

別紙添付③

25 の 1	御堂筋フロント タワー定期借 地権設定契約 解除の件	写し	H22.6.9	原告	原告が被告鹿島建設に対し、本件ビルの 退去を求める内容証明郵便を送付したこと
25 の 2	郵便物等配達 証明	写し	H22.6.10	郵便事業株 式会社	上記内容証明郵便が、平成22年6月10 日に被告鹿島建設に送達されたこと
26	「4月20日付 貴信に係る件」 と題するメール	写し	H23.4.21	三菱地所 法務室長 駒田久	三菱地所がTMK取締役見上正美に対し、 恰もTMKの破産申立に反対するメールを 送信したこと
27	ご連絡	写し	H23.12.5	破産管財人 三原崇功	原告が平成23年11月22日付通知書に て、定期借地権設定契約公正証書15条3 項に基づく無償譲渡の要望を破産管財人 が拒否したこと
28	報告書	写し	H24.3.23	破産管財人 三原崇功	破産管財人が本件建物を破産財団から放 棄して破産手続を終了させることにつき全 届出債権者に意見聴取を行ったところ、破 産財団から放棄することへの賛成は零、反 対は4名、裁判所の進行に委ねるとした債 権者が5名であったこと
29	確認依頼	写し	H22.12.27	原告	原告が被告鹿島建設に対し、原告の了解 なく本件土地にフェンス等の構築物を設置 することは許されないと通告したこと
30	平成22年12 月27日付確認 依頼に対する 回答	写し	H22.12.27	被告鹿島建 設	被告鹿島建設が原告に対し、近隣自治会 からの要望を受けて、フェンス等の設置を 行ったとの回答をしたこと
31	メール(平成2 3年1月8日 付)	写し	H23.1.8	原告	被告鹿島建設からの回答(甲30)を受け て、原告は、平成23年1月18日までにな 法に設置されたフェンスを撤去するよう に申し入れたこと

32	メール(平成23年1月17日付)	写し	H23.1.17	被告鹿島建設	被告鹿島建設が、原告からのフェンスの撤去要求に応じられないとの回答をしたこと
33	メール(平成23年1月21日付)	写し	H23.1.21	原告	原告が被告鹿島建設に対し、平成23年1月31日までに本件土地を不法占拠するフェンスを撤去するように再度通告したこと
34	メール(平成23年1月28日付)	写し	H23.1.28	被告鹿島建設	被告鹿島建設が、原告のフェンス撤去の通告に対し、拒否する回答をしたこと
35	メール(平成23年2月1日付)	写し	H23.2.1	原告	原告が被告鹿島建設に対し、再度、本件土地を不法占拠するフェンスを撤去するように通告したこと

以上

2010年6月9日

大阪府中央区城見2-2-22マルイトOBPビル

鹿島建設株式会社 関西支店

専務執行役員 支店長

木戸 徹 様

大阪府中央区北浜3-1-22あいおい損保淀屋橋ビル

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



内容証明とEメールにて送付

cc: 送付先、末尾記載

御堂筋フロントタワー

定期借地権設定契約解除の件

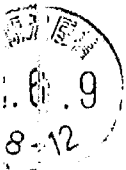
去る2010年5月28日付内容証明郵便でお伝えした  
ように、御社施工の御堂筋フロントタワーの底地に関する  
諸問題で、弊社は多大な迷惑や損害を被ってきました。問  
題を解決すべく借地権者である御堂筋共同ビル開発特定目

的会社から開発及び特定資産の管理処分を委託されている三菱地所株式会社（以下、「三菱地所」とする）と、その後も交渉を重ねて参りましたが、三菱地所は土地定期借地権設定契約を完全に反故にした上に不誠実な対応をとるばかりで、債務不履行の解消の見通しは未だに立っておりません。

