



平成23年(メ)第501号法律関係調整調停事件

申立人 三菱地所株式会社

相手方 大洋リアルエステート株式会社

答弁書

平成23年4月21日

大阪地方裁判所 第10民事部 御中

〒541-0041

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

相手方大洋リアルエステート株式会社

代表者代表取締役 堀 内 正 雄



電話 06-6226-1871 FAX 06-6226-0671

—目次—

相手方からの釈明要求事項に対して.....	3
第1 第1「申立の趣旨」に対し.....	3
第2 第2「紛争の要点」に対する認否.....	4
1 紛争の要点1「当事者」に対して.....	4
2 同2（1）に対して.....	4
3 同3に対して.....	6
4 同4に対して.....	10
第3 第3「結語」に対して.....	15
第4 相手方の主張.....	15
1 はじめに.....	15
2 本件事業を行うに至った経過.....	16
3 金融機関からの融資の条件.....	18
4 定期借地権設定契約の締結.....	20
5 定期借地権設定契約締結後の経緯.....	20
6 その後の対応.....	22
第5 まとめ.....	24

相手方からの釈明要求事項に対して

相手方からの求釈明に対して申立人から回答書の提出があったが、同回答書によれば、先ず、相手方の出資義務について、「本件基本合意（甲4）第2条1項（2）及び覚書（甲5の2）第1条2項、並びに本件優先出資者間契約（甲5の1）第1条1項、覚書（甲5の2）第1条1、覚書（甲5の3）第1条1」と主張するが、詳細の反論は後に述べるが、「基本合意（甲4）第2条1項（2）」は、「その他の資金調達については甲（相手方）乙（申立人）合意の上その詳細を決定する。」との規定であり、それは、「合意の上その詳細を決定する」ということであって、相手方に対する何らの義務や責任を定めたものではない。しかも、第2条第3項（5）においては、上記基本合意書第2条第1項（2）の相手方の同意は、申立人の主張に客観的な合理性が認められる場合には、拒否又は留保できないものとするとしているのである。また、「覚書（甲5の2）第1条2項」も「基本合意（甲4）第2条1項（2）」と同様の規定であり、「本件優先出資者間契約（甲5の1）第1条1項、覚書（甲5の2）第1条1、覚書（甲5の3）第1条1」はいずれも、相手方が履行を完了している「優先出資」のことであり、その他の義務を定めたものでは全くない。申立人の回答からは、結局、何ら根拠のないことを自認するものに外ならない。

第2の釈明についても、後に述べるとおり、その回答書の内容は全く虚偽の主張であり、虚偽の主張の上塗りをするものに過ぎず、権利濫用の理由や根拠となるものは全く存在していない。

尚、相手方は、そもそも「特定出資者（49%）」ではなく、また、平成21年11月までに、優先出資の持分全部をチェン・カトー社に譲渡しており、現在は優先出資者でもない。

第1 第1「申立の趣旨」に対し

御堂筋共同ビル開発特定目的会社を巡る法律関係を円満に調整するとの調停を求めるとしているが、どのように法律関係の円満な調整をするということか分からないが、事実を正しく認識し、虚偽の主張や責任転嫁をせず、誤りは誤りと認めない限り、円満な調整はあり得ないであろう。

## 第2 第2「紛争の要点」に対する認否

### 1 紛争の要点1「当事者」に対して

「当事者」の記載については認める。

相手方は、現在優先出資者ではなく、以下において、現在も相手方が優先出資者として主張している個所についてはすべて否認する。

### 2 同2(1)に対して

(1) 申立人は、「申立人と相手方らは、別紙1記載の共同事業（以下「本件共同事業」という。）の当事者である。」と主張するが（4頁下から6行目）、申立人と相手方らは共同事業の当事者ではない。また、本件事業を「本件共同事業」と表現するのは正しくないので、「本件事業」と改めた上で認否、反論を行う。尚、基本合意書においても、単に「本件事業」とされており、「本件共同事業」などという表現は全く使われていない。

相手方は、TMKに対して優先出資をすること及び所有土地に借地権を設定することを約束したのであり、申立人との間で共同事業を行うものではない。

そもそも、本件事業については、後に詳述するが、相手方と申立人がSPC（TMK）にエクイティ（総事業費100億円の約30%）を出資し、残り約70億円を申立人のクレジットを利用して、金融機関から低金利で資金調達を行う、申立人が責任をもってテナントリーシングを担当する、建物の管理は申立人グループが事業全体をサポートするなどとされており（乙1）、そして、実

際締結した開発及び特定資産管理処分委託契約の受託者は申立人になっている。また、アセットマネジメント・プロパティマネジメント・リーシングマネジメントその他TMKの全ての業務は申立人が行っている。また、本件事業の事務受託者は、申立人と親密な会社である東銀リースである。東銀リースは、TMK設立時、同社の社長が発起人代表となりTMKの唯一の取締役と監査役を派遣し、しかも、表面上はTMKを完全支配する御堂筋共同ビル一般社団法人（旧社名は中間法人）にも東銀リースが、TMKの唯一の取締役と監査役と全く同一人物の見上正美氏と野中克紀氏を派遣している。この一般社団法人の基金拠出比率は、申立人が51%、相手方が49%であり、これらを見ても、TMKは申立人の一存で自由になる申立人の利益のための不動産会社である事は明らかである。また、ビル建築についても、設計は相手方が推薦した日建設計を申立人は拒否し、申立人の要求で（相手方は反対したが）、三菱地所設計が行うこととなり、建築工事の施工業者も相手方が申立人の工事関係者の紹介により推薦した竹中工務店を拒否し申立人が実質選定しているのである。このように、本件事業は申立人のための不動産会社として、TMKを隠れ蓑とし、相手方を利用するため、申立人の主導で行われていたのである。

