

別紙添付⑤-1

基本合意書

(「(仮) 御堂筋共同ビル計画」)

大洋リアルエステート株式会社（以下「甲」という。）及び三菱地所株式会社（以下「乙」といい、甲とあわせて「当事者」という。）は、別紙1記載の土地（以下「本件土地」という。）及び別紙2記載の建築予定の建物（以下「本件建築予定建物」といい、本件土地とあわせて「本件不動産」という。）に関する事業について、以下のとおりの基本合意書（以下「本合意書」という。）を締結する。

第1条（目的）

甲及び乙は、第2条に定義する本件事業を推進するため、その基本的なスキーム、遂行方法及び役割分担等について、以下のとおり合意する。

第2条（事業内容、役割等）

1. 甲及び乙は、甲、乙及び甲乙組成による資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含む。）に基づく特定目的会社（以下「TMK」という。）が本合意書に基づき行う事業（以下「本件事業」という。）は、大要、以下のとおりであることを確認する。
 - (1) 本件事業は、TMKが、甲所有の本件土地の定期借地権を取得し、TMKが本件土地上に本件建築予定建物を建築し、主にオフィス賃貸事業を行うことを目的とする。
 - (2) 甲及び乙は、TMKが本件事業を遂行するための資金を自ら発行する優先出資（以下「本優先出資」という。）、特定社債及び金融機関からの借入れにより調達することを確認する。本優先出資については、甲及び乙が、それぞれ49対51の割合で取得するものとし、その他の資金調達については甲乙合意の上その詳細を決定する。尚、TMKが発行する特定出資は、甲、乙共に取得しない。
 - (3) 甲及び乙は、TMKが甲又は乙より何ら影響力をうけず、独立した法人である事を確認する。
 - (4) 甲及び乙は、本件建築予定建物の概要が添付図面のとおりにあること、本件土地の測量又は設計業務の進捗により変更がありうることを確認する。
2. 甲及び乙は、本件事業における甲及び乙の役割等が、大要、以下のとおりであることを確認する。
 - (1) 甲は、TMKとの間で、本件土地に関し、本合意書第4条に定める内容の期間50年の一般定期借地権設定契約を締結し、本件土地をTMKに賃貸する。

- (2) 本件土地に関する甲が別途 2007 年 3 月 20 日付で乙に提出した図面（以下「従前建物図面等」という。）記載の地中障害物並びに土壤汚染の除去等の措置及び関係行政機関の指示に従った本件土地の御堂筋沿いの歩道並びに「御堂筋ギャラリー」の原状回復については、TMK が、本件建築予定建物の建築に必要な範囲で、TMK の費用負担によりこれを行う。
 - (3) 甲は本件土地を現状有姿で TMK に賃貸する。本件土地の瑕疵（従前建物図面等記載の地中障害物以外の本件事業に影響のある地中障害物等）についても、甲は一切の責任を負わない。但し、本件土地において、本件事業に大きな影響を与える隠れたる瑕疵が発見され、本件事業の実現が困難と TMK 又は乙が合理的に判断した場合、TMK 及び乙は本件事業を中止でき、甲又は乙は、両者間の第 1 項第 (1) 号及び第 4 条に定める定期借地権設定契約を解約することができることを承諾し、この場合、甲、TMK、及び乙は何れも損害賠償責任を負担しない。
 - (4) 乙は、TMK との間で、本件事業に関し、甲の承諾を得て特定資産管理処分委託契約及び開発業務委託契約（請負を含む。）を締結し、これに基づく業務を受託する。
 - (5) 乙は、甲及び TMK の承諾を得た上で、前号に基づき受託した特定資産管理処分業務の一部（ビル管理業務等）を乙が指定する第三者に再委託することができるが、この場合においても乙は特定資産管理処分業務についての責任を負う。また、乙は、甲及び TMK の承諾を得た上で、前号に基づき締結した開発業務委託契約に基づく受託者（請負人）の地位を乙が指定する第三者に譲渡することができる。
3. 甲及び乙は、本件事業に関する各業務の発注を、大要、以下のとおり行うことを確認する。
- (1) 乙は、原則として、開発業務受託者として、本件建築予定建物の建築につき、同一の設計図書を提示して、複数の大手総合建設業者（但し、甲の申し出に基づき、本件土地の従前の建築物請負業者であるため、適正に開発費用を低減させることができない可能性がある清水建設株式会社を除く。）をして見積りを提示させ、発注業者を選定する（見積合わせ）ものとし、TMK をして、主建築工事発注先を選任させる。乙は、主建築工事発注先の選定及び発注金額については甲と十分に協議の上、その事前の承諾を得る。但し、発注業者の選定においては、乙は指値特命の方法も検討する。
 - (2) 乙は、甲の要望により、前号の協議に基づき、TMK をして主建築工事発注業者を主幹事とする共同企業体（以下「JV」という。）に建築工事を発注させること、及び当該 JV に 25% の割合で株式会社鴻池組を参加させることとする。但し、株式会社鴻池組の施工水準及び法令順守等が本件事業の遂行にとって適切でない場合等合理的な理由がある場合を除く。
 - (3) 甲及び乙は、TMK をして、本件建築予定建物の設計監理業務を株式会社三菱地所設計に発注させること、アセットマネジメント業務、プロパティマネジメント業務及

