

大洋リアルエステート株式会社

送信者: <[REDACTED]>
宛先: "Masao Horiuchi" [REDACTED]
Cc: [REDACTED]; "大洋リアルエステート [REDACTED]"
送信日時: 2009年11月26日 18:30
添付: 御堂筋フロントタワーの件20091126.pdf
件名: 御堂筋フロントタワーの件

大洋リアルエステート株式会社
代表取締役社長 堀内 正雄様

CC) CHEN, KATO & PARTNERS PTE LTD
[REDACTED]

大変お世話になります。
11月10日の面談時に弊社から提案する事としました
TMKからの建物売却、及び優先出資譲渡について、
添付書面にて提案致します。
本書面は本来お会いした上でご説明すべき処ですが、
取り急ぎお送りいたします。

添付書面の提案内容については、
大洋社様がご一読頂いた後、
来週にもお伺いしてご説明したいと考えております。
又11月20日、及び24日に大洋社様より頂いた書面につきましては
お会いした際にご回答させていただきます。

大洋社様からは、弊社社長との面談のご希望がありますが
本件事業は小職が担当しておりますので、
小職より上記ご回答をさせていただきます。

来週のご都合をお知らせ頂ければ幸甚です。
引き続き、どうぞ宜しくお願い申し上げます。
(See attached file: 御堂筋フロントタワーの件20091126.pdf)
三菱地所株式会社
伊藤 裕慶

都事第09026号

2009年11月26日

大洋リアルエステート株式会社
代表取締役社長 堀内 正雄 殿

CHEN, KATO & PARTNERS PTE LTD
[REDACTED]
[REDACTED]

三菱地所株式会社
代表取締役 専務執行役員 伊藤 裕慶



御堂筋フロントタワーの件

拝啓

時下益々御清栄の事とお慶び申し上げます。

さて、2009年11月10日の大洋リアルエステート株式会社（以下「大洋社」）様と弊社と
のご面談時に、弊社から提案する事といたしました御堂筋共同ビル開発特定目的会社（以
下「TMK」）からの御堂筋フロントタワー（以下「本建物」という。）の売却、又はTM
Kの優先出資譲渡について、下記の通りご提案いたしますので、ご検討の程お願い申し上
げます。

敬具

記

1. 基本的な考え方

- TMKから、大洋社様又は CHEN, KATO & PARTNERS PTE LTD 様（以下、二社の
何れか、又は二社を「大洋社様等」という。）、もしくは弊社への本建物の売却（以下第
2項）、又は一方の事業者から他方の事業者への優先出資の譲渡（以下第3項）を提案
いたします。
- 大洋社様等による本建物又は優先出資の取得と、弊社による本建物又は優先出資の取得
のいずれの場合も同じ条件といたします。
- いずれの場合の条件も、本建物の売却、又は優先出資の譲渡時に、TMKが工事費残代
金の支払い等、全ての債務を履行した後、TMKの保有現金・負債ともにゼロとなるこ
とを前提として算出した条件とします。
- 尚、現在本建物について具体的なテナント候補はありませんので、テナント候補のない
前提でのご検討となります。