(2) 同(2)の申立人及び相手方が「本件共同事業」に関与しているという主張（5頁5行目）と「相手方大洋社：TMKに対する49%優先出資者兼TMKに対する本件土地の定期借地権設定者」（5頁10-11行）は否認する。相手方は現在は優先出資者ではない。また、本件土地の定期借地権設定契約はすでに解除され、相手方は現在は自社の土地を不法占拠されている被害者の地主である。脚注の、相手方がチェン・カトー社から本件事業の対応を委託された受託者たる地位を有するとの主張も否認する（乙2）（乙3）。その余の記述は認める。

### 3 同3に対して

同3のうち、①から⑥の各契約等がなされた事実は認めるが、④の借地契約については、申立人はあえて記載していないが、④の平成19年10月4日付定期借地権設定契約締結の前の同年8月3日（書面上は7月31日付）に最初の定期借地権設定契約（乙4）が締結されており、8月3日に締結されたものについて保証金の支払時期及び賃料額の修正をして、10月4日に再度契約を締結したものである。この再契約の賃料が、一度目の定期借地権設定契約に規定された賃料から多少増加しているのは、TMKが[REDACTED]から借り入れ支払う予定であった金利等より大幅に低利にした金額を賃料に追加したためである。また、この変更後の2回目の定期借地権設定契約を締結する場合、本来なら契約書に規定されている違約金利年14.6%を支払うべきであったが、平成22年1月29日には必ず払うとの約束のもとで、上記の通り、破格の低金利とし、万一TMKが違約して支払わない時は、1回目の違約日より14.6%の金利を支払うという約束であった。相手方は、申立人のクレジットがあるのだから必ず支払うと信じていた。

(1) 同3(1)記載の基本合意書の内容については、基本合意書(甲4)を見れば記載されていることであるから、認否は行わないが、前述したように、基本合意書は「本件事業」と記載しているのであり、「本件共同事業」とは記載されていない。合意書等の内容を引用する場合には、例え、要約して引用するにしても、用語等は正確に引用すべきである。故意に誤った印象を与えるような用語の使い方は改めるべきである。

また、申立人が引用する基本合意書第2条第1項(2)には、「その他の資金調達については甲(相手方)乙(申立人)合意の上その詳細を決定する。」との規定はあるが、それは、「合意の上その詳細を決定する」ということであ

り、相手方に対する何らの義務や責任を定めたものではない。しかも、第2条第3項(5)においては、上記基本合意書第2条第1項(2)の相手方の同意は、申立人の主張に客観的な合理性が認められる場合には、拒否又は留保しないものとするとしているのである。

(2) 同3(2)のうち、優先出資者間契約書(甲5の1)及び「覚書」(甲5の2)(甲5の3)の内容は、それぞれに記載されているとおりであるので、その内容についても認否は行わない。

申立人が述べているように、相手方は、申立人と同様、平成22年1月までに全額出資を履行することになっていたが、相手方は、無利子で1年5カ月も前倒しにして、全額の履行を行っているのである。

また、相手方は、その優先出資持分をチェン・カトー社に譲渡したが、本件事業に関する申立人、TMK、その他第三者への対応について相手方に委託しているとの主張は否認する(乙2)(乙3)。甲6には、チェン・カトー社が相手方に委託するなど記載されておらず、その記載を見ても明らかなように、相手方は、「地主・債権者の立場で」面談協議するということである。

(3) 同(3)アの主張のうち、修正後の定期借地権設定契約書の記載の引用部分については、そのとおりであるが、申立人は、保証金が20億円と高額であったことから、TMKが資金調達ができず、期日に保証金の支払ができなかったというが(8頁下から2行目)、全く虚偽である。

当初の定期借地権設定契約においては、保証金は平成19年9月20日までに半額10億円を支払い、残り2分の1を賃貸借期間開始の日である平成20年2月1日までに支払うということになっていたが(乙4)、その資金手当てが付かなかつたため、契約を変更することとし、保証金の支払時期を平成22

年1月29日としたのである。そして、保証金の支払時期を大幅に延期したことにより、その間の金利相当分として、当初定めた平成20年2月1日から平成22年2月末日までの月額賃料を13,231,000円から15,907,000円と変更したのである。

そして、変更した後の平成22年1月29日にも保証金の支払ができなかったのは、保証金が20億円という高額であったからではなく、後述するように、申立人のクレジットを利用して低金利での資金調達をするという約束に違反し、また、申立人が故意にTMKが■■■■■■■■■■から融資を受けられないような画策をしたからである。

そもそも、20億円の保証金を支払うことは元々合意されていたことであり、平成19年4月2日付基本合意書第4条(3)においても明記されていることである。高額で支払えないのであれば、初めから定期借地権設定契約などしなければ良いのである。仮に、申立人のクレジットで融資を受けないとか、受けられないということであれば、そもそも相手方は借地契約も締結しないし、優先出資も行うこともなかった。また、当初は、平成19年9月20日までに2分の1にあたる10億円の保証金を支払わなければならないことになっていたものであり、当初の10億円の保証金の支払もできなかったのである。