びリーシングマネジメント業務を乙又は乙の関係会社（企業内容等の開示に関する内閣府令（昭和48年大令第5号。その後の改正を含む。以下同じ。）第1条第27号の3に定義される会社をいう。以下同じ。）に委託させることを確認する。但し、その報酬及び費用の水準が一般的な同業他者と異なる場合に限定される。

- (4) 本件事業に関する費用は、以下の金額を目標予算とし、本合意書締結後に、甲乙協議の上、速やかに実行予算を作成し、着工までに決定することとする。

建築工事費用 金 5,146,000 千円（建物延床㎡当たり金 273,738 円）

設計監理費用 金 206,000 千円（対建築工事費金 4.0%）

アセットマネジメント費用 対竣工後賃料収入 1.5%

プロパティマネジメント費用 対竣工後賃料収入 1.5%

リーシングマネジメント費用 金 50,000 千円

- (5) 甲は、本条第1項(2)号、第2項(4)号及び第(5)号並びに第3項(1)号に定める甲の同意又は承諾については、乙と誠実な協議を重ね、かつ乙の主張に客観的な合理性が認められる場合には、拒否又は留保しないものとする。

第3条（本件不動産の売却等）

1. 甲及び乙は、双方合意した場合には、TMK をして、本件建築予定建物（本件土地に対する定期借地権付）を、本件建築予定建物の竣工後に売却させる。但し、売却条件、売却時期等の詳細については、甲乙合意の上決定するものとする。
2. 前項の売却については、甲、シンガポール国法人 CHEN, KATO&PARTNERS PTE. LTD.（以下「甲関係先」という。）、乙、ジャパンリアルエステイト投資法人、株式会社三菱地所投資顧問及び同社がアセットマネジメント業務を受託する不動産ファンド（以下、後3者を「乙関係先」という。）が、同等に優先交渉権を有するものとする。優先交渉権者が2社以上となる場合、TMK にとって最も有利となる条件に同意した者に売却するものとする。TMK が本件建築予定建物を譲渡する場合で、かかる優先交渉権を有する甲、甲関係先、乙又は乙関係先によって当該優先交渉権が行使されない場合又は不奏効となった場合には、甲及び乙の承諾を得た上で、TMK は本件建築予定建物を第三者に譲渡することができる。但し、いずれの場合においても、かかる譲渡先が反社会的勢力、違法行為又は犯罪行為を行う者、公序良俗に反する者その他のこれらに準じる者（以下「否認先」という。）である等正当な理由がない限り承諾されるものとする。
3. 甲及び乙は、双方合意した場合には、本優先出資を、一括して第三者に売却することができる。但し、売却条件、売却時期等の詳細については、甲乙合意の上決定するものとする。
4. 甲は、自己又は甲関係先をして、乙の承諾を得ることなく、甲関係先又は甲に対し、甲又は甲関係先の有する本優先出資を譲渡し又は譲渡させることができる。また、

