



第 9 民事部



訴 状

平成25年6月18日

大阪地方裁判所 御中

原 告 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



上記原告訴訟代理人

弁 護 士 辻 公 雄



弁 護 士 中 井 宏 二



弁 護 士 大 西 克 彦



弁 護 士 白 川 謙 三



当事者の表示 別紙のとおり

損害賠償請求事件

当事者の表示

〒541-0041 大阪市中央区北浜3丁目1番22号

あいおい損保淀屋橋ビル

原告 大洋リアルエステート株式会社

上記代表者代表取締役 堀 内 正 雄

〒530-0047 大阪市北区西天満6丁目7番4号

大阪弁護士ビル6階603号

弁護士法人大手前ノーベル法律事務所

大阪事務所（法人受任）

電話 06-6364-4303

FAX 06-6364-1694

上記原告訴訟代理人

弁護士 辻 公 雄

弁護士 中 井 宏 二

〒540-0026 大阪市中央区内本町1丁目2番6号 成起ビル2B

谷町中央法律事務所（送達場所）

TEL 06-6949-1547

FAX 06-6949-1553

上記原告訴訟代理人

弁護士 大 西 克 彦

〒541-0046 大阪市中央区平野町1丁目8番13号

平野町八千代ビル8階B号室

平野町綜合法律事務所

電 話 06-6202-1818

FAX 06-6202-1817

上記原告訴訟代理人

弁護士 白 川 謙 三

〒100-8133 東京都千代田区大手町1丁目6番1号

被 告 三菱地所株式会社

上記代表者代表取締役 杉 山 博 孝

〒103-8332 東京都中央区日本橋本町1丁目9番13号

被 告 東銀リース株式会社

上記代表者代表取締役 佐 野 三 郎

〒202-0001 東京都西東京市ひばりが丘1丁目3番8-303号

被 告 見 上 正 美

〒242-0002 神奈川県大和市つきみ野7丁目6番地10

被 告 野 中 克 紀

〒100-0005 東京都千代田区丸の内1丁目1番2号

被 告 株式会社三井住友銀行

上記代表者代表取締役 國 部 毅

〒100-6752 東京都千代田区丸の内1丁目9番1号

被 告 大和証券株式会社

上記代表者代表取締役 日 比 野 隆 司

〒100-0005 東京都千代田区丸の内3丁目2番3号

被 告 株式会社三菱地所設計

上記代表者代表取締役 大 内 政 男

請 求 の 趣 旨

- 1 被告らは、原告に対し、連帯して、金147万円及びこれに対する平成19年5月18日から支払済みまで年5%の割合による金員を支払え。
- 2 被告らは、原告に対し、連帯して、金1億4700万円及びこれに対する平成19年11月2日から支払済みまで年5%の割合による金員を支払え。
- 3 被告らは、原告に対し、連帯して、金11億7600万円及びこれに対する平成20年8月26日から支払済みまで年5%の割合による金員を支払え。
- 4 被告らは、原告に対し、連帯して、金1億3601万9344円を支払え。
- 5 被告らは、原告に対し、連帯して、金24億0548万0954円を支払え。
- 6 被告らは、原告に対し、連帯して、金4億8328万2945円を支払え。
- 7 被告らは、原告に対し、連帯して、金9億7360万円を支払え。
- 8 被告らは、原告に対し、連帯して、金51億8752万3200円を支払え。
- 9 被告らは、原告に対し、連帯して、金16億8090万8416円及びこれに対する本訴状送達の日から翌日から支払済みまで年5%の割合による金員を支払え。
- 10 被告らは、原告に対し、連帯して、金12億1912万8485円及びこれに対する本訴状送達の日から翌日から支払済みまで年5%の割合による金員を支払え。
- 11 訴訟費用は被告らの負担とする。
との判決並びに仮執行の宣言を求める。