それどころか三菱地所は、まるで弊社が契約違反を犯し損害を与えているごとき態度を今まで取り続けておられます。その上世間では弊社が契約違反をして債務不履行を発生させ、三菱地所を始めとする関係者の方々に損害を与えているとの噂が広まっており、風評被害も発生しております。

また過去に御堂筋フロントタワービルの買い取り先として弊社に打診がありましたが、当方が考えていた以上にK O パネル事件の影響は大きく、ビルのイメージは業界で最低となりました。弊社のネームバリューでは、そのようなビルのテナントリーシングする力はとてもございません。


よって上記三菱地所の不誠実な対応と貴社のK O パネル問題で、債務不履行の発生から半年も忍耐強く我慢して今日まで円満解決を望みましたが、解決の見通しが見つからない



為、定期借地権設定契約の契約解除通知を御堂筋共同ビル  
特定目的会社宛てに発送し、それと一体で実質運営会社で  
ある三菱地所に対しても別便で送付致しました（Eメール  
にて送付：2010年6月9日付契約解除通知書ご参照）  
。従って現在手直し工事中と聞いておりますが、同ビルの  
借地権が消滅したので貴社は直ちに立ち退き、三菱地所と  
協議の上で2週間以内に建物の解体撤去工事の施工計画書  
をご提示ください。

将来貴社がご希望されるのであれば、2006年以降の  
三菱地所との通信文を貴社に公開致します。

以上



c c 送付先：

三菱地所株式会社

代表取締役 取締役社長 木村 恵司 様

株式会社三菱地所設計

代表取締役 取締役社長 小田川 和男 様

御堂筋共同ビル開発特定目的会社

取締役 見上 正美 様

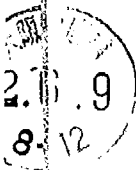
鹿島建設株式会社 関西支店

御堂筋フロントタワー工事事務所

所長 茅野 毅 様

Chen, Kato & Partners PTE LTD

平  
22




この郵便物は平成 22 年 6 月 9 日  
第110-29-24950-1 号登録内容証明郵便物として  
差し出したことを証明します。 郵便事業株式会社



契印  
12-18

### 郵便物等配達証明書

受取人の 氏名	鹿島建設株式会社 関西支店 様 専務執行役員 支店長 木戸徹
お問い合わせ 番号	110-29-24950-1 号
<p>上記の郵便物等は、22年 6月 10日に 配達しましたので、これを証明します。</p> <p style="text-align: right;">             郵便事業株式会社            大阪東支店         </p>	

差出人: Masao Horiuchi <[REDACTED]>  
 送信日時: 2011年4月21日木曜日 10:15  
 件名: Fw: 4月20日付貴信に係る件

From: <hisashi\_komada@[REDACTED]>  
 Sent: Thursday, April 21, 2011 8:53 AM  
 To: <m\_mikami@[REDACTED]>  
 Cc: <h\_asada@[REDACTED]>; <[REDACTED]>; <[REDACTED]>  
 Subject: 4月20日付貴信に係る件