乙は、自己又は乙関係先をして、甲の承諾を得ることなく、乙関係先又は乙に対し、乙又は乙関係先の有する本優先出資を譲渡し又は譲渡させることができる。

5. 甲又は甲関係先が甲又は甲関係先の有する本優先出資を譲渡する場合、乙又は乙関係先が優先交渉権を有するものとし、当該優先交渉権が行使されない場合又は不奏効となった場合には、乙及び乙関係先（当該時点で優先出資社員である場合に限る。）の承諾を得た上で、甲は、自己又は甲関係先が有する本優先出資を第三者に譲渡し又は譲渡させることができる。また、乙又は乙関係先が乙又は乙関係先の有する本優先出資を譲渡する場合、甲又は甲関係先が優先交渉権を有するものとし、当該優先交渉権が行使されない場合又は不奏効となった場合には、甲又は甲関係先（当該時点で優先出資社員である場合に限る。）の承諾を得た上で、乙は、自己又は乙関係先が有する本優先出資を第三者に譲渡し又は譲渡させることができる。但し、いずれの場合においても、かかる譲渡先が否認先である等正当な理由がない限り承諾されるものとする。本項に規定する優先交渉権は、甲から甲関係先に対する第1回目の譲渡及び乙から乙関係先に対する第1回目の譲渡並びに第1回目の譲渡における譲受人が第1回目の譲渡における譲渡人に再譲渡する場合については適用されないものとする。
6. 甲が本件土地の所有権（底地権）（以下「本件土地所有権（底地権）」という。）を甲関係先以外に譲渡する場合において、乙、乙関係先及びTMKが優先交渉権を有するものとし、当該優先交渉権が行使されない場合又は不奏効となった場合には、乙、乙関係先（当該時点で優先出資社員である場合に限る。）及びTMKの承諾を得た上で、甲は本件土地所有権（底地権）を第三者に譲渡することができるものとする。但し、かかる譲渡先が否認先である場合を除き承諾されるものとする。
7. 前4項において、本優先出資又は本件土地所有権（底地権）が譲渡される場合、当該譲渡先には、本合意書における地位も承継させるものとする。
8. 第2項、第3項、第5項及び第6項において、第三者に本件建築予定建物、本優先出資又は本件土地所有権（底地権）が譲渡される場合で、当該譲渡先が否認先であると関係当事者により合理的に認められる場合には、本件建築予定建物、本優先出資又は本件土地所有権（底地権）を譲渡することができないものとする。
9. 甲が否認先、否認先の親会社若しくは子会社その他の関係会社となり若しくは関係を持ち、又は甲の取締役若しくは監査役その他の役員若しくは株主が否認先若しくはその関係会社となり若しくはなるものと合理的に認められる場合、乙は甲に対してかかる事態を治癒する旨催告するものとする。甲が合理的な期間内にかかる治癒を行わない場合には、甲は、自己又は甲関係先が有する本優先出資又は本件土地所有権（底地権）をTMK、乙又は乙関係先に対し合理的な市場価格において売却するものとし、TMK、乙又は乙関係先はこれらを当該市場価格で買い取り、本合意書の甲の地位もあわせて承継するものとする。