同(3)イのうち、前述のとおり、現在相手方は本件土地を不法占拠されている地主であり、申立人の「共同事業者」(9ページ3行目)ではない。また、相手方がTMKに対して差押や契約解除を行ったが、TMKの資金繰りについて、「申立人と相手方大洋社において責任をもって対応すべき問題であった」

(9頁4行目)などということは全くなく、そのような合意など存在していない。約70億円の借入については、申立人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をするということであるから(乙1)、責任をもって



借入を行わなければならない義務を負っているのは申立人である（乙1）。責任も義務もないにもかかわらず、相手方支援者達は当時資金運用に困っていたので、XXXXXXXXXXよりも好条件でTMKへのローンの申し入れをしたが、申立人は真摯な協議もせず、相手方に一方的に電話で断った（平成19年8月17日）。

また、申立人は、預け金という性質だから、解除原因がないとか権利濫用で無効であるなど主張するが（9頁5行目以下）、保証金の不払いを理由に、相手方がTMKの預金債権を差押えたり、借地契約を解除したりすることは、当然の権利行使であり、解除原因がないとか、権利濫用で無効であるなどという申立人の主張こそ、自分に都合の良いよう無理に悪意で押し付けようとする不合理な理屈であり、かつ、信じがたい暴論である。尚、平成22年2月差押の際に東京地方裁判所より質問が出たため相手方が上申書（乙5）を提出しようとしたが、提出の必要性がなくなり、提出しないまま東京地方裁判所で差押の決定がなされた。

TMKは、平成22年1月29日までに保証金を預けると契約しておきながら、保証金を預けなかったため、相手方は保証金支払請求権に基づき差押をしたものであり、しかも、TMKは一回目（平成19年7月31日付）の契約（乙4）も不履行しており、当然のことである。一部は差押により回収したとしても、それでも半額以上（10億円以上）の不履行があるのであるから、その不履行を理由に差押えることは何ら権利濫用となるものではない。申立人の理屈だと、保証金を支払うと決めても、現実に支払われなくても、何ら法的手続きはできないということになる。尚、定期借地権契約の解除の時点では、保証金のみならず、地代や金利（保証金の未払いによる）等、別の債務不履行も既に発生していた。

(4) 同(4)「本件特管契約の締結等」については不知。

(5) 同(5)「本件建物の建築請負契約の締結等」については不知。

尚、申立人の主張にもあるように、鹿島建設の責任による履行遅滞があるにもかかわらず、TMKがその責任を追及しようとならないのは全く理解しがたいところである。鹿島建設のKOパネルの手抜き工事が原因で大幅な工事遅れが発生したため、ビルの価値は低下した。このビルに関しては、TMKの未払い債務どころか、鹿島建設はTMKに大きな債務（TMKにとっては債権）（工事仮払金約10億円の返還と不法占拠によるビルの莫大な撤去費用）を負っていると相手方は信じる。

(6) 同(6)「小括」において、前述のとおり、本件事業は、申立人と相手方が「協議」（11頁6行目）すべき「共同事業」（11頁6行目）ではない。相手方は優先出資者としての出資義務を無利子で1年5カ月も前倒しで全額履行した後に、チェン・カトー社に優先出資持分を全額譲渡済みであり、現在は、自社土地を不法占拠されている地主である。また、「根本的な問題について協議できない状態が生じている」と主張しているが、地主である相手方及び優先出資者であるチェン・カトー社からは、申立人に対して、再三再四協議をするようにと申し入れているにも拘らず、申立人が、誠意をもった話し合いをせず、また、責任ある立場の者が対応せず、放置しているのである（乙6）（乙7）（乙8）（乙9）（乙10）。

#### 4 同4に対して

(1) 同4(1)において、申立人は、「27億円以外の所要資金は、TMKが金融機関から借り入れて調達する予定であったが、昨今の経済環境の激変によ

り、・・・事業計画が想定どおりとならず、いずれも果たせない状態となった。」  
(11頁(1)3行目以下)と主張するが、昨今の経済環境の激変とは何をいっているのか全く不明であるが、後に述べるように、元々SPCのTMKが独自の信用で多額の融資を受けられるものではなく、三菱グループの中核企業であり、日本有数の不動産会社である申立人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あるとして、相手方を信じさせて本件定期借地権設定契約を締結させたり、優先出資の履行をさせたりしたのである。それにもかかわらず、TMKからの平成19年9月支払予定の保証金の支払ができない事態を発生させ、その責任を相手方に転嫁したり、平成21年3月には、申立人から大幅な地代の値下げと追加出資の要請がなされるなど、信じがたい対応がなされてきたのである。申立人が資金調達を含む自己責任を棚上げして果たさず一方的な主張を相手方に行い相手方はただ聞いていただけで、協議など行う状況ではなかった。前述のように、本事業は、申立人と相手方との共同事業ではない。

