

別紙添付③



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6

平成25年12月25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
50	「大阪東映会館跡地開発の件」と題するFAX文書	写し	H18.12.6	三菱地所	三菱地所は原告に対し、「東映会館跡地開発に係るご提案」(甲49)や「提案書」(甲10)と同様に、三菱地所が優先出資の51%を取得し、同社が主体となって本件事業を進めることを提案していること
51	原告代表者のEメール	写し	H19.8.8	原告代表者	三井住友銀行のノンリコースローンについて、原告は、融資自体ではなく、基本合意書等に反する義務を原告に負わせる条件(スキーム)に抗議したこと
52	「ご連絡」と題する書面	写し	H23.9.18	被告TMK破産管財人三原崇功	原告が本件土地の売却を拒否しているにもかかわらず、被告TMK破産管財人が本件土地及び建物を併せて売却の入札を行ったこと
53	「崩壊 御堂筋フロントタワー」と題する書面	写し	H23.7	不詳	平成23年7月30日、明治三百代言となる者から、裁判所の封筒を使用した脅迫文書が原告に郵送されてきたこと
54	陳述書	原本	H25.12.25	原告代表者	原告主張事実全般

以上



〒100-8133  
東京都千代田区大手町1-6-1(大手町ビル2F)  
TEL 03-3287-5261  
FAX 03-3218-3883

三菱地所株式会社  
不動産活用推進部

## FAX

送信先: 大洋リアルエステート 発信元: 三菱地所 健野  
堀内特別顧問殿  
不動産開発部 横田課長殿  
管理部 樋口殿

FAX番号: 06-6226-0671 送付枚数: 4枚(表紙を含む)

電話番号: 日付: 2006年12月6日

### 大阪東映会館跡地開発の件

お世話になります。

弊社の開発条件につきまして、取り急ぎFAXにて資料をお送りさせていただきます。

1. 開発条件等ご提案資料 2枚
2. SPCの収支に関する試算 1枚

尚、御社とは共同事業のパートナーとして事業に取り組ませていただき、同じ出資者の立場で、「投資家評議会」等を通じPM会社の選定など管理運営に関する事項を出資者の合意を得た上で決定していくものとし、コストを最小限に抑えエクイティ配当を高めるべく努力いたします。

以上になりますが、グループ力を結集して全力で取り組みたいと思いますので、ご検討の程よろしくお願い致します。

大洋リアルエステート株式会社 御中

三菱地所株式会社  
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

弊社としましては、以下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、ご提案させていただきます。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けますよう宜しくお願い申し上げます。

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. 経済条件・事業費他

①借地条件は下記を前提に拘向きに検討いたします。

地代：年間250百万円+土地固定資産税相当（48百万円）

保証金：1,700百万円

その他：予め合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。

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）

・三菱地所が主となり、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. 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。

5. 契約スケジュールイメージ

①両者による契約条件の合意

↓・・・最短1ヶ月目安

②プロジェクト契約の締結（内容：土地賃借条件の合意、出資の合意、業務分担（プロジェクトマネジメント、PM、AM等）確認等）

↓・・・最短1ヶ月目安（この間にSPCを設立）

③土地賃賃借契約の締結

\*上記は当社希望スケジュールです。貴社との協議により調整致します。

（上記②と③の同時契約等も可能です。）

以 上

## 大阪東映会館跡地開発計画について

### ・開発計画概要(想定値)

敷地面積	525 坪
延床面積	5,900 坪
有効面積	3,890 坪
駐車台数	50 台

### ・収支目録概算について(試算)

総事業費: 約9,600百万円

賃貸条件: 賃料@21,000円/月坪(共益費込み)

※初年度はフリーレント等を考慮

	開発フェーズ (約27ヶ月)	初年度	(単位:百万円) 2年目以降 単年度収支
取入			
賃料	-	732	981
駐車場収入	-	18	19
合計	0	750	1000
支出			
直接管理費	-	103	93
修繕費(損金)	-	8	8
火災保険料	-	5	5
地代	338	300	300 (御社宛支払)
建物固定税等	51	65	65
AMフィー	-	19	20
PMフィー	-	19	20
ピークル管理コスト	32	14	14
合計	421	533	525
償却前利益	△ 421	217	475
金利	101	132	132
			(現金分配対象)
			(損益分配対象)
出資49%(1,411百万円)の場合			
現金分配額	0	42	168
損益分配額	△ 522	△ 67	60

※ 本収支計画は弊社により試算したものであり、金額・損益等について確約するものではないことをご了承ください。

金利差/後利益

△ 522

85

償却: 222百万円

償却後利益

△ 522

△ 137



甲第51号証

## 大洋リアルエステート㈱

送信者: "大洋リアルエステート㈱" <info@taiyo-estate.co.jp>  
宛先: <toru\_hayamizu@mec.co.jp>  
Cc: <Akita\_Michio@m.smbc.co.jp>; <Notsu\_Hideo@m.smbc.co.jp>; <Tamura\_Hiroyuki@rk.smbc.co.jp>;  
<daisuke\_miyanouchi@mec.co.jp>; "kenta saeki" <kenta.saeki@daiwasmbc.co.jp>;  
<Tanaka\_Shingo@dn.smbc.co.jp>  
送信日時: 2007年8月8日 15:10  
件名: お世話になります。

平成19年8

月8日

三菱地所株式会社  
資産開発事業部  
速水様

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

日ごろは大変お世話になっております。

さて、8月3日に大和証券SMBC株式会社から送付されました「定期借地権設定契約書に関わる覚書」

及び、「関係者間契約書」を弊社の親会社であるCHEN KATO&PARTNERS PTE.,LTDにも当然ながら送付致しました。

ところが、CHEN KATO&PARTNERS PTE.,LTDの投資家代理人より、

「この案文は余りにも三井住友銀行側の一方的主張ばかりで、このような条文は世界にも例が無い。既に三菱地所と大洋リアルエステートが合意した契約内容を、三井住友銀行は同意しておきながら、一方的変更をするのが理解できない。余りにも常識が無い、驚くべき銀行だ。この様な銀行から融資を受けることは、辞めておいたほうが良い。」

と強い指示がありました。

弊社と致しましても、親会社の投資家代理人からの強い指示でありますので、このままのスキームでプロジェクトを進める事は非常に困難な状況になりました。

なお、弊社は三井住友銀行に代わり必要資金全額の融資業務を同条件で実行する事は可能であります。

当初から申し上げておりました通り、当社に変更することも大きな選択肢の一つだと考えます。

非常にタイトなスケジュールの中で申し訳ありませんが、何卒ご配慮ご検討頂けたらと存じます。

以上

2007/08/08

C.C	三菱地所㈱	宮ノ内 大資様
	大和証券SMBC	佐伯 健太様
	三井住友銀行	秋田 道夫様
	〃	野津 秀緒様
	〃	田村 公幸様
	〃	田中 進吾様

)

