

2010年5月28日

大阪府中央区城見2-2-22 マルイトOBPビル

鹿島建設株式会社 関西支店

専務執行役員 支店長

木戸 徹 様

大阪府中央区北浜3-1-22 あいおい損保淀屋橋ビル

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



内容証明とEメールにて送付

cc: 送付先、末尾記載

御堂筋フロントタワービル用地トラブルについて

拝啓 時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。  
すでにご承知のごとく御社施工の御堂筋フロントタワービルK Oパネルの建築基準法違反施工について去る5月17日ヒルトン大阪で三菱地所、三菱地所設計らとの協議の席で、貴社は大臣認定も最近取得され改修工事を開始される

ことを三菱地所や三菱地所設計より報告を受けました。この協議の際には、当方は同月25日頃迄に三菱地所と当社との間で、おおむね円満解決が決定するものと思っておりましたのでこの件に賛成いたしました。ところがこの5月25日の会議は、中止となり次回はいつ開催されるか見通しはついておりません。現状では、御堂筋共同ビル開発特定目的会社と当社との定期借地契約を契約違反により解除するかもしれません。もしそうなった時は、当フロントタワービルは不法占拠となりビル全体の基礎も含めて撤去いただくこととなる可能性があることをあらかじめお知らせ致します。

敬具

c c 送付先 :

三菱地所株式会社

代表取締役 取締役社長 木村 恵司 様

株式会社三菱地所設計

代表取締役 取締役社長 小田川 和男 様



御堂筋共同ビル開発特定目的会社

取締役 見上 正美 様

鹿島建設株式会社 関西支店

御堂筋フロントタワー工事事務所

所長 茅野 毅 様

Chen, Kato & Partners PTE LTD

この郵便物は平成 22 年 5 月 28 日  
第 110-29-24540 号書留内容証明郵便物として  
差し出したことを証明します。 郵便事業株式会社



2

2010年6月9日

大阪市中央区城見2-2-22マルイトOBPビル

鹿島建設株式会社 関西支店

専務執行役員 支店長

木戸 徹 様

大阪市中央区北浜3-1-22あいおい損保淀屋橋ビル

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



内容証明とEメールにて送付

cc: 送付先、末尾記載

御堂筋フロントタワー

定期借地権設定契約解除の件

去る2010年5月28日付内容証明郵便でお伝えした  
ように、御社施工の御堂筋フロントタワーの底地に関する  
諸問題で、弊社は多大な迷惑や損害を被ってきました。問  
題を解決すべく借地権者である御堂筋共同ビル開発特定目

的会社から開発及び特定資産の管理処分を委託されている三菱地所株式会社（以下、「三菱地所」とする）と、その後も交渉を重ねて参りましたが、三菱地所は土地定期借地権設定契約を完全に反故にした上に不誠実な対応をとるばかりで、債務不履行の解消の見通しは未だに立っておりません。

それどころか三菱地所は、まるで弊社が契約違反を犯し損害を与えているごとき態度を今まで取り続けておられます。その上世間では弊社が契約違反をして債務不履行を発生させ、三菱地所を始めとする関係者の方々に損害を与えているとの噂が広まっており、風評被害も発生しております。

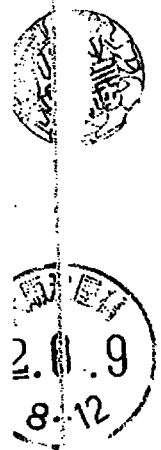
また過去に御堂筋フロントタワービルの買い取り先として弊社に打診がありましたが、当方が考えていた以上にKOPANEL事件の影響は大きく、ビルのイメージは業界で最低となりました。弊社のネームバリューでは、そのようなビルのテナントリーシングする力はとてもございません。

よって上記三菱地所の不誠実な対応と貴社のKOPANEL問題で、債務不履行の発生から半年も忍耐強く我慢して今日まで円満解決を望みましたが、解決の見通しが見つからない