(2) 同(2)のTMKが債務超過であることはそのとおりであるが、その責任は申立人にある。尚、TMKの計算書類の内容(甲12)については疑義がある。

(3) 同(3)の相手方がTMKに対して、本件定期借地権設定契約の解除をしたことは認める。

また、申立人は、TMKが債務の支払ができないのは、「本件基本合意及び本件優先出資者間契約上、出資義務を負っている申立人及び相手方大洋社がTMKに対して出資拠出をしていないことに主たる原因があるのであって、その点にTMKに帰責性は認められない。」と主張するが(12頁(3)5行目)、

申立人からの釈明によってもその根拠は全く不明であり、かつ、驚くべき主張である。相手方の優先出資義務はすべて無利子で1年5カ月も前倒しで履行期前に果たしており、その他の出資義務など存在していない。基本合意書（甲4）にも優先出資者間契約書（甲5の1）にも覚書（甲5の2、3）にも、相手方の出資義務など何ら規定されておらず、全く虚偽の主張である。

このように、申立人は全く根拠のない相手方の義務を主張して、相手方がその義務を履行していないと主張することは、相手方を陥れる背信的な主張と言わざるを得ず、仮に、申立人が真実、相手方が義務違反し、TMKには帰責性がないと理解をしているとすれば、全く信じられない認識であり、これ以上調停による話し合いは不可能なものとする。

更に、「その債務も保証金という賃料の担保のための預け金たる性質を持つものでしかないのであるから、相手方大洋社のかかる主張は、解除原因を欠き、又は、権利濫用として無効である。」と主張するが（12頁（3）8行目）、前述したように信じがたい暴論である。

申立人の主張に従えば、借地契約において保証金や地代の支払を定めて、それを約定日に支払をしないで放置していても、権利者は強制執行もできず、契約解除もできないということになり、契約不履行をしている者が守られ、約束を守っている契約上の権利者は守られないという結果となり、結局保証金の含意は何ら意味がないことになる。

また、保証金は、賃料のみならず本件賃貸借契約上のTMKの債務を担保するものであり（甲7、定期借地権設定契約書第7条第1項）、修正した定期借地権設定契約締結にあたって、約定の期日（平成22年1月29日）までに、保証金を預託することは重要な契約上の義務である。例え、その後、その一部（半分弱）が強制執行により回収されたとしても、10億円以上の不履行は重大な義務違反の状態である。そもそも、支払期限に保証金の支払がなされな

ければ、公正証書に基づき強制執行することは当然の権利である。従って、相手方は、公正証書に基づき20億円の保証金債権で強制執行したものである。そして、平成22年4月5日付内容証明郵便にて、保証金の支払及び平成22年3月及び4月分の賃料に支払の催促をしたが、支払がなされなかったため、平成22年6月9日付内容証明郵便にて、保証金不払い及び平成22年3月乃至5月分の賃料の支払がなされなかったことを理由として、本件借地契約を解除したものである（甲8）。これも当然の権利行使であって、何ら権利の濫用になるものではない。以上のような契約の重要な事項についてTMKが不履行をしているにもかかわらず、相手方において契約解除することが何故権利の濫用となるのか、全く意味不明である。

しかも、その後今もって、TMKからはそれらの義務は全く履行なされていないのである。また、定期借地権設定契約書第16条に定める建物撤去計画も提出せず、保証金はおろか土地賃料も1年以上も支払わず、相手方に高額の固定資産税を払わせ、相手方の土地をすでに1年近くも不法占拠し、相手方が力尽きるのを、不法行為を犯して時間をかけて待っているようである。ところが、相手方は業界では稀な強靱な財務内容を有し、申立人の行っている不法行為等で行き詰ることはない。申立人こそ今後社会より糾弾され重大な社会問題になると相手方は信ずる。

契約で定めた義務を履行しないTMKと、実質的に権限を有して、TMKを指導している申立人が、TMKの債務不履行を理由に強制執行をされたり、契約を解除されたりしたからといって、それを権利の濫用などということ自体が、非常識極まりないものである。

(4) 同(4)のうち、相手方がTMK及び申立人に対して損害賠償請求をしていることは、そのとおりであるが、前述したように、相手方は、当然の権利の

行使をしているに過ぎず、仮に、損害賠償等の金額が不正確であるというのであれば、申立人も正しいと信ずる計算をし直して提出すべきである。それについては誠意をもって、直ちに支払をされるということであろうか。また、相手方は優先出資者としての出資義務を無利子で1年5カ月も前倒しで全額履行した後に、チェン・カトー社に優先出資持分を全額譲渡済みであり、現在は、自社土地を不法占拠している地主である。本件事業の「中心当事者」（13頁7行目）ではない。本事業は申立人がTMKの51%優先出資者と開発及び特定資産管理処分受託者として申立人の一存で行ってきた事業であり、中心当事者は申立人のみである。

(5) 同(5)は鹿島建設に関することであるから、相手方においては認否を行わない。

尚、本事業は申立人と相手方との共同事業ではない。また、「TMKへの優先出資者である相手方大洋社と申立人と、相手方鹿島建設との間の協議が必要となる」（13頁(5)下から3行目以下）と主張するが、相手方は優先出資者ではない。相手方大洋社は優先出資者としての出資義務を無利子で1年5カ月も前倒しで全額履行した後に、チェン・カトー社に優先出資持分を全額譲渡済みで、現在は、自社土地を不法占拠している被害者の地主であり、申立人や鹿島建設と本事業について協議する立場にはない。

