

## ご連絡

平成23年9月13日

大洋リアルエース株式会社

代表取締役 堀内 正雄 殿

〒100-0012 東京都千代田区日比谷公園1番3号

市政会館地階 三原法律事務所

電話 03-5251-4141 FAX 03-5251-4151

弁護士 三原 崇 功



- 1 破産者御堂筋共同ビル開発特定目的会社の破産管財人として、貴社らより平成23年8月23日付け要求書でもって問合せのあった事項について回答するとともに、破産事件の進行についてお知らせいたします。
- 2 まず、破産者の第4期決算書ですが、そもそも存在していないため当職も持ち合わせていません。破産者の元取締役に事情を尋ねたところ4月末の提出期限前に破産手続開始申立てを決定したため決算書は作成されなかったとのことです。次に、破産手続開始申立日現在の計算書とありますが、貴社も謄写した破産手続開始申立書に添付の財産目録（甲5の1、2）以外に計算書などはありません。なお、この点、貴社らのご指摘を機に当職において破産者の破産手続開始申立て直前の収支を確認しましたが、資産の流出などの不正はありませんでした。
- 3 破産手続開始申立時の東京地方裁判所への預託金額とその資金調達先についてのお尋ねですが、本件で預託金はありませんので申立代理人からの引継現金についてのお尋ねという理解で回答いたします。引継現金は200万円で、送金手数料が差し引かれた結果、先般の債権者集会で配布した「財産目録及び収支計算書」に記載のとおり破産財団としては1,999,476円になっています。この引継現金の調達先ですが、平成23年7月21日付け回答書にも記載のとおり、申立代理人より回答を拒絶されました。ただ、これも前回お伝えしたとおり破産者の資産が

他にあってその中から提出された形跡は認められませんので、破産管財人として追及する必要はないと考えています。さらに、破産手続開始申立てを依頼した弁護士に支払った申立費用についても同様に回答を拒絶されました。こちらについても同様の理由から破産管財人として追及する必要はないと考えています。

- 4 最後に、従前貴社よりお問い合わせのあった事項で回答が未了であったのは関東財務局とのやりとりについてですが、この点について関東財務局に数度にわたって問い合わせを行いましたが、破産手続開始決定を受け、資産の流動化に関する法律第12条第1項第1号に基づく廃業届出書が提出された特定目的会社はもはや監督対象外となるため破産管財人であっても情報開示できないと具体的な回答を拒絶されました。そこで関東財務局の示唆もあって、当職は破産者の元取締役より関東財務局との従前のやりとりについて事情聴取を行い、当時のメール文書など客観的な資料と突き合わせて検証しましたが、とくに問題となる事項は認められませんでした。
- 5 ところで、貴社からはウェブサイトで破産管財人が責任を放棄しているとまで指摘されていますので、現状を報告いたします。当職は、大阪地方裁判所の調停委員会より提案されたことをふまえ、7月下旬より別紙「入札のご案内」でもってこれまでに問い合わせのあった不動産仲介業者など約30社に対して御堂筋フロントタワーの入札を申入れました。貴社もご指摘のとおり地権者である貴社の了解が得られなければそもそも売却できないという不確定要素を伴う入札であったため入札がなされるかどうかとも不透明でしたが、結果的には別紙のとおり2社より入札がありました（現時点では落札者名などは伏せさせていただきますが、調停の席などでは原本をお示しいたします。）。平成23年9月1日午後3時より当事務所において関係者ら複数が立ち会いの下で開札が行われ、落札者が決定しました。その後、上記のとおりきわめて特異な状況にあるため、平成23年9月7日落札者の意向を最終的に確認し、それを受けて先週末に2番手となった入札者にその旨を正式に通知したというのが現在までの状況です。なお、このた

びの落札額は貴社が地権者であるがゆえにお伝えするものであって、入札の性質上本来第三者に開示されるものではありませんので情報の取扱いにはくれぐれもご留意ください

6 御堂筋フロントタワーの地権者である貴社の了解が得られなければ売却が実現しないことは当然ですが、当職としては同ビルを一体で売却するのが現在の混沌とした状況を開拓できるほぼ唯一の解決策であると確信しているところであり、その可能性を探るべくその手法などについて今後も貴社さらには貴社が寄付を決めているという宇治市とも協議させていただきたいと考えているところです。つきましては、当職の破産管財業務を直ちに受け容れていただく必要はありませんが、理解だけはしていただきますよう、よろしくお願い申し上げます。また、当職は立証の問題などはあるものの、本件で被害を被ったという貴社の主張には一定の合理性を感じております（貴社の理解は異なるようですが、これまでの書面もすべて同様の認識で作成しています。），御堂筋フロントタワーの売却を進める過程でなんらかの形で貴社にもご納得いただける解決を実現したいと様々な努力をしているところです。未だ貴社の期待に具体的に応えられていないことは事実ですが、少なくとも期待を裏切るようなことは一切していませんのでご理解いただければと思います。

