

開発及び特定資産管理処分委託契約

御堂筋共同ビル開発特定目的会社

三菱地所株式会社



## 開発及び特定資産管理処分委託契約

御堂筋共同ビル開発特定目的会社（以下「甲」という。）及び三菱地所株式会社（以下「乙」という。）は、末尾表示Ⅰの土地（以下「本土地」という。）に設定される借地権（以下「本借地権」という。）及び本借地権上に建設する末尾表示Ⅱの建物（以下「本建物」といい、本借地権及び本建物を総称して「特定資産」という。）を開発する業務並びに特定資産の管理業務及び処分業務に関し、資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含む。以下「法」という。）第200条その他の関係法令に基づき、以下のとおり合意する（以下「本契約」という。）。

### 第1条 （開発・管理・処分の委託）

甲は、本建物の開発、特定資産の管理及び処分に関し、次の各号に定める業務（以下「本業務」という。）を乙に委託し、乙はこれを受託した。

- (1) 本借地権に関する借地管理業務
- (2) 本建物の建設計画、本建物開発事業計画の企画・立案及び調整にかかる業務
- (3) 本建物建設工事にかかる業務
- (4) 官庁折衝業務
- (5) 近隣対策業務
- (6) 本建物の設計監理業務
- (7) 開発行為・建築確認等許認可（以下「許認可」という。）取得業務
- (8) 本建物の賃貸管理業務（なお、甲は本建物の消防法第8条に定める管理についての権原を乙に委託し、乙が当該管理に関する一切の権限を有するものとする。）
- (9) 特定資産の売却処分を行う業務
- (10) その他甲の資産流動化計画に従った特定資産の維持、価値の向上及び処分業務
- (11) その他前各号に付随する業務

### 第2条 （委託期間）

本業務の委託期間は、本契約締結日から特定資産のすべてを資産流動化計画に従い甲が処分する日までとする。

### 第 3 条 (本建物の概要等)

1. 本建物の概要は末尾表示Ⅱ記載のとおりとする。但し、敷地実測の結果又は行政庁の指導、近隣問題等が合意に至らなかった場合、テナント等の要望により設計・仕様に変更を必要とする場合、その他正当な理由があるときは甲乙協議の上、本建物の基本計画を変更できるものとする。
2. 本建物の建築工事の着工は、2008年6月末日を目途とし、竣工は、2010年1月末日を目標とする。但し、近隣問題等が合意に至らなかった場合、テナント等の要望により設計・仕様に変更を必要とする場合、その他正当な理由があるときは乙の申入れを甲が書面により承諾することにより、本建物の建築工事の着工及び竣工の日程を変更できるものとし、かかる場合、甲は乙に対して損害賠償等、名目の如何を問わず何らの請求もしないものとする。

### 第 4 条 (工事着工の為の土地引渡)

甲は、本借地権に係る賃貸人である大洋リアルエステート株式会社から本土地の引渡を受けた後遅滞なく、本土地の境界を乙に明示すると共に、本土地进行を第三者の占有のない状態として本業務の遂行の為に乙に引渡すものとする。

### 第 5 条 (許認可申請名義)

許認可取得にかかる申請は、乙が甲の名義により行うものとする。

### 第 6 条 (施工業者)

1. 乙は、本建物の建設工事（付帯工事を含む。）を元請負人として行い、乙は、甲の書面による承諾を得た上で、施工業者に上記工事の全部又は一部を下請けに出すことができるものとする。
2. 乙は、甲の書面による承諾を得た場合には、本契約上の元請負人の地位を第三者に譲渡することができるものとする。

### 第 7 条 (解約)

1. 本建物の建築工事着工以前において、甲及び乙は次の各号の何れかに該当する場合は、本契約の全部又は一部を解約できるものとし、この場合には、甲乙とも相手方に対して損害賠償の請求はしないものとする。
  - (1) 近隣問題が金銭で解決しない場合、又はその解決に著しく多額の金銭支払を要すると乙が合理的に判断した場合。
  - (2) 許認可が得られない場合、又は本建物建築にかかる建物面積が大幅に減少された場合。
  - (3) その他本事業上の諸条件が甲乙の誠意ある協議においても整わなかった場合。

2. 本条に基づき本契約が終了する場合、乙は、甲の指定する新たに本業務を委託する者に本業務を引き継がせるよう協力するものとし、また引き継がれるまで、本業務を行うものとする。

#### 第 8 条 (解約の場合の費用負担)

前条の解約の場合、解約に至るまでに要した本事業にかかる費用は次により甲乙が負担する。

- (1) 測量費用、地質調査費用その他敷地に関する調査費用は甲の負担とする。
- (2) 乙が行った企画、調査費用は乙の負担とする。
- (3) 前 2 号以外に本事業遂行の為、甲乙の合意の上第三者に支払った費用は甲乙折半負担とし、その他は乙の負担とする。

#### 第 9 条 (知的財産権の帰属)

本業務の遂行にあたり発生した著作権等の知的財産権の帰属は、乙が別途定めるものとし、甲は異義を述べない。

#### 第 10 条 (善管注意義務)

乙は、善良なる管理者としての注意義務をもって、本業務を遂行しなければならない。

#### 第 11 条 (分別管理)

乙は、特定資産を自己の固有財産その他の財産と分別して管理しなければならない。

#### 第 12 条 (説明義務)

乙は、甲の求めに応じ、特定資産の管理及び処分の状況について説明しなければならない。

#### 第 13 条 (書類の備え置き・閲覧)

乙は、特定資産の管理及び処分の状況を記載した書類を、次の事務所に備え置き、甲の求めに応じ、これを閲覧させなければならない。

事務所名： 三菱地所株式会社

所 在： 東京都千代田区大手町一丁目 6 番 1 号

#### 第 14 条 (通知義務)

乙は、資産対応証券に係る有価証券届出書等（金融商品取引法第 2 条第 7 項に規定する有価証券届出書その他の内閣府令において規定する書類をいう。）に記載すべき受託した特定資産の管理及び処分に関する重要な事項につき知った事実を、遅滞なく甲に対して通

知しなければならないものとする。

#### 第 15 条 (再委託の禁止)

乙は、第 6 条の場合を除き、甲の書面による同意なくして、本業務の再委託を行ってはならない。

#### 第 16 条 (処分方法)

特定資産の処分は、甲の資産流動化計画に従って行うものとする。

#### 第 17 条 (本業務の細則)

甲及び乙は、本土地及び本建物の開発、管理、処分方法の細目について、別途合意して定めることができるものとする。

#### 第 18 条 (委託手数料)

甲は、乙に対して、本業務の委託手数料（本業務履行のための実費の支出を含む。）として、別途定める金額を支払うものとし、支払方法については別途協議のうえ定めるものとする。

#### 第 19 条 (報告)

1. 乙は、甲に対して、本建物が竣工するまでの間、毎年 1 月 1 日から 6 月末日、7 月 1 日から 12 月末日までの各期間に対応した半期報告書（開発計画の進捗状況又はテナントの内定状況を含む内容のもの）を、各期間の末日の属する月の翌月末日までに提出する。
2. 乙は、甲に対して、本建物の竣工後、毎年 1 月 1 日から 6 月末日、7 月 1 日から 12 月末日までの各期間に対応した半期報告書（エンドテナントとの間の賃貸借契約の一覧表、本件建物に関するレントロール及び営業に関する事項を含む内容のもの）を、各期間の末日の 35 営業日後までに提出するものとする。
3. 乙は、甲に対して、本建物の竣工後、毎年 1 月 1 日から 12 月末日までの各期間に対応した年次報告書（本件不動産についての維持管理状況を含む内容のもの）を、12 月末日の 35 営業日後までに提出するものとする

#### 第 20 条 (機密保持)

甲及び乙は、本契約の内容及びこれに関する機密を正当な理由なく、第三者に漏洩してはならない。但し、適用法令、規則、通達、行政庁の指導若しくは裁判所の判決、決定若しくは命令による場合、甲の投資家、融資者又は甲に投資若しくは融資を行おうとする者及び甲のフィナンシャルアドバイザーに開示する場合、並びに、本業務にかかわる関連契

約当事者、乙の関係会社（企業内容等の開示に関する内閣府令（昭和 48 年大蔵省令第 5 号。その後の改正を含む。）第 1 条第 27 号の 3 に定義される会社をいう。）、本契約及び本業務関連諸契約の締結及び履行等のために甲、乙又は関連契約当事者が依頼する弁護士、公認会計士、税理士等の専門家に対し、本業務の遂行又は本業務関連諸契約の締結及び履行等のために必要な範囲で開示する場合を除く。

#### 第 21 条 （譲渡禁止）

甲及び乙は、本契約に基づく権利又は義務を、相手方の書面による事前の承諾なくして譲渡することはできない。

#### 第 22 条 （責任財産限定特約等）

1. 本契約上、甲が乙に対して負担する一切の債務（以下「劣後債務」という。）は、甲がその指定する貸付人（以下「貸付人」という。）と将来締結する予定の金銭消費貸借契約（以下「本件ローン契約」という。）に基づく一切の債務（元本、利息、遅延損害金、ブレイクファンディングコスト等を含むがこれに限らない。以下「本貸付金債務」という。）及び甲が発行する予定の特定社債に関する債務（以下、本貸付金債務とあわせて「本貸付金債務等」という。）の支払に劣後し、弁済期が到来した本貸付金債務等が完済されたことを停止条件としてその効力が発生する。甲は、本貸付金債務等の一切が全額弁済されるまでの間は、劣後債務の各支払時点において、当該停止条件が成就している場合に、本件ローン契約に従い、劣後債務相当額（但し、当該支払に係るものに限る。）につき、リリース口座の残高（以下「責任財産」という。）から支払われるものとし、乙はこれに同意する。
2. 乙は、本貸付金債務等が発生した場合、甲の責任財産以外の資産に対して保全処分又は強制執行を申立てないものとし、かかる資産に対して保全処分又は強制執行を申立てる権利を予め放棄する。
3. 乙は、本貸付金債務等の発生後、甲の責任財産のすべてが換価・処分された場合には、自己の債権が残っている場合でも、当該債権を放棄することに同意する。

#### 第 23 条 （倒産手続開始不申立の合意等）

乙は、本貸付金債務等が発生した場合、本貸付金債務等の全てが償還され又は支払われてから 1 年と 1 日が経過するまでの間、甲及びその資産について破産手続、民事再生手続、特別清算その他の倒産手続（将来制定されるものを含む。以下「倒産手続」という。）開始についての申立てを一切行わないものとする。

#### 第 24 条 （契約の変更）

本契約は、甲及び乙が書面により合意した場合に限り変更することができる。

第 25 条 （規定外事項）

甲及び乙は、本契約に定めなき事項については、民法その他関連法令の規定のもと、信義誠実を基本として協議のうえ決定する。

[以下余白]

本契約締結の証として、本書2通を作成し、甲及び乙が記名押印のうえ、各1通を保有する。

2007年10月25日

甲 東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号  
御堂筋共同ビル開発特定目的会社  
取締役 見上正美



乙 東京都千代田区大手町一丁目6番1号  
三菱地所株式会社  
取締役社長 木村恵司





末尾表示

I. 本土地

所 在：大阪市北区曾根崎新地一丁目  
地 番：6番4  
地 目：宅地  
地 積：202.18 m<sup>2</sup>

所 在：大阪市北区曾根崎新地一丁目  
地 番：6番5  
地 目：宅地  
地 積：273.75 m<sup>2</sup>

所 在：大阪市北区曾根崎新地一丁目  
地 番：6番6  
地 目：宅地  
地 積：96.09 m<sup>2</sup>

所 在：大阪市北区曾根崎新地一丁目  
地 番：6番8  
地 目：宅地  
地 積：108.13 m<sup>2</sup>

所 在：大阪市北区曾根崎新地一丁目  
地 番：6番9  
地 目：宅地  
地 積：56.76 m<sup>2</sup>

所 在：大阪市北区曾根崎新地一丁目  
地 番：6番10  
地 目：宅地  
地 積：31.76 m<sup>2</sup>

所 在：大阪市北区曾根崎新地一丁目  
地 番：6番11  
地 目：宅地

地 積 : 747.43 m<sup>2</sup>

所 在 : 大阪市北区曾根崎新地一丁目

地 番 : 6 番 12

地 目 : 宅地

地 積 : 80.79 m<sup>2</sup>

所 在 : 大阪市北区曾根崎新地一丁目

地 番 : 6 番 14

地 目 : 宅地

地 積 : 140.99 m<sup>2</sup>

## II. 本建物

所 在 : 大阪府大阪市北区曾根崎新地一丁目 6 番 4、5、6、8、9、10、11、12、14

家屋番号 : 未定

種 類 : 事務所・店舗・駐車場

構 造 : 鉄骨造、一部地下鉄骨鉄筋コンクリート造

建築面積 : 974.23 m<sup>2</sup> (294.70 坪)

延床面積 : 18,799 m<sup>2</sup> (5,686 坪)

専有面積 : 11,727 m<sup>2</sup> (3,547 坪)



優先出資者間契約書

三菱地所株式会社

大洋リアルエステート株式会社

御堂筋共同ビル開発特定目的会社

## 優先出資者間契約書

三菱地所株式会社（以下「三菱地所」という。）、大洋リアルエステート株式会社（以下「大洋リアルエステート」といい、三菱地所とあわせて「優先出資社員」という。）及び御堂筋共同ビル開発特定目的会社（以下「TMK」という。）は、以下のとおり、優先出資者間契約書（以下「本契約」という。）を締結した。

### 第1条 （優先出資の予定）

1. TMK は、以下のとおり、優先出資の発行を予定し、各優先出資社員は、以下のとおり、優先出資を行うものとする。但し、当事者全員の協議及び合意により以下の予定を変更することができるものとする。

2007年11月 三菱地所：金153百万円、大洋リアルエステート：金147百万円

2008年6月 三菱地所：金765百万円、大洋リアルエステート：金735百万円

2009年4月 三菱地所：金204百万円、大洋リアルエステート：金196百万円

2010年1月 三菱地所：金255百万円、大洋リアルエステート：金245百万円

2. いずれかの優先出資社員が第1項で定められた出資を履行しない場合（この場合の優先出資社員を、以下「不履行優先出資社員」という。）、TMK は、不履行優先出資社員に対して、合理的な期間を定めて催告をするものとし、催告にもかかわらず追加出資を履行しない場合で、かつ他方の優先出資社員（以下「履行優先出資社員」という。）が不履行優先出資社員の当該不履行部分相当額の追加出資を行った場合は、履行優先出資社員は、不履行優先出資社員の優先出資を、不履行優先出資社員の優先出資の当初価額の8割又は当該優先出資に関し合理的に算出される市場価額のいずれか低い価額で取得する権利を取得するものとする。この場合、不履行優先出資社員は、それ以後の優先出資をする権利を失うものとする

### 第2条 （確認）

当事者は、TMK と大洋リアルエステート間の2007年10月4日付定期借地権設定契約書（以下「本件定期借地権設定契約」という。）の締結後も、三菱地所及び大洋リアルエステート間の2007年4月2日付基本合意書（「(仮)御堂筋共同ビル計画」）（以下「本件基本合意書」という。）が有効であることを確認する。なお、本件定期借地権設定契約の規定と本件基本合意書第3条の規定が齟齬又は矛盾する場合は、本件基本合意書第3条の規定が優先するものとする。