請 求 の 原 因

第1 はじめに

本件は、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被告三菱地所株式会社からの提案に基づき、原告が所有する旧大阪東映会館跡地に賃貸オフィスビルの開発を行うことを原告と被告三菱地所との間で合意し、被告三菱地所が支配権を有する御堂筋共同ビル開発特定目的会社(以下、「TMK」という。)を設立し、被告「三菱地所」の知名度、信用力を利用して事業を行うことを約束したものである。被告三菱地所から、原告と共同で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、さらに、「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」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、「三菱地所グループで事業全体をサポート」するとされた。原告は、全国有数の不動産会社である被告三菱地所の知名度、信用力、経験を信頼し、被告三菱地所提案の内容に同意をし、その内容に沿って本件事業が進められたのである。仮に、上記のことが約束されていないならば、その後の話は続かなかったし、原告が借地契約の締結も出資もしなかったし、被告三菱地所との契約はされなかった。

契約締結後は、原告は義務である出資金の支払いや定期借地権設定契約の締結を履行した。他方、被告三菱地所らは背信的行為を繰り返して約束を履行せず、結局はTMKを倒産させ、原告に多大な損害を与えることとなったのである。

被告三菱地所は、自己に有利な条件とするためにTMKの賃料の引き下げで原告を追い詰めようとしたり、資金の準備をしないまま、TMKを設立したり、TMKと原告に定期借地権設定契約を締結させたり、建物建築を発注

し、その代金不払いで原告を追い詰めて原告を屈服させようとした。

最終的には、原告に何らの相談もなく、TMKを突然破産させ、不履行はTMKの責任に転嫁し、自らの責任を抹消し、なおかつ死に体となった原告より土地を取得しようとして企図したものである。

被告三菱地所は、最終手段として話し合いと称して調停の申立をなしたが、被告三菱地所の虚偽が暴かれたただけであった。

原告は、契約違反もなければ不正不当な行為も何らなく、契約に従い誠実に義務を履行していたものであるが、被告三菱地所及びそれに関わったTMK外金融機関等の一連の一方的な違法、不当かつ背信的行為により、原告が多大な損害を蒙っているものである。被告三菱地所らの行為は社会正義にも反するものであり、原告は一介の中小企業として、事業における社会道義を貫き、被告三菱地所らの責任を問い、原告に謝罪の上、原告の蒙った多大な損害の賠償を求めるべく本件訴えを起こしたものである。

第2 当事者等

- 1 原告は、不動産の開発販売、不動産の売買及び仲介、賃貸等を業としてきた株式会社である。尚、原告は、本件事業の失敗が原因となり、また被告三菱地所又はその関係者の営業妨害と思われる行為や東京地方裁判所の封筒を使った脅迫状等により、現在、日本国内のすべての不動産業務を休止せざるを得ない状況まで追い込まれた。

原告は、TMKの49%の優先出資者である。また、原告は、別紙物件目録1（別紙1）記載の土地（甲4、以下、「本件土地」という。）の所有者であり、同土地を目的とする後記本件借地権契約の賃貸人であったものである。

- 2 被告三菱地所株式会社（以下、「被告三菱地所」という。）は、不動産業を目的とする株式会社である。被告三菱地所は、TMKの51%の優先出資

者であり、本件事業における開発及び特定資産管理処分受託者の地位にある。事実上本件事業は絶対的な権限を有した被告三菱地所の事業として進められた。

- 3 TMKは、資産の流動化に関する法律（平成10年6月15日法律第105号、以下、「資産流動化法」という。）に基づく特定目的会社である。TMKは、被告三菱地所51%、原告49%の比率で両社から優先出資を受けた。なお、TMKの100%支配権を持つ特定出資者である御堂筋共同ビル開発有限責任中間法人（現在は一般社団法人、以下、「本件中間法人」という。）も被告三菱地所51%、原告49%の比率で基金の拠出を受けている（甲1～3）。