)



## ご 連 絡

平成23年9月13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

弁護士 三 原 崇 功



- 1 破産者御堂筋共同ビル開発特定目的会社の破産管財人として、貴社らより平成23年8月23日付け要求書でもって問合せのあった事項について回答するとともに、破産事件の進行についてお知らせいたします。
- 2 まず、破産者の第4期決算書ですが、そもそも存在していないため当職も持ち合わせていません。破産者の元取締役に事情を尋ねたところ4月末の提出期限前に破産手続開始申立てを決定したため決算書は作成されなかったとのこと。次に、破産手続開始申立日現在の計算書とありますが、貴社も謄写した破産手続開始申立書に添付の財産目録（甲5の1，2）以外に計算書などはありません。なお、この点、貴社らのご指摘を機に当職において破産者の破産手続開始申立て直前の収支を確認しましたが、資産の流出などの不正はありませんでした。
- 3 破産手続開始申立時の東京地方裁判所への預託金額とその資金調達先についてのお尋ねですが、本件で預託金はありませんので申立代理人からの引継現金についてのお尋ねという理解で回答いたします。引継現金は200万円で、送金手数料が差し引かれた結果、先般の債権者集会で配布した「財産目録及び収支計算書」に記載のとおり破産財団としては1,999,475円になっています。この引継現金の調達先ですが、平成23年7月21日付け回答書にも記載のとおり、申立代理人より回答を拒絶されました。ただ、これも前回お伝えしたとおり破産者の資産が

他にあつてその中から提出された形跡は認められませんので、破産管財人として追及する必要はないと考えています。さらに、破産手続開始申立てを依頼した弁護士に支払った申立費用についても同様に回答を拒絶されました。こちらについても同様の理由から破産管財人として追及する必要はないと考えています。

4 最後に、従前貴社よりお問い合わせのあつた事項で回答が未了であつたのは関東財務局とのやりとりについてですが、この点について関東財務局に数度にわたつて問い合わせを行いました。破産手続開始決定を受け、資産の流動化に関する法律第12条第1項第1号に基づく廃業届出書が提出された特定目的会社はもはや監督対象外となるため破産管財人であっても情報開示できないと具体的な回答を拒絶されました。そこで関東財務局の示唆もあつて、当職は破産者の元取締役より関東財務局との従前のやりとりについて事情聴取を行い、当時のメール文書など客観的な資料と突き合わせて検証しましたが、とくに問題となる事項は認められませんでした。

5 ところで、貴社からはウェブサイト上で破産管財人が責任を放棄しているとまで指摘されていますので、現状を報告いたします。当職は、大阪地方裁判所の調停委員会より提案されたことをふまえ、7月下旬より別紙「入札のご案内」でもつてこれまでに問い合わせのあつた不動産仲介業者など約30社に対して御堂筋フロントタワーの入札を申入れました。貴社もご指摘のとおり地権者である貴社の了解が得られなければそもそも売却できないという不確定要素を伴う入札であつたため入札がなされるかどうかも不透明でしたが、結果的には別紙のとおり2社より入札がありました（現時点では落札者名などは伏せさせていただきますが、調停の席などでは原本をお示しいたします。）。平成23年9月1日午後3時より当事務所において関係者ら複数が立ち会いの下で開札が行われ、落札者が決定しました。その後、上記のとおりきわめて特異な状況にあるため、平成23年9月7日落札者の意向を最終的に確認し、それを受けて先週末に2番手となつた入札者にその旨を正式に通知したというのが現在までの状況です。なお、このた

びの落札額は貴社が地権者であるがゆえにお伝えするものであって、入札の性質上本来第三者に開示されるものではありませんので情報の取扱いにはくれぐれもご留意ください

6 御堂筋フロントタワーの地権者である貴社の了解が得られなければ売却が実現しないことは当然ですが、当職としては同ビルを一体で売却するのが現在の混沌とした状況を打開できるほぼ唯一の解決策であると確信しているところであり、その可能性を探るべくその手法などについて今後も貴社さらには貴社が寄付を決めているという宇治市とも協議させていただきたいと考えているところです。つきましては、当職の破産管財業務を直ちに受け容れていただく必要はありませんが、理解だけはさせていただきますよう、よろしくお願い申し上げます。また、当職は立証の問題などはあるものの、本件で被害を被ったという貴社の主張には一定の合理性を感じており（貴社の理解は異なるようですが、これまでの書面もすべて同様の認識で作成しています。）、御堂筋フロントタワーの売却を進める過程でなんらかの形で貴社にもご納得いただける解決を実現したいと様々な努力をしているところです。未だ貴社の期待に具体的に応えられていないことは事実ですが、少なくとも期待を裏切るようなことは一切していませんのでご理解いただければと思います。

7 このたびの入札金額は当職の予想を大きく下回るものであり、同金額をもって地権者である貴社はもちろん、建物の引渡しを拒絶している鹿島建設との調整が図れるとは考えていません。この点、三菱地所への対応も含め今後の進行について率直なところをお話する機会を（できれば次回調停の前に）設けていただければと思いますので、貴社のご都合のよい日時をお知らせいただければと思います。お忙しい中おそれいりますがよろしく願いいたします。

以上

## 入札のご案内

平成23年 月 日

関係者各位

〒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



- 1 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 すでに各位もご承知かと思いますが、当社は大阪市北区曾根崎新地1丁目所在の御堂筋フロントタワー（以下「本件ビル」といいます。）を管理運営するために設立された特定目的会社であるところ、本件ビルは完成したものの工事代金の未払いを理由に建設会社より引渡しを拒まれる一方、地権者からは賃料不払いを理由に借地権設定契約を解除されるという法律関係が錯綜した状態にあります。当職としては本件ビルを借地権付ないし土地所有権と合わせて本件ビルを売却して破産財団を形成したいと考えているところですが、上記のような状況にあるため未だ目途が立っていません。
- 3 もっとも、本件ビルの取扱いをめぐっては大阪地方裁判所で調停が行われているところ、このたび調停委員会より最終的に地権者や建設会社が了解するかどうかは不透明だが、現時点で本件ビルがいくらで売却できるのかを知った上でそれを前提に地権者らと協議する中で売却の可能性を探るのが有意義ではないかとの提案がありました。そこで売却を拒絶している地権者の承諾を取り付けるなど