### 第3条 (守秘義務)

本契約の当事者は、本契約の内容及びその企図する取引に関連して知り得た他の当事者及び本件不動産の秘密情報を、第三者に開示し又は漏洩してはならない。但し、(i)かかる情報が公知となった場合、(ii)かかる情報を正当な権限を有する第三者から秘密保持の制約なく入手した場合、(iii)法令、政府機関若しくは格付機関又は証券取引所の要請に従って開示する場合、(iv)TMK が本契約上の義務を履行し又はこれを遵守するにつき必要となる場合、若しくは本契約の当事者が本契約上の権利を行使するにつき必要となる場合、(v)本契約において企図される取引のストラクチャーを検討するにあたって公認会計士及び弁護士その他の専門家に対して情報開示する場合、(vi)ファイナンシャル・アドバイザーが合理的に要求する場合、(vii)当事者の関係会社（企業内容等の開示に関する内閣府令（昭和48年大蔵省令第5号。その後の改正を含む。）第1条第27号の3に定義される会社をいう。）に対し、本契約の履行等のために必要な範囲で開示する場合、(viii)その他、本契約当事者間で別途合意する場合を除く。

### 第4条 (本契約上の権利の譲渡)

1. 本契約上の当事者は、当事者すべての合意がある場合及び次項の場合を除き、本契約上の地位及び権利・義務を放棄、又は第三者に譲渡してはならず、また担保差入れその他の処分をしてはならないものとする。
2. 優先出資社員がその保有する優先出資を譲渡する場合、譲受人に本契約上の地位を承継させなければならない。
3. 本契約当事者は、本契約が、本契約上の権利・義務の譲受人に対しても拘束力を有するよう努めるものとする。

### 第5条 (有効期間)

本契約の有効期間は、本契約締結日から TMK が建築予定の建物が竣工した日までとする。但し、当事者は、合意により本契約の有効期間を延長し又は短縮することができるものとする。

### 第6条 (本契約の変更の禁止)

本契約のいかなる条項も、本契約の全ての当事者の書面による承諾なくして、これを変更することはできない。

### 第7条 (準拠法及び管轄)

本契約は日本法に準拠し、これにより解釈されるものとする。本契約に起因又は関連する訴訟その他の争訟については、大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所

本契約締結の証として、本契約の当事者は本契約書3通を作成し、各自記名捺印の上各1通を保管する。

2007年11月6日

優先出資社員：

東京都千代田区大手町一丁目6番1号

三菱地所株式会社

取締役社長 木村 恵 司



優先出資社員：

大阪府大阪市中央区北浜三丁目1番22号

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



TMK：

東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号

御堂筋共同ビル開発特定目的会社

取締役 見上 正 美







## 覚書

三菱地所株式会社（以下「三菱地所」という。）、大洋リアルエステート株式会社（以下「大洋リアルエステート」といい、三菱地所とあわせて「優先出資社員」という。）及び御堂筋共同ビル開発特定目的会社（以下「TMK」という。）は、三菱地所、大洋リアルエステート及びTMKの間の2007年11月6日付優先出資者間契約書（以下「原契約」という。）及び優先出資社員間の2007年4月2日付基本合意書（「(仮) 御堂筋共同ビル計画」）（以下「原合意書」という。）に関し、以下のとおりの覚書を締結する（以下「本覚書」という。）。なお、本覚書で使用する用語は、本覚書に特段の定めがない限り、原契約又は原合意書の定義に従うものとする。

### 第1条 （変更内容）

1. 原契約第1条第1項を、以下のとおり変更する。

「TMKは、以下のとおり、優先出資の発行を予定し、各優先出資社員は、以下のとおり、優先出資を行うものとする。但し、当事者全員の協議及び合意により以下の予定を変更することができるものとする。

2007年11月 三菱地所：金153百万円、大洋リアルエステート：金147百万円  
2008年6月 三菱地所：金765百万円、大洋リアルエステート：金1176百万円  
2009年4月 三菱地所：金204百万円  
2010年1月 三菱地所：金255百万円」

2. 前項の変更に伴い、原合意書第2条第1項第(2)号を、以下のとおり変更する。

「甲及び乙は、TMKが本件事業を遂行するための資金を自ら発行する優先出資（以下「本優先出資」という。）及び金融機関からの借入れにより調達することを確認する。本優先出資については、甲及び乙が、本件建築予定建物の竣工時において、それぞれ49対51の割合になるよう取得するものとし、その他の資金調達については甲乙合意の上その詳細を決定する。尚、TMKが発行する特定出資は、甲、乙共に取得しない。」

### 第2条 （本契約の変更の禁止）

本覚書の規定の修正、追加、削除又は変更は、本契約の全ての当事者の書面による承諾がなされた場合に限り行うことができるものとする。

### 第3条 （準拠法及び管轄）

本覚書は日本法に準拠し、これにより解釈されるものとする。本契約に起因又は関連する訴訟その他の争訟については、大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所

とする。

**第4条 （協議事項）**

本覚書に規定されていない事項の解釈につき疑義が生じた場合、本覚書の当事者は、互いに誠実に協議し、当該事項を解決するものとする。

[以下余白]

以上の証として、本覚書の当事者は本覚書3通を作成し、各自記名捺印の上各1通を保管する。

2008年3月24日

優先出資社員：

東京都千代田区大手町一丁目6番1号

三菱地所株式会社

取締役社長

木村 恵



優先出資社員：

大阪府大阪市中央区北浜三丁目1番22号

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



TMK：

東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号

御堂筋共同ビル開発特定目的会社

取締役

見上 正美





## 覚書

三菱地所株式会社（以下「三菱地所」という。）、大洋リアルエステート株式会社（以下「大洋リアルエステート」といい、三菱地所とあわせて「優先出資社員」という。）及び御堂筋共同ビル開発特定目的会社（以下「TMK」という。）は、三菱地所、大洋リアルエステート及びTMKの間の2007年11月6日付優先出資者間契約書（その後の変更を含み、以下「原契約」という。）に関し、以下のとおりの覚書を締結する（以下「本覚書」という。）。なお、本覚書で使用する用語は、本覚書に特段の定めがない限り、原契約の定義に従うものとする。

### 第1条 （変更内容）

原契約第1条第1項を、以下のとおり変更する。

「TMKは、以下のとおり、優先出資の発行を予定し、各優先出資社員は、以下のとおり、優先出資を行うものとする。但し、当事者全員の協議及び合意により以下の予定を変更することができるものとする。

2007年11月	三菱地所：金153百万円、大洋リアルエステート：金147百万円
2008年8月	三菱地所：金765百万円、大洋リアルエステート：金1176百万円
2009年4月	三菱地所：金204百万円
2010年1月	三菱地所：金255百万円

### 第2条 （本契約の変更の禁止）

本覚書の規定の修正、追加、削除又は変更は、本覚書の全ての当事者の書面による承諾がなされた場合に限り行うことができるものとする。

### 第3条 （準拠法及び管轄）

本覚書は日本法に準拠し、これにより解釈されるものとする。本覚書に起因又は関連する訴訟その他の争訟については、大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

### 第4条 （協議事項）

本覚書に規定されていない事項の解釈につき疑義が生じた場合、本覚書の当事者は、互いに誠実に協議し、当該事項を解決するものとする。

[以下余白]

以上の証として、本覚書の当事者は本覚書3通を作成し、各自記名捺印の上各1通を保管する。

2008年8月1日

優先出資社員：

東京都千代田区大手町一丁目6番1号

三菱地所株式会社

取締役社長 木村 恵 司



優先出資社員：

大阪府大阪市中央区北浜三丁目1番22号

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



TMK：

東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号

御堂筋共同ビル開発特定目的会社

取締役 見上 正 美







日本取引  
60000  
甲第 20 号証  
MD:1461

## 工事請負契約書

発注者 御堂筋共同ビル開発特定目的会社 と

請負者 鹿島建設株式会社 とは

(工事名称) 御堂筋フロントタワー新築工事

の施工について、次の条項と添付の工事請負契約約款、内訳書、見積要項書、見積書、質疑応答書、工事計画図、新築建物図面にもとづいて、工事請負契約（以下、「本請負契約」という。）を結ぶ。なお、発注者及び請負者は、本請負契約の効力は第2項の着工日に発生していることを確認する。

1. 工事場所 大阪府大阪市北区曽根崎新地一丁目6番4

2. 工期

着工 平成20年7月14日

竣工 平成22年1月15日

3. 引渡時期 平成22年1月15日

4. 請負代金の額

金 4,977,000,000 円 也

内訳 工事価格 金 4,740,000,000 円

消費税額 金 237,000,000 円

5. 請負代金の支払

第1回：平成20年10月末に契約金額の20%を現金払い。

[金 995,400,000 円]

内訳 工事価格 金 948,000,000 円

消費税額 金 47,400,000 円

第2回：竣工翌々月末日に契約金額の80%を現金払い。

[金 3,981,600,000 円]

内訳 工事価格 金 3,792,000,000 円

消費税額 金 189,600,000 円



## 特約条項

- ① 本契約図書の特約条項の優先順位は下記の通りとする。
  - (i) 工事請負契約書
  - (ii) 契約条項 質疑・要望事項回答
  - (iii) 見積要項追加指示書
  - (iv) 見積要項質疑回答
  - (v) 見積要項書
  - (vi) 特記仕様書
  - (vii) 設計図
  - (viii) 工事請負契約約款
- ② 工事請負約款に拘わらず、本工事の遂行にあたり、発注者に代わって、発注者と2007年10月25日付「開発及び特定資産管理処分委託契約」を締結した三菱地所株式会社（以下、「開発業務受託者」という。）が請負者に指示を行うことを請負者は承諾する。また、請負者は、本工事の遂行にあたり、発注者への報告、連絡、協議、ならびに発注者の承認を得る等の行為が必要な場合には、開発業務受託者を通じて行うものとする。
- ③ 本契約に基づく発注者から請負者に対する支払いは、以下の各号に規定する財産（以下、「本責任財産」という。）のみを引当てとし、その範囲でのみ行われ、発注者の他の資産には及ばないものとし、請負者は、本責任財産が全て換価処分され、分配され、弁済された場合は、本請負契約に基づく未払債務がある場合であっても、発注者に対する当該未払債務に係る請求権を当然に放棄したものとみなされることに同意する。
  - (a) 発注者の資産流動化計画に定める特定資産（以下、「本件不動産」という。）及びその代替物又は等価物等（本件不動産についての保険金請求権、支払保険金、強制収用及び土地区画整理の対象となった場合の補償金、代替不動産などを含む。）
  - (b) 発注者が資産流動化計画に基づき行う事業（以下、「本事業」という。）に基づき受領する一切の財産権
  - (c) 発注者が有する現金及び発注者名義の口座についての発注者の預金返還請求権
  - (d) 発注者が、本件不動産を売却した場合の売却手取金
  - (e) 発注者が本事業に関連して締結した契約並びにそれに付随・関連する契約に基づく発注者の一切の権利及び契約上の地位
  - (f) 上記の各責任財産から生み出される一切の権利、債権、収入及び収益
- ④ 請負者は、本請負契約の対象である建築予定建物（以下「建築予定建物」という。）が竣工した場合には請負契約残代金の支払に先立ち竣

工後速やかに建築予定建物の引渡しを行う。請負者は、請負契約残代金債権は、発注者の締結する金銭消費貸借契約に基づく貸付債権(以下「本貸付債権」という。)の支払に劣後し、請負契約残代金は、その時点において支払期日の到来した本貸付債権が完済されることを条件として支払いがなされることに同意する。

- ⑤ 請負者は、本貸付債権が残存している限り、留置権、商事留置権及び不動産工事の先取特権を放棄するものとし、これらの権利を行使しないことを予め承諾する。
- ⑥ 請負者は、自己の債権の満足のために発注者またはその財産について強制執行又は保全処分を行わず、かつ、かかる強制執行及び保全命令を申立てる権利を予め放棄する。
- ⑦ 請負者は、発注者について、破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始又はこれらに類する倒産手続開始(将来制定されるものを含む。)について申立てを行わないことを約する。
- ⑧ 請負者は、発注者が第三者に本契約から生ずる権利義務の全部又は一部を譲渡若しくは承継させた場合、異議無く承諾するものとする。但し、かかる場合、発注者は、当該権利義務の譲受人に対して以下について承継させるものとする。
  - (a) 請負者が本請負契約に基づき発注者に対して主張できた一切の抗弁
  - (b) 権利義務の譲渡又は承継時に、請負者が本請負契約に基づき発注者に対して有する弁済期未到来の債権の支払義務
- ⑨ 請負者は、第3項の引渡時期までに、建物の表示登記に必要な書類一式を開発業務受託者に交付するものとする。
- ⑩ 工事目的物に瑕疵があるときは、引渡しを受けたとき及び設計監理者による検査又は試験を受けた工事材料といえども発注者は請負者に対して、その瑕疵の修補を求め、または修補に代えもしくは修補とともに損害の賠償を求めることができる。
- ⑪ ⑩による瑕疵担保期間は建築工事特記仕様書に別途定めたもの以外は引渡の日から2年間とする。但し、その瑕疵が請負者の故意又は重大な過失によって生じたものであるとき、及び構造耐力上主要な部分又は雨水の進入を防止する部分の瑕疵(構造耐力または雨水の浸入に影響のないものを除く)である場合、工事請負契約約款における瑕疵担保期間は引渡の日から10年間とする。
- ⑫ 瑕疵による工事目的物の滅失又は毀損については、⑩、⑪の規定を準用する。
- ⑬ 工事目的物に関し、発注者が工事目的物の所有権を承継した第三者から瑕疵担保責任を負った結果、損害を被った場合、請負者は明らかに

請負者の責任によらない場合を除き、⑩に定める期間、その一切の損害を発注者に対して補填しなければならない。

- ⑭ 請負者が発注者に対して負う⑩、⑪の規定、及び、見積要項別紙アフターサービス基準に係る責は、本件土地建物の所有権の承継人に対しても負うものとする。
- ⑮ 不可抗力によって建築工事を中断した場合でも、工事を再開できる環境が整った場合には、請負者は速やかに工事を再開する義務を負う。
- ⑯ 本特約条項と工事請負契約約款との間に矛盾が生じた場合は、本特約条項が優先する。
- ⑰ 請負者は、請負者の施工する工事及び発注者又は発注者が指定する者の発注に係る第三者の施工する他の工事が施工上関連する場合において、その施工につき調整を行うものとする。この場合において、その調整にかかわる費用は本契約の請負代金額に含むものとし、請負者は第三者の行う工事の施工者と緊密に連絡・協調を図り、請負者の責任においてその調整を行うものとする。この場合、別の施工業者により発生する共益費（揚重費を含む、ゴミ処分費は別途）は、テナント工事を除き、見積金額に含むこと。
- ⑱ 請負者は、竣工・引渡し後3ヶ月間は工事所長もしくは所長に順ずる者及び建物・諸設備に関する技術員を常駐させ不具合調整等の対応に備えると共に、開発業務受託者及び開発業務受託者が定める者が円滑に建物管理を行うことができるよう協力する。
- ⑲ 請負者は、発注者の同意がない限り、本業務遂行上知り得た一切の事項を第三者に漏洩してはならず、本契約上必要とされる場合以外の目的のために使用してはならないものとする。但し、適用法令、規則、通達、行政庁の指導若しくは裁判所の判決、決定若しくは命令による場合を除く。また、請負者は、期間満了、解除、解約等により、本契約が終了した後も、機密保持の義務を負うものとする。