TMKは、本件事業を行う「器」として、本件土地に関する本件借地権設定契約の賃借人となり、鹿島建設株式会社（以下、「鹿島建設」という。）に対し、本件土地上に別紙物件目録2（別紙1）記載の建物（甲2、以下、「本件建物」という。）の建築工事を発注し、TMKが完成した同建物の所有者となった。

TMKは、平成23年4月27日、東京地方裁判所にて破産手続開始決定を受け、平成24年7月13日、同庁にて破産手続廃止決定を受けた。

- 4 被告東銀リース株式会社（以下、「被告東銀リース」という。）は、各種物件のリース・割賦、貸付業務及び事務受託等を目的とする株式会社である。

被告東銀リースは、TMKの発起人であり、同社から委託を受けた事務代行受託者の地位にある。

- 5 被告見上正美（以下、「被告見上」という。）は、被告東銀リースの従業員であり、TMKの唯一の取締役である。また、本件中間法人の唯一の理事である。

- 6 被告野中克紀（以下、「被告野中」という。）は、被告東銀リースの従業員であり、TMKの監査役である。

- 7 被告株式会社三井住友銀行（以下、「被告三井住友銀行」という。）は、銀行業を目的とする株式会社である。
- 8 被告大和証券株式会社（以下、「被告大和証券」という。）は、証券業等を目的とする株式会社である。なお、本件事業時は、大和証券SMB C株式会社として業務を行っていたが、合弁解消により、大和証券株式会社が承継した。
- 9 被告株式会社三菱地所設計（以下、「被告三菱地所設計」という。）は、建築の企画・設計監理等を行う株式会社である。平成13年、被告三菱地所の設計監理事業本部を分社して設立された被告三菱地所のグループ会社である。同社の役員には被告三菱地所の取締役が多数就任している。
- 10 鹿島建設は、建設事業、開発事業、設計・エンジニアリング事業等を行う株式会社である。鹿島建設はTMKから、本件建物の建築工事を請け負い完成させたものであるが、同建物の商事留置権を主張し、不当に敷地に柵を張りめぐらし、鍵を掛け、現在も本件建物を占有している。

第3 本件の経緯

- 1 原告は、訴外渡邊富喜子から、平成15年9月1日、合筆前の大阪市北区曾根崎新地一丁目6番4乃至6, 8乃至12, 14所在の土地（以下、各土地を合わせて「合筆前土地」という。）を売買により取得した。合筆前土地は、平成20年2月1日、合筆により本件土地となった。
- 2 平成18年10月ころ、原告は、被告三井住友銀行天満橋支店の担当者を通じて同行本店不動産ファイナンス部より被告三菱地所の紹介を受け、被告三菱地所から、本件土地上にテナントビルを建築し、オフィス賃貸事業を行うことを目的とするSPCを設立するとの提案を受けた。被告三菱地所は、原告を勧誘するため、東京品川大崎において、SPCが、地主である株式会社ティクスからテナントビルの建築用地を50年間賃借した上、三菱東京UFJ銀行からノンリコースローンを借り入

れてテナントビルを建築したという既成の不動産開発事業の実績を資料として原告に渡し、本件土地においても同様の方法で本件事業を行うと説明した（甲5）。

3 平成18年11月29日、原告は、被告三菱地所の担当者から、同日付「東映会館跡地開発についてのご提案」と題する書面（甲6、以下、「提案書」という。）を受け取った。同書面では、本件事業の事業費について、総事業費約100億円の30%を原告と被告三菱地所が共同でSPCにエクイティ出資し、残りの約70億円を金融機関からローンで調達するとし、金融機関からの融資については、「被告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資金調達が可能です。」との提案が明記されていた。また、テナントの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」などと記載されていた。

4 平成18年12月ころ、被告三菱地所はマジョリティの51%を持つことを絶対条件とした。原告は、被告三菱地所の組織や財力の大きさ等を考慮し、やむを得ずそれに応じた。原告が被告三菱地所のマジョリティを受け入れたことで、被告三井住友銀行から原告に対し本件事業について本格交渉を開始するとの通知があった。