為、定期借地権設定契約の契約解除通知を御堂筋共同ビル  
特定目的会社宛てに発送し、それと一体で実質運営会社で  
ある三菱地所に対しても別便で送付致しました（Eメール  
にて送付：2010年6月9日付契約解除通知書ご参照）  
。従って現在手直し工事中と聞いておりますが、同ビルの  
借地権が消滅したので貴社は直ちに立ち退き、三菱地所と  
協議の上で2週間以内に建物の解体撤去工事の施工計画書  
をご提示ください。

将来貴社をご希望されるのであれば、2006年以降の  
三菱地所との通信文を貴社に公開致します。

以上



c c 送付先：

三菱地所株式会社

代表取締役 取締役社長 木村 恵司 様

株式会社三菱地所設計

代表取締役 取締役社長 小田川 和男 様

御堂筋共同ビル開発特定目的会社

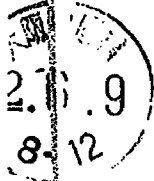
取締役 見上 正美 様

鹿島建設株式会社 関西支店

御堂筋フロントタワー工事事務所

所長 茅野 毅 様

Chen, Kato & Partners PTE LTD



2

この郵便物は平成 22 年 6 月 9 日  
第110-29-24950-1 号書留内容証明郵便物として  
差し出したことを証明します。 郵便事業株式会社



2010年6月9日

東京都中央区日本橋本町1丁目9番13号  
御堂筋共同ビル開発特定目的会社  
代表取締役 見上 正美 殿

大阪府中央区北浜3丁目1番22号  
あいおい損保淀屋橋ビル  
大洋リアルエステート株式会社  
代表取締役 堀内 正雄



### 契約解除通知書

前略 弊社は、貴社に対し、平成22年4月5日付内容証明郵便にて、平成22年1月29日を弁済期とする保証金20億円及び同年3月分及び4月分の賃料及びこれらに対する各支払日の翌日から年14.6%の割合による遅延損害金を同書面到達後10日以内にお支払い頂くよう催告し、同内容証明郵便は平成22年4月6日貴社に到達しております。

しかるに、本日に至るも上記金員はもとより、その後の5月分の賃料のお支払いもなく、かつ、延滞解消について貴社からは何らのご連絡もありません。



貴社の財務内容を見れば、貴社においては、上記延滞金はもとより、今後の賃料を支払う能力は皆無であることは明白です。

他方、貴社の優先出資者である三菱地所株式会社からは、貴社の借地権を譲渡し、譲受人において延滞を解消するの方策が提案されておりますが、現時点でそれが確実に実行できるといふ裏付け資料の呈示もなく、いつ実行するかスケジュールも一切不明です。

こういう状況でありますので、弊社としては、このまま貴社との間の大阪市北区曾根崎新地1丁目6番4外8筆の宅地に関する2007年10月4日付定期借地権設定契約を継続することは困難と判断しました。

よって、本書面より、上記定期借地権設定契約の解除を通知致します。

つきましては、契約書第16条に定める通りに直ちに地上建物を収去して土地を明け渡しして頂くとともに、契約解除日までの延滞賃料及び第9条に定める遅延損害金、保証金20億円の土地明渡しまでの遅延損害金、及び第17条に定める契約解除後明渡しまでの期間の賃料倍額の使用料並びに契約書第15条2項に定める違約金をお支払い下さるよう催告致します。

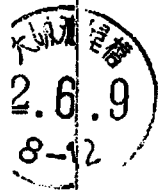
なお、貴社におかれまして、直ちに建物収



去作業に着手しない場合は、法的手続を採ることになりますのでご承知おき下さい。

以上

この郵便物は平成 22 年 6 月 9 日  
第110.29.24952.3 号書留内容証明郵便物として  
差し出したことを証明します。 郵便事業株式会社



(2)