10. 乙が否認先、否認先の親会社若しくは子会社その他の関係会社となり若しくは関係を持ち、又は乙の取締役若しくは監査役その他の役員若しくは乙の発行済株式総数の5%以上を保有する株主(名義の如何を問わない)が否認先若しくはその関係会社となり若しくはなるものと合理的に認められる場合、甲は乙に対してかかる事態を治癒する旨催告するものとする。乙が合理的な期間内にかかる治癒を行わない場合には、乙は、自己又は乙関係先が有する本優先出資又は本件土地所有権(底地権)をTMK、甲又は甲関係先に対し合理的な市場価格において売却するものとし、TMK、甲又は甲関係先はこれらを当該市場価格で買い取り、本合意書の乙の地位もあわせて承継するものとする。
11. 本件建築予定建物及び本優先出資の譲渡については、本件土地の所有者の書面による承諾を要するものとする。但し、かかる譲渡先が否認先である等正当な理由がない限り承諾されるものとする。
12. 第5項及び第6項が定める優先交渉権の行使は以下の手続によるものとする。
 - (1) 本優先出資、又は本件土地所有権(底地権)を譲渡しようとする者(以下「譲渡希望者」という。)は、譲渡の方針を定めた後、優先交渉権を有する者(以下「優先交渉権者」という。)との間で30日間、本優先出資、又は本件土地所有権(底地権)の譲渡の条件について交渉するものとする。
 - (2) 前号の条件交渉が成立した場合、譲渡希望者は優先交渉権者に対し、当該条件で本優先出資、又は本件土地所有権(底地権)を譲渡するものとする。
 - (3) 第(1)号の条件交渉が不調となった場合、譲渡希望者は、自ら第三者と本優先出資、又は本件土地所有権(底地権)の譲渡について交渉することができる。
 - (4) 譲渡希望者は、第(3)号において当該第三者との間で合意した本優先出資、又は本件土地所有権(底地権)の譲渡の条件を優先交渉権者に対して提示するものとし、優先交渉権者が、かかる提示以上に有利な条件を14日以内に譲渡希望者に提示した場合には、優先交渉権者に対して、本優先出資、又は本件土地所有権(底地権)を当該条件に従い譲渡するものとする。但し、譲渡希望者が優先交渉権者に本優先出資、又は本件土地所有権(底地権)を譲渡した場合、当該第三者への対応は譲渡希望者の責任において行うこととする。
13. 甲及び乙は、第5項において、本優先出資が第三者に譲渡される場合には、本優先出資を譲渡する者に対して、自己の有する本優先出資を当該第三者への譲渡の条件と同じ条件で本優先出資を譲渡する者が買い取り又は当該第三者をして本優先出資を買い取らせることを請求することができるものとし、本優先出資を譲渡する者は、自ら又は当該第三者をして、これに応じ又は応じさせるものとする。

第4条(定期借地権設定契約)

甲は、TMKに対し、以下の条件で本件土地を賃貸するものとし、本合意書締結後で、かつ

TMKが組成された後、速やかに、以下の内容の定期借地権設定契約を締結する。

(1) 契約の種類：借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に基づく定期借地権設定契約

(2) 契約期間：2008年2月1日から2058年1月末日（期間50年）

(3) 保証金：金2,000,000,000円（無利息）

但し、保証金は定期借地権設定契約締結後30日後までの間にその2分の1を預託し、残り2分の1を同契約に基づく定期借地開始日までに支払うものとする。また、甲は、TMKの甲に対する当該保証金返還請求権を被担保債権として、預託毎に本件土地所有権（底地権）に対して抵当権を設定する。抵当権設定に必要な費用はTMKの負担とする。

(4) 賃料：2008年2月1日から2010年2月末日までの間

月額として（金12,523,000円）及び $\{(2007年度の固定資産税と都市計画税の合計) \times 50\% \div 12 \times 9 \div 25\}$ 相当額並びに（本件土地の固定資産税及び都市計画税相当額の50%）の合計額

2010年3月1日以後

月額金22,916,000円（年額金274,992,000円）並びに本件土地の固定資産税及び都市計画税相当額

但し、固定資産税及び都市計画税相当額については、各年度の納税通知書記載の各年税額合計（当該年の4月1日から翌年3月31日までの期間に対応するもの）を12で除した金額とする。なお、本件不動産に関する新たな公租公課の負担については別途協議するものとし、固定資産税又は都市計画税に代替し又はこれに準じるものは原則としてTMKが負担するものとする。

賃料（固定資産税及び都市計画税相当額を除く）は本契約締結日から3年毎に、消費者物価指数にあわせて変動させるものとする。借地借家法11条の規定は適用されない。

(5) 登記：定期借地権設定契約に基づく保証金全額を受領と引換えに、甲は借地権の設定登記に必要な書類をTMKに引渡す。

第5条（特約）

甲が、本件土地に関し、パーク24株式会社（以下「パーク24」という。）との間で締結した平成16年1月13日付駐車場用地一時使用賃貸借契約書の中途解約手続を過失なく進めたにもかかわらず、パーク24が同契約に違反して、本件土地を明け渡さないため、2008年2月1日よりTMKに本件土地を賃貸することができない場合であっても、乙は、TMKをして、甲に対する損害賠償の請求を行わせないものとする。但し、この場合TMKが現実に本件土地の使用収益を開始できる日を第4条第(4)号に定める賃料の起算日とし、