5 原告は、被告三菱地所との協議を経て、平成19年3月23日、同年4月2日付基本合意書（甲7、以下、「基本合意書」という。）を締結した。基本合意書では、被告三菱地所と原告は51対49の割合でTMKに優先出資すること、TMKが原告所有の本件土地に期間50年の定期借地権を取得すること、TMKが本件土地上に本件建築予定建物の建築工事を発注し、オフィス賃貸事業を行うこと、被告三菱地所が、本件事業に関し開発及び特定資産管理処分受託者としてすべての業務を行うことなど本件事業の基本的事項が定められた。

6 前述のとおり、本件事業においては、被告三菱地所の信用を利用して、金融機関

から低金利での資金調達をすることが予定されていた。ところが、本件事業の融資を予定していた被告三井住友銀行は、被告三菱地所に対し、平成19年4月27日、原告が借地権設定及び優先出資だけを行うという合意内容とかけ離れた原告に予期しない負担を課す担保条件等を定めた融資条件の「ノンリコースローン提案書」（甲8）を同日付のメールにて送信した。そして、被告三菱地所はこのメールを何の説明も付けず原告に転送した。

同提案書では、被告三菱地所から原告に事前の説明もなく、「原告とTMKが「TMKがローン契約において期限の利益を喪失した場合は、同時に借地契約も終了する」旨の規定を含む被告三井住友銀行の満足する内容の借地契約を締結すること。」、「（被告三井住友銀行を根質権者とする）TMKが原告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の第1順位根質権設定」、「借地契約に基づく借地権の譲渡担保契約設定」、「被告三菱地所、原告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」などの担保条件が記載されていた。

原告は、基本合意書締結時に、これらの一方的な担保条件について被告三菱地所や被告三井住友銀行より一切説明を受けておらず、到底納得できるものではないことから、被告三菱地所に対して被告三井住友銀行の「ノンリコースローン提案書」の内容を撤回するように要求した。原告は、被告三井住友銀行のノンリコースローン提案書で示された融資条件は当然に破棄され、当初の合意のとおり、本件事業においては、被告三菱地所の信用を利用して金融機関から低金利での資金調達がなされるものと理解していた。

7 平成19年5月18日、基本合意書に基づき、TMKに特定出資する本件中間法人が設立され、同時にTMKが設立された。前述のとおり、TMKに対する優先出資は被告三菱地所と原告が51対49の割合で取得するものとされていた。

- 8 平成19年7月6日、被告三菱地所から原告に対し、被告三井住友銀行作成の同月3日付「ノンリコースローン提案書」（甲9）がEメールで再び送信された。この2回目の「ノンリコース提案書」も1回目の提案書とほぼ同じ内容の担保負担を原告に課すものであり、基本合意書に反することから、原告は被告三菱地所の担当者に対し、再度これを拒否した。
- 9 原告が上記提案書を拒否したことで、平成19年7月18日、被告三菱地所はほぼ基本合意書に沿った定期借地権設定契約書案を原告や被告三井住友銀行等の関係者にEメール送信し、この草案について意見を求めた。原告は、この定期借地権設定契約書案のEメール送信により、被告三井住友銀行も基本合意書に反する「ノンリコースローン提案書」を完全に撤回したものと理解していた。
- 10 しかしまた1週間後の平成19年7月25日、今度は被告三井住友銀行から、被告三菱地所宛のEメールでCC（カーボン・コピー）ではあるが、社内で最終決定したわけではない状態であると本文に記載し、作成途中の平成19年7月20日付「ノンリコースローン提案書」を添付して原告に送信された（甲10の1、2）。原告はこのメールが送られてきたことの意味が当時は理解できなかった。
- 11 翌日7月26日には、被告大和証券担当者より再度、被告三菱地所が7月18日にEメールで送信したものと同じく、基本合意書に沿った最終定期借地権設定契約書案が関係者全員にEメールで送信され、コメントの有無とコメントの返信を求めて来た。原告は、前日（7月25日）に被告三井住友銀行が関係者全員に送付した「ノンリコースローン提案書」は被告三菱地所宛ての書類であり、何かの間違いでメール送信されたか撤回されたものと理解していた。
- 被告大和証券より送付された最終定期借地権設定契約書案には、被告三菱地所、被告三井住友銀行、原告ら関係者全員がコメントなしとして賛成した。
- 12 平成19年8月3日、原告とTMKとの間で、第一回目の定期借地権設定契約（契約書日付は平成19年7月31日）を被告三菱地所本社で締結した（甲11）。
- ところが、信じられないことに同借地権設定契約を締結した30分後に、原告に対

