

添付①

ご 連 絡

平成23年12月5日

大洋リアルエステート株式会社

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 FAX03-5251-4151

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



- 1 貴社が平成23年11月22日付通知書で行った破産者が所有する御堂筋フロントタワー（以下「本件建物」といいます。）の無償譲渡請求に対して回答いたします。貴社の請求は、貴社と破産者が平成19年10月23日に締結した定期借地権設定契約公正証書第15条3項に基づくものであるところ、確かに同項には「(貴社が所有する本件土地の底地にあたる) 本件土地を第16条に従い甲(貴社)に明け渡し返還することができない場合は、第16条の規定によることなく、甲(貴社)は乙(破産者)に対して、本件建物を無償にて甲(貴社)に譲渡するよう請求することができる。かかる譲渡による本件建物の所有権移転登記に要する費用は乙(破産者)が負担する。」とあります。また、同契約第16条には借地権設定「契約が終了する場合、乙は本件土地を更地の状態にした上で(～中略～)甲(貴社)に明け渡し返還しなければならない。」とあります。この点、貴社も指摘するとおり現在の破産財団の状況では本件建物を取り壊して更地にするのは困難といわざるをえません。
- 2 しかし、借地権設定契約解除後に無償譲渡を強いられること、とくに原状回復義務を免れる利益と本件建物を失う不利益の著しい不均衡の観点からして同条

項の有効性にはやや疑問があるといわざるをえません。とくに、本件では破産者による保証金20億円の未納がそもそもの原因とはいえ、貴社が平成22年2月10日破産者の唯一の預金債権（9億4409万1584円）を差押えたために破産者は資金繰りに行き詰まり、その後同年6月9日付契約解除通知書でもって貴社から借地権契約を解除された経緯があり、同条項に拘束力が認められるとしても、このたびの貴社の請求は権利の濫用にあたる可能性があるように思われます。

もっとも、こうした解釈の分かれる法律論とは離れても、現在の状況では貴社の譲渡請求に応じるのは困難といわざるをえません。すなわち仮に貴社の請求に応じるとしても現在の破産財団では本件建物の表示登記にあたって必要となる概算で700万円強（1㎡あたり97,000円、延床面積18271.89㎡で算出）の登録免許税すら負担できませんし、登記にあたっては破産裁判所の許可が必要となるところ、数十億円かけて建設され、不動産所得税だけでも1億円近く課されている本件建物を無償で処分することについて許可を得るのは現実的ではありません。よって、貴社からの請求に応じることはできませんので本書面をもって回答いたします。

3 ところで、これまで貴社からは三菱地所株式会社（以下「三菱地所」といいます。）の謝罪がなければ本件建物の取り扱いも含めなにも始まらないとのことであつたため、当職もその方向でさまざまな形で働きかけてきました（もっとも、これまでのところそれが実現せず、貴社の期待に応えられていないことが貴社の不信感を招いてしまったようでたいへん残念に思っています。）。しかし、このたび無償譲渡請求という形式ではあっても貴社より本件建物の取り扱いについて具体的な申し出がなされたことを受け、当職としては貴社と三菱地所の問題とは離れて貴社に相当額で本件建物を売却する方向で破産手続を進められないかと考えているところです。本件建物を貴社が購入することについては以前にも検討

されたことがあるようですので、上記のような破産法上の問題のほか鹿島建設株式会社が商事留置権を主張して本件建物を占有、管理しているという現実の問題があるため、相当額の負担が必要にはなるものの、改めてご検討いただければと思います。貴社の請求に応じない一方でこのような申入れをすることには躊躇もありますが、破産管財人として配当実現はもちろんです。混乱としている本件建物の法律関係だけは明確にしておきたいという思いがありますので、是非前向きにご検討ください。

4 なお、貴社からは当職が作成した財産目録に本件建物が資産として計上されていないことがでたらめであるなどと非難を受けていますので、理由を述べさせていただきます。当職も当然のことながら数十億円をかけて建設された本件建物に相当の資産価値があることは認識しています。しかし、貴社に借地権設定契約を解除されたことで本件建物はそのままでは第三者に売却などできないばかりか、その存立自体が危うく、貴社が従前求めていたように取壊すとなればそれに要する費用負担からマイナス資産になることを考慮して、現時点では配当原資となりうる資産価値は見出せない、少なくとも算定不能との判断から敢えて資産として認識していないものです。このことは差押えという強制執行手続によるとはいえ、破産者が貴社に差し入れていることになる9億円以上の保証金について、借地権設定契約が解除される中、莫大な取壊費用の負担もあって保証金返還の前提となる明渡しの実現が不透明で、将来にわたる賃料相当損害金等への充当を考慮すれば資産価値を見出すことはできないとの判断から資産計上していないのと同様です。また、貴社は破産者が鹿島建設株式会社に対して請求権を有しているにもかかわらずそれが財産目録に計上されていないとも非難していますが、これまでの調査ではそれを裏づける具体的な証拠は認められませんでした（貴社も従前、決定的な証拠はないと述べておられたかと思います。）。しかも、仮に同社に対して一定額の債権があるとしても、一方で破産者は同社に対して多額の債務（届出

債権額で41億9326万3023円)を負担しており、相殺されれば破産財団の拡充につながらないことは明白です。もちろん、本件建物の処分に伴って一定の破産財団が形成できて配当できるとなれば、鹿島建設の届出債権のうち相当額について認めないという形式で貴社指摘の請求権を考慮することもできますが、現状では全く配当の見込みが立っておらずその段階ではありません。

5 以上、貴社からの本件建物の無償譲渡請求を受けて、現状について縷々述べてきましたが、書面だけでは伝わらないところもありますので可能であれば改めて貴社を訪ねて率直にお話する機会を設けていただければと思います。年末の慌ただしい中、たいへん恐縮ですがご検討のほどよろしく願いいたします。

以上