#### 告知義務

請負者は、資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号)に基づき、工事目的物に係る資産対応証券に関する有価証券届出書等(証券取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含む。)第2条第7項に規定する有価証券届出書その他の内閣府令において規定する書類をいう。)に記載すべき重要な事項につき、発注者に告知する義務を有する。

8 その他

この工事が「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」（平成12年法律第104号）第9条第1項に規定する対象建設工事に該当する場合、同法第13条第1項の主務省令で定める事項については、別紙の通りとする。

この契約の証として本書2通を作り、当事者が記名押印し、発注者、請負者が各1通保有、監理者は本書写し1通を保有する。

平成 年 月 日

発注者 東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号  
御堂筋共同ビル開発特定目的会社  
取締役 見上正美



請負者 大阪府大阪市中央区城見二丁目2番22号  
鹿島建設株式会社 関西支店  
常務執行役員支店長 木戸 徹



上記工事に関し、発注者との間の契約にもとづいて発注者から監理業務（建築士法第2条第7項および同法第18条第3項で定める工事監理を含む。）を委託されていることを証するためここに記名押印する。

(注) 建築士法第2条第7項については、平成18年12月改正の建築士法（平成18年法律114号）の施行日以前は建築士法第2条第6項とする。約款においても同様とする。

監理者 東京都千代田区丸の内三丁目2番3号  
株式会社三菱地所設計  
取締役社長 小田川 和 男





## 工事請負契約約款

この約款においては発注者を甲、請負者を乙、監理者を丙と称する。

### 第1条 施工

- ① 乙は、この約款と添付の図面、仕様書、その他の関係書類およびこれらに基づいて示される詳細図、原寸図ならびに甲が必要と認めて行なった指示によって工事を施工する。
- ② 丙は、この契約が円滑に遂行されるように協力する。

### 第2条 工事費内訳明細書の提出

- ① 乙は、請負工事に要する一切の費用を詳記した工事費内訳明細書を甲の指定する期までに丙に提出し、その承認を受ける。

### 第3条 工程表の提出

- ① 乙は、工事着手前に工程表を作成し、丙の承認を受ける。
- ② 乙は、工事の進捗状況を記録し、工程表に変更を及ぼすおそれのある事由の生じたときは直ちに丙に報告する。

### 第4条 使用主としての責任

- ① 乙は、自己または協力業者の使用人、その他の者の工事上の死亡、傷害、疾病、その他の事故に関しては乙の負担と責任において処理し、甲に迷惑を掛けない。

### 第5条 一括委任、一括下請の禁止

- ① 乙は、甲の事前の書面による承諾を得なければ、工事の全部または大部分を一括して第三者に委任し、もしくは請け負わせてはならない。

### 第6条 権利義務の譲渡

- ① 乙は、甲の事前の書面による承諾を得なければ、この契約から生じる自己の権利または義務を第三者に譲渡、承継しまたは担保に供することはできない。
- ② 乙は、甲の事前の書面による承諾を得なければ、甲から支給を受け、または既にその代金の支払いを受けた材料ならびに工事現場内の工事目的物、材料等を他に譲渡、貸与しまたは担保に供することはできない。

### 第7条 特許権などの使用

- ① 乙は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令にもとづき保護される第三者の権利（以下「特許権など」という。）の対象となっている工事材料・建築設備の機器、施工方法などを使用するときは、それが甲の指定による場合であるか否かを問わず、その使用に関するいっさいの責任を負わなければならない。

### 第8条 監理担当者の選任

- ① 丙は、監理担当者を定め書面により甲に通知し、甲が承認後、丙は担当者名を遅滞なく乙に通知する。
- ② 監理担当者の選任通知書には氏名、建築士番号、主な経歴等甲が指定する必要な事項を記載する。

### 第9条 監理者

- ① 丙は次の監理業務を行うものとし、乙はこれを了承する。
  1. 設計意図を正確に伝えるため、必要に応じ説明図など作成し、第10条に定める現場代理人に交付すること。
  2. 図面、仕様書、その他の関係書類に基づいて作成された詳細図などを、工程表に基づき必要な時期に、現場代理人に交付すること。
  3. 施工計画を検討し、承認すること。
  4. 施工図（原寸図、工作図などをいう。以下同じ。）、模型などを検討し、承認すること。

5. 図面、仕様書、その他の関係書類に定めるところにより、施工について指示し、施工に立会い、工事材料および仕上見本、建築設備の機器などを検査または検討し、承認すること。
  6. 工事の内容が設計図、詳細図、施工図、仕様書などこの契約書に合致していることを承認すること。もしこれらが合致していないと認められた時は直に甲に報告し、甲の指示を受けて必要な指示を乙に対して行なう。ただし、緊急の時は必要と認める事項を乙に指摘して指示し、速やかにこの旨を甲に報告する。
  7. 部分払または完成払の請求書を技術的に審査し、承認すること。
  8. 工事の内容、工期または請負代金額の変更に関する書類を技術的に審査し、承認すること。
  9. 工事の完成を確認し、契約の目的物の引渡に立会うこと。
  10. この工事とこれに関する他の工事との連絡、調整にあたること。
  11. 工事監理報告書を毎月1回、甲に提出すること。
- ②乙は、前項の場合、丙の係員の指示あるときはこれに従うものとする。但し、丙に故意又は重大な過失がある場合を除き、これにより乙の責任を免れるものではない。
- ③丙の乙に対する指示・確認・承認などは原則として書面による。

#### 第10条 現場代理人、監理技術者など

- ①乙または乙の代理権を有する現場代理人は、工事施工中工事現場に常駐し、工事現場一切の事項を処理し、その責を負う。ただし、工事現場における取締、安全衛生、災害防止、就業時間等現場の運営に関する重要な事項については、丙に通知する。
- ②乙は、現場代理人の選任にあたってはあらかじめ書面により甲、丙に通知し、その承認を受ける。
- ③乙は、法令の定によって監理技術者または主任技術者ならびに専門技術者（建設業法第26条の2に規定する技術者をいう。以下同じ。）をおき、その氏名その他甲が必要と認めた事項を書面により甲、丙に通知し、その承認を受ける。
- ④現場代理人・監理技術者または主任技術者および専門技術者は、これを兼ねることができる。

#### 第11条 履行報告

乙は、この契約の履行報告につき、図面、仕様書、その他の関係書類に定めがあるときは、その定めに従い、また履行状況に応じて甲が指示する場合はその指示に従い甲に報告しなければならない。

#### 第12条 丙の立会、工事記録の整備

- ①乙は、図面、仕様書、その他の関係書類に丙の立会のうえ施工することを定めた工事を施工するときは、丙に通知する。
- ②乙は、丙の指示があったときは、前項の規定にかかわらず、丙の立会なく施工することができる。この場合、乙は、工事写真などの記録を整備して丙に提出する。

#### 第13条 近隣対応

乙は、周辺住民等と締結された工事協定等を熟知し、これを遵守しなければならない。万一、周辺住民等から苦情の申出があるときは直ちに甲に報告し、甲と対応を協議する。

#### 第14条 協力業者等の通知

甲は、乙に対して協力業者等についてその名称その他必要な事項の通知を求めることができる。

#### 第15条 工事関係者についての異議

甲は、丙の意見にもとづき乙の現場代理人、監理技術者、主任技術者、専門技術者、使用人、協力業者または作業者のうち適当でないと認められたものがあるときは、その理由を明示した書面をもってその交代を求めることができる。

#### 第16条 工事材料

①工事に使用する材料は、乙が供給するものとする。ただし特定の材料を甲が支給する場合は、乙はこれを使用しなければならない。



②乙は、指定された工事材料についてその使用前に丙の検査を受け、合格したものでなければ、これを使用することはできない。ただし、検査をなしたものについても、乙はその瑕疵等について責を負うものとする。検査または試験に合格しなかった工事材料・建築設備の機器は、乙の責任においてこれを引き取る。

③前項の検査に要した費用は乙の負担とする。

④乙は、工事現場に搬入した工事材料を持ち出す場合は、事前に甲並びに丙の承認を受けるものとする。

⑤丙は、工所用機器について適当でないと認められるものがあるときは、乙に対してその交換を求めることができる。

#### 第17条 支給材料、貸与品

①乙は、甲の支給材料または貸与品を善良な管理者の注意をもって保管しなければならない。

②乙の故意、過失によって、甲の支給材料、貸与品が滅失、毀損またはその返還が不可能となったときは、乙は、甲の指定した期間内に代品を納め、または原状に復し、もしくはその損害を賠償しなければならない。

③不用となった甲の支給材料または使用済の貸与品は、すみやかに甲に返還しなければならない。

#### 第18条 設計の疑義

①乙は、図面、仕様書、その他関係書類または丙の指示について疑義があるときは、その工事に着手する前に書面により丙に通知し、その指示を受ける。丙は乙から疑義の申し出があった時は速やかに甲に報告し、甲の指示を受ける。

②丙は、前項の通知を受けたとき、または自ら前項に定める疑義があることを発見したときは、直ちに書面をもって乙に対して指示する。

③前項の場合、工事の内容、工期または請負代金額を変更する必要があるときは、甲、乙、丙が協議して定める。

④乙は、図面、仕様書、その他の関係書類等に記載がなくても性能確保上必要なものは当然施工するものとする。ただし、乙は、このために請負代金の増加を請求することはできない。

⑤前項の場合、重要と思われる事項に関しては丙に報告する。

#### 第19条 工事現場の仮設物

乙は、甲の承諾がなければ工事現場に現場事務所、水道等の工作物を設けることは出来ない。

#### 第20条 適合しない施工

①乙の工事施工について契約に適合しない部分があると丙が認めたときは、乙は、丙の指示によってすみやかに手直しを行わなければならない。ただし、乙は、このために工期の延長を求められない。

②丙は、契約に適合しない疑いのある施工について必要と認めたときは、甲の書面による同意を得て、その部分を解体して検査することが出来る。

③前2項の手直し、解体および復旧に要する費用は、すべて乙の負担とする。

#### 第21条 損害の防止

①乙は、工事完成引渡まで自己の責任と費用で工事目的物、工事材料、近接する工作物または第三者に対する損害の防止に必要な措置を講じなければならない。

②乙は、災害防止などのため特に必要と認めたときは、あらかじめ丙に通知の上臨機の処置を取る。ただし、急を要するときは、処置をしたのち直ちに丙に報告する。

③甲または丙が必要と認めて臨機の処置を求めたときは、乙は、直ちにこれに応ずる。

#### 第22条 第三者の損害

①施工のため第三者の生命、身体に危害を及ぼし、財産等に損害を与えたとき、または第三者との間に紛議を生じたときは、乙が責任をもってその処理解決にあたる。

②前項の処理解決に要した費用は、乙の負担とする。

③第1項の事故により万一甲が請求を受け判決、和解、示談等により損害を負担し、または損失を被った時は、乙は甲にこれを弁償する。

### 第23条 一般の損害

- ①工事の完成引渡以前に工事目的物、検査済の工事材料、支給材料、貸与品、その他施工一般について生じた損害ならびに工事の施工およびこれに付帯関連する作業により甲が蒙った損害は、乙が負担するものとする。ただし、乙においてその損害が甲の責に帰すべき事由によることを証明した場合は、甲の故意過失と甲以外の者の故意過失の度合等を斟酌し、甲は乙の負担を減免する。
- ②乙は、前項ただし書の場合において、第1条の甲の指示、第9条、第16条、第20条第2項の丙の検査について、甲、丙に故意又は重大な過失がない場合は、甲、丙の過失を理由として減免を求めることができない。
- ③第1項の損害額は、甲乙協議して定める。

### 第24条 不可抗力による損害

前条の損害が天災その他不可抗力による場合には、甲乙協議の上、乙の負担を軽減できる。

### 第25条 損害保険

- ①乙は、甲の指定する日時から工事完成引渡まで、工事目的物、支給材料を含む工事材料ならびに貸与品に対し損害保険を附保する。ただし、保険会社、保険の種類ならびに保険金額は甲と協議の上これを定める。
- ②前項の場合には甲を保険金受取人と定め、乙は保険契約を締結したのち、直ちにその証券を甲に提示するものとする。ただし、乙は、甲が請求したときは、保険証券を甲に交付する。
- ③乙は、甲から申出があるときは、乙の費用をもって保険金受領の事務を代行するものとし、甲が受け取った保険金は、乙が回復のため要した費用を填補するため、甲から乙に支払うものとする。ただし、甲が損害を受けたときはその損害額につき甲が優先して取得し、残金を乙に支払うものとする。
- ④前項の支払方法は、工事が完成し引渡が完了したときに支払うものとするも、工事完成前においても出来高あるいは工事現場に搬入した検査済材料に対して甲の認定によりその出来高あるいは価格の9割以内を支払うことがある。

### 第26条 所有権の帰属

- ①工事目的物の所有権（未完成物件の所有権）は、支給材料、請負代金支払いの有無にかかわらず、すべて甲に帰属する。ただし、これにより乙は、第23条の責任を免れるものではない。
- ②前項の場合、乙は、第27条による引渡を行うまでは、善良な管理者の注意をもってこれを管理するものとする。
- ③工事目的物の引渡を完了するまでに要する工事目的物の保全の費用は、乙の負担とする。

### 第27条 完成、検査、引渡

- ①乙が工事を完成したときは、丙に検査を求め、丙は遅滞なくこれに応じて、乙の立会のもとに検査を行う。
- ②乙と丙は甲に協力して所定の官庁検査を受け、使用許可を得た上で、乙は甲に検査を求め、甲は遅滞なくこれに応ずる。
- ③前2項の検査に合格した後、乙は引渡期日までに工事目的物を甲に引渡す。
- ④第1項および第2項の甲、丙または官庁の検査に合格しないときは、乙は、甲、丙の定められた期限内に補修または改造して再び検査を受ける。
- ⑤乙は、丙の指定する期間内に、丙の指示に従って仮設物の取払、あと片付などの作業を行う。
- ⑥前項の処置が遅れているとき、催告しても正当な理由がなくお行われなときは、甲は、代わってこれを行い、その費用は乙の負担とする。
- ⑦乙は、本契約の目的物の引渡後速やかに竣工図、性能説明書、試験表等を甲に提出する。

### 第28条 目的物の引渡時期、請負代金の金額、支払時期等

目的物の引渡時期、請負代金の金額及び支払時期等については、甲乙間で締結する「工事請負契約書」又は「注文書」等で定めるところによる。

### 第29条 工事変更、中止

- ①甲は、本建物引渡までは、自己の都合により工事の変更、追加、一部取り止めが出来るも



のとし、または工事の施工を一時中止し、もしくは契約解除の上打ち切ることができる。この場合、乙は、直ちに工事費増減明細書、完成期限等を明記した書類を提出し、甲の承認を受ける。