し、本件事業の追加出資義務を定めた「関係者間契約書」（甲12）やTMKの未払債務と原告の保証金返還債務の相殺を禁じたり、TMKの被告三井住友銀行からの借入に対する原告による新規担保供与等を定めた「定期借地権設定契約書に関わる覚書」（甲13）が一方的に被告大和証券より送付された。後日判明したところによると、すでに被告三菱地所、被告三井住友銀行、被告大和証券は事前にこれらの覚書等の内容を協議していたもので、被告三菱地所は定期借地権設定契約時においてこの事実を承知していたにも関わらず、調印時に原告には一切この説明をしなかった。

原告はこの提案に不信感を募らせ、支援者らと緊急協議を行い、この基本合意書に反する覚書等に反対し、被告三菱地所を宛先として、被告三井住友銀行、被告大和証券の対応を抗議するメールを送信した。

被告三菱地所は、一方では基本合意書に反するノンリコースローン契約を原告に締結させる意図を有していたがその意図を隠しつつ、他方で、基本合意書に沿った定期借地権設定契約書（同年7月31日付）をどうしても原告に調印させる必要があったため、原告を攪乱させる不当な手段を講じて被告三井住友銀行と被告大和証券に共同して協力させたものである。

- 13 原告の上記抗議に対し、被告三菱地所、被告三井住友銀行、被告大和証券のいずれも返答がなかった。

平成19年8月11日ころ、原告代表者は、被告三菱地所担当者に米国より電話し、被告三井住友銀行から資金調達ができないのであれば、原告のグループが被告三井住友銀行より有利な条件（低金利）でのローンを提案した。被告三菱地所の担当者は上司と相談するとして提案の回答を留保した。

- 14 平成19年8月17日、原告（代表者は米国、従業員は大阪）と被告三菱地所とで電話会議を行った。原告が提案した融資については、被告三菱地所は、融資金が原告側に偏ることは困ること、原告のグループは銀行ではないこと等を理由に断った。

原告は、被告三菱地所が簡単に原告の好条件の融資を断ったことから、被告三井住友銀行の融資が実行されなくても被告三菱地所の信用で融資を受ける見通しがついているものと認識した。そこで、原告は、被告三井住友銀行への不信感を募らせつつも、被告三菱地所が当初の提案のとおり「三菱地所のクレジットを利用して、他の金融機関から低金利で資金調達」を確実に実現するものと信頼し、被告三菱地所に対し、支払期日が翌月に迫っていた定期借地権の保証金1回目10億円と2回目10億円、合計20億円の支払を本件建物の完成まで延期しても良い、保証金支払期日の延期による金利は地代に上乗せする、その他の定期借地権設定契約書の条件は変更しないとの条件を提案した。

