別紙添付①

大洋リアルエステート株式会社

差出人: <toru_hayamizu@mec.co.jp>
日時: 2009年11月26日 18:30
宛先: "Masao Horiuchi" [redacted]
CC: [redacted]; "大洋リアルエステート 小林" <info@taiyo-estate.co.jp>
添付: 御堂筋フロントタワーの件20091126.pdf
件名: 御堂筋フロントタワーの件

大洋リアルエステート株式会社
代表取締役社長　堀内　正雄様

CC）CHEN,KATO&PARTNERS PTE LTD
[redacted]

大変お世話になります。
11月10日の面談時に弊社から提案する事としました
TMKからの建物売却、及び優先出資譲渡について、
添付書面にて提案致します。
本書面は本来お会いした上でご説明すべき処ですが、
取り急ぎお送りいたします。

添付書面の提案内容については、
大洋社様がご一読頂いた後、
来週にもお伺いしてご説明したいと考えております。
又11月20日、及び24日に大洋社様より頂いた書面につきましては
お会いした際にご回答させて頂きます。

大洋社様からは、弊社社長との面談のご希望がありますが
本件事業は小職が担当しておりますので、
小職より上記ご回答をさせて頂きます。

来週のご都合をお知らせ頂ければ幸甚です。
引き続き、どうぞ宜しくお願い申し上げます。
(See attached file: 御堂筋フロントタワーの件20091126.pdf)
三菱地所株式会社
伊藤　裕慶

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
[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TMK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無い事を予めご了解賜りたくお願い申し上げます。

以　上

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

【添付資料①】

2009年11月26日
大洋リアルエステート株式会社様
及びCHEN,KATO&PARTNERS PTE LTD様宛
「御堂筋フロントタワーの件」 添付資料①

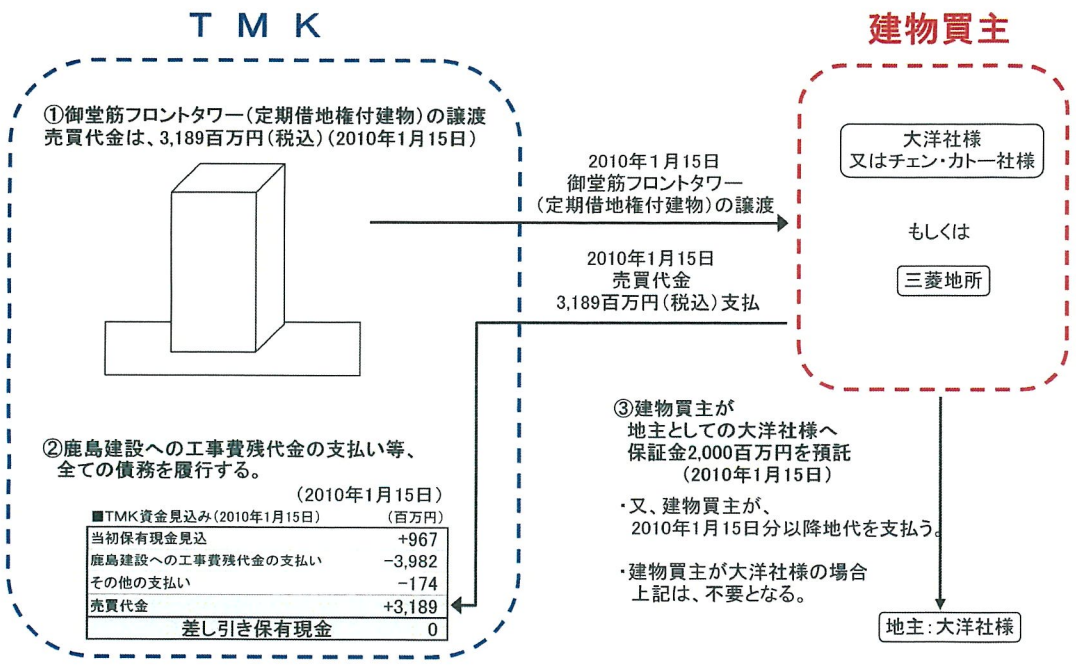
三菱地所株式会社

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

①TMKは、2010年1月15日に大洋社様(又はチェン・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、鹿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、地主としての大洋社様へ保証金を預託します。