クリアしなければならない困難な課題が多々あるため条件付きになってしまうばかりか、引渡しを受けていないため添付の資料以外に具体的な物件概要も提示できない中でたいへん恐縮ですが、これまで問い合わせをいただいた関係者各位を中心に入札をお願いすることとしました。このたびの入札で最高額を提示いただいた購入希望者に対しては将来的に地権者らの了解さらには裁判所の許可等の諸条件が揃えば売却を実施させていただくこととなります。

- 4 つきましては、最高額を提示いただいても売却できるかどうか不透明な中でのお願いでたいへん恐縮ですが、現状をご理解いただき前向きにご検討いただけるようであれば下記要領にて入札にご参加いただきますようよろしくお願いいたします。なお、上記事情から現地確認などもできない状態ですのでたいへん難しいとは思いますが、立地や建物の外観などから購入希望額を算出していただきますようよろしくお願いいたします。

以上

#### 入札要領

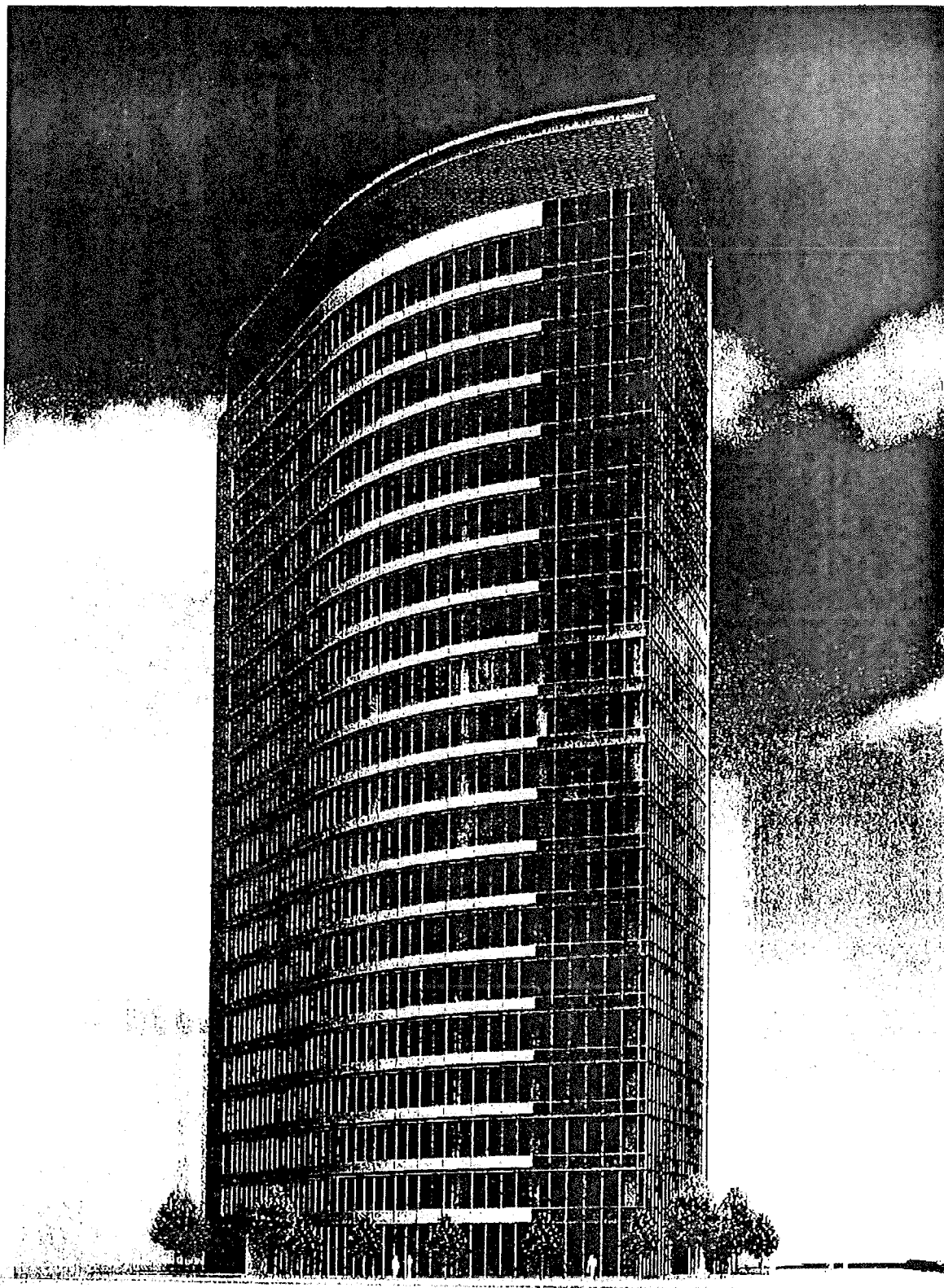
- 1 本件ビルを敷地の所有権と合わせて購入する前提で、土地建物あわせての購入希望額（総額のみで可）をご提示ください。
- 2 同封の書式には限りませんが、「このたびの入札で最高額を提示したとしても売買契約の締結が約束されないことを承知しています。」という文言を必ず付記してください。
- 3 封筒の表書きに「入札書在中」と朱書きしてください。
- 4 入札期限 平成23年8月31日  
開札期日 平成23年9月1日午後3時 当事務所にて
- 5 入札の結果については個別に通知します。最高額についてのお問い合わせには一切お答えしません。

## ■物件概要

●所	在	地	大阪市北区菅根崎新地1丁目6番4(地番)				
●主	要	用	事務所・店舗・駐車場				
●構	造	形	式	地下/鉄骨鉄筋コンクリート造、地上/鉄骨造			
●規		模	式	地下1階、地上20階、塔屋1階			
●高		さ		最高高さ/90m			
●敷	地	面	積	1,737.88㎡(約525坪):公簿 1,808.49㎡(約547坪):実測			
●延	床	面	積	18,271.89㎡(約5,527坪)			
●貸	付	面	積	11,667.53㎡(約3,529坪)			
●基	準	階	事務所床面積	2~13階/593.78㎡(約179坪)、 14~20階/600.92㎡(約181坪)			
●床	荷	重		500kg/㎡			
●天		井		グリッド式システム天井			
●天	井	高		1階(店舗)/4,000mm、 2~20階(事務所)/2,800mm			
●フ	リ	ー	アクセ	スフロア	100mm(事務所)		
●コ	ン	セ	ント	容	量	1階(店舗)/250VA/㎡、 2~20階(事務所)/60VA/㎡	
●基	準	照	度			750Lx	
●空		調				個別空調(空冷ヒートポンプパッケージエアコン)	
●空	調	ゾ	ー	ニ	ン	グ	13分割(予定)
●エ	レ	ベ	ー	タ	ー		常用17人乗り/4基、 人荷用兼非常用17人乗り/1基
●駐	車	場					51台(身障者用(平面駐車)/1台、機械式50台)

