイナンス・リースとオペレーティング・リースの区分

###### ①定義

日本のリース会計基準（「リース取引の会計処理及び開示に関する実務指針」平成6年1月18日日本公認会計士協会、「リース取引に係る会計基準に関する意見書」平成5年6月17日企業会計審議会）では、ファイナンス・リース取引は次の2つの特性をもつ取引として規定している。

- ア) 法律上および事実上、リース期間の中途での解約が不能であること（解約不能条件）。
- イ) リース物件の経済的利益とリスクが実質的に借手に帰属すること（フルペイアウト条件）

上記の条件を満たす取引をいう。リース取引がファイナンス・リース取引に該当するかどうかは、これらの事項を十分に考慮して判定する必要がある。

## ②具体的な判定基準

リース取引がファイナンス・リース取引に該当するかどうかについては、前記の①ア)及びイ)の要件を満たす必要があり、その経済的実質に基づいて判断すべきものであるが、次の2つの基準のいずれかに該当する場合はファイナンス・リース取引と判定され、どちらにも該当しない場合はオペレーティング・リース取引に該当する。

### ■現在価値基準

解約不能のリース期間中のリース料総額の現在価値が、当該リース物件を借手が現金で購入するものと仮定した場合の合理的見積金額の概ね90%以上であること。この判定要素のうち借手の見積り等によるものは、割引金利率、見積り現金購入価格、維持管理費用を控除する場合の見積り額などがある。このような要素が介在するため、基準値は「おおむね90%以上」となっている。なお、割引率は、貸手の計算利率を知りうる場合にはその利率とし、そうでない場合には借手の同額同条件の追加借入に適用されると合理的に見積もられる利率が適用される。

### ■経済的耐用年数基準

解約不能のリース期間が、当該リース物件の経済的耐用年数の概ね75%以上であること（ただし、リース物件の特性、経済的耐用年数の長さ、リース物件の中古市場の存在等を勘案すると、上記現在価値基準の判定結果が90%を大きく下回ることが明らかな場合を除く。）。

セール・アンド・リースバック取引の部分に関しても通常のリース取引と同様の分類判定を行うが、リース物件の新品・中古にかかわらず、見積り現金購入価格については実際売却価格を用いる。また経済的耐用年数はリースバック時における経済的使用可能予測期間を用いる。

上記において、ファイナンス・リース取引と判定されたもののうち、下記のいずれかに該当するものは、所有権移転ファイナンス・リース取引に該当するものとし、それ以外のファイナンス・リース取引は、所有権移転外ファイナンス・リース取引に該当するものとする。

- ・リース契約上、リース期間終了後又はリース期間の途中で、リース物件の所有権が借手に移転することとされているリース取引（所有権移転条項）。
- ・リース契約上、借手に対して、リース期間終了後又はリース期間の途中で名目的価額又はその行使時点のリース物件の価額に比して著しく有利な価額で買い

取る権利が与えられており、その行使が確実に予想されるリース取引（割安購入選択権）。

- ・リース物件が、借手の用途等に合わせて特別の仕様により製作又は建設されたものであって、当該リース物件の返還後、借手が第三者に再びリース又は売却することが困難であるため、その使用可能期間を通じて借手によってのみ使用されることが明らかなリース取引（特別仕様）。

### （３）不動産に係るリース取引の取扱い

新基準では、土地、建物等の不動産のリース取引（契約上、賃貸借となっているものも含む）についても、ファイナンス・リース取引に該当するか、オペレーティング・リース取引に該当するかを判定することを要求している。ただし、土地については、所有権の移転条項又は割安購入選択権の条項がある場合を除き、オペレーティング・リース取引に該当するものと推定する。これは、土地の経済的耐用年数は無限であるため、通常、フルペイアウトのリース取引に該当しないと考えられることによる。

土地と建物等を一括したリース取引（契約上、建物賃貸借契約とされているものも含む）は、原則として、リース料総額を合理的な方法で土地に係る部分と建物等に係る部分に分割した上で、現在価値基準の判定を行う。リース料総額を合理的に土地と建物部分に分割する方法としては、以下が考えられ、このうち最も実態に合った方法を採用する。

- ①契約書等で適切な土地の賃料が明示されている場合には、全体のリース料総額から土地の賃料を差し引いた額を、建物等のリース料総額とする。
- ②全体のリース料総額から土地の合理的な見積賃料を差し引いた額を、建物等のリース料総額とみなす。合理的な見積もり賃料には、近隣の水準などを用いることが考えられる。
- ③全体のリース料総額から土地の時価に借手の追加借入利率を乗じた額の総額を差し引いた額を、建物等のリース料総額とみなす（借手の場合）。

また、上記、①のように適切な土地の賃料が契約書で明示されているなどの場合を除いては、借手においては、リース料に含まれている土地の賃料相当の金額の算出は容易でないことが想定される。したがって、借手においては、ファイナンス・リース取引に該当するか否かが売却損益の算出に影響を与えるセール・アンド・リースバック取引を除き、土地の賃料が容易に判別可能でない場合は、両者を区分せずに現在価値基準の判定を行うことができる。

## 4.1.2 税務上の取扱い

### (1) 平成19年度税制改正の概要

リース取引についての法人税法上の取扱いについては、リース取引に関する会計基準の改正を受けて、以下のとおりの改正が行われた。

- ① 法人税法上のリース取引に該当するリース取引については、金銭の貸借と認められるリースバック取引を除き、全て売買取引として取り扱われることとなった（法第64条の2第1項）。
- ② 売買取引として取り扱われるリース取引を行った場合の賃貸人の所得計算について、リース料総額のうち利息相当額を利息法により、リース料総額のうち利息相当額以外の金額をリース期間にわたり定額法により収益計上し、リース原価の額をリース期間にわたり定額法により費用計上することができることとされた（法第63条第2項、令第124条第4項）。
- ③ 売買取引として取り扱われるリース取引のうち、所有権移転外リース取引を行った場合の賃貸人の所得計算について、リース資産の減価償却方法は、リース期間を償却期間とする定額法によることとされた（令第48条の2第1項第六号）。
- ④ 法人税法上のリース取引に該当するリース取引のうち、所有権が移転しないリース取引により取得した資産については、各種特別償却制度が適用されないこととされた（措法第42条の5第6項他）。
- ⑤ 各種リース税額控除については廃止されることとされた（措法第42条の6他）。

上記の改正については、平成20年4月1日以後に締結されるリース契約について適用されることとなる。（附則第43条、附則第44条、令第48条の2第1項、附則88条、附則89条他）また、③については、平成20年4月1日前に締結されたリース契約であっても、平成20年4月1日以後に終了する事業年度から適用することができる（令第49条の2）。

なお、今回の改正により、改正前は施行令に委任されていた項目が本法上で定められ、かつ、通達に記載されていた事項が施行令に定められる等の整理がされているが、改正前の通達で取扱いの細目の大部分が記載されていたが、その全てが法令上に定められたわけではないため、今回の改正に対応した通達においてどのような取扱いの細目が記載されることとなるか、今後確認していく必要がある。

### (2) リース取引の定義

法人税法上のリース取引とは、以下の要件を満たすものをいう（法第64条の2第

3項)。

- ①「賃貸借期間の中途においてその解除をすることができないものであること又はこれに準ずるもの」(ノンキャンセラブル) かつ
- ②「当該資産の使用に伴って生ずる費用を実質的に負担すべきこと」(フルペイアウト)

①について、「これに準ずるもの」とは、中途解約をする場合に、賃借人が、未経過期間に対応するリース料の概ね全部(原則として100分の90以上)を支払うこととされているもの(法基通12の5-1-1)である。

また②について、「当該資産の使用に伴って生ずる費用を実質的に負担すべきこと」とは、賃借人が支払うリース料の額の合計額がリース資産の取得のために通常要する価額のおおむね100分の90に相当する金額を超えることをいう(法令第131条の2第2項)。

賃貸借契約が上記①、②の条件に当てはまらなければ、税務上、リース取引として扱われることはなく、賃貸借処理となる。

なお、以下の要件を満たす土地の賃貸借については、法人税法上のリース取引から除かれることとなる(法法第64条の2第3項及び法令第131条の2第1項)。

- ・所有権が移転しないもの。
- ・法令第138条(借地権の設定等により地価が著しく低下する場合の土地等の帳簿価額の一部の損金算入)の規定の適用のあるもの。
- ・賃貸借期間の終了時又は賃貸借期間の中途において無償又は名目的な対価の額で賃借人に譲渡されるものでなく、かつ、賃貸借期間の終了時又は賃貸借期間の中途において著しく有利な価額で買い取る権利が賃借人に与えられているものでないもの。

ここで、土地及び建物の賃貸借取引(通常の借家契約)の取扱いについて、次のような疑問がある。

ア)フルペイアウトの判定について、会計基準と同様に賃料を土地に係る部分と建物に係る部分に分割した上で判定を行うことができるか。

この判定方法が可能であるとするならば、土地部分については上記のリース取引から除外される要件を満たす限り、賃貸借取引として扱われる可能性があると思われるので、建物部分については売買取引となるが、土地部分については賃貸借取引となるケースが発生する可能性があるものと思われる。

イ)フルペイアウトの判定について、賃料を土地に係る部分と建物に係る部分に分



割できない場合に、土地部分については「土地の賃貸借」として取扱うことができるか。

土地部分について「土地の賃貸借」として取扱うことが可能であるとするならば、上記A)と同様の可能性が考えられる。また、土地部分について「土地の賃貸借」として取扱うことができない場合には、土地及び建物を一つの資産としてとらえ、土地及び建物をあわせたところで売買取引となるのか、賃貸借取引となるのか等を判定することになる可能性があるものと思われる。

上記の点については法令上に詳細な取扱いが規定されていないため、今後通達等において取扱いが明らかにされることが期待される。

### (3) 売買とされるリース取引

法人税法上のリース取引のうち、後述する金融処理とされるリースバック取引以外については、リース資産を引き渡したときにそのリース資産の売買があったものとして各事業年度の所得を計算することとなる（法第64条の2第1項）。なお、この場合の賃貸人の所得計算については、長期割賦販売として延払基準の方法により経理（法第63条第1項）し、リース料総額のうち利息相当額（リース料総額の20/100相当額とすることも可能）を利息法により、リース料総額のうち利息相当額以外の金額をリース期間にわたり定額法により収益計上し、リース原価の額をリース期間にわたり定額法により費用計上する方法を選択することができる（法第63条第1項及び2項、令第124条第1項及び4項）。

また、賃借人の所得計算については、リース資産の減価償却方法はリース期間を償却期間とする定額法によることとされ（令第48条の2第1項第六号）、賃借料として損金経理をした金額は、償却費として損金経理をした金額に含まれる（令第131条の2第3項）こととなる。なお、少額の減価償却資産の取得価額の損金算入及び一括償却資産の損金算入の規定は適用されない（令第133条及び第133条の2）。

### (4) リースバック取引

リースバック取引については、リースバックが法人税法上のリース取引に該当する場合で、一連の取引が実質的に金銭の貸借であると認められるときは、金融取引として取り扱われる（法第64条の2第2項）こととなる。「実質的に金銭の貸借」は取引当事者の意図、リース資産の内容等から判定することになる（法基通12の5-3-1）。

#### 4.1.3 会計基準と税務基準の差異

##### (1) 差異

税務上のリース取引とは、概ね会計上のファイナンス・リース取引と同じであり、会計と税務において利益の計上方法に違いが発生する場合は考えられるものの、売却処理か賃貸借処理かという大きな点で差異が発生することは考えにくい。ただし、リースバック取引については、税務上は「リースバックで金融取引に該当する場合」には賃借人・賃貸人とも金融処理になるが、会計上は、賃借人においては売買を認識し、売却損益は原則として繰延処理し、売却損失が実質的に評価損に相当するような場合には直ちに損失として処理することとなる。また、会計上の所有権移転外ファイナンス・リース取引についてはリース料総額が300万円以下等一定の場合には簡便的に賃貸借処理が可能であるが、税務上のリース取引については同様の取扱いはない。

##### (2) 90%基準の適用

形式的に会計上はリース料の現在価値を取得価額で割るが、税務上は賃料の名目価値を取得価額に金利等賃貸人の維持費を加算した合計額で割る点に違いがある。税務上は、金利の計算方法、弁済方法について規定はないが、全額を借入金で調達して、元利均等による期中弁済を前提として貸し手側の利率を使うと、会計上と税務上は異なることになる。実務上は詳細に決まっている会計基準で判断していることが多い。



## 第3部

「特定目的会社による不動産証券化」の

実務手順・関連契約等の雛形・解説

## 第3部 「特定目的会社による不動産証券化」の実務手順 ・ 関連契約等の雛形・解説

### 序 章

第3部では、資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、以下「法」又は「SPC法」という。）に基づく特定目的会社を用いた不動産証券化のうち、既存不動産の流動化を目的とする案件に焦点をあて、実際に案件を実行するにあたり必要不可欠な定款・資産流動化計画・契約等の必要書類の検討、スケジュールリング、手続の流れ等について解説する。

ここで掲載する記載例や契約サンプルは、初めてご覧になる方にもイメージがわかりやすいようにあえて具体的なものを使用している。しかし、これはあくまで例示にすぎず、必要的記載事項とされているものを除き、案件毎に中身が異なるということを念頭に置いていただきたい。

実際に不動産証券化を行う場合には、個々の事業内容や事業実施体制、ニーズに応じて採用されるスキームも必要な条項も異なることが想定されるので、どのようなスキームを採用すればよいかを含めて、各業務の専門家からアドバイスを受けながら進めていくべきであろう。

なお、第3部の内容は平成20年2月時点の法令、ガイドライン等を前提としている。今後、法制度、税制、会計基準等各種取扱いの変更があり得るので、ご注意ください。

## 第 1 章 資産の流動化とは何か

### 1.1 特定目的会社とは何か

SPC 法は、「特定目的会社」と「特定目的信託」という 2 つの仕組みを用いて資産の流動化を行う制度を確立し、これらを用いた資産の流動化が適正に行われることを確保するとともに、資産の流動化の一環として発行される各種の証券の購入者等の保護を図ることにより、一般投資者による投資を容易にし、もって国民経済の健全な発展に資することを目的とする法律である（法第 1 条）。

SPC 法に規定される資産の流動化のための仕組みのうち、特定目的会社とは、SPC 法に基づき資産の流動化及びその附帯業務だけを行うために設立される法人である（法第 2 条第 3 項、第 13 条）。SPC 法第 195 条では、明確に、「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のほか、他の業務を営むことができない。」と規定されている。

### 1.2 法における資産の流動化とは何か

「資産の流動化」とは、簡単にいうと、ある資産（SPC 法上は「特定資産」という。）から得られる収益のみを返済原資とする借入れを行い、又は社債若しくは優先出資（株式会社でいう種類株式に相当する。）を発行することにより資金調達を行い、当該調達により得られた資金をもって当該特定資産を購入し、当該特定資産から得られる収益をもって当該借入れ等の返済等を行う一連の行為をいう。

SPC 法上の定義によれば、特定目的会社を使用した「資産の流動化」とは、

- ① 「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、
- ② 「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、次の各号に掲げる資産対応証券、特定目的借入れに係る債務又は出資について当該各号に定める行為を行うこと」である（法第 2 条第 2 項）。

上記②の「当該各号に定める行為」とは、資産対応証券のうち特定社債、特定約束手形若しくは特定目的借入れについては、その債務の履行である。優先出資については利益の配当及び消却のための取得又は残余財産の分配である。

「資産対応証券」とは、優先出資、特定社債及び特定約束手形をいい（法第 2 条第 11 号）、「特定目的借入れ」とは、特定目的会社が法第 210 条の規定により行う資金の借入れをいう（法第 2 条第 12 号）。

この資産の流動化の概念からは、特定目的会社に関する 2 つの重要な限定が導き出

される。

第一は、特定目的会社が行うことのできる業務範囲に関する限定である。

特定目的会社は、資産の流動化に係る業務及びその附帯業務のほか、他の業務を営むことができない（法第195条）。この特定目的会社が営むことのできる「資産の流動化に係る業務」とは、上記「資産の流動化」の概念から、①資産対応証券の発行・特定目的借入れ、②資産の取得、③資産の管理及び処分、④資産対応証券・特定目的借入れに係る債務の履行並びに優先出資に対する配当及び残余財産の分配が基本となる（長崎幸太郎編著『逐条解説 資産流動化法』（金融財務研究会、2003）398頁）。そして、この資産の流動化に係る業務は、資産流動化計画に従って営まなければならない（法第195条）。

第二は、資産の取得、管理及び処分行為に対応する資金調達方法の限定である。資金調達方法は、資産対応証券の発行か特定目的借入れのいずれか又は双方に限定されている。すなわち、特定出資（株式会社でいう普通株式に該当する。）という資産対応証券に該当しない資金調達方法による資金をもって特定資産の取得資金にあてることはできない。また、SPC法では特定目的借入れ以外の借入れ（実務的に「一般借入れ」という場合もある。）も認められているが（法第211条）、この一般借入れを行うことができる場合は、のちに資産対応証券を発行し、あるいは特定目的借入れを行う前提で一時的に特定資産の取得代金にあてる目的で借り入れる場合など、一種のつなぎ融資としての利用か、又は、発行済みの特定社債、特定約束手形又は特定目的借入れに係る債務の履行に充てる目的で借り入れる場合等に限定されており（資産の流動化に関する法律施行規則（以下「施行規則」という。）第94条）、一般借入れ資金を特定資産取得のための最終的な資金調達手段にすることは認められていない。

## 第2章 特定目的会社の設立

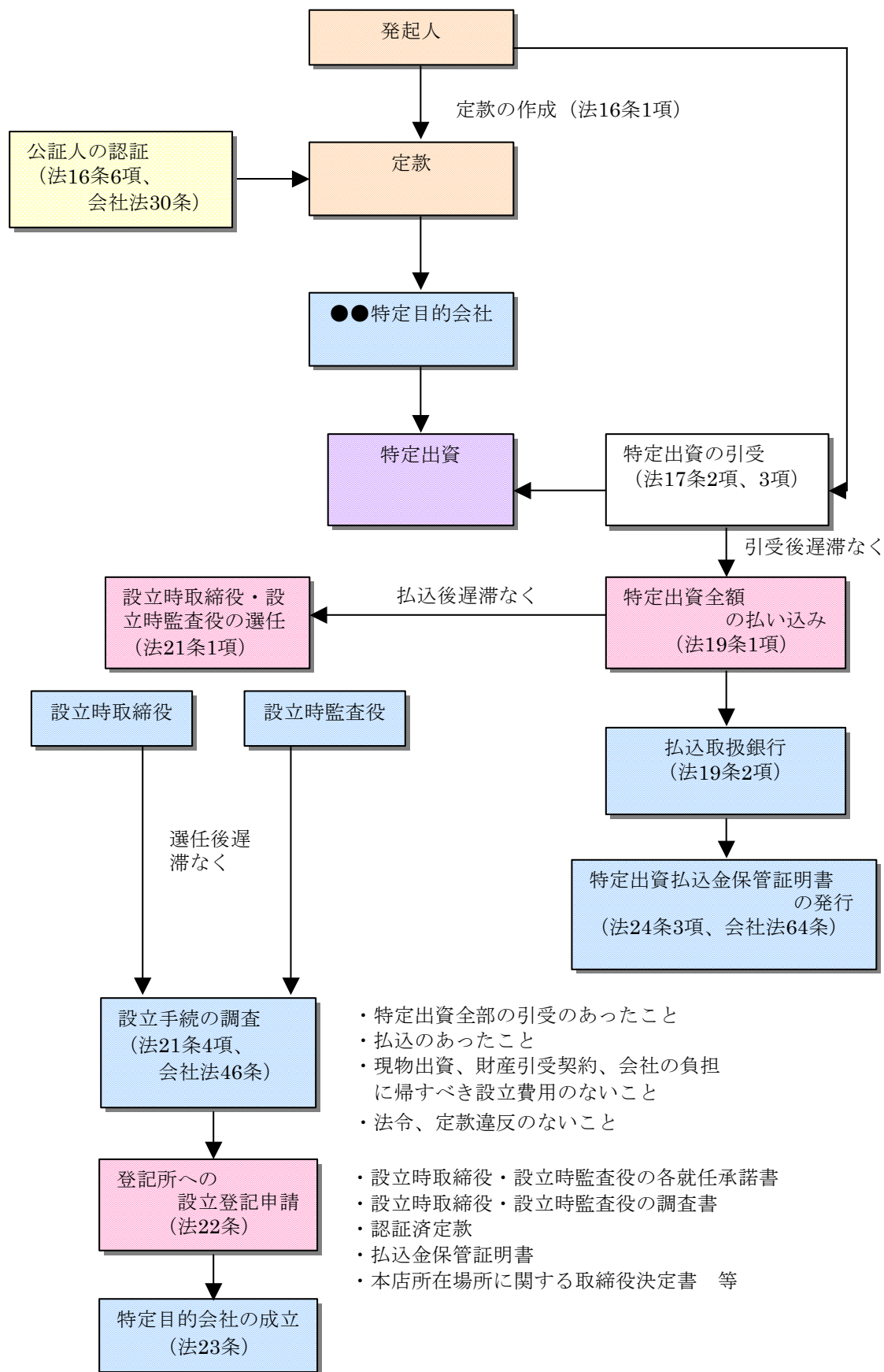
### 2.1 特定目的会社はどのようにして設立するか

特定目的会社の設立は、まず、発起人となるものを決定し、発起人が定款を作成し公証人の認証を得る。発起人が特定出資を引き受け、特定社員となる。設立時点において発起人以外のものに特定出資を発行する、株式会社の募集設立のような規定はない。

発起人は、設立の際の特定出資の総口数を引き受けなければならない（法第17条第2項）。発起人は特定出資に係る金銭の払込の取扱を銀行に委託するため、出資金払込事務取扱委託契約を取扱銀行との間で締結する（法第19条第2項）。払込がなされた後は、一般的に、払込期日の翌日に払込金保管証明が銀行より発行されるが、それは設立登記申請書の添付書類として必要になる（法第184条）。必要書類を揃えたあとで、設立登記申請をする（【図表2-1-1】特定目的会社設立手続及び【図表2-1-2】特定目的会社設立スケジュール 参照）。

2.2で述べる倒産隔離の観点から、特定目的会社の特定出資を中間法人法上の有限責任中間法人（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中間法人は一般社団法人に移行するため、一般社団法人を利用することになる。同法律は、平成18年6月2日公布された。公布日から2年6月を超えない範囲において政令で定める日から施行されるが、現時点において施行日は未定である。）が保有することが不動産流動化案件では一般的となっているが、先に中間法人を設立しておき、中間法人が発起人となって特定目的会社を設立する方法と、スポンサー等が発起人となって特定目的会社を設立した後、特定出資を中間法人に譲渡する方法がある。後者の方法の場合、中間法人法上の事後設立規制（中間法人法第37条では、有限責任中間法人がその成立後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基金の総額の20分の1以上に当たる対価をもって取得する契約をする場合に、社員総会の決議をし、原則として検査役の選任を裁判所に請求しなければならないとする。）に留意する必要がある。





【図表 2-1-1】 特定目的会社設立手続

日付	手続	備考(必要書類等)
2008/2/26 Tue	代表印・(銀行印)・ゴム印の作成依頼	代表印:TMKの実印 銀行印:なくともOKだが、代表印の紛失等の危険を避けるために作成すると便利 ゴム印:住所が記載されているもの(契約書等の記名欄に使用) ※類似商号調査は不要になった。
2008/2/27 Wed	定款認証を公証人役場で行う。	<必要書類> ①定款3部(公証人保管用、登記申請用、会社保管用) ※発起人全員の記名捺印(実印)が必要(訂正時に備え、捨印も押しておく) ②発起人の印鑑証明書 ③法人が発起人の場合は、法人の代表者の印鑑証明書のほかに法人の登記事項証明書 ④(代理人による申請の場合)委任状と代理人の印鑑証明書等の本人確認書類の提示 ⑤4万円の収入印紙、認証手数料5万円、謄本証明料約1000円(1枚250円)
2008/2/28 Thu	払込取扱銀行に特定出資払込事務取扱委託を行う。	<必要書類> ①認証済定款の写し ②払込事務取扱委託書(銀行所定のフォーム、設立時取締役の捺印(実印)が必要) ③設立時取締役の印鑑証明書
2008/2/29 Fri		
2008/3/1 Sat		
2008/3/2 Sun		
2008/3/3 Mon	出資金を別段口座へ払い込む。	出資払込事務委託から払込までの期間は取扱銀行による。
2008/3/4 Tue	払込取扱銀行による払込金保管証明書の発行	出資金払込からの期間は取扱銀行による。 ※株式会社における発起設立の場合は、払込金保管証明書に変えて残高証明(通帳のコピー)で足りることとなったが、特定目的会社については引き続き保管証明書が必要である。
2008/3/5 Wed	設立登記申請	<設立登記必要書類> ① TMK設立登記申請書(申請代理人(司法書士、弁護士)の捺印) ② 認証済定款(登記申請用) ③ 払込金保管証明書(払込取扱銀行発行) ④ 調査書(設立時取締役及び設立時監査役個人の捺印、③より後日付) ※調査書とは、設立時取締役及び設立時監査役による特定出資の履行の完了、現物出資財産等の価額の相当性、法令・定款違反がないこと等に関する調査報告書をいう(法第21条第4項、会社法第46条)。 ⑤ 本店所在地を決定する取締役決定書(設立時取締役個人の捺印(実印)、) ⑥ 設立時取締役及び設立時監査役の就任承諾書(設立時取締役(実印)、設立時監査役(認印で可)) ※設立時会計監査人を選任するときは会計監査人についても就任承諾書が必要となる。 ⑦ 設立時取締役の印鑑証明書 ⑧ 登記委任状(TMK実印の捺印) ⑨ OCR用申請用紙(申請代理人の捺印) ⑩ 印鑑届出書(TMK代表印の届出、所定の様式あり)(TMK代表印の捺印+設立時取締役個人印(実印)の捺印) ※登録免許税 3万円
2008/3/6 Thu		
2008/3/7 Fri		
2008/3/8 Sat		
2008/3/9 Sun		
2008/3/10 Mon		
2008/3/11 Tue		
2008/3/12 Wed		
2008/3/13 Thu		
2008/3/14 Fri	登記完了 口座開設	登記申請からの期間は登記所の混雑具合による(終わったら必要な数の全部事項証明書・印鑑証明書の取得と同時に印鑑カードも申請する。)

※ 発起設立の場合かつ最短の場合(平成20年2月現在)

【図表 2-1-2】 特定目的会社 設立スケジュール例

## 2.2 特定目的会社の倒産隔離

### 2.2.1 倒産隔離の意味

特定目的会社をはじめとするビークルを利用して不動産の流動化・証券化を行おうとする場合に、出資をする投資家や融資を行う金融機関にとって、当該証券化の仕組みについて倒産隔離 (Bankruptcy Remoteness) が図られていることが重要となる。なぜなら、不動産の証券化とは、ある特定の不動産から得られる賃料収入や売却代金等の収入をキャッシュフローの源泉として投資家にその利益を分配する仕組みであるから、特定目的会社が取得したはずの資産がいまだ売主 (オリジネーターと呼ばれる。) のものとして認識され、特に売主の倒産手続において破産財団や更生計画に組み込まれてしまったり、又は特定目的会社自身が倒産して事業が投資家の予期せぬ時点で終了してしまったりすると、投資家は不測の損害を被ることになるからである。SPC法においても、特定目的会社が特定資産を取得し、その代金債務を資産対応証券の発行や特定目的借入れによりファイナンスし、特定資産から得られる収益をもって債務の弁済及び投資家に対する利益の分配を行うスキームを念頭においている (法第2条第2項)。

不動産証券化において要求される倒産隔離とは、主に2つの意味があり、第一は、不動産保有媒体であるビークル自身が倒産手続に入らないような事前防止策を講じることであり、第二は、不動産保有媒体であるビークルがオリジネーターの倒産手続の影響を受けないようにすることである。

### 2.2.2 倒産回避措置・倒産手続移行防止措置

#### (1) 特定目的会社自身の倒産隔離措置の必要性

特定目的会社も倒産手続に服し、現行法の下では破産法上の破産手続、民事再生法上の民事再生手続の適用があり、また、SPC法において特別清算も規定されている (法第180条)。法的には、破産手続と特別清算はいわゆる事業が強制的に終了する清算型の倒産手続であり、民事再生手続は再建型の倒産手続であるという違いはあるが、いずれにしても投資家が当初期待していたキャッシュフローは損なわれ、当初もくろんでいた仕組みは完遂できない。

また、特定目的会社を利用した仕組みを構築する際に、関係者が考えることは、仮に特定目的会社に支払不能が発生した場合には (資産対応証券上や融資上の債務の不履行が発生した場合には)、速やかに対象資産を市場で任意売却して清算することである。デット債権 (主として特定目的借入れと特定社債に係る債権) については、金銭消費貸借契約上、又は特定社債要項上、デフォルト事由が発生した場合は、自動的

に又は債権者の請求により債権の期限が到来し、元利一括弁済が行われる仕組みになっている（これを期限の利益喪失という。）。そして、弁済を行うためには対象資産の売却が不可欠である。しかし、ここで破産等の倒産手続が開始されてしまうと、手続そのものに時間がかかる上、対象資産の売却手続に管財人等が関与するために、関係当事者が希望する形での売却ができない可能性もある。管財人の証券化に対する理解も不十分な場合もある。また、当事者間であらかじめ弁済順序等を決めていたとしても、その内容によっては、倒産手続内で必ずしも守られるとは限らない。

そこで、特定目的会社が倒産手続に入ることを事前に防ぐ仕組みが要求される。

## （２）倒産回避措置

まずは、特定目的会社が破産手続開始原因である債務超過や支払不能に陥らないようにする倒産回避措置を講じる必要がある。

特定目的会社については、SPC法自体が資産流動化業務以外の事業活動を禁止したり（法第195条）、自由な借入れを制限する（法第211条）、資産流動化計画に定められた場合を除き、特定資産を貸し付け、譲渡し、交換し、担保に供することができない（法第213条）、業務上の余裕金の運用方法の制限（法第214条）等の倒産回避措置を講じている。

## （３）倒産手続移行防止措置

特定目的会社はそれ自体が証券化を行うための器として整備されたものであるから、上記のとおり、法自体が種々の倒産回避措置を講じているが、それでも絶対に債務超過や支払不能にならないとはいえない。天災により特定資産が滅失したり、キーテナントの倒産等により賃料収入が止まるなど、キャッシュフローが滞る事態がありうるからである。

そこで、特定目的会社が事実上倒産状態になったとしても、倒産手続に移行させないための仕組みとして、倒産手続申立権を有する特定目的会社の取締役（破産法第19条第3項、SPC法第13条第1項）や各債権者（破産法第18条第1項、民事再生法第21条第2項）に、一定期間、特定目的会社について破産手続、民事再生手続その他これに類する倒産手続の申立てを行わない旨の誓約をさせ、又は契約中に申立てを行うことを禁止する特約を定めることがよく行われる（倒産不申立特約、倒産申立権放棄特約等と呼ばれる。）。もっとも、かかる倒産不申立特約に反して取締役や債権者が破産手続の申立てを行ったような場合に、当該破産申立てが無効であると判断されるかどうかは定かではなく、有効である（すなわち、倒産不申立特約は無効である。）と解される余地もある。

### 2.2.3 真正売買

オリジネーターの倒産手続からの隔離という第二の問題のメインは、当初の不動産所有者であるオリジネーターからビークルに対象不動産が真正に譲渡されているかという問題であり、会計上、オリジネーターの貸借対照表からオフバランスできるかという問題としても論じられる。

特定目的会社等のビークルへ特定資産を譲渡した場合に、それが真正な売買と認定されるかどうかは、主としてオリジネーターが倒産した場合の資産の取扱い、すなわち、担保のための移転にすぎず、倒産会社（オリジネーター）の倒産財団を構成するものか、又は、真実の売買として倒産手続に組み込まれることがないか、という点にかかわる問題である。オリジネーターが倒産手続に入った場合、倒産会社から見て特定資産が担保目的で特定目的会社に譲渡されたにすぎないと見られる場合には（この場合、売買代金として支払った金員相当額が被担保債権ということになる）、特定目的会社はオリジネーターに対して担保権者の地位を有するにすぎない。破産手続では、第三者対抗要件を有していれば（破産管財人はオリジネーターそのものではないので、第三者対抗要件が必要となる。）、別除権を行使して手続外で担保権を実行できるが、会社更生手続では、担保権者は更生計画に組み込まれてしまい、長期分割弁済を受けるにすぎないのが通常である。このような場合、投資家が期待していた特定資産からのキャッシュフローを源泉とする利益分配は損なわれるので、投資家に不測の損害を与えることになるし、デット債権のデフォルトにもつながる可能性が高い。そこで、オリジネーターから特定目的会社への譲渡が、仮にオリジネーターが倒産手続に移行した場合であっても、対象資産がオリジネーターの倒産財団を構成するとみなされることがないように真正な売買といえるかが倒産隔離の観点から重要になる。

オリジネーターから特定目的会社への特定資産の譲渡が真正売買（True Sale）といえるかは、当事者の意思、対抗要件の具備の有無、価格の相当性、不動産のリスク及び経済価値の移転の程度（オリジネーターによる買戻権又は買戻義務の有無、オリジネーターによる信用補完の程度等）、会計上の処理（オフバランスの有無）等の観点から諸般の事情を総合的に考慮して判断されることになる。

また、特定目的会社においては、後述するように、資産流動化計画において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。）を記載することになっている（施行規則第18条）。

### 2.2.4 オリジネーターからの影響力の排除

オリジネーターの倒産手続からの隔離という第二の問題については、真正売買のみならず、投資者保護の観点から、特定目的会社がオリジネーターや特定資産の管理処

分の委託先（7.5で解説するように特定目的会社においては資産の管理処分業務の外部委託が強制されている。）の影響力や信用力をできる限り反映させないようにするための措置も要求される。特定目的会社においては、この観点から、オリジネーター及び特定資産の管理処分業務受託者又はその役員が特定目的会社の取締役及び監査役に就任できないようになっている（法第70条第7号ないし第9号、第72条第2項）。

しかし、オリジネーターや特定資産管理処分受託者が特定目的会社の特定出資や優先出資を保有することは禁止されていないので、特定目的会社をオリジネーター等の100%子会社とすることも法的には可能である。もっとも、オリジネーター等の100%子会社だからといって、直ちに親会社の倒産時に特定目的会社も倒産手続に服するわけではないし、直ちに特定資産が倒産親会社の倒産財団に組み込まれるわけでもない。しかし、100%の議決権を保有するものは基本的に何でもできる上、特定目的会社が100%親会社であるオリジネーター等に対して忠実義務を負うことになり、その意思に反した経営はできないことになる。また、法人格が濫用され、又はまったく形骸化しているような場合に、当該特定の法律関係に限ってその法人格が存在しないものとみなして、実質的な支配主体に法律関係を帰属させようとする法人格否認論との関係から言えば、役員関係のみならず、特定目的会社とオリジネーター等の資本関係、特に議決権行使に対する影響力も切断されているに越したことはない。

この対策の1つとして、特定目的会社の親会社として中間法人法上の有限責任中間法人を利用するのが一般的である（なお、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中間法人は一般社団法人に移行する。）。中間法人は、非営利法人であるため、その非営利性の観点から基金制度が採用され、中間法人の運営を決定することのできる社員と基金拠出者を分離することができる。そこで、特定目的会社の特定出資を全部中間法人に保有させ、中間法人の社員に公認会計士等のオリジネーター等と無関係な第三者になってもらうことで（基金拠出者にはスポンサーになるのが一般的である。）、結果として、特定目的会社の社員総会決議へのオリジネーター等の影響力を排除するという仕組みである。

## 定款の記載例

## 2.3 定款の記載例

特定目的会社の定款の具体的記載事項を記載例に沿って説明する。

記載例
<p>●●特定目的会社</p> <p>定款</p> <p>第1章 総則</p>
<p>(商号)</p> <p>第1条 当社は、●●特定目的会社と称し、英文では●● Tokutei Mokuteki Kaisha と表記する。</p>
<p>(目的)</p> <p>第2条 当社は、次の事業を営むことを目的とする。</p> <p>(1) 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務</p> <p>(2) その他前記特定資産の流動化にかかる業務に付帯する業務</p>
<p>(本店の所在地)</p> <p>第3条 当社は、本店を東京都●●区に置く。</p>
<p>(特定資本金の額)</p> <p>第4条 当社の特定資本金の額は、金 10 万円とする。</p>
<p>(公告の方法)</p> <p>第5条 当社の公告は、官報に掲載する。</p>

留意点
<p>商号は、定款の絶対的な記載事項として記載を要求されるものである（法第 16 条第 2 項第 2 号）。特定目的会社の商号は、「特定目的会社」という文字を用いなければならない（法第 15 条第 2 項）。英文の記載については、特に要求されるものではないが、英文の契約書を想定する場合は、標記を統一するための便宜ということで記載している。</p>
<p>目的は、絶対的な記載事項である（法第 16 条第 2 項第 1 号）。不動産や信託受益権の売買、不動産の賃貸、管理など、より具体化することも可能であるが、特定目的会社においては左記のような記載の仕方をするのが一般的である。</p>
<p>本店の所在地は、絶対的な記載事項である（法第 16 条第 2 項第 3 号）。一般の事業会社と同様に、最小行政区までの記載にする。</p>
<p>特定資本金の額（特定出資の発行に際して特定社員となる者が特定目的会社に対して払込み又は給付をした財産の額）は、絶対的な記載事項である（法第 16 条第 2 項第 4 号）。</p> <p>平成 17 年の法改正（会社法の成立に伴い行われた法改正）により、10 万円を特定目的会社の最低資本金の額としていた最低資本金制度の規定は削除されたため、法律上は、特定資本金の額はいくらでもよい（1 円でもよい。）。しかし、現在でも特定資本金の額を 10 万円としているケースが多い。もっとも、資産の流動化に係る業務の終了後（特定資産の売却並びに特定社債及び特定目的借入れの弁済後）、特定資本金をもって、特定目的会社の解散・清算費用をカバーしようとする場合等特別の要請がある場合には、その分も考慮して特定資本金の額を決定する必要がある。</p> <p>なお、設立後に特定出資を追加発行する場合は、特定資本金の額が定款の絶対的な記載事項であるため、定款変更をしてこの額を変更しなければならない。定款変更は、社員総会の特別決議による（法第 150 条、第 60 条第 4 項第 4 号、第 66 条）。</p>
<p>特定目的会社における公告の方法は、①官報、②日刊新聞紙、③電子公告の中から選択することができるが（法第 194 条第 1 項）、定款に公告方法の定めがない場合は、官報に掲載する方法によることとされている（法第 194 条第 3 項）。</p> <p>電子公告の方法を採用した場合は、定款には電子公告を公告方法とする旨のみ記載すればよいが（同条第 2 項）、取締役決定をもってホームページアドレスを決定し、そのアドレスを登記する必要がある（法第 22 条第 2 項第 15 号イ、会社法第 911 条第 3 項第 29 号イ、会社法施行規則第 220 条第 1 項第 2 号）。</p> <p>また、どの公告方法を選択するかにより、決算公告の方法に違いが生じる。特定目的会社では、定時社員総会の終結後遅滞なく決算公告をする必要があるが（法第 104 条第 5 項）、公告方法が官報又は日刊新聞紙掲載の場合、貸借対照表及び損益計算書の要旨の公告で足りるところ（同条 6 項）、電子公告の場合は、上記ホームページアドレスの閲覧先において、定時社員総会終結後 5 年間継続して貸借対照表及び損益計算書を公開する必要がある（法第 194 条第 4 項、会社法第 940 条第 1 項第 2 号）。</p>



(存続期間又は解散の事由)

第6条 当社は、資産流動化計画の定めによる特定資産の管理及び処分が終了し、かつ、社員総会の承認を受けた場合に解散する。

## 第2章 社員及び出資

(特定社員の氏名、住所及びその出資口数)

第7条 当社の設立当初の特定社員の氏名、住所及びその出資口数は、次のとおりである。

東京都●●  
● ● ● ●  
2口 (金10万円)

(特定出資の譲渡制限)

第8条 当社の特定出資を譲渡するには、予め社員総会の承認を得なければならない。

(社員総会)

第9条 当社は、毎事業年度末日から3ヶ月以内に定時社員総会を開き、必要に応じて、臨時社員総会を開催するものとする。

(招集)

第10条 社員総会は、取締役が招集するものとする。

2. 社員総会を招集するには、会日より2週間前に、各社員に対して、その通知を発することを要する。

3. 取締役の選任又は解任を会議の目的とする社員総会の招集については、資産の流動化に関する法律第53条第1項及び第2項の定める少数社員による招集の請求をすることができないものとする。

存続期間又は解散の事由についても絶対的記載事項である(法第16条第2項第6号)。様々な記載が考えられるところだが、左記の例は、通常想定される場合のものを記載している。その他、法第160条に従い、解散事由の内容を確認する記載方法もある。

特定社員の氏名や住所については、絶対的な記載事項ではないし、有益記載事項(定款に記載しなければ効力が生じない事項)でもないが、記載することが多い。ここで「設立当初の特定社員」としているのは、こうしておかないと、特定出資を譲渡するたびに定款変更が必要となり、迂遠であるからである。

特定出資の譲渡制限についても、絶対的な記載事項ではない。

法第29条第2項は「特定社員以外の者が譲渡により特定出資を取得するには、特定目的会社の承認がなければならない。」と規定し、法第31条第5項で特定出資の譲渡についての承認の可否については、社員総会決議によることとしている。つまり、法の規定によれば、特定社員以外の者による特定出資の譲受については社員総会決議事項とされているが、特定社員間の特定出資の譲渡については承認を要しないこととされている。従って、定款に本条のような全面的な特定出資の譲渡制限規定をおいた場合は、法より特定出資の譲渡制限を厳しく設定していることになる。法上の制限に合わせる場合は、「特定社員以外の者が譲渡により当社の特定出資を取得するには、社員総会の承認がなければならない。」などと記載する。

法律上、「定時社員総会は、毎事業年度の終了後一定の時期に招集しなければならない。」(法第52条)と規定されているので、定款においてその時期を設定しているのが一般的である。「会計監査人設置会社は、各事業年度に係る計算書類、事業報告及び利益処分案並びにこれらの附属明細書(監査報告及び会計監査報告を含む。)を、定時社員総会の日の1週間前の日から5年間、その本店に備え置かなければならない。」(法第105条第1項)と規定されており(優先出資を発行する特定目的会社は必然的に会計監査人設置会社であるので(法第67条第1項)、特定目的会社は、一般的には会計監査人設置会社である。)、実務的には、決算期日から3ヶ月程度ないとこれらの準備が間に合わないため、通常3ヶ月ということになっている。

第10条の社員総会の招集については任意的記載事項である。招集権者を取締役にしていることについては、法の規定をそのまま流用している(法第52条第3項)。

第2項について、法は、無議決権事項のみを会議の目的とする社員総会を召集する場合は、社員総会の日の1週間(これを下回る期間を定款で定めた場合にあってはその期間)前までに(法第55条第1項)、有議決権事項を会議の目的に含む社員総会を召集する場合は、社員総会の日の2週間前までに召集通知を発しなければならないと規定しているが、左記記載例では、有議決権事項と無議決権事項をまとめて2週間前という定めになっている(「無議決権事項」及び「有議決権事項」の説明は4.1を参照されたい)。

第3項については、優先出資社員の共益的権利を制限する規定である。法第53条は少数社員による社員総会の招集権を規定しているが、同条第4項で取締役の選任または解任を会議の目的とする社員総会の召集については、定款によってこれを請求することができない旨の定めをすることができることが規定されている。社員総会の招集請求の中でも、取締役の選任・解任については、ガバナンスに重要な事項であるが、デット性債務の債権者(特定目的借入れの貸付人及び特定社債権者)からすると、倒産隔離の観点から取締役がずっと安定的に同じ人であるということが重要なこととなるため、優先出資社員が役員を選任・解任のための招集権を持つということは、その観点からはマイナスになる。そこで、ここでは優先出資社員の取締役の選任・解任に関する召集権を制限することとしている。

(議長)

第11条 社員総会の議長は、取締役がこれにあたる。

(決議の方法)

第12条 社員総会の決議は、法令又は定款に別段の定めがある場合の他、出席した社員の議決権の過半数をもって決する。

(議決権)

第13条 各社員は、出資1口につき1個の議決権を有する。

2. 優先出資社員は、法に別段の定めがある場合を除き、社員総会において議決権を有しないものとする。
3. 優先出資社員が社員総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該優先出資社員はその社員総会に提出された有議決権事項に係る議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。

(議事録)

第14条 社員総会の議事については、議事録を作り、これに議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び出席した取締役がこれに記名押印又は電子署名することを要する。

### 第3章 役員

(員数)

第15条 当会社には、取締役1名、監査役1名を置く。

(取締役)

第16条 当会社の取締役は、会社を代表する。

(役員報酬)

第17条 取締役及び監査役の報酬は、社員総会の決議をもって定める。

### 第4章 計算

(事業年度)