- 15 被告三菱地所は原告の提案を受け、平成19年10月4日、原告とTMKは、保証金の支払期日を延期する第2回目の定期借地権設定契約（甲14及び15、以下、「本件借地権契約」という。）を再締結した。
- 16 被告三菱地所はTMKとの間で、平成19年10月25日、本件事業について開発及び特定資産管理処分委託契約（甲16、以下、「本件特管委託契約」という。）を締結し、本件土地の借地管理業務、本件建物の建設工事にかかる業務、本件建物の賃貸管理業務等の本件事業の進行に関わる一切の業務を受託した。
- 17 平成19年11月6日、原告、被告三菱地所、TMKは、優先出資者間契約を締結し、被告三菱地所は合計13億7700万円、原告は合計13億2300万円、TMKの発行する優先出資を引き受けて出資することで合意した（甲17）。尚、優先出資者間契約は、平成20年3月24日及び同年8月1日の二度に亘り覚書にて変更がなされ（甲18及び19）、同年8月26日、原告はTMKを支援するため、義務がないにも関わらず、優先出資の残金11億7600万円を繰り上げて全額出資した。
- 18 平成20年7月15日、開発及び特定資産管理処分受託者である被告三菱地所は、TMKをして鹿島建設に対し、本件建物の建築請負工事（請負代金49億7700万円）を発注させた（甲20及び21、以下、「本件工事請負契約」という。）。尚、

本件建物は平成22年1月15日の完成予定であった。

19 平成20年10月31日、TMKは、鹿島建設に対し、原告が繰上出資した資金を利用して、約10億円の工事代金内金を支払った。

20 平成21年2月27日、被告三菱地所の申入れにより本件事業について協議を行った。被告三菱地所の担当者は、リーマンショックの影響により工事中止の可能性があることを示唆しつつ、原告に対し、借地料の値下げやTMKに対する義務のない追加出資を求めてきた。その後も、被告三菱地所は、テナントの募集を資金見通しが見つからないので中止すると言って圧力をかけるなど、手を替え品を替え、原告に借地料の値下げや追加出資等の一方的な負担を求めてきたが、原告は当初の基本合意に反するこれらの提案を拒否した。

21 平成21年11月26日、被告三菱地所の伊藤裕慶代表取締役から、原告に対し、鹿島建設が建築中の本件建物を原告又は被告三菱地所の一方が買い取り、買取代金により本件建物の工事残代金等を支払うとの提案がなされた。優先出資については、本件建物を買い取った方が相手方から1円で取得するとの提案であった（甲23）。

22 鹿島建設と被告三菱地所設計は、平成21年12月24日、本件建物の竣工検査を受け、翌平成22年1月5日、本件建物の検査済証を受け取った。ところが、鹿島建設は竣工検査を受けた平成21年12月24日、相矛盾して、建築確認許可の基準に反する本件建物のKOパネルの不具合について国土交通省に報告するという行動を取ったことが後日に判明した（甲24の1, 2）。すなわち、上述の平成22年1月5日の検査済証は正当な検査済証ではなかった。

23 平成22年1月13日、原告が本件建物の瑕疵を何も知らされず本件建物の買取りを検討していたところ、被告三菱地所駒田法務室長から原告に対し、鹿島建設が施工した本件建物の外壁の一部の仕様が耐火構造認定の条件に適合していないこと（KOパネルの瑕疵）が報告され、本件建物に手抜き工事があることが判明した（甲24）。