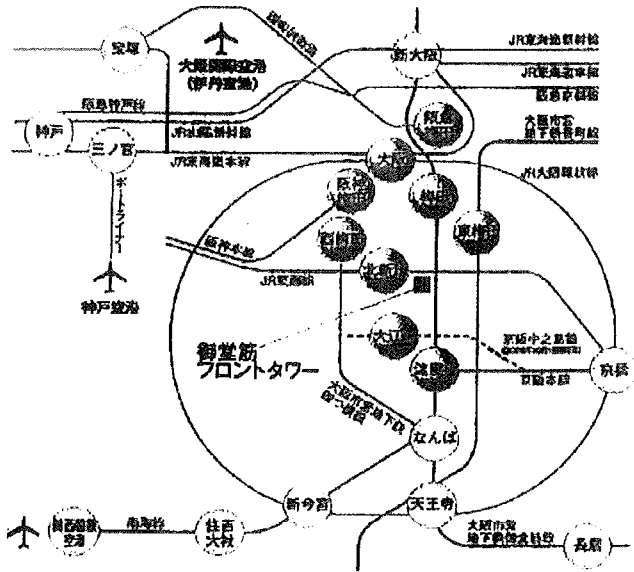


視認性に優れた地上20階建てオフィスタワー。  
大阪随一のビジネスストリート御堂筋沿いに、2010年1月誕生。



【外観イメージ図】

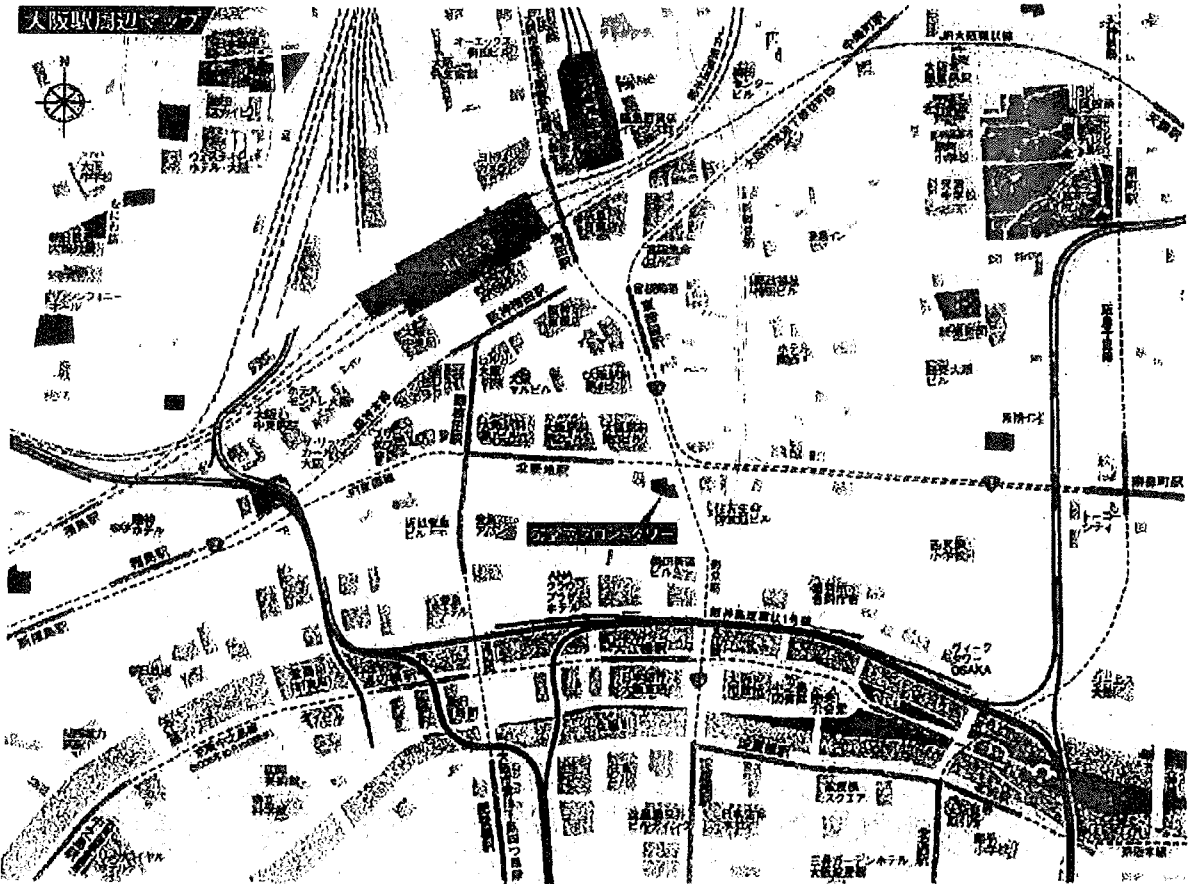
大阪中心地ならではのアクセスに優れた好立地。  
 関西エリアはもちろん、東京、地方都市、そして海外へ。



●主要駅と所要時間

<b>徒歩圏内駅</b> ●大阪市営地下鉄御堂筋線 梅田駅 徒歩約7分 ●JR各線 大阪駅 徒歩約9分 ●阪急京都・神戸・宝塚線 阪急梅田駅 徒歩約13分 ●阪神本線 阪神梅田駅 徒歩約7分 ●大阪市営地下鉄谷町線 東梅田駅 徒歩約4分 ●大阪市営地下鉄四つ橋線 西梅田駅 徒歩約7分		●JR東西線 北新地駅 徒歩約4分 ●京阪中之島線 大江橋駅 徒歩約7分 ●京阪本線・大阪市営地下鉄御堂筋線 淀屋橋駅 徒歩約8分
<b>乗換駅</b> ●JR各線・新幹線 新大阪駅 大阪府営地下鉄御堂筋線 [梅田駅] 所要時間約11分		
リムジンバス 大阪国際空港行き (伊丹空港) 大阪第一ホテル (大阪マルビル)より 梅田 (所要時間約30分) ↑約30分 料金 大人 620円	リムジンバス 関西国際空港 ポートターミナル行き 大阪全日空ホテルより 本町橋 (所要時間約60分) ↑約60分 料金 大人 1,300円	