>  
 > 御堂筋共同ビル開発特定目的会社  
 >  
 > 取締役 見上 正美 様  
 >  
 > (C. C. 東銀リース株式会社  
 > 執行役員 金融サービス部長 浅田 博様  
 >  
 > 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  
 >  
 > CHEN, KATO & PARTNERS PTE LTD  
 > [REDACTED] )  
 >  
 >  
 > 前略 貴社（以下「TMK」と申します。）より弊社宛に、  
 > 今般TMKの法的整理に向け具体的な手続を開始することとなった  
 > との通知書を昨日受領致しました。  
 >  
 > 優先出資社員として、弊社は貴社に対し、  
 > 従前からTMKの法的整理の手続の申立てに反対する旨の意向を  
 > 示しておりましたが、改めて弊社として反対の意向を表明致します。  
 >  
 > 貴殿もご高承の通り、現在、大阪地方裁判所において、弊社を申立人、  
 > 大洋リアルエステート株式会社（以下「大洋社」と申します。）様、  
 > 及び鹿島建設株式会社（以下「鹿島」と申します。）様を相手方とする、  
 > TMKを巡る法律関係を円満に調整するための調停（大阪地方裁判所平成23年  
 > (メ)第501号、以下「本件調停」と申します。）を本年1月31日に  
 > 申立てており、次回期日（第2回、本年4月27日）においては、  
 > 解決に向けた関係者の協議が行われるところであります。  
 > この期日には、TMKの大口債権者であり、調停の相手方である  
 > 大洋社様及び鹿島様が出席予定であり、TMKの清算についても、  
 > その中の解決案の一つとして協議予定であるところ、  
 > 貴殿が優先出資者の意向に反して法的整理に向けて具体的な手続を  
 > 開始する意義は到底理解できません。  
 > 加えて、TMKのもう一方の優先出資者  
 > CHEN, KATO&PARTNERS PTE LTD様も、2011年1月21日付のメールにて、  
 > TMKの法的整理に対し、反対の意向を示していることを申し添えます。  
 >  
 > 以上、取り急ぎ、ご連絡まで。



草々

>  
>  
> \*\*\*\*\*  
> 〒100-8133  
> 東京都千代田区大手町1-6-1 大手町ビル6階  
> 三菱地所株式会社  
> 法務室長 駒田 久  
> Tel : (03)3287-5156  
> Fax : (03)3214-7036  
> E-mail : hisashi\_komada  
> \*\*\*\*\*

## 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が混沌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取っ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

平成23年(フ)第5459号

破産者 御堂筋共同ビル開発特定目的会社

平成24年3月23日

## 報告書

破産管財人弁護士 三原 崇 功

### 第1 調停事件の進行

本件破産事件については平成22年6月10日、賃料などの不払いを理由に地権者である大洋リアルエステート株式会社(大洋社)によって借地権設定契約を解除された御堂筋フロントタワーの不安定な権利関係が抜本的に解決されることへの期待から手続が続行されていたところ、本年3月1日午後1時30分より大阪地方裁判所で開催された法律関係調整調停(大阪地裁平成23年(メ)第501号)においても大洋社と三菱地所株式会社(三菱地所)の間で解決に向けての歩み寄りは見られなかった。調停委員会の強い意向もあって次回期日(本年5月29日午後1時30分)の指定はなされたものの、同委員会も不調は避けられないとの見解を示しており、同調停での抜本的解決を期待するのは困難といわざるをえない状況にある。

### 第2 債権者に対する意見聴取

- 1 上記のとおり紛争の抜本的な解決を図れるのではないかと期待から進行を見守っていた調停事件が事実上不調に終わったことを受け、破産管財人は多額の賃料相当損害金が財団債権として継続的に発生し続ける一方、現時点でその支払いの目途も立たない状況をふまえ、敷地の利用権がないため現実的な資産価値を見い出せない御堂筋フロントタワーを破産財団から放棄して破産手続を終了させることも検討し、全届出債権者に意見聴取を行った。

- 2 これに対して意見を述べないと電話連絡があった債権者1名も含め10名から回答がなされたところ、破産財団から放棄することへの賛成は零、(積極的に賛成できないという意見も含め)反対は4名、裁判所の進行に委ねるとした債権者は5名であった。

### 第3 損害賠償請求権

- 1 破産者は三菱地所、鹿島建設株式会社及び破産者の事務受託者である東銀リース株式会社に対して莫大な損害賠償請求権を有しているとの指摘が改めて大洋社からなされたため、破産管財人は再度関係者からの事情聴取や関係資料の検討をしたが、従前も報告したとおり法的責任を追及して破産財団の形成につなげることができるような具体的な事実を確認することはできなかった。
- 2 なお、これまでの調査の中で、当初予定していた金融機関からの融資が実現しなかった際に善後策をとることもできたのではないか、それをできなかったことが本件を複雑化させた根源であろうとの認識を有するところとなったが、それをもって関係者の法的責任を追及できるだけの具体的な事実を確認することはできなかった。

