

2011年9月27日

〒100-0012

東京都千代田区日比谷公園1番3号

市政会館地階

三原法律事務所

御堂筋共同ビル開発特定目的会社（以下「TMK」と言います）

破産管財人

三原 崇功 様

Eメール&書留郵便送付

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



事件番号平成23年(フ)第5459号

三原管財人の不正行為か?又は義務放棄について

2011年8月23日付当社らよりの貴方への要求書に対し、平成23年（2011年）9月13日付添付書類(1)「ご連絡」と称する回答を受取りました（全文合計16ページ）。この回答の不明な部分について、当社は追加を2011年9月20日付で再度資料請求を貴方に送付し、添付書類(2)の通り、折り返しチラシのごとき回答を頂きました。この内容はTMKが裁判所に提出し承認を得た破産開始申立書の財産と全然違います（破産財団がTMKから引継いだと貴方が称する資産は、申立書の中には全然ありません）。

本年5月10日頃、貴方と初めて帝国ホテルで面談した時より今回迄、貴方は、公正なはずの公職につきながら、最大の債権者（地主）である当社は勿論、TMKの経営には一切タッチせず49%の優先出資者であるチェン社（本社シンガポール）に損害を与え、三菱地所らには利益を与えるべく管財人として不当な行動を取っている事を上記「ご連絡」で自認されています。

以下、貴方の不正な行為?について支離滅裂な「ご連絡」と称する回答の一部主要箇所のみ追求します。

貴回答文の2について。 TMKの業務代行一式を受託者として行い、開発及び特定資産管理処分業務受託者であった三菱地所と東銀リース(TMK代表者派遣)

は、破産前に当然正式決算書を出資者（この場合チェン社）に提出し第三期決算と第四期の変化を明確にする義務があります。それを一切行わず不正はありませんでしたと偽証したと言わざるを得ません。

三原管財人は、東銀リースと見上正美氏並びに三菱地所に破産前の資料を提出するよう指示しなければなりません（既に半年も経ち、当方より再三請求していますが申立代理人が回答を拒否していると称しています。破産前の東銀リースや見上氏に請求すべきです。）直ちに東銀リース並びに見上氏と三菱地所担当者に指示して下さい。見上氏は現在も TMK の唯一の取締役です。

又、資産の流出はなかったと断言されていますが、TMK の破産開始申立時点である TMK 破産申立（裁判所に承認された）書の資産の中には現金 25 万円しかありません。破産開始時に引継がれるべき隠し引継資産が TMK にあったと管財人は自認されています。他にも未発表の引継資産（青葉綜合法律事務所の費用等）があります？鹿島建設への約 10 億円の仮払いも資産に計上されず、裏金になっている疑いがあります。鹿島建設に払った工事内金は TMK の鹿島建設に対する損害金の一部と既に相殺されてこの内金 10 億円は工事代金内金ではなく裏金の引継資産となっている？（鹿島建設に対し工事契約書による明確な債権の証拠等が TMK にはあるにも係らず、工事完成したと称する昨年 6 月末日まで TMK や三菱地所がその後一切違約金等の請求をしていない処より見て、この鹿島建設に対する損害請求は、三菱地所駒田法務室長や TMK 見上氏は、2010 年 1 月より堀内に約束していました。一部は文書でも。） TMK の本年 4 月 27 日破産開始決定では、預金は銀行より引き出しゼロであり、現金 25 万円だけで、他に資産はありません（価格不明の資産の建物がありますと記述）と貴方は断言しています。

東京地方裁判所第 20 部に嘘の説明をして破産開始手続の決定を取った疑いが益々濃厚です。TMK の申立人やこれを指導した東銀リースや三菱地所の犯罪と言えるかも知れない行為を究明するため、破産開始時前の出来ごとであり TMK と当時の支配者達に真相を説明させて下さい。TMK を支配していたこれら二社は優先出資者や債権者に明確に説明する義務があります。管財人がこれら二社と共に謀して利益を与えたとすれば重大な問題が発生します。