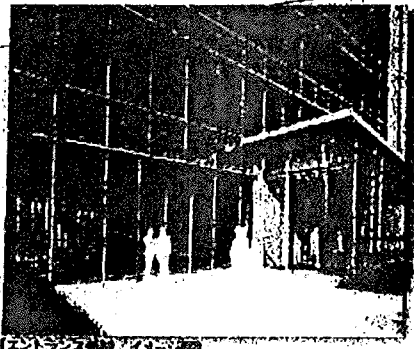
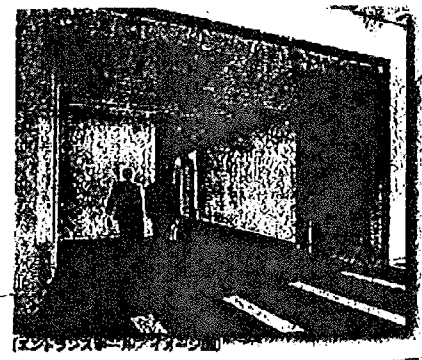
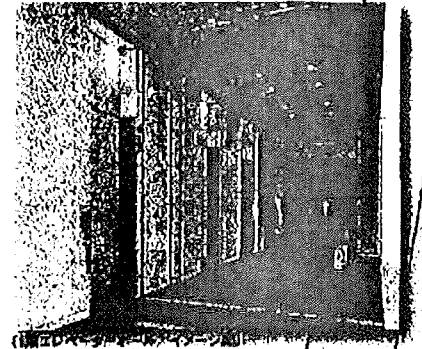
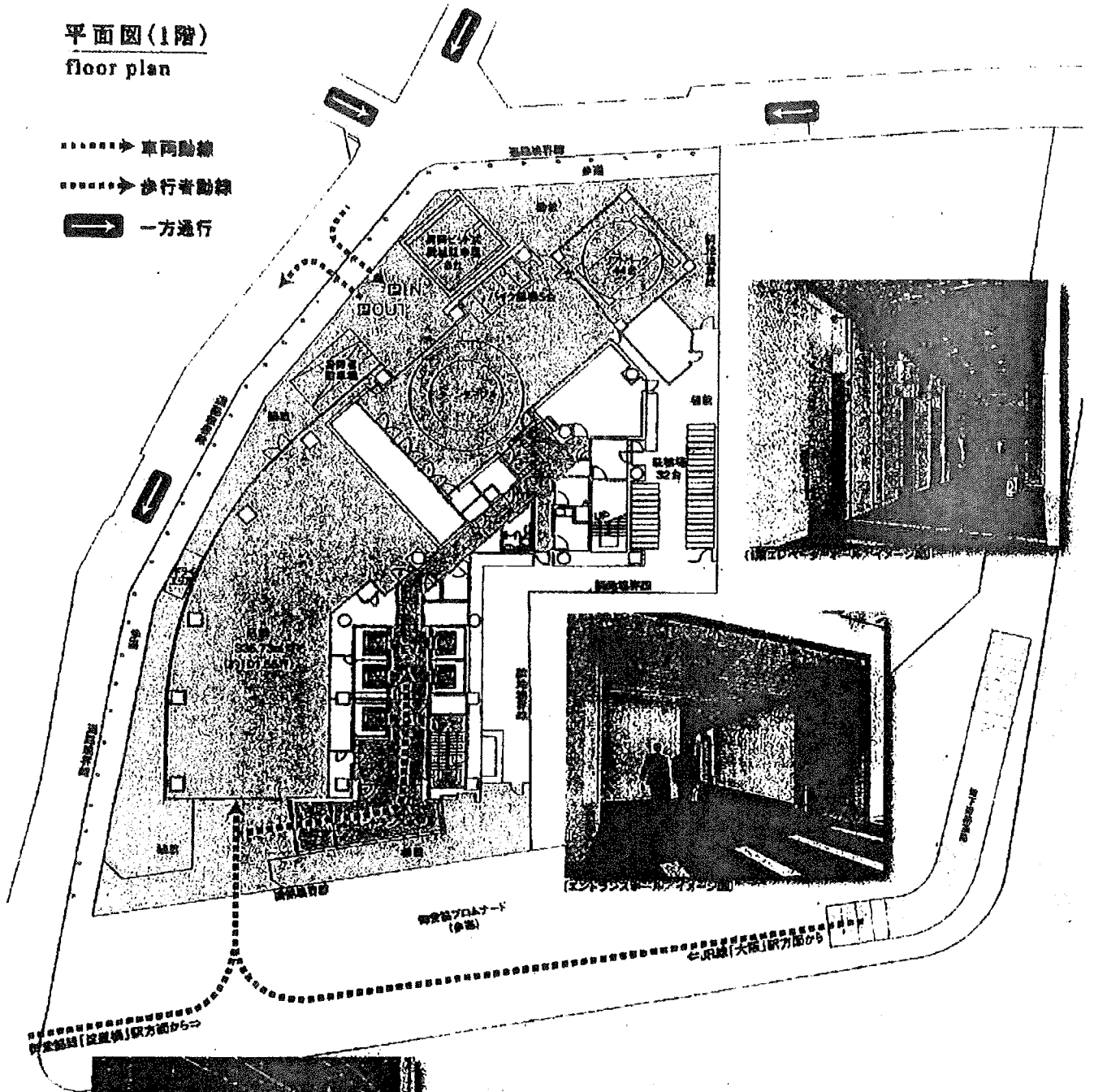
JR「大阪」駅から徒歩9分、JR東西線「北新地」駅から徒歩4分。  
 御堂筋に面したビジネス・ポテンシャルの高い立地。



平面図(1階)

floor plan

- .....> 車両動線
- .....> 歩行者動線
- ⇒ 一方通行



scale: 約1/100

(エントランスホールイメージ図)

基準階平面図(2~13階)