以 上

Masao Horiuchi bsp;

差出人: <[redacted] taiyo-estate [redacted]>  
 日時: 2010年12月27日 18:23  
 宛先: "鹿島建設 木戸支店長" <kidot [redacted]>  
 CC: "三菱地所 木村社長" <keiji.kimura [redacted]>; "三菱地所 伊藤専務" <hiroyoshi.ito [redacted]>; "TMK 見上様" <m.mikami [redacted]>; "鹿島建設 茅野所長" <kayanot [redacted]>  
 件名: 御堂筋フロントタワーに関する確認依頼  
 鹿島建設株式会社 関西支店  
 支店長 木戸 徹 様

## 確認依頼

前略 貴社におかれましてはご清栄のこととお慶び申し上げます。  
 さて、貴社は、御堂筋共同ビル開発特定目的会社（東京都中央区日本橋本町1丁目9番13号）との間の工事請負契約に基き、大洋リアルエステート株式会社（以下当社といいます）

所有にかかる大阪市北区曾根崎新地1丁目6番4宅地202.18㎡外8筆の土地（以下本件土地といいます）上に鉄骨造、一部地下鉄筋コンクリート造の（仮称）御堂筋フロントタワーを建築されています。

貴社が御堂筋共同ビル開発特定目的会社との間で工事請負契約を締結した当時は、当社と御堂筋共同ビル開発特定目的会社との間で本件土地につき定期借地権設定契約が締結されておりましたが、御堂筋共同ビル開発特定目的会社において賃料不払い等の債務不履行があったため、当社は平成22年6月9日付書面にて上記定期借地権設定契約を解除致しました。

したがって、現在では御堂筋共同ビル開発特定目的会社に本件土地の使用権限はなく、

また、貴社におかれましても平成22年6月9日以降は当社了解を得ることなく本件土地上に構築物を設置することは許されないものであります。

しかるに、近時、本件土地上に建物を囲むようにフェンス様の構築物が設置されていることが判明しました。

そこで、上記構築物は貴社において設置したのか否か、仮に貴社が設置したのであれば誰の指示で何の目的のために行ったのか、その辺の事情を当社にただちにご説明頂きたく存じます。

以上、確認依頼申し上げます。

大洋リアルエステート株式会社  
 代表取締役 堀内正雄

CC: 御堂筋共同ビル開発特定目的会社  
 開発及び特定資産管理処分業務受託者  
 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



御堂筋共同ビル開発特定目的会社  
取締役  
見上 正美 様

鹿島建設株式会社 関西支店  
御堂筋フロントタワー工事事務所  
所長  
茅野 毅 様

Masao Horiuchi

差出人: "茅野 毅" <kayanot[REDACTED]>  
日時: 2010年12月28日 12:14  
宛先: <[REDACTED]taiyo-estate[REDACTED]>  
件名: RE: 御堂筋フロントタワーに関する確認依頼

平成22年12月27日

大洋リアルエステート 御中

専務執行役員 関西支店長  
木戸 徹

平成22年12月27日付確認依頼に対するご回答

拝啓 貴社益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご高配を賜り、御礼申し上げます。

さて、平成22年12月27日付メールにていただきました確認依頼の件につきまして次の通りご回答申し上げます。

ご存知の通り、(仮称)御堂筋フロントタワーにつきましては、工事代金の未払いを理由として当社にて留置しておりますが、以前は敷地内をカラーコーン、バー等で囲っておりましたところ、カラーコーンを勝手に移動させ、バイク、自転車等を駐輪されることが多くなり、近隣自治会からの何とかして欲しいとの要望を受け、当社にてフェンス等の設置を行ったものです。以上、ご回答申し上げます。

敬具

代理送信 茅野 毅

From: [REDACTED]taiyo-estate[REDACTED]  
Sent: Monday, December 27, 2010 6:23 PM  
To: 城戸 敏雄  
Cc: 三菱地所 木村社長; 三菱地所 伊藤専務; TMK 見上様; 茅野 毅  
Subject: 御堂筋フロントタワーに関する確認依頼