3について。 先般の債権者集会で配布したと称する添付書類(2)2/2「財産目録及び収支計算書」については、当方出席者とも当日の現場での記録を調べましたが、提出されていません。もし提出されておれば、当然その場で説明があ

つたでしょうが、実際には何の説明もありませんでした。多分貴方は、当日出席していた明治三百代言グループの連中（2011年8月2日付当社HP統報⑪ご参照）と思われる？多数の出席者全員に会場でこのチラシごときの平成23年（2011年）8月4日付「財産目録及び収支計算書」を受領したと証言させるつもりのようでしたが、これも大失敗のようです。

上記の手法は、三菱地所は既に2009年7月22日三菱地所本社で伊藤代表取締役、当時の小野執行役員他が、いつの間にか会議終了後に他の資料と共に素知らぬ軽い振りをして当社堀内に勘違いさせて渡し、その後、日数経過後、ある日、上記7月22日に上記チラシ（題目は、御堂筋フロントタワー/今後の取り進めの件）は、堀内が承認したとだまそうとしました。（内容は、土地代の大大幅下げと30億円のTMKへの追加出資の当社らへの要求であった。）これを承認しないとリース活動を進めないと当社らを脅迫する文言も入っていました。その場に居合わせたチェン社の加藤氏らがその後Eメール等で猛反論した結果、三菱地所はこの陰謀を断念しました。

貴方はこれらTMKと関係者の不正な行為を追求する必要はないとしており、共謀の疑いが濃厚です。貴方が正しいと主張されるなら、合理的に納得する行動を直ちに取って下さい。添付書類③の東銀リースや見上氏が代理人を通じて裁判所に提出し裁判所の承認を取った資産内容では、貴方が引継いだと称する現金等の資産は25万円以外は一切ありません。ご指摘の裁判所の預託金は、預託金ではなく予納金の誤りでありお詫びします。但し貴方はこのタイプミスの誤りに気付いていましたが、自身に都合が悪く指摘しませんでした。

4について。 関東財務局とのやり取りで、関東財務局は破産開始決定を受け縷々法律を持ち出して回答を拒否したとされています。当社の質問は破産後のことを探しているものではありません。貴方は三菱地所の都合が悪く、故意に回答をはぐらかしています。当社の質問を再度見直して下さい。TMK設立時（平成19年、2007年、5月）の事であり、破産後のことではありません。

三菱地所が中間法人に300万円の基金の内49%を当社に提供させる約束をしながら、振込間近になって突然、当社に100%全額拠出させながら、関東財務局には三菱地所が51%当社が49%とだまして中間法人を登記した件です。再度関東財務局に要求して下さい。財務局は管財人に事実を答える義務があります。又、関東財務局は、第三期決算書を1年近くもTMKが出さない行為を、資産流動化法に違反してまで容認した理由も質問し回答を下さい。

5について。 当社は不法占拠された土地を一切売却する意思がない事は、定期借地権設定契約を解除した2010年6月より明確に断言しております。その後、文書、Eメール、調停、先般の第一回債権者集会でも明確に言明しております。少し前（本年7月30日着）貴方のグループと思われる明治三百代言より当社に数日後の8月4日の破産集会で土地を売らせようとして脅迫したと当社は信じています。貴方からの書面も事実を調査した回答ではなく、勝手に管財人、三菱地所、東銀リースの自分達だけの利益の為の思いつきであると思っています。

本年8月4日の債権者集会でも、本破産事件ご担当の森裁判官もフロントタワーの見積りを取ってみたいと発言されています。しかし、条件付で売却するとは言っておられません。処が、貴方は、条件付きとは言え、TMKが不法占拠している他人の土地まで売却を決定しました。但し、正式のものではない？と貴方は称しています。

上述の2009年7月22日三菱地所本社で会議の席上、伊藤代表取締役専務、小野真路当時の執行役員から、当方が内容を知らぬ間に受取ったチラシのような要求書を後日堀内が承認したとした三菱地所の手口と今回の貴方の手法は酷似しています。多分貴方は誰かに指示されたと当方は信じています。この三菱地所のチラシが必要ならご請求下さい。