②前項の場合において乙が損害を受けたときは、甲は、甲乙協議の上定めた損害額を支払う。ただし、乙の上記損害は、工事のために既に支出した費用、負担した債務等を限度とし、得べかりし利益等を請求することはできない。

### 第30条 請負代金の変更

①乙は、請負契約を締結した後は、物価高騰等理由の如何を問わず請負代金の増額その他契約の変更を求めることはできない。ただし、甲の指示による工事の追加、法令の制定・改廃等ある場合で、特に甲が妥当と認めたものについてはこの限りでない。

②前条第1項により甲が工事を変更した結果、乙の行う工事内容が減少した場合、甲は請負工事代金の減額を請求できるものとする。

③請負代金額を変更するときは、原則として、新規追加部分（後述の「数量の増加」に該当するものを除く）については時価によるものとするが、出精値引率を含めて、甲、乙および丙が協議してその金額を定めるものとする。数量の増加および減少における精算においては、いずれの場合も請負契約に盛り込まれる単価、出精値引率を適用する。

### 第31条 履行遅滞による損害賠償

乙が期限内に工事を完成引渡できないときは、別に特約のない限り、甲は、遅滞日数1日につき、請負代金額の4/10,000に相当する額の違約金を請求することができる。

### 第32条 瑕疵担保

①工事目的物について瑕疵があるときは、第27条第3項による引渡を受けたときおよび第16条第2項により丙による工事材料の検査を受けたときといえども、乙は、引渡の日から2年間担保の責を負う。

②前項の期間は、その瑕疵が乙の故意または重大な過失に基づくものに対しては、10年間とする。

### 第33条 契約の解除

①甲は、乙が次の各号の一に該当するときは、契約を解除することができる。

1. 正当の理由なく約定の期日までに工事に着手しないとき。
2. 正当の理由なく工事を中止したとき。
3. 工事の進行が第3条の工程表記載の期日より著しく遅延したとき。
4. 工事の進行が緩慢であり期限内に完成引渡の見込がないと甲が認めたとき。
5. 乙が建設業の許可を取り消されたときまたはその許可が効力を失ったとき。
6. 乙が破産、民事再生、会社更生または会社整理等を申し立て、又は申し立てを受けたとき。
7. 乙が不渡手形を出しまたはその他乙の信用が著しく失われたものと甲が認めたとき。
8. 乙が解散したとき。
9. その他乙の信用が著しく失われたと認められるとき、もしくは乙がこの契約に違反したとき。

②乙は、甲が次の各号の一に該当するときは、契約を解除することができる。

1. 甲がこの契約に違反しその違反によって乙がこの契約の履行ができなくなったとき。
2. 甲が請負代金の支払能力を欠くことが明らかになったとき。

③第1項または第2項により契約が解除されたときは、甲または乙は、その相手方に対し損害賠償を請求することができる。

### 第34条 契約解除後の処理

前条により契約が解除された場合、下記の定めに従い甲乙協議の上精算を行い、丙はこれに協力する。

①乙は、甲が工事の出来高部分で検査に合格したもの及び工事現場に搬入した検査済材料の引き取りを希望した場合は、甲に引き渡す。

②前号で甲が引き取りを希望した場合は、甲は引取分相当額を引き取りと引き換えに支払うも

のとする。但し、甲の支払済の代金が引取分相当額を上回るときは、乙が差額分を甲に返還するものとし、下回るときは、甲が差額分を追加して支払うものとする。

**第35条 紛争の解決**

この契約に関し当事者間に紛争が生じた時は、東京地方裁判所を合意の管轄裁判所とする。

**第36条 補則**

この契約に定めのない事項については、必要に応じて甲、乙、丙が協議して定める。

## 写真撮影報告書

- (1) 撮影対象 御堂筋フロントタワー  
写真①～⑧ (撮影位置は別紙のとおり)
- (2) 撮影日時 平成24年6月23日
- (3) 撮影者 原告訴訟代理人弁護士大西克彦  
同 弁護士白川謙三



住所 大阪府大阪市









①



②





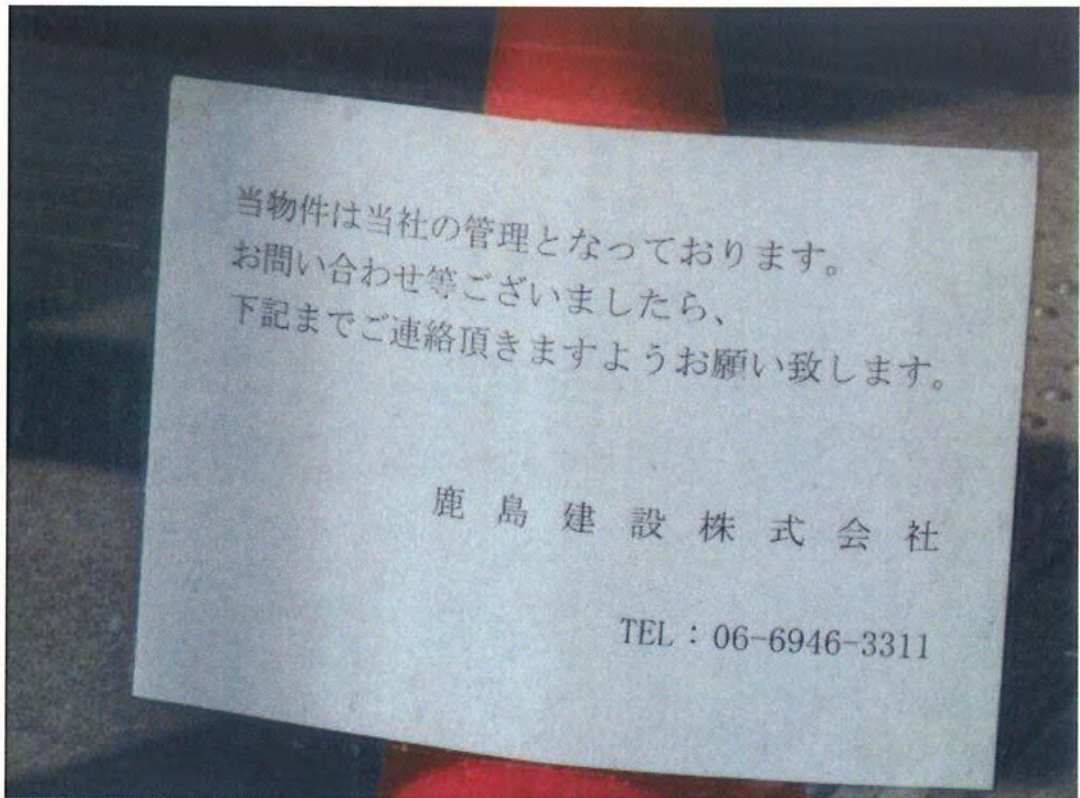
③



④



⑤



当物件は当社の管理となっております。  
お問い合わせ等ございましたら、  
下記までご連絡頂きますようお願い致します。

鹿島建設株式会社

TEL : 06-6946-3311

⑥







⑦



⑧



---

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 3,189 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



【添付資料①】

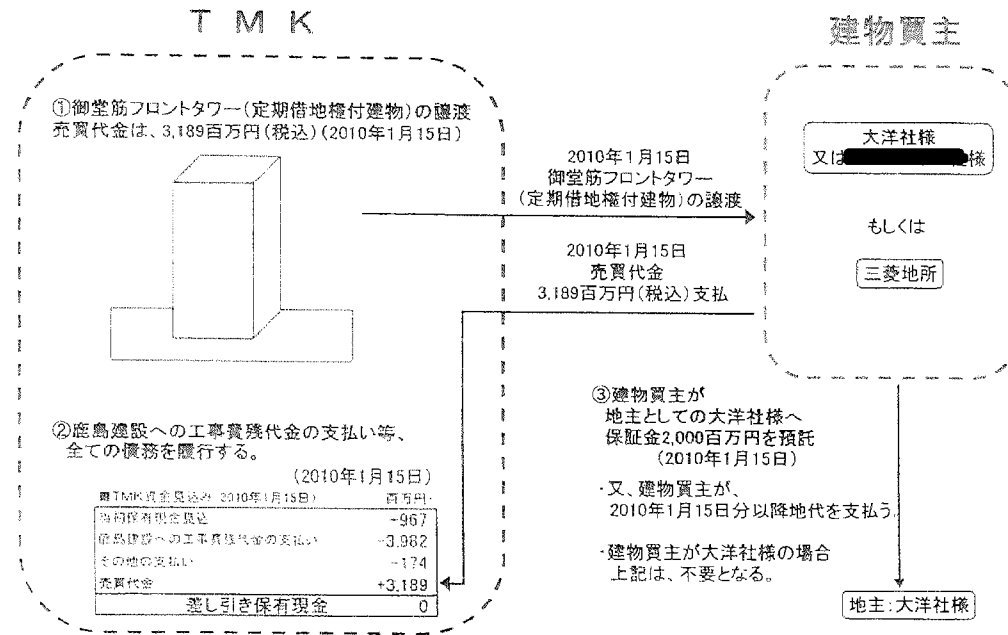
2009年11月26日  
 大洋リアルエステート株式会社様  
 及び 〇〇〇〇機苑  
 「御堂筋フロントタワーの件」 添付資料①

三菱地所株式会社

1. TMKからの御堂筋フロントタワー(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(又は〇〇〇〇社様)、もしくは三菱地所に対して御堂筋フロントタワー(定期借地権付建物)を譲渡します。
- ②同日に、TMKは、鹿島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。

●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 当初保有現金見込		967百万円
内訳	2009年10月末時点預金	754百万円
	2009/12月分~2010/1/14分地代	-27百万円
	ビークル管理コスト※1	-16百万円
	三菱地所優先出費(2010年1月予定分)	255百万円
②鹿島建設への工事費残代金支払い		3,982百万円
	工事費残代金	3,792百万円
	消費税	190百万円
③その他の支払い※2		174百万円
内訳	設計監理業務費残額	28百万円
	特定資産管理処分業務費残額	91百万円
	リーシングマネジメント業務費	17百万円
	追加工事費	15百万円
	TMK清算関連費用	5百万円
	予備費	10百万円
	消費税	8百万円
売買代金(税込)		3,189百万円 (②+③-①)
	税抜価格	3,037百万円
	消費税額	152百万円

(参考)消費税の還付について※3

還付消費税	101百万円
仮払消費税	283百万円
戻取消費税	152百万円

(上記の補足)

●上記、TMKの差し引き保有現金がゼロとなる計算については、ビークル管理コスト、追加工事費、TMK清算関連費用、予備費に実際の金額との差異が生じる事、及び還付消費税がありますので、実際にはゼロとならず、これらの資金を建物買主の収入とする検討が必要で、

●御堂筋フロントタワーの竣工・譲渡に伴い必要となる登録免許税、建物に係る不動産取得税は、別途建物買主が負担する事となります。

●登録免許税、建物に係る不動産取得税は、TMK、建物買主に対して二重に賦課される事を避ける前提とします。

●上記記載以外の詳細条件(売買代金支払い等、及び保証金預託の履行を確保する為の措置等)は、大洋社様と三菱地所の協議と合意により決定する事となります。

※1ビークル管理コストは、想定の内(TMK事務委託手数料4百万円、監査報酬1百万円、私算取扱業務3百万円、弁護士費用5百万円、予備2百万円を見込み、これに消費税を勘案した額)ですので、実際とは差異が生じます。

※2追加工事費、TMK清算関連費用、及び予備費は想定の内ですので、実際とは差異が生じます。

※3還付消費税は、TMK清算時に残余財産として分配される予定です。

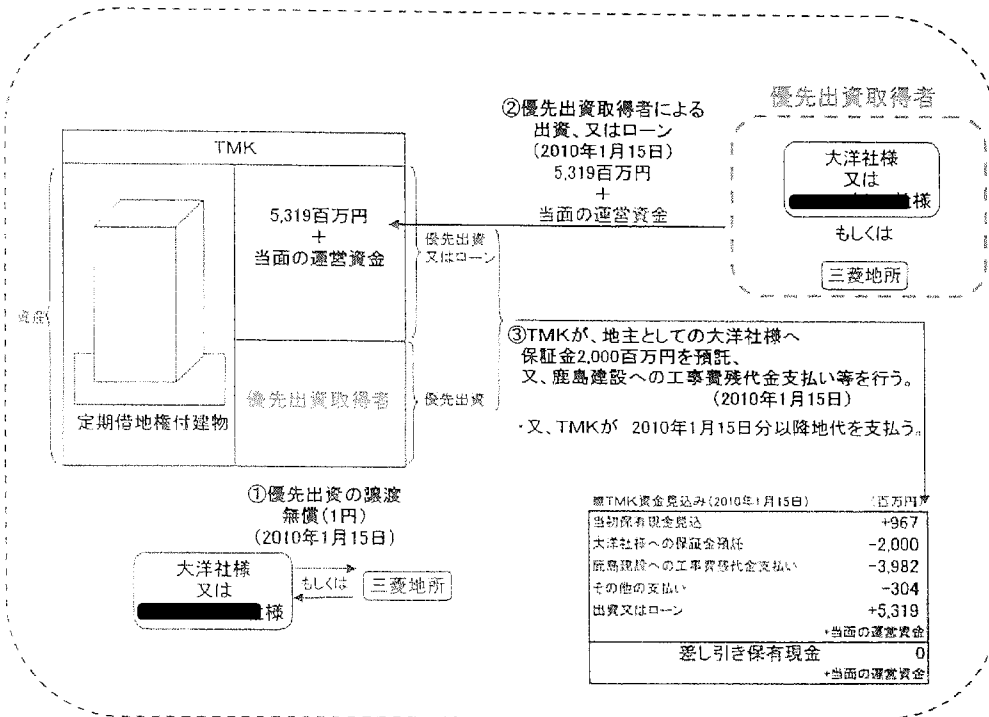
仮払消費税は、2009年9月28日に提出した裏廻り作成の2010年1月末時点の貸借対照表の金額を採用しているため、実際とは差異が生じる場合がございます。

【添付資料②】

2. TMKの優先出資譲渡の提案

- ①大洋社様又は 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、地主として大洋社様への保証金預託、及び鹿島建設への工事費残代金支払い等を行います。

■TMKの必要資金は、TMKが大洋社様への保証金の預託、鹿島建設への工事費残代金支払い等、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	967百万円
内訳	
2009年10月末時点預金	754百万円
2009/12月分~2010/1/14分地代	-27百万円
ピークル管理コスト※1	-16百万円
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鹿島建設への工事費残代金支払い	3,982百万円
工事費残代金	3,792百万円
消費税	190百万円
④その他の支払い※2	304百万円
内訳	
設計監理業務費 残額	28百万円
特定資産管理処分業務費 残額	91百万円
リーシングマネジメント業務費	17百万円
追加工事費	15百万円
TMK清算関連費用	5百万円
予備費	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
<b>TMKの必要資金</b>	<b>5,319百万円</b> (2 + 3 + 4 - 1)
⑤当面の運営資金	御堂筋フロントタワーのリーシングが進み赤字稼働するまでの間に必要となる建物保有コスト、管理・運営資金、及び大洋社様への地代支払い分の資金が、上記①~④とは、別途必要となります。