7 このたびの入札金額は当職の予想を大きく下回るものであり、同金額をもって地権者である貴社はもちろん、建物の引渡しを拒絶している鹿島建設との調整が図れるとは考えていません。この点、三菱地所への対応も含め今後の進行について率直なところをお話する機会を（できれば次回調停の前に）設けていただければと思いますので、貴社のご都合のよい日時をお知らせいただければと思います。お忙しい中おそれますがよろしくお願いいたします。

以上

## 入札のご案内

平成23年 月 日

関係者各位

〒100-0012 東京都千代田区日比谷公園1番3号

市政会館地階 三原法律事務所

電話 03-5251-4141 FAX03-5251-4151

弁護士 三 原 栄



- 1 当職は、平成23年4月27日午後5時、東京地方裁判所民事第20部において破産手続開始決定を受けた御堂筋共同ビル開発特定目的会社（平成23年(フ)第5459号、以下「当社」といいます。）の破産管財人を務める弁護士です。
- 2 すでに各位もご承知かと思いますが、当社は大阪市北区曾根崎新地1丁目所在の御堂筋プロントタワー（以下「本件ビル」といいます。）を管理運営するために設立された特定目的会社であるところ、本件ビルは完成したものの工事代金の未払いを理由に建設会社より引渡しを拒まれる一方、地権者からは賃料不払いを理由に借地権設定契約を解除されるという法律関係が錯綜した状態にあります。当職としては本件ビルを借地権付ないし土地所有権と合わせて本件ビルを売却して破産財団を形成したいと考えているところですが、上記のような状況にあるためまだ目途が立っていません。
- 3 もっとも、本件ビルの取扱いをめぐっては大阪地方裁判所で調停が行われているところ、このたび調停委員会より最終的に地権者や建設会社が了解するかどうかは不透明だが、現時点で本件ビルがいくらで売却できるのかを知った上でそれを前提に地権者らと協議する中で売却の可能性を探るのが有意義ではないかとの提案がありました。そこで売却を拒絶している地権者の承諾を取り付けるなど

クリアしなければならない困難な課題が多くあるため条件付きになってしまいばかりか、引渡しを受けていないため添付の資料以外に具体的な物件概要も提示できない中でたいへん恐縮ですが、これまで問い合わせをいただいた関係者各位を中心に入札をお願いすることとしました。このたびの入札で最高額を提示いただいた購入希望者に対しては将来的に地権者らの了解さらには裁判所の許可等の諸条件が問えれば売却を実施させていただくことになります。

- 4 つきましては、最高額を提示いただいたとしても売却できるかどうか不透明な中でのお願いでたいへん恐縮ですが、現状をご理解いただき前向きにご検討いただけるようであれば下記要領にて入札にご参加いただきますようよろしくお願ひいたします。なお、上記事項から現地確認などもできない状態ですのでたいへん難しいとは思いますが、立地や建物の外観などから購入希望額を算出していただきますようよろしくお願ひいたします。