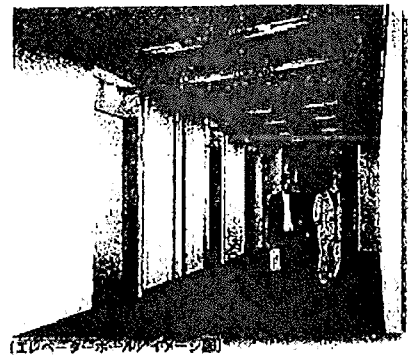
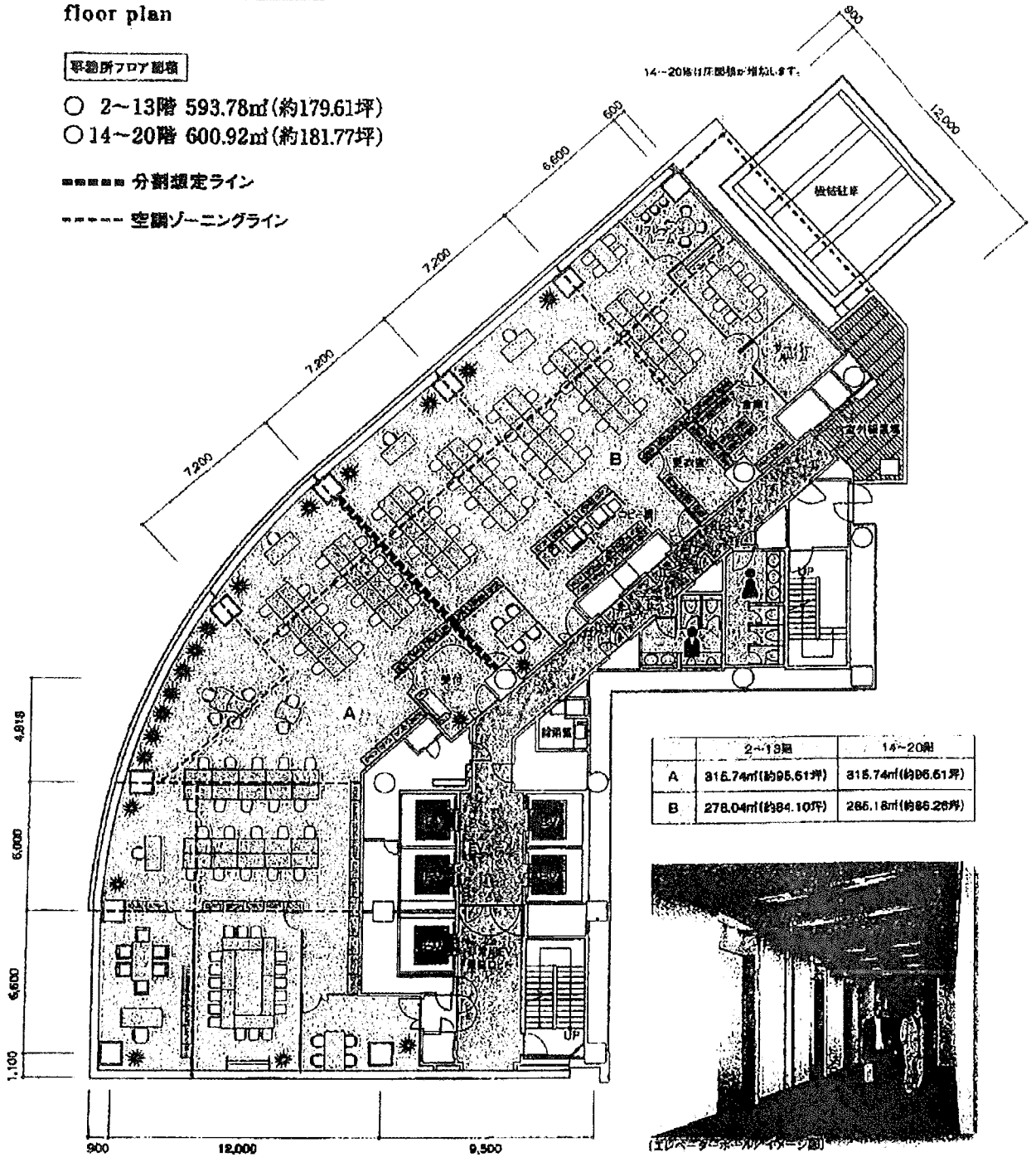
floor plan

専有フロア面積

- 2~13階 593.78㎡(約179.61坪)
- 14~20階 600.92㎡(約181.77坪)

■■■■■ 分割想定ライン

----- 空調ゾーニングライン

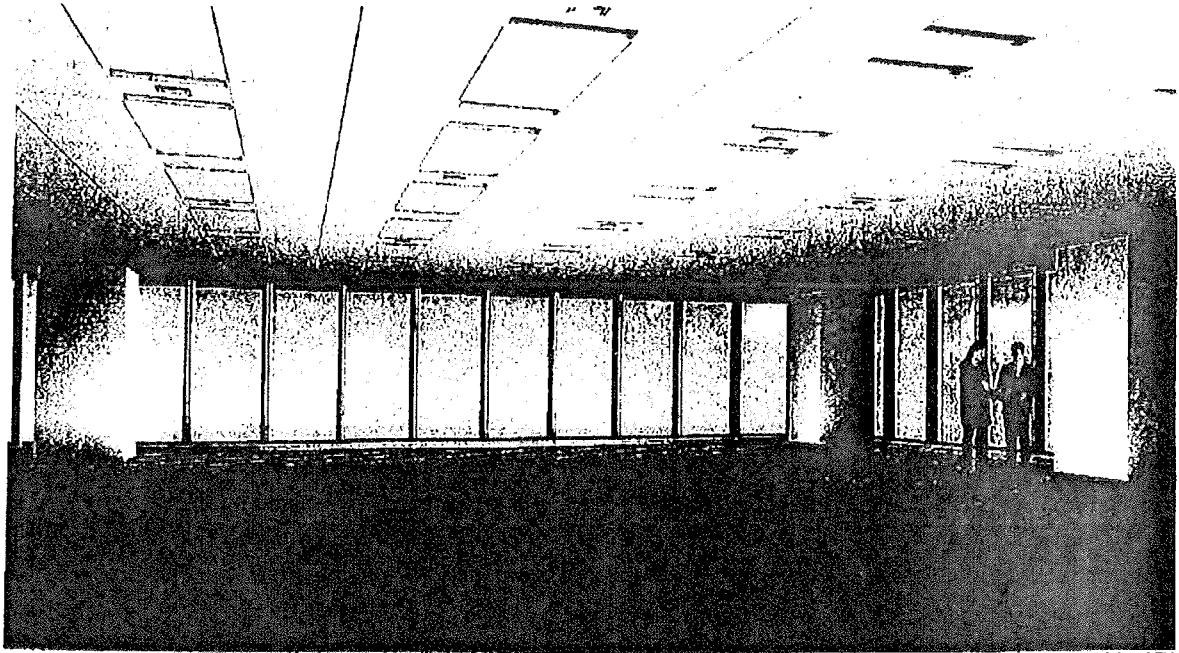


(エレベーターホールイメージ図)