翌14日、原告は、鹿島建設の手抜き工事について、被告三菱地所と被告三菱地所設計に抗議と説明を求める文書を送付した。

- 24 鹿島建設は、本件工事請負契約上の竣工日である平成22年1月15日に本件建物を完成できないこととなり、手抜き工事の是正のため、結局、平成22年6月30日に本件建物の完了検査が終了したとしている。ところが、この本件建物の完成にも疑義がある。
- 25 平成22年1月29日、TMKは、原告に本件借地権契約に基づく保証金20億円を期限までに支払わずに遅滞した。そのため、同年2月9日、原告は、同保証金を請求債権としてTMKの預金債権9億4409万1584円を差し押さえた。
- 26 平成22年6月9日、TMKが平成22年3月分以降の定期借地料及び保証金残金を支払わないことから、原告はやむを得ず、TMKとの間の本件借地権契約を解除する定期借地権設定契約解除通知書を発送し、同通知書は同年6月10日、TMKに到達した（甲25の1, 2）。
- 27 被告三菱地所は、TMKを度外視して、原告及び鹿島建設を相手方として、平成23年1月31日、TMKを巡る法律関係を円滑に調整することを申立の趣旨とし、大阪地方裁判所に民事調停の申立をした。
- 28 平成23年4月20日、TMKは突如、原告が知らない間に東京地方裁判所にて破産申立を行い、同月27日、破産手続開始決定を受け、三原崇功（弁護士）が同社の管財人に選任された。
- 29 平成24年5月29日、被告三菱地所がTMKについての責任を認めない姿勢に固執したため、上記27記載の民事調停は不成立となった。
- 30 平成24年6月27日、原告は、TMK（破産管財人三原崇功弁護士）及び鹿島建設を相手方として、本件土地につき建物収去土地明渡しと損害賠償を求める訴訟を大阪地方裁判所に提訴した（御庁平成24年（ワ）第6907号事件）。
- 31 平成24年7月13日、TMKについて、東京地方裁判所において破産手続廃止決定がなされた。
- 32 現在、御堂筋沿いの一等地である本件土地には、入居者のいない巨大なビルが佇み続け、建築請負代金が未収であるとして鹿島建設が商事留置権を

主張し、不当に敷地に柵をはりめぐらし、鍵を掛け、同ビルを占有するという異常な状態が続いている。

原告は、被告三菱地所を中心とする関係各社の詐欺的な説明や基本合意書に違反する違法不当な対応に翻弄され、13億2300万円に及ぶ優先出資を無に帰せられ、平成22年3月分以降借地料や保証金も支払われず、巨大ビルを完成させられ放置され、再三に亘る定期借地権設定登記抹消要求も無視され、毎年高額の固定資産税を支払わされ、現在に至っても本件土地の利用を奪われ続けるという甚大な被害を被っている。

そこで、原告は、被告三菱地所を中心とする被告らの責任を追及し、被害回復を図るため本訴に至った次第である。

第4 本件事業の概要

1 本件事業の内容

本件事業は、資産流動化法に基づく特定目的会社を利用した不動産開発及び賃貸事業である。即ち、本件事業は、被告三菱地所と原告の間で基本合意書（甲7）を締結し、同基本合意書に基づき、被告三菱地所と原告が51対49の割合でTMKに優先出資すること、TMKが本件土地に期間50年の定期借地権を取得すること、TMKが本件土地上にテナントビルの建築工事を発注し、完成したビルでオフィス賃貸事業を行うこと、被告三菱地所が、TMKの委託を受けた開発及び特定資産管理処分受託者として全ての業務を行うことを予定して進められた事業である。

2 本件事業における関係会社の役割

本件事業における関係会社の役割は別紙「本件事業の当初概要」（別紙2）のとおりである。

(1) TMKは、本件事業の対象資産である定期借地権及び本件建物を取得し、

その資産から将来のキャッシュフローを踏み出す形式的な存在（「器」）であり、TMKが主体的に本件事業活動を行うものではない。

(2) 被告三菱地所は、TMKから委託を受けた開発及び特定資産管理処分受託者として、①借地管理業務、②本件建物の建設計画、本件建物開発事業計画の企画・立案及び調整にかかる業務、③本件建物建設工事にかかる業務、④本件建物の設計管理業務、⑤本件建物の賃貸管理業務、⑥これらを進めるための事業収支計算・資金調達交渉等の一切の業務を行う。即ち、本件事業は、TMKという「器」を利用しているものの、全ては被告三菱地所の決定に基づき具体的な事業活動が行われたものであり、事実上被告三菱地所自体の事業として進められた。

