

## 別紙添付③

## 回 答 書

(三菱地所の反社会勢力との疑いを含む)

平成 23 年 12 月 15 日

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  
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 様  
(E メール&FAX 送付)

大阪府中央区北浜 3 丁目 1 番 2 2 号  
あいおい損保淀屋橋ビル 10 階  
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 貴職の平成 23 年 12 月 5 日付「ご連絡」文書（別紙添付①）に対し、以下のとおり回答致します。

1. 貴職は、弊社の本件建物の無償譲渡請求が権利濫用であると主張されておりますが、かかる主張は御堂筋フロントタワーの開発事業に関する経過を理解していないことを如実に物語っております。
  - (1) そもそも、SPC (TMK) を活用した賃貸オフィスビル開発は、平成 19 年 11 月「東映会館跡地開発のご提案」として三菱地所が弊社に持ちかけてきた案件であり、SPC (TMK) は形式的なもので実質上の事業主体は三菱地所が行っていたものである。これを裏付ける多数の証拠資料（通信文、録音テープ、契約書等）が存在する。
  - (2) 三菱地所は、当初、優先出資以外の事業資金は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資金調達を行うとしながら、実際のメガバンク本店

不動産ファイナンス部との借入れ交渉においては、三菱地所の木村社長（当時）は弊社と平成19年4月2日調印の基本合意書に違反し、弊社が受け取る借地保証金を弊社が承認した保証金返還請求権設定登記以外にも基本合意書に反して担保に入れること、SPC（TMK）が銀行に対し期限の利益を失ったときは、SPC（TMK）に賃料不払いがあっても弊社は保証金から控除することも認められず全額銀行に返還すること、工事代金が増加したときは追加出資の義務を負うこと、又、驚愕することに、SPC（TMK）が銀行や地主等に対し少しでも契約違反があった時は、違反者本人のSPC（TMK）より定期借地権設定契約書は一方向的に地主に契約解除を通知する等の条件を弊社に無断で受け入れていた（詳細は別紙添付②メガバンクが証券会社経由で送付して来た世界にも例を見ない（弊社グループ談）驚愕すべき「定期借地権設定契約書に関わる覚書」ご参照）。のみならず、三菱地所はメガバンクに対し、これら条件は弊社も了解していると虚偽の報告をして交渉を行っていた。メガバンクはこの三菱地所の嘘を信じ、平成19年7月に、アレンジャーを通じて、ローン正式承認と受け取れる承諾書を弊社にEメールして来た。弊社はこれを信じ定期借地権設定契約に翌月8月3日に調印した。

（3）三菱地所は、弊社が上記条件を拒絶すればメガバンクからの借入れができなくなることを、つまり、事業資金の調達ができないことを分かっていたながら、これを秘して弊社に1回目の定期借地権設定契約（平成19年7月31日付）を締結させ、その後、第1回目のSPC（TMK）への優先出資をさせ、かつ、約1年後、鹿島建設に建物の建設着工を指示した。弊社は着工の約1ヵ月前に、今後ビル賃料は益々下がるから着工を反対したが、51%のマジョリティと特定資産管理処分受託者の権限で、弊社を強引に承諾させ真意不明の1億5千万円（VEによる減額を含む）の工事費を当初の契約金額に増額までして着工した。

（4）弊社がメガバンクの理不尽極まる非常識な条件（弊社の知らぬ間に三菱地所

も勝手に承認していた)を拒絶したため同銀行からの借入れができなくなるや、弊社のグループよりのメガバンクより低い実質金利の良い借入れ斡旋も拒絶し、資金手当ての目途も立たないのに鹿島建設に着工延期を求めることもなく、弊社に対し、基本合意書や定期借地権設定契約書に違反して強圧的な姿勢で賃料の約半額以下(固定資産税を除く)の減額や大幅増資を一方的に要求してきた。弊社は当然これを拒絶。(三菱地所は故意にSPC(TMK)を行詰らせ二束三文で買取る魂胆であったと今振り返れば推測出来る。)

(5) その後、三菱地所は、円満な解決を図りたいとの意向を表面上は示すものの、弊社からの再三の要求にもかかわらず具体的な内容を伴った提案もなく、2回目の延期した保証金の支払期限を再び違約したにもかかわらず、担当役員も面談を拒否し逃げてしまい、これに対して何らの連絡もないためやむを得ず支払い義務のある保証金の半額足らずをSPC(TMK)の銀行預金残高より差し押さえたものである。

預金差押え後も、弊社からの担当代表者への再三の面談要請も拒否し、三菱地所からは事業解決の具体的な提案もないため、又保証金以外の土地賃料や遅延金利等の弊社への未払い額が毎月増加し、これ以上三菱地所との事業を継続することはできないと判断し借地契約の解除に踏み切ったのである。

(6) 以上のとおりであるから、定期借地権設定契約の解除が権利濫用になるはずもなく、契約解除になった以上、建物を撤去して土地を明け渡すのは借地人であるSPC(TMK)の義務であることは定期借地権設定契約書により言うまでもない。