(6) 同(6)において、申立人は、「具体的解決策（最終的には、相手方大洋社が本件土地を一括して売却する意向があるのであれば、申立人として検討する旨で提案した）の提案をした」と主張するが（13～14頁）、そのような提案を申立人から聞いたことは全くないし、また申立人に売却する考えはない。本件土地は、すでに何回も申立人に伝えた通り、申立人と鹿島建設が不法占拠

の建物を撤去次第、相手方は京都府宇治市に条件付き寄付をすることを宇治市長に申し出ている。また、「具体的な協議が進まなかった」（14頁4行目）と主張するが、申立人は表面上はいかにも解決したいようなふりをするが、申立人から何も信憑性のある具体的な提案はなく、現在まで不法占拠を解決しようとしていない。

(7) 同(7)小括において、相手方が原因で話し合いがつかないかの様な主張をしているが、前述したように、誠意をもった話し合いをせず、また、責任ある立場の者が対応せず、放置しているのは申立人である(乙6)(乙7)(乙8)(乙9)(乙10)。また、前述のとおり、本件事業は申立人と相手方との共同事業ではない。

### 第3 第3「結語」に対して

申立人は、「相手方大洋社において法律上到底認められる余地のない主張を前提とする立場を変更しないことから」調停に及んだと述べているが、何を根拠に「法律上到底認められる余地のない主張」というのか全く理解できない主張であり、既に述べたように、相手方の主張は法律上当然認められる主張である。このような非常識な法律論を前提とした議論であれば、到底「法律関係を円満に調整する」などということは不可能であるから、調停を行う必要など全くない。また、前述したように、現在相手方は自社土地を不法占拠されている被害者の地主であり、本件事業の遂行の方法を申立人らと協議する立場にはない。

## 第4 相手方の主張

### 1 はじめに

以上のとおり、申立人の主張はあまりにも虚偽が多く、法律論も虚偽の事実

や常識外の独自の主張に基づくものである。真実話し合いにより解決をする意思があるのか全く疑わしいものである。本件解決には、先ず、真実に基づく事実の認識をした上で、自らの誤りを正さなければ、解決に到らないのである。

以下本件についての相手方の主張を述べる。

## 2 本件事業を行うに至った経過

そもそも本件事業については、平成18年10月ころに、  
から申立人の紹介を受け、SPCを設立する話となり、申立人から、平成18年11月29日付の「東映会館跡地開発についてのご提案」と題する書面(乙1)で、相手方と申立人が共同でSPCにエクイティ出資し(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するとし、そして、三菱グループの中核企業であり、日本有数の大手不動産会社である申立人から、「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。」との提案がなされ、更に、リーシングについては、「三菱地所が責任を持ってテナントリーシングを担当」すること、建物竣工後の管理については、「三菱地所グループが事業全体をサポート」するとし、また、定期借地権の設定については、「借地料支払いの優先順位は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」と明記されており、相手方はそのよう提案の内容に同意をしたので、その内容に沿って話が進められたのである。仮に、これらのことが約束されていなければ、その後の話は続かなかつたし、従って、相手方は借地契約締結も出資もしなかつたのである。

尚、相手方は、当初、出資の比率やTMK運營業務等全てのフィー収入は50対50を希望したが、申立人が上記のように金融もリーシングも含めて全て



の責任を持つから安心して任せてほしいという強い要請があったため、相手方49%、申立人51%、全ての業務は申立人に一任と決まったのである。従って、相手方は、TMKと一般社団法人(当時は中間法人)にも取締役と監査役を推薦せず、申立人が推薦する親密な東銀リースの社員に全てを一任するとした。また、申立人は、今回は、賃料と保証金を思い切って出す代わりに事業は申立人が主導で決定することとなっている(平成19年2月8日相手方本社での会議での申立人の発言。 ██████████ 部長も立会人として出席した)として、申立人主導で作業が進められた。建築設計も相手方はTMKの利益のためには日建設計とするように要請したが、認められず、三菱地所設計とされたのである。

本件事業は、上記の提案にもあるように、相手方と申立人がSPC(TMK)に対してエクイティ出資(総事業費100億円の約30%)を共同で行うということ(これは既に履行期前に支払済みである。)、相手方とSPC(TMK)との間で定期借地権設定契約を締結することであり(これも締結済みである。)、相手方はそれ以外の何らの義務や負担を負うものではないのである。また、基本合意書第2条第1項(2)においても、優先出資については相手方が49、申立人が51の割合で取得するというのみであり、「その他の資金調達については相手方と申立人の合意の上その詳細を決定する」という条項があるが、それは「その詳細を決定する」ということのみであり、相手方が資金繰りに責任をもつとか、相手方のクレジットで融資を受けるとか、追加出資義務があるというものでは何らないのである。しかも、基本合意書第2条第3項(5)において、相手方は、申立人の主張に客観的な合理性が認められる場合には、拒否又は留保しないものとするとしてされており、詳細の決定についても最終判断者は申立人とされているのである。

逆に、エクイティ出資(総事業費100億円の約30%)残りの約70億円

は金融機関よりローンで調達するとし、その調達については、申立人が、「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」ができるという約束をしているのであるから、申立人が責任を持って金融機関から資金調達をしなければならなかったのである。