第18条 当会社の事業年度は、毎年●月●日から翌年●月●日までとする。

社員総会の議長については任意的記載事項ではあるが、定款に定めがない場合は総会において選任することになるので（会議体の一般原則、江頭憲治郎著『株式会社法（第2版）』（有斐閣、2008）325頁）、定款上「取締役がこれにあたる。」としているのが通例である。

決議の方法については、法第60条に定めがあるが、左記記載例では法令又は定款の別段の定めが優先する規定の仕方になっているので、結果として法第60条と同趣旨の規定である。

本条の第1項及び第2項については、法律上の規定(法第59条第1項、第51条)をそのまま引用したものである。

第3項については、法第62条に定款をもって優先出資社員のみなし賛成を定めることができる旨の規定があり、その規定を定めるものである。

社員総会の議事録については、法律上記載事項が法定されているが（法第65条第3項、会社法第318条、会社法施行規則第72条）、そのうち一部を確認的に記載した上、議長及び出席取締役の署名に関する規定をおいている（法律上は、社員総会議事録については、取締役会議事録等と異なり、議事録の署名に関する規制はない。）。

役員員の員数については任意的記載事項である。役員員の員数は、法律上、取締役・監査役がそれぞれ1名以上となっている（法第67条第1項第1号、第2号）。左記記載例では、「1名」と記載しているが、例えば「3名以内」といった記載もできる。しかし、前記定款第10条第3項を規定する趣旨とも関連するが、デット債権者から見ると、役員がスポンサーやオリジネーターから独立した人であって、中立的な立場で安定した業務執行を行うことが倒産隔離の観点から重要であるところ、2人以上の取締役が存在する場合、原則として、業務執行が取締役の過半数をもって決定され（法第78条第2項）、かつ、各自が代表権を有することになることから（法第79条第2項）、流動化案件では各1名に限定することが多い。

取締役が会社を代表するということは、法第79条第1項の規定のままである。

役員報酬について、報酬の実際の金額を記載することもできるが（その場合は、報酬決定を社員総会決議で行う必要はなくなる。法第84条第1項、第89条第1項）、一般的には、左記記載例のような「社員総会の決議をもって定める。」という記載が多い。

事業年度については、定款の任意的記載事項である。

法上は、事業年度を1年間にしなければならないという規定はないが（但し、中間配当を行おうとする場合は、1年とする必要がある。法第115条）、税務上の決算日は12ヶ月以内という規制があるようである。また、出資に対する利益配当金の損金算入要件として、会計期間が1年を超えないものであることという要件がある（租税特別措置法第67条14第1項第1号二、租税特別措置法施行令第39条の32の2第3項）。

(配当金)

第19条 社員に対する配当は、毎事業年度の末日現在の社員に配当するものとする。

## 第5章 附則

(最初の役員)

第20条 当会社の最初の役員は、次のとおりとする。

取締役 ● ● ● ●  
監査役 ● ● ● ●

(最初の事業年度)

第21条 当会社の最初の事業年度は、当会社成立の日から平成●年●月●日とする。

(発起人の名称及び住所、出資口数及び特定出資と引換えに払い込む金銭の額)

第22条 発起人の名称、住所並びに発起人が引き受けた設立時発行特定出資口数及び設立時発行特定出資と引換えに払い込む金銭の額は、次のとおりである。

(氏名) ● ● ● ●

(住所) 東京都●●

(設立時発行特定出資口数) 2口

(設立時発行特定出資と引換えに払い込む金銭の額) 金10万円

(その他の事項)

第23条 この定款に定めのない事項は、すべて資産の流動化に関する法律その他の法令に定めるところによるものとする。

以上、●●特定目的会社を設立するため、この定款を作成し、発起人が記名押印する。

平成 年 月 日

(住所)

発起人 (氏名)

発起人の氏名又は名称及び住所については、絶対的な記載事項である（法第16条第2項第5号）。  
発起人が割当てを受ける設立時発行特定出資の口数及び設立時発行特定出資と引換えに払い込む金銭の額の定めが定款にならない場合は、発起人全員の同意で決定しなければならない（法第17条）。

## 第3章 特定目的会社の社員

### 3.1 特定出資と特定社員

#### 3.1.1 特定出資

特定出資とは、「均等の割合的単位に細分化された特定目的会社の社員の地位であって、特定目的会社の設立に際して発行されたもの」（法第2条第6項）をいい、株式会社という普通株式に該当する。特定出資を設立後に追加発行することも可能であり、この場合、社員総会決議により募集事項を決定する必要がある（法第36条）。但し、特定出資は、いったん発行してしまうと、損失の補てんのために特定資本金の額を減少する場合を除き、消却できないので（法第35条）、特定出資の払戻しはできないと思った方がよい。

#### 3.1.2 特定社員

特定出資を有する者を「特定社員」といい（法第2条第5項）、優先出資を有する者を「優先出資社員」という（法第26条）。

SPC法上、優先出資を発行しない特定目的会社（「第1種特定目的会社」という。法第51条第1項第1号）における「社員」とは特定社員を意味し、優先出資を発行する会社（「第2種特定目的会社」という。法第51条第1項第2号）における「社員」とは特定社員及び優先出資社員を意味する（法第26条）。

2.2で述べたとおり、不動産証券化案件においては倒産隔離のために特定社員を中間法人法に基づく有限責任中間法人（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中間法人は一般社団法人に移行する。）とすることが多く、そのような特定社員に対し利益配当や残余財産分配を行うビジネス上の必要性がない（むしろ特定社員に利益分配等をしたくない）ことがある。そのような場合は、特定社員に利益の配当及び残余財産の分配を受ける権利を放棄させることになる（放棄する場合、資産流動化計画に記載しなければならない。）。ここで注意すべきは、特定社員が自発的に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ことはできるが、特定出資を、定款をもってこれらの権利の全部を与えないような設計にすることは許されないということである（法第27条第5項）。

## 3.2 優先出資と優先出資社員

### 3.2.1 優先出資

優先出資とは、「均等の割合的単位に細分化された特定目的会社の社員の地位であって、当該社員が、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」をいう（法第2条第5項）。

### 3.2.2 優先出資社員

優先出資社員も、特定社員同様、その出資の引受価額を限度とした責任を負う（法第27条）。

優先出資社員は、社員としての一般議決権の行使よりも投資商品としての優先出資の収益性を目的に出資を行う投資家である。

このような性質にかんがみ、優先出資社員は、特定社員より利益配当を受ける権利又は残余財産の分配を受ける権利について優先的地位が付与され（この意味は、優先出資の内容を、少なくとも利益配当を受ける権利か残余財産の分配を受ける権利のいずれか一方は特定社員に優先するように設計しなければならないということである。）、かつ、投資資金の回収手段である「譲渡」を制限することは趣旨に反するので、法第44条第2項で特定目的会社は優先出資の譲渡を制限してはならないとされている。従って、優先出資については、優先出資社員は、優先出資証券を交付することにより自由に譲渡できる（但し、これを特定目的会社に対抗するためには優先出資社員名簿に記載してもらう必要がある。）。

一方、社員総会における議決権については、法律又は定款に定めがある場合を除いて制限される（法第27条第4項。優先出資社員が議決権を有する事項の種類については、4.1を参照）。もっとも、取締役の違法行為の差止請求権（法第82条）や代表訴訟の提起（法第97条）等、議決権を前提としない共益権については、優先出資社員も自ら行使することができる。

## 第4章 特定目的会社の機関

### 4.1 社員総会

社員総会とは、株式会社でいう株主総会に該当し、SPC法に規定する事項及び特定目的会社の組織、運営、管理その他特定目的会社に関する一切の事項について決議をすることができる特定目的会社の必要的機関である（法第51条第2項）。法律上社員総会決議を要するとされている事項について、取締役その他の社員総会以外の機関に決定権を移行するような内容の定款の規定は無効である（同条第3項）。

特定社員は、その有する特定出資について社員総会における議決権を有する（法第27条第2項）。他方、優先出資社員は、社員総会における議決権を常に有するわけではなく、法律又は定款において議決権を有する旨が定められている事項（「有議決権事項」という。）についてしか議決権を有さない（同条第4項）。

そこで、「社員総会」という場合には、第1種特定目的会社の場合には常に特定社員総会を意味する。第2種特定目的会社で、優先出資社員の無議決権事項のみを会議の目的とする場合も同様である。有議決権事項を会議の目的とする場合には、社員総会の参加者は特定社員と優先出資社員となる。

優先出資社員が議決権を有する有議決権事項は以下のとおりである。

- ① 優先出資の有利発行（法第39条）
- ② 転換特定社債の有利発行（法第131条）
- ③ 新優先出資引受権付特定社債のうち、新優先出資引受権のみを譲渡できるものの発行（法第139条第3項）
- ④ 新優先出資引受権付特定社債の有利発行（第193条第4項）
- ⑤ 優先出資社員に損害を及ぼすおそれがある定款変更（法第66条）※この場合には、種類優先出資社員総会における決議が必要である。
- ⑥ 社員総会決議による資産流動化計画の変更（法第152条）
- ⑦ 優先資本金の額の減少（法第109条）
- ⑧ 仮清算における貸借対照表上の純資産の額が優先出資の消却をするために必要な金額に満たない場合における当該貸借対照表の承認（法第159条第3項）
- ⑨ 解散の決議（法第160条第1項第3号、第161条）
- ⑩ 清算人の選任・解任（法第167条、法第168条）
- ⑪ 清算人が作成した財産調査に係る計算書類の承認（法第176条）
- ⑫ 清算特定目的会社における計算書類の承認（法第177条、会社法第497条）
- ⑬ 清算終了の場合の決算報告書の承認（法第179条第2項、会社法第507条第3項）
- ⑭ その他定款で定めた事項（法第51条第1項第4号）

一定事項を除いては、法定有議決権事項を超えて定款をもって優先出資社員に議決権を付与することも可能である（但し、定款をもってしても優先出資社員に議決権を付与することができない事項もあり、これを「法定無議決権事項」という。）。優先出資の投資商品性及び2.2に記載した倒産隔離の観点からは、優先出資社員の議決権を最小限の法定有議決権事項に限定することの方が国内不動産私募ファンドでは一般的であるが、優先出資社員の意見を特定目的会社に反映させたい場合には、定款をもって優先出資社員に議決権を付与し、特定資産の売却や取締役の選任解任といった一定の重要な流動化業務の意思決定に参加させるような機関設計も可能である。しかも、特定出資は特定資本金の額が例えば10万円といったノミナルな金額になるような口数しか発行しないことが一般的であるのに対し、優先出資は特定資産の取得資金、管理・運営費用にあてるために多額の優先資本金の額に相当する口数を発行するのが一般的であるが、有議決権事項に関する社員総会における各社員の議決権の数は、特定出資又は優先出資1口につき1個の議決権とされているため（法第59条）、有議決権事項については、事実上、優先出資社員の意向で決まってしまうものと思われる。

## 4.2 社員総会以外の機関

特定目的会社の社員総会以外の必要的機関は、以下のとおりである（法第67条第1項）。

- ① 1人又は2人以上の取締役
- ② 1人又は2人以上の監査役
- ③ 会計監査人

但し、会計監査人については、資産対応証券として特定社債のみを発行する特定目的会社であって、資産流動化計画に定められた特定社債の発行総額と特定目的借入れの総額との合計額が200億円（資産の流動化に関する法律施行令（以下「施行令」という。）第24条）に満たないものについては、選任しなくともよい。逆にいえば、優先出資を発行する特定目的会社においては、たとえ発行額が少ないものであっても必ず会計監査人を選任しなければならない。

特定目的会社においては、取締役、監査役、会計監査人のほか、定款に規定することにより、会計参与を選任することもできる（同条第2項）。会計参与は、取締役と共同して、計算書類及びその附属明細書を作成する役割の者であり（法第86条）、会社法の成立に伴い行われた法改正により新設された役員であるが、特定目的会社においては、倒産隔離の観点から最小限の独立役員のみを就任させることが多いため、ほとんど利用されていないのが現状である。

役員（「役員」といった場合、法的には取締役、監査役、会計参与を指す。法第68

条) 及び会計監査人は、いずれも社員総会の決議により選任及び解任される(法第 68 条、第 74 条第 1 項)。この社員総会において、優先出資社員は原則として議決権を有しない(但し、定款で議決権を付与することはできる)。

取締役及び監査役については、欠格事由が定められており、破産者や一定の刑罰に処せられた者が取締役・監査役になれないという欠格事由以外に、特定目的会社に特有のものとして、特定目的会社についての倒産隔離性を確保し投資家を保護する観点から、特定資産の譲渡人(オリジネーター)、特定資産管理処分受託者、特定資産が信託受益権である場合の信託受託者(信託銀行等)及びそれぞれの役員は取締役・監査役になれない(法第 70 条、第 72 条第 2 項)。また、監査役については、その特定目的会社の取締役や使用人が兼任することはできない(法第 72 条第 1 項)。

会計監査人は、公認会計士か監査法人でなければならない(法第 73 条第 1 項)。また、役員のみならず、会計監査人についても法人登記事項であるため、選任した場合には登記手続も必要となる。

役員の報酬、賞与その他の職務執行の対価として特定目的会社から受ける財産上の利益(以下「報酬等」という。)については、定款に定めるか、社員総会の決議によって定めなければならない(法第 84 条、第 86 条第 3 項、会社法第 379 条第 1 項、法第 89 条)。会計監査人の報酬等については取締役が決定することができるが、監査役の同意を得なければならない(法第 93 条、会社法第 399 条第 1 項)。

役員及び会計監査人(以下「役員等」という。)と特定目的会社との関係は、株式会社と同様、委任の関係に立つ(法第 69 条)。従って、役員等は、特定目的会社に対して善管注意義務を負っており、役員等が任務を怠ったときには、特定目的会社に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負う(法第 94 条)。また、役員等が職務を行うについて悪意又は重大な過失があったときは、これによって第三者に生じた損害を賠償しなければならない(法第 95 条)。また、役員等はいずれも代表訴訟の対象となる(法第 97 条)。

上記のとおり、SPC 法上オリジネーターや特定資産管理処分受託者及びその役員は特定目的会社の役員には就任できないことになっているが、さらに倒産隔離性を推し進めて、公認会計士等のスキームと利害関係のない者に役員に就任してもらうことが倒産隔離手段の一つとして一般的に採用されている(特定目的会社以外の証券化スキームでも一般に行われており、特に取締役については「独立取締役」などと呼ばれる)。しかし、独立取締役であっても、特定目的会社の取締役である以上、特定目的会社の業務執行者であり(法第 78 条第 1 項)、法律上は善管注意義務(法第 69 条)等の責任を負う。



## 第5章 特定目的会社による業務開始と特定資産の取得

### 5.1 業務開始届出書の提出

#### 5.1.1 業務開始届出とはなにか

特定目的会社は、資産の流動化に係る業務を行うときは、あらかじめ内閣総理大臣に届け出なければならない（法第4条第1項）。法第4条第1項に違反して、業務開始届出をしないで資産の流動化に係る業務を行ったときには、3年以下の懲役若しくは300万円以下の罰金又はその両方（併科）に処せられる（法第294条第1号）。この罰則は違反した行為者に適用され、さらに、当該違反者が法人の代表者又はその代理人、使用人その他従業者であって、当該法人のために違反行為をした場合には、当該法人にも罰金刑が適用される（法第301条）。

業務開始届出の方法は、業務開始届出書（法定の記載フォームがある。施行規則別紙様式1号）を提出して行う（法第4条第2項）。提出先は、当該特定目的会社の主たる営業所の所在地を管轄する財務（支）局、財務事務所又は小樽出張所若しくは北見出張所及び沖縄総合事務局財務部である。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。）によれば、業務開始届出書の提出が財務局にあると、財務局は「特定目的会社届出書類チェックリスト」（事務ガイドライン別紙様式1）に従い、当該届出書の記載事項及び添付書類に不備がないことを確認したうえで受理することになっている（事務ガイドライン9A-1-2）。

#### 5.1.2 業務開始届出書に添付する書面はなにか

業務開始届出書は特定目的会社の捺印をした原本に加え、その写しを1部用意する。業務開始届出書の写しと、添付書類のうち資産流動化計画の1部に財務局が受理印を押し、返却する。

法第4条第3項で「前項の届出書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。」と規定されており、求められる添付書類は【図表5-1-1】のとおりである。特定資産が何か、また、現物不動産を特定資産とする場合でも、いわゆる既存物件の流動化型か、開発型かによって添付書類が異なるので、注意が必要である。

	添付書類	備考	※
1	定款		○
2	資産流動化計画	2部用意する。	○
3	特定資産譲受の契約書又は予約契約書	調印済のものの副本又は謄本。	○
4	開発に係る契約書	開発により特定資産を取得する場合に限る。	
5	特定資産譲受業務委託契約書	取得する特定資産が指名金銭債権(指名債権であって金銭の支払を目的とするものをいう。)若しくは約束手形又はこれらを信託する信託の受益権のみであり、施行規則第18条第7号口の要件を満たす場合であって、取得する特定資産を一定の条件に基づき抽出する場合に限る。	
6	特定資産管理処分信託契約書案	特定資産の管理及び処分に係る業務を行わせるために信託を設定する場合に限る。	
7	特定資産管理処分委託契約書又は予約契約書	調印済のものの副本又は謄本。但し、施行規則第18条第7号口の場合であって、取得する特定資産を一定の条件に基づき抽出する場合は、当該委託に係る契約の契約書案でよい。	○
8	法第6条の承認があったことを証する書面	法第6条で「特定目的会社が業務開始届出を行うときは、資産流動化計画について、あらかじめすべての特定社員の承認を受けなければならない。」とされている。例えば、資産流動化計画の承認を議題とする臨時社員総会を開催し、特定社員の全員一致での賛成により承認可決し(「すべての特定社員の承認」が必要なので、この場合の承認決議は全員一致でなければならない。)、その総会議事録の写しを提出する。	○
9	特定目的会社の登記事項証明書	申請日前3月以内のもの。	○
10	役員及び重要使用人の住民票の写し若しくは住民票の記載事項証明書(役員及び重要使用人が、外国人である場合は、外国人登録証明書の写し、登録原票の写し又は登録原票記載事項証明書、当該役員が法人である場合は、当該法人の登記事項証明書)又はこれらに代わる書面	申請日前3月以内のもの。「重要使用人」とは、営業所の業務を統括する者、その他部長、次長、課長その他いかなる名称を有するものであるかを問わず、特定目的会社の業務に関するある種類の事項(投資者の利益を損なうおそれのないものを除く。)の委任を受けた者とされている(施行規則第5条)。	○
11	取締役、監査役及び重要使用人が欠格事由(法第70条第2号及び第3号)に該当しない旨の官公署の証明書	具体的には、本籍地のある市区町村発行の身分証明書と法務局作成の登記されていないことの証明書(申請日前3月以内のもの)を提出する。取締役、監査役及び重要使用人が外国人である場合には、施行規則別紙様式第2号の誓約書。	○
12	役員及び重要使用人の履歴書又は沿革	施行規則別紙様式第3号。会計参与が法人であるときは施行規則別紙様式第4号により作成した沿革を記載した書面。	○
13	取締役、監査役及び重要使用人が欠格事由(法第70条第4号から第10号まで)に該当しないことの誓約書	施行規則別紙様式第5号。	○
14	会計参与が公認会計士若しくは監査法人又は税理士若しくは税理士法人に該当する旨を証する書面又はその写し	会計参与設置会社である場合に限る。	△
15	会計参与が欠格事由に該当しないことの誓約書	会計参与設置会社である場合に限る。施行規則別紙様式第6号。	△
16	特定社員の名簿及び親会社の株主又は社員の名簿	別紙様式第7号。	○
17	特定資産の譲渡人が当該特定資産の権利者であることを証する書面	権利の得喪及び変更の効力を第三者に対抗するために登記又は登録を要することとされているものに限る。特定資産が現物不動産である場合は、不動産全部事項証明書がこれに該当する。従って、事前に不動産全部事項証明書上、所有者が譲渡人名義になっているか確認しなければならない。	○
18	競争入札に係る実施要項を記載した書面若しくはこれに準ずる書面(当該競争入札を実施する者が作成し、複数の者に交付したものに限る。)又はその写し	特定資産を譲り受けるために入札の方法による競争に参加する場合であって、法第7条第1項(法第11条第5項において準用する場合を含む。)の規定により施行規則第7条第1項第1号に掲げる契約(特定資産の譲受に係る契約又は予約契約)の契約書の副本又は謄本の添付を省略する場合に限る。	△
19	信託に係る契約又はその予約の契約書の副本又は謄本(当該契約書の副本又は謄本を提出できない場合は、当該信託に係る契約の契約書案)	資産流動化計画に従い信託の受益権を譲り受けようとする場合に限る。	

※ 既存の現物不動産のみを特定資産とし(いわゆる流動化型)、特定資産の管理を一定の要件を満たす不動産会社等に委託する特定目的会社の場合の添付書類を示す。

### 【図表 5-1-1】 業務開始届出書添付書類

## 5.2 業務開始届出に際しての留意事項

法律では「資産の流動化に関わる業務を行うとき」にあらかじめ届け出るものと規定されているが（法第4条第1項）、その業務を行うときとは一体いつなのか、業務とはなにかが問題となる。

抽象的には、資産対応証券の発行若しくは特定目的借入れまたは特定資産の取得のうち、もっとも早く行う業務の前までには業務開始届出をしなければならない。もっとも、「資産対応証券の発行」というが、例えば優先出資を例に挙げると、優先出資については、優先出資の登記を行った日から優先出資社員となることから（法第42条第2項）、優先出資の発行日は登記申請日とすると解されているが、では発行日（登記申請日）までに業務開始届出をすればよいかというと、そうではない。法第39条第1項において、「特定目的会社は、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、優先出資を引き受ける者の募集をすることができる。」と規定されているため、募集開始より前に（より正確に言えば、募集事項の決定前に）資産流動化計画が存在しなければならず、ここでいう「資産流動化計画」とは、当然業務開始届出後のものを指すと解されている。従って、実際には、資産対応証券の募集開始前に業務開始届出をすませてもらかなければならない。

さらに、具体的な業務開始届出日を決定する際には、以下の2点から、資産対応証券の募集開始、特定目的借入れの実行または特定資産の取得よりもっと前に業務開始届出を行わなければならないこともしばしばであるため、これらにも留意しなければならない。

- ① 優先出資の払込金額の払込からリリース（払戻）までに要する期間
- ② 現物不動産を特定資産とする場合、登録免許税の減税証明書の取得に要する期間

結果として、現物不動産を特定資産とする特定目的会社の場合、具体的には特定資産の取得日の2～3週間前に業務開始届出をしなければならないケースが多い（場合によってはもっと前のこともある。）。

そして、業務開始届出を行うには、特定資産の売主との間で売買契約を締結しておかなければならない（【図表5-1-1】に記載したとおり、調印済みの売買契約の写しが業務開始届出書の添付書類となっている。）。また、登録免許税の減税証明申請との関係では、当該不動産の取得日が売買契約等の添付書類により確認できなければならないとされているため、確定した取得日を売買契約に記載するか、記載がない場合には売主との間で取得日を確認する書面等を締結しておかなければならない。業務開始届出の添付書類としては、売買契約の予約契約でも構わないが、資産流動化計画には物件の特定、具体的な取得日（特定の日）及び取得代金を記載しなければならない

め、予約といってもほとんど本契約に近い内容が必要となる。これを取得日の2～3週間近く前に決めなければならないので、この点は、通常の不動産売買に比べると、事前準備が相当大変であると考えた方がよい。

### 5.3 業務開始届出前にできること

前述のように、資産の流動化に係る業務は業務開始届出後でなければ行うことはできない。従って、資産の流動化に係る業務である特定資産の取得そのものは業務開始届出前に行うことはできないが、取得の準備活動である特定資産の売買契約を締結することはできるし、業務開始届出書に売買契約を添付しなければならないのであるから、締結しておかなければならない。

また、不動産取引では、売買契約締結時に手付金や証拠金を支払うことがよくあるが、この資金を調達するために特定目的借入れ以外の一般借入れ（法第211条）をすることはでき、手付金の支払をすることもできる。これらの活動は、法第195条でいう「附帯業務」に該当し、一般借入れの目的が特定資産の取得のための手付金（手付金その他の名義をもって交付し、代金に充当される金銭であって、特定資産の取得のための契約の予約締結後特定目的会社による予約完結権行使前に支払われるものをいう。）の支払である場合には、業務開始届出前に借入れ及び手付金の支払をすることが認められている（施行規則第94条第3号。前掲長崎幸太郎編著『逐条解説 資産流動化法』399頁）。

このほか、資産流動化計画には特定資産の価格につき調査した結果も記載しなければならない。このために鑑定評価等を取得する必要があるが、これも当然業務開始届出前にしておかなければならない。

### 5.4 スケジュールリングの具体例

ここで、業務開始届出を含む、特定資産の取得（クロージングという。）までの具体的なスケジュールをサンプルとしてあげる（【図表 5-4-1】 クロージングまでのスケジュール例①②）。また、5.5 でサンプルとして掲載する資産流動化計画も、主要な点は【図表 5-4-1】のスケジュール例に沿って作成している。

スケジュール内にドキュメンテーションとして記載した各主要契約は、第7章において契約例を掲載し、留意点として、各契約作成の際の必須項目の解説、特徴、優先出資、特定社債、特定目的借入れの募集・発行方法、規制等について解説を加えているので、あわせてご覧いただきたい。

日付	ドキュメンテーション				その他	備考
	不動産売買契約 特定資産管理処分委託契約	優先出資関連契約 (私募取扱契約・優先出資 通知書・引受申込書)	金銭消費貸借契約 社債関連契約(社債要項・ 私募取扱契約・総額引受 契約等)	資産流動化計画 財務局提出書類		
2008/2/26	Tue	ドキュメンテーション開始	ドキュメンテーション開始	ドキュメンテーション開始		
2008/2/27	Wed					
2008/2/28	Thu					
2008/2/29	Fri	1st Draft				
2008/3/1	Sat					
2008/3/2	Sun					
2008/3/3	Mon					
2008/3/4	Tue					
2008/3/5	Wed	2nd Draft				
2008/3/6	Thu		1st Draft	1st Draft		
2008/3/7	Fri					
2008/3/8	Sat					
2008/3/9	Sun					
2008/3/10	Mon					
2008/3/11	Tue					
2008/3/12	Wed					
2008/3/13	Thu		2nd Draft	2nd Draft		
2008/3/14	Fri	3rd Draft				
2008/3/15	Sat					
2008/3/16	Sun					
2008/3/17	Mon			流動化計画1st Draft		
2008/3/18	Tue					
2008/3/19	Wed		3rd Draft	3rd Draft		
2008/3/20	Thu					
2008/3/21	Fri					
2008/3/22	Sat					
2008/3/23	Sun					
2008/3/24	Mon				鑑定評価書・ 価格調査書取得	
2008/3/25	Tue					
2008/3/26	Wed	Final Draft	Semi-Final Draft	Semi-Final Draft	流動化計画Semi-Final Draft	※金銭消費貸借契約、社債関連契約、優先出資関連契約とも、調印自体は必ずいぶん先であるが、流動化計画に条件を記載する必要があるため、少なくとも流動化計画記載事項に関連する部分についてはこの段階で確定させておく必要がある。(または、これらについては未確定としておき、物件取得日の前に流動化計画の変更を行う方法もある。)
2008/3/27	Thu				TMK口座開設	
2008/3/28	Fri	不動産売買契約 特定資産管理処分委託契約調印			流動化計画Final Draft	
2008/3/29	Sat					
2008/3/30	Sun					
2008/3/31	Mon				業務開始届出書提出	業務開始届出必要書類: 1. 業務開始届出書 2. TMK定款 3. 流動化計画 4. 不動産売買契約(調印済) 5. 特定資産管理処分委託契約(調印済) 6. TMKの社員総会議事録(流動化計画の承認及び会計監査人の選任) 7. TMKの登記簿謄本 8. TMKの社員名簿 9. 不動産登記簿謄本 10. 役員に関する以下の書類 (1) 履歴書 (2) 誓約書 (3) 住民票 (4) 身分証明書 (5) 登記されていないことの証明書

※想定条件：(平成20年2月現在)

- ① 特定資産は現物不動産のみとする。
- ② 登録免許税・不動産取得税の減税証明申請から証明書の取得までの期間を約2週間とする。
- ③ 優先出資発行代わり金のリリースは、優先出資登記申請書をもって(登記完了を待たずに)行ってもらえる場合とする。

【図表 5-4-1】 クローリングまでのスケジュール例①

日付	ドキュメンテーション				その他	備考
	不動産売買契約 特定資産管理处分委託契約	優先出資関連契約 (私募取扱契約・優先出資 通知書・引受申込書)	金銭消費貸借契約 社債関連契約(社債要項・ 私募取扱契約・総額引受 契約等)	資産流動化計画 財務局提出書類		
2008/4/1 Tue				登録免許税・不動産取得 税 減税証明申請		※東京に本店を有する特定目的会社の場合、業務開始届出は東京財務事務所へ提出するが、減税証明申請は関東財務局本局で行うため、場所が異なる。 ※減税証明申請必要書類: 1.減税証明申請書 2.特定不動産の割合を示す証明書 3.取得日を明記した売買契約書(調印済)
2008/4/2 Wed						
2008/4/3 Thu						
2008/4/4 Fri		Final Draft	Final Draft			
2008/4/5 Sat						
2008/4/6 Sun						
2008/4/7 Mon					関連契約締結に 関する取締役決 定調印	※必要に応じて流動化計画変更届 出書提出 必要書類: 1.変更届出書 2.変更後の流動化計画 3.利害関係人の承諾書(この時点では特定社員のみ) 4.利害関係人死での通知書
2008/4/8 Tue		優先出資発行に関する取 締役決定				
2008/4/9 Wed		優先出資私募取扱契約調 印 引受希望者に優先出資通 知書を交付 引受申込(申込書の提 出)				
2008/4/10 Thu		優先出資金払込				
2008/4/11 Fri		優先出資払込金保管証明 書発行 優先出資登記申請	金銭消費貸借契約調印 社債関連契約(社債発行 に関する取締役決定を含 む。)調印 (※通常、実行の2営業日 前)			優先出資登記の申請書類: 1.登記申請書 2.保管証明書 3.取締役決定書 4.優先出資申込書 5.受理済の流動化計画 6.委任状
2008/4/12 Sat						
2008/4/13 Sun						
2008/4/14 Mon		優先出資発行代わり金リ リース(払戻し)		登録免許税・不動産取得 税 減税証明書取得		
2008/4/15 Tue	売買代金支払 不動産引渡 所有権移転登記申請		ローン・特定社債の実行 前提条件の確認 →ローン実行+特定社債 発行			

※想定条件：(平成20年2月現在)

- ①特定資産は現物不動産のみとする。
- ②登録免許税・不動産取得税の減税証明申請から証明書の取得までの期間を約2週間とする。
- ③優先出資発行代わり金のリリースは、優先出資登記申請書をもって(登記完了を待たずに)行ってもらえる場合とする。

【図表 5-4-1】 クローリングまでのスケジュール例②

## 資産流動化計画の記載例

## 5.5 資産流動化計画の記載例

記載例
<p>● ● 特定目的会社</p> <p>特定資産の流動化に関する計画</p>
<p>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。</p>
<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</p> <p>計画期間は、平成20年4月10日から平成26年4月9日まで（6年間）とする。</p>

留意点
<p>資産流動化計画の必要的記載事項は、SPC法第5条において定められている。また、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」に項目立てが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。</p> <p>以下の流動化計画の記載例は、平成20年2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。</p>
<p>【前提条件】</p>
<p>この資産流動化計画は、わかりやすくするために、非常に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。なお、ここに記載するストラクチャー及び融資条件等は、あくまで例示であるので、実際には案件毎に異なることに留意されたい。</p>
<p>(1) 特定資産は現物不動産のみとする。</p> <p>(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3,500万円とする。</p> <p>(3) 物件取得日を平成20年4月15日として、スケジュールを組む。</p> <p>(4) 期中の物件管理費に5,000万円ほどかかる予定である。</p> <p>(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3億8,500万円、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。</p> <p>(6) 期中の物件管理及び売却については、信託銀行ではなく、不動産会社（法第203条の要件を満たす業者）に委託する。</p> <p>(7) 物件は、特定目的借入れの弁済期日及び特定社債の償還期日までに売却する予定である。</p> <p>(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。</p>
<p>なお、優先出資や特定社債の発行スケジュールは、私募取扱者や払込取扱金融機関（優先出資のみ）の事務手続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>
<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。</p> <p>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売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ため（法第2条第2項）、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、一般的に、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。）の発行日（但し、優先出資については払込日とされている）、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する扱いとなっている。</p> <p>もっとも、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等から（法第186条第3号、第41条第6項、会社法第64条）、優先出資金の払込から払込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、そのような場合、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、その日を記載すればよい。</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</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  
平成20年4月10日を業務の開始日とする。

(3) 上記(1)及び(2)について変更を禁止する場合は、その旨  
上記(1)及び(2)については、変更を禁止しない。

## 2. 優先出資の発行等に関する事項

(1) 優先出資の発行を予定する場合はその旨  
優先出資を発行する予定がある。

(2) 総口数の最高限度  
優先出資の総口数の最高限度は、21,700口とする。

が決まっていないこともある。そのような場合であっても、本号は未確定とすることはできないので、計画期間の始期としては、業務開始届出日以降の実際に流動化業務を開始する日を記載する。

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。

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。

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。

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。

もっとも、手続に手間がかかることから（詳細は6.1.2において解説する。）、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。

しかし、本項で変更の可否が問題となっている計画期間のような記載については、極力後に変更する必要がないように計画を立てて設定しておく方がよいと思われるし、また、優先出資の追加発行等、期中に不測の事態が生じて資金が不足した場合に機動的に資金調達を可能とする手段については、社員総会決議や利害関係人全員の承諾の手段によらず、もっと簡易な方法により計画変更ができるような工夫をしておくことが必要と思われる（詳細は第2項の優先出資の記載事項の項で解説する。）。

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）。

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。

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。

登録免許税及び不動産取得税の軽減措置を受けるためには、資産流動化計画に資産対応証券を発行する旨の定めが必要である（租税特別措置法第83条の3第1項ロ、地方税法施行令附則第7条第5項）。

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。

取締役は、ここに記載された総口数の最高限度を超えて優先出資を発行する決定をすることはできない。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。

### (3) 優先出資の内容

- (a) 利益の配当については、以下の通りとする。  
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。  
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。
- (b) 残余財産の分配については、以下の通りとする。  
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。  
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。

### (4) 種類ごとの総口数の最高限度

- 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。  
総口数の最高限度は、21,700口とする。

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。

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。左記の記載例では、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、そのようなケースでは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、左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。

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。

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。

なお、本号の記載事項は未確定とすることはできない。

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。

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、左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。

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。

**(5) 各発行ごとの発行時期**

- (a) 第1回優先出資の発行時期は、平成20年4月11日とする。
- (b) 第2回以降の優先出資の発行時期は、未確定である。

**(6) 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**

- (a) 第1回優先出資の発行口数は、7,700口とする。
- (b) 第2回以降の優先出資の発行口数は未確定である。
- (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数私募の方法により取得の申込みの勧誘が行われる。

**(7) 各発行により調達される資金の用途**

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並びに特定資産の管理・運営・処分に関する費用への支払を主たる目的とする。

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。

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日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。

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。

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。

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。

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。

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、7.6「優先出資私募取扱契約」において解説するように、募集（公募）、適格機関投資家向け私募、又は少数私募の3種類の方法があるので、そのいずれかを記載する。

また、左記記載例においては、優先出資発行の場面においてもっともポピュラーな少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数私募」と記載しているのは、税法上の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、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数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。

本号も未確定とすることが可能である。

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回優先出資の資金用途と、第2回優先出資の資金用途を分けて記載し、第2回以降の資金用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用途についても確定する必要がある。

**(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**

- (a) 第1回優先出資  
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。
- (b) 第2回以降の優先出資  
未確定である。

**(9) 優先出資の消却又は併合に関する事項**

- (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  
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。
- (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  
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。

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)。

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)。

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。

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。

「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。

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が、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)。

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っ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、左記記載例のように「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「買って」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。

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。

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、それに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。

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。

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。

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。

- (c) 仮清算消却に関する事項  
法第 159 条の規定による手続を経て行う優先出資の消却を予定しない。

- (d) 優先出資の併合に関する事項  
優先出資の併合は行わない。

**(10) 優先資本金の額の減少に関する事項**

- (a) 優先資本金の額の減少を禁止する場合は、その旨  
優先資本金の額の減少を禁止しない。
- (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  
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。
- (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
- (ア) 各優先資本金の額の減少をする目的  
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。）。
- (イ) 各優先資本金の額の減少をする要件  
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。
- (ロ) 各優先資本金の額の減少をする時期  
取締役が上記(イ)の判断をした時から 6 か月以内
- (ハ) 減少する各優先資本金の額又はその計算方法  
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
- (ニ) 消却する優先出資の種類  
すべての種類
- (ホ) 消却する優先出資の口数又はその計算方法  
上記(ハ)の取締役が相当と判断する額を 50,000 円で除した数
- (ヘ) 消却の方法  
本特定目的会社は、上記(ハ)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。
- (ヘ) 消却に要する金額又はその計算方法  
上記(ハ)の取締役が相当と判断する額

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・清算手続に移行する（法第 159 条第 3 項、第 4 項）。

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。

なお、仮清算手続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。

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・按分比例的に減少させ、かつ、会社財産・優先資本金の額には変動を生じさせない。

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、通常は左記のように記載する。

左記記載例とは反対に、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、優先資本金の減少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方が望ましい。

左記記載例とは反対に、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。

- (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。)すべての種類

**(11) 種類等を異にする優先出資を発行する予定**

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。

**(12) 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**

- (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・処分に関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金等の返済、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。
- (b) 内容を確定するための手続は、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。

**(13) 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**

- (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。
- (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金等の返済及び特定社債に係る利息の支払、元金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。

**(14) 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**

上記(1)から(10)、(12)及び(13)については、変更を禁止しない。

**3. 特定社債の発行等に関する事項**

**(1) 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**

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。

**(2) 募集特定社債の総額(発行予定残高の上限。以下同じ。)**

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。

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。

本号は、未確定事項を確定させる方法を記載する。例えば、左記記載例のように記載すると、左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)。

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)。

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を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。

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)。

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)。

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。

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、そのように記載する。

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。

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)。

**(3) 募集特定社債の内容**

- (a) 本特定社債の総額は、金1億円とする。
- (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。

(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。

(d) 償還金額：各本特定社債の金額100円につき金100円

**(4) 各発行ごとの発行時期**

平成20年4月15日（以下「発行日」という。）

**(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 発行日（同日を含む。）から予定償還期日（本項(8)に定義される。）（同日を含む。）までの期間：  
ベースレート (A) +1.0%  
「ベースレート (A)」とは、発行日の2営業日前の日において、公表される金利指標に基づき本特定社債権者が提示する発行日から予定償還期日までの期間に対応する中長期固定貸出利率をいう。
- ② 予定償還期日の翌日（同日を含む。）から最終償還期日（本項(8)に定義される。）（同日を含む。）までの期間：  
ベースレート (B) +1.5%  
「ベースレート (B)」とは、ベースレート (B) が適用される各利息計算期間（本項(8)に定義される。）につき、当該各利息計算期間の直前の利息計算期間の最終日に到来する利払期日（本項(8)に定義される。）の2営業日前の日の東京時間午前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、テレレートスクリーン17097頁又はこれに替わる頁に表示された期間3ヶ月に対応する円TIBOR（365日ベース）をいう。但し、当該利率の提示がなされない場合には、本特定社債権者が同日同時刻頃に全国銀行協会連合会が提示する円TIBORに替わる指標金利等並びに当該利息計算期間より短く当該利息計算期間に最も近い日数の期間に対応するオフアードレート及び当該利息計算期間より長く当該利息計算期間に最も近い日数の期間に対応するオフアードレートを参照して合理的に決定する利率（年率）をいう。また、利息計算期間が3ヶ月未満となる場合には、当該利息計算期間より短く当該利息計算期間に最も近い日数の期間に対応するオフアードレート及び当該利息計算期間より長く当該利息計算期間に最も近い日数の期間に対応するオフアードレートのうちいずれか高い方とする。

(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・運営に関する費用の支払への充当を目的とする。

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、左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。

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）。

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。

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）。  
利率の記載方法については、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、例えば左記②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。

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、又は少数人数私募の3種類の方法があるが、7.9「特定社債要項」において解説するとおり、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、税法上の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。

(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。

(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

<元本の償還方法>

本特定社債の元金は、本項(9)に規定する場合及び期限の利益を喪失した場合を除き、予定償還期日に、その総額が償還される。但し、本特定目的会社は、本特定社債の要項（以下「本社債要項」という。）に違反している場合を除き、予定償還期日の10営業日前まで（同日を含む。）に本特定社債の財務代理人（本社債要項に定義する。）に書面により通知するとともに、本特定社債権者に対して本社債要項に定める方法により通知することにより償還期日を最終償還期日に延長することができ、この場合、本特定社債の元金は、最終償還期日にその総額が償還される。本号による償還期限の延期は、本社債要項に定める遅延損害金の発生事由及び以下に定める期限の利益喪失事由を構成しない。

「予定償還期日」とは、平成24年4月15日をいう。但し、同日が営業日でない場合はその翌営業日とし、当該日が翌暦月となる場合は前営業日とする。

「最終償還期日」とは、平成25年4月15日をいう。但し、同日が営業日でない場合はその翌営業日とし、当該日が翌暦月となる場合は前営業日とする。

<利息の支払方法>

(a) 本特定社債の利息は、本特定社債の元金の全額が償還されない限り、発行日（同日を含む。）から予定償還期日（最終償還期日に償還期日が延長される場合は最終償還期日）（同日を含む。）まで発生するものとし、各利払期日に対応する各利息計算期間にかかる下記(b)の計算方法により算出される金額を後払で支払う。

(b) 各利払期日における本特定社債の利息金額は、各利息計算期間につき、以下の計算式で算出される金額とする（1円未満の端数は切捨てる。）。

$$\alpha \times \beta \times \gamma \div 365$$

$\alpha$ ：利息計算期間の始期における本特定社債の未償還元金額（但し、当該利息計算期間中に期限前償還が行われた場合は、当該期限前償還額を控除した残額）

$\beta$ ：各利払期日が属する利息計算期間について適用のある(5)(b)に定める利率

$\gamma$ ：利息計算期間の実日数

「利払期日」とは、平成20年7月15日を初回として、以降、毎年1月、4月、7月及び10月の各15日並びに予定償還期日及び最終償還期日とする。なお、これらの日が営業日でない場合には、その翌営業日とし、当該日が翌暦月となる場合は前営業日とする。

「利息計算期間」とは、初回利払期日に係る利息計算期間は、発行日（同日を含む。）から初回利払期日（同日を含む。）までとし、第2回目以降の利払期日に係る各利息計算期間は、前回利払期日の翌日（同日を含む。）から当該利払期日（同日を含む。）までとする。

(c) 本項(9)に基づく期限前償還並びに下記に基づく期限の利益喪失に際して本特定目的会社が支払うべき経過利息は、以下の計算式で算出される金額とする（1円未満の端数は切捨てる。）。

$$\alpha \times \beta \times \gamma \div 365$$

$\alpha$ ：期限前償還元金額

$\beta$ ：当該期限前償還日が属する利息計算期間について適用のある(5)(b)に定める利率

$\gamma$ ：当該利息計算期間の初日（同日を含む。）から当該期限前償還日（同日を含む。）までの期間の実日数

特定社債に抵当権等の物上担保をつけると担保付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)に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、左記記載例のように「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例としては、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などがある。

本号は未確定とすることができる。

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しなければならない。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。



- (d) 本特定目的会社が、本社債要項上負担している金銭債務をその弁済期日（所定の利払期日であるか期限の利益を喪失した場合その他であることを問わない。）に履行しなかった場合には、本特定目的会社は、当該弁済期日（当日を含まない。）より完済に至る日（当日を含む。）までの期間につき、当該未払金額について遅延損害金を支払うものとする。遅延損害金額は、1年を365日として実際に経過した日数に従って、年14.0%の利率を当該未払金額に適用して日割計算（1円未満の端数を切捨てる。）するものとする。

