

照会書

平成24年3月9日

債権者各位

〒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

電話 03-5251-4141 FAX03-5251-4151

弁護士 三 原 崇 功



- 1 当職は破産者御堂筋共同ビル開発特定目的会社（平成23年（フ）第5459号）の破産管財人を務める弁護士です。
- 2 本件破産事件は、破産者が所有する御堂筋フロントタワー（以下「本件ビル」といいます。）について、工事代金の不払いを理由に建設会社より引渡しを拒まれる一方、地権者からは賃料不払いを理由に借地権設定契約を解除されるという錯綜した法律関係の下、抜本的な解決を目指すとの観点から大阪地方裁判所での法律関係調整調停申立事件の推移を見守りながらこれまで続行されてきました。しかるに平成24年3月1日に行われた調停でも解決の方向性すら見い出せず、次回期日の指定はなされたものの、事実上不調となった感があります。こうした経過からして現状では本件ビルの売却処分などは不可能と思われるところ、解決の見通しもないまま破産手続が続くことは問題ですので、当職は平成24年3月23日午後3時より東京地方裁判所で開催される債権者集会で本件ビルを破産財団から放棄した上で配当なく破産手続を終了させる（異時廃止）のもやむをえないのではないかと考えています。
- 3 関係者の協議が調わないため売却処分などができるとはいえないとはいえ、巨費を投じた本件ビルを破産財団から放棄することについては債権者各位のご意見もあろうかと思いますので、上記のような進行について同封の回答書ないし適宜の様式で結構ですので平成24年3月16日までにご意見をお知らせいただきますようよろしくお願い申し上げます。

以上

回答書

破産者 御堂筋共同ビル開発特定目的会社

破産管財人 弁護士 三原 崇功 殿

(郵送 〒100-0012 東京都千代田区日比谷公園1番3号 市政会館地階)

(FAX 03-5251-4151)

1 御堂筋フロントタワーを破産財団から放棄することについて

・賛成

・反対

①裁判所の進行に委ねる

・意見なし

・その他 (裁判所は公正に判断されるものと信ずる)

2 上記1について理由があれば具体的に記入してください。

裏面添付書類に記載

平成24年3月15日

大洋リアルエステート株式会社

債権者 代表取締役 堀内正雄



① 破産管財人が、三菱地所に、御堂筋共同ビル開発特定目的会社（以下「TMK」と言います）設立に際し、大洋リアルエステート株式会社に約束した提案書（2006年11月29日付）の内容を実行させる。（添付ご参照）

② 破産管財人が、三菱地所と大洋リアルエステート株式会社との間に締結したTMK設立基本合意書（2007年4月2日付）に基づく三菱地所の責任を果たせる。

③ 破産管財人が、三菱地所が三井住友銀行や旧大和証券SMBCをだまして共謀させ、ノンリコースローンを前提とする2007年7月31日付定期借地権設定契約書に合意し、地主に同合意書に調印させた責任を追及する。（2007年7月末頃よりの三井住友銀行・大和証券SMBC経由の合意Eメール）

④ 鹿島建設が、K0パネルの手抜き工事をしなかったなら、ビルは地主が2010年1月買い取っていたと思われ、TMKは破産せず、且つ債務は全額支払いが出来た。

⑤ 三原破産管財人は、地主と初めて面談した2011年5月に、地主が土地を売却してくれなければ、管財人はもうからないと管財人を辞めると帝国ホテル東京で断言し、至急に回答を求めた。約1週間後、土地は売らないから管財人は自身より地主への言明の通り辞めるよう進言した。処が、自身の言明に反して、管財人は辞任しなかった。三原破産管財人は、上記①②③の債権を回収しようとせず、自分の手間を省き、地主の反対を無視して、地主の土地を二束三文で売ろうとしたが、売れなければ、TMKの破産は地主が原因とし、地主の責任のごとく転嫁しようとしている。その後、あらゆる手段を使って三菱地所やその他2社に協力して、管財人の義務を果たさない。この行為は、破産法に抵触する恐れがあり、最悪の場合、刑事罰の対象となる恐れがある。

⑥ 上記理由で、破産管財人が責任を果たせば、相手先3社は十分支払い能力がありTMKは優良会社となる。

⑦ 破産管財人が上述の会社より損害金を徴収するための訴訟等の資金が必要なら、TMKの優先出資者（49%）当社親会社が無利息・無担保で費用をローンすると申し出ている（訴訟弁護士は当社より手配貸与）。管財人はこの申し出を拒否した。

⑧ TMKの東銀リース見上氏も、2010年頃より、三菱地所や鹿島建設の契約違反が事実なら両社に損害賠償を請求すると言いながら、一度も請求せず、しかも、優先出資者の再三の請求にも係らず、TMKの正確な決算書すら提出していない。（2010年2月期、2011年2月期）

以上

平成24年3月15日

大洋リアルエステート株式会社
代表取締役 堀内 正雄

cc: 東京地方裁判所民事第20部
裁判官 森 大輔 様

2006年11月29日

東映会館跡地開発についてのご提案

三菱地所株式会社
不動産活用推進部・資産開発事業部

1. 開発について

SPCを活用した賃貸オフィスビルの開発

- ・御社と三菱地所が共同でSPCにエクイティ出資(総事業費100億円の約30%)
- ・残りの約70億円を金融機関よりローンで調達

三菱地所と共同で事業をしていただくメリット

- ・三菱地所のクレジットを利用して、金融機関から低金利での資金調達が可能です。
- ・三菱地所の経験、ノウハウを活用しSPC組成その他スキーム構築をスムーズに行います。
- ・定期借地権設定による開発型証券化を用いた開発手法では三菱地所は他社に先駆けており、そのノウハウを活用して安心して事業に取り組んでいただけます。

2. リーシングについて

三菱地所が責任を持ってテナントリーシングを担当

三菱地所と共同で事業をしていただくメリット

- ・大阪中心部での三菱地所グループのリーシング力を結集。
- ・三菱地所のブランド力を活用していただけます。
(大阪中心部での主な三菱地所リーシング案件)

梅田新道ビル

新藤田ビル(堂島2丁目)

大阪駅北ヤード開発

フコク生命ビル建替え

新光証券跡地ビル建替え(北浜2丁目)

3. 物件竣工後の管理について

三菱地所グループが事業全体をサポート

- ・三菱地所グループが責任を持って建物の運営管理(PM)を担当
- ・SPCのAM(アセットマネジメント)業務は三菱地所が担当

三菱地所と共同で事業をしていただくメリット

- ・ビル管理業務では定評のある三菱地所グループの管理ノウハウを発揮します。

4. 定期借地権の設定について

貴社とSPCとの定期借地権設定については以下のとおりとします

- ・借地料支払の優先順位はSPCのエクイティ配当、ローン返済、管理業務費負担よりも高順位に設定
- ・消費者物価指数等と連動させて、地代改定

三菱地所と共同で事業をしていただくメリット

- ・三菱地所のブランド力を生かしたリーシングを行うことで、事業の長期安定化をはかります。
- ・建物の適正管理を行うことで修繕費用の削減、設備等の長寿命化に務め、長期的に管理コストの低減に努めます。