

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

Executive Director

[Redacted]

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。)

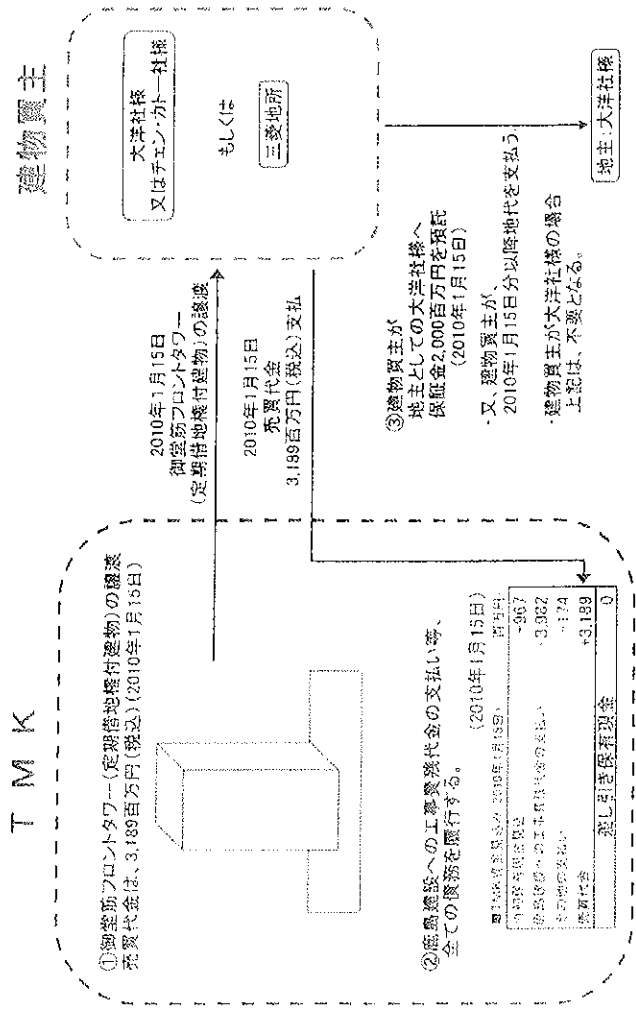
4. 本書面の提案内容の実施は、弊社は別途機関決定が必要となります。従いまして本書面により弊社が上記提案の実施を約束するものではない事を予めご了解賜りたくお願い申し上げます。

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

- ① TMKは、2010年1月15日に大洋社様(又はチエン・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、建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。



上記の譲渡は、TMKの差し戻債権がゼロとなる計算については、ビル管理コスト、建設工事費、TMK清算関連費用、予備費に所領の負債と債務がゼロとなり、及び建物所有権があり、これらの買金を債権買主の取戻とする取付が必要で、御堂筋フロントタワーの竣工・譲渡に伴い、清算となる清算金計帳、建物に属する不動産取得税、建物譲渡税、消滅債権買主が負担する事とします。御堂筋フロントタワーの竣工・譲渡に伴う不動産取得税、TMK、建物買主に代して二重に控除される事を認ける取付は、御堂筋フロントタワー以外の関係案件(買買代金支払い等)及び保証金関係の取付を確保にする為の措置等は、大洋社様と三菱地所の協議と合意により決定する事とします。

2009年11月26日
大塚リアルエステート株式会社様
及びCHENKAI08PARTNERS PTE LTD様
「御堂筋フロントタワーの件」添付資料①
三菱地所株式会社

買買代金は、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。

(1)2010年1月15日 当初保有現金見込		957百万円
内	2009年10月期決算時点	874百万円
取	2009年12月分〜2010年1月14日時点	-27百万円
	ビル管理コスト等	-16百万円
	三菱地所債権未回収(2010年1月半端分)	256百万円
(2)鹿島建設への工事費残代金支払い		3,952百万円
	工事費代金	3,197百万円
	消費税	130百万円
(3)その他の支払い※2		174百万円
内	設計監理業務委託費	28百万円
	特定事業管理委託業務委託費	31百万円
	リーシングマネージメント委託費	17百万円
	近辺工事費	15百万円
	TMK清算関連費用	5百万円
	予備費	14百万円
	消費税	6百万円
+ 負債代金(繰込)		3,189百万円 (2,000百万円)
	控除前額	3,027百万円
	消費税	132百万円
運用資金		191百万円
	専払預金	253百万円
	突当預金	132百万円

(参考)消費税の還付について※3

※1 ビール管理コストは、現在の経理TMK清算関連費用874百万円、新築期間(5年)間、私的費用(500)百万円、私的費用(500)百万円、歩留土質(100)百万円、予備費(100)百万円を足すと、これに消費税を付した額(1,000)百万円です。消費税とは影響がゼロです。

