

別紙添付②

甲第 32 号証

2006/11/17

大洋リアルエステート株式会社
堀内 特別顧問

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

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した。

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させていただきたく、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は合同会社（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. 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する事となります。

以上