<期限の利益喪失事由>

- (a) 次の各号のいずれかに該当する事実が発生した場合には、本特定目的会社は、本特定社債について当然に期限の利益を失うものとする。
- ①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。
  - ②本特定目的会社につき、破産手続、民事再生手続、特別清算及び今後立法される類似の倒産手続開始の申立てがあったとき、及び本特定目的会社が自らかかる申立てをすることを決定したとき。
  - ③本特定目的会社の貸付人（第5項(3)に定義される。）に対する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。
  - ④本特定目的会社につき、私的整理の開始、または、解散の決議が行われた場合。
  - ⑤本件ローン契約（第5項(3)に定義される。）に基づき本件ローン契約に基づく債務（以下「本件借入債務」という。）について期限の利益を喪失した場合。
- (b) 次の各号のいずれかに該当する事実が発生した場合には、本特定社債権者は本特定目的会社に書面にて通知することにより、本特定社債について期限の利益を喪失せしめることができる。
- ①本特定目的会社が、本特定社債債務の支払をその弁済期日に怠り、●営業日以内にかかる義務が履行されない場合。
  - ②本特定目的会社が本社債要項上の義務の履行を怠り（ただし、前号の場合を除き、本社債要項に定める遵守事項の不履行を含む。）、かかる義務の不履行が治癒可能であり本特定目的会社がその催告を受けたにもかかわらず当該催告後30日以内にかかる義務を履行しないとき。
- (c) 本特定目的会社は、上記(a)または(b)により本特定社債の期限の利益を喪失した場合、本特定社債の未償還元金全額を償還し、当該期限の利益喪失日までの経過利息、ブレイクファンディングコスト（本社債要項に定める。）及び遅延損害金を直ちに支払うものとする。但し、本社債要項第13項（支払の順序）及び第17項（倒産申立ての制限等）の定めに従うものとする。

(9) 期限前償還を予定する場合はその内容

(a) 強制期限前償還

- (7) 本特定目的会社は、本社債要項において認められた売却手続に従って本件不動産（第6項(1)に定義される。）を売却することができるものとし、強制期限前償還事由（以下に定義する意味による。）が生じた場合には、強制期限前償還日（以下に定義する意味による。）において、本件不動産の売却に係る売却手取金及び強制期限前償還日において本特定目的会社が使用可能な他の資金をもって、本特定社債の未償還元金全額を償還するものとする。
- (イ) 本社債要項において「強制期限前償還事由」とは、本特定目的会社が本件不動産を売却し、売買代金の全額を受領したことをいう。また「強制期限前償還日」とは、当該本件不動産の売却に係る売却代金全額をマスター口座（本社債要項に定める。）において受領した日の●営業日後の日をいう。
- (ロ) 本号に基づく期限前償還を行う場合、本特定目的会社は、本件不動産の売却の実行日の10営業日前までに、本特定社債の財務代理人に書面により通知するとともに、本特定社債権者に対して本社債要項に定める方法により通知する。
- (ハ) 本号に基づく期限前償還を行う場合、本特定目的会社は、未償還元金とともに、ブレイクファンディングコスト（もしあれば）、経過利息、及びその他費用等（もしあれば）を期限前償還と同時に本特定社債権者に対して支払うものとする。

本号についても、社債要項の記載を簡潔にまとめる。但し、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」が法律上の必要的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。

本号は、未確定とすることができる。

(b) 任意期限前償還

(ア) 本特定目的会社は、本件借入債務及び本特定社債債務の全部を返済又は償還する場合に限り、予定償還期日（本特定社債の償還期日が最終償還期日に延長された場合は最終償還期日）より前（当日を含まない。）に、本特定社債の未償還元金の全部を期限前に償還することができるものとする。本特定目的会社は、本号に基づく期限前償還を希望する場合は、償還予定日（以下「任意期限前償還日」という。）の5営業日以上前に本特定社債の財務代理人に書面により通知するとともに、本特定社債権者に対して本社債要項に定める方法により通知するとともに、ブレイクファンディングコスト（もしあれば）、経過利息、及びその他費用等（もしあれば）の全額の支払いを条件として、期限前に償還することができるものとする。

(イ) 前項の期限前償還通知は、原則として撤回不能とするが、財務代理人及び本特定社債権者の承諾を得た場合はこの限りでない。

(c) 本特定社債の買入消却は、払込期日の翌日以降、本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。

(10) 法第126条本文に規定する特定社債管理者の商号

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。

(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

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。

(12) 特定社債権者集会に関する事項

(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本社債要項に定める方法により公告する。

(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。

(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。

(13) 種類等を異にする特定社債を発行する予定

種類等を異にする特定社債を発行する予定はない。

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要否については、7.9「特定社債要項」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。

本号は未確定とすることができる。

特定社債権者は、法定の一般担保権として特定目的会社の財産について先取特権を有する（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、一定限度に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。

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であって、財産の換価がなされない場合には一般担保付かどうかということとは関係がない。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、ウォーターフォールといって、ローン契約や特定社債要項にそれぞれ記載する。

なお、本号は未確定とすることができる。

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。

上記第2項(11)と同様である。

(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  
上記(4)から(11)に掲げる事項の内容は確定している。

(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  
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。

(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  
上記(1)から(12)、(14)及び(15)については、変更を禁止しない。

#### 3-2. 特定短期社債の発行等に関する事項

(1) 特定短期社債の発行を予定する場合は、その旨  
特定短期社債は発行しない。

(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  
上記(1)については、変更を予定していない。

(3) 上記(1)及び(2)について変更を禁止する場合はその旨  
上記(1)及び(2)については、変更を禁止しない。

#### 4. 特定約束手形の発行等に関する事項

(1) 特定約束手形の発行を予定する場合は、その旨  
特定約束手形は発行しない。

(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  
上記(1)については、変更を予定していない。

(3) 上記(1)及び(2)について変更を禁止する場合はその旨  
上記(1)及び(2)については、変更を禁止しない。

上記第2項(12)と同様である。

当初特定社債の項目を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、発行後一定期間が経過してからでないことが確定しないような項目がある場合（例えば、一定期間経過後の利払期日を特定目的会社が選択できるような特定社債の場合）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。

上記第2項(13)と同様である。

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も多く、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。そのような場合、特定社債がローン契約とパラレルな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思っ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と資産流動化計画の変更手続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。

上記第2項(14)と同様である。

特定社債のうち、満期を1年未満とする等の一定の要件を満たすものを特定短期社債という（法第2条第8項、第148条）。しかし、特定短期社債もCP（コマーシャル・ペーパー）と言われているので、不動産証券化案件ではあまり利用されていない。

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。

5. 特定目的借入れに関する事項

(1) 特定目的借入れを行うことを予定する場合は、その旨

特定目的借入れを行うことを予定する。

(2) 限度額（借入予定残高の上限をいう。）

金6億円

(3) 借入れに関する事項

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20年4月15日

ニ. 借入条件

予定返済期日 平成24年4月15日をいう。但し、同日が営業日でない場合はその翌営業日とし、当該日が翌暦月となる場合は前営業日とする。

最終返済期日 平成25年4月15日をいう。但し、同日が営業日でない場合はその翌営業日とし、当該日が翌暦月となる場合は前営業日とする。

適用利率 (a)貸付実行日（同日を含む。）から予定返済期日（同日を含む。）までの期間  
貸付実行日の2営業日前の日において、貸付人が提示する貸付実行日から予定返済期日までの期間に対応する中長期固定貸出利率（以下「ベースレート（A）」という。）に1.0%を加算した利率

(b)予定返済期日の翌日（同日を含む。）から最終返済期日（同日を含む。）までの期

ベースレート（B）に1.5%を加算した利率

「ベースレート（B）」とは、ベースレート（B）が適用される各利息計算期間につき、当該各利息計算期間の直前の利息計算期間の最終日に到来する利払期日の2営業日前の日の東京時間午前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、テレレートスクリーン17097頁又はこれに替わる頁に表示された期間3ヶ月に対応する円TIBOR（365日ベース）をいう。但し、当該利率の提示がなされない場合には、貸付人が同日同時刻頃に全国銀行協会連合会が提示する円TIBORに替わる指標金利等並びに当該利息計算期間より短く当該利息計算期間に最も近い日数の期間に対応するオファードレート及び当該利息計算期間より長く当該利息計算期間に最も近い日数の期間に対応するオファードレートを参照して合理的に決定する利率（年率）をいう。また、利息計算期間が3ヶ月未満となる場合には、当該利息計算期間より短く当該利息計算期間に最も近い日数の期間に対応するオファードレート及び当該利息計算期間より長く当該利息計算期間に最も近い日数の期間に対応するオファードレートのうちいずれか高い方とする。

利息計算期間 初回利払期日に係る利息計算期間は、貸付実行日（同日を含む。）から初回利払期日（同日を含む。）までとし、第2回目以降の利払期日に係る各利息計算期間は、前回利払期日の翌日（同日を含む。）から当該利払期日（同日を含む。）までとする。

利払期日 平成20年7月15日を初回として、以降、毎年1月、4月、7月及び10月の各15日並びに予定返済期日及び最終返済期日とする。なお、これらの日が営業日でない場合には、その翌営業日とし、当該日が翌暦月となる場合は前営業日とする。

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）。

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）。

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。

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、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に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）。

元本の返済方法	予定返済期日（予定返済期日が最終返済期日に延長された場合は最終返済期日）に一括返済する。
利息の支払方法	各利払期日に、対応する各利息計算期間にかかる以下の計算方法により算出される利息を後払で支払う（1円未満の端数は切捨てる。）。 $\alpha \times \beta \times \gamma \div 365$ $\alpha$ ：利息計算期間の初日における元本残高（但し、当該利息計算期間中に期限前弁済が行われた場合は、当該期限前弁済額を控除した残額） $\beta$ ：適用利率 $\gamma$ ：利息計算期間の実日数
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20年4月11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、期限前弁済することがある。
ホ. 借入金の用途	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、特定資産の管理・運営・処分に関する費用並びに本特定目的会社の設立維持に関する費用の支払
ヘ. 担保設定に関する事項	・本件不動産に抵当権設定
(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	上記(3)に掲げる内容は確定している。
(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	上記(1)及び(2)について変更を予定していない。
(6) 上記(1)から(5)について変更を禁止する場合は、その旨	上記(1)から(5)については、変更を禁止しない。
6. 特定資産に関する事項	
(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	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。
(a) 不動産（土地）	
所 在 :	
地 番 :	
地 目 :	
地 積 :	
(b) 不動産（建物）	
所 在 :	
家屋番号 :	
種 類 :	
構 造 :	
床 面 積 :	

上記第3項(14)と同様である。
上記第2項(13)と同様である。
上記第2項(14)と同様である。
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。

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。

(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。）**

本特定目的会社は、●●株式会社との間の平成20年3月28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。

(3) **特定資産の取得時期**

平成20年4月15日

(4) **特定資産の取得価格**

(a) 特定資産の取得価格

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。

(b) 特定資産の価格を知るために必要な事項の概要

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。

(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

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。

(5) **特定資産の譲渡人の氏名又は名称及び住所**

氏名又は名称：

住 所：

(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**

上記(2)から(4)の内容は確定している。

(7) **上記(2)から(6)の変更を禁止する場合は、その旨**

上記(2)から(6)の変更は、禁止しない。

左記なお書きは、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）。

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。

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）。

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。

「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考えられる。

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。

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。

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。

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）。

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）。

## 7. 特定資産の管理等に関する事項

### (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。））

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。特定資産を信託受益権化した上、売却することもある。また、売却までの間、特定資産を第三者に賃貸する。本特定目的会社は、特定資産の賃貸収益、譲渡による対価等をもって、特定目的借入金の返済、特定社債の償還及び優先出資の利益配当、消却もしくは残余財産の分配を行うものとする。

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。

### (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

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。

氏名又は名称：

所在地：

主たる業務：

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。

### (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

#### (a) 受託者が特定資産について行う業務の種類及び内容

##### (i) 特定資産の管理に関する業務

- 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
- 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督促
- ③ テナント等からの苦情等への対応
- 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
- 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
- ⑥ 本特定目的会社に対する賃貸状況の報告
- 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
- ⑧ 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。）
- ⑨ その他上記各号に関連する一切の業務

##### (ii) 特定資産の処分に関する業務

- ① 特定資産の処分の時期・方法等に関する助言
- ② 売却のために必要な営業用資料の作成
- ③ 売買契約書・重要事項説明書等の作成
- ④ 売却のために必要な修繕・改善工事の実施に関する業務
- ⑤ 購入見込客への物件紹介
- ⑥ 購入見込客との売買条件交渉
- ⑦ 売買契約の締結に関する業務
- ⑧ 物件の引渡、売買代金の請求及び入金確認
- ⑨ 本特定目的会社に対する上記②から⑧までの処分業務遂行状況の報告
- ⑩ 販売仲介業者、代理業者等を通じての特定資産の販売委託に関する業務
- ⑪ その他上記各号に関連する一切の業務

#### (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

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。

### (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

上記(1)及び(3)の内容は、確定している。

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セールで買った場合等は、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、実務的には売却予定先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が、左記のような記載でも、未確定であるとはみなされないようである。

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（法第203条参照）。

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。

- (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
- (a) 上記(1)から(3)について、変更があり得る。
- (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。

- (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  
上記(1)から(5)については、変更を禁止しない。

## 8. 資金の借入れに関する事項

- (1) 特定目的借入れ以外の資金の借入れの予定  
特定目的借入れ以外の資金の借入れは予定していない。
- (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  
上記(1)については、変更を予定していない。
- (3) 上記(1)から(2)について変更を禁止する場合はその旨  
上記(1)から(2)については、変更を禁止しない。

## 9. その他の資産流動化計画記載事項

- (1) 本計画の概要
- (a) 日本国内に住所を有する法人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。
- (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。
- (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。
- (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。
- (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。
- (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。

上記第2項(13)と同様である。

上記第2項(14)と同様である。

- 一般借入れ（第211条）を行う場合は、本項に記載する。  
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)。
- (1)限度額（借入予定残高の上限をいう。）
- (2)借入金の使途
- (3)各借入れに関する事項
- イ.借入金額
- ロ.借入先
- ハ.借入れ条件（弁済期及び弁済方法に関することを含む。）
- ニ.担保設定に関する事項
- (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
- (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
- (6)前各号に掲げる事項の変更を禁止する場合はその旨

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（法第211条、施行規則第94条）。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）。

また、一般借入れに関連して、平成19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）。

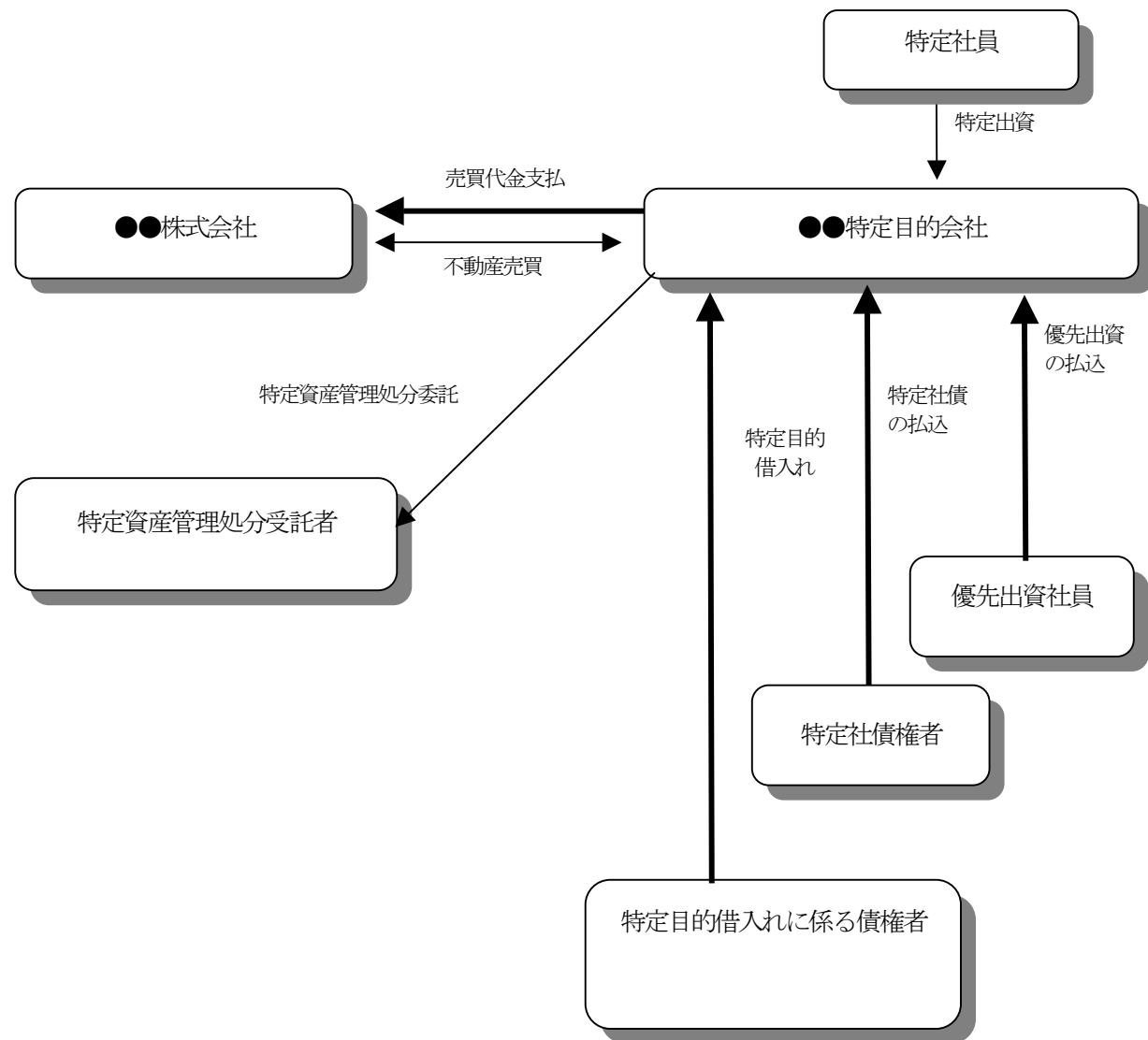
ここでは、概要を記載することが求められるため、プロジェクトの全体像を分かりやすく書く。実務上、スキーム図を必ず書くことになっており、図がないと受理されない。

資産流動化計画は、投資家に対するディスクロージャー資料としての意味合いもあり、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る。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わけではないため、その辺は投資者保護の要請を勘案しながら、案件毎に記載事項を検討すべきである。

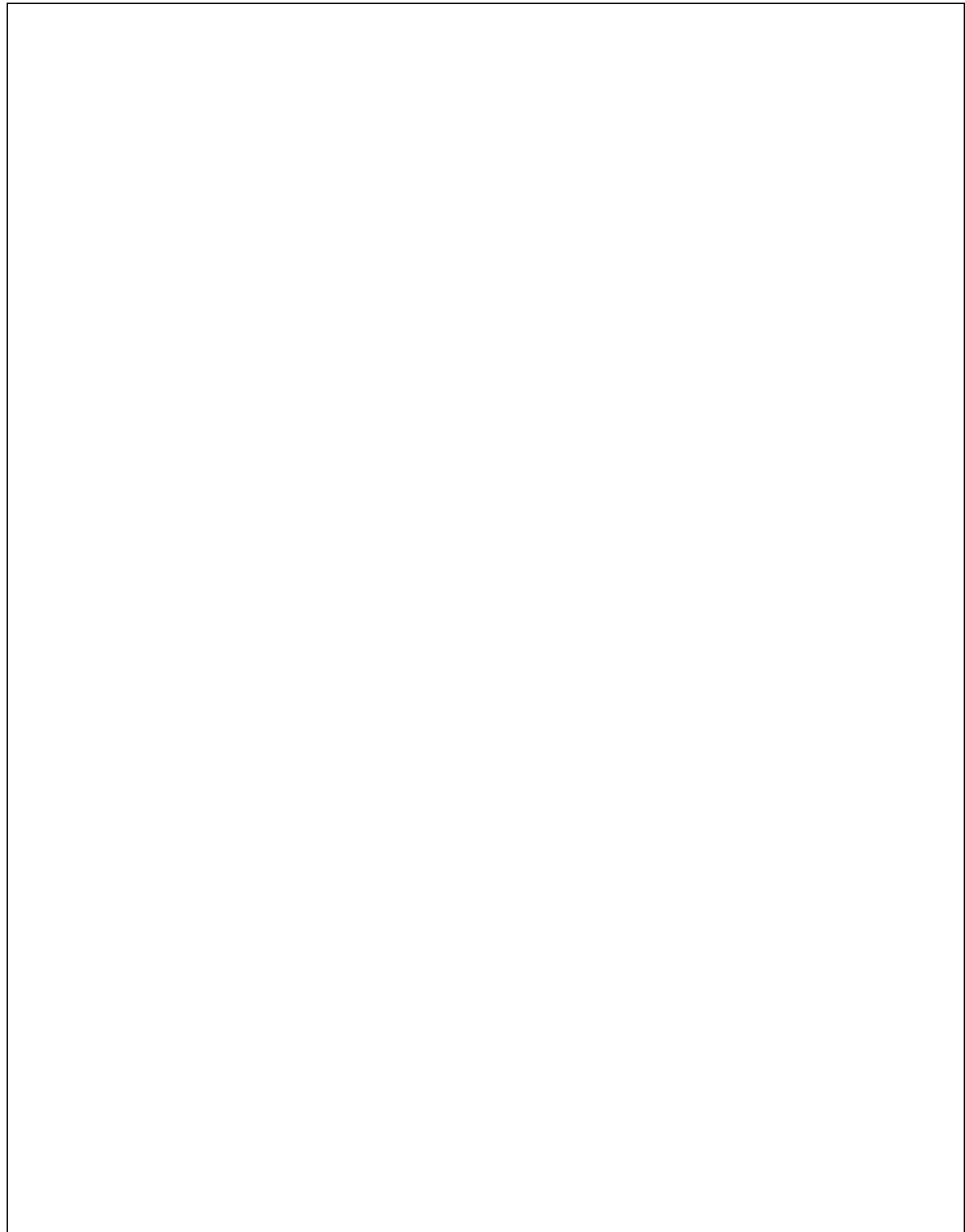
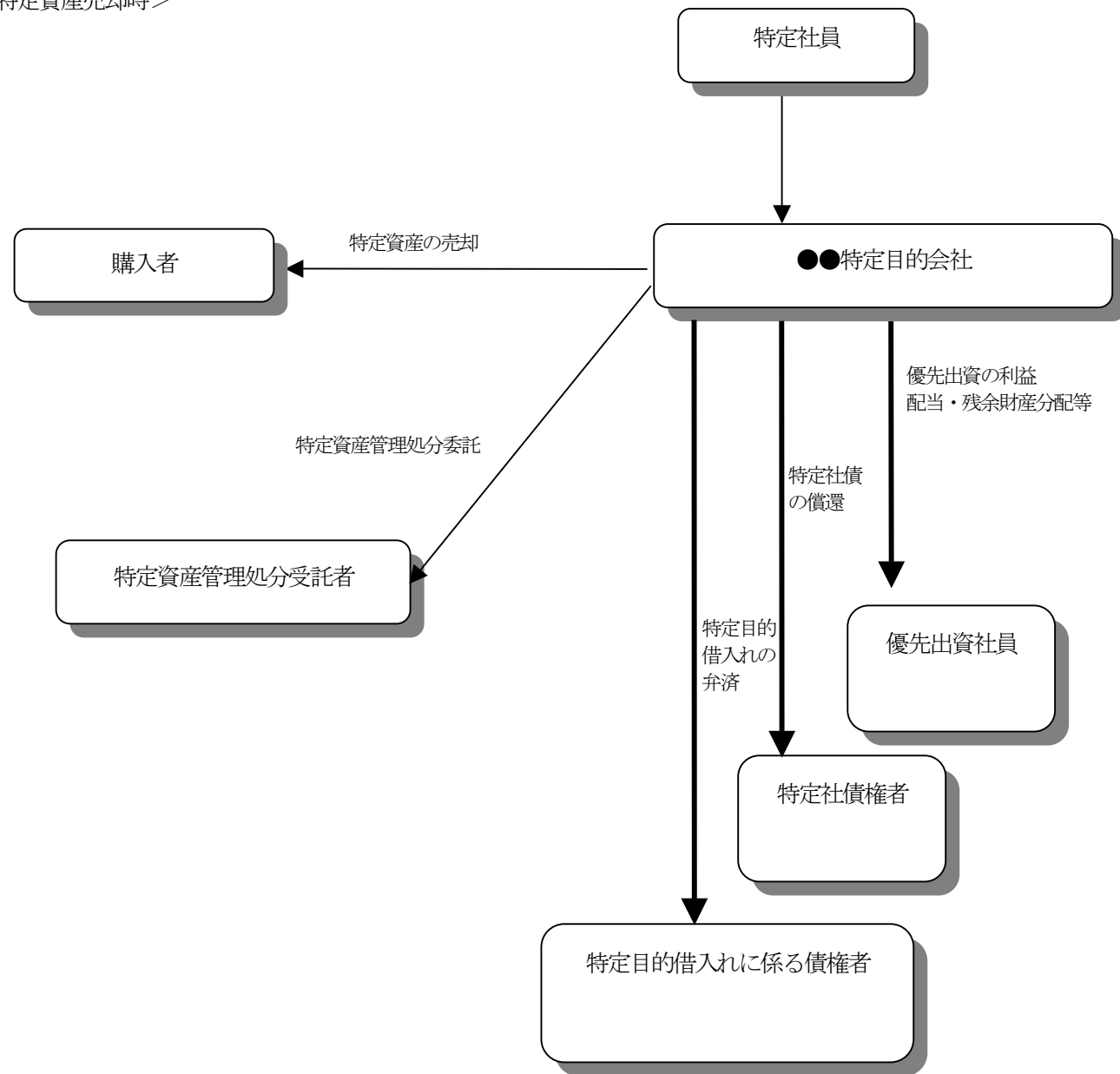


スキーム図

<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。

(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續**  
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。

(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續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續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する事項の内容を変更するための手續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續は、当該発行又は実行が行われる前に行う。

(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**  
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。

(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**  
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。

(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**

債務の内容	金額（税込）	債権者
鑑定評価報酬	金●●円	株式会社●●

(8) **法第195条第1項に規定する附帯業務に関する事項**  
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。

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。

特定目的会社が発行する優先出資又は特定社債が少数数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数私募の場合に、一般投資家をも勧誘の対象となり得るため、特に投資者保護の観点から投資者が取得の申込みを行う際に資産流動化計画の内容を把握できるよう、その謄本又は正本の交付を義務づけるものである（長崎幸太郎編著『逐条解説 資産流動化法』（金融財務研究会、2003）84頁）。

法第157条第2項、第155条第4項において、社員総会決議により資産流動化計画の変更を行う場合に、特定目的借入れに係る債権者が反対する場合には、これらの者が有する債権を資産流動化計画変更後に弁済することを目的としてその必要額を信託することが義務づけられている。本号の規定は、このような弁済を確実に履行するため、資産流動化計画の変更決議を行う前にその信託を行うことを義務づけるものである（前掲『逐条解説 資産流動化法』85頁）。

法第195条は、「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、もって投資者保護を図るものである（前掲『逐条解説 資産流動化法』398頁）。

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。

資産流動化業務の「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」に係る契約の締結行為や、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續等が含まれる。

(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

- (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。
- (b) 特定資産の流動化に係る法制度の概要その他  
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。  
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。
- (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。

(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  
上記(6)に掲げる事項の内容は確定している。

(11) 上記(1)から(10)について変更を禁止する場合は、その旨  
上記(1)から(10)の変更は禁止しない。

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、左記のように「行う予定がある」等の記載しておく必要がある。

## 5.6 クロージングのためにしなければならないこと

特定資産の取得を実行（クロージング）するためには、資産流動化計画や必要な契約を締結するだけでは足りない。資金調達のための特定目的借入れに係る債権者は適格機関投資家に限られること、また、特定社債の引受人も、7.9「特定社債要項」において解説するように、導管性の要件を満たす観点から適格機関投資家向け私募の方法により引受人を探すことが一般的であるため、適格機関投資家に限られることが通常である。また、導管性の要件を満たす観点から、ここでいう「適格機関投資家」の範囲は金融商品取引法の適格機関投資家の範囲より狭いため（第2部3.4.3の解説を参照されたい。）、実際には金融機関が貸付人又は引受人になるケースがほとんどである。その場合、特定目的借入れに係る金銭消費貸借契約や、特定社債に係る総額引受契約又は特定社債要項において、融資又は引受を実行するための前提条件として、法律専門家による法律意見書、税務・会計専門家による税務・会計意見書、特定目的会社の定款、社員総会議事録・取締役決定等の内部授権書類、不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポート、事業資金計画等の各種の書類を貸付人又は引受人宛てに提出することや、倒産手続の不開始や財務状態、関連契約のステイタス等各種の条件を充足していることが要求される。一例として、クロージングドキュメントとして特定目的借入れに係る債権者又は特定社債権者に提出する書類の一覧をあげる（【図表5-6-1】）。但し、実行前提条件自体は、前述のように、書類の提出のみならず、特定目的会社の状態等も含まれることが多いので、留意されたい（具体例については7.12「金銭消費貸借契約」の第5条。）。従って、クロージングまでに、これらの実行前提条件を貸付人又は引受人との間で確認していく作業が必要となる。

1	関連契約以外	
1-1	借入人の定款及び資産流動化計画の各写し(借入人による原本証明が付されたもの)	
1-2	借入人の特定社員名簿及び優先出資社員名簿の写し(借入人による原本証明が付されたもの)	
1-3	借入人の履歴事項全部証明書(貸付実行日前3ヶ月以内のもの)	
1-4	借入人の印鑑登録証明書及び印鑑届(貸付実行日前3ヶ月以内のもの)	
1-5	借入人の取締役の印鑑登録証明書(貸付実行日前3ヶ月以内のもの)	
1-6	金銭消費貸借契約及び関連契約の締結及び履行を承認する旨の借入人の取締役決定書、取締役会議事録その他の内部書類の写し(借入人による原本証明が付されたもの)	
1-7	借入人の取締役作成の破産不申立誓約書	
1-8	不動産売買契約に基づく売買を原因とする借入人への所有権移転登記の登記申請書(申請者の調印のあるもの)の写し	
1-9	本不動産に係る負担の登記又は仮登記を抹消する登記申請書(申請者の調印のあるもの)の写し	
1-10	建物状況評価報告書、レントロール、収支実績表、予想収支表	
1-11	不動産鑑定評価書	
1-12	譲渡人の履歴事項全部証明書	
1-13	本不動産に係る固定資産税評価証明書、建築確認通知書(建築基準法の平成10年改正前)又は建築確認済証(同改正後)、及び検査済証の各写し	
1-14	本不動産に係る公図、建物図面、地図、写真及び境界確定資料の写し	
1-15	貸付実行日付の借入人名義口座に係る預金通帳の写し(第1回優先出資に係る金×円の出資が記帳されているもの)	
1-16	第1回優先出資発行の登記に係る登記申請書(登記所の受付印のあるもの)の写し	
1-17	法律意見書	
1-18	会計税務意見書	
1-19	事業資金計画書	
1-20	受領印の押印のある業務開始届出書の写し	
1-21	業務開始届出書添付書類の写し	
	a.社員総会議事録	e.役員履歴書
	b.役員等住民票	f.役員誓約書(欠格事由について)
	c.役員身分証明書	g.特定社員名簿、親会社に係る名簿
	d.登記されていないことの証明書	h.不動産登記簿謄本(原本)
1-22	第1回優先出資に係る出資払込金保管証明書の写し	
1-23	親会社(中間法人)の履歴事項全部証明書(貸付実行日前3ヶ月以内のもの)、定款、設立証明書、その他の書類の写し	
1-24	親会社(中間法人)並びに親会社の理事、監事、親会社の社員及び親会社の基金拠出者による破産不申立誓約書	
1-25	関係当事者(借入人以外)の資格証明、印鑑証明書	
2	関連契約等	
2-1	第1回優先出資私募の取扱契約証書	
2-2	第1回優先出資通知書兼申込証	
2-3	不動産売買契約書	
2-4	金銭消費貸借契約書	
2-5	プロジェクト契約書	
2-6	抵当権設定契約書	
2-7	特定社債私募の取扱契約証書	
2-8	特定社債総額引受契約証書	
2-9	特定社債財務及び発行・支払代理契約証書	
2-10	特定社債告知書	
2-11	特定社債原簿	
2-12	特定資産管理処分委託契約書	
2-13	事務管理契約書	
2-14	監査契約	

【図表 5-6-1】 特定目的借入れに係る債権者に提出するクロージング提出書類例

## 第6章 資産流動化計画の変更、流動化事業の終了

### 6.1 資産流動化計画の変更

#### 6.1.1 事業計画の変更

特定目的会社は、期中の業務運営について、資産の流動化に係る業務については、資産流動化計画に従って行わなければならない。

では、資産流動化計画を提出した後に、事業計画を変更したい場合はどうするか。

その場合は、資産流動化計画を変更することにより、事業計画を変更する必要がある。資産流動化計画を変更しないまま異なる事業計画を進めてはいけない。資産流動化計画は、特定目的会社が資産流動化専用のビークルとして存在するための基盤、すなわち、特定目的会社においては定款同様に会社のガバナンスの基礎をなすものであり、かつ、投資家の投資判断の前提となるものであるから、資産流動化計画違反の行為については、定款違反の行為と同様に、社員、特定社債権者、特定目的借入れに係る債権者、監査役等に差止請求権等の是正権能が認められている（法第82条、第90条）。また、監督官庁による是正命令（法第218条）や業務停止命令（法第219条）の対象にもなる。

従って、事業計画を変更したい場合には、まず法定の手続にのっとり資産流動化計画を変更しなければならない。そこで、資産流動化計画の変更の仕方が問題となる。

#### 6.1.2 資産流動化計画の変更方法

資産流動化計画の変更の仕方について、SPC法はいくつかの方法を用意している。

- (a) 社員総会決議に基づく変更（法第151条第1項）
- (b) 軽微変更（法第151条第2項第1号）
- (c) 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）の全員の事前の承諾がある場合（法第151条第2項第2号）
- (d) 投資者の保護に反しないことが明らかな場合として内閣府令で定める場合（法第151条第2項第3号）

上記4つの方法のうち、SPC法上は、(a)の社員総会決議による方法を原則とした上で、一定の事項については社員総会決議による変更を禁止するという複雑な構成を採用している（法第151条第2項）。

しかし、実務上は、この社員総会決議による変更の方法はほとんど採用されていない。その理由としては、社員総会決議に基づく計画変更を行うのは以下のような理由から大変な手間と時間がかかるため、一般的に利害関係人の数がそれほど多くない不動産私募ファンドにおいては、当該変更箇所につき個々の利害関係人から事前の承諾を取得する方法（cの方法）の方が早い上、関係当事者のニーズにもマッチしていることが多いからである。特定社債の引受や、特定目的借入れの際に、引受人や貸付人から、資産流動化計画を変更する場合にはこれらの者の事前承諾を得ることを約束させられることもある。

社員総会決議に基づく計画変更に時間と手間がかかる第一の要因として、当該特定目的会社が特定社債を発行している場合、社員総会決議に基づく計画変更を行う場合には、当該社員総会決議のほか、特定社債権者集会の承認を受けなければならない（法第154条第1項）。この場合の特定社債権者集会については、仮に特定社債権者が1社しかないような場合であっても開催せざるを得ない。そして、この特定社債権者集会は、計画変更決議を行おうとする社員総会の会日の1ヶ月前までに、各特定社債権者に召集通知を発しななければならない、計画変更に反対する特定社債権者がいる場合には、当該特定社債権者が有する特定社債について弁済をし、又は弁済を行わせることを目的として信託会社等に相当の財産を信託しなければならないため（法第154条第5項）、想定外の財産の流出が起きることになる。また、特定社債権者集会の決議については、裁判所の認可を受けなければならない（法第129条第2項、会社法第732条）。

第二に、特定目的借入れを行っている特定目的会社については、社員総会決議に基づく計画変更について、個々の特定目的借入れに係る債権者の同意までは必要とされないが、計画変更が成立した場合には、異議ある債権者に対して、当該特定目的借入れに係る債務を遅滞なく弁済しなければならない。そのため、変更決議を行う社員総会の会日の1ヶ月前までに特定目的借入れに係る債権者に対し、異議申述催告をしなければならない、債権者が反対の旨を書面をもって通知した場合には、社員総会決議前に、計画変更成立後に弁済するに足る財産を信託する必要がある（法第157条）。

第三に、ここで必要となる社員総会決議においては、優先出資社員も議決権を有し（法第152条第3項、第39条第3項）、かつ、議決権を行使することのできる社員の議決権の過半数を有する社員が出席し、出席社員の議決権の3分の2（これを上回る割合を定款で定めた場合にあつては、その割合）以上にあたる賛成を要する（法第60条第3項第7号。いわゆる特別決議。）。さらに、当該計画変更反対の優先出資社員に優先出資買取請求権が認められる（法第154条）。従って、優先出資社員が多数の場合には、やはり手間がかかるし、反対優先出資社員が存在する場合には、計画変更自体が成立したとしても、財産の流出が起きる可能性がある。

これらの理由から、社員総会決議に基づく計画変更手続は実務上はほとんど行われていない。



実務上、よく利用される計画変更方法は、(c)の利害関係人の全員の事前承諾に基づく方法と、(d)のうち、資産流動化計画上未確定とされた事項を、当該計画に記載された確定するための要件及び手続に従って確定したことによる計画変更である（施行規則第79条第2項第2号）。

(b)の軽微変更については、例えば法令変更により計画を変更せざるを得ない場合や、特定資産管理処分受託者の住所変更等、特定目的会社の意思に基づかない変更のような場合に認められる（施行規則第79条第1項）。

### 6.1.3 資産流動化計画変更届出

特定目的会社が資産流動化計画を変更した場合、変更後2週間以内又は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、管轄財務局に資産流動化計画変更届出書（施行規則別紙様式第10号の書式による。）を提出しなければならない（法第9条、施行規則第26条、第29条）。

利害関係人の全員の事前承諾に基づく変更の場合は、この変更届出書（原本のほか、写しを1部用意する。）に、添付書類として、①変更後の資産流動化計画（2部用意する。）、②全利害関係人の事前承諾書の写し、③変更後の各利害関係人宛ての通知書の写し又は公告を行ったことを証する書面（法第151条第4項）を提出する（法第9条第3項、施行規則第30条第3号）。受理されると、変更届出書の写しと変更後の資産流動化計画の1部に受理印を押して返却される。

誤解されやすいのだが、承諾依頼通知と承諾書を添付するのではない。法第151条第3項、第4項の規定によれば、事前に全利害関係人の承諾を得た上で取締役が資産流動化計画を変更し、変更した後に遅滞なく各利害関係人にその旨を通知し、又は公告することになっている。

また、未確定事項の確定手続の履行による変更の場合は、変更届出書（原本のほか、写しを用意する。）のほかに、添付書類として、①変更後の資産流動化計画（2部用意する。）、②当該資産流動化計画に記載された要件を充足し、かつ、当該資産流動化計画に記載された手続を経たことを証する書面、③変更後の各利害関係人宛ての通知書の写し又は公告を行ったことを証する書面を提出する（法第9条第3項、施行規則第30条第4号ロ）。②の書面は、資産流動化計画に記載された手続により異なるが、内容を確定するための手続を取締役の決定によるような場合は、取締役決定書の写しを提出することになる。

## 6.2 事業報告書の提出

特定目的会社は、計画期間中、毎事業年度経過後3ヶ月以内に事業報告書を管轄財務局に提出しなければならない（法第216条、施行規則第100条）。事業報告書の様式は法定されており（施行規則別紙様式第13号）、これに計算書類、事業報告及び利益処分計算書又は損失処理計算書並びにこれらの附属明細書を添付して提出する。

## 6.3 流動化事業の終了

### 6.3.1 流動化事業の終了（業務終了届出・廃業届出の提出）

法第10条は、「特定目的会社は、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したときは、その日から30日以内に、その旨を内閣総理大臣に届け出なければならない。」と規定して、業務終了届出（施行規則別紙様式第11号）を提出することを要求している（法第10条、施行規則第31条）。

業務終了届出の要件として特定資産の処分は規定されていないが、特定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、特定約束手形若しくは特定目的借入れの債務の履行や、優先出資の消却又は残余財産の分配をすることが資産の流動化であると定義されていること（法第2条第2項）からして、業務終了届出の前提としては、特定資産の処分が先行しているはずである。

では、いつまでに業務終了届出を行うべきかについては、債務の履行の完了だけではなく残余財産の分配も含めているため、解散・清算手続のなかで、残余財産が分配されてから30日以内に提出することになる。

仮清算を行う場合は、仮清算手続上の優先出資の消却と残余財産の分配が終了してから30日以内に提出することになろう。仮清算というのは、流動化事業が終わった場合には特定目的会社を解散・清算させるという原則に対する例外的な措置を認める制度であり、箱としての特定目的会社を、新たな流動化計画のために再利用するためのものである。

しかし、特定目的会社において予定通り流動化事業を全うし、かつ、仮清算を行わない場合、特定資産を売却処分し、特定社債、特定目的借入れというデット性の債務を返済した後は、その使命を終えて早期に社員総会決議により解散することが一般的である（法第160条第3号）。その場合、解散の日から30日以内に廃業届出を行わなければならない（法第12条）。他方、前述のように、業務終了届出は、デット性債務の全てが完済されていることを前提として、かつ、優先出資についての残余財産の分配が終了していることが前提となるが、清算手続において残余財産の分配が行われる

ためには最低でも2ヶ月間の債権申出期間を経て債務を返済してからでなければできないため、解散後最短でも2ヶ月以上かかる。従って、上記のような一般的な社員総決議に基づく解散手続を行った場合は、廃業届出を先に行うこととなるが、廃業届出が行われると、当該特定目的会社は、内閣総理大臣が作成している特定目的会社名簿から抹消されるため、それ以降は業務終了届出を行う必要がなくなる。従って、廃業届出だけを行い、業務終了届出はなされないケースも多い。

廃業届出は、特定目的会社が破産により解散したときには破産管財人が、それ以外の解散のときには清算人が、解散の日から30日以内に内閣総理大臣に対して行う（施行規則第33条、施行規則別紙様式第12号。現実には管轄財務局に対して行う。）。破産以外の原因により解散した場合の添付書類は、(i)資産流動化計画に基づく業務を結了する方法を記載した書類、(ii)業務終了届出を先に行っている場合は業務終了届出書の副本、及び(iii)当該特定目的会社の清算人に係る特定目的会社の登記事項証明書又はこれに代わる書面である。(i)の資産流動化計画に基づく業務を結了する方法を記載した書類とは、清算人による財産現況調査に基づく残余財産（およその予定額を記載する。）の分配方法等を記載する。

### 6.3.2 解散事由

法第160条によれば、特定目的会社は次に掲げる事由によって解散する。

- ① 定款で定めた存続時期の満了
- ② 定款で定めた解散の事由の発生
- ③ 社員総会の決議
- ④ 破産手続開始の決定
- ⑤ 解散を命ずる裁判
- ⑥ 内閣総理大臣の発する解散命令
- ⑦ 資産流動化計画に記載し、又は記録する特定資産の譲受け、資産対応証券の発行又は特定目的借入れの実行の不能
- ⑧ その他政令で定める事由の発生

今のところ、⑧の政令で定める解散事由はない。

定款で特定資産の譲渡を解散事由と定めることはできる。社員総会の決議による解散では、特定社債の償還、特定約束手形の支払及び特定目的借入れの弁済が完了した後でなければ解散決議をすることはできないが（法第161条第2項）、定款で特定資産の譲渡を解散事由と定めれば、理屈では、特定社債の償還、特定約束手形の支払及び特定目的借入れの弁済が完了していなくとも解散してしまう。通常、特定資産が処分されると、金銭消費貸借契約上、あるいは特定社債要項上、強制期限前弁済・償還の条項又は期限の利益喪失条項が適用されることになる。特定目的借入れに係る債務、

特定社債債務は、売却処分の実行日以降、契約で規定される営業日までに、売却処分代金より一定の許容される経費を控除した売却手取金から借入れの元本返済、社債の元本償還（及びそれぞれ、未払いの経過利息やブレイクファンディングコストなどの支払があれば、それらも支払われる。）が行われるが、特定資産の処分を定款上の解散事由にしてしまうと、特定目的会社は清算手続に入ってしまうので、債権申出期間を経ないと弁済ができないことになり、金銭消費貸借契約や特定社債要項上の規定を履行することができなくなってしまうので注意が必要である。

なお、資産流動化計画の計画期間は資産流動化計画の必要的記載事項であり、施行令第3条によれば、不動産を特定資産とする場合は最長50年となるが、計画期間の終了は直接的には解散とは連動していない。計画期間は、資産流動化計画に従って、資産の流動化に係る開始期日から優先出資の消却、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までの期間と位置付けられているため（施行規則第12条第1号）、計画期間は、解散・清算手続による優先出資の消却や残余財産の分配完了をも考慮に入れた期間を設定しておくことが必要となる。

### 6.3.3 清算手続

特定目的会社の清算手続は、ほぼ株式会社の清算手続が準用されている。

特定目的会社が解散すると原則として取締役が清算人となり清算手続を行う（法第167条）。但し、定款においてあらかじめ清算人を定めた場合又は社員総会決議において取締役以外の者を清算人に選任した場合は別である。また、解散原因が定款で定めた解散事由の発生、解散を命ずる裁判又は内閣総理大臣の発する解散命令である場合は、利害関係人等の申立てにより裁判所が清算人を選任する（法第167条第4項ないし第6項）。