(上記の補足)  
 以上記、TMKの差し引き保有現金がゼロとなる計算については、ピークル管理コスト、追加工事費、TMK清算関連費用、予備費、建物に係る不動産取得税、登録免許税に実際の額との差異が生じる事、及び還付消費税がありますので、実際にはゼロなりません。  
 本建物の竣工に伴い必要となる登録免許税、建物に係る不動産取得税はTMKが負担する事となります。  
 以上記記載以外の詳細条件(上記②の優先出資取得者による出資、又はローンを確実にする為の措置等)は、大洋社様と三菱地所の協議と合意により決定する事となります。

※1ピークル管理コストは、想定額(TMK事務委託手数料4百万円、監査報酬1百万円、私事取扱業務3百万円、弁護士費用5百万円、予備2百万円を見込み、これに消費税を勘案した額)ですので、実際とは差異が生じます。  
 ※2追加工事費、TMK清算関連費用、予備費、不動産取得税、登録免許税は想定額ですので、実際とは差異が生じます

# 国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

## 「KOウォール」を用いた外壁の耐火構造の仕様との不適合について

平成22年4月7日

### 1. 概要

・「KOウォール」を用いた外壁について、国土交通省への通報に基づき調査を行ったところ、当該外壁は、既存の外壁の耐火構造の認定品の一部を用いて鹿島建設(株)、岐阜折版工業(株)等が共同で開発したものであり、耐火構造の仕様に適合しないことが判明しました。

### 2. 内容

・平成21年12月24日、国土交通省に対して、「KOウォール」を用いた外壁(別紙参照)について、耐火構造※の仕様に適合しない製品が用いられている可能性があるとの通報がありました。

※ 耐火構造:耐火建築物の外壁は、1時間又は30分間の耐火性能を有する耐火構造とする必要があり、このためには、[1]国土交通省告示で定めた構造方法(告示仕様)、[2]国土交通大臣が認定した構造方法(認定仕様)のいずれかとしなければならないこととされています。

・国土交通省において調査を行ったところ、この外壁は、既存の外壁の耐火構造の認定品で用いられている「KOウォール」を用いて鹿島建設(株)(本社:東京都港区)、岐阜折版工業(株)(本社:岐阜県羽島郡岐南町)等が共同で開発したものであり、耐火構造の仕様に適合しないことが判明しました。概要は次のとおりです。

・既存認定仕様との相違点:下表に示す既存の耐火構造の外壁の認定仕様と比べて、目地部カバー材が存在しない、目地の幅が認定仕様よりも広い、外装材の連結用金物が存在しない等の相違点が判明しました。

・当該製品の使用物件数 : 7物件

(既存の外壁の耐火構造の認定)

申請者	認定を受けた構造方法等の名称	認定年月日	認定番号
岐阜折版工業(株)	両面鋼板張ロックウール保温板表張/鉄骨下地外壁	平成18年7月21日	FP060NE-0076

### 3. 今後の対応

(1) 鹿島建設(株)、岐阜折版工業(株)等への対応

・原因究明を行い、再発防止策を検討し国土交通省に報告するよう指示します。

・建築物の特定及び当該建築物について建築基準法の基準への適合性の確認を行い、不適合のものについて改修等の必要な対策を講じること又は販売仕様の性能確認を行うよう指示します。


・相談窓口を設置し、適切に対応するよう指示します。

(2)国土交通省における対応

・防耐火関連の構造方法等に関する認定について、社会資本整備審議会建築分科会基本制度部会にてとりまとめた、市場から調達した材料で試験体を製作し性能確認を行うサンプル調査を引き続き実施します。

---

添付資料

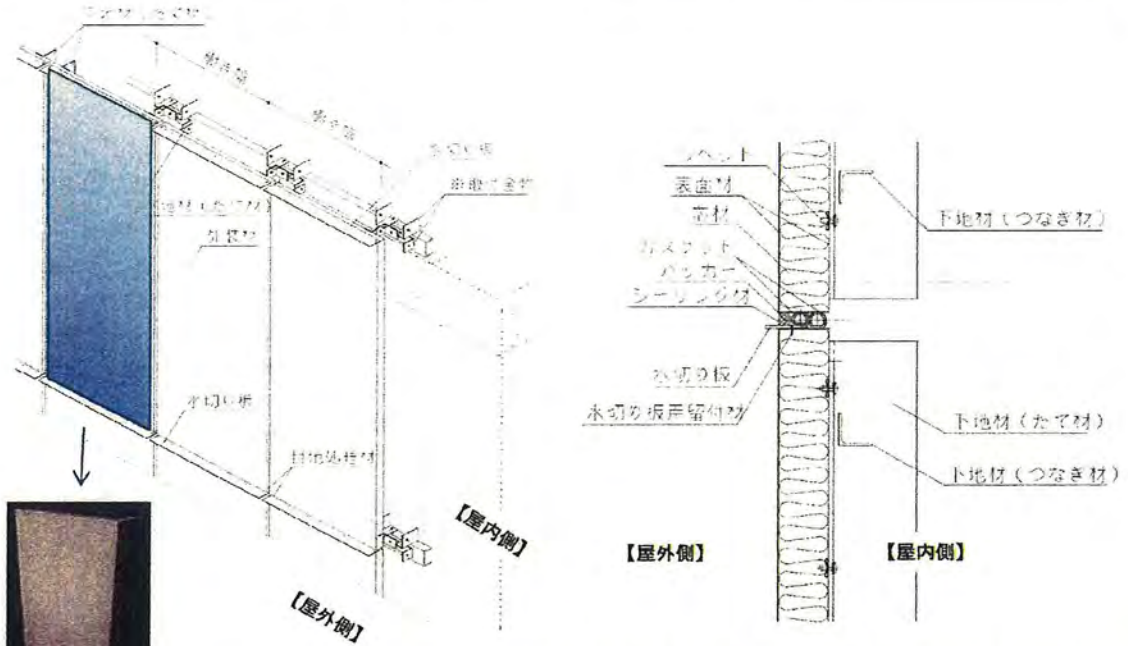
別紙「KOウォール」を用いた外壁の代表的な仕様(PDF ファイル) 

お問い合わせ先

国土交通省住宅局建築指導課

TEL: (03)5253-8111 (内線39-563)

「KOウォール」を用いた外壁の代表的な仕様

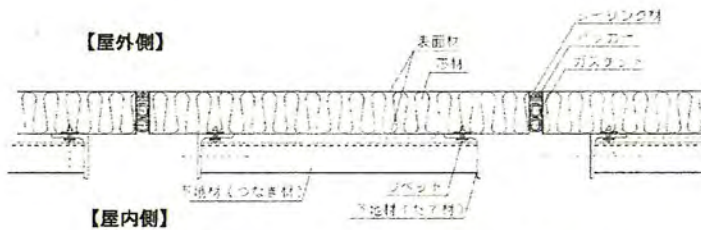


KOウォール

表面材(屋外側) : 塗装溶融55%アルミニウム-亜鉛合金めっき鋼板 (JIS G 3322)  
 表面材(屋内側) : 溶融55%アルミニウム-亜鉛合金めっき鋼板 (JIS G 3321)  
 芯材 : ロックウール保温板 (JIS A 9504)

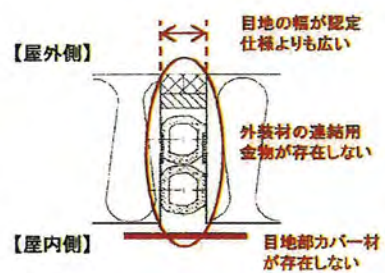
透視図

鉛直断面図



表面材(屋外側) : 塗装溶融55%アルミニウム-亜鉛合金めっき鋼板 (JIS G 3322)  
 表面材(屋内側) : 溶融55%アルミニウム-亜鉛合金めっき鋼板 (JIS G 3321)  
 芯材 : ロックウール保温板 (JIS A 9504)

水平断面図



既存認定仕様との相違点の例



「KOウォール」の外壁耐火構造の不適合について

2010年4月7日

各 位

「KOウォール」の外壁耐火構造の不適合について

鹿島建設株式会社

本件については、昨年12月24日に国土交通省に報告を行い、以後、国土交通省および各特定行政庁と協議を重ねた結果、「KOウォール」を使用した7物件全てにおいて現状に即した補修を行った工法で新たな耐火認定を取得する等により、建築基準法に適合させることとしました。

現在当社技術研究所での耐火性能予備実験を行ったうえで、財団法人建材試験センターにおいて耐火性能試験を実施しております。すでに試験に合格し、大臣認定申請中の物件もありますが、可及的速やかに全ての物件を適法とすべく、鋭意対応しております。

本件については、関係者皆様に多大なご迷惑をおかけし、深くお詫び申し上げますとともに、責任を持って上記対応を全うする所存であります。

なお、「KOウォール」を設置した建物において火災が発生した場合の防災安全性は、内装仕上げ材、防火区画の形成などによる火災の抑制、スプリンクラーなどの消火設備により、総合的に確保されているものと考えております。

以 上

HOME

企業情報

UP

All rights reserved, Copyright (c) 2010 KAJIMA CORPORATION

2010年6月9日

東京都中央区日本橋本町1丁目9番13号  
御堂筋共同ビル開発特定目的会社  
代表取締役 見上 正美 殿

大阪府中央区北浜3丁目1番22号  
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 堀内 正雄



### 契約解除通知書

前略 弊社は、貴社に対し、平成22年4月5日付内容証明郵便にて、平成22年1月29日を弁済期とする保証金20億円及び同年3月分及び4月分の賃料及びこれらに対する各支払日の翌日から年14.6%の割合による遅延損害金を同書面到達後10日以内にお支払い頂くよう催告し、同内容証明郵便は平成22年4月6日貴社に到達しております。

しかるに、本日に至るも上記金員はもとより、その後の5月分の賃料のお支払いもなく、かつ、延滞解消について貴社からは何らのご連絡もありません。

貴社の財務内容を見れば、貴社においては、上記延滞金はもとより、今後の賃料を支払う能力は皆無であることは明白です。

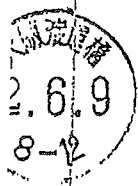
他方、貴社の優先出資者である三菱地所株式会社からは、貴社の借地権を譲渡し、譲受人において延滞を解消するとの方策が提案されておりますが、現時点でそれが確実に実行できるといふ裏付け資料の呈示もなく、いつ実行するかスケジュールも一切不明です。

こういう状況でありますので、弊社としては、このまま貴社との間の大阪市北区曾根崎新地1丁目6番4外8筆の宅地に関する2007年10月4日付定期借地権設定契約を継続することは困難と判断しました。

よって、本書面より、上記定期借地権設定契約の解除を通知致します。

つきましては、契約書第16条に定める通りに直ちに地上建物を収去して土地を明け渡しして頂くとともに、契約解除日までの延滞賃料及び第9条に定める遅延損害金、保証金20億円の土地明渡しまでの遅延損害金、及び第17条に定める契約解除後明渡しまでの期間の賃料倍額の使用料並びに契約書第15条2項に定める違約金をお支払い下さるよう催告致します。

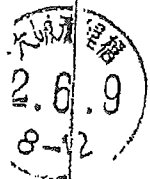
なお、貴社におかれまして、直ちに建物収



去作業に着手しない場合は、法的手続を採ることになりますのでご承知おき下さい。

以上

この郵便物は平成 22 年 6 月 9 日  
第110.29.24952.3 号書留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



22

郵便はがき

5 4 1 0 0 4 1

大 府大阪市中央区北浜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

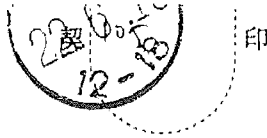
様

通信事務郵便


日本橋支店

103-8799

□□□□□□



## 郵便物等配達証明書

受取人の 氏名	御堂筋共同ビル開発特定目的会社 代表取締役 見上 正美 様
お問い合わせ 番号	110-29-24952-3 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>郵便事業株式会社 日本橋支店</p> 	



## 事務代行契約書

東銀リース株式会社（以下「甲」という。）と御堂筋共同ビル開発特定目的会社（以下「乙」という。）とは、乙の甲に対する事務の代行につき以下の通り契約する。

### 第1条 （事務代行）

乙は、乙が定款所定の事業目的を遂行するための事務（以下「乙の事務」という。）の管理及び運営（以下「代行事務」という。）を甲に委託し、甲は善良なる管理者の注意義務をもってこれを遂行することを引受ける。

代行事務の内容は以下の通りとする。

- (1) 乙の定時社員総会（書面による場合を含む。）の決議に関する事務
- (2) 乙の実印、預金通帳又は証書等の保管及び金銭の出納事務
- (3) 乙に対する連絡の受領、乙への伝達
- (4) 乙の税務会計に関する事務
- (5) 乙の指示がある場合にはその範囲内における、乙のための乙が当事者となっている各種契約の執行
- (6) 乙の取締役及び監査役の派遣
- (7) 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含む。以下「法」という。）第216条に基づく事業報告書の作成及び発送
- (8) 上記(1)ないし(7)に規定する代行事務に付随する事務及び乙の事務遂行に不可欠な事務で甲乙が随時合意して決定する事務

### 第2条 （報告）

甲は、代行事務につき乙の請求あるときは遅滞なくその遂行状況を乙に報告する。

### 第3条 （履行補助者等）

1. 甲は、自己の責任と費用をもって、弁護士、公認会計士、税理士その他の第三者に助言を求め、これらの者に委託事務の履行を補助させ、又は業務の一部を再委託することができる。



2. 甲は、乙の書面による事前の同意を得て、弁護士、公認会計士又は税理士その他の第三者を甲の代理人として利用することができる。
3. 甲は、前項に従って、乙の書面による事前の同意を得て選任した代理人の行為の結果につき責を負わず、その利用に要した合理的な費用は乙に対して請求できるものとする。

#### 第4条 (事務代行手数料及び費用)

1. 乙は、甲に対する事務代行手数料を別紙に定めるところにより、下記口座に振り込む方法により支払う。なお、事務代行手数料の振込にかかる手数料は、乙の負担とする。

#### 記

銀行名:株式会社三菱東京UFJ銀行  
本支店名:本店  
預金種類:普通預金  
口座番号:0144514  
名義人:東銀リース株式会社

2. 甲は、代行事務の遂行にあたり通常生ずべき費用を負担する。但し、以下に定める費用は乙の負担とし、甲が乙に代わってこれを支払った場合には、甲の請求により、乙は当該金額を甲に支払うものとする。
  - (1) 官公庁に対する登録、届出に係る手数料
  - (2) 乙に対して課される公租公課
  - (3) 前条第3項の合理的な費用
  - (4) 乙の依頼する、乙の会計に係る監査に関する諸費用
  - (5) パソコンバンク及びウェブバンク等導入費用及び銀行手数料、送金振込手数料その他、代行事務の遂行にあたり必要となる一切の費用

#### 第5条 (責任の制限及び補償)

1. 甲は、自己又はその取締役若しくは従業員その他代行事務をなすべき者(第3条第1項に規定する者を含み、以下これらの者を「事務遂行者」という。)が、本契約に基づく代行事務の履行にあたりなした行為又はその結果について、事務遂行者の故意又は過失により乙に損害が発生した場合に限り、乙に対しその損害を補償する。
2. 甲の事務遂行者が、本契約に基づく代行事務の履行にあたりなした行為又はその結果について、第三者から訴訟その他の請求が提起された場合、当該訴訟その他の請求が事務遂行者の故意又は過失に起因する場合を除き、乙は、当該訴訟その他の請求によ