6について。 貴方のように文書で持つてこのような管財人としての公職を悪用する方とは今後一切協議は出来ません。いずれ法的措置を取る時が来るかも知れません。東京地方裁判所民事第20部に貴方の懲戒免職の申入れを致します。

7について。 平成23年9月13日付「ご連絡」14ページ目によると、条件付きながら、この不法占拠の土地を地主の反対にもかかわらず、又、8月4日の森裁判官の冒頭の挨拶で相場を調べるだけとの趣旨のご発言も無視して、貴方は二束三文で売却の約束をしたそうです。このような、当社や優先出資者を無視して、その上又面談したいと言う債権者を愚弄する貴方とは、面談しても時間の浪費です。しかも、今後価値はゼロに近くなる恐れがある条件付きです。その上、相手は不明（多分紳士顔をした明治三百代言グループ？）。

この無効の入札書によれば、わずか40億円余の金額より尚相手は鑑定評価書を入手して、大幅な値下げを匂わせています。まさしく、2006年11月29日付の三菱地所発行の提案書で当社をだまして50年ものTMKへの土地リースをさせ

13 億円余の別途現金出資をさせ、巨大ビルを完成させて契約に反して一銭の保証金も払わず、地代も既に 21 ヶ月も一銭も払わず、TMK を行詰らせてその後二束三文でこの土地を買取ろうとしていたと言う当社の当初よりの主張を裏付ける、三菱地所と同じ貴方の行動です。鑑定評価書では、三菱地所はこの建物撤去は、この地域が有名な高圧地下水地帯であり、地下 60m の基礎杭を含めて撤去費用は約数十億円？かかり、土地はゼロと評価させると思われます。この推測の根拠は、本件 TMK 設立前に、三菱地所はこの 50 年リース土地は TMK の設立費用を安くするため当時の時価評価額を大幅に下げるよう証券会社に依頼したとして、当時相場の半額である 100 億円とした立派な鑑定書を証券会社に作成させました。当時この御堂筋の土地は一坪当たり 4 千万円前後が相場であり、この評価書が出た前後に、某社が所有する御堂筋の土地は、一坪当たり 4,500 万円程で大手某プレハブ住宅会社が買取った実績があります。他にも数々の売買事例があります。当然三菱地所はご存知です。事実当社にも、2006 年三菱地所にリース方針を決定する前にも、東京の有力会社より仲介者を通じて本件土地を 200 億円（一坪当たり約 3,850 万円）で買取りたいとの強い申し出があり、当社は税金分として 20 億円追加して 220 億円を提示。20 億円の折り合いがつかず不調になった事が現実になりました。200 億円以上の価値がなければ、三菱地所が 50 年リースの土地に年額約 3 億 3 千万円（固定資産税を含む）の高額賃料の支払を当時当社に約束する事は出来ませんでした。

上述の通り、三菱地所の看板で鑑定会社に依頼すれば、価格は大幅に操作出来るでしょう。これまでの行動より見て、三菱地所の 2006 年 11 月 29 日の方針であった本件土地を二束三文で買取る事に、三原管財人と三菱地所は全力を尽くして努力しているように思えてなりません。

以上

cc: 東京地方裁判所 民事第 20 部 管財 H 係  
裁判官 森 大輔 様 (FAX と書留郵便)

三菱地所株式会社

代表取締役	取締役会長	木村 恵司 様
代表取締役	取締役社長	杉山 博孝 様
代表取締役	副社長執行役員	飯塚 延幸 様
代表取締役	専務執行役員	壇野 博 様
代表取締役	専務執行役員	河野 雅明 様
代表取締役	専務執行役員	伊藤 裕慶 様

代表取締役 専務執行役員

柳澤 裕 様

東銀リース株式会社

代表取締役会長

中西 泰比古 様

代表取締役社長

佐野 三郎 様

金融サービス部長

浅田 博 様

御堂筋共同ビル開発特定目的会社

取締役

見上 正美 様