 三菱地所株式会社

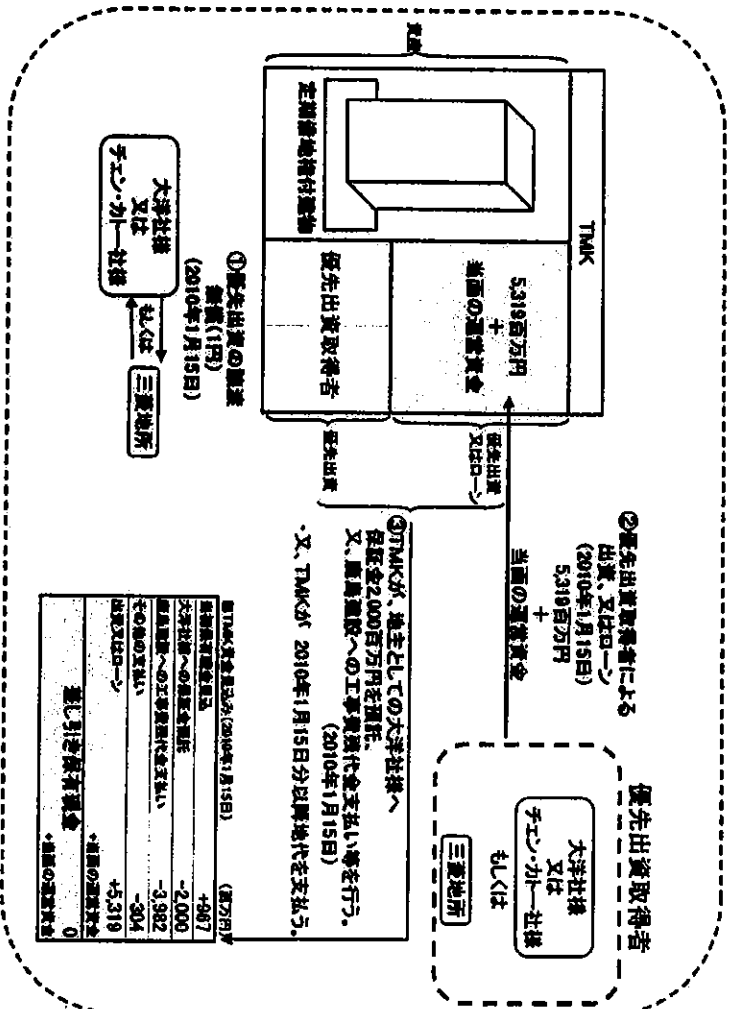
〒100-8133
東京都千代田区大手町一丁目6番1号
大手町ビル

-
2. TMKからの本建物売却についての提案
- TMKが、大洋社様等、又は弊社に本建物を 3,180 百万円（消費税込）で売却します。
 - 建物の買主が大洋社様に保証金 2,000 百万円を預託します。但し、建物買主が大洋社様の場合は、大洋社様の保証金預託は不要となります。
 - TMKは売却代金により鹿島建設への工事費残代金等の支払いを行います。
（詳細は、添付資料①をご参照下さい。）
3. TMKの優先出資の譲渡についての提案
- TMKの優先出資について、大洋社様等、又は弊社が相手方の持ち分全てを無償（1 円）にて取得します。
 - 優先出資を取得した者が、TMKの大洋社様への保証金の預託、及び鹿島建設に対する工事費残代金支払い等に必要な資金をTMKに出資又はローン供与します。
 - TMKは、上記の出資又はローンによる資金で、大洋社様への保証金を預託し、鹿島建設への工事費残代金等の支払いを行います。
（詳細は、添付資料②をご参照下さい。）
4. 本書面の提案内容の実施は、弊社は別途機関決定が必要となります。従いまして本書面により弊社が上記提案の実施を約束するものではない事を予めご了解賜りたくお願い申し上げます。

以 上

2. TMKの優先出資譲渡の提案

- ①大洋社様又はチェンカトー社様、もしくは三菱地所は、2010年1月15日に、TMKの優先出資につき、相手方の持ち分全てを無償(1円)で取得します。
- ②同日に、上記の優先出資取得者は、TMKの必要資金を出資、又はローン供与します。
- ③又同日に、TMKは、地主としての大洋社様への保証金預託、及び柳屋建設への工事費後代金支払い等を行います。



(上記の注記)
上記、TMKの優先出資取得者がゼロとなる計算については、ローンを管理コスト、建設工事費、TMK(保証金預託費用、手数料、賃借に係る不動産取得税、賃料)本費計二種類の観点の差が生じる事、及び条件を満たしてありますので、実際にはゼロとさせていただきます。
本費計の竣工に伴い、必要となる建設費、賃料に係る不動産取得税はTMKが負担する事となります。
上記は上記以外の詳細条件(上記①の優先出資取得者による出資、又はローン)を前提とするもの(備考)は、大洋社様と三菱地所の協議に合意により決定するものとします。

■TMKの必要資金は、TMKが大洋社様への保証金の預託、柳屋建設への工事費後代金支払い等、全ての債務を履行した後、保有現金・負債ともゼロとなる事を前提として、下記の通り算出しました。