※2 近辺工事費、TMK清算関連費用、及び予備費は特定額です。現場とは影響がゼロです。

※3 三菱地所債権は、TMK清算時に清算金計帳として分限される予定で、債権とは影響がゼロです。

※4 債権買主は、2009年11月26日に提出した買買代金(2010年1月半端分)の買買代金(2010年1月半端分)の買買代金を控除しているため、買買代金は影響がゼロです。

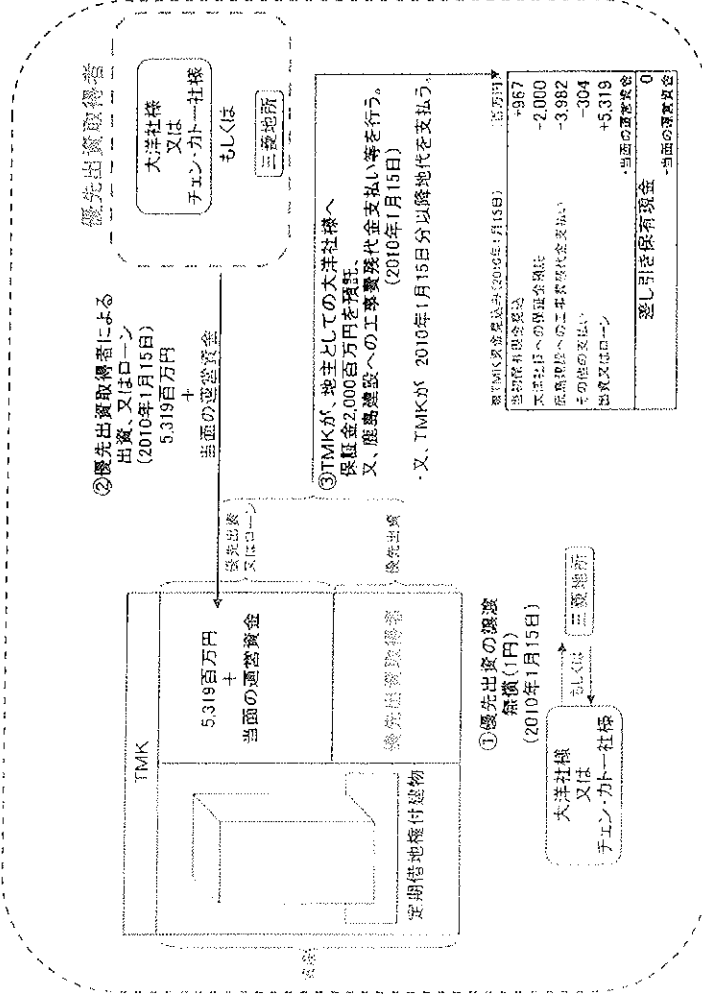
【添付資料②】

2. TMKの優先出資譲渡の提案

①大洋社様又はチェン・カートー社様、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貸付代金支払い等を行います。



(上記の確定)
 要するに、TMKの差し引く保有現金がゼロとなる結果については、ボーナス等無償費用、売却費、建設に係る不動取得経費、整備費等が、譲渡の際に承認の額との差が生じる等、及び借付権付建物が存在する等、承認にはゼロとなりません。
 資本提供の竣工に伴い建設となる最終状態は、建物に係る不動取得経費はTMKが負担する等と見られます。
 優先出資取得以外の経理(返済)は、優先出資取得者による出資、又はローンを担保とする等の特等債)は、大洋社様と三菱地所の協議と合意により決定する要と見られます。

■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貸付代金支払い等、全ての債務を履行した後、保有現金・負債ともゼロとなる等を前提として、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	967百万円	2009年10月末繰越高預金	754百万円
		2009年12月分～2010年1月分地代	-27百万円
		ボーナス賞与コスト※1	-46百万円
		三菱地所優先出資(2010年1月15日時点)	750百万円
②大洋社様への保証金の預託	2,000百万円		
③鹿島建設への工事費貸付代金支払い	3,982百万円	工事費貸付代金	3,982百万円
		消費税	190百万円
④その他の支払い※2	304百万円	除却費(建築費)	29百万円
		特定資産管理処分費(業務委託)	91百万円
		リーシングマニパレーション業務費	17百万円
		15百万円	
		5百万円	
		TMK譲渡無償費用	10百万円
		手渡金	10百万円
		不動産取得税	100百万円
		集積会料	20百万円
		損害税	9百万円
⑤当面の運営資金	5,319百万円	TMKの必要資金	967百万円

※1ボーナスは、過去の額(TMK譲渡経費等)44百万円、営業報酬1百万円、私設費等29百万円、若しくは賞与(100百万円)、平均200百万円を想定し、これに消費税(高率)を加算した額)ですので、承認には影響が及びません。
 ※2増加工事費、TMK清算費用、売却費、不動産取得税、集積会料等は承認の額です。承認とは関係なく発生します。