清算人は、(i)現務の結了、(ii)債権の取立て及び債務の弁済、(iii)残余財産の分配を行う（法第169条）。清算人は、就任後遅滞なく特定目的会社の現況を調査し、財産目録及び貸借対照表を作成し、これらを社員総会に提出しその承認を求めなければならない（法第176条）。清算人は、清算開始後、遅滞なく、債権者に対して2ヶ月以上の一定の期間内に債権申出をするべき旨を官報に公告し、かつ、知れている債権者に各別にこれを催告しなければならない（法第179条第1項、会社法第499条）。

清算人は、債権申出期間内は債務の弁済を原則としてすることができない（法第179条第1項、会社法第500条）。従って、特定目的会社解散後の特定社債の償還、特定約束手形の支払及び特定目的借入れの弁済は、債権申出期間内は、少額の債権、他の債権者を害するおそれのない債権及び担保付債権のいずれかで、かつ、裁判所の許可を受けて行う場合を除きできないことになる。通常は、特定社債の償還、特定約束

手形の支払及び特定目的借入れの弁済は解散前に行われることになる。

清算人は、会社の債務を弁済した後でなければ残余財産の分配はできない（法第179条第1項、会社法第502条）。

清算人は、残余財産の分配後、遅滞なく決算報告書を作成して社員総会における承認を求めることになる（法第179条第1項、会社法第507条）。この決算報告書には貸借対照表が添付され、実務上、清算事務報告書と言われる。

清算事務の終了及び清算事務報告書の社員総会における承認により清算は終了し、当該社員総会の日から2週間以内に清算人は清算終了の登記をする（法第179条第1項、会社法第929条第1号）。

#### 6.3.4 残余財産の分配

特定目的会社の場合には、資産流動化計画に優先出資社員に対する利益の配当又は残余財産の分配方法を規定しなければならない（法第5条第1項第2号イ、施行規則第13条第3号）。優先出資は利益の配当又は残余財産の分配を特定出資者に先立って受ける権利を有するものであるから（法第2条第5項）、利益配当又は残余財産の分配のいずれかの点で特定出資に優先しなければ優先出資とはいえない。逆にいえば、利益配当だけ優先させれば（資産流動化計画で優先出資社員に対する残余財産の分配方法を特定社員と同列にして口数に応じて分配すると規定すれば）、残余財産の分配は、優先出資社員と特定社員間で平等に口数の割合に応じて分配することも可能である（法第178条）。

残余財産の分配方法は1回だけで完了しなければならないものではない。但し、数回に分けて残余財産の分配を行う場合における税務申告の方法については、税務署や税理士に確認すべきである。

## 第7章 主要契約の解説

- 7.1 不動産売買契約書
- 7.2 登録免許税に係る減税証明申請書
- 7.3 不動産取得税に係る減税証明申請書
- 7.4 証明書（減税証明申請書添付書類）
- 7.5 特定資産管理処分委託契約書
- 7.6 優先出資私募取扱契約
- 7.7 優先出資通知書兼引受申込書
- 7.8 優先出資発行に係る取締役決定書
- 7.9 特定社債要項
- 7.10 特定社債私募取扱契約
- 7.11 特定社債総額引受契約
- 7.12 特定目的借入れに係る金銭消費貸借契約

## 7.1 不動産売買契約書

不動産売買契約書	
<p>●●株式会社（以下「売主」という。）及び●●特定目的会社（以下「買主」という。）は、以下のとおり不動産売買契約（以下「本契約」という。）を締結した。</p>	
第1条	<p>（本契約の目的）</p> <p>売主は、別紙1記載の土地（以下「本件土地」という。）及び建物等（以下「本件建物」といい、「本件土地」と「本件建物」を総称して「本件不動産」という。）を買主に売り渡し、買主はこれを買受けた。</p>
第2条	<p>（売買代金）</p> <p>1. 本件不動産の売買代金は登記簿面積を基準とし、総額及びその内訳は以下の通りとする。</p> <p>総 額： 金●●円也</p> <p>うち土地： 金●●円也</p> <p>建物： 金●●円也</p> <p>消費税および地方消費税の合計額：金●●円也</p> <p>なお、本件建物の売買代金には、構築物及び設備の売買代金が含まれる。</p> <p>2. 本件不動産の実際の面積が、登記簿面積と相違することがあっても、売主及び買主は互いに売買代金の増減を請求することができない。</p>
第3条	<p>（境 界）</p> <p>1. 売主は、本件土地の隣地との境界明示を行わないものとする。</p> <p>2. 売主は、第7条第1項に規定する本件不動産の引渡し日において、売主が現に保有する隣地所有者の承諾印（必ずしも実印によるものではない。）のある境界確認書及び官民境界確定証明書を買主に交付する。</p>
第4条	<p>（売買代金の支払い）</p> <p>1. 買主は売主に対し、平成●年●月●日または売主及び買主が別途合意する日（以下「取引実行日」という。）に、第2条に定める売買代金の全額を、第5条に定める所有権の移転、第6条に定める所有権移転登記等及び第7条に定める引渡しと引き換えに支払う。</p> <p>2. 前項の支払は振込または預金小切手をもって支払うものとする。尚、振込の場合は、売主が指定する下記銀行口座に振り込むものとし、振込手数料については買主の負担とする。</p> <p>【振込先】 銀行名 ●●銀行 ●●支店</p> <p>預金種別 普通預金</p> <p>口座番号 ●●</p> <p>名義人 ●●株式会社</p>
第5条	<p>（所有権の移転）</p> <p>本件不動産の所有権は、前条の定めに従い売買代金の全額が売主に支払われるのと同時に、売主から買主に移転する。</p>

留意点
<p>特定目的会社で重要な点は、特定資産が業務開始届出日（業務開始届出書の添付書類として資産流動化計画がある。）までに特定されている必要があることであるが、さらに、その権利の確保ができていないことを書面で示さなければならない点である（SPC法第4条第3項第3号）。即ち、締結済みの不動産売買契約書等の写しを添付する必要があるため、業務開始届出までに不動産等の売買契約を売主（オリジネーター）と締結することが必要である。特定目的会社は業務開始届出を行う前は資産の流動化に係る業務をすることはできないが（SPC法第4条第1項）、取得の準備活動である特定資産の売買契約を締結することはできるし、業務開始届出書に売買契約を添付しなければならないのであるから、締結しておかなければならない。</p> <p>以下では、特定目的会社固有の問題を中心に留意点を記載する。</p>
<p>不動産取引では、契約締結時に手付金や証拠金を支払うことがよくあるが、この資金を調達するために特定目的借入れ以外の一般借入れ（SPC法第211条）をすることはできず、手付金の支払をすることもできる。これらの活動は、SPC法第195条でいう「附帯業務」に該当し、一般借入れの目的が特定資産の取得のための手付金（手付金その他の名義をもって交付し、代金に充当される金銭であって、特定資産の取得のための契約の予約締結後特定目的会社による予約完結権行使前に支払われるものをいう。）の支払である場合には、業務開始届出前に実行することが認められている（SPC法施行規則第94条第3号。長崎幸太郎編著『逐条解説 資産流動化法』（金融財務研究会、2003）399頁）。</p>
<p>特定目的会社では、特に、所有権取得日を確定する明確な合意が必要である。</p> <p>特定目的会社が、締結した不動産売買契約書に基づき取得予定の不動産に関して登録免許税及び不動産取得税の減税措置（租税特別措置法第83条の3、地方税法附則第11条第9項）を受けるためには、財務局長の発行する減税証明書が必要である。当該減税証明書には、特定目的会社が不動産を取得する日が記載されるため（租税特別措置法施行規則第31条の7第1項。当該記載は財務局によりなされる。）、当該減税証明書の交付を申請するためには、申請書に加えて、不動産の所有権の取得日を確認することができるものを添付することが要求される（事務ガイドライン9A-6-1(2)①、9A-6-3(2)①）。通常の不動産売買契約書によくある期限の記載、即ち、取得日に関して「平成20年4月末日までに」と記載されているものは、期限であって取得日そのものではない。この点に関しては、不動産取引の実務貫行として、「平成20年4月末日までに」と記載されている場合は、4月末日に取得されることが通常であるわけだが、租税特別措置法及び地方税法上の減税措置であるがゆえ、字句とおり厳格に解釈される可能性があるため留意されたい。</p>

第6条 (所有権移転登記等)

1. 売主は、第4条の定めに従い売買代金の全額が支払われるのと同時に、本件土地及び本件建物の買主名義への所有権移転登記申請手続に必要な一切の書類を、買主へ交付する。
2. 売主は、第5条の定めに従い本件不動産の所有権が買主に移転するときまでに、第16条(容認事項)に記載された事項を除き、その責任と費用負担において、本件不動産につき、先取特権及び抵当権等の担保権、地上権及び賃借権等の用益権等、差押、仮差押、仮処分並びに滞納処分、公租公課その他の賦課金又は負担金の未納等、名目又は形式の如何を問わず、買主の完全な所有権の行使を阻害する法的及び物的な一切の負担及び制限を除去ないし抹消し、かつ第三者の占有がない状態で、瑕疵のない完全な所有権を買主に移転しなければならない。
3. 第1項の登記申請手続に要する費用のうち、本件土地及び本件建物の買主名義への所有権移転登記申請手続に要する費用は買主の負担とする。ただし、本件土地及び本件建物の買主名義への所有権移転登記申請手続を行うに際して、登記名義人変更登記手続及び保存登記手続が必要な場合、当該登記手続に要する費用は売主の負担とする。

第7条 (引渡し)

1. 売主は、第2条の売買代金の全額が支払われるのと同時に、本件不動産を、買主に現状有姿(残置物等を含むが、法令上売主に保管義務があるもの及び撤去に過分の費用を要する残置物については引渡し前に売主が撤去するものとする。)にて引渡すものとする。但し、売主は、引渡しに先立って、法令上売主に保管義務があるもの及び撤去に過分の費用を要する残置物の撤去に加え、本件不動産内の什器備品及び残置物をでき得る限り撤去するよう努めるものとする。
2. 買主は、前項による引渡しを受けた後は、本件不動産内の残置物等を自由に処分することができる。なお、本項により買主が処分した残置物等に関していかなる事象が発生しようとも、買主はその責任を負わず売主が自己の責任と費用において解決するものとする。
3. 売主は、取引実行日において現に保有する本件不動産に関する建築確認通知書、検査済証、竣工図等建物建築図書一式、本件不動産に関する一切の書類を買主に引渡すものとする。
4. 売主は、取引実行日までに(取引実行日を含む)、本件不動産の引渡しに必要な手続(所有権移転登記手続、建物関係書類・鍵の引渡しを含む。)を、買主と協力して行うものとする。
5. 前項の建物の表示登記を行う場合の手続に要する費用は、買主が負担するものとする。

第8条 (売主の表明及び保証)

1. 売主は、買主に対して、以下の各号の事項が、本契約締結日及び取引実行日において真実に相違ないことを表明及び保証する。
  - (1) 売主は、日本法に基づき適式に設立され、有効に存続する株式会社である。売主は、本契約を締結し、これに基づく権利を行使し、義務を履行する権利能力及び行為能力を有する。
  - (2) 売主は、本契約を締結し、これに基づく権利を行使し、義務を履行するために、法令及び定款、社内規則に基づき必要な一切の内部手続を適法かつ適正に完了している。
  - (3) 本契約を売主が締結し又は売主がこれに基づく権利を行使し、若しくは義務を履行することは、売主に対して適用のある一切の法令、売主の定款、取締役会規則その他の社内規則又は売主を当事者とする契約の違反又は債務不履行事由とはならない。
  - (4) 本契約は、その締結により、売主の適法、有効かつ拘束力を有する義務を構成し、かつ、その条項に従い執行可能なものである。
  - (5) 売主による本契約及び本契約において売主により締結・交付されるものとされている全ての文書に基づく義務の履行に重大な悪影響を及ぼした又は及ぼす虞のある売主に対する判決、決定若しくは命令はなく、売主による本契約及びかかる文書に基づく義務の履行に重大な悪影響をおよぼした又はおよぼす虞のある売主に対する訴訟、裁判、調査その他の法的手続又は行政手続が裁判所若しくは政府機関に係属し又は政府機関により行われておらず、売主の知る限り、提起又は開始される虞もない。

特定資産が現物不動産の場合、特定目的会社は所有権の移転の登記に係る登録免許税と不動産取得税の減税措置を受けうるため、これを利用しようとする場合が大半である。不動産取得税については申告税であり、特定資産の取得後に申告すれば足りるので、業務開始届出との関係で問題になることは少ないが、所有権の移転の登記に係る登録免許税については、所有権移転登記申請時に、法務局に、財務局長が発行する登録免許税の軽減措置の適用がある旨の証明書を提示しなければならない(租税特別措置法施行規則第31条の7)。ところが、減税証明申請をしてから減税証明書の発行までは相当程度の時間を要する。一般に、1、2物件で、かつ、筆数が少なければ2週間程度で発行してもらえるが、区分所有物件で部屋数が多かったり、筆数が多かったり、財務局が混雑している時期だとそれ以上の時間がかかる場合もある。減税証明申請は業務開始届出後でなければすることができないため、事前にどの程度の時間が必要か財務局に確認の上、減税証明書の必要な時期に間に合うよう逆算して業務開始届出をしなければならない。



- (6) 売主による本契約の締結及び履行は、正当な目的に基づきなされるものであり、売主の詐害的な意図又は不法な原因若しくは目的に基づきなされるものではない。又、売主による本契約の締結は、売主の債権者を害するものではなく、否認又は詐害行為による取消等の対象とならない。本件不動産の売買代金は、何らの利害関係のない売主及び買主間において交渉を経て合意された相当の対価であり、本件不動産の処分等この契約に定める取引により、売主において隠匿、無償の供与その他の売主の債権者を害する処分（以下「隠匿等の処分」という。）をするおそれはない。売主は、本件不動産の売買代金等本契約に定める取引によって取得する財産について、隠匿等の処分をする意思を有していない。
- (7) 売主は、本契約に基づく本件不動産の担保目的によらない真正な売買による譲渡を意図している。又、売主はかかる本件不動産の担保目的によらない真正な売買による譲渡に関し、これと矛盾する手続を行っていない。
2. 売主は、買主に対して、本件不動産に関し以下の各号の事項が、本契約締結日及び取引実行日において真実に相違ないことを買主に対し表明及び保証する。
- (1) 本件不動産に関する一切の権利は、売主のみに帰属し、売主のみが本件不動産に関する一切の処分権限を有し、かつ本件不動産の所有権にかかる対抗要件を具備している。
- (2) 本件不動産には如何なる負担（不動産質権、譲渡担保権、抵当権、根抵当権、仮登記担保権、差押、仮差押、保全差押、仮処分、第三者の買取権、第三者の管理・運営権、第三者の占有その他形式の如何を問わない。ただし、第16条（容認事項）に記載された事項を除く。）も存在しておらず、また、売主は、第三者に対する譲渡、担保設定、第三者の貸借権その他の利用権の設定、その他買主の権利に損害を及ぼす又はそのおそれのある処分を一切行っておらず、かつ、売主が第三者のためにそのような処分を行う義務を負っていない。本契約により、本件不動産の所有権は以上の負担なく売主から買主に移転する。
- (3) 本件不動産に関して本件不動産上の権利の完全なる行使を阻害するような判決、決定、命令又は裁判上の和解はなく、また本件不動産に係る訴訟その他の法的手続若しくは行政手続が裁判所若しくは政府機関に係属しておらず、また、売主の知る限り、係属する虞もない。
- (4) 本件不動産に対する固定資産税その他の公租公課その他の賦課金は、納付期限の到来しているものは全て適時に支払われており、支払時期を徒過して滞納しているものはない。
- (5) 売主は、買主に対し、本件不動産に関して売主が保有する公図、登記簿謄本、及び評価証明書並びに公課証明書を提供しており、提供した文書は原本又はその真実かつ正確な写しであり、また提供した情報は真実かつ正確なものである。
- (6) 第16条に定める容認事項を除き、敷地の境界について、隣接する土地の所有者又は占有者との間で、訴訟、調停、仲裁その他の法的手続又は紛争解決手続は一切存在せず、隣地の所有者又は占有者から境界につき、クレーム、異議、不服、苦情はなく、売主の知る限りその虞もない。第16条に定める容認事項を除き、本件不動産に対する隣地の建物又は構造物による不法な侵害及び隣地に対する本件建物による不法な侵害は一切存在しない。
- (7) 第16条に定める容認事項を除き、本件不動産には都市計画道路その他都市計画決定のなされた都市施設の敷地は含まれていない。また、本件不動産には土地収用、土地区画整理事業、都市再開発事業その他類似の手続は行われておらず、また、その予定もない。
- (8) 第16条に定める容認事項を除き、売主の知る限り、本件不動産から有害物質が排出されておらず、また本件不動産において有害物質の処分は実施されていない。売主は、本件不動産につき行政機関、裁判所その他の第三者から環境法規（条例及び当局のガイドラインを含む。以下、同様。）違反に関する通知を受けていない。
3. 本条に定める売主の表明及び保証に関し、誤りがあり又は不正確であったことが判明した場合には、売主は、直ちに買主に対してその旨書面により通知するものとする。
4. 売主は、買主が、第1項及び第2項における売主の表明及び保証に依拠して本契約を締結するものであることを了解している。売主は、前項に定める表明及び保証の違反を直接的な原因として買主が損害等を被り又は負担した場合には、かかる損害等を補償する。

第9条 (買主による表明及び保証事項)

1. 買主は、売主に対して、以下の各号の事項が、本契約締結日及び取引実行日において真実に相違ないことを表明及び保証する。
  - (1) 買主は、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）に基づき適法に設立され、有効に存在する特定目的会社であり、自己の財産を所有し、現在従事している事業を執り行い、本契約を締結し、かつ、本契約上の義務を履行するために必要とされる完全な能力及び権利を有している。
  - (2) 本契約で別途明確に定める場合及び資産の流動化に関する法律に基づく届出を要する事項を除き、買主における本契約の締結及びその条項の履行並びに本契約において企図される取引の実行は、特定目的会社としての買主の目的の範囲内の行為であり、買主はかかる本契約の締結及び履行並びに当該取引の実行につき、法令及び買主の内部規則において必要とされる一切の手続を履践している。
  - (3) 本契約は、その締結により、買主の適法で有効かつ拘束力を有する義務を構成し、かつ、その条項に従い執行可能なものである。
  - (4) 買主の財務及び経営の状況又は買主による本契約の締結及びその条項の履行並びに本契約において企図される取引の実行に関連し、これらに重大な悪影響を及ぼすようないかなる訴訟、仲裁、調停又は行政上の手続も係属していない。
  - (5) 買主は、破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始又は特定調停の申立を自らしておらず、また、第三者にされていない。
2. 買主は、売主が、前項における買主の表明及び保証に依拠して本契約を締結するものであることを了解している。買主は、前項に定める表明及び保証の違反を直接的な原因として売主が損害等を被り又は負担した場合には、かかる損害等を補償する。

第10条 (実行前提条件)

1. 売買の実行に際しての買主の義務は、以下の各号すべての条件の充足を前提条件として発生する。売買の実行前提条件の一つが充足されなかった場合又は充足されることが明らかになった場合は、買主は、本契約を解除することができるものとする。但し、買主の責めに帰すべき事由により売買の実行前提条件が充足されなかった場合は、この限りでない。なお、買主は、当該条件を放棄することができる。
  - (1) 本契約締結日及び取引実行日において、売主による本契約上の表明及び保証事項がすべて真実かつ正確であること。
  - (2) 売主が買主に対し以下の書類を交付していること。
    - ① 売主から買主への本件不動産の所有権移転の登記の申請に必要なすべての書類及び情報
    - ② 売主が現に保有している本件不動産に関する官公庁に対する許認可及び届出関係書類、本件不動産に関する一切の書類、その他売主買主が別途合意する書類の原本又は原本の写し
    - ③ 売主の登記事項証明書、印鑑証明書並びに本契約の締結及び履行を承認したことを証する売主の取締役会議事録若しくは社員総会議事録又はこれらに準じるもの
    - ④ その他、売主及び買主が別途合意する書類
2. 前項に定める売買の実行前提条件が充足されず、売買の実行に至らなかった場合には、売主及び買主は夫々に損害が発生した場合にも、互いにその損害の賠償を請求しないものとする。

第11条 (公租公課等の精算)

1. 本件不動産についての公租公課、賦課金、負担金等は、宛名名義の如何にかかわらず、引渡しの前日までは売主の負担とし、引渡し日以後の分は買主の負担とする。
2. 前項の計算において固定資産税と都市計画税の負担の起算日は4月1日とする。
  - (1) 平成●年度分については、平成●年度の支払税額を基準にして計算を行い精算することとし、平成●年度の納税については売主が行うこととする。
  - (2) 売主及び買主は上記(1)において、平成●年度の納税額と既に受領済みの精算金額が相違することがあっても双方増減の請求はしないこととする。
3. 買主は、建物に関する固定資産税・都市計画税の精算金を売主に支払うときは、精算金の5%相当額を精算金に係わる消費税および地方消費税の合計額として、前項の精算金とともに売主に支払うものとする。
4. 本条第1項に規定する売主負担分について、売主の未納付分が買主に請求された場合には、売主は自己の責任と費用負担において処理するものとする。

第12条 (瑕疵担保責任等)

売主は、本契約締結時において存在する本件不動産の隠れたる瑕疵（PCB、アスベスト、土壌汚染（油分を含む。）、地中障害物等を含む。）及びかかる瑕疵があることを原因として生じた一切の損害、損失、費用又は責任（第三者からの請求によるものを含む。）につき、一切の責任を負わないものとする。

第13条 (債務不履行による契約の解除)

1. 売主又は買主のいずれか一方が本契約の各条項のいずれかにつき違反をしたときは、相手方たる当事者は、違反した当事者に対し、相当の期間を定めた義務の履行を催告したうえ、なお違反した当事者が当該期間内にかかる違反行為を是正しない場合には、本契約を解除することができる。ただし、当該期間内に当該違反を是正することが不可能であることが明らかな場合には、相手方たる当事者は、催告を経ずして直ちに本契約を解除することができるものとする。  
本契約を解除した場合、相手方たる当事者は、違反した当事者に対し、違約金として売買代金の20%相当額を請求することができる。
2. 前項の場合、違約金を次の通り速やかに精算する。
  - (1) 売主が違約したときは、売主は買主に領収済みの金員に違約金相当額を付加して支払わなければならない。
  - (2) 買主が違約したときは、売主は買主に領収済みの金員から違約金相当額を控除して、速やかに残金を無利息にて返還しなければならない。  
ただし、違約金相当額が受領済みの金員を上回るときは、買主は売主にその差額を支払わなければならない。
3. 売主または買主は、第1項の解除に伴い違約金を超える損害が発生したときでも、違約金を超える金額については請求することができない。また、その損害が違約金より少ない金額のときでも違約金の減額を求めることができない。

この売買契約は、特定目的会社が買主になる契約であるが、もし売主が宅地建物取引業者である場合には、売主は宅地建物取引業法上、瑕疵担保責任を全面的に排除する特約を置くことはできないと解される。資産流動化法第204条は、「宅地建物取引業法の規定は、業務開始届出を行った特定目的会社には、適用しない。」と規定しているが、これは、買主たる特定目的会社を宅地建物取引業者とみなす規定ではなく、特定目的会社の行う不動産の売買に関しては特定目的会社に関しては宅地建物取引業法上の規制、例えば、認可の取得は不要とする趣旨と解されている。従って、宅地建物取引業者同士の売買にあたらなないので、宅地建物取引業法第40条の瑕疵担保責任に関する特約の制限の適用を受ける。

反対に特定目的会社が売主となる場合において、通常はまもなく解散する会社であるので、実質的に瑕疵担保責任を負えないという問題がある。特定目的会社の場合には、宅地建物取引業法上の瑕疵担保に関する規制の適用は受けられないため、瑕疵担保については特約で排除できるが、仮に特約で排除しなかったとしても（この場合は売買契約に何も記載していない場合は、民法第570条の瑕疵担保責任を負うことになる。）、実質的には解散してしまえば意味がないということになる。

第14条 (危険負担)

1. 本件不動産が、第5条の所有権移転の時までに天災地変その他売主又は買主のいずれの責めに帰すべからざる事由によりその全部又は一部が滅失若しくは毀損した場合は、以下の定めに従うものとする。
  - (1) 本件不動産の全部が滅失した場合、本契約は当然に失効する。但し、滅失が建物のみである場合には、本項(2)及び(3)の定めに従うものとする。
  - (2) 本件不動産の一部が滅失、または全部若しくは一部が毀損若しくは減耗し、これらにより買主が本契約締結の全部または一部の目的達成に悪影響を与えると認める場合には、売主及び買主は、誠意をもって対応策を協議するものとする。
  - (3) 前号の規定に拘らず、本件不動産の全部若しくは一部が滅失、毀損又は減耗し、これらにより本契約締結の全部または一部の目的を達成することができない場合、又は、前号の協議が調わなかった場合には、売主又は買主は、本契約の全部または一部を解除することができるものとする。
2. 前項の場合、売主及び買主は、相互に前項各号に定める事由を原因として生ずる損害の賠償その他何らの請求も行わない。

第15条 (遅延損害金)

売主又は買主が本契約に基づく金銭債務の支払を怠った場合には、当該違反した当事者はその支払いに際し、各支払期日の翌日からその完済に至るまでの間について年利14%の割合により算出される遅延損害金を付さなければならない。

第16条 (容認事項)

買主は、本件不動産につき、平成●年●月●日付重要事項説明書に記載された内容を了承したうえでこれを買受けるものとし、当該容認事項記載の事由について後日いかなる問題が発生しても売主に対し一切の異議・苦情・金銭の請求等を申し出ないものとする。

第17条 (守秘義務)

売主及び買主は、適用法令、行政機関の要請により必要とされる場合、本契約に関して必要な場合その他当事者で合意する場合を除き、本契約若しくは本契約に関連する契約に基づき、又はこれらに関連して知り得た相手方当事者に関する情報（既に公知となっている情報、本契約締結後公知となった情報を除く。）を第三者（買主の貸付人、貸付を検討している者及び買主への出資を検討している投資家その他買主の資金調達に関して必要とされる場合を除く。）に開示せず、かつ、本契約又は本契約に関連する契約の目的以外に利用しない。

第18条 (資産の流動化に関する法律に基づく業務開始届出書の提出・告知義務)

1. 買主は、取引実行日までに、資産の流動化に関する法律第4条に規定する業務開始届出手続を完了し、その他買主が本契約に基づき本件不動産を購入するために必要な同法上の手続の全てを履行するものとする。
2. 売主は、資産の流動化に関する法律第199条に基づき、特定資産である本件不動産にかかる資産対応証券に関する有価証券届出書等（金融商品取引法（昭和23年4月13日法律第25号）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。）に記載すべき重要な事項について、買主に対し告知するものとする。

第19条 (印紙代の負担)

本契約書に貼付する印紙の代金は、売主及び買主がそれぞれ負担するものとする。

第20条 (準拠法及び合意管轄)

1. 本契約は日本法に準拠し、これに従い解釈される。
2. 本契約に関して争いが生じた場合には、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。

第21条 (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については、売主及び買主は、互いに誠意をもって協議するものとする。

以上、本契約の締結を証するため、本書2通を作成し、売主及び買主が記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

売 主

買 主

宅地建物取引業法第37条にもとづき記名押印いたします。

立会人

SPC法第199条は、「特定目的会社は、資産流動化計画に従い特定資産を譲り受けようとする場合において、その譲受けに係る契約書に、当該特定資産の譲渡人が、当該特定資産に係る資産対応証券に関する有価証券届出書等に記載すべき重要な事項につき、譲受人たる当該特定目的会社に告知する義務を有する旨の記載がないときは、当該特定資産を譲り受けてはならない。」という規定を置いている。「有価証券届出書等」には、有価証券届出書（当該有価証券届出書に係る金融商品取引法第5条第4項に規定する参照書類を含む。）の他に、目論見書、有価証券報告書及びその添付書類、半期報告書、臨時報告書、訂正書類が含まれる（SPC法施行規則第89条）。

必ずしも法文と同様の文言にまでする必要はないが、売買契約中に、売主が実質的に同様の内容の告知義務を負う旨の記載が必要となる（事務ガイドラインでも同様の記載がなされているかがチェック項目になっている。）。ここで、有価証券届出書等に記載すべき重要な事項とは何かが問題となるが、その前に、そもそも有価証券届出書等を提出するような公募形式で資産対応証券を発行しない特定目的会社についても、上記告知義務は必要なかが問題となるが、これは公募私募の別なく必要であると解釈されている。

このような告知義務をおいているのは、有価証券届出書等の作成主体は特定目的会社であるところ、資産流動化の器としての特定目的会社には一般の事業法人のような調査能力が期待できないため、関係者から情報を提供してもらい、それを有価証券届出書等に反映して投資家に情報開示をするためである。

そこで売主として告知すべき重要な事項であるが、売主としての告知義務だから、当該不動産のあらゆる状況について告知する義務を負うわけではない。また、有価証券届出書等に記載する対象不動産の状況については、資産の管理の概況（賃貸借状況や一般的管理状況）が中心であり、特定目的会社による資産の管理については、別途指定される特定資産管理処分業務受託者に対し、SPC法第200条により、「資産対応証券に係る有価証券届出書等に記載すべき受託した資産の管理及び処分に関する重要な事項につき知った事実を、遅滞なく委託者に通知すること」という義務を課している。

従って、一般論としては、「当該特定資産の譲渡人」として告知する内容は、上記の特定資産管理処分業務受託者が告知すべき事項とは異なり、対象不動産の売主として、特定目的会社に売渡した対象不動産の形状の変更や瑕疵（例えば物理的な瑕疵である土壌汚染や法律的な瑕疵である制限的権利の存在）が新たに発見された場合に、それらを特定目的会社に告知するような事態が典型例として考えられる。

特定目的会社は、業務開始届出前に特定資産の売買契約を締結することができるが、特定資産を取得することまではできないので、契約締結日と決済日を分ける必要がある（同じ日に契約を締結して、その写しを添付して業務開始届出を提出し、無事受理されて、その後に決済をするという方法で同日にすることも理論的には考えられるが、受理されないリスクがある。）。業務開始届出が受理されない限り不動産の取得はできない。

売主又は売主が法人である場合はその役員は、特定目的会社の取締役及び監査役の欠格事由にあたるので（SPC法第70条第1項第7号、第72条第2項）、個人の売主又は売主が法人である場合の役員が特定目的会社の取締役又は監査役に就任している場合には、その売主とは売買契約を締結できないことに留意する必要がある。

本件不動産の表示

<本件土地の表示>

所 在	地 番	地 目	地 積

<本件建物の表示>

所在	家屋番号	種類	構造	床面積

7.2 登録免許税に係る減税証明申請書

登録免許税に係る減税証明申請書

別紙様式 6 (日本工業規格 A4)

証 明 申 請 書

平成 年 月 日

関東財務局長 殿

申請者 本店  
商号 ●●特定目的会社  
取締役 ●●●● 印

●●株式会社との間の平成●年●月●日付不動産売買契約書に基づく別紙記載の不動産に関する所有権の移転の登記につき、租税特別措置法第 83 条の 3 第 1 項の規定の適用を受けたいので、租税特別措置法施行規則第 31 条の 7 第 1 項に規定する事項を証する書類の交付を申請します。

添付書類：不動産売買契約書（写）等、申請者による当該登記に係る不動産の所有権の取得日を確認することができるもの  
：租税特別措置法第 83 条の 3 第 1 項第 2 号の要件を満たすことを証する書面

---

証 明 書

- 申請者は、租税特別措置法（以下「法」という。）第 83 条の 3 第 1 項第 1 号に掲げる要件を満たしている特定目的会社である。
- 申請者による●●株式会社からの別紙記載の不動産の取得は、法第 83 条の 3 第 1 項に規定する資産の流動化に関する法律第 2 条第 4 項に規定する資産流動化計画に基づくものであり、取得する当該不動産は、法第 83 条の 3 第 1 項に規定する特定不動産に該当し、以下のとおり同項第 2 号に掲げる要件を満たしている。
 

(1) 同号イに該当する場合	100分の
(2) 同号ロに該当する場合	100分の
(当該不動産取得前	100分の
- 申請者の上記 2. に係る特定不動産の取得日は平成 年 月 日であり、この証明書により法第 83 条の 3 第 1 項の規定の適用を受けることができる期限は平成 年 月 日である。

以上のとおり証明する。

平成 年 月 日

関東財務局長 印

留意点

特定資産が現物不動産の場合、特定目的会社は所有権の移転の登記に係る登録免許税と不動産取得税の減税措置を受けることができる。そのためには、管轄財務局の発行する登録免許税及び不動産取得税の軽減に係る証明書を取得する必要がある。減税証明申請は、業務開始届出後、管轄財務局長宛に事務ガイドラインにて指定された様式の証明申請書を提出することにより行う。この減税証明申請書の様式は、関連税法の改正等により、書式や引用条項が変更されることがよくあるので、その都度最新のものを確認する必要がある。

申請の際、以下の各書類を添付する必要がある。

- 申請者による当該申請に係る不動産の所有権の取得日を確認することができるもの、また、開発による取得の場合は、当該申請に係る不動産の取得日を確認できるもの（不動産売買契約の写し等。この点の解説は 7.1 「不動産売買契約書」を参照）
- 特定不動産の価額の合計額及び特定資産の価額の合計額を明記し、特定不動産の割合が 100 分の 75 以上となることを取締役名で証明した書面（租税特別措置法第 83 条の 3 第 1 項第 2 号、地方税法施行令附則第 7 条第 6 項、7.4 「証明書」を参照）

申請を受けた財務局は、以下の事項を確認の上、証明書を発行する。

- 申請者が、業務開始届出を行った特定目的会社であること
- 当該届出時に提出された資産流動化計画に資産対応証券（優先出資、特定社債、特定約束手形）を発行する旨の記載があること
- 当該届出時に提出された資産流動化計画に特定不動産の価額の合計額の当該特定目的会社が保有する特定資産の価額の合計額に占める割合（「特定不動産の割合」という。）を 100 分の 75 以上とする旨の記載があること
- 当該届出時に提出された資産流動化計画において特定目的借入れについての定めがあるときは、当該特定目的借入れの借入先が特定出資をした者ではないこと
- 申請の対象となる不動産が特定不動産に該当し、以下のいずれかの要件を満たすものであること
  - イ 特定不動産の割合が 100 分の 75 以上であること
  - ロ 特定目的会社が事務ガイドラインに従い証明を受けようとする不動産を取得することにより、特定不動産の割合が 100 分の 75 以上となること
- 当該不動産の取得日が、添付書類により確認できる日付であること

不動産取引においては、取得日に所有権移転登記申請を行うケースが大半であるが、登録免許税の軽減措置を受けるには、所有権移転登記申請の際に証明書の原本を添付する必要がある。減税証明書の取得には、申請書を出してから平均して 2 週間程度かかるので（筆数が多い場合や、混雑している場合にはもっとかかることもあるので、都度財務局に確認が必要である。）、その時間を見越して業務開始届出をしなければならない。

なお、登録免許税の減税は所有権移転登記又は質権若しくは抵当権の移転登記の場面に限られるので、開発型の案件のように特定目的会社が建物を原始取得する場合（特定目的会社が自ら表示登記と保存登記を行う場合）には、租税特別措置法上の登録免許税の軽減措置の適用はない。

(別 紙)

[不動産の表示]

<土地>

土地の所在	地 番	地 目	地 積

<建物>

建物の所在	家屋番号	種類	構造	床面積

(注) 表示内容については、いずれも登記簿の記載に合わせて記載する。

以 上



7.3 不動産取得税に係る減税証明申請書

不動産取得税に係る減税証明申請書							
別紙様式 8	(日本工業規格 A4)						
証 明 申 請 書							
平成 年 月 日							
関東財務局長 殿							
申請者	本店						
	商号 ●●特定目的会社						
	取締役 ●●●● 印						
<p>●●株式会社との間の平成●年●月●日付不動産売買契約書に基づく別紙記載の不動産に関する不動産取得税につき、地方税法附則第 11 条第 9 項の規定の適用を受けたいので、地方税法施行規則附則第 3 条の 2 の 8 に規定する事項を証する書類の交付を申請します。</p>							
<p>添付書類：不動産売買契約書（写）等、申請者が当該申請に係る不動産の所有権の取得日を確認することができる書面。また、開発による資産の取得の場合には当該申請に係る不動産の取得日を確認することができる書面。 ：地方税法施行令附則第 7 条第 6 項の要件を満たすことを証する書面</p>							
証 明 書							
<p>1. 申請者は、地方税法（以下「法」という。）施行令附則第 7 条第 5 項に掲げる要件を満たしている特定目的会社である。</p> <p>2. 申請者による別紙記載の不動産の取得は、法附則第 11 条第 9 項に規定する資産の流動化に関する法律第 2 条第 4 項に規定する資産流動化計画に基づくものであり、取得する当該不動産は、以下のとおり法施行令附則第 7 条第 6 項の要件を満たす特定目的会社が行うものである。</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(1) 同項 1 号に該当する場合</td> <td style="padding-left: 20px;">100 分の</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(2) 同項 2 号に該当する場合</td> <td style="padding-left: 20px;">100 分の</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">(当該不動産取得前</td> <td style="padding-left: 40px;">100 分の )</td> </tr> </table> <p>3. 申請者が上記 2. に係る不動産の取得日は平成 年 月 日である。</p>		(1) 同項 1 号に該当する場合	100 分の	(2) 同項 2 号に該当する場合	100 分の	(当該不動産取得前	100 分の )
(1) 同項 1 号に該当する場合	100 分の						
(2) 同項 2 号に該当する場合	100 分の						
(当該不動産取得前	100 分の )						
<p>以上のとおり証明する。</p>							
平成 年 月 日	関東財務局長 印						

留意点
<p>留意点については、基本的に登録免許税に係る減税証明申請書と同様である。</p>
<p>申請の際、申請者による当該申請に係る不動産の所有権の取得日を確認することができるもの、また、開発による取得の場合は、当該申請に係る不動産の取得日を確認できるものを提出する必要があるが、開発型の案件において、開発建物の不動産取得税の軽減措置を受けるための申請をする場合は、不動産の所有権の取得日を確認することができる書面として、引渡日の記載のある請負契約のほか、引渡証の提出を要求されることがある。</p>

(別紙)

[不動産の表示]

<土地>

土地の所在	地番	地目	地積

<建物>

建物の所在	家屋番号	種類	構造	床面積

(注) 表示内容については、いずれも登記簿の記載に合わせて記載する。

以上

7.4 証明書（減税証明申請書添付書類）

証明書（減税証明申請書添付書類）

証明書

当会社の有する資産流動化に関する法律第2条第1項に定める特定資産の価額の合計額のうち、不動産（宅地建物取引業法の宅地又は建物をいいます。）、不動産の賃借権、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信託の受益権（以下「特定不動産」といいます。）の価額の合計額の占める割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）は、下記のとおり、100分の75以上であることを証明致します。

記

特定資産の価額の合計額	金●●円（税除く。）
特定不動産の価額の合計額	金●●円（税除く。）
特定不動産の割合	100分の●●

平成 年 月 日

●●特定目的会社

取締役 ●●●● 印

留意点

登録免許税及び不動産取得税の減税証明申請の際、特定不動産の価額の合計額及び特定資産の価額の合計額を明記し、特定不動産の割合が100分の75以上となることを取締役名で証明した書面（租税特別措置法第83条の3第1項第2号、地方税法施行令附則第7条第6項）を提出する必要がある。この証明書はその記載例である。

7.5 特定資産管理処分委託契約書

特定資産管理処分委託契約書

●●特定目的会社（以下「甲」という。）と●●株式会社（以下、「乙」という。）とは、別紙物件目録記載の土地及び建物（以下「特定資産」と総称する。）の管理及び処分に関し、資産の流動化に関する法律（以下「法」という。）第 200 条に基づき、甲を委託者、乙を受託者として、以下のとおり合意する（以下「本契約」という。）。

第1条 (管理・処分の委託)

甲は、特定資産の管理及び処分に関し、次の各号に定める業務（以下「本業務」という。）を乙に委託し、乙はこれを受託した。

- (1) 特定資産の管理に関する業務
  - 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
  - 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
  - ③ テナント等からの苦情等への対応
  - 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
  - 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
  - ⑥ 甲に対する賃貸状況の報告
  - 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
  - ⑧ 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。）
  - ⑨ その他上記各号に関連する一切の業務
- (2) 特定資産の処分に関する業務
  - ① 特定資産の処分の時期・方法等に関する助言
  - ② 売却のために必要な営業用資料の作成
  - ③ 売買契約書・重要事項説明書等の作成
  - ④ 売却のために必要な修繕・改善工事の実施に関する業務
  - ⑤ 購入見込客への物件紹介
  - ⑥ 購入見込客との売買条件交渉
  - ⑦ 売買契約の締結に関する業務
  - ⑧ 物件の引渡、売買代金の請求及び入金確認
  - ⑨ 甲に対する上記②から⑧までの処分業務遂行状況の報告
  - ⑩ 販売仲介業者、代理業者等を通じての特定資産の販売委託に関する業務
  - ⑪ その他上記各号に関連する一切の業務

留意点

特定目的会社は証券化を行うための器にすぎないことから、事業法人のように自ら従業員を雇用して特定資産の管理運用することは予定されておらず、SPC法第200条第1項で「特定目的会社は、特定資産（信託の受益権を除く。以下この条において同じ。）の管理及び処分に係る業務を行わせるため、これを信託会社等に信託しなければならない。」と規定され、特定資産の管理処分業務を外部委託することが強制されている。

管理処分業務の委託先は、第一次的には信託会社等（信託会社及び信託業務を営む銀行その他の金融機関（SPC法第33条第1項））であるが、特定資産が不動産の場合には、特定資産の譲渡人（オリジネーター）又は「当該資産の管理及び処分を適正に遂行するに足りる財産的基礎及び人的構成を有する者」に委託することができる（SPC法第200条第3項）。

ここでいう財産的基礎及び人的構成の客観的基準はないが、特定資産が不動産の場合に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ことが必要とされている（SPC法第203条。同条は「不動産の売買、交換又は賃貸に係る業務」について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ことを要求するものであるが、これらの業務は「管理及び処分に係る業務」に該当する。）。結果的に、最低限、法人であり、宅地建物取引業の免許を受けていること、関連法規による処罰を受けていないことが必要となっている。

業務開始届出の際には、調印済みの特定資産管理処分委託契約書の写しを添付書類として提出しなければならないので（SPC法第4条第3項第4号）、この契約は業務開始届出までに締結する必要がある。

特定目的会社が現物不動産を取得した上でSPC法第200条第3項に従い管理処分業務を不動産会社等に委託する場合が本例である。業務委託なので信託とは異なる。特定目的会社が現物不動産を取得して信託設定する場合には、特定目的会社が当初委託者となって信託契約を信託銀行等と締結することになるので、管理処分委託契約ではなく不動産管理処分信託契約となる。

特定目的会社が不動産信託受益権を直接第三者から取得する場合には、信託契約が既に締結されているので、本例のような書面は不要であるが、代わりに業務開始届出書の添付書類として、当該信託に係る契約又はその予約の契約書の副本又は謄本（当該契約書の副本又は謄本を提出できない場合は、当該信託に係る契約の契約書案）を提出する。この信託契約書には、「当該信託の受託者が当該信託に係る信託財産の管理及び処分に関する重要な事項（当該特定目的会社が当該資産流動化計画に従い発行する資産対応証券に係る有価証券届出書等に記載すべき事項を含むものに限る。）につき知った事実を遅滞なく受益者に通知する義務を有する」旨を記載しなければならないが、この記載がないときは、当該信託契約に係る受益権を譲り受けてはならないこととされている（SPC法第201条。この場合の通知義務の対象資産は信託財産である不動産そのものである。）。この信託受託者の通知義務は本例第7条に対応するものである。

また、具体的な特定資産管理処分業務の内容によるが、金融商品取引業者のうち、第一種金融商品取引業者又は投資運用業者が不動産の管理処分業務を受託する場合、これらの業務は金融商品取引法第35条第2項第4号に規定する「宅地建物取引業法第2条第2号に規定する宅地建物取引業又は同条第1号に規定する宅地若しくは建物の賃貸に係る業務」や、同項第7号、金融商品取引業等に関する内閣府令第68条第14号に規定する「不動産の管理業務」、同条第19号に規定する「有価証券又はデリバティブ取引に係る権利以外の資産に対する投資として、他人のために金銭その他の財産の運用を行う業務」等に該当する可能性があり、該当する場合には当該金融商品取引業者は届出が必要となるので、留意が必要である（金融商品取引法第35条第3項）。

第2条 (委託期間)  
1. 本業務の委託期間は、●年●月●日から●年●月●日とする。  
2. 前項の委託期間満了の3ヶ月前までに甲乙のいずれからも何等の意思表示が無い場合は、本契約は同一条件をもって更に1年間更新されるものとし、以後も同様に特定資産のすべてを資産流動化計画に従い甲が処分する日まで更新されるものとする。