■売買代金は、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・負債ともにゼロとなることを前提として、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
内訳	2009年10月末時点預金	754百万円
	2009/12月分～2010/1/14分地代	−27百万円
	ビークル管理コスト※1	−16百万円
	三菱地所優先出資(2010年1月予定分)	255百万円
②鹿島建設への工事費残代金支払い		3,982百万円
	工事費残代金	3,792百万円
	消費税	190百万円
③その他の支払い※2		174百万円
内訳	設計監理業務費残額	28百万円
	特定資産管理処分業務費残額	91百万円
	リーシングマネジメント業務費	17百万円
	追加工事費	15百万円
	TMK清算関連費用	5百万円
	予備費	10百万円
	消費税	8百万円
売買代金(税込)		3,189百万円 ((②+③−①))
	税抜価格	3,037百万円
	消費税	152百万円

(参考)消費税の還付について※3

還付消費税	101百万円
仮払消費税	253百万円
受取消費税	152百万円

(上記の補足)

■上記、TMKの差し引き保有現金がゼロとなる計算については、ビークル管理コスト、追加工事費、TMK清算関連費用、予備費に実際の金額との差異が生じる事、及び還付消費税がありますので、実際にはゼロとならず、これらの資金を建物買主の収入とする検討が必要です。

■御堂筋フロントタワーの竣工・譲渡に伴い必要となる登録免許税、建物に係る不動産取得税は、別途建物買主が負担する事とします。

■登録免許税、建物に係る不動産取得税は、TMK、建物買主に対して二重に賦課される事を避ける前提とします。

■上記記載以外の詳細条件(売買代金支払い等、及び保証金預託の実行を確実にする為の措置等)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。

※1ビークル管理コストは、想定の額(TMK事務委託手数料4百万円、監査報酬1百万円、私募取扱業務3百万円、弁護士費用5百万円、予備2百万円を見込み、これに消費税を勘案した額)ですので、実際とは差異が生じます。

※2追加工事費、TMK清算関連費用、及び予備費は想定の額ですので、実際とは差異が生じます。

※3還付消費税は、TMK清算時に残余財産として分配される予定です。
仮払消費税は、2009年9月28日に提出した東銀リース作成の2010年1月末時点の貸借対照表の金額を採用しているため、実際とは差異が生じる場合がございます。

