

別紙添付②



平成24年(ワ)第6907号 建物収去土地明渡等請求事件  
原告 大洋リアルエステート株式会社  
被告 御堂筋共同ビル開発特定目的会社 外1名



証拠説明書 5

平成25年12月19日

大阪地方裁判所第23民事部合議係 御中

原告 大洋リアルエステート株式会社  
代表者代表取締役 堀内正雄



原告訴訟代理人弁護士 辻 公雄



## 記

甲号証	標目	原本・ 写し	作成日	作成者	立証趣旨
47	大崎フロントタワー開発事業資料	写し	H18.11.7	三菱地所	三菱地所は、東京品川大崎のSPCを利用した不動産開発事業の実績を示して、原告に本件事業を勧誘したこと
48	「定期借地スキームについて」と題する書面	写し	H18.11.7	三菱地所	三菱地所は、本件事業の勧誘時において、原告に対し、借地料の支払の優先順位はSPCのエクイティ配当、ローン返済等よりも高く設定することを約束したこと
49	「東映会館跡地開発に係るご提案」と題する書面	写し	H18.11.17	三菱地所	三菱地所が、当初から、メジャーシェア(出資比率51%)の確保を要求したこと、また後の「提案書」(甲10)と同様の提案をしていること

以上

# 定期借地権と開発型証券化を 活用した開発事業



名称	大崎フロントタワー
計画地	東京都品川区大崎一丁目
敷地面積	約3,680㎡
延床面積	約24,200㎡ (地上15階)
着工	平成15年10月
竣工	平成17年7月

## 定期借地権と開発型証券化を用いたソリューション

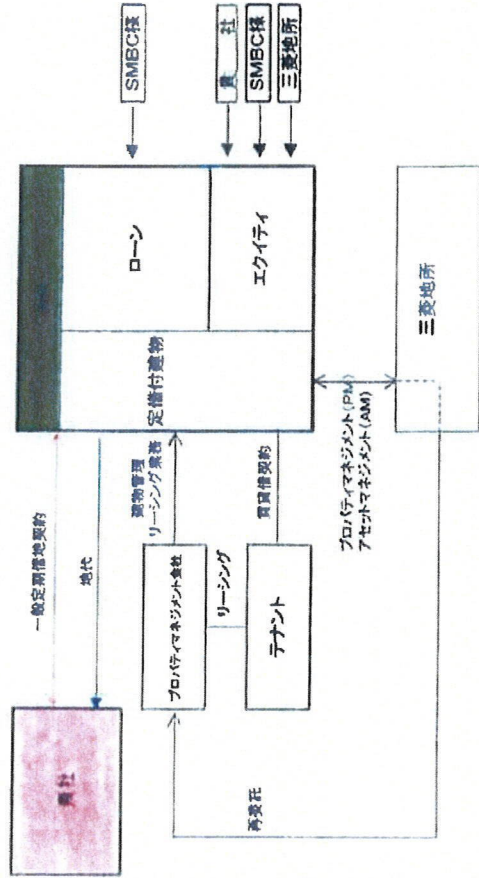
三菱地所グループの担当するサービス

- プロジェクトマネジメント
- ビル開発業務
- 設計監理業務
- アセットマネジメント
- プロパティマネジメント
- マスターリース

# 定期借地スキームについて

## 1. 基本スキーム

■スキーム図



- ・貴社はSPCに土地を賃貸(定期借地権設定契約)し、地代収入を得る。
- ・SPCは貴社、SMBC株、三菱地所のエクイティ(資本)出資、金融機関のローンにより資金調達し、賃貸オフィスを開発・運営。出資者はエクイティ配当を收受する。
- ・賃貸オフィス安定稼働後は、三菱地所出資分はジャパンリアルエステイト(J-REIT)、三菱地所投資顧問組成ファンド等が借地権付建物として安定保有。
- ・事業終了時(50年後)は更地化の上、貴社へ返還。



## 2. 本スキームの安定性について

- ① 貴社はSPCと定期借地権設定契約(借地借家法第22条による)を締結。
  - ・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、管理業務費よりも高く設定。
  - ・消費者物価指数等と連動させて、地代改定。
- ② 三菱地所グループにより事業全体をサポート。
  - ・建物の运营管理(PM業務)及び、テナントリーシング業務は三菱地所グループ会社にて受託。
  - ・SPCのAM(アセットマネジメント)業務は三菱地所(又は三菱地所投資顧問)が受託。
- ③ 事業終了時(50年後)は更地化の上、貴社へ返還。(保証金として建物解体費相当額を預託する事も可能。)

2006/11/17

大洋リアルエステート株式会社  
堀内 特別顧問殿

三蔵地所株式会社  
不動産活用推進部・資産開発事業部

東映会館跡地開発に係るご提案

先日はお忙しいところお時間をいただき有り難うございました。

さて、東映会館跡地の開発についてですが、弊社と致しましては是非とも御社とご一緒させていただきたく、開発手法について検討いたしました。

御社とは共同事業のパートナーとして開発に取り組ませていただければと思いますが、弊社の事業決裁を取る上で、事業シェアについてはメジャーシェアを確保することを条件とする必要があるため、弊社の出資比率を51%とさせていただきます。

弊社といたしましては、本件の開発事業はもとより、リーシング業務あるいは開発後のビルメンテナンス業務についても、全力で取り組ませていただく所存であり、必ずやご満足いただける事業にできると確信しております。

以上、是非とも弊社と共同で事業を行うことを検討していただきたく、以下のとおり希望する条件をまとめましたので、これをベースに今後詳細条件について協議をお願いいたしたく、連絡いたします。

堀内特別顧問におかれましては、大阪でお目にかかれる時間がなかなか取れないと伺っておりますが、我々といたしましてはアメリカの方でお打ち合わせさせていただくことでも構いませんので、協議させていただく機会をいただけましたら幸甚です。

どうぞよろしくお願い致します。

#### 1. 事業シェアについて

- ・貴社と当社との事業シェア（SPCに対する出資比率）は当社51%以上とさせていただきます。

（当社としては貴社とのパートナーシップを前提に、共同事業の精神で貴社のご意向も組みながら事業に取り組みます。）

#### 2. 当社持分の売却について

- ・物件（定期借地権付建物）の売却は、貴社の承諾を必要とする事とします。
- ・SPCに対する当社出資部分については、当社グループ会社（運営ファンドを含む）に対する売却を除き、貴社の承諾を必要とする事とします。

#### 3. 事業の枠組みについて

- ・ノンリコースローン導入による省資金事業とする為に、SPCを活用します。
- ・SPCは合資会社（GK）を利用。GKはノンリコースローンおよび、貴社・当社の匿名組合出資により資金調達をし、本事業を行います。  
（但し、資産流動化法上の特定目的会社（TMK）の利用も検討）
- ・三蔵地所が主となり、SPCよりプロジェクトマネジメント業務及びアセットマネジメント業務を受託。

#### 4. 経済条件・事業費他

①借地条件は下記を前提に前向きに検討いたします。

地代：1年当たり、250百万円＋土地固定資産税相当（48百万円）

保証金：1,500百万円

その他：予め含意する物価指数等により3年毎に地代改定。

契約締結後、建物竣工までの地代は上記の50%とする。

②想定事業費は大凡10,000百万円となります。総事業費の70%程度をノンリコースローンにて調達。30%程度を貴社・当社の出資により調達する事となります。

以上