甲は、TMK から預託を受けた保証金の金利相当分（2008年2月1日における三井住友銀行が公表する短期プライムレートとする。）をTMKに支払うものとする。

第6条（マスタースケジュール）

甲及び乙は、本件事業の早期かつ円滑な実現に向け、別紙3記載のスケジュール表を基本として、本件事業を推進する。

第7条（本件事業の実施）

天変地異、その他当事者のいずれもの責に帰すことのできない事由により、本件事業の実施が不可能となったときは、当事者は協議の上、本件事業の実施を中止することができる。この場合、当事者は、他の当事者に対し、何らの請求もできないものとする。

第8条（守秘義務）

当事者は、本合意書の内容及び締結にあたり、知り得た他の当事者の営業上又は取引上の情報を相手方の書面による承諾なく第三者に開示しないものとする。ただし、本合意書に関し、当事者それぞれが必要と判断する当事者の取締役、従業員及び会計士、税理士、弁護士、不動産鑑定士等の専門家には開示者の責任で守秘義務を課した上で、当事者の関係会社、関係会社の取締役及び従業員、アドバイザー、コンサルタント、貸付人又は投資家の候補者等に守秘義務を課した上で、開示する場合を除くものとする。なお、かかる情報が開示以前から公知であった場合、被開示者が第三者から守秘義務を負うことなく正当に取得した場合、開示後被開示者の責によらない事由により公知となった場合、官公庁等が法令・行政上の権限に基づいて開示を求めた場合、その他法令の規定に従って被開示者が開示義務を負う場合はこの限りではないものとする。

第9条（報告等）

TMKは甲及び乙に対し、本件建築予定建物の運営管理に係わる月次報告書につき、前月分を当月末日までに提出する。また、甲及び乙は、必要に応じて随時、TMKの帳簿等の関係書類を閲覧することができる。その他、TMKの決算日、配当日等に関する事項は甲乙協議・合意の上これを定める。

第10条（変更）

当事者は協議の上、本合意書の全部又は一部を書面により変更することができるものとする。

第11条（会計処理等）

甲及び乙は、本合意書の締結に関する各々の会計処理及び税務処理については各々自己の

責任と負担により確認し、処理するものとする。

第12条（専属管轄）

甲及び乙は、本合意書について争いが生じた場合、大阪地方裁判所をもって専属管轄裁判所とすることを合意する。

第13条（規定外事項）

本合意書に記載のない事項については、本合意書の趣旨に従い甲乙の協議により信義誠実を旨として、これを処理するものとする。

第14条（特約）

当事者は、否認先、否認先の親会社、子会社その他の関係会社とならず又は否認先を関係会社とせず、その他否認先と何ら関係を有しないものとする。一方当事者が否認先と何らかの関係を有した場合、相手方当事者は、本合意書を無催告で解除し、一方当事者に対しこれにより生じた損害の賠償を請求できるものとし、また、本件事業を相手方当事者のみで遂行できるものとする。

[以下余白]

以上、本合意書を証するため本書2通を作成し当事者が記名押印のうえ各1通を保有する。

2007年4月2日

甲：大阪市中央区北浜三丁目1番22号

大洋リアルエステート株式会社

代表取締役 加藤和子



乙：東京都千代田区大手町一丁目6番1号

三菱地所株式会社

取締役社長 木村恵司



別紙1 土地

所 在 : 大阪市北区曾根崎新地一丁目
地 番 : 6番4、5、6、8、9、10、11、12、14
地 目 : 宅地
地 積 : 1,737.88 m²

別紙 2 建築予定建物

所 在：大阪市北区曾根崎新地一丁目
種 類：事務所・店舗・駐車場
構 造：鉄骨造、一部地下鉄骨鉄筋コンクリート造
建築面積：974.23 m² (294.70 坪)
延床面積：18,799 m² (5,686 坪)
専有面積：11,727 m² (3,547 坪)

[建築予定建物図面]

(添付のとおり)

別紙 3 スケジュール