

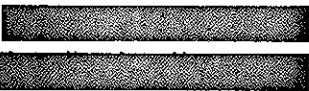
別紙添付①

都事第09026号

2009年11月26日

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 殿

CHEN, KATO & PARTNERS PTE LTD



三菱地所株式会社

代表取締役 専務執行役員 伊藤 裕慶



御堂筋フロントタワーの件

拝啓

時下益々御清栄の事とお慶び申し上げます。

さて、2009年11月10日の大洋リアルエステート株式会社（以下「大洋社」）様と弊社と
のご面談時に、弊社から提案する事といたしました御堂筋共同ビル開発特定目的会社（以
下「TMK」）からの御堂筋フロントタワー（以下「本建物」という。）の売却、又はTM
Kの優先出資譲渡について、下記の通りご提案いたしますので、ご検討の程お願い申し上
げます。

敬具

記

1. 基本的な考え方

- TMKから、大洋社様又は CHEN, KATO & PARTNERS PTE LTD 様（以下、二社の
何れか、又は二社を「大洋社様等」という。）、もしくは弊社への本建物の売却（以下第
2項）、又は一方の事業者から他方の事業者への優先出資の譲渡（以下第3項）を提案
いたします。
- 大洋社様等による本建物又は優先出資の取得と、弊社による本建物又は優先出資の取得
のいずれの場合も同じ条件といたします。
- いずれの場合の条件も、本建物の売却、又は優先出資の譲渡時に、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の保有現金・負債ともにゼロとなるこ
とを前提として算出した条件とします。
- 尚、現在本建物について具体的なテナント候補はありませんので、テナント候補のない
前提でのご検討となります。

 三菱地所株式会社

〒100-8133
東京都千代田区大手町一丁目6番1号
大手町ビル

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。）

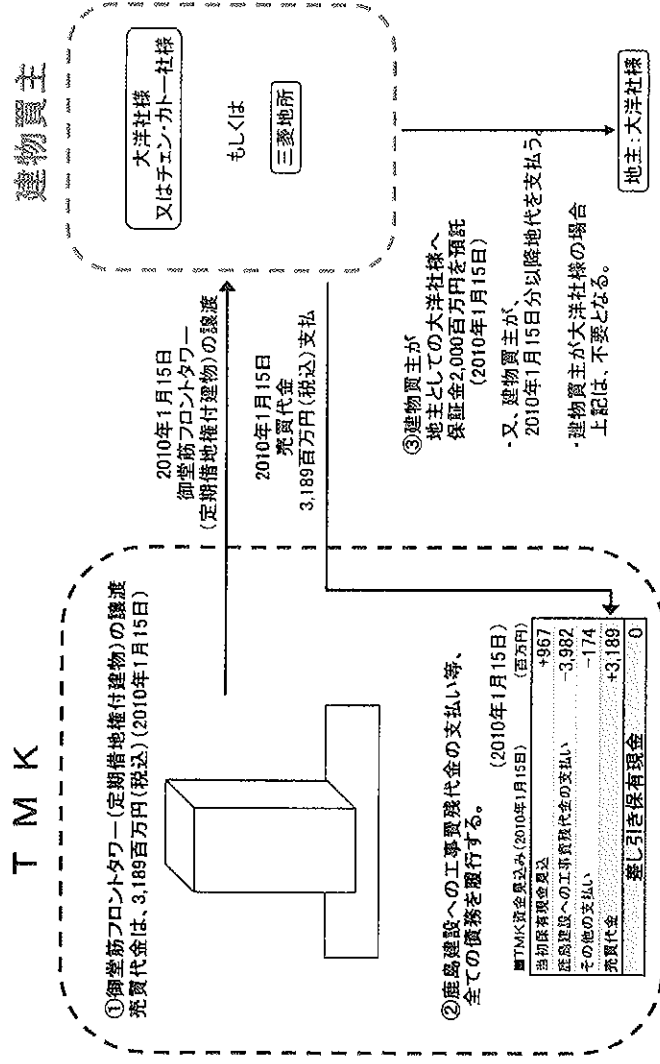
4. 本書面の提案内容の実施は、弊社は別途機関決定が必要となります。従いまして本書面により弊社が上記提案の実施を約束するものではない事を予めご了解賜りたくお願い申し上げます。

以 上

【添付資料①】

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(又はチェン・カトー社様)、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。



(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、ローカル管理コスト、追加工事費、TMK清算関連費用、予備費に実際の金額との差が生じる事、及び還付消費税が及びますので、実際にはゼロとなりません。これら差額は、TMK清算関係費用、予備費に実際の金額と差が生じる事、及び還付消費税が及びますので、実際にはゼロとなりません。これら差額は、TMK清算関係費用、予備費に実際の金額と差が生じる事、及び還付消費税が及びますので、実際にはゼロとなりません。
- 御堂筋フロントタワーの施工・取壊に使用される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課税される事を避ける前提となります。
- 上記記載以外の詳細条件(売買代金支払い等、及び保証金預託の実行を確保するための措置等)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。

■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

2009年10月末時点現金	967百万円
2009/12月分～2010/1/14分地代	754百万円
ローカル管理コスト※1	-27百万円
三菱地所借出金(2010年1月予定分)	-16百万円
	255百万円
①	967百万円