鹿島建設株式会社 関西支店  
支店長 木戸 徹 様

確認依頼

前略 貴社におかれましてはご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、貴社は、御堂筋共同ビル開発特定目的会社(東京都中央区日本橋本町1丁目9番13号)との間の工事請負契約に基づき、大洋リアルエステート株式会社(以下当社といいます)

所有にかかる大阪市北区曽根崎新地1丁目6番4宅地202.18㎡外8筆の土地(以下本件土地といいます)上に鉄骨造、一部地下鉄筋コンクリート造の(仮称)御堂筋フロントタワーを建築されています。

貴社が御堂筋共同ビル開発特定目的会社との間で工事請負契約を締結した当時は、

Masao Horiuchi

差出人: "Masao Horiuchi"  
日時: 2011年1月8日 15:48  
宛先: <kidot>  
CC: <kayanot>; <keiji\_kimura>; <hiroyoshi\_ito>; <m\_mikami>;  
<@taiyo-estate>  
件名: 貴社の侵奪について - 御堂筋フロントタワーの敷地一部(空き地)

鹿島建設株式会社  
専務執行役員 関西支店長  
木戸 徹 様

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

前略 下記2010年12月27日付、2010年12月28日発信のご返信受け取りました。

貴社は、御堂筋共同ビル開発特定目的会社(以下「TMK」と言います)に未収金があり当該建物を留置していると言明しておられます。かかる不法行為は日本では通用しない事をご承知の筈です。TMKと鹿島建設との工事請負契約書によれば、全ての建設資材等は(釘1本でも)現場に一步入ったとたんに、理由の如何を問わずTMKの所有となります。又、貴社は工事請負契約に反し手抜き工事を行い(KOパネル等)本建物の完成までの工期を大幅に遅延させました。貴社のやり直し工事中、その工事の完成前に、当社はTMKとの本建物敷地の定期借地権設定契約をTMKの契約違反により解約し、同契約書に基づき、本建物の撤去を、貴社、TMK、開発及び特定資産管理処分業務受託者の三菱地所に要求しています。

その上に、貴社は、地主の当社から事前の承諾を得ず、地主の知らぬ間に本建物の敷地に隣接する空き地に柵を張り巡らし強行し、当社の撤去要求に、正当な法的理論もなく腕力で強引に占拠している現状は、刑事上の侵奪罪に該当する可能性が高いと信じます。2011年1月18日までに、不法に設置した柵を撤去して下さい。

もし撤去されない時は、当社は所管の警察に刑事告訴も考えます。

尚、近隣自治会からの要望と本件は別問題であり、自治会より地主に要望があれば当社で検討致します。

草々

cc: 鹿島建設株式会社 関西支社  
御堂筋フロントタワー工事事務所所長  
茅野 毅 様

御堂筋共同ビル開発特定目的会社

2012/11/28

b2 / 4 ページ(B)

開発及び特定資産管理処分業務受託者  
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

御堂筋共同ビル開発特定目的会社  
取締役  
見上 正美 様

Chen, Kato & Partners Pte Ltd

大洋リアルエステート株式会社

From: [REDACTED] taivo-estate [REDACTED]  
Sent: Tuesday, December 28, 2010 12:03 PM  
To: [REDACTED] 堤内 社長  
Subject: Fw: 御堂筋フロントタワーに関する確認依頼

----- Original Message -----

From: 藤野 毅  
To: [REDACTED] taivo-estate [REDACTED]  
Sent: Tuesday, December 28, 2010 12:14 PM  
Subject: RE: 御堂筋フロントタワーに関する確認依頼