第3条 (善管注意義務)  
乙は、善良なる管理者としての注意義務をもって、本業務を遂行しなければならない。

第4条 (分別管理)  
乙は、特定資産を自己の固有財産その他の財産（乙が第三者から管理処分等の委託を受けている財産を含む。）と分別して管理しなければならない。

第5条 (説明義務)  
乙は、甲の求めに応じ、特定資産の管理及び処分の状況について説明しなければならない。但し、乙が第8条に基づき甲の書面による同意を得て本業務の全部又は一部を第三者に再委託した場合は、乙はかかる再委託先にかかる説明を行わせることができる。

第6条 (書類の作成・備置・閲覧)  
乙は、特定資産の管理及び処分の状況を記載した書類を作成し、甲宛に提出すると共に、乙の主たる事務所に備え置き、甲の求めに応じ、これを閲覧させなければならない。

第7条 (通知義務)  
乙は、甲が資産対応証券（法第2条第11項に定義するものをいう。）に係る有価証券届出書等（金融商品取引法第2条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。）を提出する場合に当該有価証券届出書等に記載すべき受託した特定資産の管理及び処分に関する重要な事項につき知った事実を、遅滞なく甲に対して通知しなければならないものとする。

特定目的会社は、特定資産の管理処分業務委託契約書に業務委託先（受託者）が下記①から⑤の義務を有する旨の条件を付さなければならない（SPC法第200条第5項。本例では、4条から8条までに規定している）。業務開始届出の際には、特定資産管理処分委託契約書にこれらの義務が規定されているかが財務局でのチェック事項となっている（事務ガイドライン9A関係別紙様式1）。

特定資産管理処分業務の委託先が第一次的に信託会社等とされている趣旨は、資産管理受託者の倒産時におけるコミングルリスクを回避するためである（長崎幸太郎編著『逐条解説 資産流動化法』（金融財務研究会、2003）402頁）。コミングルリスクとは、簡単に言えば、管理を委託した特定資産が受託者の固有資産と混同してしまい、結果として受託者倒産時に特定目的会社の特定資産まで受託者の倒産財団に組み込まれてしまうリスクである。しかし、不動産のように特定目的会社の権利取得について第三者対抗要件（不動産については登記）があるものについては、特定目的会社の権利を受託者の破産管財人に対抗でき、コミングルリスクが低いと考えられることから、一定の要件を満たす者にも受託者となりうる資格を与えたものであるが、特定目的会社の権利保護のため、これらの受託者にも信託受託者と同程度の義務を契約上課することを求めることとしたものである（前掲『逐条解説 資産流動化法』406頁）。

なお、善管注意義務は委任契約の受任者には当然含まれる義務なので、特にSPC法の要求するところではない。

①特定資産その他受託した資産を受託者の固有財産と分別して管理すること（分別管理義務）

②管理処分状況の管理・処分状況説明義務を有すること（説明義務）

③管理処分状況を記載した書類を主たる事務所に備え置き、特定目的会社に閲覧させること（備置・閲覧義務）

④資産対応証券に係る有価証券届出書等に記載すべき受託した特定資産の管理及び処分に関する重要な事項につき知った事実を、遅滞なく特定目的会社に通知すること（通知義務）

SPC法第200条第1項に従い不動産の管理及び処分を信託会社等に信託する場合には、不動産管理処分信託が設定されることになるが、この④の義務を除いては、信託法上信託受託者に同様の義務が課されており、いずれも信託受託者にとっては当然の義務といえる。また、この④についても当該信託契約書上信託受託者に義務づけることが条件付けられている（SPC法第200条第2項）。

第8条 (再委託の禁止)

乙は、甲の同意なくして、本業務の再委託を行ってはならない。

第9条 (業務委託料)

1. 業務委託料は月額金●●円とし、甲は乙に対して、業務委託料を毎年1月1日から3月末日迄の期間については4月末日迄に、毎年4月1日から6月末日迄の期間については7月末日迄に、毎年7月1日から9月末日迄の期間については10月末日迄に、毎年10月1日から12月末日迄の期間については翌年1月末日迄に支払うものとし、●年●月末日までは、それぞれ、各金●●円並びにこれにかかる消費税及び地方消費税を加えた金額(1円未満の端数切捨て)を乙の指定する銀行預金口座に振込入金する方法により支払うものとする。業務終了等により業務期間が本項に定める期間に満たない月がある場合には、一月を30日とする日割計算により計算するものとする。但し、第一回目の業務委託料については、特定資産の取得日から●年●月末日迄を対象期間として、月額金●●円を一月を30日とする日割計算により計算する金額及びこれにかかる消費税及び地方消費税を加えた金額(1円未満の端数切捨て)を●年●月末日迄に乙の指定する銀行預金口座に振込入金する方法により支払うものとする。なお、●年●月●日以降の業務委託料については、甲乙別途協議のうえ、取り決めるものとする。
2. 前項の業務委託料とは別に、特定資産取得時業務報酬として、甲は乙に対して特定資産の取得日に金●●円並びにこれにかかる消費税及び地方消費税を加えた金額(1円未満の端数切捨て)を乙の指定する銀行預金口座に振込入金する方法により支払うものとする。
3. 前二項の業務委託料・業務報酬とは別に、特定資産売却時業務報酬として、甲は乙に対して、本条第一項に定める各期間中に売却された特定資産の売却価格(税抜き価格)に●%を乗じた金額並びにこれにかかる消費税及び地方消費税を加えた金額(1円未満の端数切捨て)を、本条第一項に定める各支払日に、本条第一項の業務報酬に加えて支払うものとする。
4. 前三項に定める業務委託料支払日が銀行休業日であるときは、前銀行営業日に支払うものとする。
5. 第1項に定める業務委託料が、公租公課、建物及び設備管理費又は諸物価に比して不相当となった場合は、甲乙協議の上これを改定することができる。

⑤特定目的会社の同意なく再委託を行わないこと(再委託の禁止)

再委託の禁止については、特定目的会社の同意があれば受託業務を再委託できるというのが現在の解釈である。同意を得て再委託した場合、受託者と再委託先の契約にも上記5つの義務を盛り込まないと、上記法の趣旨からすると思わしくないのではないかと思われるが、法律上は、そこまでの規定はなされていない。しかし、法の趣旨からすると書いておいた方がよいと思われる。

第10条 (表明及び保証)

1. 甲は、本契約締結日において、以下の各号の事実を表明し、保証する。
  - (1) 甲は、法に基づき適式に設立され、有効に存続している特定目的会社である。甲は、本契約を締結し、これに基づく権利を行使し、義務を履行する権利能力及び行為能力を有している。
  - (2) 甲による本契約の締結及び履行は、甲の会社の目的の範囲内の行為であり、甲は、本契約の締結及び履行につき甲に適用ある法令上及び甲の内部規則上必要とされる一切の手続を履践している。
  - (3) 甲による本契約の締結及び履行は、(i)甲又はその財産を拘束する法令、規則、通達、命令、判決、決定又は令状等に反するものではなく、(ii)甲の定款その他の内部規則及び資産流動化計画に反するものではなく、また、(iii)甲が当事者となっている契約又は甲若しくはその財産が拘束される第三者との契約に反するものではない。
  - (4) 本契約は、その締結により、甲の適法で有効かつ拘束力を有する義務を構成し、その条項に従い執行可能なものである。
  - (5) 甲は、甲による本契約の締結及び履行につき行政機関等の許認可、同意、通知、登録その他の行為が必要とされる場合には、全てこれを取得し又は履践している。
  - (6) 甲の知る限り、本契約に基づく甲の義務の履行に重大な悪影響を及ぼすような訴訟、仲裁、調停及び行政上の手続は係属しておらず、かつ、そのおそれもない。
  - (7) 甲は支払停止の状態になく、甲には破産、特別清算開始、民事再生手続開始の申立その他甲に適用ある倒産手続開始の申立の理由となる事実はない。
2. 乙は、本契約締結日において、以下の各号の事実を表明し、保証する。
  - (1) 乙は、日本法に基づき適式に設立され、有効に存続している株式会社であり、かつ、自己の財産を保有し、現在従事している事業を行う権限及び権能を有している。
  - (2) 乙による本契約の締結及び履行は、乙の会社の目的の範囲内の行為であり、乙は、本契約の締結及び履行につき法令上及び乙の内部規則上必要とされる一切の手続を履践している。
  - (3) 乙による本契約の締結及び履行は、(i)乙又はその財産を拘束する法令、規則、通達、命令、判決、決定又は令状等に反するものではなく、(ii)乙の定款その他の内部規則に反するものではなく、また、(iii)乙が当事者となっている契約又は乙若しくはその財産が拘束される第三者との契約に反するものではない。
  - (4) 本契約は、その締結により、乙の適法で有効かつ拘束力を有する義務を構成し、その条項に従い執行可能なものである。
  - (5) 乙は、乙による本契約の締結及び履行につき行政機関等の許認可、同意、通知、登録その他の行為が必要とされる場合には、全てこれを取得し又は履践している。
  - (6) 乙の知る限り、本契約に基づく乙の義務の履行に重大な悪影響を及ぼすような訴訟、仲裁、調停及び行政上の手続が係属しておらず、かつ、そのおそれもない。
  - (7) 乙は支払停止の状態になく、乙には破産、会社更生手続開始、特別清算開始、民事再生手続開始の申立その他乙に適用ある倒産手続開始の申立の理由となる事実はない。
  - (8) 乙は、本業務を遂行するに足る財政的基礎及び人的構成を有し、かつ、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。

第11条 (破産申立権等の放棄、劣後規定)

1. 乙は、甲が発行する特定社債の元金及び遅延損害金、並びに甲が特定目的借入れを行っている場合の元金及び遅延損害金等に係る甲の債務の全てが償還され又は支払われてから1年と1日が経過するまでの間は、甲又はその資産について、破産、民事再生手続開始、特別清算開始の申立、又はこれらに類似する倒産手続開始の申立を行わないものとする。
2. 乙が本契約に基づき受領することのできる業務委託料(本業務遂行のための合理的な実費の支出を除く。)の支払いは、その支払いを受ける時点において既に履行期の到来している甲の特定社債権者及び特定目的借入れに係る債権者に対する全ての支払い債務が履行されていることを条件として行われるものとする。
3. 本契約に基づいて乙が甲に対して取得する債権の支払原資は、甲と●●銀行との間の●年●月●日付金銭消費貸借契約に定義される責任財産に限定されるものとする。なお、乙は、甲の責任財産が全て換価処分され、分配され、弁済された場合は、本契約に基づく未払債務がある場合であっても、甲に対する当該未払債務に係る請求権を当然に放棄したものとみなされる。

第12条 (守秘義務)

甲及び乙は、本契約の内容及びこれに関する機密を正当な理由なく、第三者に漏洩してはならない。但し、甲及び乙の親会社、本業務にかかわる関連契約の当事者、本契約及び本業務に関連する諸契約の締結及び履行等のために甲、乙又は本業務にかかわる関連契約の当事者が依頼する弁護士、公認会計士、税理士等の専門家に対し、本業務の遂行又は本業務に関連する諸契約の締結及び履行等のために必要な範囲で開示する場合、並びに甲が資金調達のために投資家等に開示する場合を除く。

第13条 (利益相反)

1. 甲は、乙が特定資産以外の不動産（土地であると建物であると、また、商業用不動産であると居住用不動産であるとを問わず、その所在の如何をも問わない。以下、本条において「他の不動産」という。）の開発、販売、運営等の業務に現に従事し、かつ、将来従事する予定であることを認識している。
2. 乙は、本契約に基づく特定資産管理処分業務の受任にも拘らず、誠実かつ公平に業務を行うことを条件として、他の不動産の開発、販売、運営等の業務に従事することができるものとする。

第14条 (本契約の終了)

1. 乙に次の各号の一に該当する事由が生じた場合、甲は何ら通知を要せず、即時本契約を解除することができる。
  - (1) 乙が本契約により甲に対して負う債務につき不履行に陥り、甲が乙に対して書面による是正を求めた後、60日以内にかかる不履行が治癒されなかったとき
  - (2) 乙につき、破産、会社更生開始、特別清算開始、民事再生開始又はこれらに類する倒産関連法（将来制定されるものも含む。）に基づく手続開始の申立があったとき
  - (3) 乙が銀行取引停止処分を受けたとき
  - (4) 乙が本業務を遂行する上で必要な宅地建物取引業法上の免許を喪失し、あるいは甲が甲の監督当局から、乙が本業務を適正に遂行するに足りる財政的基礎及び人的構成を有しないとの理由で管理処分受託者の是正命令を受けたとき
  - (5) 乙の株主総会において解散の決議がなされたとき、又は乙に対する解散を命ずる裁判が確定したとき
2. 甲は、本業務開始日から1年を経過した後は、本契約の期間内であっても、1ヵ月以上の予告期間をもって書面により乙に通知して本契約を解約をすることができる。この場合、予告期間の満了をもって自動的に本契約は終了する。
3. 第2条による委託期間満了又は本条に基づき本契約が終了する場合、乙は、甲の指定する新たに本業務を委託する者に本業務を引き継がせるよう協力するものとし、また引き継がれるまで、本業務を行うものとする。

第15条 (譲渡その他の処分禁止)

甲又は乙は、本契約に基づく権利又は義務を、相手方の書面による事前の承諾なくして譲渡、担保設定その他の処分をすることはできない。

第16条 (契約終了時の措置)

本契約が終了した場合、契約終了日をもって賃料等を精算し、乙が本契約に基づき保管中の金員があるときは、未払い委託料等甲が負担すべき金額を控除し、なお残金がある場合にはこれを甲に返還し、不足がある場合には甲が乙に対し当該金員を支払うものとする。

第17条 (裁判管轄)

本契約に起因又は関連する紛争については、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ものとする。

第18条 (規定外事項)

甲及び乙は、本契約に定めなき事項については、民法その他関連法令の規定のもと、信義誠実を基本として協議の上決定する。

特定資産管理処分受託者を変更する場合は、事前に資産流動化計画の変更が必要となる。



本契約締結の証として、本書正本2通を作成し、甲、乙記名押印の上、甲及び乙が各1通正本を保有する。

年 月 日

甲 東京都●●  
●●特定目的会社  
取 締 役 ●●

乙 東京都●●  
●●株式会社  
代表取締役 ●●

特定資産管理処分委託契約  
別紙

特定資産の表示

<本件土地の表示>

所 在	地 番	地 目	地 積

<本件建物の表示>

所在	家屋番号	種類	構造	床面積

## 7.6 優先出資私募取扱契約

優先出資私募取扱契約
<p>●●特定目的会社第1回優先出資 私募の取扱契約書</p> <p>●●特定目的会社（以下「発行会社」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。）、発行会社の定款及び平成●年●月●日の取締役の決定に基づき、平成●年●月●日に発行する予定の●●特定目的会社第1回優先出資（以下「本優先出資」という。）を発行するにあたり、その引受けの申込みの勧誘及び受付（以下「私募の取扱い」という。）を●●銀行（以下「私募の取扱者」という。）に委託するため、私募の取扱者との間で、平成●年●月●日、本私募の取扱契約書（以下「本契約」という。）を締結する。</p> <p>第1条（本優先出資の発行）</p> <ol style="list-style-type: none"><li>発行会社は、資産流動化法並びに発行会社の定款及び資産流動化計画の諸条項に基づき、本優先出資を払込金額1口金50,000円として発行する。</li><li>第1項に基づく本優先出資の発行の払込期日は平成●年●月●日とする。</li><li>本優先出資に関する資産流動化法第40条第1項及び第2項に定める通知及び申込みに係る書面の様式は、本契約に添付の別紙1「優先出資通知書兼引受申込書」とおとりとする（以下「本優先出資通知書兼引受申込書」という。）。</li></ol>

留意点
<p>本例は、特定目的会社が資金調達の方法として優先出資を発行する場合に、その勧誘行為（新規有価証券の取得の申込みの勧誘を行うこと）を第三者に委託する場合の契約である。第三者に委託せずに、自ら勧誘行為を行うことを、いわゆる自己募集といっている。</p> <p>そもそも特定目的会社は必ず優先出資を発行する必要があるか。特定目的会社とは資産の流動化を行うために法により特別に認められた法人であり、かつ、特定目的会社が行うことができる「資産の流動化」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」（法第2条第2項）と規定されていることから、特定目的会社が資産の取得代金に充てることのできる資金調達手段は、資産対応証券の発行と特定目的借入れに限られている。そして、資産対応証券とは、優先出資、特定社債又は特定約束手形を指し、特定出資は含まれないことから（法第2条第11項）、特定目的会社が行うことのできるエクイティ投資（エクイティ投資は、デット型投資である特定社債や特定目的借入れに係る債務に劣後するが、その分利息制限法のような規制もないのでアップサイドを取ることができ、また、配当可能利益や残余財産がない場合には出資額を返還しなくてよいという意味でダウンサイドも取ることができ資金調達手段である。）は事実上優先出資しかない。従って、ほとんどのケースでは、優先出資を発行することになるであろうが、義務ではない。</p> <p>優先出資を発行する場合については、金融商品取引法のほか、租税特別措置法上の導管性要件を満たす必要もある。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とされている。従って、優先出資の募集又は私募は、少なくとも過半数については国内で行う必要がある。</p>

## 第2条 (私募の取扱いの委託)

- 1 発行会社は、本優先出資に係る私募の取扱いを私募の取扱者に委託し、私募の取扱者はこれを受託する。
- 2 本優先出資の発行に係る私募の取扱期間は、平成●年●月●日から平成●年●月●日までとする。
- 3 私募の取扱者は、発行会社に代わって、本優先出資の取得の申込みをしようとする者に対し、本優先出資通知書兼引受申込書を交付することによって資産流動化法第40条第1項に定める募集優先出資に係る通知を行い、同書に同人の記名押印をなさしめた上で、同書の返還を受けるものとする。私募の取扱者は、本優先出資通知書兼引受申込書の返還を受けた後、同書を発行会社に交付する。

## 第3条 (勧誘の相手方)

私募の取扱者は、本優先出資の私募の取扱いにあたり、金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含む。)(以下「金融商品取引法」という。)第2条第3項第2号ロに規定される少数私募に該当する方法及びその要件に従い、50名未満の者を相手方として本優先出資の取得の申込の勧誘を行うものとする。

本例は、優先出資の私募の取扱いを委託するものである。優先出資の私募の取扱いは、金融商品取引法上の第一種金融商品取引業に該当する(金融商品取引法第28条第1項第1号、第2条第8項第9号)。

従来、特定目的会社の取締役又は使用人は、当該特定目的会社の発行する優先出資及び特定社債を含む資産対応証券の募集等に係る事務を行うこと(いわゆる自己募集)が公募か私募かを問わず一律に禁止されていたため、証券会社等、有価証券の募集又は私募の取扱いを業として行うことのできるものに募集(私募)の取扱いを委託せざるをえなかった。しかし、金融商品取引法の施行と同時に、特定目的会社の取締役・使用人による自己募集が原則として可能になり、例外的に特定譲渡人(特定資産を特定目的会社に譲渡する者)が資産対応証券の募集等の取扱いを行うための届出(SPC法第208条)を行っている場合のみ自己募集が禁止されることになった(SPC法第207条)。

従って、今後は、証券会社等に委託しなくとも、特定目的会社の取締役又は使用人が自分で募集(又は私募)業務を行うことが可能であるが、その場合、金融商品取引法上の販売・勧誘ルール(適用を受けることになり(SPC法第209条)、特に一般投資家に優先出資を販売する場合には広告規制や契約締結前・締結時の書面交付義務等の非常に細かい規制が課され、かつ、それに違反した場合には罰則等もあることに注意が必要である(特定目的会社だけでなく、違反行為をした個人に対しても罰則が科される。))。

特定目的会社においては、倒産隔離措置の一環として、スポンサーや特定資産譲渡人(オリジネーター)から独立した取締役(いわゆる独立取締役)の就任と使用人を雇用しないことが要請されることがある。そのような場合には、不動産業務や証券発行業務に精通していない独立取締役に業者と同様の能力を期待することはできないと思われるので、現実問題として自己募集は困難であろう。また、今後は、実際にスキームを動かす者が特定目的会社の取締役に就任し、又は使用人となって優先出資の自己募集を行うスキームも誕生するものと思われるが、その場合であっても、特に一般投資家相手に優先出資の勧誘を行うには、有価証券の販売・勧誘ルールに相当程度精通している必要があり、そのような人材を確保できるかどうかのポイントになると思われる。

優先出資の取得の申込みの勧誘のうち、50名以上の者を相手方として行う場合(但し、適格機関投資家のみを相手方とする場合を除く。)及び下記で説明する私募のいずれにもあたらない場合(金融商品取引法第2条第3項第1号、第2号)は公募となる。

優先出資の私募には二つの方法がある。

### ① 適格機関投資家向け私募(いわゆる「プロ私募」):

優先出資の取得の申込みの勧誘のうち、適格機関投資家のみを相手方として行う場合であって、当該優先出資を取得した者が当該優先出資を適格機関投資家以外の者に譲渡を行わない旨を定めた譲渡に係る契約を締結することを条件として取得勧誘が行われること等、優先出資がその取得者から適格機関投資家以外の者に譲渡されるおそれが少ないものとして政令で定める要件をすべて満たす場合をいう(金融商品取引法第2条第3項第2号イ、金融商品取引法施行令第1条の4第1号)。

### ② 少数向け私募:

法律の文言上は、50名以上の者を相手方として勧誘を行う場合及びプロ私募に掲げる場合以外の場合で、その優先出資が取得者から多数の者に譲渡されるおそれが少ないものとして政令で定める場合とされているが、政令を見ると、発行者が有価証券報告書(金融商品取引法第24条第1項)の提出を要する有価証券を発行していないことが要件となっているので、最初の資産対応証券の発行か又はそれまで有価証券の公募をしていない特定目的会社の場合は、勧誘の相手方が50名未満であることが要件となる(金融商品取引法第2条第3項第2号ロ、金融商品取引法施行令第1条の7)。

但し、今回の優先出資の発行される日以前6ヶ月以内に同種の優先出資が発行されており、今回の優先出資の取得勧誘を行う相手方(当該相手方が適格機関投資家であって上記①に該当するときは、当該適格機関投資家を除く。)の人数と前回発行された同種の優先出資の取得勧誘を行った相手方(当該相手方が適格機関投資家であって上記①に該当するときは、当該適格機関投資家を除く。)の人数との合計が50名以上となる場合は、公募に該当するので、注意が必要である(金融商品取引法第2条第3項第2号ロ、金融商品取引法施行令第1条の6)。

従って、一般投資家に対して勧誘を行うことを前提とした場合、50名以上(又は、今回発行する優先出資の勧誘の相手方は50名未満であったとしても、今回の発行日以前6ヶ月以内に同じ種類の優先出資を発行している場合は、前回の際の勧誘の相手方の人数と合算して50名以上になる場合を含む。)の投資家を勧誘(取得者の人数ではなく、勧誘の相手方の人数であることに注意)する場合には公募に該当することになる。

第4条 (私募の取扱手数料)

- 1 発行会社は、本優先出資の私募の取扱手数料として、平成●年●月●日に、金●●●円を、これに賦課される消費税及び地方消費税とともに私募の取扱者に支払う。
- 2 前項に定める手数料は、発行会社が私募の取扱者の指定する口座に入金することにより支払われる（なお、当該手数料の入金手続に要する費用は発行会社の負担とする。）。
- 3 発行会社が、前項に定める手数料の支払を怠ったときは、発行会社はその支払うべき金額に対し、年14%の割合による利息をつけ、私募の取扱者に支払う。この場合の計算方法は年365日の日割計算とする。

第5条 (発行会社の表明保証)

発行会社は、私募の取扱者に対し、本契約締結日において、以下の事項を表明し、かつ保証する。

- (1) 発行会社は、資産流動化法に基づき有効に設立され、有効に存続している資産流動化法上の特定目的会社であること。また、発行会社は、(i)その財産及び資産を所有、占有し、(ii)現在従事している事業に従事し、(iii)資産流動化法及び発行会社の定款に従って本優先出資を発行し、(iv)資産流動化計画に関連して発行会社が締結し又は締結した全ての契約（以下「本件関連契約」という。）を締結し、(v)本件関連契約、資産流動化法及び発行会社の定款の各条項に基づく発行会社の義務を遵守し、履行するための完全な能力及び法的権利を有していること。
- (2) 発行会社による本契約及び本件関連契約の締結、遵守及び履行並びに本優先出資の発行は、日本法及び発行会社の定款に従った発行会社の目的の範囲内の行為であり、また、発行会社は、上記各行為のために法令上及び発行会社の内部規則上必要とされる一切の手続を完了し、適法に授權されていること。
- (3) 発行会社による本契約及び本件関連契約の締結、遵守及び履行並びに本優先出資の発行は、(i)発行会社又はその財産及び資産を拘束する日本国の法令、規則、通達、ガイドライン、命令、判決及び決定に違反するものではなく、(ii)発行会社の定款その他の内部規則に違反するものではなく、また、(iii)発行会社が当事者となっているか又は発行会社の財産及び資産を拘束する他の契約又は文書の規定に違背、又は抵触せず、その不履行を惹起せず、債務不履行とならず、また、発行会社の定款若しくはその財産及び資産に対し適用ある法令若しくは規則に対する違反を惹起しないこと。
- (4) 本契約及び本件関連契約は、破産法その他債権者の権利に一般に影響を与える法令に基づく制限に服する他は、その規定する諸条項に従って、発行会社に対し強制執行可能な適法かつ有効な拘束力を有する契約であり、かつ本優先出資は、資産流動化法及び発行会社の定款に従って発行され、その条項に従って発行会社に対し強制執行可能な適法かつ有効な拘束力を有する優先出資であること。
- (5) 発行会社に対し、係属中の訴訟、仲裁又は行政手続であって、発行会社の財政状態又は経営成績に著しい悪影響を及ぼすようなものが存在せず、また、発行会社の知る限りでは、かかる訴訟、仲裁又は行政手続が提起されるおそれがないこと。
- (6) 以下に定める事由のいずれもが発生していないこと。また、時の経過、通知又はその双方により以下に定める事由のいずれもが発生することとなる事態は存在していないこと。
  - ① 発行会社について、破産手続開始、民事再生手続開始その他これらに類する倒産手続開始の申立てが為されていないこと
  - ② 発行会社が手形交換所の取引停止処分を受けていないこと
  - ③ 発行会社が所有、占有する財産の全部又は一部について差押、仮差押、仮処分、強制執行、競売の申立、保全差押又は滞納処分を受けていないこと
  - ④ 発行会社について解散の決定が為されていないこと又は解散命令が下されていないこと
  - ⑤ 発行会社の債務（本契約に基づくものであるか否かによらない。）について、期限の利益を喪失させる事由が発生していないこと
- (7) 発行会社の特定出資は、全て●●●有限責任中間法人が有していること。
- (8) 本契約締結日における発行会社の定款及び資産流動化計画の記載は、本契約証書に添付した別紙2及び別紙3記載のとおりであること。
- (9) 本優先出資の私募の取扱いに関して作成される商品説明書（以下「商品説明書」という。）には、本優先出資、管理資産及び発行会社に関する本優先出資の発行上重要な情報が記載されていること。商品説明書のうちに、当該重要情報についての虚偽の記載がなく、また記載すべき重要な事実及び誤解を生じさせないために必要な重要な事実の記載が欠けていないこと。但し、かかる表明及び保証は、商品説明書に使用するためになされた私募の取扱者に関する記述については適用しない。

- (10) 本件関連契約における発行会社の表明及び保証は全て正確かつ真実であること。
- (11) 本契約の締結に関して発行会社から私募の取扱者に交付される書類に記載されている事項は全て真実かつ正確であり、虚偽の記載はなく、誤解を生ぜしめるものではないこと。また、当該書類（当該書類の原本の付属書類も含むがこれに限られない。）は原本又は原本の正確かつ完全な写しであること。
- (12) 本契約の締結に関して発行会社から私募の取扱者に開示される事実は全て真実かつ正確であること。また、開示されるべき事実は全て開示されており、欠けているものはないこと。
- (13) 発行会社は、本優先出資の発行される日以前6ヶ月以内に、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含み、以下「金融商品取引法施行令」という。）第1条の6所定の「同種の新規発行証券」を発行しておらず、又は、本優先出資と当該同種の新規発行証券を併せて50名以上の者に取得申込の勧誘をしておらず、かつ、発行会社が金融商品取引法施行令第1条の7第1号の要件を満たしている者であること。
- (14) 発行会社は、本契約の締結に先立ち私募の取扱者より金融商品取引法第34条所定の告知を受けたこと。また、発行会社は、私募の取扱者に対して、本契約に係る契約の種類に属する金融商品取引契約に関して自己を特定投資家以外の顧客として取り扱うよう申し出ていないこと。

#### 第6条（発行会社の誓約）

発行会社は、以下の事項を約束する。

- 1 発行会社に適用ある全ての法律、法令、規則、通達その他の規則を遵守すること。
- 2 本件関連契約上の発行会社の義務を全てその義務を履行すべき時期において履行すること。

#### 第7条（協力及び補償）

- 1 発行会社は、本優先出資に関し金融商品取引法第17条に基づき私募の取扱者並びにその取締役、役員、従業員及び代理人のいずれかに対して訴訟が提起され、又は賠償の請求が行われた場合には、ただちに証拠資料の提供等、私募の取扱者の防御に関し必要な協力をする。
- 2 発行会社は、以下のいずれかの事由により私募の取扱者に生じた損害、損失及び費用（合理的な範囲の弁護士、会計士等の専門家費用を含む。）を、相当因果関係にある範囲において、私募の取扱者に賠償・補償する。
  - (1) 本契約第5条各号に定める発行会社の表明、保証に関し誤りがあり若しくは不正確であったことが判明した場合。
  - (2) 本契約に定める発行会社の義務に違反した場合。
  - (3) 私募の取扱者が、故意又は過失なくして、その職務の遂行又は前項に定める防御に関して費用、損害又は損失を被った場合。

#### 第8条（停止条件）

本契約に基づく私募の取扱者の義務は、以下の各号に掲げる事項が私募の取扱いを開始する日において全て満たされることを条件として発生するものとする。私募の取扱者は、かかる条件のいずれかを放棄することができる。但し、本契約に定める私募の取扱者の権利は、当該放棄により影響されないものとする。

- (1) 発行会社の取締役により、本優先出資の発行が適法に決定されたこと。
- (2) 本契約第5条各号に定める発行会社による事実の表明と保証の全てが、真実かつ正確であること。
- (3) 私募の取扱いを開始する日において締結されるべき本件関連契約その他本優先出資発行に関し必要な契約が全て、関係当事者により適法に締結されており、かつ、私募の取扱いを開始する日においてその効力を有しており、解除事由が発生していないこと。
- (4) 以下の書類が本契約締結日以前に私募の取扱者に交付されていること。
  - ① 本条第(1)号にかかる取締役の決定書の原本又はその写し
  - ② 発行会社の代表者印にかかる印鑑証明書
  - ③ 上記以外に私募の取扱者が本契約の義務履行に関し合理的な範囲で請求するその他の書類
- (5) その他私募の取扱者が本優先出資の私募の取扱いを行うことが、私募の取扱者に適用される法律（銀行法、金融商品取引法等を含むがこれに限られない）、規則、ガイドライン等に違反し、又はこれらの目的に照らして不適切と判断されるような状況が発生していないこと。

第9条 (費用負担)

本優先出資の私募の取扱いに要する費用は私募の取扱者の負担とする。但し、発行会社と私募の取扱者の協議により、その一部を発行会社の負担とすることができる。

第10条 (私募の取扱者の優先弁済受領権)

本契約第4条、第7条及び第9条に定める手数料及び費用については、私募の取扱者は、資産流動化計画に基づき発行される●  
●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）の要項（以下「特定社債要項」という。）第13項に定める順序に基づいて弁済を受けるものとする。

第11条 (責任財産の限定及び強制執行申立の制限)

- 1 発行会社による本契約上の債務の支払は、特定社債要項に定義される責任財産（以下「責任財産」という。）のみを引当として、その範囲内でのみ行われ、発行会社の有する他の資産には一切及ばないものとし、私募の取扱者はこれを異議なく承認する。
- 2 私募の取扱者は、本契約に基づき発行会社に対して取得する債権の満足を図るため、責任財産以外の発行会社のいかなる資産についても差押、仮差押若しくはその他の強制執行の開始又は保全命令の申立を行わないものとし、かかる申立を行う権利をここに放棄する。
- 3 私募の取扱者は、責任財産が全て換価処分され、分配されたときにおいて、発行会社はその債務を特定社債要項第13項に従い弁済したにもかかわらず、本契約に基づく発行会社の私募の取扱者に対する支払義務の全てを弁済するに足りない場合には、私募の取扱者は、発行会社に対する当該未払債務に係る請求権を当然に放棄したものとみなされる。
- 4 発行会社及び私募の取扱者は、発行会社が発行する特定社債（本特定社債を含むが、これに限られない。）の元利金及び遅延損害金（もしあれば）、並びに当該特定社債に係る当初費用及び期中費用等に係る発行会社の債務の全てが償還され又は支払われ、かつ発行会社が行う特定目的借入れ（資産流動化法に定義される。）に係る債務が完済されてから1年と1日が経過するまでの間は、発行会社に対して破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算その他これらに類似する倒産手続（将来制定されるものを含む。）開始の申立を行わないものとする。

第12条 (本契約の解除)

- 1 私募の取扱者は、私募の取扱いを開始する日において第8条に記載されたいずれかの条件が充足されていなかったことが判明し、かつ、私募の取扱者によってかかる条件が放棄されなかったときは、発行会社に通知をなすことにより本契約を解除することができる。
- 2 本契約が解除されたときは、発行会社及び私募の取扱者は既に発生している義務（損害賠償義務を含む。）を除き、本契約に基づくそれぞれの義務を全て免れるものとする。

第13条 (協定)

- 1 本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど発行会社及び私募の取扱者は相互にこれに関する協定をする。
- 2 前項の協定は、本契約と一体をなすものとする。

第14条 (合意管轄)

本契約に関連して紛争が生じた場合には、東京地方裁判所を第一審の専属合意管轄裁判所とする。

以上の契約の証として本証書原本 2 通を作成し、発行会社及び私募の取扱者の代表者がそれぞれこれに記名捺印したうえ、各自その 1 通を保有する。

平成●年●月●日

東京都●●  
●●特定目的会社  
取締役●●

東京都●●  
●●銀行  
代表取締役 ●●

優先出資私募取扱契約  
別紙 1

優先出資通知書兼引受申込書

優先出資私募取扱契約  
別紙 2

発行会社定款

優先出資私募取扱契約  
別紙 3

資産流動化計画

## 7.7 優先出資通知書兼引受申込書

### 優先出資通知書兼引受申込書

### 優先出資通知書兼引受申込書

御中

●●特定目的会社（以下「本特定目的会社」という。）が、資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、以後の改正を含む。以下「法」という。）に基づき内閣総理大臣に平成●●年●●月●●日付にて業務開始届出を行った資産流動化計画（その後の変更を含み、以下「本計画」という。）及び平成●●年●●月●●日付の本特定目的会社の取締役の決定に従い、平成●●年●●月●●日に発行を予定する●●特定目的会社第1回優先出資（以下「募集優先出資」という。）に関し、法第40条第1項に基づき、下記のとおり通知いたします。

平成 年 月 日

東京都●●  
●●特定目的会社  
取締役 ●●

記

1. 特定目的会社の商号及び業務開始届出の年月日  
商号：●●特定目的会社  
業務開始届出年月日：平成●●年●●月●●日
2. 本特定目的会社が発行することができる優先出資の総口数  
●●口
3. 募集優先出資の内容及び総口数
  - (1) 利益の配当の方法  
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。なお、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。
  - (2) 残余財産の分配の方法  
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。なお、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。
  - (3) 募集優先出資の総口数  
●●口

### 留意点

本例は、優先出資の発行過程のなかで、投資家から引受けの申込みを受ける前提となる通知書（発行会社である特定目的会社から優先出資の引受けの申込みを行おうとする者に対する通知）のサンプルである。通知書と申込書は一体とする場合が多いが、別個でもかまわない。

優先出資の発行の行程を細分化すると、以下のとおりとなる。

- ①資産流動化計画に基づく募集事項の決定（SPC法第39条第1項）
- ②募集開始→募集優先出資の引受けの申込みをしようとする者に対する通知（SPC法第40条第1項）
- ③希望者による申込み（SPC法第40条第2項）
- ④募集優先出資の割当て（SPC法第41条第1項）
- ⑤引受人による払込取扱金融機関に対する払込み（SPC法第41条第4項、第6項）
- ⑥払込取扱金融機関による保管証明の発行
- ⑦優先出資発行登記申請（＝発行日、SPC法第42条）

つまり、優先出資を発行するには、募集（ここではいわゆる公募の意味ではなく、広く、新たに発行される優先出資の取得の申込みの勧誘の意味である。）という手続きが不可欠である。この点、例えば特定資産譲渡人（オリジネーター）などの関係者が優先出資者になるような場合には、投資家の探索という勧誘行為の中核が抜けているように見えるため、果たして募集が存在するのか、という疑問はあり得る。しかし、申込みがある以上は、申込みに対応する勧誘行為を誰かが必ず行っているはずであるので、そのような場合でもやはり募集行為は存在するという考え方が安全であろう。

以下に記載される内容は、資産流動化計画の記載を踏まえ、SPC法第40条第1項に基づき通知することが必要される事項について、資産流動化計画と基本的に同じ内容を記載する。



4. 募集優先出資の払込金額  
募集優先出資一口につき金 50,000 円
5. 他の優先出資の前 2 項に掲げる事項及びその発行状況
- (1) 他の優先出資の内容 第 3 項第(1)号及び第(2)号の記載に同じ。
- (2) 他の優先出資の総口数 他の優先出資の総口数は、以下のとおりである。  
第 2 回以降の優先出資 未確定
- (3) 他の優先出資の払込金額 第 4 項の記載に同じ。
- (4) 発行状況 これまで他の優先出資は発行されていない。
6. 特定社債について法第 122 条第 1 項第 4 号から第 8 号まで及び第 14 号に掲げる事項及びその発行状況
- (1) 募集特定社債の総額  
募集特定社債の総額（発行予定残高の上限）は金●億円とする。
- (2) 各募集特定社債の金額  
各募集特定社債の金額は、金●億円の一額とする。
- (3) 募集特定社債の利率
- (a) 平成●年●月●日（以下「発行日」という。）（同日を含む。）から予定償還期日（本項(4)(a)に定義される。）（同日を含む。）までの期間：  
ベースレート (A) + ●●%
- 「ベースレート (A)」とは、発行日の 2 営業日前の日において、公表される金利指標に基づき本特定社債権者が提示する発行日から予定償還期日までの期間に対応する中長期固定貸出利率をいう。
- (b) 予定償還期日の翌日（同日を含む。）から最終償還期日（本項(4)(a)に定義される。）（同日を含む。）までの期間：  
ベースレート (B) + ●●%
- 「ベースレート (B)」とは、ベースレート (B) が適用される各利息計算期間（本項(5)(b)に定義される。）につき、当該各利息計算期間の直前の利息計算期間の最終日に到来する利払期日（本項(5)(b)に定義される。）の 2 営業日前の日の東京時間午前 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、テレレートスクリーン 17097 頁又はこれに替わる頁に表示された期間 3 ヶ月に対応する円 TIBOR (365 日ベース) をいう。但し、当該利率の提示がなされない場合には、本特定社債権者が同日同時刻頃に全国銀行協会連合会が提示する円 TIBOR に替わる指標金利等並びに当該利息計算期間より短く当該利息計算期間に最も近い日数の期間に対応するオフアドレートを参照して合理的に決定する利率（年率）をいう。また、利息計算期間が 3 ヶ月未満となる場合には、当該利息計算期間より短く当該利息計算期間に最も近い日数の期間に対応するオフアドレートを参照して合理的に決定する利率（年率）をいう。また、利息計算期間が 3 ヶ月未満となる場合には、当該利息計算期間より短く当該利息計算期間に最も近い日数の期間に対応するオフアドレートのうちいずれか高い方とする。
- (4) 募集特定社債の償還の方法及び期限
- (a) 元本の償還方法  
本特定社債の元金は、下記(b)ないし(e)に規定する場合を除き、予定償還期日に、その総額が償還される。但し、本特定目的会社は、本特定社債の要項（以下「本社債要項」という。）に違反している場合を除き、予定償還期日の 10 営業日前まで（同日を含む。）に本特定社債の財務代理人（本社債要項に定義する。）に書面により通知するとともに、本特定社債権者に対して本社債要項に定める方法により通知することにより償還期日を最終償還期日に延長することができ、この場合、本特定社債の元金は、最終償還期日にその総額が償還される。本号による償還期限の延期は、本社債要項に定める遅延損害金の発生事由及び以下に定める期限の利益喪失事由を構成しない。  
「予定償還期日」とは、平成●年●月●日をいう。但し、同日が営業日でない場合はその翌営業日とし、当該日が翌月となる場合は前営業日とする。  
「最終償還期日」とは、平成●年●月●日をいう。但し、同日が営業日でない場合はその翌営業日とし、当該日が翌月となる場合は前営業日とする。

(b) 強制期限前償還

- (ア) 本特定目的会社は、本社債要項において認められた売却手続に従って本件不動産（第8項(2)に定義される。）を売却することができるものとし、強制期限前償還事由（以下に定義する意味による。）が生じた場合には、強制期限前償還日（以下に定義する意味による。）において、本件不動産の売却に係る売却手取金及び強制期限前償還日において本特定目的会社が使用可能な他の資金をもって、本特定社債の未償還元金全額を償還するものとする。
- (イ) 本社債要項において「強制期限前償還事由」とは、本特定目的会社が本件不動産を売却し、売買代金の全額を受領したことをいう。また「強制期限前償還日」とは、当該本件不動産の売却に係る売買代金全額をマスター口座（本社債要項に定める。）において受領した日の●営業日後の日をいう。
- (ウ) 本号に基づく期限前償還を行う場合、本特定目的会社は、本件不動産の売却の実行日の10営業日前までに、本特定社債の財務代理人に書面により通知するとともに、本特定社債権者に対して本社債要項に定める方法により通知する。
- (エ) 本号に基づく期限前償還を行う場合、本特定目的会社は、未償還元金とともに、ブレイクファンディングコスト（本社債要項に定める。）（もしあれば）、経過利息、及びその他費用等（もしあれば）を期限前償還と同時に本特定社債権者に対して支払うものとする。

(c) 任意期限前償還

- (ア) 本特定目的会社は、本件ローン契約（第7項(2)に定義される。）に基づく債務（以下「本件借入債務」という。）及び本特定社債債務の全部を返済又は償還する場合に限り、予定償還期日（本特定社債の償還期日が最終償還期日に延長された場合は最終償還期日）より前（当日を含まない。）に、本特定社債の未償還元金の全部を期限前に償還することができるものとする。本特定目的会社は、本号に基づく期限前償還を希望する場合は、償還予定日（以下「任意期限前償還日」という。）の●営業日以上前に本特定社債の財務代理人に書面により通知するとともに、本特定社債権者に対して本社債要項に定める方法により通知するとともに、ブレイクファンディングコスト（もしあれば）、経過利息、及びその他費用等（もしあれば）の全額の支払いを条件として、期限前に償還することができるものとする。
- (イ) 前項の期限前償還通知は、原則として撤回不能とするが、財務代理人及び本特定社債権者の承諾を得た場合はこの限りでない。
- (d) 本特定社債の買入消却は、払込期日の翌日以降、本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。
- (e) 期限の利益喪失事由
- (ア) 次の各号のいずれかに該当する事実が発生した場合には、本特定目的会社は、本特定社債について当然に期限の利益を失うものとする。
- ① 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。
  - ② 本特定目的会社につき、破産手続、民事再生手続、特別清算及び今後立法される類似の倒産手続開始の申立てがあったとき、及び本特定目的会社が自らかかる申立てをすることを決定したとき。
  - ③ 本特定目的会社の貸付人（第7項(2)に定義される。）に対する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。
  - ④ 本特定目的会社につき、私的整理の開始、または、解散の決議が行われた場合。
  - ⑤ 本件ローン契約に基づき本件借入債務について期限の利益を喪失した場合。
- (イ) 次の各号のいずれかに該当する事実が発生した場合には、本特定社債権者は本特定目的会社に書面にて通知することにより、本特定社債について期限の利益を喪失せしめることができる。
- ① 本特定目的会社が、本特定社債債務の支払をその弁済期日に怠り、●営業日以内にかかる義務が履行されない場合。
  - ② 本特定目的会社が本社債要項上の義務の履行を怠り（ただし、前号の場合を除き、本社債要項に定める遵守事項の不履行を含む。）、かかる義務の不履行が治癒可能であり本特定目的会社はその催告を受けたにもかかわらず当該催告後30日以内にかかる義務を履行しないとき。

(ウ) 本特定目的会社は、上記(ア)または(イ)により本特定社債の期限の利益を喪失した場合、本特定社債の未償還元金全額を償還し、当該期限の利益喪失日までの経過利息、ブレイクファンディングコスト及び遅延損害金を直ちに支払うものとする。但し、本社債要項第13項(支払の順序)及び第17項(倒産申立ての制限等)の定めに従うものとする。