このように、TMKが債務の支払ができないのは、「本件基本合意及び本件優先出資者間契約上、出資義務を負っている申立人及び相手方大洋社がTMKに対して資金拠出をしていないことに主たる原因がある」（12頁）との申立人の主張は全く虚偽の主張であり、相手方には何らの原因はなく、TMKが融資を受けられるようにする義務に違反したのは申立人である。

### 3 金融機関からの融資の条件

融資条件の話は、平成19年4月27日ころに、金融機関から申立人を通して相手方に対しても通知されたが、申立人との調印済の基本合意書並びに当時申立人と話し合っていた借地権設定及び優先出資を行う前提合意に反する内容であり、相手方としては、到底受けられるものではなかったもので、当然拒否をしたものであるが、融資がなされなかったのは、相手方に原因があるのではなく、申立人の義務違反そのものであり、かつ、申立人の不誠実かつ相手方を欺瞞する行為によるものである。

すなわち、平成19年4月27日付[ ]からの「ノンリコースローン提案書」（乙11）が、申立人から相手方に送付されてきたが、それによれば、[ ]を貸付人、貸付総額56億5000万円とし、その他の条件として、「大洋（相手方）と借入人（TMK）が『借入人がローン契約において期限の利益を喪失した場合には、同時に借地契約も終了する』旨の規定を含む貸付人の満足する内容の借地契約を締結すること。」「貸付実行時の保証金残高を超える金額について、スポンサーリコースが可能な手当てがなされていること。」

「借入人が大洋に対して有する上記借地契約に基づく保証金20億円の返還請求権への第1順位根質権設定」「地所、大洋が開発プロジェクトの債務について、連帯して負担する旨が規定されたプロジェクト契約が締結されていること。」などが明記されていた。

これに対して、相手方から申立人に対し、この内容では応じられないと回答をした。

その後、申立人から、平成19年7月3日付[REDACTED]の修正した「ノンリコースローン提案書」が提出された(乙12)。それによれば、貸付総額62億3000万円とされており、その他若干表現が異なる個所はあるが、前回同様、相手方に新たな負担を負わせるものであった。すなわち、「大洋(相手方)と借入人が『借入人がローン契約において期限の利益を喪失した場合には、同時に借地契約も終了する』旨の規定を含む貸付人の満足する内容の借地契約を締結すること。」「借入人が大洋(相手方)に対して有する上記借地契約に基づく保証金20億円の返還請求権への第1順位根質権設定」「貸付期間中の保証金残高を超えるローン元金の返済について、スポンサーはローン失期時に追加出資義務を負う。」「地所(申立人)、大洋(相手方)が開発プロジェクトの債務について、連帯して負担する旨が規定されたプロジェクト契約が締結されていること。」とされている。

前回既に相手方において応じられないという回答の趣旨が伝わっていないのかと驚いたが、再度当然応じられない旨回答した。

上記条件には相手方の追加出資義務を規定しているが、前述したように、相手方は、優先出資以外に何らの追加出資義務を負担するものではなく、また、残りの約70億円を金融機関よりローンで調達するということであって、しかも、それは申立人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をするということである。また、TMKがローンの支払について期限の利益を

喪失した時に、何故、TMKが借地契約を解除できるとする条項を借地契約に入れるのか甚だ疑問があるものであり、その他、相手方はその内容には承認できないものであった。

#### 4 定期借地権設定契約の締結

その後、定期借地権設定契約書（乙4）の作成についても、申立人と相手方の外、申立人と [REDACTED] 及び [REDACTED] との間でやり取りがあつて、最終的には [REDACTED] や [REDACTED] もこの内容で了解するということで、平成19年8月3日に7月31日付の第一回目の定期借地権設定契約書が締結された（乙4）。そして、締結された定期借地権設定契約の中には、前記融資条件の事項は含まれていなかったため、当然、 [REDACTED] や [REDACTED] 側は相手方の拒否を了解し、相手方の負担しない内容で融資がなされるものと判断した。

ところが、後に判明したことであるが、申立人は [REDACTED] や [REDACTED] 側には、逆に、相手方が「ノンリコースローン提案書」の内容をおおむね理解を得ているという、虚偽の報告がなされていたのである（平成22年7月 [REDACTED] 担当者証言）。

仮に、申立人のクレジットでは融資が受けられないということが説明されたのであれば、相手方としては、申立人のクレジットで約束通り融資を獲得するよう要求し、もし獲得出来なければ借地権を設定することもしなかったし、13億2300万円もの出資を行うことはしなかったのである。申立人は相手方との約束（乙1）を守らなかった。

#### 5 定期借地権設定契約締結後の経緯

ところが、定期借地権設定契約を調印締結した約30分後、同日の8月3日、

(乙13) ■■■■■から、8月3日付の「定期借地権設定契約書に関わる覚書」(乙14)及び「関係者間契約書」(乙15)が送付されてきた。

まず、「定期借地権設定契約書に関わる覚書」(乙14)第1条第1項には、相変わらず、TMK(賃借人)が、■■■■■(貸付人)に対する債務につき、期限利益を喪失した場合には、「賃借人(TMK)は本件借地契約を解約できるものとし、賃借人が本件借地契約を解約した場合、賃貸人(相手方)は、本借地契約の定めに拘わらず、直ちに保証金の全額を賃借人に対して返還しなければならない。この場合、賃貸人は、本件借地契約に基づいて生じた賃借人の債務で未払いのものがあつたとしても、かかる未払債務と保証金返還債務とを相殺してはならない。」との条項があり、保証金は借地料の担保となっているものであり、また、「借地料支払いの優先順位は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」という内容(乙1)に明らかに反しており、到底受け入れられるものではなかった。