平成22年12月27日

大洋リアルエステート 御中

専務執行役員 関西支店長  
木戸 徹

平成22年12月27日付確認依頼に対するご回答

拝啓 貴社益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。  
平素は格別のご高配を賜り、御礼申し上げます。  
さて、平成22年12月27日付メールにていただきました確認依頼の件につきまして次の通りご回答申し上げます。  
ご存知の通り、(仮称)御堂筋フロントタワーにつきましては、工事代金の未払いを理由として当社にて留置しておりますが、以前は敷地内をカラーコーン、バー等で囲っていらっしゃったところ、カラーコーンを勝手に移動させ、バイク、自転車等を駐輪されることが多くなり、近隣自治会からの何とかして欲しいとの要望を受け、当社にてフェンス等の設置を行ったものです。  
以上、ご回答申し上げます。

2012/11/28





御堂筋共同ビル開発特定目的会社  
開発及び特定資産管理処分業務受託者  
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

御堂筋共同ビル開発特定目的会社  
取締役  
見上 正美 様

Chen, Kato & Partners Pte Ltd

大洋リアルエステート株式会社

----- Original Message -----

From: 茅野 巖  
To: Masao Horinuchi  
Sent: Monday, January 17, 2011 2:24 PM  
Subject: RE: 貴社の優待について - 御堂筋フロントタワーの敷地一部(空き地)

平成23年1月17日

大洋リアルエステート株式会社 御中

鹿島建設株式会社  
専務執行役員 関西支店長  
木戸 徹

拝啓 貴社益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。  
平素は格別のご高配を賜り、御礼申し上げます。

さて、貴社は、平成23年1月8日付けのメールにて、御堂筋共同ビル開発特定目的会社（以下「TMK」という。）との定期借地権設定契約は解約されたものと主張し、弊社に対し、留置中の建物を囲むフェンスの解体撤去を要求されております。

しかしながら、貴社もご承知のとおり、弊社は、TMKの発注により御堂筋フロントタワー新築工事を施工しましたが、未だ工事代金の支払いを受けておらず、工事代金の回収のため、やむなく本建物の留置を継続しているものであります。フェンスの設置につきましては、近隣自治会からの要請もあり、留置中の本建物の敷地内において実施したものであり、TMKから特定資産の管理処分業務を受託している三菱地所の了解を得ております。

つきましては、弊社としては、如上のとおり、現時点において、貴社からの本件ご要求には応じかねますので、何卒ご了承いただくようお願い申し上げます。

敬具

2011/01/21

Masao Horiuchi

差出人: "Masao Horiuchi"  
日時: 2011年1月28日 19:28  
宛先: <Undisclosed-Recipient:>  
件名: Fw: 貴社の土地侵奪行為について

From: 茅野 毅  
Sent: Friday, January 28, 2011 9:55 AM  
To: Masao Horiuchi  
Subject: RE: 貴社の土地侵奪行為について

平成23年1月28日

大洋リアルエステート株式会社 御中

鹿島建設株式会社  
専務執行役員 関西支店長  
木戸 徹

拝啓 貴社益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。  
平素は格別のご高配を賜り、御礼申し上げます。

さて、貴社は、平成23年1月21日付けのメールにて、貴社と御堂筋共同ビル開発特定目的会社（以下「TMK」という。）との間の定期借地権設定契約は解約されたものと主張し、弊社に対し、弊社が建物留置のために設置した柵につき、「土地の不法占拠」である旨を主張し、建物を囲む柵の撤去を要求されております。

しかし、上記柵の設置は、建物留置に必要な範囲の暫定的な措置にすぎず、かつ、貴社ご主張の定期借地権設定契約の解約の当否・土地利用権の帰趨については、貴社・TMK間の問題であり、弊社は何ら関知するところではありません。

以上の次第で、弊社は、現時点において、弊社が「土地の不法占拠」をしているとされる状況にはないものと考えておりますので、貴社の撤去の要請には応じかねます。

いずれにしましても、弊社は、貴社もご承知のスキームのもとで、建物について工事を請け負った立場であり、弊社に対し上記「不法占拠」云々を主張される前に、まずもって当該スキームの当事者であるところの貴社、TMK及び三菱地所間の協議により問題解決が図られるべきものと認識しておりますことを申し添えます。

敬具

代理送信 茅野 毅

From: Masao Horiuchi  
Sent: Friday, January 21, 2011 8:02 AM  
To: 城戸 敏雄  
Cc: 茅野 毅; keiji\_kimura; hiroyoshi\_ito; m\_mikam  
taiyo-estate.