(5) 利息支払の方法及び期限

(a) 本特定社債の利息は、本特定社債の元金の全額が償還されない限り、発行日(同日を含む。)から予定償還期日(最終償還期日に償還期日が延長される場合は最終償還期日)(同日を含む。)まで発生するものとし、各利払期日に対応する各利息計算期間にかかる下記(b)の計算方法により算出される金額を後払で支払う。

(b) 各利払期日における本特定社債の利息金額は、各利息計算期間につき、以下の計算式で算出される金額とする(1円未満の端数は切捨てる。)

$$\alpha \times \beta \times \gamma \div 365$$

$\alpha$  : 利息計算期間の始期における本特定社債の未償還元金額(但し、当該利息計算期間中に期限前償還が行われた場合は、当該期限前償還額を控除した残額)

$\beta$  : 各利払期日が属する利息計算期間について適用のある本項(3)に定める利率

$\gamma$  : 利息計算期間の実日数

「利払期日」とは、平成●年●月●日を初回として、以降、毎年●月、●月、●月及び●月の各●日並びに償還期日及び最終償還期日とする。なお、これらの日が営業日でない場合には、その翌営業日とし、当該日が翌暦月となる場合は前営業日とする。

「利息計算期間」とは、初回利払期日に係る利息計算期間は、発行日(同日を含む。)から初回利払期日(同日を含む。)までとし、第2回目以降の利払期日に係る各利息計算期間は、前回利払期日の翌日(同日を含む。)から当該利払期日(同日を含む。)までとする。

(c) 本項(4)に基づく期限前償還並びに期限の利益喪失に際して本特定目的会社が支払うべき経過利息は、以下の計算式で算出される金額とする(1円未満の端数は切捨てる。)

$$\alpha \times \beta \times \gamma \div 365$$

$\alpha$  : 期限前償還元金額

$\beta$  : 当該期限前償還日が属する利息計算期間について適用のある本項(3)に定める利率

$\gamma$  : 当該利息計算期間の初日(同日を含む。)から当該期限前償還日(同日を含む。)までの期間の実日数

(d) 本特定目的会社が、本社債要項上負担している金銭債務をその弁済期日(所定の利払期日であるか期限の利益を喪失した場合その他であることを問わない。)に履行しなかった場合には、本特定目的会社は、当該弁済期日(当日を含まない。)より完済に至る日(当日を含む。)までの期間につき、当該未払金額について遅延損害金を支払うものとする。遅延損害金額は、1年を365日として実際に経過した日数に従って、年14.0%の利率を当該未払金額に適用して日割計算(1円未満の端数を切捨てる。)するものとする。

(6) 各募集特定社債の払込金額

各募集特定社債の金額100円につき金100円

(7) 発行状況

これまで特定社債は発行されていない。上記募集特定社債は、平成●年●月●日に発行する予定である。

7. 特定目的借入れに関する事項及び借入状況

(1) 限度額

金●億円

(2) 借入れに関する事項として次に掲げる事項

(a) 借入金金額 金●億円

(b) 借入先 ●●銀行(以下「貸付人」という。)

(c) 貸付実行日 平成●年●月●日

(d) 借入条件

予定返済期日	平成●年●月●日をいう。但し、同日が営業日でない場合はその翌営業日とし、当該日が翌暦月となる場合は前営業日とする。
最終返済期日	平成●年●月●日をいう。但し、同日が営業日でない場合はその翌営業日とし、当該日が翌暦月となる場合は前営業日とする。
適用利率	(a) 貸付実行日 (同日を含む。) から予定返済期日 (同日を含む。) までの期間 貸付実行日の 2 営業日前の日において、貸付人が提示する貸付実行日から予定返済期日までの期間に対応する中長期固定貸出利率 (以下「ベースレート (A)」という。) に●●%を加算した利率 (b) 予定返済期日の翌日 (同日を含む。) から最終返済期日 (同日を含む。) までの期 ベースレート (B) に●●%を加算した利率 「ベースレート (B)」とは、ベースレート (B) が適用される各利息計算期間につき、当該各利息計算期間の直前の利息計算期間の最終日に到来する利払期日の 2 営業日前の日の東京時間午前 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、テレレートスクリーン 17097 頁又はこれに替わる頁に表示された期間 3 ヶ月に対応する円 TIBOR (365 日ベース) をいう。但し、当該利率の提示がなされない場合には、貸付人が同日同時刻頃に全国銀行協会連合会が提示する円 TIBOR に替わる指標金利等並びに当該利息計算期間より短く当該利息計算期間に最も近い日数の期間に対応するオフアードレート及び当該利息計算期間より長く当該利息計算期間に最も近い日数の期間に対応するオフアードレートを参照して合理的に決定する利率 (年率) をいう。また、利息計算期間が 3 ヶ月未満となる場合には、当該利息計算期間より短く当該利息計算期間に最も近い日数の期間に対応するオフアードレート及び当該利息計算期間より長く当該利息計算期間に最も近い日数の期間に対応するオフアードレートのうちいずれか高い方とする。
利息計算期間	初回利払期日に係る利息計算期間は、貸付実行日 (同日を含む。) から初回利払期日 (同日を含む。) までとし、第 2 回目以降の利払期日に係る各利息計算期間は、前回利払期日の翌日 (同日を含む。) から当該利払期日 (同日を含む。) までとする。
利払期日	平成●年●月●日を初回として、以降、毎年●月、●月、●月及び●月の各●日並びに予定返済期日及び最終返済期日とする。なお、これらの日が営業日でない場合には、その翌営業日とし、当該日が翌暦月となる場合は前営業日とする。
元本の返済方法	予定返済期日 (予定返済期日が最終返済期日に延長された場合は最終返済期日) に一括返済する。
利息の支払方法	各利払期日に、対応する各利息計算期間にかかる以下の計算方法により算出される利息を後払で支払う (1 円未満の端数は切捨てる。) $\alpha \times \beta \times \gamma \div 365$ $\alpha$ : 利息計算期間の初日における元本残高 (但し、当該利息計算期間中に期限前返済が行われた場合は、当該期限前返済額を控除した残額) $\beta$ : 適用利率 $\gamma$ : 利息計算期間の実日数

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●年●月●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、期限前弁済すること  
がある。

(e) 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、特定資産の管理・運営・処分に関する費用並びに本特定目的会社の設  
立維持に関する費用の支払

(f) 担保設定に関する事項  
・本件不動産に抵当権設定

(3) 借入状況 これまでに特定目的借入れは行っていない。

#### 8. 特定資産に関する事項

(1) 特定資産の種類  
不動産

(2) 特定資産を特定するに足りる事項

(a) 不動産（以下「本件土地」という。）

所 在 :  
地 番 :  
地 目 :  
地 積 :

(b) 不動産（以下「本件建物」といい、本件土地とあわせて「本件不動産」という。）

所 在 :  
家 屋 番 号 :  
種 類 :  
構 造 :  
床 面 積 :

(3) 特定資産につき存在する特定目的会社に対抗し得る権利

特定資産の取得時において、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はない。

(4) その他特定資産の価格を知るために必要な事項の概要

特定資産の価格は、●●株式会社を売主、本特定目的会社を買主とする平成●年●月●日付不動産売買契約に記載され  
ている。

9. 特定資産の価格につき調査した結果

特定資産の取得価格については、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。

10. 払込みの取扱いの場所

●●銀行 ●●支店  
東京都●●

11. 払込期日

平成●●年●●月●●日

12. 平成●●年●●月●●日までに募集優先出資の発行ができないときは、当該出資の引受けの取消しをすることができる。

優先出資の払込みは、特定目的会社に対してではなく、払込取扱金融機関に対して行う（SPC 法第 41 条第 4 項、第 6 項、会社法第 64 条）。優先出資発行登記における払込みがあったことを証する書面としては、株式会社における新株発行と異なり、通帳の残高証明等の方法では足りず、払込取扱金融機関による払込金保管証明制度が引き続き採用されている（SPC 法第 186 条第 3 号）。

優先出資は払込期日に発行されたことになるわけではない。

特定目的会社は、当該発行に係る優先出資の総口数の全額の払込みがあった日から 2 週間以内に、その本店の所在地において、優先出資の発行に係る事項として、①優先資本金の額、②内容の異なる 2 以上の種類の優先出資を発行するときは、優先出資の総口数並びに当該優先出資の種類ごとの口数並びに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、③優先出資社員名簿管理人を置いたときは、その氏名又は名称及び住所並びに営業所を登記しなければならない（SPC 法第 42 条第 1 項）。

優先出資においては、募集優先出資の引受人は、登記の日当該優先出資に係る優先出資社員となることから（SPC 法第 42 条第 2 項）、登記申請日をもって当該優先出資の発行日とする。また、発行日を募集前に資産流動化計画に記載しておかなければならないことから、スケジュールリングの段階で、優先出資の登記申請日についてもあらかじめ決めておかなければならない。そして、特に異なる種類の優先出資を発行する場合には、上記のとおり、優先出資の内容を登記しなければならないところ、申請に行って受理されないようなことがあると、資産流動化計画で予定した時期に発行できない事態に陥る可能性もあることから、事前に登記可能な内容になっているかも司法書士等に確認しておく必要がある。

優先出資発行登記申請の必要書類は以下のとおりである（SPC 法第 186 条）。

- ① 登記申請書
- ② 払込取扱金融機関が発行する払込金保管証明書（原本）
- ③ 優先出資募集に関する取締役決定書（SPC 法第 39 条第 1 項、原本）
- ④ 引受人による引受申込書（SPC 法第 40 条第 2 項、原本）
- ⑤ 財務局による受理印のある資産流動化計画の取締役による原本証明付の写し（袋とじをする。）
- ⑥ 委任状（司法書士や弁護士等に登記申請を依頼する場合。原本）

13. 金融商品取引法による届出の免除

募集優先出資に関し、金融商品取引法第4条第1項に定める届出は行われていない。

14. 資産流動化計画の謄本の提供

募集優先出資については、その取得の申込の勧誘が金融商品取引法第2条第3項第2号ロの方法に該当するため、本通知書の交付と同時に本計画の写しを交付する。

優先出資は金融商品取引法上の有価証券であるため（金融商品取引法第2条第1項第8号）、その勧誘・発行にあたっては、金融商品取引法の規制も受ける。

優先出資の勧誘の方法は、金融商品取引法上、①公募、②少人数私募、③適格機関投資家向け私募の3種類に分類され（詳細は7.6参照）、それぞれ適用される開示規制等が異なる。

一般投資家に対して勧誘を行うことを前提とした場合、50名以上（又は、今回発行する優先出資の相手方は50名未満であったとしても、今回の発行日以前6ヶ月以内に同じ種類の優先出資を発行している場合は、前回の際の勧誘の相手方の人数と合算して50名以上になる場合を含む。）の投資家を勧誘（最終取得者の人数ではなく、勧誘の相手方の人数であることに注意）する場合には公募に該当することになる。

金融商品取引法の開示規制上、公募に該当する場合で、かつ、発行総額が1億円以上の場合には有価証券届出書の提出が必要となり（金融商品取引法第4条第1項。ここで、発行総額とは、原則として払込金額の合計額であるが、1年以内に同種の優先出資を発行している場合の合算規定等があるので、公募の場合にどのような開示規制に服するかについては、その都度よく検討する必要がある。）、発行総額が1000万円超1億円未満の場合は有価証券通知書の提出が必要となるので（金融商品取引法第4条第5項）、注意が必要である

●●特定目的会社 御中

●●特定目的会社第1回優先出資にかかる上記通知書の記載事項を承諾の上、引受けを致したく、次のとおり申し込みます。

●●特定目的会社第1回優先出資

引受申込口数 口

引受申込総額 円

優先出資証券の所持

<input type="checkbox"/>	優先出資証券の所持を欲する
<input type="checkbox"/>	優先出資証券の所持を欲しない

(いずれかに○を記入してください)

平成 年 月 日

[住所]

[商号]



## 7.8 優先出資発行に係る取締役決定書

優先出資発行に係る取締役決定書
<p style="text-align: center;"><b>●●特定目的会社</b></p> <p style="text-align: center;"><b>取締役決定書</b></p> <p>平成●年●月●日午前●時、●●特定目的会社の取締役は、東京都●●の当会社会議室において、以下の事項を決定した。</p> <p>議案 ●●特定目的会社第1回優先出資の募集に関する件</p> <p>当会社は、当会社の資産流動化計画に従い、下記のとおり第1回優先出資（以下「募集優先出資」という。）を募集することを決定した。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>(1) 募集優先出資の名称 ●●特定目的会社 第1回優先出資</p> <p>(2) 募集優先出資の内容</p> <p>① 利益の配当については、以下の通りとする。 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。なお、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>② 残余財産の分配については、以下の通りとする。 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。なお、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>(3) 発行時期 平成●年●月●日</p> <p>(4) 募集優先出資の総口数 ●●口</p> <p>(5) 募集優先出資の払込金額 募集優先出資1口につき金50,000円</p> <p>(6) 募集優先出資の募集等の方法 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) 募集優先出資の資金使途 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並びに特定資産の管理・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>(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の各発行ごとの発行条件に関する事項 募集優先出資について、募集優先出資を引き受ける者に対する特に有利な発行は行わない。</p>

留意点
<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（SPC法第39条第1項）。もともと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）。本例は、優先出資発行に係る取締役決定の記載例である。</p> <p>なお、本書面は優先出資発行登記の際の必要書類である。</p>

(9) 金融商品取引法による届出の免除

募集優先出資に関し、金融商品取引法第4条第1項に定める届出は行われていない。

(10) 募集優先出資の払込期日

平成●年●月●日

(11) 募集優先出資の払込取扱い場所

●●銀行 ●●支店

東京都●●

(12) 募集優先出資の払込取扱金融機関

●●銀行

(13) 募集優先出資の私募の取扱者

●●銀行

上記の決定を明確にするため、この決定書を作成し、取締役がこれに記名押印する。

平成 年 月 日

●●特定目的会社

取締役 ●●

7.9 特定社債要項

特定社債要項
<p>●●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）要項</p>
<p>●●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。</p> <p>なお、本要項本文において使用された用語で、本要項本文において別段の定義がなされていないものについては、本要項の末尾に&lt;別紙1&gt;として添付される「定義集」に定める意義を有するものとし、本要項において別段の定義のない用語は、当社と●●銀行との間の平成●年●月●日付金銭消費貸借契約（以下「本件ローン契約」という。）に定める意義を有する。本要項の末尾に添付される各&lt;別紙&gt;はいずれも本要項の不可欠な一部を構成する。本要項本文の内容と本要項別紙の内容との間で不一致が生ずる場合には、本要項本文の規定が優先する。</p>
記
<p>1. 特定社債総額 金●億円</p> <p>2. 各特定社債の金額 金●億円</p> <p>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、特定社債を発行することができない。</p>

留意点
<p>特定社債を発行する必要があるかどうかについては、当該特定目的会社が税務上の導管性の要件を満たすために特定社債を発行する必要があるかという観点により決まることが多い。すなわち、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、(i)優先出資を50人以上の者が引き受けるか（そのためには優先出資の公募が行われることが必要となる。）、(ii)優先出資が全て適格機関投資家のみを引き受けられるか、(iii)特定社債を公募で1億円以上発行するか、(iv)特定社債が適格機関投資家のみによって引き受けられること（いわゆるプロ私募）のいずれかが必要となる。ほとんどの特定目的会社では公募をしていないので、導管性を満たすために、特定社債を適格機関投資家向けに発行している（プロ私募）。</p> <p>特定社債をいくら発行すればよいのか、いつ発行すればよいのかなど、租税特別措置法上の文言と実務上の理解とが、必ずしも簡単に一致しないところがあるので、各プロジェクト毎に公認会計士や税理士の助言を受ける必要がある。</p> <p>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。すなわち、社債要項は、当該社債の内容を定めるものである。特定社債要項は、通常、社債総額引受契約やSPC法第122条第1項の通知書に添付する。</p> <p>特定社債における社債要項の特徴として、株式会社において一般的に資金調達を行うために発行する社債に比して、より責任財産限定特約付のローンに近い内容になっていることが多いが（又は、特定目的借入れに係る金銭消費貸借契約とパラレルな内容になっていることが多いが）、これは、特定社債が資産対応証券であることから、特定社債権者が流動化事業の内容に関心を持っていることの現われでもあるし、より現実的な問題としては、特定目的会社の導管性の要件を満たすために適格機関投資家向けの特定社債を発行する必要がある場合には、商品設計として特定社債を特定目的借入れの内容に近づけたいという要請があるケースが多いからである。そのため、特定目的借入れに係る契約の内容を引用したり、一般的な社債ではあまりなじまないような特定社債権者の請求による期限の利益喪失や、ブレイクファンディングコストという概念なども特定社債においては使用されることがある。</p> <p>本例では、特定目的借入れに係る貸付人と特定社債の引受人が同一であることを前提に定義等について金銭消費貸借契約を引用しているが、いずれかが転々流通することもありえるので、引用してよい事案かどうかよく検討すべきである。</p> <p>各特定社債の金額とは、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。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、後述する特定社債管理者を必ず設置しなければならないので、注意が必要である（SPC法第126条）。</p> <p>特定社債の区別の方法のひとつとして、特定社債券を発行する社債か否かということがある。実際に券面を発行する社債のことを現物債、一般債振替制度を利用する社債を振替債などと呼ぶ。一般債振替制度とは、一般債を完全にペーパーレス化し、社債の新規発行から流通、償還に至るまでの管理をすべて電子的な情報処理により行う制度であり、具体的には株式会社証券保管振替機構（ほふり）の振替口座簿において社債の管理を行う。振替債については、金融機関などが社債を振替債として保有していると、それにより受ける利子所得に対する源泉徴収の規定が適用されないという税務上のメリットがあることもあり、広く利用されている。</p> <p>本例は、振替債を前提としている。</p>

4. 利 率
- (1) 発行日（同日を含む。）から予定償還期日（同日を含む。）までの期間：  
ベースレート (A) + ●●%
- (2) 予定償還期日の翌日（同日を含む。）から最終償還期日（同日を含む。）までの期間：  
ベースレート (B) + ●●%
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●年●月●日
8. 発 行 日 平成●年●月●日（以下「発行日」という。）
9. 償還の方法及び期限
- (1) 本特定社債の元金は、次号以下に規定する場合及び第19項により期限の利益を喪失した場合を除き、予定償還期日に、その総額が償還される。但し、当社は、本要項に違反している場合を除き、予定償還期日の10営業日前まで（同日を含む。）に本特定社債の財務代理人（第16項に定義する。）に書面により通知するとともに、本特定社債権者に対して第24項に定める方法により通知することにより償還期日を最終償還期日に延長することができ、この場合、本特定社債の元金は、最終償還期日にその総額が償還される。本号による償還期限の延期は、第11項に定める遅延損害金の発生事由及び第19項に規定する期限の利益喪失事由を構成しない。
- (2) 強制期限前償還
- (a) 当社は、本件売却手続に従って本件不動産を売却することができるものとし、強制期限前償還事由（以下に定義する意味による。）が生じた場合には、強制期限前償還日（以下に定義する意味による。）において、本件不動産の売却に係る売却手取金及び強制期限前償還日において当社が使用可能な他の資金をもって、本特定社債の未償還元金全額を償還するものとする。
- (b) 本要項において「強制期限前償還事由」とは、当社が本件不動産を売却し、売買代金の全額を受領したことをいう。また「強制期限前償還日」とは、当該本件不動産の売却に係る売却代金全額をマスター口座において受領した日の●営業日後の日をいう。
- (c) 本号に基づく期限前償還を行う場合、当社は、本件不動産の売却の実行日の10営業日前までに、本特定社債の財務代理人に書面により通知するとともに、本特定社債権者に対して第24項に定める方法により通知する。
- (d) 本号に基づく期限前償還を行う場合、当社は、未償還元金とともに、ブレイクファンディングコスト（もしあれば）、経過利息、及びその他費用等（もしあれば）を期限前償還と同時に本特定社債権者に対して支払うものとする。
- (3) 任意期限前償還
- (a) 当社は、本件借入債務及び本特定社債債務の全部を返済又は償還する場合に限り、予定償還期日（本特定社債の償還期日が最終償還期日に延長された場合は最終償還期日）より前（当日を含まない。）に、本特定社債の未償還元金の全部を期限前に償還することができるものとする。当社は、本号に基づく期限前償還を希望する場合は、償還予定日（以下「任意期限前償還日」という。）の5営業日以上前に本特定社債の財務代理人に書面により通知するとともに、本特定社債権者に対して第24項に定める方法により通知するとともに、ブレイクファンディングコスト（もしあれば）、経過利息、及びその他費用等（もしあれば）の全額の支払いを条件として、期限前に償還することができるものとする。
- (b) 上記(a)の期限前償還通知は、原則として撤回不能とするが、財務代理人及び本特定社債権者の承諾を得た場合はこの限りでない。
- (4) 本特定社債の買入消却は、払込期日の翌日以降、第29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。

特定社債については、優先出資と異なり、払込期日と発行日が同日であることが多い。

特定目的会社は証券化を行うための器にすぎないことから、7.5で解説したとおり、特定資産の管理処分業務を外部委託することが強制されているが（SPC法第200条）、さらに、2.2で述べた倒産隔離の観点から、必要最小限の独立役員のみを就任させることが通常であるため、たとえ現物債であっても自ら従業員を雇用して特定社債の利払いや元金償還の事務を行うことを予定しているものは少ない。また、振替債の場合には、証券保管振替機構との関係で、機構が定める発行代理人業務及び支払代理人業務を機構に指定された者に委託する必要がある。そこで、これらの業務とあわせ、特定社債の元金支払取りまとめ事務を財務代理人（兼発行代理人兼支払代理人）に委託するのが通常である（特定社債管理者を置く場合は、特定社債管理者に委託する）。この場合、財務代理人が特定社債の元金をとりまとめ、各社債権者に元金を交付することになるが、この財務代理人の事務手続については各金融機関毎に異なる。場合によっては、事前に償還通知を行ったり、償還期日や利払期日より前に元金支払のための基金を財務代理人に交付しなければならないこともあるので、注意が必要である。

#### 10. 利息支払の方法及び期限

(1) 本特定社債の利息は、本特定社債の元金の全額が償還されない限り、発行日（同日を含む。）から予定償還期日（最終償還期日に償還期日が延長される場合は最終償還期日）（同日を含む。）まで発生するものとし、各利払期日に対応する各利息計算期間にかかる本項第2号の計算方法により算出される金額を後払で支払う。

(2) 各利払期日における本特定社債の利息金額は、各利息計算期間につき、以下の計算式で算出される金額とする（1円未満の端数は切捨てる。）。

$$\alpha \times \beta \times \gamma \div 365$$

$\alpha$ ：利息計算期間の始期における本特定社債の未償還元金額（但し、当該利息計算期間中に期限前償還が行われた場合は、当該期限前償還額を控除した残額）

$\beta$ ：各利払期日が属する利息計算期間について適用のある第4項に定める利率

$\gamma$ ：利息計算期間の実日数

(3) 第9項第2号及び第9項第3号に基づく期限前償還並びに第19項第3号に基づく期限の利益喪失に際して当社が支払うべき経過利息は、以下の計算式で算出される金額とする（1円未満の端数は切捨てる。）。

$$\alpha \times \beta \times \gamma \div 365$$

$\alpha$ ：期限前償還元金額

$\beta$ ：当該期限前償還日が属する利息計算期間について適用のある第4項に定める利率

$\gamma$ ：当該利息計算期間の初日（同日を含む。）から当該期限前償還日（同日を含む。）までの期間の実日数

#### 11. 遅延損害金

当社が、本項上負担している金銭債務をその弁済期日（所定の利払期日であるか期限の利益を喪失した場合その他であるかを問わない。）に履行しなかった場合には、当社は、当該弁済期日（当日を含まない。）より完済に至る日（当日を含む。）までの期間につき、当該未払金額について遅延損害金を支払うものとする。遅延損害金額は、1年を365日として実際に経過した日数に従って、年14.0%の利率を当該未払金額に適用して日割計算（1円未満の端数を切捨てる。）するものとする。

#### 12. 一般担保

本特定社債権者は、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。かかる本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。

#### 13. 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、期限前償還日）及び利払期日において、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) 借入人運営費用及び土地建物関連費用

(b) 特定社債関連費用

(c) 本件貸付関連費用

(d) 優先出資関連費用

(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

特定社債権者は、法定の一般担保権として特定目的会社の財産について先取特権を有する（SPC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。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る（SPC法第128条第1項但書）。

各弁済期日における支払順序を定めるものであり、ウォーターフォールと呼ばれる。

- (h) 本件ローンにかかる損害金
- (i) 本件ローンにかかる利息
- (j) 本件ローンにかかる元本
- (k) 特定資産管理処分委託費用
- (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

14. 元利金支払の方法

本特定社債にかかる元利金は、社債等振替法及び第29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。

15. 社債の管理

本特定社債には資産流動化法第 126 条但書に基づき、特定社債管理者は設置されておらず、本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。

16. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人

- 銀行

17. 倒産申立ての制限等

- (1) 本特定社債権者が本特定社債に基づき当社に対して取得する金銭債権は、責任財産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。本特定社債権者は、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、仮差押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ず、又その申立を行う権利を放棄する。責任財産の全てが換価・処分され、なお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、本特定社債権者は、かかる債権残額を放棄したものとみなされる。
- (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) 本特定社債権者は、当社について、本特定社債に基づく債務及び本件借入債務、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。

18. 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) 資産等の処分禁止
  - (a) 当社は、本特定社債権者の事前の承諾なくして、抵当権設定契約及び本件関連契約で明示的に許容又は予定されているものを除き、責任財産について、これを譲渡若しくはその他の方法で処分し、又はこれに担保権を設定し、若しくは担保権の設定と実質的に同等若しくは類似の効果を生じる取引を行わないものとする。
  - (b) 上記(a)にかかわらず、当社は、本特定社債権者の事前の承諾を得た場合又は本件売却手続に従う場合には、本件不動産の全部又は一部を売却することができる。

前述のように、通常、元利金は財務代理人を経由して、かつ、振替債の場合は証券振替機構の規定に従って、各特定社債権者に支払われる。

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。SPC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(SPC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、特定社債の元利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。

前述のように、発行代理人、支払代理人とは、振替債において証券保管機構との関係で必要となる業務を遂行する者であり、事前に社債発行者が証券保管振替機構に届け出ることが必要となる。発行・支払代理人には、あらかじめ機構に指定された者しかなることができない。

特定目的借入れに係る金銭消費貸借契約における遵守事項(約束事項)と平行な内容にすることも多い。特定社債権者と貸付人の双方の承認事項となっているものについては、債権者間協定やプロジェクト契約等で特定社債権者と貸付人の意思決定方法を定めたりすることもある。

(2) 組織・事業にかかわる一定の制限

当社は、本特定社債権者の事前の同意がある場合を除き、特定資本金の額の増減、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または特別清算その他類似の倒産手続開始の申立、または解散等経営・組織に関する重大な決定を行わない。但し、本号は、追加優先出資の発行を妨げるものではない。

(3) 債務負担行為等の禁止

当社は、本件ローン契約、抵当権設定契約及び本件関連契約に規定されるものを除き、債務負担行為（保証及び手形・小切手の振出を含む。）やその他の契約の締結、及び一切のそれらに準ずる行為を行わない。但し、本特定社債権者の書面による事前の同意を得た場合はこの限りでない。

(4) 口座開設の禁止

当社は、本件口座以外に銀行預金口座を開設してはならない。

(5) 当社の財務状況の報告

- (a) 当社は、本特定社債権者に対し、毎事業年度終了後3ヶ月以内に、その監査済財務諸表を提出するものとする。
- (b) 当社は、本特定社債権者に対し、毎事業年度開始日の20営業日前までに、当該事業年度にかかる事業資金計画書を提出し、その承認を得るものとする。また、当該事業年度の期中においてやむをえない事情により事業資金計画書の記載を変更する必要があるときは直ちにこれを本特定社債権者に報告し、かかる変更が重大な事由に関するものであると本特定社債権者が判断したときは、その変更につき事前に本特定社債権者の承認を得るものとする。
- (c) 当社は、本件事業の遂行に支障をきたす重大な事実が発生した場合、その旨の報告書を作成し、当該事項が発生したことを知った日から5営業日以内に本特定社債権者に提出するものとする。
- (d) 当社は、本特定社債権者が当社の財務状況を調査するため必要があると合理的に判断し事前に当社に対し書面で通知をしたときは、本特定社債権者、その従業員または代理人が、通常の営業時間において一般に相当と認められる方法により、本件不動産に関して立入り検査を行うことを承諾するものとする。

(6) 期限の利益喪失事由及び債務不履行事由の発生

第19項に定める期限の利益喪失事由もしくは潜在的期限の利益喪失事由または当社を当事者とするその他の本件ローン契約、抵当権設定契約、本件関連契約に定める債務不履行事由もしくは潜在的債務不履行事由等が発生した場合、その他当社の財務状況もしくは責任財産に重大な変化が生じた場合、当社は、かかる事態の発生を覚知した後速やかに本特定社債権者に対しその旨を通知する。

(7) 訴訟

当社の財務状態または経営に重大な悪影響を及ぼす虞のある当社に対する訴訟等（行政手続を含む。以下同じ。）が提起されもしくは開始され、またはかかる訴訟等が提起もしくは開始される虞が生じたことを当社において覚知した場合、当社は本特定社債権者に対しその旨を速やかに通知する。

(8) 記録の保管等

当社は、その主たる事務所に会計帳簿及びその他の財務記録並びに一般に公正妥当と認められる会計処理手続上必要とされるその他の書類を保管し、本特定社債権者のその旨の要求がある場合、本特定社債権者またはその代理人が当社の営業時間中にかかる書類等を調査し、写しを作成することを認める。

(9) 合併等の禁止

本特定社債権者の存続期間中、当社は、子会社もしくは関連会社を保有せず、組織変更もしくは会社分割を行わず、第三者と合併せず、本件ローン契約、抵当権設定契約、本件関連契約で許容される場合を除き、第三者に対し事業または事業用資産の一切を譲渡しない。

(10) 租税公課の支払

当社は、適用法令により当社に課される租税公課をその納付期限までに支払う。

(11) 書類交付

当社は、第三者関連契約を締結したときは、その写しを遅滞なく本特定社債権者に交付する。

(12) 当社が行う資産流動化法に基づく流動化事業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。

19. 期限の利益喪失事由

- (1) 次の各号のいずれかに該当する事実が発生した場合には、当社は、本特定社債について当然に期限の利益を失うものとする。
- (a) 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。
  - (b) 当社につき、破産手続、民事再生手続、特別清算及び今後立法される類似の倒産手続開始の申立てがあったとき、及び当社が自らかかる申立てをすることを決定したとき。
  - (c) 当社の貸付人に対する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。
  - (d) 当社につき、私的整理の開始、または、解散の決議が行われた場合。
  - (e) 本件ローン契約に基づき本件借入債務について期限の利益を喪失した場合。
- (2) 次の各号のいずれかに該当する事実が発生した場合には、本特定社債権者は当社に書面にて通知することにより、本特定社債について期限の利益を喪失せしめることができる。
- (a) 当社が、本特定社債債務の支払をその弁済期日に怠り、●営業日以内にかかる義務が履行されない場合。
  - (b) 当社が本要項上の義務の履行を怠り（但し、前号の場合を除き、第18項に基づく遵守事項の不履行を含む。）、かかる義務の不履行が治癒可能であり当社がその催告を受けたにもかかわらず当該催告後30日以内にかかる義務を履行しないとき。
- (3) 当社は、本項第1号または第2号により本特定社債の期限の利益を喪失した場合、本特定社債の未償還元金全額を償還し、当該期限の利益喪失日までの経過利息、ブレイクファンディングコスト及び遅延損害金を直ちに支払うものとする。但し、第13項及び第17項の定めに従うものとする。

20. 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、金融商品取引法（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、金融商品取引法第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。）。

21. 各特定社債の金額の分割禁止

本特定社債の各特定社債の金額は、これを分割又は併合することができない。

22. 譲渡制限

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（金融商品取引法第2条第3項第1号、金融商品取引法第2条に規定する定義に関する内閣府令第10条第1項及びその他関連する告示により定められる者をいい、以下、「適格機関投資家」という。）に譲渡する場合以外の場合にはその譲渡を行わないものとする。

また、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含む。）が導管性の要件を充足する適格機関投資家の範囲を限定している場合には、譲受人はかかる租税特別措置法の要件を満たす適格機関投資家でなければならないものとする。

振替債を前提とする特定社債について、適格機関投資家向け私募に該当するための要件は以下の全ての要件を満たすことである（金融商品取引法第2条第3項第2号イ、同施行令第1条の4第3号、金融商品取引法第2条に規定する定義に関する内閣府令（以下「定義府令」という。）第11条第3項第2号）。

(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

ここで留意すべきは、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各要件に言う「適格機関投資家」とは、金融商品取引法第2条第3項第1号にいう「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」（具体的な金融商品取引法上の適格機関投資家の範囲は、定義府令第10条第1項に定められている。）としての適格機関投資家であれば足りるが、税法上の導管性要件を満たすためには、単に金融商品取引法上の適格機関投資家であるだけでは足りず、税法上の要件を満たす適格機関投資家でなければならないという点である（詳細は第2部3.4.3参照）。前述のとおり、そもそも特定社債については、導管性の要件を満たすために適格機関投資家向け私募を行っている場合がほとんどであるため、金融商品取引法と税法上の適格機関投資家の範囲が異なるという点には十分な留意が必要である。



23. 告知義務  
本特定社債を取得した者が本特定社債を譲渡する場合には、第20項、第22項及び本特定社債について第22項第1文に規定されている譲渡制限が明白となる名称が付されていることについて、あらかじめ又は同時にその相手方に対し書面をもって告知しなければならない。
24. 公告・通知の方法  
本特定社債に関して特定社債権者に通知をする場合の公告は、法令に別段の定めがある場合を除き、官報に掲載する。但し、公告を行うことに代えて、全特定社債権者に書面にて直接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。
25. 特定社債要項の備置  
当社は、その本店に本要項の写を据え置き、その営業時間中、本特定社債権者の閲覧又は謄写に供する。本項の手続に関する一切の費用は、これを請求する者の負担とする。
26. 特定社債要項の変更  
(1) 本要項に定められた事項（但し、第16項を除く。）の変更は、法令に定めがあるときを除き、当社と全特定社債権者の間の合意または第27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。
27. 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24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。
28. 費用の負担  
以下に定める費用は当社の負担とする。  
(1) 第24項に定める公告・通知に関する費用  
(2) 第27項に定める特定社債権者集会に関する費用
29. 振替機関 株式会社証券保管振替機構
30. 総額引受人  
●●銀行

- 特定社債の適格機関投資家向け勧誘を行う場合において当該勧誘を行う者（自己募集の場合は特定目的会社、私募の取扱いを委託する場合は私募の取扱者）、又は、適格機関投資家向け勧誘に係る特定社債を取得した適格機関投資家が当該特定社債を譲渡しようとする場合において譲渡先の勧誘を行う当該適格機関投資家は、あらかじめ又は同時に、以下の事項を書面にて告知しなければならない（金融商品取引法第23条の13第1項、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第19条）。当該告知事項についても、特定社債の種類により異なるが、ここでは、振替債であることを前提とする。
- (i) 当該特定社債の発行に係る取得の申込みの勧誘が、適格機関投資家向け勧誘に該当することにより、当該取得の申込みの勧誘に関し、金融商品取引法第4条第1項の規定による届出は行われていないこと  
(ii) 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  
(iii) 当該振替社債等に(ii)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

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である（SPC法第129条第2項、会社法第716条、第734条第1項）。従って、特定社債要項の変更には大変な手間と時間がかかる。

しかし、発行会社と全特定社債権者の合意による社債要項の変更の効力について、現時点では判例や通説的見解がないので、左記のように一応できるような記載にしておくこともある。

特定社債権者集会に関する事項は、ほとんど法令を引用している。

定義集	
貸付人	本件ローン契約に基づく貸付人たる●●銀行又はその承継人をいう。
期限の利益喪失事由	第19項第1号または第2号に規定する各事由をいう。
期限の利益喪失日	第19項第1号または第2号により本特定社債につき期限の利益を喪失した日をいう。
期限前償還日	第9項第2号にて定める強制期限前償還日及び第9項第3号にて定める任意期限前償還日を総称して又は個別にいう。
金利決定日	ベースレート(A)については、発行日の2営業日前の日をいう。また、ベースレート(B)については、ベースレート(B)が適用される当該各利息計算期間の直前の利息計算期間の最終日に到来する利払期日の2営業日前の日をいう。
最終償還期日	平成●年●月●日をいう。但し、同日が営業日でない場合はその翌営業日とし、当該日が翌暦月となる場合は前営業日とする。
償還期日	予定償還期日又は最終償還期日に延長された場合は最終償還期日をいう。
責任財産	次の不動産、債権、金銭その他の資産をいう。 (1) 本件不動産、並びにそれらの代替物または等価物等（本件不動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。） (2) 本件ローン契約に基づく受領金 (3) 本特定社債の払込請求権及び払込金 (4) 当社が本件貸付債権の弁済または当社の発行する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 (5) 当社が発行する優先出資の払込請求権及び払込金 (6) 本件口座に関する各預金払戻請求権 (7) 当社を当事者とする契約上の当社の一切の権利 (8) 上記の各財産から生じる当社の一切の権利 (9) 上記の他当社が現に有する財産
ブレイクファンディングコスト	基準日の2営業日前における残存期間に相当する取引の資金運用サイドのレート（以下「ビッドレート」という。）の気配値を基準として本特定社債権者が決定する利率（以下「再運用利率」という。）が対応する本特定社債に係る残元金に適用されるベースレートを下回るときは、①当該ベースレートと再運用利率の差、②当該残存期間の実日数、及び③365分の1のそれぞれを本特定社債に係る元金の残額に乗じて算出した金額をいう。但し、基準日とは、第9項においては強制期限前償還日または任意期限前償還日を、第19項においては期限の利益喪失日をいい、残存期間とは、ベースレートがベースレート(A)であるときは基準日から予定償還期日（同日を含む。）までの期間を、ベースレート(B)であるときは基準日からその直後に到来する利払期日（同日を含む。）までの期間をいう。
ベースレート	ベースレート(A)及びベースレート(B)を総称していう。
ベースレート(A)	発行日（同日を含む。）から予定償還期日（同日を含む。）までの期間にかかるベースレートであり、ベースレート(A)に係る金利決定日において、公表される金利指標に基づき本特定社債権者が提示する発行日から予定償還期日までの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 (B)	<p>予定償還期日の翌日（同日を含む。）から最終償還期日（同日を含む。）までの期間にかかるベースレートであり、各利息計算期間につき、ベースレート (B) に係る金利決定日の東京時間午前 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、テレレートスクリーン 17097 頁又はこれに替わる頁に表示された期間 3 ヶ月に対応する円 TIBOR (365 日ベース) をいう。但し、当該利率の提示がなされない場合には、本特定社債権者が同日同時刻頃に全国銀行協会連合会が提示する円 TIBOR に替わる指標金利等並びに当該利息計算期間より短く当該利息計算期間に最も近い日数の期間に対応するオファードレート及び当該利息計算期間より長く当該利息計算期間に最も近い日数の期間に対応するオファードレートを参照して合理的に決定する利率（年率）をいう。また、利息計算期間が 3 ヶ月未満となる場合には、当該利息計算期間より短く当該利息計算期間に最も近い日数の期間に対応するオファードレート及び当該利息計算期間より長く当該利息計算期間に最も近い日数の期間に対応するオファードレートのうちいずれか高い方とする。</p>
弁済期日	<p>利払期日、償還期日、期限前償還日その他本特定社債に係る当社の債務が約定により履行されるべき日をいう。</p>
本件貸付債権	<p>本件ローン契約に基づいて生じる貸付人の当社に対する元本債権、利息債権、遅延損害金請求権、その他本件ローン契約に基づいて貸付人が当社に対して有する一切の金銭債権を総称していう。</p>
本件借入債務	<p>本件貸付債権に対応する当社の債務を総称していう。</p>
本件ローン	<p>本件ローン契約に従って貸付人が当社に対して実行する貸付をいう。</p>
本特定社債権者	<p>本特定社債に係る社債権者をいう。</p>
本特定社債債権	<p>本特定社債に基づき、本特定社債権者が当社に対して有する元金、利息、遅延損害金、本要項に定めるブレイクファンディングコストその他一切の金銭債権を意味する。</p>
本特定社債債務	<p>本特定社債債権に対応する当社の一切の債務をいう。</p>
予定償還期日	<p>平成●年●月●日をいう。但し、同日が営業日でない場合はその翌営業日とし、当該日が翌暦月となる場合は前営業日とする。</p>
利息計算期間	<p>初回利払期日に係る利息計算期間は、発行日（同日を含む。）から初回利払期日（同日を含む。）までとし、第 2 回目以降の利払期日に係る各利息計算期間は、前回利払期日の翌日（同日を含む。）から当該利払期日（同日を含む。）までとする。</p>
利払期日	<p>平成●年●月●日を初回として、以降、毎年●月、●月、●月及び●月の各●日並びに予定償還期日及び最終償還期日とする。なお、これらの日が営業日でない場合には、その翌営業日とし、当該日が翌暦月となる場合は前営業日とする。</p>

7.10 特定社債私募取扱契約

特定社債私募取扱契約
<p>●●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</p>
<p>●●特定目的会社（以下「発行会社」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●日の取締役の決定に基づき、平成●年●月●日に発行する●●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）総額●億円（以下「本特定社債」という。）を適格機関投資家（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金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令（平成5年大蔵省令14号、その後の改正を含む。）第10条第1項に定める者をいう。以下「適格機関投資家」という。）向けに発行するにあたり、●●銀行（以下「私募の取扱者」という。）との間で、平成●年●月●日、本私募の取扱契約書（以下「本契約」という。）を締結する。</p>
<p>第1条 （私募の取扱いの委託）</p> <p>1 発行会社は、資産流動化法、資産流動化計画及び発行会社の定款に従い本特定社債を発行するに際し、特定社債要項記載の条件に従い、本特定社債の私募の取扱いを私募の取扱者に委託し、私募の取扱者はこれを受託する。</p> <p>2 本特定社債の要項（本特定社債の要項の別紙として定められる全ての規定を含む。以下「特定社債要項」という。）は別紙1の通りとし、別紙は本契約と一体をなすものとして、本契約証書にこれを添付する。</p>
<p>第2条 （私募の取扱いの方法）</p> <p>1 私募の取扱者は、本特定社債の私募の取扱いを行うにあたり、適格機関投資家以外の者に対して、本特定社債の取得の申込の勧誘を行なってはならないものとする。</p> <p>2 本特定社債の発行にかかる払込期日は平成●年●月●日とし、私募の取扱期間は、平成●年●月●日から平成●年●月●日までとする。</p> <p>3 私募の取扱者は、本特定社債の私募の取扱いを行うにあたり、あらかじめ又は同時に次の事項を書面をもってその相手方に対し告知しなければならない。</p> <p>(1) 本特定社債に関しては、本特定社債の発行に係る取得申込の勧誘が金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含む。以下「金融商品取引法」という。）第2条第3項第2号イに該当することにより当該取得申込の勧誘に関し金融商品取引法第4条第1項の規定による届出が行われていないこと。</p> <p>(2) 本特定社債を取得した者が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ことを約することを取得の条件とすること。</p> <p>(3) 本特定社債に前号の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。</p> <p>(4) 本特定社債を取得した者が本特定社債を適格機関投資家に譲渡する場合には、本項第(1)号ないし第(3)号に定める事項を、あらかじめ又は同時にその相手方に対し書面をもって告知しなければならないこと。</p>

留意点
<p>特定目的会社が資金調達の方法として特定社債を発行するには、資産流動化計画に従い取締役の決定により特定社債の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（SPC法第121条第1項）。</p> <p>本例は、特定目的会社が特定社債を発行する場合に、その勧誘行為（新規有価証券の取得の申込みの勧誘を行うこと）を第三者に委託する場合の契約である。7.9で述べたとおり、税務上の導管性を満たすために、特定社債を適格機関投資家向けに発行している特定目的会社が多いため、本例でも適格機関投資家向け私募（プロ私募）を前提としている。私募の取扱いについては、基本的に、優先出資の私募の取扱委託契約と同じ枠組みとなる。</p> <p>これに対して、第三者に委託せずに、自ら勧誘行為を行うことを、いわゆる自己募集といっている。</p> <p>私募を行うにあたり、特定目的会社の取締役又は使用人が自己募集（私募）するか、私募の取扱いを証券会社等に委託するかも優先出資と同様問題となる。適格機関投資家向け私募の場合は、勧誘の相手方が適格機関投資家に限られるため、一般投資家を相手とする場合よりは金融商品取引法上の販売・勧誘ルールは緩やかであるが、引受をする適格機関投資家たる金融機関等が私募の取扱いもあわせて受託しているケースが多い。</p>
<p>租税特別措置法上の導管性要件として、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に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とされている。従って、特定社債の募集又は私募は、少なくとも過半数については国内で行う必要がある。</p>
<p>特定社債も優先出資同様、金融商品取引法上の有価証券であるから（金融商品取引法第2条第1項第4号）、その勧誘・発行の際には金融商品取引法の規制を受ける。</p> <p>前述のように、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、一般債振替制度を利用する振替債の場合と特定社債を発行する現物債の場合とで異なる（振替債と現物債の説明は、7.9参照）。</p> <p>振替債を前提とする特定社債について、適格機関投資家向け私募に該当するための要件は以下の全ての要件を満たすことである（金融商品取引法第2条第3項第2号イ、同施行令第1条の4第3号、金融商品取引法第2条に規定する定義に関する内閣府令（以下「定義府令」という。）第11条第3項第2号）。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>ここで留意すべきは、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各要件にいう「適格機関投資家」とは、金融商品取引法第2条第3項第1号にいう「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」（具体的な金融商品取引法上の適格機関投資家の範囲は、定義府令第10条第1項に定められている。）としての適格機関投資家であれば足りるが、税法上の導管性要件を満たすためには、単に金融商品取引法上の適格機関投資家であるだけでは足りず、税法上の要件を満たす適格機関投資家でなければならないという点である（詳細は第2部3.4.3参照）。前述のとおり、そもそも特定社債については、税法上の導管性の要件を満たすために適格機関投資家向け私募を行っている場合がほとんどであるため、金融商品取引法と税法上の適格機関投資家の範囲が異なるという点には十分な留意が必要である。</p>