以上

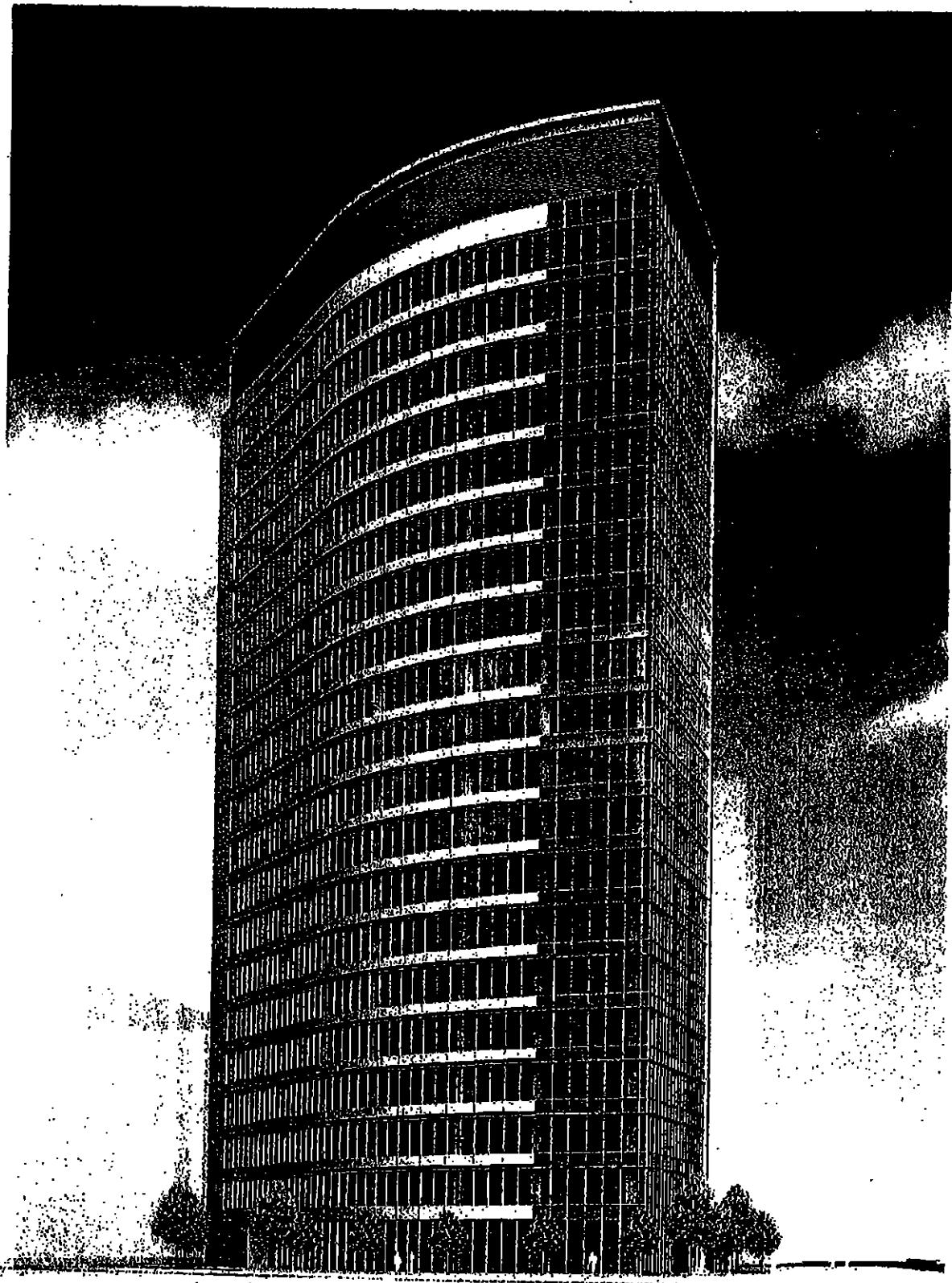
#### 入札要領

- 1 本件ビルを敷地の所有権と合わせて購入する前提で、土地建物あわせての購入希望額（総額のみで可）をご提示ください。
- 2 同封の書式には限りませんが、「このたびの入札で最高額を提示したとしても売買契約の締結が約束されないことを承知しています。」という文言を必ず付記してください。
- 3 封筒の表書きに「入札書在中」と朱書きしてください。
- 4 入札期限 平成23年8月31日  
開札期日 平成23年9月1日午後3時 当事務所にて
- 5 入札の結果については個別に通知します。最高額についてのお問い合わせには一切お答えしません。

## ■物件概要

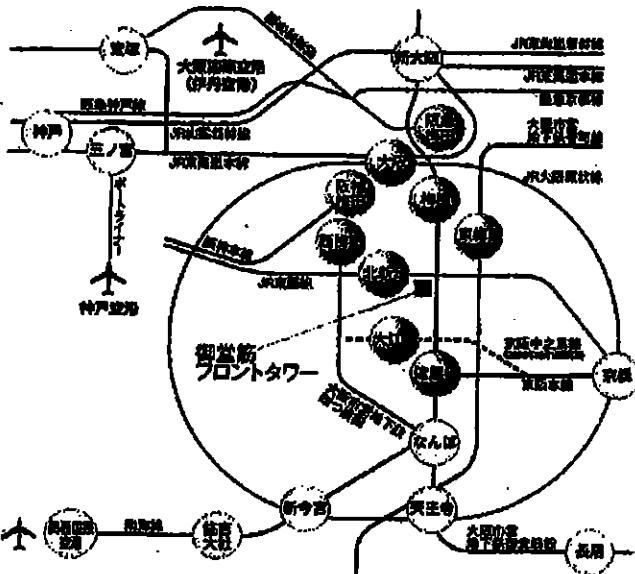
●所 在 地	大阪市北区曾根崎新地1丁目6番4(地番)
●主 要 用 途	事務所・店舗・駐車場
●構 造 形 式	地下／鉄骨鉄筋コンクリート造、地上／鉄骨造
●規 模	地下1階、地上20階、塔屋1階
●高さ	最高高さ／90m
●敷 地 面 積	1,737.88m <sup>2</sup> (約525坪)：公簿 1,808.49m <sup>2</sup> (約547坪)：実測
●延 床 面 積	18,271.89m <sup>2</sup> (約5,527坪)
●貸 付 面 積	11,667.53m <sup>2</sup> (約3,529坪)
●基準階事務所床面積	2～13階／593.78m <sup>2</sup> (約179坪)、 14～20階／600.92m <sup>2</sup> (約181坪)
●床 荷 重	500kg/m <sup>2</sup>
●天 井	グリッド式システム天井
●天 井 高	1階(店舗)／4,000mm、 2～20階(事務所)／2,800mm 100mm(事務所)
●フリーアクセスフロア	
●コンセント容量	1階(店舗)／250VA/m <sup>2</sup> 、 2～20階(事務所)／60VA/m <sup>2</sup>
●基 準 照 度	750Lx
●空 調	個別空調(空冷ヒートポンプパッケージエアコン)
●空調ゾーニング	13分割(予定)
●エ レ ベ ー タ 一	常用17人乗り／4基、 人荷用兼非常用17人乗り／1基
●駐 車 場	51台(身障者用(平面駐車)／1台、機械式50台)