【添付資料②】

2009年11月26日
大洋リアルエステート株式会社様
及びCHEN,KATO&PARTNERS PTE LTD様宛
「御堂筋フロントタワーの件」 添付資料②

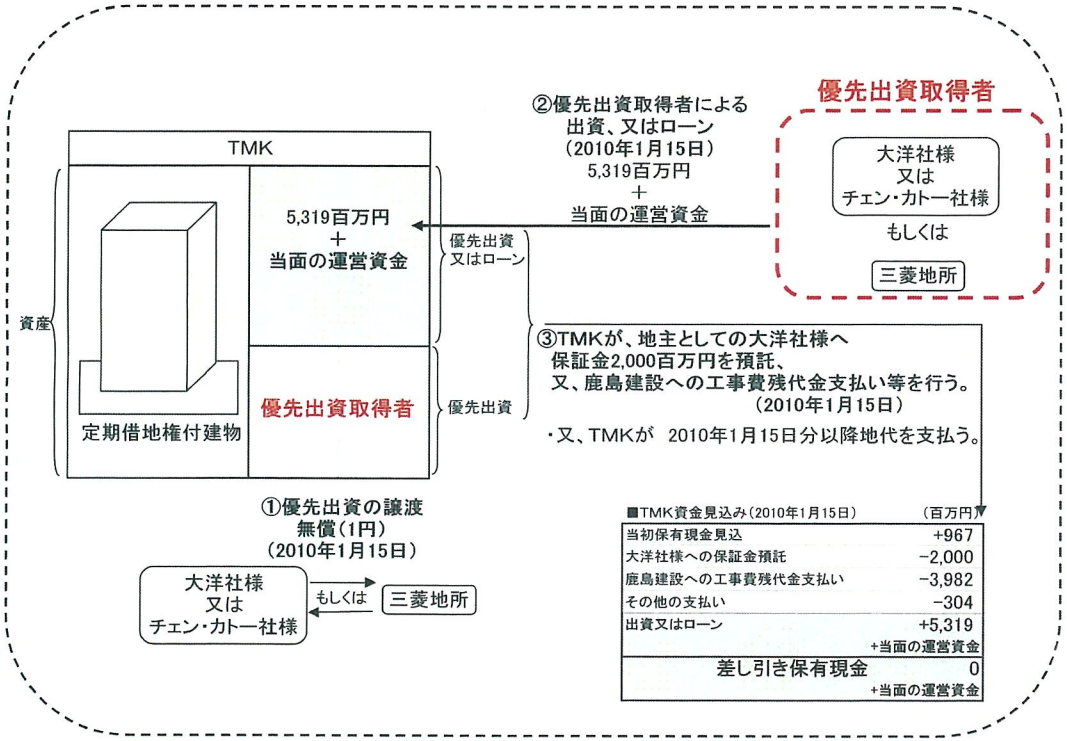
三菱地所株式会社

2. TMKの優先出資譲渡の提案

①大洋社様又はチェン・カトー社様、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、地主としての大洋社様への保証金預託、及び鹿島建設への
工事費残代金支払い等を行います。



■TMK資金見込み（2010年1月15日） （百万円）

当初保有現金見込	+967
大洋社様への保証金預託	−2,000
鹿島建設への工事費残代金支払い	−3,982
その他の支払い	−304
出資又はローン	+5,319
	+当面の運営資金
差し引き保有現金	0
	+当面の運営資金

■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残代金支払い等、
全ての債務を履行した後、保有現金・負債ともゼロとなる事を前提として、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
	内訳	2009年10月末時点預金	754百万円
		2009/12月分～2010/1/14分地代	−27百万円
		ビークル管理コスト※1	−16百万円
		三菱地所優先出資（2010年1月予定分）	255百万円
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残代金支払い			3,982百万円
		工事費残代金	3,792百万円
		消費税	190百万円
④その他の支払い※2			304百万円
	内訳	設計監理業務費残額	28百万円
		特定資産管理処分業務費残額	91百万円
		リーシングマネジメント業務費	17百万円
		追加工事費	15百万円
		TMK清算関連費用	5百万円
		予備費	10百万円
		不動産取得税	118百万円
		登録免許税	12百万円
		消費税	8百万円
		TMKの必要資金	5,319百万円（②+③+④−①）
⑤当面の運営資金	御堂筋フロントタワーのリーシングが進み黒字稼働するまでの間に必要となる建物保有コスト、管理・運営資金、及び大洋社様への地代支払い分の資金が、上記①～④とは、別途必要となります。		

（上記の補足）

■上記、TMKの差し引き保有現金がゼロとなる計算については、ビークル管理コスト、追加工事費、TMK清算関連費用、予備費、建物に係る不動産取得税、登録免許税に実際の額との差異が生じる事、及び還付消費税がありますので、実際にはゼロとなりません。

■本建物の竣工に伴い必要となる登録免許税、建物に係る不動産取得税はTMKが負担する事となります。

■上記記載以外の詳細条件（上記②の優先出資取得者による出資、又はローンを確実にする為の措置等）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。

※1ビークル管理コストは、想定の額（TMK事務委託手数料4百万円、監査報酬1百万円、私募取扱業務3百万円、
弁護士費用5百万円、予備2百万円を見込み、これに消費税を勘案した額）ですので、実際とは差異が生じます。

※2追加工事費、TMK清算関連費用、予備費、不動産取得税、登録免許税は想定の額ですので、実際とは差異が生じます。