り甲又は事務遂行者に生ずる損害及び費用（弁護士費用を含む。）を補償する。

3. 甲は、乙が事業遂行のため締結する諸契約の適法性、有効性、執行可能性について何ら責任を負うものではなく、これらに基づく債務の履行に関し何ら義務を負うものではない。

#### 第6条 （約束事項）

1. 甲は、乙のために代行事務を遂行し、乙の利益に反する行為を行わないことを約する（但し、甲が合理的な理由により自己の事務としてなす行為はこの限りではなく、また、乙の利益に反しない限り、甲が乙以外の第三者から同様の事務代行を受けることを妨げるものではない。）。
2. 甲は、本契約の内容及び本契約に基づき知り得た乙の非公開情報について、本契約期間中及び本契約の終了後においても、本契約の目的以外の目的で利用してはならず、裁判所若しくは監督官庁その他の官公庁へ正当な理由に基づき開示する場合を除き、第三者に対し開示又は漏洩してはならない。

#### 第7条 （期間）

1. 本契約の有効期間は、本契約締結日から2008年9月30日までとする。但し、終了日前に特段の意思表示がなされない場合、1年間更新されるものとし、以後も同様とする。
2. 本契約が終了した場合には、甲は、本契約に基づき作成された帳簿及び記録並びに甲の本契約に基づくその他の職務に関し保管してある帳簿及び記録を、速やかに乙又は乙の清算人の指定する書類保存者に引き渡す。

#### 第8条 （解除）

甲及び乙は、正当な理由のある場合を除き、本契約期間中本契約を解除することはできない。

#### 第9条 （破産等申立等の制限及び責任財産限定）

1. 乙の甲に対する本契約に基づく義務の履行に関し生ずる一切の責任は、乙がその指定する貸付人と将来締結する予定の金銭消費貸借契約（以下「本件ローン契約」という。）に定める乙の責任財産を限度とするものであり、その社員、取締役若しくはその他の役員又は従業員には及ばないものとする。責任財産から充当した後に、なお残存する支払請求権がある場合には、甲はその残存する支払請求権を放棄したものとみなす。
2. 甲は、自己の債権の満足のために乙の財産について強制執行又は保全処分を行わず、かつ、かかる強制執行及び保全命令を申立てる権利を予め放棄する。また、甲は、乙が本件ローン契約に基づいて負担する一切の債務が完済された日から1年と1日が経

過するまでの間、乙またはその資産に対し、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特定調停手続開始その他の乙に適用ある倒産手続開始の申立てを自ら又は間接的に行ってはならず、乙の他の債権者の申立てにより開始されたこれらの手続に参加又は同意する権利を放棄する。

#### 第10条（連絡方法）

1. 甲は、乙が締結している契約（以下「乙契約」という。）に基づく第三者から乙に対する通知、指図その他の連絡（以下「連絡等」という。）が、以下の各号の要件を満たして行われるよう、合理的な範囲において努力するものとする。
  - (1) 捺印のある書面によること。
  - (2) 書留郵便、簡易書留、その他デリバリーサービスまたはFAXによる方法で受領する。ただし、FAXにて受領した場合は、すみやかに、その原本の交付を受けること。
  - (3) 乙契約において連絡方法につき定めがある場合は乙契約に従っていること。
  - (4) 同種の連絡等を行う権限を複数の第三者が有している場合は、連絡等の方法の定めが明示されていること。
2. 甲は、前項各号に定める要件を満たさない連絡等を受領した場合、これを乙に報告すると共に、関係者と協力して改善に努力するものとする。
3. 乙は、前項の報告を受けた場合、当該連絡等を行った者に対し、すみやかに第1項各号に定める方法により連絡等をするよう通知をするものとする。

#### 第11条（準拠法及び裁判管轄）

本契約の解釈は日本法によるものとする。

#### 第12条（管轄裁判所）

本契約に関して生じた甲乙間の紛争については、東京地方裁判所のみを第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

#### 第13条（変更）

本契約のいかなる条項も、甲及び乙の書面による合意なくして、これを変更することはで

きないものとする。

第14条 (協議事項)

本契約に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、甲乙誠実に協議の上これを決定する。

[以下余白]

以上の証として、本契約当事者は本契約書正本 2 通を作成し、甲、乙各 1 通を保有するものとする。

2007 年 10 月 1 日

甲： 東京都中央区日本橋本町一丁目 9 番 13 号  
東銀リース株式会社

代表取締役社長 中西 泰比古



乙： 東京都中央区日本橋本町一丁目 9 番 13 号  
御堂筋共同ビル開発特定目的会社

取締役 見上 正美



## 1. 事務代行手数料

- (1) 乙は甲に対して年間の事務代行手数料（以下「年間事務代行手数料」という。）として金4,000,000円及びこれにかかる消費税及び地方消費税を支払うものとする。
- (2) 年間事務代行手数料の支払いは、(i)2月1日から7月31日までの期間については8月31日に、(ii)8月1日から1月31日までの期間については2月末日に、各6か月分（金2,000,000円）及びこれにかかる消費税及び地方消費税を加えた金額を後払いにて、甲の指定する銀行預金口座に振込入金する方法により支払うものとする。
- (3) 第一回目の事務代行手数料は、本項第(1)号及び第(2)号の規定にかかわらず、本契約書締結日から2008年1月31日までの期間につき、2008年2月末日において年間事務代行手数料を1年365日とする日割計算により算出する金額（1円未満の端数は切捨て）並びにこれにかかる消費税及び地方消費税を加えた金額を、甲の指定する銀行預金口座に振込入金する方法により行われる。また、本契約書締結日から1年以内に甲の責めに帰すべき事由によることなく本契約が終了した場合には、甲は年間事務代行手数料額から既に受領済の事務代行手数料額を控除した金額を受領する権利を有するものとし、契約終了日に、乙は当該金額及びこれにかかる消費税及び地方消費税を加えた金額を甲の指定する銀行預金口座に振込入金する方法により支払うものとする。
- (4) 契約終了日を含む営業年度の事務代行手数料も、本項第(1)号及び第(2)号の規定にかかわらず、下記算定方法により定める金額とし、本契約の終了日後遅滞なく、その計算に従った事務代行手数料とその消費税及び地方消費税を、甲の指定する銀行預金口座に振込入金する方法により支払うものとする。  
(算定方法)  
(x)金2,000,000円に、(y)直前の計算期間の終了日が属する月の翌月から本契約が終了した日の属する月までの月数を乗じて、(z)6で除した金額（つまり、 $(x) \times (y) \div 6$ ）。1円未満の端数は切捨て)。
- (5) 本項第(1)号ないし第(4)号に定める各支払期日が銀行営業日でない場合は直前の銀行営業日を支払期日とする。
- (6) なお、年間の事務代行手数料については、インフレ等の経済状況に著しい変化が生じたときは、甲は乙に対して本件事務代行手数料の金額につき協議を求めることができるものとする。

以 上





大洋リアルエステート

送信者: [REDACTED]  
宛先: 大洋リアルエステート [REDACTED]  
送信日時: 2010年5月7日 19:48  
添付: 【御堂筋共同ビル開発TMK】第3期決算資料.zip  
件名: Fw: 【御堂筋共同ビル開発特定目的会社】ご依頼の件

From: <m\_mikam [REDACTED]>  
Sent: Friday, May 07, 2010 6:16 PM  
To: [REDACTED]  
Cc: <h\_asada [REDACTED]>  
Subject: 【御堂筋共同ビル開発特定目的会社】ご依頼の件

> 御堂筋共同ビル開発特定目的会社  
> 優先出資社員

> [REDACTED]  
> [REDACTED]

> いつも大変お世話様です。

> ご依頼の件、下記資料を添付にてお送り致します。

- > ①第3期決算報告補足事項について
- > ②決算報告書(仮)
- > ③注記表
- > ④仕訳リスト
- > ⑤総勘定元帳

> 尚、当社は、未だ会計監査も受ける事が出来ず、従いまして、本数値は  
> 仮の数値となります。  
> 添付の、補足事項説明及び注記表をご参照頂きますよう、お願い申し上げ  
> ます。

> 尚、PWDは別便にてお送りします。

> 以上、宜しくお願い申し上げます。

> 御堂筋共同ビル開発特定目的会社  
> 見上

> \*\*\*\*\*  
> 御堂筋共同ビル開発特定目的会社  
> 〒103-8332 東京都中央区日本橋本町1-9-13  
> 日本橋本町一丁目ビル  
> Tel 03-3270-5279 Fax 03-3270-5280  
> \*\*\*\*\*

>  
> No virus found in this incoming message.  
> Checked by AVG - [www.avg.com](http://www.avg.com)  
> Version: 9.0.819 / Virus Database: 271.1.1/2859 - Release Date: 05/07/10  
> 14:26:00  
>

平成 22 年 5 月 7 日

優先出資社員各位

東京都中央区日本橋本町一丁目 9 番 13 号  
御堂筋共同ビル開発特定目的会社  
取締役 見上 正美

### 第 3 期決算報告補足事項について

平素は格別のご高配を賜り、誠にありがとうございます。

このたび別紙にてご報告申し上げました弊社決算報告資料に関しまして、下記の事項を補足させていただきます。なお、弊社第 3 期決算につきましては、会計監査が未実施であり、承認された決算数値ではございません。別紙にてご報告申し上げます決算数値は仮のものであり、例えば純資産額が実態の数値と乖離するなど、勘定科目の数値が実態を正しく反映していない場合がございますことを申し添えます。

#### 記

##### 1. 継続企業の前提に関する事項について

注記表【継続企業の前提に関する注記】に記載のとおり、弊社は、新たな資金調達を実現することが困難な状況にあるため、鹿島建設株式会社との間に締結した工事請負契約に基づく第 2 回請負代金 (3,981,600,000 円) 支払いの目途が現状たっており、また大洋リアルエステート株式会社 (以下、「大洋社」といいます) との間に締結した定期借地権設定契約に基づく保証金 (2,000,000,000 円) の支払いを遅延しております。定期借地権設定契約に基づく保証金の支払いの不履行は契約解除事由に該当するため、大洋社から当該契約の解除及び更地での対象土地の返還を求められる可能性があります。また、大阪市北区曽根崎新地一丁目の開発中の商業ビルについては、引渡しが遅れており、また上述のとおり工事請負代金支払いの目途も現状たっており、流動化計画に定める特定資産の取得時期が未定のため、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しています。

当該状況を解消し、流動化計画を継続実施するため、開発及び特定資産管理処分委託契約の受託者たる三菱地所株式会社並びに優先出資社員をはじめとする関係者により、今後の当社の運営につき、検討・協議が進められております。

しかし、これらの対応策については、関係者との協議を行いながら進めている途上であるため、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

なお、財務諸表は継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を財務諸表に反映していません。

## 2. 各種支払いの履行について

弊社は主に金融機関からの借入で資金を調達し不動産開発を行うことを計画しており、金融機関等の貸出し動向により計画は影響を受けることとなります。金融機関等が貸し出しを圧縮した場合、需給逼迫により資金コストが上昇したり、資金調達そのものができなくなる可能性があります。注記表【その他の注記】に記載のとおり、弊社では決算日後に期限が到来する地代の支払い等のめどが立っておりません。

## 3. 減損損失の認識について

弊社は、不動産に対する投資を行っており、所有不動産の価格変動の影響を受けます。経済環境や不動産市場が不安定な場合は、不動産市場全体の流動性が低下する可能性があります。弊社が保有する資産を売却できなくなる可能性や計画よりも低い価格で売却しなければならなくなる可能性もあります。このような場合、結果的に弊社の業績や財政状態に悪影響を与える可能性があります。これまでのところ、弊社が貸借対照表に計上しております有形固定資産（建設仮勘定）については減損損失を計上しておりませんが、今後、これを計上することとなった場合には、損失が発生し、これにより弊社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

## 4. 法的規制について

弊社は、資産流動化法に基づき設立された特定目的会社です。今後、資産流動化法その他関連法令に基づいて、弊社に対して解散命令等の行政処分が下された場合には、弊社の事業に重要な影響を及ぼす可能性があります。

以上

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

決算報告書(仮)

自 2009年02月01日  
至 2010年01月31日

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1-9-13

※ 尚、別紙「決算報告補足事項について」  
資料をご参照下さい。

# 貸借対照表

2010年01月31日

現在

PAGE :

1

## S0209 御堂筋共同ビル開発特定目的会社

### 資 産 の 部

【流動資産】			
普通預金	944,091,584		
前払地代	18,265,116		
流動資産合計			962,356,700
【固定資産】			
(有形固定資産)			
建設仮勘定	1,238,276,350		
有形固定資産合計	1,238,276,350		
固定資産合計			1,238,276,350
【繰延資産】			
繰延資産合計			0
資産の部合計			2,200,633,050

### 負 債 の 部

【流動負債】			
未払金	3,513,855		
未払費用	2,100,000		
未払法人税等	950,000		
流動負債合計			6,563,855
【固定負債】			
固定負債合計			0
負債の部合計			6,563,855

### 純 資 産 の 部

【株主資本】			
【資本金】			
特定資本金	100,000		
優先資本金	2,700,000,000		
資本金合計			2,700,100,000
【利益剰余金】			
(その他利益剰余金)			
繰越利益剰余金	△506,030,805		
その他利益剰余金合計	△506,030,805		
利益剰余金合計			△506,030,805
株主資本合計			2,194,069,195
【評価換算差額等】			
評価換算差額等合計			0
【新株予約権】			
新株予約権合計			0
純資産の部合計			2,194,069,195
負債・純資産の部合計			2,200,633,050

# 損益計算書

自 2009年02月01日 至 2010年01月31日

PAGE :

1

## S0209 御堂筋共同ビル開発特定目的会社

### 【売上原価】

支払地代	218,402,868	218,402,868
売上総利益		△218,402,868

### 【販売費及び一般管理費】

業務委託手数料	4,000,000	
弁護士費用	1,700,619	
司法書士費用	14,000	
税理士費用	180,000	
監査費用	1,000,000	
租税公課	105,200	
支払消費税等	677,191	
支払手数料	153,920	7,830,930
営業利益		△226,233,798

### 【営業外費用】

優先出資発行費償却	6,538,845	6,538,845
経常利益		△232,772,643
税引前当期純利益		△232,772,643
法人・住民及び事業税		950,000
当期純利益		△233,722,643



# 社員資本等変動計算書

(平成 21 年 2 月 1 日から 平成 22 年 1 月 31 日まで)

(単位：円)

社員資本			
1 特定資本金	前期末残高		100,000
	当期変動高		—
	当期末残高		<u>100,000</u>
2 優先資本金	前期末残高		2,241,000,000
	当期変動高		459,000,000
	当期末残高		<u>2,700,000,000</u>
3 剰余金			
当期未処分利益	前期末残高		△272,308,162
	当期変動額	当期純利益金額	△233,722,643
	当期末残高		<u>△506,030,805</u>
社員資本合計	前期末残高		1,968,791,838
	当期変動高		225,277,357
	当期末残高		<u>2,194,069,195</u>
純資産計			<u>2,194,069,195</u>