また、「関係者間契約書」(乙15)第3条第2項では、竣工までの間、優先出資社員は、以下の(1)～(3)の金額について、相手方とTMKとの間の借地契約に基づきTMKが相手方に預託した保証金額及び本件建物の請負代金額の合計額を上限として、追加出資を行う義務を負うとし、(1)本件建物の請負業者又は設計監理者の責めに帰すべからざる事由に基づきTMKが負担した工事関連資金の増加額相当額、(2)TMKの故意又は過失なくして[年度計画資金]上予定されている費用を超えてTMKが負担した合理的費用相当額、(3)本件ローン契約に基づきTMKが期限の利益を喪失した場合、貸付金債務から保証金額残高を控除した額と定めてあり、相手方としては、そのような追加出資義務を負担するなどということは全く了解していないし、そのような意思も全くない。

相手方としては、定期借地権設定契約と同じ日の30分後に、既に拒否した

内容と同様の負担をさせる内容の書面が送られてきたことに驚愕し、本件事業の前提となる提案(乙1)についての合意、さらにその後の基本合意書(甲4)、借地契約(乙4、甲7)にも何ら規定はなく、また、申立人のクレジットで融資を受けるという約束に反するものであるので、相手方は応じられない旨の回答を申立人、[REDACTED]、[REDACTED]に対して行った(乙16)。同時に相手方よりTMKに融資の申し込みを行った。申立人には、担当者の立場を考慮して、提案書(乙1)を開示しなかったが、本書は、平成21年12月1日付Eメールで申立人伊藤代表取締役が(乙1)を発行したことは認めたが責任を曲解した言い逃れの書面であった。

その後、申立人は何ら自ら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をする義務を履行しないまま、TMKの債務が履行できない状態となったものである。上記のごとく、申立人は当初の申し出とは正反対の行動を取り、かかる画策はきわめて巧妙かつ悪質なものである。

このように、相手方において何ら義務のない、かつ到底了解できない負担を強いる内容の融資条件を、申立人及び金融機関が協議して出してきた、当然のこととして相手方が拒否をしたところ、その後、申立人は、TMKが金融機関から融資が受けられなかったのは相手方の責任であるとして、その責任を相手方に転嫁するような主張をしており、そのような申立人の態度は信用に値しないものといわざるを得ないものである。

## 6 その後の対応

このように申立人は自らの責任で行うべきTMKに対する資金調達を行わず、相手方が金融機関及び申立人が作成した不当な内容の融資条件の提案を拒否すると、申立人の小野真路執行役員(当時)は、平成21年3月3日付書面(乙17)で、相手方に対して約30億円の追加出資が必要となることと、固

定資産税を含めた賃料額の40%を減額するという非常識な事項を検討するように要求してきたのである(乙17)。尚、固定資産税を除くと約50%強の減額となる。

自らの責任を果たさずに、金融機関からの資金調達ができなかったからとして、30億円もの追加出資を求められても到底応じられるものではなく、また、基本合意書及び定期借地権設定契約では、3年ごとに消費者物価指数に合わせて変動させ、その計算は、年間地代総額=従前の賃料の年額×変動率と明確に合意されているのに、何ら根拠もなく、上記の一方的な大幅値下げ要求には当然応じられないので、拒否をしたのである。このように、自らの責任を果たさずに、しかも、申立人は、設計監理等諸々のマネジメントフィー等申立人の利益は当初の予定通り取る上、一方的に相手方に多額の追加出資や合意に反した大幅な地代値下げの検討を求めるなどということは、背信的な行為そのものである。

このようなありうべからざる提案は到底受けることはできないので、拒否するとともに、そのことを抗議すると、平成21年11月10日になって、申立人の代表取締役伊藤裕慶専務執行役員から地代値下げについては撤回する旨の申し入れが相手方本社でなされた。

その後も、相手方は申立人に対して再三再四1年余りに亘って話し合いを求めたが、申立人は、虚偽の主張をしたり、自らの責任を回避したり、責任転嫁をするなどして誠実な対応をせず、また、責任ある者が対応しなかったため、話が進展しなかったのである。最近1年余りくらいは、申立人は鹿島建設と新TMKを設立してTMKの権利・義務を承継すると盛んに主張するが、何ら具体的な実行案を示さず、申立人責任者との面談を申し入れても面談せず、不誠実な態度を取り続けている。