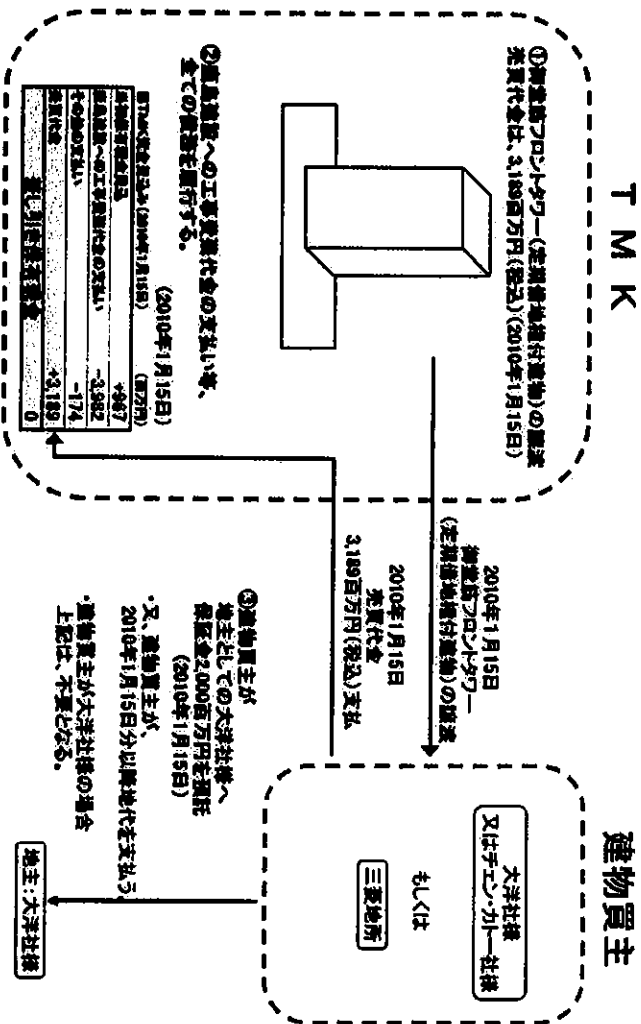
①2010年1月15日 当初保有現金見込	987百万円
2009年10月実績見込	754百万円
内 2009/12月分～2010/1/14分地代	-27百万円
ローンを管理コスト※1	-18百万円
※1: 三菱地所優先出資(2010年1月予定分)	255百万円
②大洋社様への保証金の預託	2,000百万円
③柳屋建設への工事費後代金支払い	3,982百万円
工事費後代金	3,782百万円
消費税	180百万円
④その他の支払い※2	304百万円
設計費等後付費用	20百万円
特定資産売却処分益等戻金	91百万円
リーシングテナント入居費	17百万円
建設工事費	15百万円
TMK(保証金預託費用)	5百万円
手数料	10百万円
不動産取得税	118百万円
登録免許税	12百万円
消費税	8百万円
TMKの必要資金	5,319百万円 (②+③+④+①)
⑤当面の運営資金	

※1: ローン管理コストは、建設の進捗(TMK(保証金預託)手数料4百万円、税金(保証金)1百万円、私算取得費)百万円、弁護士費用百万円、手数料百万円を算込み、これに消費税を算出した額)ですので、実際には差が生じます。
※2: 建設工事費、TMK(保証金預託費用、手数料、不動産取得税、登録免許税)は想定額ですので、実際とは差が生じます。

【添付資料①】

1. TMKからの梅屋筋フロントタワー（定期借地権付建物）譲渡の提案

- ①TMKは、2010年1月15日に大洋社様（又は子エンタープライズ社様）、もしくは三菱地所に対して梅屋筋フロントタワー（定期借地権付建物）を譲渡します。
- ②同日に、TMKは、三菱建設への工事費残代金の支払い等、全ての債務を履行します。
- ③又同日に、建物買主は、地主として大洋社様へ保証金を預託します。



（上記の通り）
以上、TMKの支払い義務残額がゼロとなる状態については、ビル管理コスト、建設工事費、TMKが清算費用、予備金に充てる金額の負担の差が生じます。及び清算費用が生じますので、実際にはゼロではありません。これらの資金を建物買主の収入とする権利が必要です。梅屋筋フロントタワーの竣工・譲渡に伴い、必要となる清算費用、建物に係る不償還債務等は、前述建物買主が負担することとします。清算費用等、建物に係る不償還債務等は、TMK、建物買主に対して一旦に清算されるべきものとします。以上記述以外の詳細条件（保証代金支払い等、及び保証金預託の履行を記載するものの譲渡等）は、大洋社様と三菱地所の譲渡合意に基づき決定することとします。

■売買代金は、TMKが工事費残代金の支払い等、全ての債務を履行した後、TMKの清算時に保有現金・負債ともゼロとなることを前提として、下記の通り算出しました。

①2010年1月15日 当初保有現金量込

内	2009年10月末時点現金	967百万円
内	2009/12月分～2010/1/14分までビル管理コスト※1	754百万円
内	三菱地所優先出資（2010年1月予定分）	-279百万円
		-149百万円
		255百万円

②三菱建設への工事費残代金支払い

工事費代金	3,982百万円
消費税	3,762百万円
	180百万円
	174百万円

③その他の支払い※2

内	設計監理業務委託費	24百万円
内	特定資産管理処分業務委託費	91百万円
内	リーシングマテシメント業務費	17百万円
内	追加工事費	15百万円
内	TMKが清算費用	59百万円
内	予備金	109百万円
内	消費税	8百万円
		3,189百万円（②+③-①）

（参考）清算後の還付について※3

還付清算金	101百万円
債権引当金	253百万円
売却清算金	152百万円

※1ビル管理コストは、建物の譲渡（TMKが清算費用）手続料4百万円、清算報酬1百万円、清算事務費3百万円、弁護士費用5百万円、予備金5百万円を算込み、これに清算費用を算入した額です。実際には変動が生じます。
※2追加工事費、TMKが清算費用、及び予備金は想定の際ですので、実際とは変動が生じます。
※3還付清算金は、TMKが清算時に清算財産として分配される予定です。債権引当金は、2009年9月24日に提出した清算計画に基づき算出された清算計画に基づき変動が生じる場合があります。