## 第 3 期 計 算 書 類

〔平成21年 2月 1日から〕  
〔平成22年 1月31日まで〕

御堂筋共同ビル開発特定目的会社

# 貸借対照表

(平成 22 年 1 月 31 日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
I 特定資産の部		1. 流動負債	6,410,441
前払地代	18,265	未払金	2,033,123
建設仮勘定	1,267,886	未払費用	2,100
減損損失累計額	△1,267,886	プロジェクト損失引当金	4,374,267
差入保証金	2,000,000	未払法人税等	950
特定資産の部合計	2,018,265	負債の部合計	6,410,441
II その他の資産の部		(純資産の部)	
1. 流動資産	944,091	1. 社員資本	△3,448,084
現金及び預金	944,091	特定資本金	100
その他の資産の部合計	944,091	優先資本金	2,700,000
		剰余金	△6,148,184
		当期末処理損失	6,148,184
		純資産の部合計	△3,448,084
資産合計	2,962,356	負債及び純資産の部合計	2,962,356

# 損益計算書

〔平成21年2月1日から  
平成22年1月31日まで〕

(単位：千円)

科 目	金	額
営業費用		
売上原価		218,402
不動産賃貸原価	218,402	
販売費及び一般管理費		7,830
営業損失		226,233
営業外費用		6,538
優先出資発行費償却	6,538	
経常損失		232,772
特別損失		5,642,153
減損損失	1,267,886	
プロジェクト損失引当金繰入額	4,374,267	
税引前当期純損失		5,874,926
法人税、住民税及び事業税	950	950
当期純損失		5,875,876
前期繰越損失		272,308
当期末処理損失		6,148,184

## 社員資本等変動計算書

(平成 21 年 2 月 1 日から 平成 22 年 1 月 31 日まで)

(単位：千円)

社員資本			
1 特定資本金	前期末残高		100
	当期変動額		—
	当期末残高		<u>100</u>
2 優先資本金	前期末残高		2,241,000
	当期変動額	優先出資の発行	459,000
	当期末残高		<u>2,700,000</u>
3 剰余金			
当期末処理損失	前期末残高		272,308
	当期変動額	当期純損失	5,875,876
	当期末残高		<u>6,148,184</u>
社員資本合計	前期末残高		1,968,791
	当期変動額		<u>△5,416,876</u>
	当期末残高		<u>△3,448,084</u>
純資産計	前期末残高		1,968,791
	当期変動額		<u>△5,416,876</u>
	当期末残高		<u>△3,448,084</u>

## 注 記 表

(平成 21 年 2 月 1 日から 平成 22 年 1 月 31 日まで)

### 【継続企業の前提に関する注記】

当社は、新たな資金調達を実現することが困難な状況にあるため、鹿島建設株式会社との間に締結した工事請負契約に基づく第 2 回請負代金 (3,981,600 千円) 支払の目処が現状たっており、また大洋リアルエステート株式会社 (以下、「大洋社」といいます) との間に締結した定期借地権設定契約に基づく保証金 (2,000,000 千円) の支払いを遅延しております。定期借地権設定契約に基づく保証金の支払いの不履行は契約解除事由に該当するため、大洋社から当該契約の解除及び更地での対象土地の返還を求める平成 22 年 6 月 9 日付け解除通知を受領しております。また、大阪市北区曽根崎新地一丁目が開発中の商業ビルについては、物件に瑕疵があるため引渡しが遅れておりましたが、工事請負代金支払いに懸念があるとして鹿島建設より引渡しを拒絶する通知を平成 22 年 1 月 13 日及び平成 22 年 7 月 6 日に受けております。資産流動化計画に定める特定資産の取得時期が未定のため、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しています。

当該状況を解消し、資産流動化計画を継続実施するため、開発及び特定資産管理処分委託契約の受託者たる三菱地所株式会社 (以下「三菱地所」といいます) 並びに優先出資社員をはじめとする関係者により、今後の当社の運営につき、検討・協議が進められております。

しかし、これらの対応策については、関係者との協議を行いながら進めている途上であるため、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

なお、計算書類は継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を計算書類に反映しておりません。

### 【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

#### (1) 資産の評価基準及び評価方法

繰延資産の処理方法

優先出資発行費

発生時に費用処理しております。

#### (2) 引当金の計上基準

プロジェクト損失引当金

プロジェクトの損失に備えるため、当事業年度における損失の見込み額を「プロジェクト損失引当金」として総額 4,374,267 千円を計上しております。内



訳は以下の通りです。

金額	支払先	摘要
55,650 千円	三菱地所株式会社	開発及び特定資産管理処分委託手数料
3,981,600 千円	鹿島建設株式会社	工事請負代金(第2回目)
337,017 千円	大洋リアルエステート株式会社	違約金

**(3) その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項**

消費税及び地方消費税の会計処理  
税抜き方式によっております。

**【貸借対照表に関する注記】**

**偶発債務**

**定期借地権設定契約に基づく損害賠償義務**

大洋社との間に締結した定期借地権設定契約について、既に契約解除事由が発生しており、大洋社から当該契約の解除及び更地での土地返還を求める平成 22 年 6 月 9 日付け契約解除通知を受領しております。

当該契約解除通知への対応については、事業継続を前提とした事業計画策定の枠組みの中で検討することが必要となりますが、当該契約解除が確定した場合には、当社はプロジェクト損失引当金に計上している違約金の支払義務を負うほか、土地を原状回復して返還した上で、別途損害賠償の責めを負う可能性があります。また、明け渡し義務の履行に際して対象の土地を更地の状態にすることが求められるため、これに伴う追加的な工事費用及び建物の撤去費用等が発生する可能性があります。貸借対照表に計上されている差入保証金 20 億円及び対応する未払金 20 億円については、保証金の額から未払債務の額を控除した残額の返還を受けることが当該契約に規定されております。

**【社員資本等変動計算書に関する注記】**

**(1) 当該事業年度の末日における発行済優先出資の総口数**

54,000 口

**(2) 当該事業年度の末日における自己特定出資及び自己優先出資の総口数**

該当事項はありません。

**(3) 当該事業年度に行った金銭の分配の総額**

該当事項はありません。

**(4) 当該事業年の末日において発行している新優先出資引受権の目的となる当該**

### 特定目的会社の新優先出資の数

該当事項はありません。

### 【税効果会計に関する注記】

繰延税金資産の主な原因は、プロジェクト損失引当金、減価償却超過額、税務上の繰越欠損金等ではありますが、全額評価性引当額を控除しているため、繰延税金資産の計上は行っておりません。

### 【1口当たり情報に関する注記】

#### 特定出資

一口当たり純資産額	△1,724,042,275	円 50 銭
一口当たり当期純利益金額	△2,937,938,194	円 50 銭

#### 優先出資

一口当たり純資産額	△63,853	円 42 銭
一口当たり当期純利益金額	△122,949	円 43 銭

### 【重要な後発事象に関する注記】

#### 1. 預金債権差押命令

平成22年2月9日に地権者である大洋社からの申し立てにより、当社預金債権金944,091千円の差押えが実行されております。

#### 2. 特定資本金の増資

平成22年3月31日付けで、住民税均等割り支払のため、御堂筋共同ビル開発一般社団法人より、特定資本金2,400千円を受入れております。

### 【その他の注記】

#### 1. 減損損失

当社は、現在、資産流動化計画を継続実施するため、関係者間で今後の当社の運営につき、検討・協議が進められています。しかし、現時点では、事業再開の見通しが立っていないため、当期に建設仮勘定に対して、1,267,886千円を減損損失として計上しております。

#### 2. 追加情報

定期借地権設定契約に基づく、月額賃料の支払いが平成22年2月末支払い分(3月度賃料)より不履行となっております。

現状、物件取得が遅延状況にあり、物件の鑑定評価も得ておりません。

計上した未払項目のうち、大和証券キャピタルマーケット手数料(2,625千円/税込)、あおば司法書士報酬(84千円/税込)、東銀リース手数料(2,100千円/税込)、三菱地所設計・設計業務委託報酬(29,610千円/税込)につきましては、現状においても、支払目途がたっておりません。

## 損失処理案

(単位:千円)

科 目	金 額
当期末処理損失	△6,148,184
これを次の通り処理致します。	
次期繰越損失	<u>△6,148,184</u>

## 第 3 期 計算書類に係る附属明細書

〔平成21年 2月 1日から〕  
〔平成22年 1月31日まで〕

御堂筋共同ビル開発特定目的会社

## 附 属 明 細 書

(平成21年2月1日から 平成22年1月31日まで)

### 1. 特定社債、特定約束手形、特定目的借入れ、特定目的借入れ以外の長期借入金及び短期借入金の増減

#### (1) 特定社債の増減

該当事項はありません。

#### (2) 特定約束手形の増減

該当事項はありません。

#### (3) 借入金の増減

##### ① 特定目的借入金の増減

該当事項はありません。

##### ② 特定目的借入金以外の借入金の増減

該当事項はありません。

### 2. その他の資産の部における固定資産の取得及び処分並びに減価償却の明細

該当事項はありません。

### 3. 特定資産の取得及び処分並びに減価償却費の明細

(単位：千円)

特定資産 の 種 類	期 首 帳簿価額	当 期 増加額	当 期 減少額	当 期 償却額	期 末 帳簿価額	減価償却及び 減損損失 累 計 額	期 末 取得原価
建設仮勘定	1,198,316	69,570	—	1,267,886 (1,267,886)	0	1,267,886 (1,267,886)	1,267,886
計	1,198,316	69,570	—	1,267,886 (1,267,886)	0	1,267,886 (1,267,886)	1,267,886

(注) 1. 「当期償却額」欄の ( ) は内数で、当期の減損損失計上額であります。

2. 「減価償却及び減損損失累計額」欄の ( ) は内数で、当期の減損損失累計額であります。

### 4. 引当金の明細並びにその計上理由及び額の算定の方法

プロジェクト損失引当金

プロジェクトの損失に備えるため、当事業年度における損失の見込み額を「プロジェクト損失引当金」として計上しております。

(単位：千円)

科目	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高
プロジェクト損失引当金	—	4,374,267	—	4,374,267

5. 営業収益及び営業費用の明細

(単位：千円)

区分	科目	内訳	金額	
営業費用	不動産賃貸原価	支払地代	218,402	
		計	218,402	
	販売費及び一般管理費		業務委託手数料	4,000
			弁護士費用	1,700
			司法書士費用	14
			税理士費用	180
			監査費用	1,000
			租税公課	105
			支払消費税等	677
			支払手数料	153
		計	7,830	

6. その他の重要な事項

該当事項はありません。

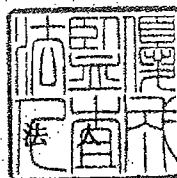


# 独立監査人の監査報告書

平成 23 年 1 月 11 日

御堂筋共同ビル開発特定目的会社

取締役 見上 正美 殿



優 成 監 査

指 定 社 員  
業 務 執 行 社 員

公 認 会 計 士

明量海



当監査法人は、「資産の流動化に関する法律」第 102 条第 5 項第 1 号の規定に基づき、御堂筋共同ビル開発特定目的会社の平成 21 年 2 月 1 日から平成 22 年 1 月 31 日までの第 3 期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、社員資本等変動計算書及び注記表並びにその附属明細書について監査を行った。この計算書類及びその附属明細書の作成責任は経営者にある。

当監査法人は、下記事項を除き我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することを含んでいる。

## 記

注記表の継続企業の前提に関する注記に記載されているとおり、特定目的会社は資金調達を実現することが困難な状況にあり、資産流動化計画に定める特定資産の取得時期が未定であるため、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在している。当該状況を解消し、流動化計画を継続実施するため、開発及び特定資産管理处分委託契約受託者並びに優先出資社員をはじめとする関係者らにより、今後の特定目的会社の運営について協議がされているが、現時点では当該状況を解消する対応策は未確定である。このため、当監査法人は、継続企業を前提として作成されている計算書類及びその附属明細書に対する意見表明のための合理的な基礎を得ることができなかった。

また、特定目的会社はプロジェクトの損失に備えるため、プロジェクト損失引当金を計上しているが、上記のとおり対応策が未確定であるため、引当金の計上に際して用いたプロジェクト損失額に関する見積りについて将来の帰結が予測し得ない状況にある。このため、当監査法人は、計算書類及びその附属明細書に対する意見表明のための合理的な基礎を得ることができなかった。

当監査法人は、上記事項の計算書類及びその附属明細書に与える影響の重要性に鑑み、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況についての意見を表明しない。

特定目的会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

# 監査報告書

監査役は、平成21年2月1日から平成22年1月31日迄の第3期事業年度の事業報告、計算書類、これらの附属明細書その他取締役の職務の執行の監査に関して本監査報告書を作成し、以下のとおり報告致します。

## 1. 監査役の監査の方法及びその内容

監査役は、取締役から事業の報告を聴取し、重要な決裁書類等を閲覧し、本社等において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、会計監査人から報告及び説明を受け、計算書類及び附属明細書につき検討を加えました。

具体的には、取締役の競業取引、取締役と会社間の利益相反取引、会社が行った無償の利益供与、特定社員との通例的でない取引並びに自己特定持分の取得及び処分等に関しては、上記監査のほか必要に応じて取締役等から報告を求め、当該取引の状況を詳細に調査致しました。

会計監査人の職務の遂行が適正に実施されることを確保するための体制に関しては、会計監査人より監査に関する品質管理基準（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受けました。

尚、第3期事業年度の計算書類に関しては、会計監査人より意見を表明しない旨の報告を受けました。今回、会計監査人が、意見不表明とした理由は、①継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在し、当該状況を解消し、流動化計画を継続実施するための対応策は未確定であるため、また②プロジェクト損失引当金計上については、同様に対応策が未確定であるため、損失額に関する見積りについて将来の帰結が予測し得ない状況にあるため、TMK計算書類等に対する意見表明のための合理的な基礎を得ることができなかつたためであるとの説明を受けております。

## 2. 監査の結果

- (1) 会計監査人である優成監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。
- (2) 前期事業報告及びその附属明細書については、当社において会計監査人からも指摘のあったとおり、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせる状況にあることを前提に、プロジェクト事業損失引当金の計上を行い、必要に応じて注記を加えているもので、当社の状況を反映したものであり、法令、資産流動化計画及び定款に反するものではないと認めます。

- (3) 当社の業務の適正を確保するために必要な体制の整備等についての取締役の決定の内容は相当です。
- (4) 取締役の職務遂行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。

2. 会計監査報告の内容となっていない重要な後発事象

平成 23 年 1 月 19 日

御堂筋共同ビル開発特定目的会社

監査役 野 中 克 紀



平成21年度  
 固定資産税・都市計画税(土地・家屋)納税通知書 北 区分

541-0041  
 大阪市中央区北浜3丁目1番22号  
 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 様