②鹿島建設への工事費残代金支払い

工事費残代金	3,982百万円
消費税	3,792百万円
	190百万円
②	3,982百万円

③その他の支払い※2

設計監理業務残額	28百万円
特定資産管理処分業務残額	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
予備費	5百万円
TMK清算関連費用	10百万円
消費税	8百万円
	8百万円
③	174百万円

売買代金(税込) ②+③-①

3,982百万円	+174百万円	-967百万円
3,189百万円		

(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	253百万円
取崩消費税	152百万円

※1ローカル管理コストは、想定額(TMK事務委託手数料4百万円、監査報酬1百万円、私設取扱業務1百万円、弁護士費用5百万円、予備2百万円)を算込み、これに消費税を算出した額)です。実際とは差が生じます。

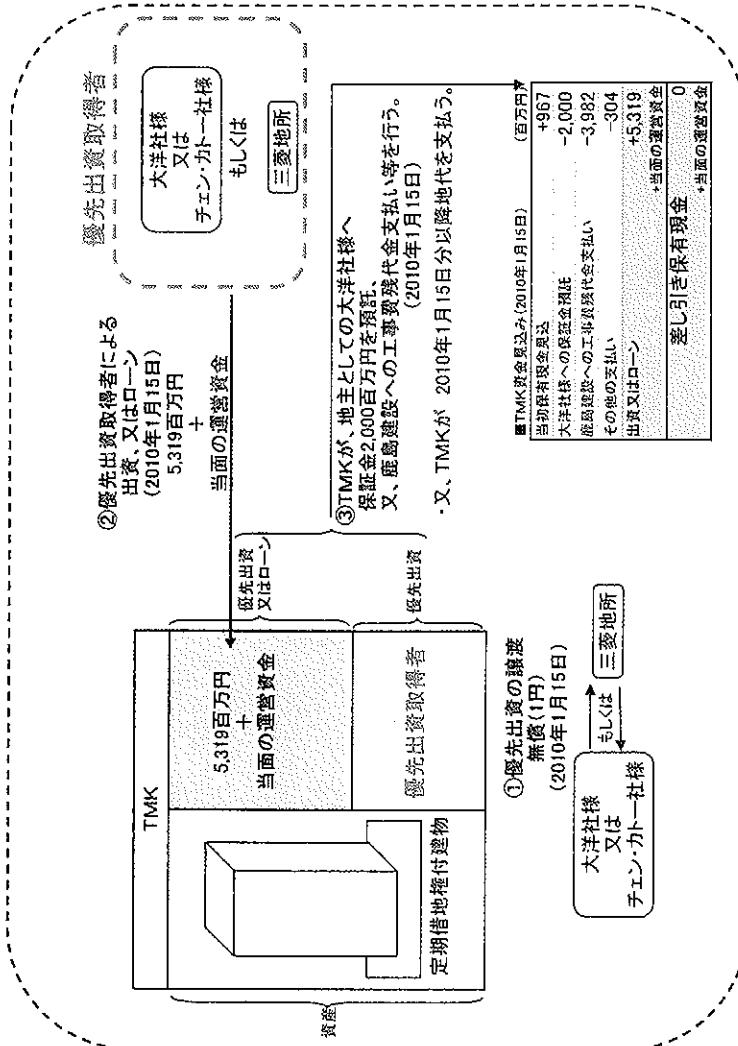
※2追加工事費、TMK清算関連費用、及び予備費は想定額です。実際とは差が生じます。

※3還付消費税は、TMK清算時に現金財産として分配される予定で、仮払消費税は、2009年9月28日に提出した東領り一六作成の2010年1月末時点の武信対照表の金額を採用しているため、実際とは差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大洋社様又はチェン・カトー社様、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。



(上記の補定)
 ①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、登録免許料に実費が生じる事、及び借付資産税がおりますので、実際にはゼロとなりません。
 ②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。
 ③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ための措置等)は、大洋社様と三菱地所の協議と合意により決定するものとします。

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

内	2009年10月末時点預金	967百万円
外	2009/12月分～2010/1/14分地代	754百万円
	ピークル管理コスト※1	-27百万円
	三菱地所優先出資(2010年1月予定分)	-10百万円
		255百万円

②大洋社様への保証金の預託

③鹿島建設への工事費残代金支払い

工事費残代金	2,000百万円
消費税	3,982百万円
	190百万円

④その他の支払い※2

設計監理業務費残額	304百万円
特定資産管理処分業務費残額	28百万円
リーシングマネジメント業務費	91百万円
追加工事費	17百万円
TMK清算関連費用	15百万円
予備費	5百万円
不動産取得税	10百万円
登録免許料	118百万円
消費税	12百万円
	8百万円

TMKの必要資金 5,319百万円 (②+③+④-①)

⑤当面の運営資金

御座筋フロントタワーのリーシングが進み異字稼働するまでの間に必要となる建物保有コスト、管理、運営費、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。

※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、委託報酬1百万円、私算取扱業務5百万円、弁済士費用5百万円、予備2百万円)を見込み、これに消費税を附加した額)です。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、登録免許料は想定額です。実際とは差異が生じます。