Masao Horiuchi

---

差出人: "Masao Horiuchi"  
日時: 2011年2月1日 14:15  
宛先: <kidot>  
CC: <kayanot>; <keiji\_kimura>; <hiroyoshi\_ito>; <m\_mikami>;  
<@taiyo-estate>  
件名: Re: 貴社の土地侵奪行為について

2011年2月1日

鹿島建設株式会社  
専務執行役員 関西支店長  
木戸 徹 様

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

前略

下記2011年1月28日付Eメール拝見致しました。

ご都合が悪いらしく、2011年1月21日付下記当社のEメールについて、  
ご回答されていません。

法治国家日本では、法律の根拠もなく他人の土地の  
不法占拠は認められません。  
鹿島建設も、反社会勢力的な行為を反省されるよう  
あと1週間時間を与えますから、全て撤去して下さい。

TMKは資産流動化法に基づく定期借地権設定契約に違反し続け、  
当社はTMKに充分以上の時間を与えた後、  
すでに2010年6月9日付内容証明郵便で定期借地権設定契約は解除しました。  
同時に、貴社にもこの内容証明郵便のコピーは送付されており、  
TMKが当社から借地権を喪失した事は貴社も充分ご存知です。  
TMKに借地権がないものを貴社が不法占拠するのは不可能な事は、  
当然お分かりのはずです。

もし貴社がTMKに対し請求権がおありなら、どんどんTMKにご請求下さい。  
但し、客観的には、貴社はTMKに請求権はないと当社は見ています。  
何故なら、貴社のKOパネル手抜き工事のため  
当社は御堂筋フロントタワーの購入を三菱地所に断ったので、  
このビルは無価値になっているからです。

草々

cc: 鹿島建設株式会社 関西支社  
御堂筋フロントタワー工事事務所所長  
茅野 毅 様

2012/11/28

御堂筋共同ビル開発特定目的会社  
開発及び特定資産管理処分業務受託者  
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

御堂筋共同ビル開発特定目的会社  
取締役  
見上 正美 様

Chen, Kato & Partners Pte Ltd

大洋リアルエステート株式会社

**From:** 茅野 毅  
**Sent:** Friday, January 28, 2011 9:55 AM  
**To:** Masao Horiuchi  
**Subject:** RE: 貴社の土地侵奪行為について

平成23年1月28日

大洋リアルエステート株式会社 御中

鹿島建設株式会社  
専務執行役員 関西支店長  
木戸 徹

拝啓 貴社益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。  
平素は格別のご高配を賜り、御礼申し上げます。

さて、貴社は、平成23年1月21日付けのメールにて、貴社と御堂筋共同ビル開発特定目的会社（以下「TMK」という。）との間の定期借地権設定契約は解約されたものと主張し、弊社に対し、弊社が建物留置のために設置した柵につき、「土地の不法占拠」である旨を主張し、建物を囲む柵の撤去を要求されております。

しかし、上記柵の設置は、建物留置に必要な範囲の暫定的な措置にすぎず、かつ、貴社ご主張の定期借地権設定契約の解約の当否・土地利用権の帰趨については、貴社・TMK間の問題であり、弊社は何ら関知するところではありません。

以上の次第で、弊社は、現時点において、弊社が「土地の不法占拠」をしているとされる状況にはないものと考えておりますので、貴社の撤去の要請には応じかねます。

いずれにしましても、弊社は、貴社もご承知のスキームのもとで、建物につ