

申 入 書

平成23年6月23日

三菱地所株式会社

代表取締役 木村 恵 司 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

弁護士 三 原 崇 功



- 1 すでにご承知のとおり、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 当職は破産管財人に就任して以来、当社が破産するに至った経過やその背景事情などについて関係者からの事情聴取などを行ってきました。その結果、数年間にわたる複雑な背景事情などすべてを把握できたわけではありませんが、本件では当事者間の行き違いや認識の齟齬などさまざまな不幸が重なって、今日の事態に至ったものと感じています。とくに、御堂筋フロントタワー（以下「本件ビル」といいます。）の地権者である大洋リアルエステート株式会社（以下「大洋」といいます。）の貴社に対する不信感は根深く、近々にも本件ビルの建物収去土地明渡請求訴訟と同時に貴社に対する損害賠償請求訴訟を提起するとのことです。
- 3 この点、貴社が当社を利用して大洋の所有する大阪梅田の一等地に資金調達もしないまま強引に本件ビルを建設し、当社を破綻に追い込んだ上で大洋の土地を

安価で取得することを目論んでいたという大洋の主張をにわかに信じることはできず、またそもそも主張、立証そのものも容易でないと感じています。しかし、法的責任とは離れて「三菱地所のクレジットを利用して金融機関から低金利での資金調達が可能です。」「大阪中心部での三菱地所グループのリーシング力を結集」「三菱地所のブランド力」「三菱地所グループが事業全体をサポート」などと記載された添付の書面（大阪地方裁判所平成23年（メ）第501号法律関係調整調停事件において大洋より提出された乙第1号証）と貴社のブランドからして、資金調達も含め本件ビルの建設、運営が行き詰まるはずはないと判断した大洋の貴社に対する信頼が裏切られた現状について、貴社は一定の道義的責任を免れないように思います。貴社にも言い分があることは承知していますが、少なくとも貴社ほどのブランド力のある企業の社会的責任は大きいように思います。

- 4 当職は破産管財人として貴社と大洋の問題に直接関与する権限はありません。しかし、当社が所有する本件ビルについて工事代金未払いを理由に建設した鹿島建設株式会社が当社への引渡しを拒む一方、大洋からは賃料不払いを理由に借地権契約の解除を通知されるという錯綜した法律関係の中にあつて、当職としてはそれを正常化して本件ビルをなんらかの形で売却処分して破産財団を形成したいと考えており、そのためには地権者である大洋の貴社に対する不信感を少しでも取り除くことが不可欠です。そこで、第三者からの一方的なお願いでたいへん恐縮ですが、貴社より大洋に謝罪も含む誠意ある対応をご検討いただけないものか本書面をもって申入れさせていただきます。
- 5 破産管財人としては大洋に対する月額 22,916,000 円の賃料（なお、借地権契約上は賃料の倍額）不払いが継続しているほか、不動産取得税 97,901,200 円、平成23年度の本件ビルの固定資産税 46,231,100 円、電気料金月額約100万円などの財団債権が日々増大していることをたいへん憂慮しており、早々に大洋

と貴社の関係が回復して本件ビルに関する法律関係を正常化できなければ取り返しのつかない大きな社会問題になると感じています。このことは貴社においてもご認識いただけるはずですので、ぜひ貴社においても可能な限りの対応を前向きにご検討いただきますようよろしくお願いいたします。なお、当職は大洋より破産管財人として貴社に対する損害賠償請求をするよう要請されていることを合わせてお知らせいたします。

以 上

2006年11月29日

東映会館跡地開発についてのご提案

三菱地所株式会社
不動産活用推進部・資産開発事業部

1. 開発について

SPCを活用した賃貸オフィスビルの開発

- ・ 御社と三菱地所が共同でSPCにエクイティ出資(総事業費100億円の約30%)
- ・ 残りの約70億円を金融機関よりローンで調達

三菱地所と共同で事業をさせていただくメリット

- ・ 三菱地所のクレジットを利用して、金融機関から低金利での資金調達が可能です。
- ・ 三菱地所の経験、ノウハウを活用しSPC組成その他スキーム構築をスムーズに行います。
- ・ 定期借地権設定による開発型証券化を用いた開発手法では三菱地所は他社に先駆けており、そのノウハウを活用して安心して事業に取り組んでいただけると自負しております。

2. リーシングについて

三菱地所が責任を持ってテナントリーシングを担当

三菱地所と共同で事業をさせていただくメリット

- ・ 大阪中心部での三菱地所グループのリーシング力を結集。
- ・ 三菱地所のブランド力を活用していただけます。
(大阪中心部での主な三菱地所リーシング案件)
梅田新道ビル
新藤田ビル(堂島2丁目)
大阪駅北ヤード開発
フコク生命ビル建替え
新光証券跡地ビル建替え(北堀2丁目)

3. 物件竣工後の管理について

三菱地所グループが事業全体をサポート

- ・ 三菱地所グループが責任を持って建物の運営管理(PM)を担当
- ・ SPCのAM(アセットマネジメント)業務は三菱地所が担当

三菱地所と共同で事業をさせていただくメリット

- ・ ビル管理業務では定評のある三菱地所グループの管理ノウハウを発揮します。

4. 定期借地権の設定について

貴社とSPCとの定期借地権設定については以下のとおりとします

- ・ 借地料支払の優先順位はSPCのエクイティ配当、ローン返済、管理業務費負担よりも高順位に設定
- ・ 消費者物価指数等と連動させて、地代改定

三菱地所と共同で事業をさせていただくメリット

- ・ 三菱地所のブランド力を生かしたリーシングを行うことで、事業の長期安定化をはかります。
- ・ 建物の適正管理を行うことで修繕費用の削減、設備等の長寿命化に務め、長期的に管理コストの低減に努めます。