2. 弊社としては、建物収去土地明け渡しの判決を得て取り壊したうえ、撤去費用を破産財団に請求することになるが、破産財団にそのような資産がないことは承知しているので、代替措置として、定期借地権設定契約書に基き建物の無償譲渡を要求しているものである。三菱地所には契約の違反により弊社が被った多額の損害金は別途請求する。

弊社の無償譲渡請求もまた権利濫用というのであれば、速やかに建物の収去を履行されたい。

3. 弊社としては、所有地の上に建物が放置されることは望んでおらず、早期に解決ができることに越したことはないと考えておりますが、現在の事態に至る原因を作ったのは三菱地所であり、同社の思惑どおりに進まなくなれば弊社を恫喝し、言うことを聞かせようとしたり、三菱地所以外には考えられない事件屋まがいの者を使って弊社に対する誹謗、中傷、脅迫まがいの行為を繰り返して来たことはまぎれもない事実である。三菱地所は自社のホームページを使い立派な行動憲章を社会に発表している。この社会的責任上からも、会社の名誉信用の為に、今迄の恥ずべき不法行為・詐欺行為の疑いの強い悪質な行為を速やかに反省され、日本を代表する不動産会社の雄らしく王道を進まれることを日本の信用の為に世界に示して頂きたい。

したがって、当初は一担当者が犯した本問題を解決するには三菱地所の弊社に対する謝罪が絶対条件です。2年程以前より再三申し上げているとおり、これがない限り、どのような話し合いにも応ずるつもりはありません。

もし三菱地所が謝罪出来ない内部事情がおありなら、契約書に反して弊社に与えた損害を完全に100%賠償され、この定期借地権設定契約書を継承される方法もあります。今迄の態度を改められる誠意ある内容であれば、柔軟に対応させて頂くこともやぶさかではありません。(宇治市に対する本土地の条件付寄付は、既に不可能になったと承諾を得てあります。別の方法を考えます。)

4. 鹿島建設に対しては、国土交通省発表通り鹿島のKOパネル手抜き工事による当ビル売却不成立(弊社が買取る見込みであった)による損害等を計算すれば、既にSPC(TMK)は鹿島建設には債務は存在しないと信じます。逆に約10億円の債権をSPC(TMK)は鹿島に有しているようです。又、貴職は鹿島建設の言っている支払遅れの約2億円余の金利も未払い工事残代金に上乘せしていますが、鹿島建設とSPC(TMK)との工事発注契約により、完成遅れの違

約金利が約3億数千万円SPC（TMK）は明確に鹿島建設より徴収出来ます。  
これ一つ見ても、貴職は三菱地所や鹿島建設を不当に擁護しようとしており、管  
財人の義務に違反しています。

尚、お申し入れの貴職とのご面談は、三菱地所や鹿島建設のメッセージボー  
イ如き貴職だけでは無意味であり、三菱地所と鹿島建設が同行されるなら検討し  
ます。

5. 以上、貴職の「ご連絡」に対する回答とさせていただきます。

追加事項 貴職の直接ご関与されている問題ではないかと思いますが、本回答書  
上記3. 第4行目の「事件屋まがいの者を使って」との文脈通り、三菱地所は  
反社会勢力如きの一部と昵懇な感じがしてなりません。別紙添付③をご覧下  
さい。これも弊社との契約書に反し、反社会勢力？と三菱地所は東京中心部にお  
いて共同開発を行っていました。伊藤代表取締役の文面によれば、反社会勢力？  
とは確認出来なかったとうそぶいていますが、知らないなどということはありません。  
この相手は超有名な人物であり、最近他界されたと聞いています。三  
菱地所はこの人物から土地を高値で買い、残ったマンションを今度は当時の相  
場より超安価で売却して援助しているように思われます。平成22年1～3月  
頃、三菱地所法務室長駒田氏は、当時堀内と本件トラブルで毎週のごとく駒田  
氏と面談の中で、上述の相手の資金繰りより真正な等価交換事業とならずく  
ずれ事業で当初の方向と変わったと資金援助したことを当時認めていました。  
現在迄三菱地所が行ってきた弊社に対する商行為は、現状ではいずれ司法によ  
って解明される時期が来る恐れがあると危惧します。

本書の内容は全て事実であると弊社は自信を持ってお伝えします。万一貴職が三菱地  
所やSPC（TMK）見上氏とご相談され事実と異なる記述が本書にあれば、証拠  
書類を添えて本年中にご指摘下さい。弊社で調査の結果、万一ご指摘が正しければ

謝罪して訂正致します。

草々

cc：三菱地所株式会社

代表取締役	取締役会長	木村	恵司	様
代表取締役	取締役社長	杉山	博孝	様
代表取締役	副社長執行役員	飯塚	延幸	様
代表取締役	専務執行役員	檀野	博	様
代表取締役	専務執行役員	河野	雅明	様
代表取締役	専務執行役員	伊藤	裕慶	様
代表取締役	専務執行役員	柳澤	裕	様

東銀リース株式会社

代表取締役会長	中西	泰比古	様
代表取締役社長	佐野	三郎	様
金融サービス部長	浅田	博	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

代表取締役社長	中村	満義	様	(FAX送信)
専務執行役員	関西支店長	木戸	徹	様
御堂筋フロントタワー工事事務所	所長	茅野	毅	様

関係者一同