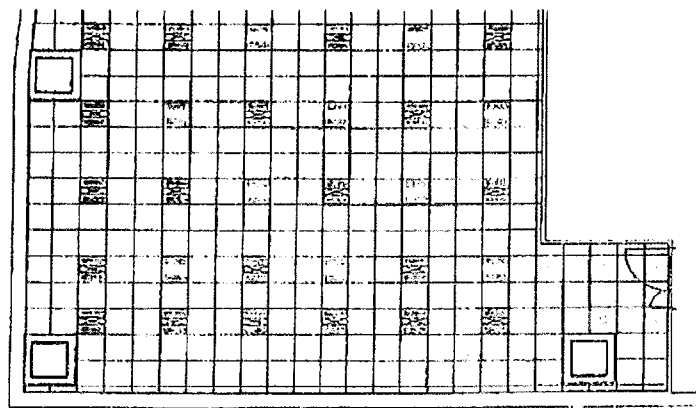
scale: 約1/250  
単位:mm

1フロア約180坪の無柱空間、天井高2,800mm。  
 グリッド天井、個別空調システムで、多彩なオフィス空間を実現。



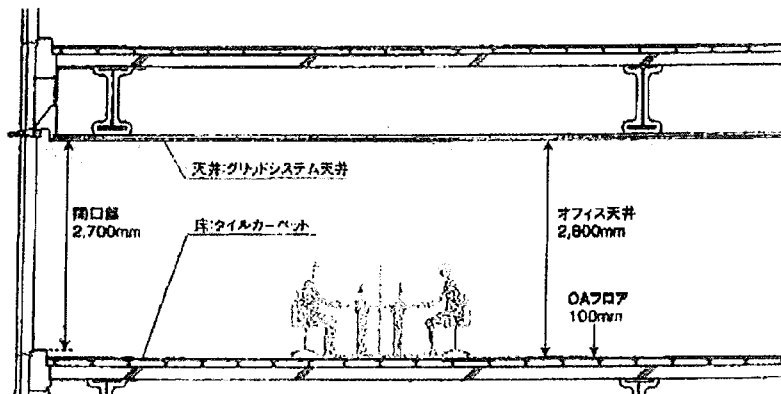
(イメージ画)

レイアウトフリーな  
 グリッドシステム天井を採用  
 600mm×600mmのグリッドシステム  
 天井を採用。3.6m×3.6mモジュール内  
 に照明・空調吹出口等の機種がユニット  
 され、間仕切りを容易に行えます。



事務室2,800mmの天井高

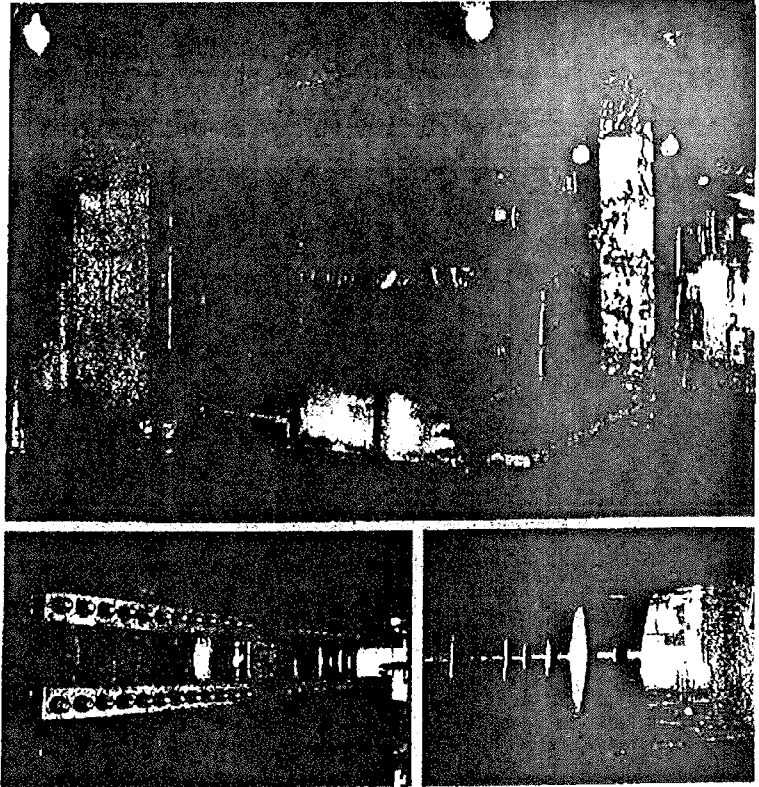
開放的なオフィス空間を提供する天井  
 高2,800mmを確保。さらに窓面を大き  
 くとった2,700mmの開口部高が、より  
 一層の明るさと伸びやかさをもたらし  
 ます。



充実の耐震性能やセキュリティ対策をはじめ、  
ビジネス環境を安全で快適にサポートする最先端機能を装備。

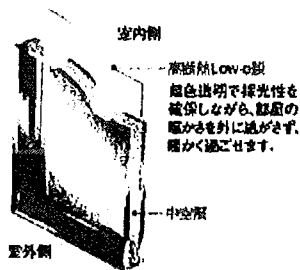
制震ダンパー

主要構造部には地震エネルギーを効果的に吸収して、建物の揺れを低減するハニカムダンパー(制振減震)を設置。国土交通大臣より構造方法等の認定を取得しており、大地震(震度6強程度)でも構造体の補修をすることなく建築物を使用でき、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られます。



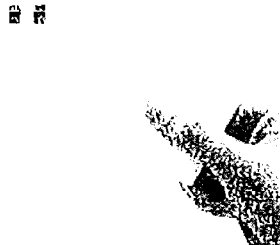
Low-e ペアガラス

外装に用いるガラスにはLow-eペアガラスを採用。優れた断熱性・遮光性により、周辺エリアの快適性を確保するとともに、冷暖房の省エネルギーにも寄与します。



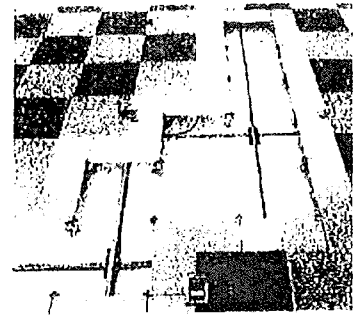
カードリーダー方式の入退室管理

事務室には、非接触式ICカードキーを利用した入退室管理システムを導入。関係者以外の侵入を防ぎ、オフィスの安全と大切なビジネス情報を守ります。



フリーアクセスフロア100mm

厚さ100mmのOAフロアを標準装備。各種機器の配線を床下で処理し、高度なIT環境を構築するとともに、オフィスレイアウトの自由度を高めます。



個別空調(空冷ヒートポンプパッケージエアコン)

床荷重500kg/m<sup>2</sup>

コンセント容量60VA/m<sup>2</sup>

基準照度750ルクス

※掲載の写真は参考写真で、実際とは異なります。



# 入札書

(平成23年8月31日締切)

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 殿

(郵送 〒100-0012 東京都千代田区日比谷公園1番3号 市政会館地階)