■ 視認性に優れた地上20階建てオフィスタワー。  
■ 大阪唯一のビジネスストリート御堂筋沿いに、2010年1月誕生。



〔外観イメージ〕

■ 大阪中心地ならではのアクセスに優れた好立地。  
関西エリアはもちろん、東京、地方都市、そして海外へ。



#### ■ 主要駅と所要時間

##### 徒歩圏内駅

- 大阪市営地下鉄御堂筋線  
梅田駅 徒歩約7分
- JR各線  
大阪駅 徒歩約9分
- 阪急京都・神戸・宝塚線  
阪急梅田駅 徒歩約13分
- 阪神本線  
阪神梅田駅 徒歩約7分

- JR東西線  
北新地駅 徒歩約4分
- 京阪中之島線  
大江橋駅 徒歩約7分
- 京阪本線・大阪市営地下鉄  
御堂筋線  
淀屋橋駅 徒歩約8分

##### 乗換駅

- JR各線・新幹線  
**新大阪駅**  
大阪府道17号御堂筋線  
(地下鉄2号線) 所要時間 約11分

##### リムジンバス

- 大阪国際空港行き  
(伊丹空港)  
大阪第一ホテル  
(大阪マルビルより)  
所要時間約30分  
料金 大人 520円

##### リムジンバス

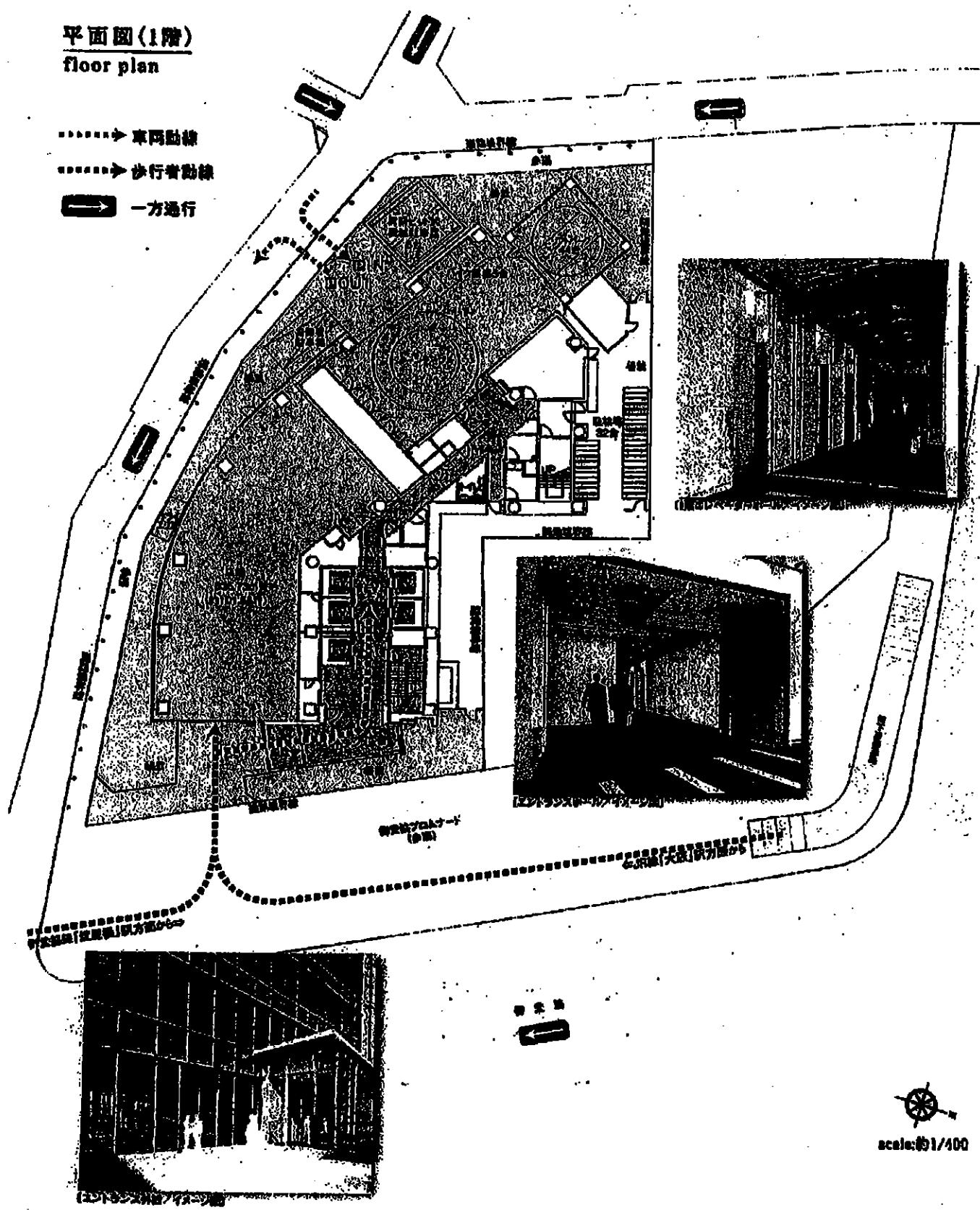
- 関西国際空港  
ポートターミナル行き  
大阪金田ホテル入り口  
(所要時間約60分)  
料金 大人 1200円