4 発行会社は、私募の取扱者の私募の取扱いの遂行に重大な影響を及ぼす事項を決定する場合は、私募の取扱者と事前に協議する。

#### 第3条 (私募の取扱手数料)

- 1 発行会社は、本特定社債の私募の取扱手数料として、平成●年●月●日に本特定社債の額面100円につき金●銭を、これに賦課される消費税及び地方消費税とともに私募の取扱者に支払う。
- 2 前項に定める手数料は、発行会社が私募の取扱者の指定する口座に入金することにより支払われる（なお、当該手数料の入金手続に要する費用は発行会社の負担とする。）。
- 3 発行会社が、前項に定める手数料の支払を怠ったときは、発行会社はその支払うべき金額に対し、年14%の割合による利息をつけ、私募の取扱者に支払う。この場合の計算方法は1年365日の日割計算とする。

#### 第4条 (発行会社の表明保証)

発行会社は、私募の取扱者に対し、本契約日において、以下の事項を表明し、かつ保証する。

- (1) 発行会社は、資産流動化法に基づき適法に設立され、有効に存続している資産流動化法上の特定目的会社であること。また、発行会社は、(i)その財産及び資産を所有、占有し、(ii)現在従事している事業に従事し、(iii)資産流動化法及び発行会社の定款に従って本特定社債を発行し、(iv)資産流動化計画に関連して発行会社が締結する又は締結した、全ての契約（以下「本件関連契約」という。）を締結し、(v)本件関連契約、資産流動化法及び発行会社の定款の各条項に基づく発行会社の義務を遵守し、履行するための完全な能力及び法的権利を有していること。
- (2) 発行会社による本件関連契約の締結、遵守及び履行並びに本特定社債の発行は、日本法及び発行会社の定款に従った発行会社の目的の範囲内の行為であり、また、発行会社は、上記各行為のために法令上及び発行会社の内部規則上必要とされる一切の手続を完了し、適法に授權されていること。
- (3) 発行会社による本件関連契約の締結、遵守及び履行並びに本特定社債の発行は、(i)発行会社又はその財産及び資産を拘束する日本国の法令、規則、通達、ガイドライン、命令、判決及び決定に違反するものではなく、(ii)発行会社の定款、資産流動化計画その他の内部規則に違反するものではなく、また、(iii)発行会社が当事者となっているか又は発行会社の財産及び資産を拘束する他の契約又は文書の規定に違背又は抵触せず、その不履行を惹起せず、債務不履行とならず、また、発行会社の定款若しくはその財産及び資産に対し適用ある法令若しくは規則に対する違反を惹起しないこと。
- (4) 本契約、本件関連契約は、破産法その他債権者の権利に一般に影響を与える法令に基づく制限に服する他は、その規定する諸条項に従って、発行会社に対し強制執行可能な適法かつ有効な拘束力を有する契約であり、かつ本特定社債は、資産流動化法及び発行会社の定款に従って発行された場合には、その条項に従って発行会社に対し強制執行可能な適法かつ有効な拘束力を有する特定社債となること。
- (5) 発行会社に対し、係属中の訴訟、仲裁又は行政手続であって、発行会社の財政状態又は経営成績に悪影響を及ぼすようなものが存在せず、また、発行会社の知る限りでは、かかる訴訟、仲裁又は行政手続が提起されるおそれがないこと。
- (6) 本特定社債がすでに発行されたと仮定した場合に、特定社債要項第19項に定める期限の利益喪失事由又は時の経過、通知若しくはその双方により、期限の利益喪失事由となる事態は存在していないこと。
- (7) 発行会社の特定出資は、全て●●有限責任中間法人が有していること。
- (8) 本契約日における発行会社の定款及び資産流動化計画の記載は、本契約に添付した別紙2及び別紙3記載のとおりであること。

- (9) 本特定社債の私募の取扱いに関して作成される商品説明書（以下「商品説明書」という。）には、本特定社債、管理資産及び発行会社に関する本特定社債の発行上重要な情報が記載されていること。商品説明書のうちに、当該重要情報についての虚偽の記載がなく、また記載すべき重要な事実及び誤解を生じさせないために必要な重要な事実の記載が欠けていないこと。但し、かかる表明及び保証は、商品説明書に使用するためになされた私募の取扱者に関する記述については適用しない。
- (10) 本件関連契約における発行会社の表明及び保証は全て正確かつ真実であること。
- (11) 本契約の締結に関して発行会社から私募の取扱者に交付される書類に記載されている事項は全て真実かつ正確であり、虚偽の記載はなく、誤解を生ぜしめるものではないこと。また、当該書類（当該書類の原本の付属書類も含むがこれに限られない。）は原本又は原本の正確かつ完全な写しであること。
- (12) 本契約の締結に関して発行会社から私募の取扱者に開示される事実は全て真実かつ正確であること。また、開示されるべき事実は全て開示されており、欠けているものはないこと。
- (13) 発行会社は、本特定社債の払込期日以前に、本特定社債以外の特定社債を発行していないこと。

#### 第5条 （協力及び補償）

- 1 発行会社は、本特定社債に関し金融商品取引法第17条に基づき私募の取扱者並びにその取締役、役員、従業員及び代理人のいずれかに対して訴訟が提起され、又は賠償の請求が行われた場合には、ただちに証拠資料の提供等、私募の取扱者の防御に関し必要な協力をする。
- 2 発行会社は、以下のいずれかの事由により私募の取扱者に生じた一切の損害、損失及び費用（弁護士、会計士等の専門家費用を含む。）を、私募の取扱者に賠償・補償する。
  - (1) 第4条各号に定める発行会社の表明、保証に関し誤りがあり又は不正確であったことが判明した場合。
  - (2) 本契約に定める発行会社の義務に違反した場合。
  - (3) 私募の取扱者が、故意又は過失なくして、その職務の遂行、又は前項に定める防御に関して費用、損害又は損失を被った場合。

#### 第6条 （停止条件）

本契約に基づく私募の取扱者の義務は、以下の各号に掲げる事項が私募の取扱いを開始する日において全て満たされることを条件として発生するものとする。私募の取扱者は、かかる条件のいずれかを放棄することができる。但し、本契約に定める私募の取扱者の権利は、当該放棄により影響されないものとする。

- (1) 発行会社の取締役により、本特定社債の発行が適法に決定されていること。
- (2) 本契約第4条各号に定める発行会社による事実の表明と保証の全てが、私募の取扱いを開始する日現在で改めてなされたとしても、真実かつ正確であること。
- (3) 私募の取扱いを開始する日において締結されるべき本件関連契約その他本特定社債発行に関し必要な契約が全て、関係当事者により適法に締結されており、かつ、私募の取扱いを開始する日においてその効力を有しており、解除事由が発生していないこと。
- (4) 以下の書類が本契約の締結日以前に私募の取扱者に交付されていること。
  - ① 本条第1項第(1)号にかかると取締役決定書の原本又はその写し
  - ② 発行会社の代表者印にかかると印鑑証明書
  - ③ 上記以外に私募の取扱者が本契約の義務履行に関し合理的な範囲で請求するその他の書類

- (5) その他私募の取扱者が本特定社債の私募の取扱いを行うことが、私募の取扱者に適用される法律（銀行法(昭和56年法律第59号、その後の改正を含む。)、金融商品取引法等を含むがこれに限られない。)、規則、ガイドライン等に違反し、又はこれらの目的に照らして不適切と判断されるような状況が発生していないこと。

#### 第7条 (費用負担)

本特定社債の私募の取扱いに要する費用は私募の取扱者の負担とする。ただし、発行会社と私募の取扱者の協議により、その一部を発行会社の負担とすることができる。

#### 第8条 (私募の取扱者の優先弁済受領権)

第3条、第5条及び第7条に定める手数料及び費用については、私募の取扱者は、特定社債要項第13項に定める順序に基づいて弁済を受けるものとする。

#### 第9条 (責任財産の限定及び強制執行申立の制限)

- 1 発行会社による本契約上の債務の支払は、特定社債要項に定義される責任財産（以下「責任財産」という。）のみを引当として、その範囲内でのみ行われ、発行会社の有する他の資産には一切及ばないものとし、私募の取扱者はこれを異議なく承認する。
- 2 私募の取扱者は、本契約に基づき発行会社に対して取得する債権の満足を図るため、責任財産以外の発行会社のいかなる資産についても差押、仮差押若しくはその他の強制執行の開始又は保全命令の申立を行わないものとし、かかる申立を行う権利をここに放棄する。
- 3 私募の取扱者は、責任財産が全て換価処分され、分配されたときにおいて、発行会社はその債務を特定社債要項第13項に従い弁済したにもかかわらず、本契約に基づく発行会社の私募の取扱者に対する支払義務の全てを弁済するに足りない場合には、私募の取扱者は、発行会社に対する当該未払債務に係る請求権を当然に放棄したものとみなされる。
- 4 発行会社及び私募の取扱者は、発行会社が発行する特定社債（本特定社債を含むがこれに限られない。）の元利金及び遅延損害金（もしあれば）、並びに当該特定社債に係る当初費用及び期中費用等に係る発行会社の債務の全てが償還され又は支払われ、かつ発行会社が行う特定目的借入れ（資産流動化法に定義される。）に係る債務が完済されてから1年と1日が経過するまでの間は、発行会社またはその資産について、破産手続開始、民事再生手続開始その他これらに類似する倒産手続（将来制定されるものを含む。）開始の申立を行わないものとする。

#### 第10条 (本契約の解除)

- 1 私募の取扱者は、申込期日迄に第6条に記載されたいずれかの条件が充足されていなかったことが判明し、かつ私募の取扱者によってかかる条件が放棄されなかったときは、発行会社に通知をなすことにより本契約を解除することができる。
- 2 本契約が解除されたときは、発行会社及び私募の取扱者は、既に発生している義務（損害賠償義務を含む。）を除き、本契約に基づくそれぞれの義務を全て免れるものとする。

#### 第11条 (協定)

- 1 本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど発行会社及び私募の取扱者は相互にこれに関する協定をする。
- 2 前項の協定は、本契約と一体をなすものとする。

第12条 (合意管轄)  
本契約に関連して紛争が生じた場合には、東京地方裁判所を第一審の専属合意管轄裁判所とする。

以上の契約の証として本証書原本 2 通を作成し、発行会社及び私募の取扱者の代表者がそれぞれこれに記名捺印したうえ、各自その 1 通を保有する。

平成●年●月●日

東京都●●  
●●特定目的会社  
取締役●●

東京都●●  
●●銀行  
代表取締役 ●●

特定社債要項

特定社債私募取扱契約  
別紙 1

発行会社の定款

特定社債私募取扱契約  
別紙 2

資産流動化計画

特定社債私募取扱契約  
別紙 3



7.11 特定社債総額引受契約

特定社債総額引受契約
<p>●●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</p>
<p>●●特定目的会社（以下「甲」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む。）及び平成●年●月●日付の取締役の決定に基づき、●●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。）総額●億円を適格機関投資家（金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含む。以下同じ。）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をいう。以下「適格機関投資家」という。）向けに発行し、●●銀行（以下「乙」という。）がその総額を引き受けるにつき、甲乙間で本契約を締結する。本契約において別段の定めがない限り、本契約にて使用される用語は末尾添付の●●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）要項（以下「特定社債要項」という。）に定める意味を有するものとする。</p>

留意点
<p>特定社債の募集（私募）を受けて、当該特定社債を引き受けようとする者に特定社債を引き受けてもらう方法は2つある。 1つは、特定社債を引き受けようとする者に対し、特定目的会社及び特定社債の発行条項に関する情報を通知し、引受けの申込みを受けて、申込者の中から割当てをする方法である（SPC法第122条第1項、第2項、第123条）。 もう1つは、特定社債を引き受けようとする者との間で社債総額引受契約を締結する方法である（SPC法第124条）。本例は、この総額引受の方法による引受契約の事例である。この場合は、通知書による特定目的会社と特定社債の発行条項の開示が不要となる。 通知書に記載すべき事項は以下の通りである（SPC法第122条第1項、施行規則第63条）。</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 特定目的会社の商号及び業務開始届出の年月日（新計画届出を行った場合にあっては、当該新計画届出の年月日）</li> <li>(2) 申込みの対象が特定社債である旨</li> <li>(3) 特定社債に係わる特定資産の種類</li> <li>(4) 特定社債の総額</li> <li>(5) 各特定社債の金額</li> <li>(6) 特定社債の利率</li> <li>(7) 特定社債の償還の方法及び期限</li> <li>(8) 利息支払の方法及び期限</li> <li>(9) 特定社債券を発行するときは、その旨</li> <li>(10) 特定社債権者が法第125条において準用する会社法第698条の規定による請求の全部又は一部をすることができないこととするときは、その旨</li> <li>(11) 特定社債管理者が特定社債権者集会の決議によらずに法第127条第4項第2号に掲げる行為をすることができることとするときは、その旨</li> <li>(12) 特定社債の割当てを受ける者を定めるべき期限</li> <li>(13) 前号の期限までに特定社債の総額について割当てを受ける者を定めていない場合においてその残額を引き受けることを約した者があるときは、その氏名又は名称</li> <li>(14) 各特定社債の払込金額（各特定社債と引換えに払い込む金銭の額をいう。）若しくはその最低金額又はこれらの算定方法</li> <li>(15) 特定社債と引換えにする金銭の払込みの期日</li> <li>(16) 銀行等の払込みの取扱いの場所</li> <li>(17) 資産流動化計画に定められた特定資産を特定するに足りる事項、当該特定資産の上に存在する特定目的会社に対抗することができる権利その他当該特定資産の価格を知るために必要な事項の概要</li> <li>(18) 特定目的会社以外の者であって政令で定めるものが前号の特定資産の価格につき調査した結果（当該特定資産が不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいう。）であるときは、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査したものに限る。）</li> <li>(19) 資産流動化計画に他の特定社債の発行についての定めがあるときは、当該他の特定社債の上記(4)から(8)まで及び(14)に掲げる事項及びその発行状況</li> <li>(20) 資産流動化計画に特定短期社債の発行についての定めがあるときは、当該特定短期社債の限度額その他の内閣府令で定める事項及びその発行状況</li> <li>(21) 資産流動化計画に特定約束手形の発行についての定めがあるときは、当該特定約束手形の限度額その他の内閣府令で定める事項及びその発行状況</li> <li>(22) 資産流動化計画に特定目的借入れについての定めがあるときは、その限度額その他の内閣府令で定める事項及びその借入状況</li> <li>(23) 数回に分けて特定社債と引換えに金銭の払込みをさせるときは、その旨及び各払込みの期日における払込金額</li> <li>(24) 特定社債管理者を置く場合に、当該管理委託契約において法に規定する特定社債管理者の権限以外の権限を定めるときは、その権限の内容</li> <li>(25) 特定社債管理者を置く場合に、当該管理委託契約において辞任事由を定めた場合は、当該事由</li> </ol>

第1条 甲は、特定社債要項に定める本特定社債●億円を発行し、乙は、その総額を引き受ける。

第2条 乙は、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ものとする。また、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含む。）が導管性の要件を充足する適格機関投資家の範囲を限定している場合には、譲受人はかかる租税特別措置法の要件を満たす適格機関投資家でなければならないものとする。（以下「譲渡制限」という。）乙は、本特定社債の全部を第三者に譲り渡す場合には、譲受人をして、譲渡制限を遵守させなければならない。かつ、本契約に基づく本総額引受会社の義務を承継させなければならない。

2. 本特定社債を取得した者が本特定社債を適格機関投資家に譲渡する場合には、本特定社債に関しては金融商品取引法第4条第1項の規定による届出が行われていないこと、本特定社債に係る譲渡制限その他告知を要する事項について、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し、書面による確認書を得なければならない。

第3条 乙は、平成●年●月●日に、第1条に定める引受額と同額の払込金●億円を、下記銀行口座に払い込む。

銀行名：

口座の種類：

口座番号：

口座名義人：

2. 社債等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含む。）第118条において準用する同法第84条第3項に定める自己のために開設された本特定社債の振替を行うための乙の口座は末尾表示の通りとし、甲は、特定社債要項第29項に定める振替機関へ当該内容を通知する。

第4条 乙の甲に対する本契約上の請求権は責任財産のみを引当てとし、当該請求権が責任財産によって完済されない場合、乙は残余の請求権を放棄する。

第5条 乙は、本特定社債に基づき甲に対して取得する債権の満足を図るため、責任財産以外の甲の財産に対して、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。

2. 甲及び乙は、甲が発行する特定社債（本特定社債を含むがこれに限られない。）の元利金及び遅延損害金（もしあれば）、並びに当該特定社債に係る当初費用及び期中費用等に係る甲の債務の全てが償還されまたは支払われ、かつ甲が行う特定目的借入れ（資産流動化法に定義される。）に係る債務が完済されてから1年と1日が経過するまでの間は、甲またはその資産について破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始、またはこれらに類似する倒産手続開始（将来制定されるものを含む。）の申立てを行わないものとする。

(26) 特定社債管理者を定めたときは、その名称及び住所

(27) 特定社債原簿管理人を定めたときは、その氏名又は名称及び住所

一般的な不動産証券化案件では、事前にその総額を引き受ける適格機関投資家が決まっている場合が多いため、上記のように詳細な通知書の交付を省略することができる総額引受契約の方法による場合の方が多い。総額引受契約を締結する場合であっても、理屈から言えば、先に募集（私募）があつて、初めて総額引受という行為が可能になるので、募集行為自体は存在する。

前述のように、総額引受方式でない場合は、特定社債の引受希望者から引受けの申込みを受けて、申込者の中から割当てをする方法によることになるが、この場合、株式会社における社債と異なり、SPC法第122条第1項第12号の期限までに特定社債の総額について割当てを受ける者を定めていない場合には、SPC法第122条第1項第13号の残額引受人がいる場合を除き、当該特定社債の全部を発行することが禁止されている（SPC法第122条第8項、いわゆる打切発行の禁止）。これは、特定目的会社においては、資産流動化計画に記載されたとおりの資金調達ができなければ、特定資産の取得ができない可能性が高いことが予想されるため、そのような場合には、特定資産の裏付なき証券発行を防止するため、そもそも証券発行自体を禁止することが適当であると考えられたからである（長崎幸太郎編著『逐条解説 資産流動化法』（金融財務研究会、2003）283頁）。

本例は、発行される特定社債が振替債（現物債と振替債との違いについては、7.9「特定社債要項」を参照）であることを前提としている。

第6条 第3条に基づき乙が払込を行う義務は、払込期日の●時までに、本件ローン契約に基づき払込期日を実行日として行われるべき貸付が、その全額について実行されたことを条件として発生する。

- 前項の条件が満たされず、乙が払込を行わなかった場合には、本契約は失効する。
- 甲の責めに帰すべき事由により前項の事態が生じた場合には、甲は、乙に対して、払込の不実行により生じた損害等を、速やかに賠償する。

第7条 本特定社債の契約証書の作成費等本契約に係る一切の費用は甲の負担とする。

第8条 本契約は、日本法を準拠法とし、日本法により解釈されるものとする。

- 本契約に関連して当事者間に生じるすべての紛争については、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。
- 本契約に定めのない事項について必要がある場合には、当事者の協議により定めるものとする。

以上の契約の証として本証書原本2通を作成し、甲及び乙の各代表者がそれぞれこれに記名捺印したうえ、各自その1通を保有する。

平成●年●月●日

東京都●●  
●●特定目的会社  
取締役 ●●

東京都●●  
●●銀行  
代表取締役 ●●

末尾

- 口座開設先  
株式会社証券保管振替機構
- 口座名義  
●●銀行
- 口座区分（自己口座、顧客口座の別）  
●●口座
- 口座番号  
●●

特定社債総額引受契約  
末尾

特定社債要項

7.12 特定目的借入れに係る金銭消費貸借契約

特定目的借入れに係る金銭消費貸借契約	
<u>金 銭 消 費 貸 借 契 約 書</u>	
<p>本金銭消費貸借契約（以下「本契約」という。）は、平成●年●月●日付（以下「本契約締結日」という。）で、●●特定目的会社（以下「借入人」という。）を借入人とし、●●銀行（以下「貸付人」という。）、を貸付人として、借入人及び貸付人の間において、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）（以下「資産流動化法」という。）第2条に定義され、同法第210条に規定される特定目的借入にかかる契約として締結されたものである。</p>	
<b>第1条 （定 義）</b>	
<p>文脈上明らかに別の意義を有すべき場合を除き、本契約中で使用される以下の用語は、以下にそれぞれ定義される意義を有するものとする。また、資産流動化法、抵当権設定契約、本件関連契約、及び特定社債の要項において定義された用語は、本契約中で特に定義しない限り、各々における定義にしたがう。</p>	
営業日	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。
親会社	中間法人法に基づき設立された法人である●●有限責任中間法人をいう。
貸付実行日	平成●年●月●日をいう。
借入人運営費用	借入人が委嘱する弁護士、公認会計士その他の専門家に対する報酬債務、借入人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。）、事務管理委託費用、その他借入人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。
期限の利益喪失事由	第14条第1項及び第2項に規定する事由をいう。
期限の利益喪失日	借入人が第14条1項または2項により本件貸付債権につき期限の利益を喪失した日をいう。
期限前弁済日	第8条第2項にて定める強制期限前弁済日及び第8条の2第1項にて定める任意期限前弁済日を総称して又は個別にいう。
金利決定日	ベースレート（A）については、貸付実行日の2営業日前の日をいう。また、ベースレート（B）については、ベースレート（B）が適用される当該各利息計算期間の直前の利息計算期間の最終日に到来する利払期日の2営業日前の日をいう。
債権者間協定	貸付人及び特定社債権者としての●●銀行の間の平成●年●月●日付債権者間協定をいう。
最終返済期日	平成●年●月●日をいう。但し、同日が営業日でない場合はその翌営業日とし、当該日が翌暦月となる場合は前営業日とする。
事業資金計画書	借入人の事業資金計画の詳細を記載した文書であり、その内容につき貸付人及び特定社債権者の承諾を得たものをいう。

留意点
<p>本例は、いわゆるノンリコースローン契約の典型的なものである。借入人が特定目的会社か合同会社その他の法人かで大きく変わるところはない。以下では、特定目的会社固有の問題を中心に留意点を記載する。</p> <p>特定目的借入れは、資産の流動化に係る業務であるので、業務開始届出後でなければ行うことができない（SPC法第4条第1項、第2条第2項）。また、特定目的借入れの借入先は、銀行その他の適格機関投資家（金融商品取引法第2条第3項第1号に定義される。）に限定されている（SPC法施行規則第93条）。さらに、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でないことも必要となる（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>

事務管理委託費用	事務管理契約に基づき借入人が●●に対して支払う費用をいう。
事務管理契約	借入人の一般事務を受託する内容の、借入人と●●との間で締結された平成●年●月●日付事務管理契約をいう。
譲渡人	●●株式会社をいう。
責任財産	次の不動産、債権、金銭その他の資産をいう。 (1) 本件不動産、並びにそれらの代替物または等価物等（本件不動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。） (2) 本件貸付の受領金 (3) 借入人が本件貸付債権の弁済または借入人の発行する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 (4) 借入人が発行する特定社債の払込請求権及び払込金 (5) 借入人が発行する優先出資の払込請求権及び払込金 (6) 本件口座に関する各預金払戻請求権 (7) 本契約その他借入人を当事者とする契約上の借入人の一切の権利 (8) 上記の各財産から生じる借入人の一切の権利 (9) 上記の他借入人が現に有する財産
潜在的期限の利益喪失事由	通知もしくは相当期間の経過またはその両方により期限の利益喪失事由となるべき事由または状態をいう。
潜在的債務不履行事由等	通知もしくは相当期間の経過またはその両方により債務不履行事由、解約事由または終了事由となるべき事由または状態をいう。
テール期間	第6条第2項に従い、本件元本の返済期限が予定返済期日から最終返済期日に延長された場合における予定返済期日の翌日（同日を含む。）から最終返済期日（同日を含む。）までの期間をいう。
適用利率	本件利息の計算に用いられる利率であり、①貸付実行日（同日を含む。）から予定返済期日（同日を含む。）までの期間については、ベースレート（A）に●●%を加算した利率を、②テール期間については、ベースレート（B）に●●%を加算した利率をいう。
特定資産管理処分委託契約	借入人と特定資産管理処分受託者との間で締結された、本件不動産の管理及び処分等にかかる業務の委託を内容とする平成●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	特定資産管理処分委託契約に基づき借入人が特定資産管理処分受託者に対して支払う費用をいう。
特定資産管理処分受託者	●●株式会社をいう。
特定社債	借入人が本件流動化計画に従って平成●年●月●日に発行する予定の第1回特定社債をいう。
特定社債関連契約	特定社債引受契約（特定社債の要項を含む。）、特定社債私募の取扱契約、及び特定社債財務及び発行・支払代理契約を総称していう。
特定社債関連費用	特定社債関連契約及び特定社債の要項に基づき借入人が負担する一切の費用をいう。但し、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。
特定社債権者	特定社債の社債権者で、本契約締結時においては●●銀行を予定する。
特定社債債権	特定社債に基づき、特定社債権者が借入人に対して有する元金、利息、遅延損害金、社債要項に定めるブレイクファンディングコストその他一切の金銭債権を意味する。

--	--

特定社債債務	特定社債債権に対応する借入人の一切の債務をいう。
特定社債財務及び発行・支払代理契約	借入人と●●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）財務及び発行・支払代理契約証書をいう。
特定社債私募の取扱契約	借入人と●●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）私募の取扱契約書をいう。
特定社債引受契約	借入人と●●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）総額引受契約証書をいう。
土地建物関連費用	本件不動産にかかる不動産取得税、固定資産税、都市計画税その他借入人が本件不動産に関連して負担すべき租税公課、本件不動産の取得にかかる仲介手数料、不動産鑑定報酬、本件建物に係る賃貸借契約に基づく敷金・保証金返還債務、修繕費用、その他本件不動産の取得並びにその維持に関連して借入人が合理的に負担すべき一切の費用をいう（但し、本件不動産の購入代金を除く。）。
抵当権	抵当権設定契約に基づき設定される抵当権をいう。
抵当権設定契約	本件貸付債権を被担保債権とし、貸付人を権利者として、貸付人及び借入人との間で平成●年●月●日付で締結する本件不動産上に貸付人に対し第1順位の抵当権を設定することを目的とした契約をいう。
不動産売買契約	本件不動産の売買にかかる、譲渡人と借入人との間の平成●年●月●日付不動産売買契約書（その後の変更、修正も含む。）をいう。
ブレイクファンディングコスト	基準日の2営業日前における残存期間に相当する取引の資金運用サイドのレート（以下「ビッドレート」という。）の気配値を基準として貸付人が決定する利率（以下「再運用利率」という。）が対応する本件元本に適用されるベースレートを下回るときは、①当該ベースレートと再運用利率の差、②当該残存期間の実日数、及び③365分の1のそれぞれを本件元本の残額に乗じて算出した金額をいう。但し、基準日とは、第2条第3項においては貸付実行日を、第8条及び第8条の2においては期限前弁済日を、第14条第3項においては期限の利益喪失日をいい、残存期間とは、当該本件元本にかかるベースレートがベースレート（A）であるときは基準日から予定返済期日（同日を含む。）までの期間を、ベースレート（B）であるときは基準日からその直後に到来する当該本件元本にかかる利払期日（同日を含む。）までの期間をいう。
ベースレート	ベースレート（A）及びベースレート（B）を総称していう。
ベースレート（A）	本件貸付の貸付実行日（同日を含む。）から予定返済期日（同日を含む。）までの期間にかかるベースレートであり、ベースレート（A）に係る金利決定日において、貸付人が提示する貸付実行日から予定弁済期日までの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（B）	本件貸付のテール期間にかかるベースレートであり、各利息計算期間につき、ベースレート（B）に係る金利決定日の東京時間午前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、テレレートスクリーン17097頁又はこれに替わる頁に表示された期間3ヶ月に対応する円TIBOR（365日ベース）をいう。但し、当該利率の提示がなされない場合には、貸付人が同日同時刻頃に全国銀行協会連合会が提示する円TIBORに替わる指標金利等並びに当該利息計算期間より短く当該利息計算期間に最も近い日数の期間に対応するオファードレート及び当該利息計算期間より長く当該利息計算期間に最も近い日数の期間に対応するオファードレートを参照して合理的に決定する利率（年率）をいう。また、利息計算期間が3ヶ月未満となる場合には、当該利息計算期間より短く当該利息計算期間に最も近い日数の期間に対応するオファードレート及び当該利息計算期間より長く当該利息計算期間に最も近い日数の期間に対応するオファードレートのうちいずれか高い方とする。

--	--

弁済期日	利払期日、予定返済期日、最終返済期日（第6条第2項により本件元本の返済期限が予定返済期日から最終返済期日に延長された場合に限る。）、期限前弁済日その他本契約に基づく借入人の貸付人に対する債務が約定により履行されるべき日をいう。
本件貸付	本契約に従って貸付人が借入人に対して貸付実行日に実行する貸付をいう。
本件貸付関連費用	本件貸付に関連して借入人が負担する一切の費用（融資手数料を含む。）をいう。
本件貸付債権	本件元本、本件利息、遅延損害金その他本契約に基づく貸付人の借入人に対する一切の金銭債権を総称していう。
本件借入債務	本件貸付債権に対応する借入人の債務を総称していう。
本件関連契約	不動産売買契約、特定資産管理処分委託契約、事務管理契約、優先出資私募の取扱契約及び特定社債関連契約を総称していう。
本件元本	本件貸付に係る当該時点における元本をいう。
本件業務開始届出	関東財務局により平成●年●月●日にて受理された、資産流動化法上の借入人の業務開始届出をいう。
本件口座	マスター口座及びリザーブ口座を総称する。
本件事業	借入人が本件不動産を購入した上で、これを運営し、本件不動産を売却すること等を主たる目的とする一連の事業をいう。
本件建物	別紙1記載の建物をいう。
本件土地	別紙1記載の土地をいう。
本件売却手続	別紙6に定める本件不動産の売却手続をいう。
本件不動産	本件土地及び本件建物を総称していう。
本件優先出資	借入人が本件流動化計画に従って平成●年●月●日に発行する予定の第1回優先出資をいう。
本件利息	本件元本につき借入人が第7条に基づき貸付人に支払うべき利息をいう。
本件流動化計画	本件業務開始届出書に添付された資産流動化計画（変更された場合は変更後の資産流動化計画）をいう。
マスター口座	貸付人の●●支店に開設する「●●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。
融資手数料	本契約に基づく貸付人の借入人に対する貸付実行の手数料として、借入人が第2条第6項に基づき貸付人に支払う金員をいう。
優先出資関連費用	本件優先出資の発行に関連して借入人が負担する一切の費用をいう。
優先出資私募の取扱契約	借入人と●●との間の平成●年●月●日付第1回優先出資私募の取扱契約書をいう。
予定返済期日	平成●年●月●日をいう。但し、同日が営業日でない場合はその翌営業日とし、当該日が翌暦月となる場合は前営業日とする。
リザーブ口座	貸付人の●●支店に開設する「●●特定目的会社リザーブ口座」名義の預金口座（普通預金 口座番号●●）をいう。
利息計算期間	初回利払期日に係る利息計算期間は、貸付実行日（同日を含む。）から初回利払期日（同日を含む。）までとし、第2回目以降の利払期日に係る各利息計算期間は、前回利払期日の翌日（同日を含む。）から当該利払期日（同日を含む。）までとする。

--	--

利払期日 平成●年●月●日を初回として、以降、毎年●月、●月、●月及び●月の各●日並びに予定返済期日及び最終返済期日とする。なお、これらの日が営業日でない場合には、その翌営業日とし、当該日が翌暦月となる場合は前営業日とする。

### 第2条 (貸付の実行)

1. 貸付人は金●●円を、本契約に基づき、借入人に対し貸付け、借入人はこれを借入れるものとする。
2. 貸付人は、貸付実行日に、第1項に定める金額の貸付金額を、マスター口座に入金する方法により、本件貸付を実行するものとする。
3. 借入人は、その故意・過失の有無を問わず第5条に定める前提条件が貸付実行日までに成就しなかったために貸付人が貸付実行日にかかる本件貸付を実行しなかった場合、それにより貸付人に生じたすべての損害、損失（ブレイクファンディングコストを含む。）及び経費（弁護士費用を含む。）を直ちに貸付人へ支払うものとする。貸付実行日にかかる前提条件が成就したか否かの判断は、貸付人が行うものとする。
4. 天災地変、各種決済システム等の全面的な機能停止（貸付人の責めに帰すべき場合を除く。）その他の不可抗力により本件貸付の実行が不可能となる状況が生じた場合、または銀行が通常の方法により国内インターバンク市場において円の貸借取引を行えないような市場の混乱が発生していると貸付人が合理的に判断した場合には、貸付人と借入人が協議の上、貸付実行日を変更し、または、本契約を変更もしくは終了するものとし、貸付人はかかる貸付実行日の変更または本契約の変更もしくは終了について一切の責任を負わないものとし、本契約が終了した場合には本件貸付を実行する義務を免除されるものとする。
5. 貸付人は、第3項及び前項の各場合その他合理的な理由がない限り、第1項及び第2項に基づき定められた貸付の実行を拒絶することはできず、これに違反することにより借入人に損害を与えた場合、当該損害を受けた者の合理的な請求により直ちにこれを賠償する責任を負う。
6. 借入人は、貸付実行日に融資手数料として貸付人に対して●●円、及びこれにかかる消費税相当額を支払うものとする。但し、第4項に掲げる天災地変その他の事由により貸付人が本件貸付を実行しなかった場合、または貸付人が合理的な理由なく本件貸付を実行しなかった場合、借入人は貸付人に対する融資手数料及びその消費税相当額の支払義務を免れる。

### 第3条 (貸付金の使途)

借入人は、本件貸付による受取金を下記目的のみに使用し、他の目的には使用しないものとする。

- ① 不動産売買契約に基づく売買代金額の支払
- ② 土地建物関連費用の支払
- ③ 借入人運営費用の支払
- ④ 特定資産管理処分委託費用の支払（実費及び委託報酬）

### 第4条 (借入人の口座)

1. 借入人は、本契約締結日までに、マスター口座及びリザーブ口座を開設していることを確認する。
2. 借入人は、本契約締結日以後、マスター口座を下記の用途のみに使用するものとする。  
(入金として)
  - ① 本件優先出資の発行代り金の受領
  - ② 特定社債の発行代り金の受領

特定目的借入れの資金使途は、特定資産を取得することであるが、特定資産の取得代金のほか、それに付帯する目的（特定資産の調査費や管理費等）のためにも利用できる。但し、契約上別の制限を設けた場合はその拘束を受ける。過去には、特定資産取得のために借入れた特定目的借入れを借り替える場合（リファイナンス）に特定目的借入れが可能かという議論があったが、リファイナンスは、特定資産取得のために必要な資金の借入れと解釈することもでき、現在、実務的には、特定目的借入れの借り替えのための資金としての特定目的借入れは許されると解されている。

資金管理ルールはデット債権者の高い関心事であるため、詳細な規定が置かれることもしばしばである。



- ③ 貸付人による本件貸付の実行としての貸付金の受領
- ④ 本件不動産の売却代金の受領
- ⑤ リザーブ口座からの振替金の受領
- ⑥ その他、金員の受領

(出金として)

- ① 本件優先出資の償還、買入消却のための買い受け代金の支払及び配当
- ② 優先出資関連費用の支払
- ③ 特定社債の元利金の支払
- ④ 特定社債関連費用の支払
- ⑤ 貸付人にかかる本件借入債務の返済
- ⑥ 不動産売買契約に基づく売買代金の支払
- ⑦ 貸付人にかかる本件貸付関連費用の支払
- ⑧ 特定資産管理処分委託費用の支払
- ⑨ リザーブ口座への振替
- ⑩ その他、貸付人が別途承諾する借入人の債務の支払

3. 借入人は、本契約締結日以後、リザーブ口座を下記の用途のみに使用するものとする。

(入金として)

- ① マスター口座からの振替金の受領

(出金として)

- ① マスター口座への振替
- ② 借入人運営費用の支払
- ③ 土地建物関連費用の支払
- ④ その他、貸付人が別途承諾する借入人の債務の支払

4. 借入人は、貸付実行日において、事業資金計画書に基づく本契約締結日以降予定返済期日までの期間の借入人運営費用及び土地建物関連費用の合計相当額をマスター口座からリザーブ口座に振替える。

5. 第6条第2項に従い本件元本の返済期限が最終返済期日に延長された場合、借入人は、予定返済期日において、事業資金計画書に基づく予定返済期日以降最終返済期日までの期間の借入人運営費用及び土地建物関連費用の合計相当額をマスター口座からリザーブ口座に振替える。

6. 前2項の場合のほか、借入人は、本件建物に関する賃貸借契約に関し受領する敷金又は保証金の全額をリザーブ口座に積立てるものとする。

#### 第5条 (前提条件)

貸付人による借入人に対する本件貸付の実行は、貸付実行日の午前11時30分までに以下の条件がすべて充足されていることを前提とする。但し、貸付人はその裁量によりいずれの条件も放棄または借入人にとって不利にならないように変更することができる。

- (1) 貸付人が、次の書類を借入人から受領していること。
  - (a) 借入人の定款、並びに本契約の締結及びその義務の履行に関する取締役決定書の各写し
  - (b) 借入人の発行から3ヶ月以内の商業登記簿謄本、及び本件不動産の発行から3ヶ月以内の不動産登記簿謄本
  - (c) 借入人の発行から3ヶ月以内の印鑑証明書及び借入人の代表者の発行から3ヶ月以内の印鑑登録証明書
  - (d) 借入人による記名捺印済みの抵当権設定契約
  - (e) 本件関連契約の記名捺印済み契約証書の写し（●●が当事者となる契約を除く。）
  - (f) 受領印の押印のある本件業務開始届出の写し（本件流動化計画を含む。）
  - (g) 貸付人が合理的に満足する、本件不動産についての不動産鑑定評価書の写し、貸付人宛の本件不動産の最最新かつ完全な建物状況評価報告書（建物診断のみならず、環境診断の記載を含むもの。）、レントロール、

収支実績表及び予想収支表

- (h) 貸付実行日現在第12条第1項の表明及び保証のすべて（本契約日以前に貸付人が承認したものを除く。）が正確かつ真実である旨、第5条第1項第2号ないし第14号に規定する貸付実行の前提条件のすべてが充足されている旨、本件不動産に価値の減少をとまなうような事態（本契約日以前に貸付人が承認したものを除く。）が発生していない旨、及び本契約上の借入人の義務をすべて履践している旨の別紙2の様式の借入人の確認書
  - (i) 別紙3-1の様式の借入人の取締役による破産等申立制限に関する念書
  - (j) 親会社の定款の写し、及び発行から3ヶ月以内の履歴事項全部証明書
  - (k) 別紙3-2の様式の親会社並びに別紙3-3の様式の親会社の理事、別紙3-4の様式の親会社の社員及び別紙3-5の様式の親会社の基金拠出者による破産等申立制限に関する誓約書
  - (l) 貸付人が同意する内容の法律意見書・会計税務意見書
  - (m) 貸付人が同意する内容の事業資金計画書
- (2) 借入人の資産流動化法上の手続に関連して以下のとおりであること。
- (a) 借入人の特定出資全部が親会社に保有されていること。
  - (b) 本件業務開始届出が適法に受理されていること。
  - (c) 本件流動化計画は、借入人から貸付人に対して交付されたものが最新であり、その後変更されていないこと。
  - (d) 不動産売買契約が有効に成立し、その各条項に何らの違反、解除事由も生じていないこと。借入人は不動産売買契約の各条項にしたがい本件不動産を取得し、本件流動化計画にしたがい借入人が本件流動化計画に定める流動化事業をすることが法律上及び事実上可能なこと。
  - (e) 本件優先出資の発行及び取得の申込が本件流動化計画に従い行われ、その全額につき払込がなされており、マスター口座に入金が完了していること。
  - (f) 特定社債につき特定社債引受契約に基づきその全額の引受が行われる見込みであること。
- (3) 本件関連契約につき、以下のとおりであること。
- (a) 本件関連契約が有効かつ適法に締結され、効力を有していること。
  - (b) 本件関連契約の各条項に違反する事由、解除事由は何ら生じていないこと。
  - (c) 本件関連契約の締結、履行に必要なとされる契約当事者その他の関係者の承諾はすべて取得済であること。
  - (d) 本件関連契約に規定された各当事者の表明保証事項のすべてが正確かつ真実であること。
- (4) 本契約及び本件関連契約においてなされる借入人の表明及び保証のすべてが貸付実行日において正確かつ真実であること。
- (5) 借入人が、本契約及び本件関連契約においてなした誓約に違反していないこと。
- (6) 期限の利益喪失事由及び潜在的期限の利益喪失事由が存在しないこと。
- (7) 借入人が、本件関連契約において予定される債務及び別紙5の容認事項に記載される各契約に基づく債務を除き、債務を負担していないこと。
- (8) 本契約締結日以降、借入人の財務状態に重大な悪化が生じていないこと。
- (9) 本契約締結日以降、本件不動産に重大な価値の減少を伴うような事態が発生していないこと。
- (10) 本契約締結日以降、租税公課の変更、法令の改正、社会情勢の変化、その他借入人の財務内容または責任財産に重大な影響を与える事態が生じていないこと。
- (11) 本件不動産、その他の借入人の責任財産に関する権原に法的瑕疵がないと貸付人が合理的に判断すること。別紙5の容認事項第●項に記載される各賃貸借契約に基づく賃借権及び別紙5の容認事項第●項に記載される事項を除き、本件不動産に担保物権または用益物権等の所有権の完全な行使を制限する負担が付着しておらず、かつ、かかる負担の登記も存在しないこと。
- (12) 借入人に対して、破産手続、民事再生手続、特別清算その他これらに準ずる倒産手続（私的整理及び将来制定される倒産手続も含む。）の申立てがなされていないこと。借入人にかかる倒産手続申立の原因となる事由も生じていないこと。借入人が解散の手続を開始していないこと。
- (13) 本件土地は、土地収用法上の土地収用の対象となっておらず、且つ、借入人の知り得る限り、その予定もないこと。
- (14) 本契約の規定に従い各本件口座が開設されていること。
- (15) 不動産売買契約に基づく本件不動産の借入人名義への所有権移転登記並びに抵当権設定契約に基づく本件不動産に対する貸付人を担保権者とする第1順位の抵当権設定の仮登記が速やかに行われることが確実であると貸付人が合理的に判断すること。
- (16) 貸付人が合理的に要求するその他の条件が満たされていること。

## 第6条 (本件元本の返済)

1. 借入人は、第8条及び第8条の2の場合並びに第14条により期限の利益を喪失した場合を除き、貸付人に対し、予定返済期日（次項において本件元本の返済期限が最終返済期日に延長された場合は最終返済期日）において、本件元本を一括して返済する。
2. 前項にかかわらず、借入人は本契約の各条項に違反している場合を除き、予定返済期日の10営業日前まで（同日を含む。）に貸付人に通知することにより返済期限を最終返済期日に延長することができ、この場合、借入人は貸付人に対し、最終返済期日に本件貸付に係る本件元本を、一括して返済する。本項による返済期限の延期は、第9条に定める遅延損害金の発生事由及び第14条に規定する期限の利益喪失事由における本件貸付債権の支払その他の支払の不履行を構成しないものとする。

## 第7条 (利息)

1. 借入人は貸付人に対し、本件元本につき、各利払期日に、対応する各利息計算期間にかかる次項の計算方法により算出される本件利息を後払で支払う。
2. 本件利息は、本件元本につき各利払期日に終了する利息計算期間に発生する利息とし、その金額は、各利息計算期間につき、以下の計算式で算出される金額とする（1円未満の端数は切捨てる。）。  
$$\alpha \times \beta \times \gamma \div 365$$