御堂筋フロントタワー及び底地（大阪市北区曽根崎新地一丁目6番4）を地権者の承諾など諸条件が整うのであれば以下の金額で購入したく入札いたします。なお、このたびの入札で最高額を提示したとしても売買契約の締結が約束されないことを承知しています。

金 \_\_\_\_\_ 円

平成23年 月 日

入札者 住所

名称

連絡先

平成 23 年 8 月 31 日

## 入札書

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 殿  
東京都千代田区日比谷公園 1 番 3 号 市政会館地階

入札者 住所

氏名

弊社は、弊社の投資助言業務の顧客である が御堂筋フロントタワーの建物及び底地（大阪府北区曽根崎新地一丁目 6 番 4 号）を下記条件にて購入を致したく、 本入札書を提出させていただきます。尚、このたび入札で最高額を提示したとしても売買契約の締結が約束されないことを承知しております。

### 記

#### 1. 価 額

総額 金 4,394,000,000 円（消費税別途）

#### 2. 上記価額的前提条件

(1) 上記価額は、土地と建物が共に完全所有権の状態引き渡されることを前提としています。

(2) デュー・ディリジェンス：

違法性等の再検証のため、別途指定する業者によるデュー・ディリジェンス（土壌調査・建物調査・耐震調査（IS 値）・アスベスト調査・書類調査等）及び不動産鑑定評価をさせていただきます。

なお、デュー・ディリジェンスの結果により価格が変更される可能性があります。

(3) 購入名義：

別途指定する

が購入の当事者

となります。なお、契約締結から決済までの間に、

購入

当事者の地位を譲渡させていただく場合があります。

3. その他詳細につきましては、別途協議させていただきます。

4. 本書の有効期限：平成23年9月30日

但し、弊社の顧客である  
は、これを延長致します。

に優先交渉権が与えられた場合

5. 連絡先

なお、  
関して  
資産の譲り受け先及び投資を行う主体ではありません。

は、日本国内での案件に  
本件にかかる

以上

## 崩壊 御堂筋フロントタワー

三菱地所、SPC (TMK)、鹿島建設、東銀リースがらみの御堂筋フロントタワービルに関する大洋R.E.社ホームページの暴露情報を見ながら、守秘義務もへったくれもない今時珍しい常識外れのバカ社長もいるものだ、また、それを嗜める社員が一人もないこんな会社が、バブル期を乗り越えて今まで存続して来たことが奇跡としか謂いようがない。

堀内正雄という、斜に構え、シタリ顔のバカ社長には、事実を冷静に見極め、判断・評価する能力が皆無で、法的思考回路が完全に切断しているようだ。

この、宇治のお茶屋の番頭の域を未に脱しきれない不動産屋のバカ社長の思考回路は、未確定な事実に対する身勝手な思い込みや憶測と、それを信ずることにより構成されていて、それがまるで誇り高き不動の信念とまでなっていて其れを正義とばかりに辺り一面に撒散らすのだから、殊更に始末が悪い。

確かに、三菱地所も最初にまいたコマセ（「東映会館跡地開発についてのご提案」と題する書面）がまずかった。共同事業に引き込むための誘引行為にしか過ぎないつもりだったのだろうが、TMKを釣針に仕立てコマセ漂う海に投げ込んでみたまでは良かったが、掛かった魚は狙った座布団平目ではなく、毒針を持ったオニオコゼだった。

こんな毒魚に釣針をガッポリ飲み込まれてしまっていては、針を外そうにも危なっかしくって儘ならない。

さすがの岩田合同法律事務所山根室若林茂雄先生も、いきなり訴訟に持ち込んでみても、旨そうなコマセをたっぷり撒いて魚を引っ掛けてしまったことの法的責任が裁判所にどう評価されるか皆目見当が付かないから、確たる勝算もないままに、窮余の策として民事調停の申立をして事実関係に対する法的解釈を棚上げにし、裁判所のまな板を借りてはみたものの、看守る調理台の上でますます怒って暴れまわるオニオコゼに、今度は裁判所やTMK破産管財人までもが毒針に刺され、破産手続きの進行も儘ならない様相を呈し、啞然と拱手傍観の体と謂ったところであろうか。

さあ、このオニオコゼをまな板の上でどう捌くのか、信義則違反、公序良俗違反、権利濫用等の一般条項の適用を最後の最後に期待するしか術のなさそうな、ばかばかしくも、顛末気がかりなホームページ秘密情報暴露

事件となっている。

当スパイダーマン法律事務所所属の辣腕弁護士でも、オニオコゼを得意のクモ糸で絡め取り、オープン前のスカイツリーに吊すのは、さすがにちよいと難しいから当事件は受任拒否。

鹿島建設にいたっては工事代金の回収は風前の灯。完成建物の民事留置権を主張してみたところで定期借地権を食い千切ったオニオコゼの前ではなす術もない。土地に対する商事留置権もオニオコゼに主張できないから隣地を買収してそこに建物を引っ張るしかないが、そんな費用はどこからも出ない（責任を感じて三菱地所が出す？在り得ない）。TMKは破産してしまったから、鹿島は一般の破産債権者として雀の涙の配当に甘んじるしか現状ではなさそうだ（三菱地所に貸しを作り、得意の寝技に持ち込む何時ものヤクザな手はまだ残っているか？）。

望みは、TMKの破産手続きで土地建物を一括売却し破産財団を膨らませて配当金額のUPを目論見たいところだが、破産管財人にまで毒針を刺そうとするオニオコゼに、そんなつもりは更々ないようだ。

やはり三菱地所、鹿島建設は、堀内の恐れる刺客を放ち、その首を刎ねるか、13日の金曜日ジェイソン君に頼んでオニオコゼに金の錘をつけ海に戻してもらおうしか術がないのかも知れない（ああ怖い、合掌）。

〒131-0045

東京都墨田区押上1-1-13

東京スカイツリー第2展望台上ゲイン塔

スパイダーマン法律事務所

所 長 弁護士 明治 三百代言

〒541-0041

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

代表者 代表取締役 堀内 正雄 殿

CC 予定先

三菱地所 岩田合同法律事務所山根室 TMK破産管財人 鹿島建設





〒541-0041  
 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  
 代表者 代表取締役 堀内正雄 殿

殿

**東京地方裁判所民事第21部**

〒152-8527 東京都目黒区目黒本町二丁目26番14号  
 (東京地方裁判所民事執行センター)

総合案内 03-5721-4630  
 Webインフォメーション21 <http://www3.ocn.ne.jp/~tdc21/>

債権執行書記官室 [FAX 03-5721-4738]

- 受付係 03-5721-4642
- 換価・取下係 03-5721-4742
- 配当係 03-5721-4792
- 財産開示係 03-5721-4728

担当 ( )