



CHEN, KATO & PARTNERS PTE LTD

2010年 10月 08日

三菱地所株式会社

代表取締役 取締役社長

木村 恵司 様

代表取締役 専務執行役員

伊藤 裕慶 様

2010年9月22日付伊藤代表取締役専務の書面に対する回答並びに追加事項

前略 2010年9月22日付伊藤専務よりの、大洋リアルエステート株式会社（以下「大洋社」と称します）堀内社長当て文書（添付書面①）を、Eメールで拝受しました。当社及び地主の大洋社の見解を申し上げます。大洋社に関する部分は、事前に堀内社長の了解を得ています。

伊藤専務の上記書面では、貴社と当社及び大洋社との間で協議が進展しない原因を当社及び大洋社が協議を拒否していることにあるように記載されておりますが、当社及び大洋社が協議を拒否した事実はありません。過去の膨大な通信文を読み直して頂ければ、事実は明らかです。又、解決に向けての当社からの2010年9月2日付伊藤専務との面談の申し入れ（添付書面④）も、添付書面①で貴社は断られました。貴社の添付書面①にあるように解決を進めたいと真にお考えなら、たとえその日のご都合が悪くても、当然専務のご都合のよいその他の日時と場所をご提案されたはずですが。このような事は今回が初めてではなく、過去何度も貴社は当社から提案した面談を辞退されており、事実は、協議が進展しないのは貴社の対応が原因です。添付書面④の伊藤専務との面談について、添付書面①で、あたかも大洋社の堀内社長が札幌グランドホテルで伊藤専務に私との面談を提案したかのように記されていますが、これも事実と反します。当社が既に提案済みながら貴社から全く何のご返答もなかった面談を、堀内社長は伊藤専務に奨励しただけです。

本件の解決に向けて協議を行うにあたっては、本事業が停止している原因について双方の認識を共通にしておくことが不可欠です。

伊藤専務は、リーマンショック以降の急激なオフィス市況の悪化が原因であるとし、自社には何らの責任もないような見解を示されておりますが、かかる不誠実な態度をとられる限り、当社及び大洋社との間で解決に向けた真摯な協議を行うことは望むべくもありません。

根本的な原因は、大洋社の2010年9月8日付貴社宛Eメール（添付書面②）で述べたとおり、貴社が大洋社に共同事業を持ちかけてきた際に優先出資以外の資金は（添付書面③）自社のクレジットを利用した低金利での借入で調達するとうたっ

ていたにもかかわらず、これが出来ず、そのため土地保証金・土地賃料が未払いとなり建物引渡しも受けられずに現状に至っていること、のみならず、貴社はノンリコースローンによる融資不可能という事実、したがって早晩土地保証金や地代の支払いが不能となることが十二分に予測されるにもかかわらずこれを隠ぺいして大洋社に「定期借地権設定契約」をTMKと締結させ、結局保証金や地代不払いとなり借地契約解除という事態に陥ったことが原因です。

伊藤専務の書面では、貴社は、協議・解決のため一定の役割を果たすと、不誠実極まりない態度を取られています。事実は、貴社がTMKの51%のマジョリティを持ち、しかも特管業務受託者としての責任を果たさず、又別途、設計監理会社の選定や工事着工中止等々について大洋社の有益な意見を全て拒否され、その上、不法行為、善管注意義務違反等の多々の法令違反を犯し、TMKを行詰らせたにも拘わらず、まるで他人事のような態度を取り続けておられます。

現状に至っている原因を貴社において真剣に受け止めて頂かない限り何度協議しても解決にはならないと考えております。

又、伊藤専務は、これまで解決に向けた提案を行ったと累々書かれておりますが、その提案は第三者（鹿島建設）が関係する内容であるにもかかわらず、第三者との合意を示す具体的資料の提出もなく、何ら具体性を持った内容でないことは従前から指摘したことであり、貴社の提案を裏付ける具体的資料の提出を何度も要請してきたものであります。

貴社におかれまして、本件解決を本気で考えておられるのであれば、上記諸点を踏まえたうえで、誠実かつ具体的な解決策をご提示頂きたく存じます。

かかるご提案がなされれば当社及び大洋社はそのご提案について誠実に検討させて頂きたく存じます。特に貴社は、議論の余地のない定期借地権設定契約をTMKに明確に違反させ、それにもかかわらず、大洋社が契約に基づき同契約を解除し、不法占拠の建物を撤去せよとの合法的な要求を取り下げなければ協議に応じられないと言う趣旨の文面を記されておりますが、このような日本国法を無視した脅迫まがいの考えを改められない限り、上述のごとく誠実な解決は不可能です。

なお、貴社の窓口を法務室長の駒田久氏とする旨のご指定であります。駒田氏のこれまでの対応について当社及び大洋社は強い不信感を持っておりますので、交渉窓口は駒田氏以外で決済権限のある方にして頂きたく存じます。この事は過去何度も繰り返しお伝えしています。

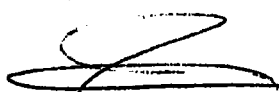

あくまで駒田氏を交渉窓口とされるというのであれば今後の交渉は控えさせて頂く所存であることを念のため申し添えておきます。

なお、今後、上記諸事項を協議し進めて行つたとしますと、貴社への信頼性に益々問題が発生して来ると確信します。速やかに解決を望まれるのであれば、大洋社が2009年11月20日付内容証明郵便で木村社長様に提案し、伊藤専務が拒否された


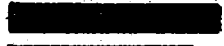




政治的解決しか急転解決の道がないように感じます。もし貴社が今迄同様に、誠意ある態度を取られず、又、政治的解決も好まれないなら、何れ、時効の期限内に裁判所の公正な判決によって解決する事になります。それ迄はまだ相当の時間もあり、貴社内で十分ご検討下さい。ただ、以前に申し上げたように、解決が一ヶ月遅れるごとに、TMKには支払い能力はないので、貴社は、毎月約8,500万円の大洋社への損害金支払い責任が発生しており、更に、当社が貴社にだまされて行った出資やそれに関連する損害金等を含め、貴社は莫大な損害金を支払う事になると信じます。

末尾になりますが、大洋社の2010年9月8日付貴社宛Eメール（添付書面②）の中でミスが発見されました。貴社の不法行為・信義則違反に加え、「善管注意義務違反によって御堂筋共同ビル開発特定目的会社（TMK）に損害を与え行詰らせ、それが元凶で出資者や地主に数々の損害を与えたことによる損害賠償請求」も追加します。

草々


Chen, Kato & Partners Pte Ltd
Executive Director


cc: 三菱地所株式会社

代表取締役	副社長執行役員	
代表取締役	専務執行役員	
代表取締役	専務執行役員	
代表取締役	専務執行役員	
代表取締役	専務執行役員	
代表取締役	専務執行役員	

御堂筋共同ビル開発特定目的会社
取締役

見上 正美 様

大洋リアルエステート株式会社