■ JR「大阪」駅から徒歩9分、JR東西線「北新地」駅から徒歩4分。  
御堂筋に面したビジネス・ポテンシャルの高い立地。



**平面図(1階)**  
floor plan

-----> 車両動線  
-----> 行歩者動線  
■ 一方通行



scale: 1/100

## 基準階平面図(2~13階)

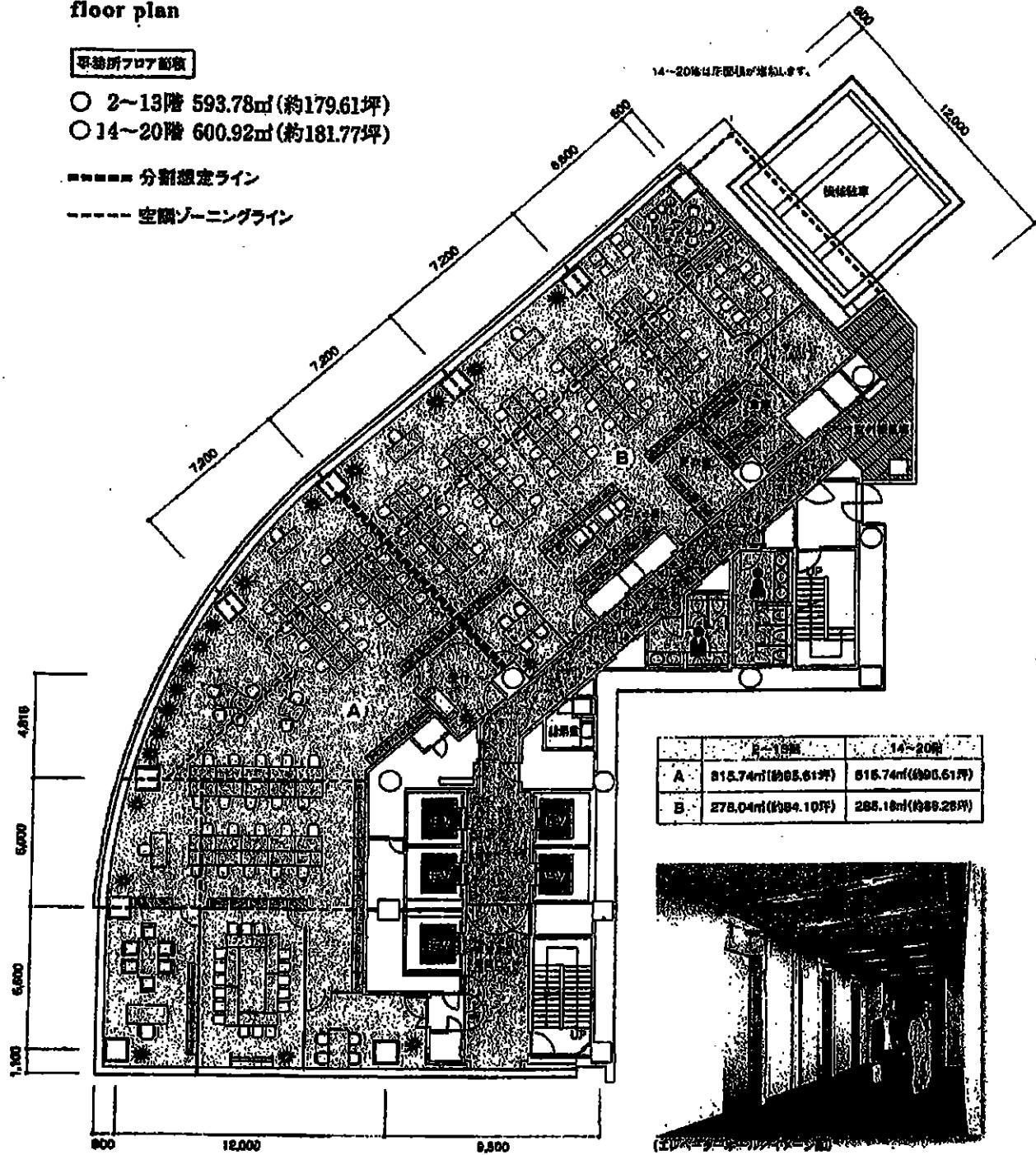
floor plan

取扱所フロア面積

- 2~13階 593.78m<sup>2</sup>(約179.61坪)
- 14~20階 600.92m<sup>2</sup>(約181.77坪)