$\alpha$ ：利息計算期間の初日における本件元本残高（但し、当該利息計算期間中に期限前弁済が行われた場合は、当該期限前弁済額を控除した残額）  
 $\beta$ ：適用利率  
 $\gamma$ ：利息計算期間の実日数
3. 第8条第4項及び第8条の2第1項に基づく期限前弁済に際して借入人が支払うべき経過利息は、以下の計算式で算出される金額とする（1円未満の端数は切捨てる。）。  
$$\alpha \times \beta \times \gamma \div 365$$

$\alpha$ ：期限前弁済額  
 $\beta$ ：当該期限前弁済日が属する利息計算期間の適用利率  
 $\gamma$ ：当該利息計算期間の初日（同日を含む。）から当該期限前弁済日（同日を含む。）までの期間の実日数

## 第8条 (強制期限前弁済)

1. 借入人は、本件売却手続に従って本件不動産を売却することができるものとし、強制期限前弁済事由（以下に定義する意味による。）が生じた場合には、強制期限前弁済日（以下に定義する意味による。）において、本件不動産の売却に係る売却手取金及び強制期限前弁済日において借入人が使用可能な他の資金をもって、本件元本残高の全額を期限前弁済しなければならない。貸付人は、本件元本残高の弁済と同時に、本件不動産に設定されていた抵当権を解除するものとする。
2. 本契約において「強制期限前弁済事由」とは、借入人が本件不動産を売却し、売買代金の全額を受領したことをいう。また「強制期限前弁済日」とは、当該本件不動産の売却に係る売買代金全額をマスター口座において受領した日と同日をいう。
3. 本条に基づく期限前弁済を行う場合、借入人は、本件不動産の売却の実行日の10営業日前までに、貸付人に対して、かかる期限前弁済を行う旨並びに本件借入債務の返済として支払われる額及びその明細を書面により通知する。
4. 本条に基づく期限前弁済を行う場合、借入人は、当該期限前弁済を行う本件元本残高とともに、貸付人が合理的に算出するブレークファンディングコスト（もしあれば）、経過利息、及びその他費用等（もしあれば）を期限前弁済と同時に貸付人に対して支払うものとする。

5. 貸付人は、第3項に基づく借入人からの期限前弁済を行う旨の通知を受けた場合、当該期限前弁済日の2営業日前までに、当該期限前弁済にかかるブレイクファンディングコスト（もしあれば）及びその他費用等（もしあれば）を計算し、借入人に通知する。

#### 第8条の2（任意期限前弁済）

1. 借入人は、本件借入債務及び特定社債債務の全部を返済又は償還する場合に限り、予定返済期日（本件元本の返済期限が最終返済期日に延長された場合は最終返済期日）より前（当日を含まない。）に、本件借入債務の全部を期限前に返済することができるものとする。借入人は、本条に基づく期限前弁済を希望する場合は、弁済予定日（以下「任意期限前弁済日」という。）の5営業日以上前に貸付人に対し別紙7記載の書式の期限前弁済申込書を提出し、貸付人が合理的に算出するブレイクファンディングコスト（もしあれば）、経過利息、及びその他費用等（もしあれば）の全額の支払いを条件として、期限前に返済することができるものとする。
2. 前項の期限前弁済申込書は、原則として撤回不能とするが、貸付人の承諾を得た場合はこの限りでない。
3. 貸付人は、第1項に定める期限前弁済申込書を受領した場合には、同申込書に記載された任意期限前弁済日におけるブレイクファンディングコスト（もしあれば）及びその他費用等（もしあれば）を計算し、当該任意期限前弁済日の2営業日前までに、借入人に通知する。

#### 第9条（遅延損害金）

1. 借入人が、本契約上負担している金銭債務をその弁済期日（所定の利払期日であるか期限の利益を喪失した場合その他であることを問わない。）に履行しなかった場合には、借入人は、当該弁済期日（当日を含まない。）より完済に至る日（当日を含む。）までの期間につき、当該未払金額について遅延損害金を支払わなければならない。遅延損害金額は、1年を365日として実際に経過した日数に従って、年14.0%の利率を当該未払金額に適用して日割計算（1円未満の端数を切り捨てる。）するものとする。
2. 借入人は貸付人から請求を受け次第、マスター口座に現実に入金を行う日までの遅延損害金相当額を入金し、貸付人が当該口座から当該遅延損害金相当額を引落す方法により、遅延損害金を貸付人に支払うものとする。
3. 借入人は、前項の入金を行ったときは、これを直ちに貸付人に通知しなければならない。かかる通知の遅れに起因して貸付人による前項の引落しが遅れた場合、借入人は貸付人が現実に引落しを行う日まで遅延損害金を支払わなければならない。

#### 第10条（本件借入債務と他の債務の優先順位）

1. 貸付人及び借入人は、弁済期日が到来している本件借入債務と借入人の他の債務の間の優先順位が以下のとおりであることを相互に承認する。借入人は、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すべ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その弁済期日が未到来であれば、当該債務を弁済することができる。本条における本件元本及び本件利息の弁済期日とは、第8条、第8条の2または第14条の規定その他の事由によりその弁済期日がそれぞれ予定返済期日（本件元本の返済期限が最終返済期日に延長された場合は最終返済期日）及び利払期日から変更された場合、当該変更された弁済期日をいう。
- ① 借入人運営費用及び土地建物関連費用
  - ② 特定社債関連費用
  - ③ 本件貸付関連費用
  - ④ 優先出資関連費用

- ⑤ 特定社債にかかる損害金
- ⑥ 特定社債にかかる利息
- ⑦ 特定社債にかかる元本
- ⑧ 本契約に基づき借入人が貸付人に対し負担する損害金（ブレイクファンディングコストを含むがこれに限らない。）
- ⑨ 本件利息
- ⑩ 本件元本
- ⑪ 特定資産管理処分委託費用
- ⑫ 優先出資の配当
- ⑬ 優先出資の償還または買入消却のための買受け代金

2. 借入人は、前項に列挙された各債務の他の債務を負担する場合、当該債務と第1項に列挙された各債務との優先劣後関係は貸付人が指定するところに従うことを承認する。

#### 第11条 (担保権設定)

借入人は本件貸付債権の履行の担保として、本件不動産につき、貸付実行日に、抵当権設定契約に基づき貸付人を権利者として抵当権を設定する。貸付人及び借入人は、貸付実行日に、本件不動産に関する抵当権の設定に関する仮登記手続を行い、貸付人の請求あり次第、借入人は当該貸付人に対し本件不動産に係る抵当権の設定に関する本登記手続に必要な一切の書類を引渡す。抵当権の設定に関する本登記は、貸付人が本件貸付債権の保全のため必要と認める場合に行うことができるものとする。

#### 第12条 (事実の表明及び保証)

1. 本契約の締結日において、借入人は、貸付人に対し、以下の事項を表明及び保証する。

- (1) 適法な設立  
借入人は、資産流動化法に基づき適法かつ有効に設立され存続する特定目的会社である。
- (2) 権利能力及び行為能力  
借入人は、特定社債及び本件優先出資を発行し、本契約、抵当権設定契約及び本件関連契約を締結し、これらに基づく一切の権利を行使し、かつこれらに基づく義務を履行する権利能力及び行為能力を有する。
- (3) 社内手続の完了  
借入人は、法令、借入人の定款及び社内規則に従い、特定社債及び本件優先出資を発行し、本契約、抵当権設定契約及び本件関連契約を締結し、これらに基づく一切の権利を行使し、これらに基づく義務を履行するために必要な一切の社内手続を完了している。
- (4) 法令遵守  
特定社債及び本件優先出資の発行、本契約、抵当権設定契約及び本件関連契約の締結並びにこれらに基づく権利の行使及び義務の履行は、借入人に適用のある一切の法令（資産流動化法第210条を含むが、これに限られない。）、規則、通達、命令、判決及び決定に違反することなく、借入人が当事者となっている他の契約の履行に重大な悪影響を及ぼすような違反を惹起することはない。
- (5) 適法かつ有効な契約  
本契約、抵当権設定契約及び本件関連契約は、契約当事者により適法に締結され、その文言に従い、適法かつ有効な法的拘束力を有する契約であり、それらの条項に従って強制執行可能であり、かつ特定社債及び本件優先出資は、借入人により適法に発行され、その文言に従い、適法かつ有効な法的拘束力を有し、それらの条項に従って強制執行可能である。但し、破産法等債権者の権利に一般的な影響を及ぼす法令の規制に服する。
- (6) 政府の許認可  
特定社債及び本件優先出資の発行、本契約、抵当権設定契約及び本件関連契約の締結並びにこれらに基づき借入人が負担する債務を履行するために法令上必要となることのある政府の許認可及び届出並びにその他の法的手続はすべて適法に履践されている。

- (7) 本件関連契約以外の諸契約  
借入人による特定社債及び本件優先出資の発行、本契約、抵当権設定契約及び本件関連契約の締結並びにこれらに基づく権利の行使もしくは義務の履行は、借入人がその当事者となっているかまたは借入人の財産もしくは収入を拘束している一切の契約で本契約、抵当権設定契約及び本件関連契約以外の契約（以下総称して「借入人非関連契約」という。）に違反または抵触せず、借入人非関連契約上の借入人の債務不履行を構成することなく、借入人非関連契約に基づき借入人の財産または収入の上に担保権を生ぜしめるものではない。また、別紙5の容認事項に記載される各契約を除き、借入人非関連契約は存在しない。
- (8) 訴訟  
借入人の財務状態または経営に対し著しい悪影響を及ぼす虞のある借入人に対する訴訟、和解、調停、仲裁、強制執行その他の裁判上または行政上の手続（以下これらを総称して「訴訟等」という。）は係属しておらず、また、借入人の知る限りにおいて、かかる訴訟等が提起または開始される虞はない。
- (9) 期限の利益喪失事由及び債務不履行事由  
第14条に定める期限の利益喪失事由もしくは潜在的期限の利益喪失事由または借入人を当事者とするその他の本件関連契約に定める債務不履行事由、解約事由、終了事由または潜在的債務不履行事由等は存在しない。
- (10) 債務の不存在  
借入人は、本契約、抵当権設定契約及び本件関連契約に基づく債務並びに別紙5の容認事項に記載される各契約に基づく債務を除いて一切の債務（租税公課を含み、現実に発生しているものか偶発性のものかを問わない。）を負担していない。
- (11) 借入人の口座  
形式的であると実質的であると問わず、借入人を権利者とする銀行預金口座は、本件口座のみである。
- (12) 本件不動産
- (i) 本件不動産には、別紙5の容認事項第●項に記載される各賃貸借契約に基づく賃借権及び別紙5の容認事項第●項に記載される事項を除き、質権、先取特権その他の担保権等制限物権及びいかなる用益権も設定されておらず、差押、仮差押、仮処分その他の執行の対象となっていない。
  - (ii) 土地収用等  
本件土地は、都市計画法に基づく都市施設の区域を含んでおらず、同法上の市街地開発事業の施行区域とされておらず、本件土地につき土地収用法上の土地収用その他これに類する手続は行われておらず、またそれらの予定もない。
  - (iii) 環境関連法令  
借入人の知る限り、本件不動産のいかなる部分も、産業廃棄物を処理・処分する事業または特別管理産業廃棄物を排出する事業（但し、テナントが正規の廃棄物処理業者を通じて適法かつ適切に廃棄物を処理している場合を除く。）に利用されたことはなく、禁止有害物質または価値減損有害物質の保管、製造、加工または処分のために利用されたことはないこと（但し、第5条第1項第(1)号(g)に従い提出する書類及び別紙5容認事項に記載されたものを除く。）。借入人の知る限り、本件不動産に関し、借入人は、政府等、裁判所または第三者から、環境に関する法令に違反しまたは違反するおそれがある旨の通知または連絡を受けたことがないこと（但し、第5条第1項第(1)号(g)に従い提出する書類及び別紙5容認事項に記載されたものを除く。）。
  - (iv) 本件不動産に関する争訟  
本件不動産に関して借入人の本件不動産にかかる所有権の完全な権利行使を阻害するような裁判所、行政機関その他公的機関の公的判断はなされておらず、かかる判断のための司法または行政手続は係属しておらず、借入人の知る限りにおいて、かかる手続が開始される虞もない。
  - (v) 本件建物以外の建物の不存在  
本件土地には、本件建物以外に、構造上又は経済上独立した建物は存在しない。
  - (vi) 本件建物に関する適法性  
借入人の知る限り、本件建物については、有効な建築確認が得られ、その建築確認通知書に従った建設が行われていることを証する検査済証が得られ、その他本件不動産については、建築基準法、都市計画法、消防法等の法令に違反した状態は存在していないこと（但し、第5条第1項第(1)号(g)に従い提出する書類及び別紙5容認事項に記載されたものを除く。）。

(vii) 公租公課

本件不動産に対する固定資産税、都市計画税その他の公租公課で支払時期の到来しているものは、全て適時に支払われており、支払時期を徒過して滞納しているものはない。

(viii) 境界

貸付人に対し事前に開示したものを除き、本件土地につき、譲渡人と隣接するすべての土地の所有者又は占有者との間の境界の確定に関する合意が締結されており、隣接するいずれの土地の所有者又は占有者との間で本件土地との境界につきいかなる紛争も存在しない。

(ix) 本件不動産に関するその他の事由

本件不動産に対する貸付人の権利行使（抵当権の実行を含むがこれに限らない。）を阻害するまたは本件不動産の価値を下落させるような法的瑕疵及び事実的瑕疵（土壌の汚染、埋蔵物の存在、近隣住民との間の紛争を含むがこれに限らない。）は、第5条第1項第(1)号(g)に従い提出する書類及び別紙5の容認事項に記載される事項を除き、借入人の知り得る限りにおいて一切存在しない。

(13) 関連契約上の表明・保証

抵当権設定契約及び本件関連契約に規定された各当事者の表明保証事項のすべては真実かつ正確である。

(14) 借入人の特定資本金の額は金 10 万円であり、借入人の特定社員は、中間法人法に基づき設立された有限責任中間法人である親会社のみである。

(15) 借入人が貸付人に交付した書類（借入人に関する財務書類を含む。）は、真実かつ正確である。

(16) 借入人は貸付人に対し、貸付人が本契約及び抵当権設定契約に基づいて取引を行うのに必要な一切の情報を開示しており、かかる情報は真実かつ正確である。

(17) 借入人は、責任財産についての真正な法的所有者ないし権利者であり、責任財産について、貸付人が本契約締結日以前に承認したもの、及び、抵当権設定契約に基づき設定される担保権を除き、質権、先取特権、その他の担保権等制限物権の設定をしていない。

(18) 親会社が借入人の法人格を濫用しておらず、また、親会社と借入人との間で資産は物理的及び帳簿上分別管理されている。

(19) 本契約書に借入人の代表者として記名した者の他に借入人の取締役は存在しない。

(20) 借入人の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を放棄している。

(21) 借入人につき法的倒産手続は開始されていない。借入人は、支払不能または債務超過の状態になく、又その虞もなく、かつ支払を停止していない。

2. 前項に定める表明及び保証事項は、本契約の締結・交付後も引続き真実かつ正確であり、本契約締結日から貸付実行日までの間に借入人が貸付人に対し書面により通知した事項を除き、貸付実行日において当該貸付実行日現在の事実・状態について借入人により表明・保証されたものとみなされるものとする。

3. 第1項に定める借入人の表明・保証に関し、誤りがありまたは不正確であったことが判明した場合には、借入人は、直ちに貸付人に対しその旨書面により通知するものとし、かつ、借入人の故意・過失の有無を問わずかかる表明・保証違反により貸付人が被ったすべての損害及び負担したすべての費用等（弁護士費用を含む。）を補償するものとする。但し、貸付人が貸付実行日においてかかる表明・保証違反を知っていた場合にはこの限りでない。

### 第13条 （約束事項）

借入人は、貸付人に対し、本件貸付債権の弁済が完了する時まで下記の事項を遵守することを約束する。

(1) 承認等の維持

借入人は、特定社債及び本件優先出資の発行、本契約、抵当権設定契約及び本件関連契約に基づく権利の行使及び義務の履行、またはこれらの有効性もしくは強制執行可能性維持のために必要な一切の承認、許可、授権または同意を維持するものとし、もし必要とされる場合には、速やかにこれらを取得し、その他必要な一切の手続を履践し、完了する。

(2) 一般債権との優先順位

借入人は、本契約に基づく借入人の債務を、履行期の到来した借入人運営費用、土地建物関連費用、特定社債関連費用、優先出資関連費用並びに特定社債の元利金及び遅延損害金の支払債務を除き、借入人の現在又は将来の一切の債務に劣後させず少なくとも同順位とするものとする。

(3) 借入人の倒産回避措置・単一目的性の確保

借入人は、特定社債及び本件優先出資の発行、本契約、抵当権設定契約及び本件関連契約に基づく取引を有効に行いかつ継続するため、借入人以外の者の申立に係る破産手続、民事再生手続、特別清算その他今後立法される法律もしくは任意の手続による類似の倒産手続の影響を受けない地位を維持するものとする。かかる目的のため、借入人は下記を遵守する。

- ① 借入人の特定社員をして、その保有する特定出資を譲渡させない。
- ② 借入人の特定社員をして、特定資産管理処分受託者の役員もしくは従業員、またはこれらの者と特別の関係を有する者であると貸付人がその裁量により合理的に判断する者を借入人の取締役役に選任させない。
- ③ 本契約締結日に有効な借入人の定款に規定された事業目的以外の事業を行わない。
- ④ 方法の如何にかかわらず、本件関連契約において許容されている場合を除き、投資、貸付、保証その他の信用の供与を行わない。
- ⑤ 方法の如何にかかわらず、本件関連契約又は本件流動化計画において許容されている場合を除き、借入れその他の資金調達を行わない。
- ⑥ 親会社以外の者に対して特定出資を発行しない。
- ⑦ 貸付人が承諾した場合を除き、すべての本件関連契約（借入人が当事者となっているものに限る。）において、借入人のすべての財産に対する差押等の強制執行禁止条項及び倒産申立禁止条項を設ける。

(4) 資産等の処分禁止

- ① 借入人は、貸付人の事前の承諾なくして、抵当権設定契約及び本件関連契約で明示的に許容又は予定されているものを除き、責任財産について、これを譲渡若しくはその他の方法で処分し、又はこれに担保権を設定し、若しくは担保権の設定と実質的に同等若しくは類似の効果を生じる取引を行わないものとする。
- ② 上記①にかかわらず、借入人は、貸付人の事前の承諾を得た場合又は本件売却手続に従う場合には、本件不動産の全部又は一部を売却することができる。

(5) 組織・事業にかかわる一定の制限

借入人は、貸付人の事前の同意がある場合を除き、特定資本金の額の増減、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または特別清算その他類似の倒産手続開始の申立、または解散等経営・組織に関する重大な決定を行わない。但し、本号は、追加優先出資の発行を妨げるものではない。

(6) 適用法令の遵守

借入人は、本件流動化計画に定める流動化事業を遂行するにあたり適用される資産流動化法その他の法令の規定を遵守する。

(7) 本契約に基づく債務の履行

借入人は、本契約に基づく一切の債務を、本契約の規定に従いその期日までに履行する。

(8) 仮登記から本登記移行に伴う書類の差替え

借入人は、抵当権設定契約に基づく抵当権設定の登記手続に必要な書類として交付した書類のうち、資格証明書、印鑑証明書、登記委任状その他有効期限のあるものにつき、貸付人の要求がある場合には、新たに取得した上で、遅滞なく貸付人に交付する。

(9) 第三者関連契約

借入人は、借入人が当事者となり、かつ、貸付人が当事者とならないすべての契約（以下「第三者関連契約」という。）に関し、貸付人の書面による事前の同意がある場合を除き、以下①から⑤のいずれの行為もしない。但し、事業資金計画書において予定されており、かつその対価の支払いが金●万円以下の場合を除く。また、借入人は、第三者関連契約の借入人以外の当事者が以下の①から⑤のいずれかに該当するまたはこれに関する行為で本契約及び抵当権設定契約上の貸付人の権利・利益に重大な悪影響を及ぼすものを行おうとしたことを知った場合、貸付人に対しその旨を速やかに通知する。

- ① 既存の第三者関連契約を解除もしくは失効させ、または修正もしくは変更すること
- ② 新たに第三者関連契約を第三者と締結すること



- ③ 第三者関連契約に基づき借入人が有する権利を貸付人を害する態様で行使し、またはかかる権利行使を放棄もしくは撤回すること
- ④ 第三者関連契約の相手方当事者が、第三者関連契約上の義務の履行を懈怠し、またはかかる義務に違背した場合、これを黙認または宥恕すること（但し、客観的に合理的と認められる期間の権利の不行使については、この限りではない。）
- ⑤ 第三者関連契約に基づき必要とされる指図、指示、承諾、同意等を与えること  
但し、上記③及び⑤については、第三者関連契約上の借入人の権利を保全するために必要な場合であって、かつ本契約、抵当権設定契約及び本件関連契約上の貸付人の権利に重大な悪影響を及ぼさずかつ事前の同意を得る余裕のないときは、貸付人の事前の同意がなくともこれを行うことができるものとする。この場合、借入人は貸付人に対し速やかにその旨を報告し、貸付人の指示があるときはこれに従うものとする。
- (10) 債務負担行為等の禁止  
借入人は、本契約、抵当権設定契約及び本件関連契約に規定されるものを除き、債務負担行為（保証及び手形・小切手の振出を含む。）やその他の契約の締結、及び一切のそれらに準ずる行為を行わない。但し、貸付人の書面による事前の同意を得た場合はこの限りでない。
- (11) 口座開設の禁止  
借入人は、本件口座以外に銀行預金口座を開設してはならない。
- (12) 借入人の財務状況の報告
- ① 借入人は、貸付人に対し、毎事業年度終了後3ヶ月以内に、その監査済財務諸表を提出するものとする。
- ② 借入人は、貸付人に対し、毎事業年度開始日の20営業日前までに、当該事業年度にかかる事業資金計画書を提出し、その承認を得るものとする。また、当該事業年度の期中においてやむをえない事情により事業資金計画書の記載を変更する必要があるときは直ちにこれを貸付人に報告し、かかる変更が重大な事由に関するものであると貸付人が判断したときは、その変更につき事前に貸付人の承認を得るものとする。
- ③ 借入人は、本件事業の遂行に支障をきたす重大な事実が発生した場合、その旨の報告書を作成し、当該事項が発生したことを知った日から5営業日以内に貸付人に提出するものとする。
- ④ 借入人は、貸付人が借入人の財務状況を調査するため必要があると合理的に判断し事前に借入人に対し書面で通知をしたときは、貸付人、その従業員または代理人が、通常の営業時間において一般に相当と認められる方法により、本件不動産に関して立入り検査を行うことを承諾するものとする。
- (13) 期限の利益喪失事由及び債務不履行事由の発生  
第14条に定める期限の利益喪失事由もしくは潜在的期限の利益喪失事由または借入人を当事者とするその他の本件関連契約に定める債務不履行事由もしくは潜在的債務不履行事由等が発生した場合、その他借入人の財務状況もしくは責任財産に重大な変化が生じた場合、借入人は、かかる事態の発生を覚知した後速やかに貸付人に対しその旨を通知する。
- (14) 訴訟  
借入人の財務状態または経営に重大な悪影響を及ぼす虞のある借入人に対する訴訟等（行政手続を含む。以下同じ。）が提起されもしくは開始され、またはかかる訴訟等が提起もしくは開始される虞が生じたことを借入人において覚知した場合、借入人は貸付人に対しその旨を速やかに通知する。
- (15) 記録の保管等  
借入人は、その主たる事務所に会計帳簿及びその他の財務記録並びに一般に公正妥当と認められる会計処理手続上必要とされるその他の書類を保管し、貸付人のその旨の要求がある場合、貸付人またはその代理人が借入人の営業時間中にかかる書類等を調査し、写しを作成することを認める。
- (16) 合併等の禁止  
本件貸付債権の存続期間中、借入人は、子会社もしくは関連会社を保有せず、組織変更もしくは会社分割を行わず、第三者と合併せず、本件関連契約で許容される場合を除き、第三者に対し事業または事業用資産の一切を譲渡しない。
- (17) 租税公課の支払  
借入人は、適用法令により借入人に課される租税公課をその納付期限までに支払う。
- (18) 書類交付  
借入人は、第三者関連契約を締結したときは、その写しを遅滞なく貸付人に交付する。

(19) 表明及び保証

借入人は、貸付実行日以降、前条第1項各号に定める表明及び保証に記載された事項が不正確となり、貸付人の本契約、抵当権設定契約または本件関連契約上の権利に悪影響を及ぼすような行為を行わないものとする。また、借入人は、かかる事項が不正確となる事態が生じたことを借入人が覚知した場合には、かかる事態を直ちに貸付人に通知するものとする。

第14条 (期限の利益喪失事由)

1. 次の各号のいずれかに該当する事実が発生した場合には、貸付人からの通知・催告なくして借入人は本件貸付債権について直ちに期限の利益を失い、本件貸付債権の残額全部及び本契約に基づいて貸付人に対して支払われるべきその他の金額を直ちに貸付人に弁済するものとする。
  - (1) 借入人が、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。
  - (2) 借入人につき、破産手続、民事再生手続、特別清算及び今後立法される類似の倒産手続開始の申立てがあったとき、及び借入人が自らかかる申立てをすることを決定したとき。
  - (3) 借入人の貸付人に対する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。
  - (4) 借入人につき、私的整理の開始、または、解散の決議が行われた場合。
  - (5) 特定社債について期限の利益を喪失した場合。
2. 次の各号のいずれかに該当する事実が発生した場合には、貸付人の請求によって、借入人は全ての本件貸付債権について直ちに期限の利益を失い、本件貸付債権残額の全部及び本契約に基づいて貸付人に対して支払われるべきその他の金額を直ちに貸付人に弁済するものとする。
  - (1) 借入人が、本件貸付債権の支払をその弁済期日に怠り、●営業日以内にかかる義務が履行されない場合。
  - (2) 借入人が、本契約、抵当権設定契約または本件関連契約上の義務の履行を怠り（但し、前号及び次号の場合を除き、第13条に基づく約束事項の不履行を含む。）、かかる義務の不履行が治癒可能であり借入人がその催告を受けたにもかかわらず当該催告後30日以内にかかる義務を履行しないとき、またはかかる義務の不履行が当該契約の解除事由もしくは期限の利益喪失事由を構成するとき。
  - (3) 本契約、抵当権設定契約または本件関連契約上の借入人の表明または保証が重要な点において不実あるいは不正確であり、かかる表明または保証の違反が治癒不可能であると貸付人が判断したとき、または貸付人が借入人に対しかかる表明または保証の違反の是正を催告したにもかかわらず当該催告の日から30日以内に当該是正が行われないうとき。
  - (4) 借入人が手形交換所において第1回目の手形の不渡処分を受けたとき。
  - (5) 借入人の貸付人に対する預金その他の債権について、仮差押の命令・通知が発送された後30日以内に当該仮差押命令の申立が取下げられ、または当該命令が取消されないとき。
  - (6) 借入人の債務について提供された担保物件または借入人の財産について競売の申立があったとき、保全差押もしくは差押の命令、通知が発送されたとき（但し、前項第(3)号の場合を除く。）、または仮差押の命令、通知が発送された後30日以内に当該仮差押命令の申立が取下げられ、または当該命令が取消されないとき。
  - (7) 借入人の事業または財務状態に重大な悪化が生じたとき。
  - (8) 本件関連契約のいずれかが、借入人の故意・過失の有無にかかわらず、貸付人の書面による承諾を得ずして変更もしくは解除されまたは終了したとき、及び借入人が貸付人の書面による承諾を得ずして第三者関連契約を締結したとき。
  - (9) 不動産売買契約上の譲渡人の債務不履行が生じたとき。
3. 借入人は、本条第1項または第2項により期限の利益を喪失した場合、ブレイクファンディングコスト、遅延損害金並びに合理的に算定されたその他の貸付人が被る損害の賠償金、本件利息及び本件元本を直ちに一括して支払うものとする。
4. 本契約または抵当権設定契約に規定された貸付人の権利その他の救済手段は累積的なものであって、相互に排他的なものではなく、期限の利益喪失事由が発生した場合、貸付人は、借入人につき期限の利益を喪失させる権利の行使とあわせて、法令上、契約上のすべての権利及び救済手段を行使することができる。

#### 第15条 (費用及び補償)

1. 借入人は、貸付人に対し、貸付人の請求に基づき貸付人の指定する方法により、本契約、抵当権設定契約の作成、交付、変更もしくはこれらに基づく免除もしくは同意の付与、または本契約もしくは抵当権設定契約に関する強制履行に関して貸付人またはその代理人が負担した費用（弁護士費用その他の支出実費を含む。）のすべてを支払うものとする。
2. 借入人は、法令に反しない限り、本契約もしくは抵当権設定契約の締結及び履行に関して賦課される、すべての印紙税、登録免許税その他これらに類する税金、料金もしくは手数料（本件口座にかかる各種手数料を含む。）を全額支払うものとする。

#### 第16条 (支払方法・弁済期日の通則)

1. 本契約に基づき借入人が貸付人に対し行うべき支払は、全て即時利用可能な資金をもって日本円により、その弁済期日に貸付人がマスター口座から当該支払相当額を引落す方法により行われるものとし、貸付人がかかる引落しを行った時に弁済の効力を生じるものとする。借入人は、貸付人が定める普通預金規定にかかわらず、かかる引落しにつき普通預金通帳及び同払戻請求書の提出を要しないことに同意する。
2. 本契約に基づき借入人が貸付人に行う支払いが弁済期日の到来している本件貸付債権を弁済するに不足する場合、貸付人は、当該受領金額を、本契約に基づく費用、損害金、利息及び元本の順に充当するものとする。
3. 本契約に基づき借入人が貸付人に対し行うべき支払につき、その弁済期日が営業日でない場合には、本契約に別段の定めがある場合を除き、その直前の営業日を当該支払にかかる弁済期日とみなす。

#### 第17条 (責任財産限定・破産申立権放棄)

1. 本契約によって貸付人が借入人に対して取得する金銭債権は、責任財産のみを支払原資とし、その範囲内でのみ行われ、借入人の他の財産には及ばず、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。貸付人は、本契約に基づき借入人に対して取得する債権の満足を図るため、責任財産以外の借入人の財産に対して、差押、仮差押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を行わず、又その申立を行う権利を放棄する。
2. 第1項の規定は、同規定に記載された金銭債権の行使に対する支払原資を制限するのみであって、かかる債権の発生に影響を与えることはなく、また、本契約、抵当権設定契約のいずれかに基づく貸付人の権利または貸付人の有する担保権の実行を制限するものではない。
3. 貸付人は、借入人の全ての債務が履行された時点から、1年と1日が経過するまでの間は、借入人に対して、破産手続、民事再生手続、特別清算または今後立法される倒産手続開始の申立を行わないものとする。

#### 第18条 (譲渡)

1. 本契約は、貸付人、借入人及びこれらの者の承継人を拘束し、これらの者のために効力を生じるものとする。
2. 借入人は、貸付人の事前の書面による同意のない限り本契約上の自己の権利義務を他に譲渡、移転、またはその他の処分をすることはできない。
3. 貸付人は、資産流動化法その他関連する法令に抵触しない限り、借入人に対し事前に書面による通知をすることにより、本契約上の自己の権利義務を他に譲渡、移転、またはその他の処分をすることができることを借入人は予め承諾する。
4. 貸付人は、その権利義務を譲渡、移転、またはその他の処分をすることを希望する場合、その相手方がかかる権利義務に関する限り債権者間協定における当該当事者の地位を承継することを約する書面を取得し、これを事前に本契約の他の当事者に交付しなければならない。
5. 本契約の当事者が本条第2項及び第3項の規定に従いその権利義務の全部または一部を譲渡、移転、またはその他の処分をした場合には、本契約における当該当事者に関する規定は当該権利義務の限りにおいてその承継人に適用されるものとする。

#### 第19条 (代わり証書・危険負担)

1. 借入人は、貸付人に差入れた証書等が事変、災害、輸送途中の事故等止むを得ない事情によって紛失、滅失、損傷した場合には、貸付人の帳簿、伝票等の記録に基づいて債務を弁済するものとする。なお、貸付人が請求したときは、直ちに代わり証書を差入れるものとする。
2. 貸付人が証書等の印影を借入人の届け出た印鑑に相当の注意をもって照合し、相違ないと認めて取引したときは、証書等について偽造、変造、印鑑盗用その他いかなる原因があっても、貸付人は一切責任を負わず、これによって生じた損害は借入人の負担とし、借入人は証書等の記載文言にしたがって責任を負うものとする。

#### 第20条 (公正証書の作成)

借入人は、貸付人の請求があるときは、借入人の費用でいつでも公証人に委託して直ちに本契約による債務の承認及び強制執行の認諾がある公正証書を作成するために必要な手続をとるものとする。

#### 第21条 (届出事項の変更)

1. 貸付人及び借入人は名称、商号、代表者、所在地その他届出事項に変更があったときは、直ちに別紙4に記載された相手方当事者の通知先に書面によって届出るものとする。
2. 前項の届出を怠ったため、通知または送付された書類等が延着または到達しなかった場合には、通常到達すべき時に到達したものとする。

#### 第22条 (守秘義務)

貸付人及び借入人は、本件関連契約の締結及びその履行に関連して合理的に必要な場合、適用法令、行政官庁の要請により必要とされる場合、その他当事者間で別途合意する場合を除き、本契約または本件関連契約に基づき、またはこれらに関して知り得た関係当事者に関する情報を第三者に開示せず、かつ、本契約または本件関連契約の目的以外に使用しないものとする。

貸付人が特定目的借入れに係る債権を譲渡することは可能であるが、その場合、資産流動化計画に貸付人名が記載されているため、事前に（少なくとも債権譲渡と同時に）資産流動化計画の変更が必要となる。従って、貸付人が特定目的借入れに係る債権を譲渡する場合は、民法上の債権譲渡の対抗要件としての確定日付を付した譲渡通知のほか、資産流動化計画の変更もなされる必要があることになる。

第23条 (準拠法・合意管轄)

1. 本契約は、日本法を準拠法とし、すべての点において日本法に従って解釈されるものとする。
2. 本契約に関し訴訟の必要が生じた場合には、貸付人及び借入人は、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同意する。

第24条 (通知及びその他の事項)

1. 本契約に基づく通知、要請、要求、放棄、承認、同意またはその他の通信は、すべて、文書によって別紙4記載の通知先または第21条により通知された通知先に宛てて郵送、手渡しまたはファクシミリ（ファクシミリの場合には速やかに原本を郵送または手渡しする。）にてなされるものとする。
2. 貸付人による本契約上の権限、権利または救済手段の不行使または行使の遅延はその放棄の効果を有することはなく、貸付人による何らかの権限、権利または救済手段の行使は、貸付人による権限、権利または救済手段の別途の行使を妨げることはない。
3. 本契約は、貸付人及び借入人の書面による合意によらなければ、これを修正または変更できない。

上記の本金銭消費貸借契約の成立を証するため、各当事者は、本契約1通を本契約締結日に作成し、各自署名または記名捺印の上、貸付人が原本を、借入人がその写しを保管する。

平成●年●月●日

貸付人

借入人

本件不動産の表示

<本件土地の表示>

所 在	地 番	地目	地 積

<本件建物の表示>

所在	家屋番号	種類	構造	床面積

現在事項に関する確認書

平成 年 月 日

●●銀行 御中

当社は、貴行に対し、以下の各事項につき確認いたします。

1. 弊社と貴行との間の平成●年●月●日付金銭消費貸借契約書（以下「本件金銭消費貸借契約」といいます。）第12条1項においてなされた当社の貴行に対する表明及び保証のすべてが、本日現在、正確かつ真実であること。
2. 本件金銭消費貸借契約第5条第1項第2号ないし第14号に規定する貸付実行の前提条件のすべてが、本日現在、充足されていること。
3. 本件不動産につき、平成●年●月●日以後本日現在までの間に、その価値の減少を伴うような事態が発生していないこと。
4. 当社が、本件金銭消費貸借契約上、本日までになすべき義務をすべて履践していること。

東京都●●  
●●特定目的会社  
取締役 ●●

念 書

平成●年●月●日

(借入人)

●●特定目的会社 御中

(貸付人)

●●銀行 御中

私は、借入人が、その全ての債務を完済した後1年と1日を経過するまで、借入人の取締役、債権者その他いかなる地位においても、借入人につき破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始その他これに類する倒産手続の申立を一切行わないことをお約束します。

住所

署名 捺印



平成●年●月●日

●●銀行

御中

東京都●●  
●●有限責任中間法人  
理事 ●●

誓約書

1. 当法人は、●●特定目的会社（以下、「借入人」といいます。）、及び●●銀行（以下、「貸付人」といいます。）の間の平成●年●月●日付金銭消費貸借契約（以下、「本件ローン契約」といいます。）に係る貸付金の元利金、遅延損害金を含む借入人の全ての債務が完済されるまでの間、借入人の解散の行わないこと及び当該債務が完済されてから1年と1日を経過するまでの間、借入人について破産手続開始又は民事再生手続開始その他これに類する倒産手続（将来制定される類似の手続及び日本国外で適用のある類似の手続を含みます。）の申立てを行わないことをここに誓約致します。
2. 上記のほか、本件ローン契約に定める期限の利益喪失事由又は潜在的期限の利益喪失事由を発生させることとなるような権利行使（借入人の社員総会における議決権の行使を含みます。）その他の行為（借入人の特定出資を第三者に譲渡することを含みます。）を行いません。
3. 当法人は、社員を原則として3名以上維持することを誓約致します。

以上

平成●年●月●日

●●銀行

御中

東京都●●  
●●

誓約書

私は、●●有限責任中間法人（以下「当法人」といいます。）の理事として、当法人がその特定出資の100%を保有する●●特定目的会社（以下「借入人」といいます。）及び●●銀行（以下「貸付人」といいます。）との間の平成●年●月●日付金銭消費貸借契約に係る貸付金の元利金、遅延損害金を含む借入人の全ての債務が完済されるまでの間、当法人の解散の的行わないこと及び当該債務が完済されてから1年と1日を経過するまでの間は、当法人又はその資産について、破産手続開始又は民事再生手続開始その他これに類する倒産手続（将来制定される類似の手続及び日本国外で適用のある類似の手続を含みます。）の申立てを行わないことをここに誓約致します。

以 上

平成●年●月●日

●●銀行

御中

東京都●●  
(社員) ●●

東京都●●  
(社員) ●●

東京都●●  
(社員) ●●

誓約書

私共は●●有限責任中間法人（以下「当法人」といいます。）の社員として、当法人について、当法人がその特定出資の100%を保有する●●特定目的会社（以下「借入人」といいます。）と貴行との間の平成●年●月●日付金銭消費貸借契約に係る貸付金の元利金、遅延損害金を含む借入人の全ての債務が完済されるまで、以下の通り誓約致します。

1. 貴行の事前の承諾なくして、当法人を任意退社しないこと。
2. やむをえない事情により、私共のいずれかが当法人を退社する場合には、以下の定めに従うこと。
  - (1) 当法人の定款に定める手続とは別に貴行に対し、1ヶ月以上前の書面をもって退社する旨を通知すること。
  - (2) 速やかに新たな社員を入社させ、当法人の社員を3名以上維持するようにすること。
  - (3) その他貴行からの指示があった場合のその指示に従うこと。
3. 当法人の社員総会において解散の決議をしないこと。

以上

金銭消費貸借契約

別紙3-5

平成●年●月●日

●●銀行

御中

[基金拠出者]

[住所]

株式会社

代表取締役

誓約書

当社は、●●有限責任中間法人（以下「当法人」といいます。）の基金拠出者として、当法人がその特定出資の100%を保有している●●特定目的会社（以下「借入人」といいます。）及び●●銀行（以下「貸付人」といいます。）との間の平成●年●月●日付金銭消費貸借契約に係る貸付金の元金、遅延損害金を含む借入人の全ての債務が完済されるまでの間、当法人の解散の手続を行わないこと及び当該債務が完済されてから1年と1日を経過するまでの間は、当法人又はその資産について、破産手続開始又は民事再生手続開始その他これに類する倒産手続（将来制定される類似の手続及び日本国外で適用のある類似の手続を含みます。）の申立てを行わないことをここに誓約致します。

以上

通知先

借入人 ●●特定目的会社  
東京都●●  
TEL : 03-  
FAX : 03-  
宛先 : 取締役 ●●

貸付人 ●●銀行  
東京都●●  
宛先 : ●●銀行  
担当 ●●部  
TEL : 03-  
FAX : 03-

容認事項

売却手続

本件不動産の売却手続は、以下の方法によるものとする。

- 1 借入人は、本契約締結日以降予定返済期日（同日を含む。）までの間、以下の各要件を満たすことを条件として、本件不動産の売却を行うことができる。
  - (1) 期限の利益喪失事由又は潜在的期限の利益喪失事由が発生し又は継続していないこと。
  - (2) 本件不動産の売却の実行日の10営業日前までに貸付人及び特定社債権者に対して通知を行うこと。
  - (3) 借入人が、予定返済期日（同日を含む。）までに、売却代金を受領する予定であること。
  - (4) 本件不動産の売却により調達する金額が、強制期限前弁済日において借入人が使用可能な他の資金とともに本件借入債務及び特定社債債務の全額返済または償還を可能にする金額であること。
  - (5) 貸付人及び特定社債権者の事前の書面による承諾を得ていること。なお、貸付人及び特定社債権者は、借入人から当該本件不動産の売却に係る承諾依頼を受領した日から5営業日以内に承諾又は拒絶の通知を借入人に対して行うものとする（かかる期間内に承諾又は拒絶の通知がなされない場合、第(1)号乃至第(4)号の要件を充足する限りにおいて、貸付人及び特定社債権者が承諾したものとみなされる。）。但し、貸付人及び特定社債権者は、第(4)号の要件が満たされる場合、かかる承諾を合理的理由なく拒否、留保又は遅延できないものとする。
- 2 前項に基づく本件不動産全部の売却がなされずに予定返済期日を経過した場合、予定返済期日の翌日（同日を含む。）から●ヶ月が経過する日（同日を含む。）までの間（以下「借入人主導売却期間」という。）、借入人は速やかに、以下の各要件を満たすことを条件として、本件不動産の売却を行い、借入人主導売却期間満了日までに本件元本残高の期限前弁済を行わなければならない。
  - (1) 期限の利益喪失事由又は潜在的期限の利益喪失事由が発生し又は継続していないこと。
  - (2) 本件不動産の売却の実行日の10営業日前までに貸付人及び特定社債権者に対して通知を行うこと。
  - (3) 借入人が、借入人主導売却期間満了日（同日を含む。）までに、本件売却代金を受領する予定であること。
  - (4) 本件不動産の売却により調達する金額が、強制期限前弁済日において借入人が使用可能な他の資金とともに本件借入債務及び特定社債債務の全額返済または償還を可能にする金額であること。
  - (5) 貸付人及び特定社債権者の事前の書面による承諾を得ていること。なお、貸付人及び特定社債権者は、借入人から当該本件不動産の売却に係る承諾依頼を受領した日から5営業日以内に承諾又は拒絶の通知を借入人に対して行うものとする（かかる期間内に承諾又は拒絶の通知がなされない場合、第(1)号乃至第(4)号の要件を充足する限りにおいて、貸付人及び特定社債権者が承諾したものとみなされる。）。但し、貸付人及び特定社債権者は、第(4)号の要件が満たされる場合、かかる承諾を合理的理由なく拒否、留保又は遅延できないものとする。
- 3 前項に基づく本件不動産の売却がなされずに借入人主導売却期間満了日を経過した場合、借入人主導売却期間満了日の翌日から最終返済期日（同日を含む。）までの間、貸付人及び特定社債権者は、自ら又はその指名する第三者をして、本件不動産の売却を行うことができる。この場合、借入人は、貸付人及び特定社債権者のかかる売却活動に何らの異議を申し立てないものとする。
- 4 前各項にかかわらず、本件借入債務及び特定社債債務の全部又は一部について期限の利益を喪失した場合、貸付人及び特定社債権者は、自ら又はその指名する第三者をして、本件不動産の売却を行うことができる。この場合、借入人は、貸付人及び特定社債権者のかかる売却活動に何らの異議を申し立てないものとする。

以 上

期限前弁済申込書

【 】年【 】月【 】日

●●銀行 御中

●●特定目的会社

当社及び貴行との間の●年●月●日付金銭消費貸借契約書（以下「本件ローン契約」といいます。）第8条の2第1項に基づき、当社は、貴行からの下記借入金について、期限前弁済致したくここに申し込みます。

1. 借入金の表示

契約日 : 年 月 日  
借入日 : 年 月 日  
当初借入額 : 円  
借入現在残高 : 円

2. 期限前弁済条件

期限前弁済日 : 年 月 日  
期限前弁済額 : 円  
経過利息 : 円

なお、期限前弁済にあたっては、ブレイクファンディングコスト（もしあれば）を期限前弁済日にお支払い致します。