〒541-0041 大阪市中央区北浜3丁目1番22号  
 あいおい損保淀屋橋ビル

51-1-8-392745-245-0 #392745

本書のとおり各納期限までに納めてください。  
 平成21年 4月 1日

大阪市長



納期 第1期 平成21年 4月 17日 ~ 4月 30日  
 第2期 平成21年 7月 1日 ~ 7月 31日  
 第3期 平成21年 12月 1日 ~ 12月 25日  
 第4期 平成22年 2月 1日 ~ 3月 1日

お問合せ先  
 〒530-8216 大阪市北区梅田1-2-2  
 大阪駅前第2ビル7階 大阪市梅田市税事務所  
 ・ 家屋担当 電話 (06) 4797-2958  
 ・ 土地担当 電話 (06) 4797-2957

○ 賦課(課税)の根拠その他については、裏面及び同封の【お知らせ】を御覧ください。  
 (お問い合わせや縦覧・証明申請等の際は、この通知書を御持参のうえ、市税事務所へお越しください。)  
 なお、証明申請に関しては、区役所においても取り扱っております。

区分	固定資産税	都市計画税
課税標準額	3329110 千円	3329110 千円
税率	$\frac{1.4}{100}$	$\frac{0.3}{100}$
年税額	① 46607500 円	② 9987300 円
年税額合計(①+②)	56594800 円	

期別	税額	納期限
第1期	14,150,800 円	平成21年 4月 30日
第2期	14,148,000 円	平成21年 7月 31日
第3期	14,148,000 円	平成21年 12月 25日
第4期	14,148,000 円	平成22年 3月 1日

○ 納税には、便利な口座振替・自動払込をお願いします。  
 ○ 口座振替・自動払込のお申込みは、大阪市公金収納取扱金融機関の窓口でお願いします。  
 (お問合せ先 大阪船舶湯法人市税事務所 収納管理担当 電話 (06) 4705-2931)

平成22年度  
固定資産税・都市計画税(土地・家屋)納税通知書 北 区分

541-0041  
大阪市中央区北浜3丁目1番22号  
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 様



51-1-8-53-245-0 #396540

本書のとおり各納期限までに納めてください。  
平成22年 4月 1日

納期 第1期 平成22年 4月17日 ~ 4月30日  
第2期 平成22年 7月1日 ~ 8月2日  
第3期 平成22年12月1日 ~ 12月27日  
第4期 平成23年 2月1日 ~ 2月28日

大阪市長



区分	固定資産税	都市計画税
課税標準額	千円 3648563	千円 3648563
税額	千円 3648563	千円 3648563
年税額	千円 51079800	千円 10945600
年税額合計(①+②)	千円 62025400	

期別	税額	納期限
第1期	千円 15507400	平成22年 4月30日
第2期	千円 15506000	平成22年 8月2日
第3期	千円 15506000	平成22年12月27日
第4期	千円 15506000	平成23年 2月28日

- 納税には、簡単・便利な口座振替・自動払込をお願いします。
- 口座振替・自動払込のお申込みは、大阪市公安局取納取扱金融機関の窓口でお願いします。  
(お問合せ先 大阪市船場法人市税事務所 取納管理担当 電話(06)4705-2931)

お問合せ先  
〒530-8216 大阪市北区梅田1-2-2  
大阪駅前第2ビル7階 大阪市梅田市税事務所  
・ 家庭担当 電話(06)4797-2958  
・ 土地担当 電話(06)4797-2957

○ 賦課(課税)の根拠その他については、裏面及び同封の【お知らせ】を御覧ください。  
(お問い合わせや縦覧・証明申請等の際は、この通知書を御持参のうえ、市税事務所へお越しください。(代理人の場合は委任状が必要です。)  
なお、証明申請に関しては、区役所においても取り扱っております。)



平成23年度 固定資産税・都市計画税(土地・家屋)納税通知書 北 区 分

541-0041

大阪府中央区北浜3丁目1番22号  
 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 様  
  
 51-1-8-402092 #402092

本書のとおり各納期限までに納めてください。  
 平成23年 4月 1日

納期 第1期 平成23年 4月17日 ~ 5月 2日  
 第2期 平成23年 7月 1日 ~ 8月 1日  
 第3期 平成23年12月 1日 ~ 12月26日  
 第4期 平成24年 2月 1日 ~ 2月29日



大阪市長

〒530-8216 大阪府北区梅田1-2-2  
 大阪駅前第2ビル7階 大阪市榊田市税事務所  
 ・ 家屋担当 電話(06)4797-2958  
 ・ 土地担当 電話(06)4797-2957

○ 賦課(課税)の根拠その他については、裏面及び同封の【お知らせ】を御覧ください。  
 (お問い合わせや縦覧・証明申請等の際は、この通知書を御持参のうえ、市税事務所へお越しください。)  
 なお、証明申請に関しては、区役所においても取り扱っております。

区分	固定資産税	都市計画税
課税土地	千円 3648563	千円 3648563
家屋	千円	千円
計	千円 3648563	千円 3648563
税率	$\frac{1.4}{100}$	$\frac{0.3}{100}$
年税額	円① 51079800	円② 10945600
年税額合計(①+②)	円 62025400	

期別	税額	納期限
第1期	円 15507400	平成23年 5月 2日
第2期	円 15506000	平成23年 8月 1日
第3期	円 15506000	平成23年12月26日
第4期	円 15506000	平成24年 2月29日

○ 納税には、便利な口座振替・自動払込をお願いします。  
 ○ 口座振替・自動払込のお申込みは、大阪市公金収納取扱金融機関の窓口でお願いします。  
 (お問い合わせ先 大阪市船場法人市税事務所 収納管理担当 電話(06)4705-2931)



平成24年度  
固定資産税・都市計画税(土地・家屋)納税通知書 北 区分

541-0041  
大阪市中央区北浜3丁目1番22号  
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 様



51-1-8-407699 #407699

本書のとおり各納期限までに納めてください。  
平成24年 4月 2日

納期 第1期 平成24年 4月17日 ~ 5月 1日  
第2期 平成24年 7月 1日 ~ 7月31日  
第3期 平成24年12月 1日 ~ 12月25日  
第4期 平成25年 2月 1日 ~ 2月28日

お問い合わせ先  
〒530-8216 大阪市北区梅田1-2-2  
大阪駅前第2ビル7階 大阪市梅田市税事務所  
・ 家屋担当 電話 (06)4797-2958  
・ 土地担当 電話 (06)4797-2957



大阪市長

区分	固定資産税	都市計画税
課税標準額	千円 3219001	千円 3219001
税率	千円 3219001 1.4 100	千円 3219001 0.3 100
年税額	円① 45066000	円② 9657000
年税額合計(①+②)	円 54723000	

期別	税額	納期限
第1期	円 13683000	平成24年 5月 1日
第2期	円 13680000	平成24年 7月 31日
第3期	円 13680000	平成24年12月 25日
第4期	円 13680000	平成25年 2月 28日

○ 納税には、便利な口座振替・自動払込をお願いします。  
○ 口座振替・自動払込のお申込みは、大阪市公金収納取扱金融機関の窓口でお願いします。  
(お問い合わせ先 大阪市船場法人市税事務所 収納管理グループ 電話(06)4705-2931)

○ 賦課(課税)の根拠その他については、裏面及び同封の【お知らせ】を御覧ください。  
(お問い合わせや縦覧・証明申請等の際は、この通知書を御持参のうえ、市税事務所へお越しください。(代理人の場合は委任状が必要です。)  
なお、証明申請に関しては、区役所においても取り扱っております。)

平成25年度  
固定資産税・都市計画税(土地・家屋)納税通知書 北 区分

541-0041  
大阪市中央区北浜3丁目1番22号  
あいおい損保泥屋橋ビル

大洋リアルエステート株式会社 様



51-1-8-412249 53-245-0 #412249

本書のとおり各納期限までに納めてください。  
平成25年 4月 1日

納期 第1期 平成25年 4月17日 ~ 4月30日  
第2期 平成25年 7月1日 ~ 7月31日  
第3期 平成25年12月1日 ~ 12月25日  
第4期 平成26年 2月1日 ~ 2月28日



大阪市長

〒530-8216 大阪市北区梅田1-2-2  
大阪駅前第2ビル7階 大阪市梅田市税事務所  
・ 家屋担当 電話 (06) 4797-2958  
・ 土地担当 電話 (06) 4797-2957

区分		固定資産税	都市計画税
課税標準額	土地	千円 2895781	千円 2895781
	家屋	千円	千円
計		千円 2895781	千円 2895781
税率		1.4 100	0.3 100
年税額	①	円③ 40540900	円 8687300
年税額合計(①+②)			円 49228200

期別	税額	納期限
第1期	円 12307200	平成25年 4月30日
第2期	円 12307000	平成25年 7月31日
第3期	円 12307000	平成25年12月25日
第4期	円 12307000	平成26年 2月28日

○ 全期の納付書の取扱期限は第1期納期限です。

○ 市税の納付は、安全・確実・便利な口座振替・自動払込を御利用ください。

(口座振替等に関するお問い合わせ先 大阪市船場法人市税事務所 収納管理グループ 電話(06)4705-2931)

○ 賦課(課税)の根拠その他については、裏面を御覧ください。

(お問い合わせや縦覧・証明申請等の際は、この通知書を御持参のうえ、市税事務所へお越しくください。(代理人の場合は委任状が必要です。)  
なお、証明申請に関しては、区役所においても取り扱っております。

# 御見積書

大洋リアルエステート株式会社 御中

税込見積金額 ￥ 2,625,000,000

見積金額 ￥ 2,500,000,000 -

消費税 ￥ 125,000,000 -



株式会社阪神テクノ  
代表取締役 矢貝 敬

〒540 大阪市中央区東高麗橋2-1  
-0039 ルート中文島ビル501号  
フルハウスコーポレーション内

〔工事名称〕 御堂筋フロントタワービル解体工事

〔工事場所〕 大阪市北区曽根崎新地1丁目13

平成 25 年 3 月 25 日

## 見 積 明 細 書

No 2

番号	名称	摘要	数量	単位	単価	金額	備考
A	共通仮設工事		1.0	式		612,183,200	
B	建築物解体撤去工事		1.0	式		1,141,055,410	
C	外構その他解体撤去工事		1.0	式		14,203,040	
D	発生材運搬処分費		1.0	式		185,967,600	
E	スクラップ買い戻し費		1.0	式		-75,834,000	
F	山留め、水替え工事		1.0	式		186,500,000	
G	埋戻し工事		1.0	式		108,072,000	
		【 中 計 】				2,172,147,250	
H	経費	一般管理費、現場管理費	1.0	式		325,822,088	
	"	工事保険	1.0	式		8,688,589	
		【 値 引 】				-6,657,927	
		合 計				2,500,000,000	

番号	名称	摘要	数量	単位	単価	金額	備考
A	共通仮設工事						
	仮囲い	フラットパネル (H=3,000)	104.6	m	42,000	4,393,200	
	"	パネルゲート	2.0	ヶ所	720,000	1,440,000	
	仮設建物	事務所、作業員詰所、トイレ他	21.0	ヶ月	600,000	12,600,000	
	同上維持管理・光熱費		21.0	ヶ月	150,000	3,150,000	
	仮設電力	申請、一次二次側設置、使用料	1.0	式		42,000,000	
	仮設水道	申請、一次二次側設置、使用料	1.0	式		54,000,000	
	下水道使用料	地下解体時 排水	1.0	式		52,000,000	
	揚重機	JCC-V360S	1.0	式		124,000,000	
	上記揚重機組立		1.0	式		121,000,000	
	TC設置用躯体補強費		1.0	式		15,000,000	
	揚重機	地下解体時 50tフッター	25.0	日	96,000	2,400,000	
	交通誘導員	常駐 3名/日	21.0	ヶ月	1,050,000	22,050,000	
	"	昼間スポット 1名/日	180.0	日	15,000	2,700,000	
	"	夜間スポット 4名/日	60.0	日	75,000	4,500,000	
	近隣家屋調査費	事前事後調査共	1.0	式		20,000,000	
	特別管理産業廃棄物調査・分析費	調査・分析共	1.0	式		2,000,000	
	インフラ設備調査・停止・閉塞費		1.0	式		500,000	
	散水設備費	ハワッジャー-8台×12ヶ月(地上)	96.0	台	50,000	4,800,000	
	"	ハワッジャー-15台×9ヶ月(地下解体時)	135.0	台	50,000	6,750,000	









番号	名称	摘要	数量	単位	単価	金額	備考
B-2	解体撤去工事	[S造地上20階地下1階建て]					
	内 部 撤 去	内装材	17,380.0	m2	2,000	34,760,000	
	"	設備配管類	17,380.0	m2	850	14,773,000	
	"	同上分別手間	17,380.0	m2	350	6,083,000	
	"	梁断熱材	10,400.0	m2	2,500	26,000,000	
	設備機器類撤去	地下電気室他	196.8	m2	7,200	1,416,960	
	エレベーター撤去		5.0	基	600,000	3,000,000	
	屋上アルミルーバー解体		987.0	m2	7,500	7,402,500	
	ハリポルト解体		100.0	m2	6,000	600,000	
	アルミパネル撤去		1,568.6	m2	3,600	5,646,960	
	断熱サンドイッチパネル撤去		2,967.0	m2	3,600	10,681,200	
	アルミルーバー撤去		1,228.0	m2	2,500	3,070,000	
	付室排煙窓		17.0	ヶ所	30,000	510,000	
	Low-Eペアガラス		3,522.4	m2	1,200	4,226,880	
	アルミカーテンウォール		525.6	m2	3,000	1,576,800	
	地上建屋解体	柱材	586.0	ピース	15,000	8,790,000	
	"	スラブ t160 7200*3600 20階~4階	697.0	ピース	15,000	10,455,000	
	"	梁上 コンクリート 人カハヅリ	415.0	m3	90,000	37,350,000	
	"	道路カッター t160	15,055.0	m2	3,900	58,714,500	
	"	スラブ端部縁切ロケ抜き φ100 t160	2,788.0	ヶ所	1,800	5,018,400	

















(仮称) 曾根崎新地マンション計画

2013. 05.



# 1 計画主旨と提案のコンセプト

## ○ 位置図

- (1) 計画地条件
- ・ 建築場所 : 大阪市北区曾根崎1丁目
  - ・ 敷地面積 : 約1800㎡ (約 545坪)
  - ・ 用途地域 : 商業地域、防火地域、駐車場整備地域
  - ・ 容積率 : 1000%・500%、加重平均≒960%
- (2) 提案のコンセプト
1. 現況建物(事務所ビル)を撤去した、マンション計画する。
  2. 建物は、敷地形状に合わせたデザインとする。
  3. 地下は設けず、超高層計画から“免震・制震構造”を採用。
  4. マンションでは“50%の駐車台数”が義務付けられることと、塔状比からの提案とする。
- (3) 計画概要
- ・ 構造規模 : SRC造27階建て
  - ・ 用途 : 共同住宅(マンション)・一部店舗付
  - ・ 延床面積 : 約13726.6㎡
  - ・ 容積率 : 約762.5%
  - ・ 住戸数 : 214戸 (内:ワンルーム80戸)
  - ・ 平均住戸規模 : 約71.0㎡
  - ・ 住戸専有面積 : 約12354.0㎡
  - ・ 店舗面積 : 約82.0㎡
  - ・ 駐車台数 : 88台
  - ・ 駐輪台数 : 190台