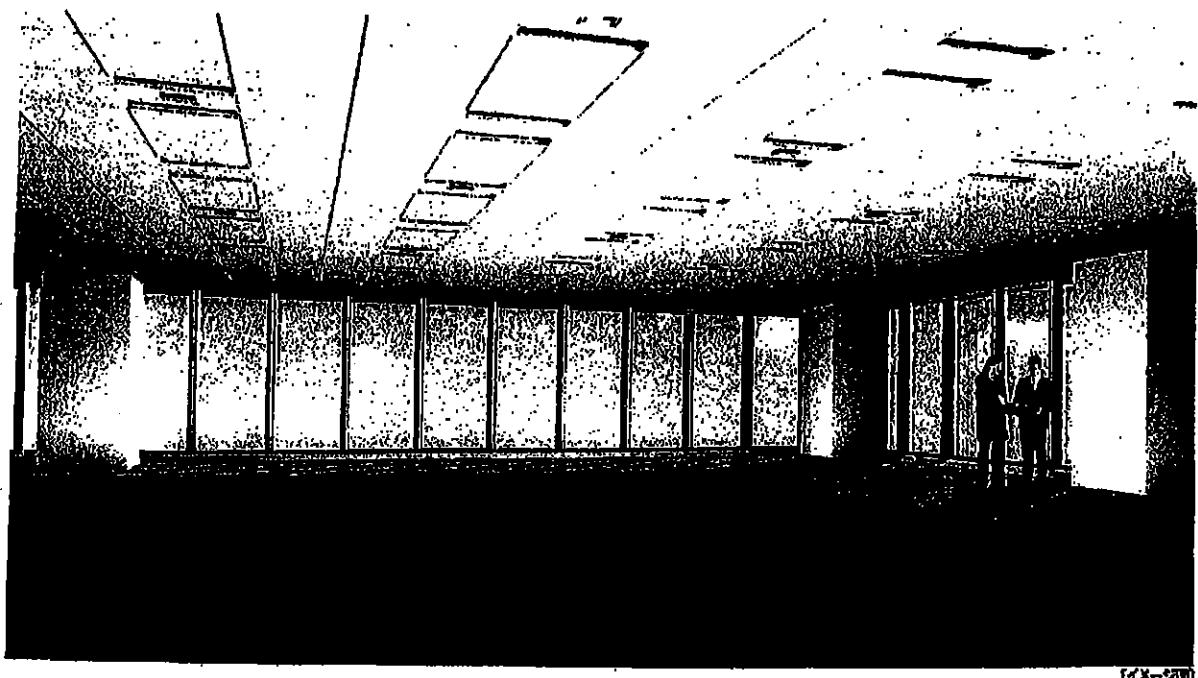
===== 分割想定ライン

----- 空間ゾーニングライン



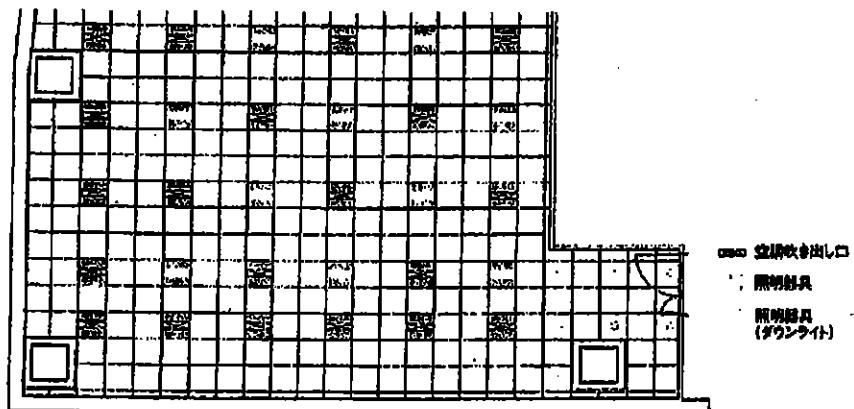
scale: 約1/250  
単位:mm

■ 1フロア約180坪の無柱空間、天井高2,800mm。  
■ グリッド天井、個別空調システムで、多彩なオフィス空間を実現。

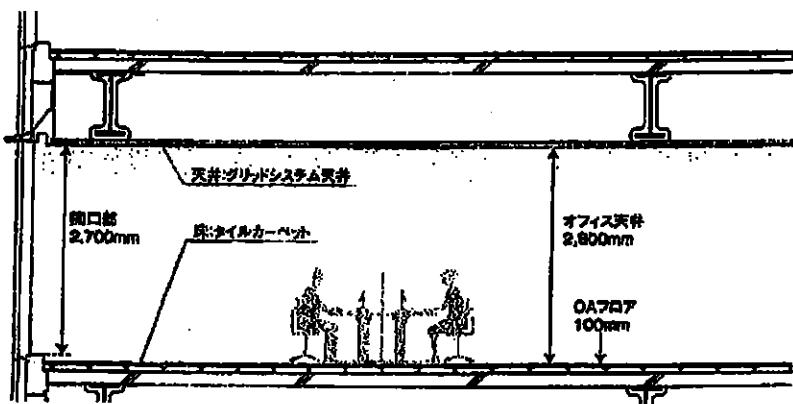


(イメージ図)

■ レイアウトフリーな  
グリッドシステム天井を採用  
600mm×600mmのグリッドシステム  
天井を採用。3.6m×3.6mモジュール内  
に照明・空調吹出口等の機器がユニット  
され、間仕切りを容易に行えます。



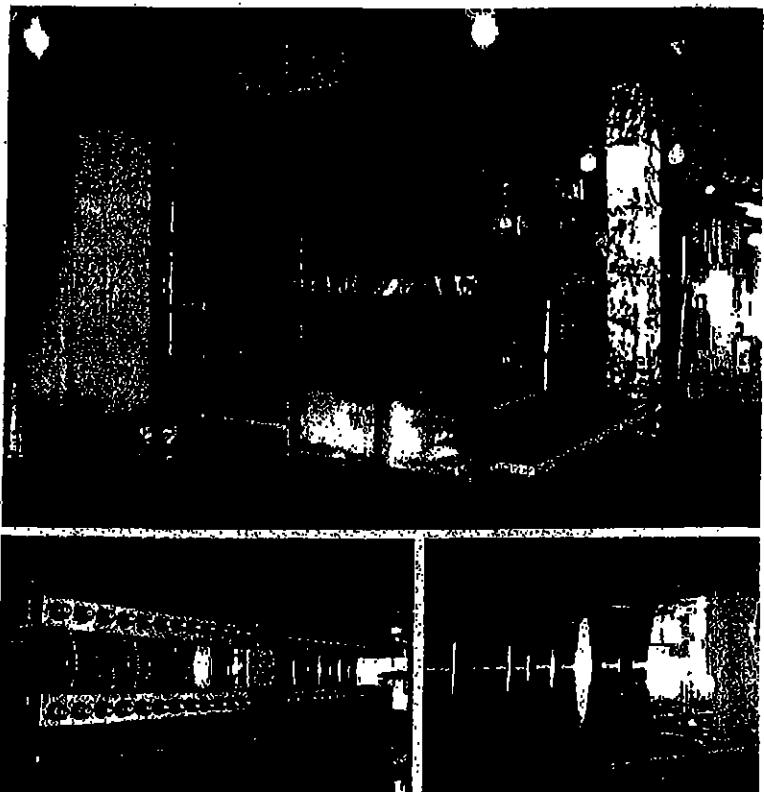
■ 事務室2,800mmの天井高  
開放的なオフィス空間を提供する天井  
高2,800mmを確保。さらに窓面を大き  
くとった2,700mmの開口部高が、より  
一層の明るさと伸びやかさをもたらし  
ます。



## 充実の耐震性能やセキュリティ対策をはじめ、 ビジネス環境を安全で快適にサポートする最先端機能を装備。

### ■ 削震ダンパー

主要構造物には地震エネルギーを効果的に吸収して、建物の揺れを低減するハニカムダンパー(削振装置)を設置。