## 第5 まとめ

### 申立人三菱地所の責任

1. 申立人（三菱地所）のクレジットで金融を得るとしながら、これを履行せず、相手方（大洋）の負担でノンリコースローンを受けようとしたこと。また反対に、相手方支援者より ██████████ よりも有利な条件でTMKに63億円のローンを申し入れたが、誠意ある協議もせず申立人は拒否した。（平成19年8月17日電話会議）
2. ノンリコースローンが受けられないことがわかっていながら、相手方を騙して、定期借地権設定契約を締結させ優先出資させたこと。
3. 融資を受けなければ、保証金・地代の支払いができないのは明らかであるのに何らの手当もしなかったこと。
4. 保証金等の支払いをするため、契約に違反する地代の大幅減額・追加出資等を一方的に申し出るなど、実質相手方一社の負担において事業を展開しようとしたこと。
5. 別の新TMKを設立するという案は提示するが具体的な内容を何ら示さないこと。
6. 全て申立人が責任を持ってやるといいながら現在まで何ら有効な方法を講ぜず放置していること。
7. 申立人は不法行為を犯して相手方に損害を与え、その上委託契約の受託者として善良な管理者の注意を持って委託業務を処理する義務を有しながら、多数の重大な義務に違反しており、出資者、地主に与えた契約違反より発生したすべての損害を賠償する義務がある。
8. 借地上の問題では、借地の解除、建物の撤去は一次的にはTMKの責任であるが、業務受託者である申立人は特定資産の維持、処分業務を受託しているから、これらの問題について処理する責任を有する。また、不



法行為を犯して地主と優先出資者をだまして本事業に引き込んだものであり、この地主と優先出資者に与えた契約上発生するすべての損倍の賠償責任が申立人にはある。

9. 申立人は事業企画、立案等の本事業着手の最重要な初歩的部分においても杜撰な事業計画を立て、相手方に事業化可能と信じ込ませた。(減価償却もない、もし減価償却を考慮しなければその分利回りがよくなければならないが計算していない、50年後の建物撤去費用も当初より毎月予算で見えていない等々)
10. 相手方は申立人代表者に対し、前述の如く再三再四会談すれば解決する可能性が高いことを示唆したが、それでも申立人は会談して本件を解決しようとしなかった。
11. 平成23年3月25日、相手方はTMKの見上取締役から重大な疑義の説明を受けるべく、東銀リース本社会議室で同日午後1時よりTMK見上氏と会談した。会議が核心に入って、見上取締役が説明に窮するようになった時、見上氏の携帯電話が鳴り、申立人三菱地所より指示があったようで、見上氏は説明を中断しやめてしまった。この会議の始まる直前午後12時50分頃、東銀リースのビル1階ロビーに入る表の入口より、申立人三菱地所の担当者達が昼食を終えビルに帰って来る処を相手方に発見され、申立人三菱地所の中堅社員達は慌てて左手で各々の顔を隠して逃げた。この行動や上記の電話での見上氏への指示で示されるように、相手方が2年前より指摘している通り、TMKは申立人三菱地所の不動産会社で、資産流動法を悪用してSPCの利益のみを受け取る悪質な行為をする。そして、申立人三菱地所の不動産会社として利用しようとして失敗した。
12. 上述の如く、申立人(三菱地所)は

をだまして申立人に協力させてTMKを行き詰らせ、出資金や土地を二束三文で取得する魂胆であったため、上記のような巧妙複雑で悪質な会社ぐるみの組織的な行動を取ったものと、相手方は本書以外の膨大な証拠より見て確信している。このように考えれば、本件三菱地所事件の奇怪な謎は氷解する。

申立人及びTMKは相手方や優先出資者であるチェン・カトー社に対し、既に述べたような、契約の不履行を含め一連の背信的な行為を行い、本件調停においても重大な虚偽の主張をするなど、相手方の申立人に対する信頼は全く消滅した。TMK及び実質的な権限を有し実行している申立人に対する関係では、既に信頼関係は破壊されているので、これ以上借地契約を継続させることは不可能であると思っている。

以上

## 証 拠 資 料

- 乙1号証 「東映会館跡地開発についてのご提案」(平成18年11月29日付)
- 乙2号証 電子メール「当社の代表を全て大洋リアルエステートが辞退した件」(平成22年6月6日付)
- 乙3号証 電子メール「2010年6月8日の会議の件 駒田室長への回答」(平成22年6月9日付)
- 乙4号証 定期借地権設定契約書(平成19年7月31日付)
- 乙5号証 東京地方裁判所宛上申書
- 乙6号証 電子メール「御堂筋フロントタワーの件」(平成22年1月6日付)
- 乙7号証 電子メール「現在のトラブル円満解決についての最終通知」(平成22年6月2日付)
- 乙8号証 電子メール「2010年6月3日付貴信に対する回答」(平成22年6月4日付)
- 乙9号証 「2010年9月22日付伊藤代表取締役専務の書面に対する回答並びに追加事項」(平成22年10月8日付)
- 乙10号証 電子メール「2010年12月21日付伊藤専務よりのEメールの事実相違訂正の件」(平成22年12月22日付)
- 乙11号証 御堂筋共同ビル開発案件—ノンリコースローン提案書—  
(平成19年4月27日付)
- 乙12号証 御堂筋共同ビル開発案件—ノンリコースローン提案書—  
(平成19年7月3日付)
- 乙13号証 電子メール「【御堂筋共同ビル】定借覚書・関係者間契約

ドラフト」(平成19年8月3日付)

- 乙14号証 定期借地権設定契約書に関わる覚書(平成19年8月3日付)
- 乙15号証 関係者間契約書(平成19年8月3日付)
- 乙16号証 電子メール「お世話になります」(平成19年8月8日付)
- 乙17号証 「御堂筋フロントタワーの件」(平成21年3月3日付)

## 付 属 書 類

- |           |            |
|-----------|------------|
| 1 答弁書副本   | 2 通 (郵送)   |
| 2 乙号証 (写) | 各 2 通 (郵送) |
| 3 証拠説明書   | 2 通 (郵送)   |