

別紙添付④

甲第 36 号証



〒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



FAX

送信先: 大洋リアルエステート
発信元: 三菱地所 総務
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: 06-6225-0671 送付枚数: 4枚 (表紙を含む)
電話番号: 日付: 2006年12月6日

大阪京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。

2006/12/6

大洋リアルエステート株式会社 御中

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

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前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。

開約締結後、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. 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、貴社の承認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、貴社の承認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

↓・・・最速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、業務分組（プロジェクトマネジメント、PM、AM等）確認等）

↓・・・最速1ヶ月目安（この間にSPCを設立）

③土地賃貸借契約の締結

* 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

・収支目録見について(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
収入			
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)
建物圖部費等	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。

金利差引/復利益

△ 522

85

償却: 222 百万円

償却復利益

△ 522

△ 137