国土交通大臣より構造方法等の認定を取得しており、大震級(震度6強程度)でも構造体の補修をすることなく既存物を使用でき、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られます。



### ■ Low-eペアガラス

外張に用いるガラスにはLow-eペアガラスを採用。優れた断熱性・遮光性により、廊道エリアの快適性を確保するとともに、冷暖房の省エネルギーにも寄与します。



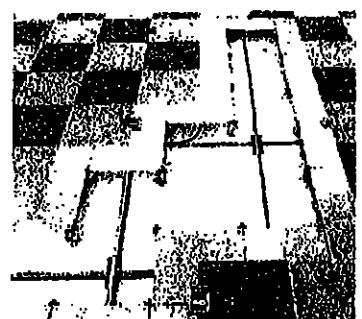
### ■ カードリーダー方式の入退室管理

事務室には、非接触式ICカードキーを利用した入退室管理システムを導入。関係者以外の侵入を防ぎ、オフィスの安全と大切なビジネス情報を守ります。



### ■ フリーアクセスフロア100mm

厚さ100mmのOAフロアを標準装備。各種機器の配線を床下で処理し、高度なIT環境を構築するとともに、オフィスレイアウトの自由度を高めます。



### ■ 個別空調(空冷ヒートポンプパッケージエアコン)

■ 床荷重500kg/m<sup>2</sup>

■ コンセント容量60VA/m<sup>2</sup>

■ 基準照度750ルクス

\*指標の実際は参考値で、実際とは異なります。

## 入札書

(平成23年8月31日締切)

破産者 御堂筋共同ビル開発特定目的会社

破産管財人 弁護士 三原崇功 殿

(郵送 〒100-0012 東京都千代田区日比谷公園1番3号 市政会館地階)

御堂筋フロントタワー及び底地（大阪市北区曾根崎新地一丁目6番4）を地権者の承諾など諸条件が整うのであれば以下の金額で購入したく入札いたします。なお、このたびの入札で最高額を提示したとしても売買契約の締結が約束されないことを承知しています。

金\_\_\_\_\_円

平成23年 月 日

入札者 住所

名称

連絡先

平成23年8月31日

## 入札書

破産者 御堂筋共同ビル開発特定目的会社  
破産管財人 弁護士 三原崇功 殿  
東京都千代田区日比谷公園1番3号 市政会館地階

### 入札者 住所

氏名

弊社は、弊社の投資助言業務の顧客である  
ントタワーの建物及び底地（大阪府北区曾根崎新地一丁目6番4号）を下記条件にて購入を  
致たく、  
び入れで最高額を提示したとしても売買契約の締結が約束されないことを承知しております。

### 記

#### 1. 価額

総額 金4,394,000,000円（消費税別途）

#### 2. 上記価額の前提条件

(1) 上記価額は、土地と建物が共に完全所有権の状態で引き渡されることを前提としています。

##### (2) デュー・ディリジェンス：

違法性等の再検証のため、別途指定する業者によるデュー・ディリジェンス（土壤調査・建物調査・耐震調査（IS値）・アスベスト調査・害虫調査等）及び不動産鑑定評価をさせていただきます。

なお、デュー・ディリジェンスの結果により価格が変更される可能性があります。

##### (3) 購入名義：

別途指定する  
となります。なお、契約締結から決済までの間に、  
が購入の当事者  
購入

当事者の地位を譲渡させていただく場合があります。

3. その他詳細につきましては、別途協議させていただきます。

4. 本書の有効期限：平成 23 年 9 月 30 日

但し、弊社の顧客である  
は、これを延長致します。

に優先交渉権が与えられた場合

5. 連絡先

なお、  
関して  
資産の譲り受け先及び投資を行う主体ではありません。

は、日本国内での案件に  
本件にかかる

以上

## 入札書

(未尾記載対象不動産)

(平成23年8月31日締切)

被売者 銀座筋共同ビル賃貸特定目的会社  
被賣管財人 弁護士 三原 崇功 殿  
(郵送 T100-0012 東京都千代田区日比谷公園1番3号 市政会館地階)

銀座筋フロントタワー及び庭地(大阪市北区曾根崎新地一丁目6番4)を地主の承諾など諸条件が整うのであれば以下の金額で購入をいたしました。なお、このたびの入札で最高額を提示したとしても売買契約の締結が約束されないことを承知しています。

### 金

#### 2. 前提条件

- ① 対象不動産の購入者は、弊社または弊社の関係会社が出資、運営する子会社(以下「買主」という。)とします。
- ② 対象不動産の購入は、土地建物を所有権にて売買する取引とします。
- ③ 上記購入価格は、現在までに買主が入手できた限られた資料に基づいて算定したもので、決算時までに必要となる新規資料及びデューデリジェンスの結果、購入価格の調整をお願いする可能性があります。
- ④ 買主による建物診断、面積測定並びに現状調査をさせて頂く場合があります。
- ⑤ 対象不動産に関する売買契約の締結の可否、売買価格及び条件の決定に関しては買主の取締役会における最終承認が必要となります。
- ⑥ その他、本書に定めのない事項に関しては、協議の上取り決めるものとします。

以上

【 土 地 】  
◇所 在 地 : 大阪市北区曾根崎新地1丁目  
ビ ル 名 : 銀座筋フロントタワー  
主要用途 : 事務所・店舗・駐車場  
構 造 : 地下／鉄骨鉄筋コンクリート造、地上／鉄骨造地下1階、地上20階、基層1階  
延床面積 : 1,737.88m<sup>2</sup>

#### 【 建 物 】

◇所 在 地 : 大阪市北区曾根崎新地1丁目  
ビ ル 名 : 銀座筋フロントタワー  
主要用途 : 事務所・店舗・駐車場  
構 造 : 地下／鉄骨鉄筋コンクリート造、地上／鉄骨造地下1階、地上20階、基層1階  
延床面積 : 1,8, 271.89m<sup>2</sup>

平成23年8月30日

入札者 住所

名称

連絡先

仲介者 住所

名称