(3) 被告東銀リースは、被告三菱地所より指示されたTMKの発起人であり、同社から委託を受けた事務代行受託者として、定時社員総会の決議に関する事務、TMKの実印、預金通帳又は証書等の保管及び金銭の出納事務、税務会計に関する事務、資産流動化法216条に基づく事業報告書の作成及び発送等の事務を行う（甲26）。

(4) これらに対し、原告は、優先出資金の支払いと定期借地権の設定であった。それで被告三菱地所の勧誘を受けて、本件中間法人に49%の基金を拠出し、TMKに49%の優先出資を行い、本件土地に定期借地権を設定したが、原告の関与はその限度（優先出資者兼借地権設定者）に留まり、被告三菱地所より大まかな事業活動の報告を受ける程度であり、具体的な事業活動に関与する余地はなかった。

3 被告三菱地所の支配権の確立

本件事業においては、次のとおり被告三菱地所の支配権が確立されていた。

(1) 基本合意書における被告三菱地所の最終的決定権

本件事業の骨子を定める基本合意書においては、本件事業を遂行するた

めの資金調達や被告三菱地所の特定資産管理処分業務の内容、本件建物の建築工事発注先の選定及び発注金額等については、被告三菱地所と原告が協議するものとされるが、原告は、被告三菱地所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定められている（甲7、基本合意書第2条3項（5））。

即ち、本件事業の遂行や決定事項の全般について、被告三菱地所に最終的決定権が認められており、原告には拒否権が認められていなかった。

（2）TMK及び本件中間法人の出資構成

被告三菱地所及び原告は、51対49の割合でTMKに優先出資をした。TMKの定款（甲2）によれば「優先出資社員は、法に別段の定めがある場合を除き、社員総会において議決権を有しないものとする。」とされ（第12条2項）、一方「各特定社員は、出資1口につき1個の議決権を有する。」とされる（第12条1項）。TMKに対する議決権を持つ唯一の特定社員は、本件中間法人である。本件中間法人の基金300万円の拠出割合も被告三菱地所と原告で51対49であった（甲3）。

被告三菱地所は、資金の出資・拠出構成において過半数を有し、TMK及び本件中間法人を完全に支配していた。他方、原告は、TMK及び本件中間法人に対して一切何も決定権を有していない。

（3）TMK及び本件中間法人の役員構成

前述のとおり、TMKの設立時取締役は被告見上、設立時監査役は被告野中であり（甲2、「TMK定款」第20条）、いずれも被告三菱地所の関連会社である被告東銀リースの従業員である。また、本件中間法人の設立時社員は、被告見上、被告野中、水野研二の3名であり、最初の理事は被告見上、最初の監事は被告野中である。これら3人は全員被告東銀リースの社員である（甲3、「本件中間法人定款」第6条、第25条）。

TMKの役員が資金調達や建物建築の決定、代金の支払等の業務執行の

全てを行うことは到底不可能であり、役員の出向元の被告東銀リースの意見に従って業務執行が行われる。そして、被告東銀リースは、事業全体の支配権を握る被告三菱地所の意向に従ってTMK社員に指示をする。

これらの二法人の役員人事は、原告との協議もなく、被告三菱地所が一存で決定しており、原告は一切異議を唱えることが出来ずに従った。

- (4) 以上より、被告三菱地所が本件事業の開発及び特定資産管理処分受託者の地位にあり、具体的な事業活動が全て被告三菱地所により行われることに加え、TMKや本件中間法人の出資・基金拠出割合においても被告三菱地所がマジョリティを持ち、両社の役員等の人的構成からも、被告三菱地所が支配権を確立している。基本合意書上も原告には何らの決定権はなく、本件事業においては被告三菱地所が一切の決定権を有していた（甲7、第2条3項（5））。

第5 被告三菱地所の債務不履行責任

1 被告三菱地所の原告に対する債務や善管注意義務の内容

被告三菱地所の一連の行為には、次のとおり基本合意書上の債務不履行や善管注意義務違反が認められる。被告三菱地所が原告に対して負担する基本合意書上の債務や善管注意義務の内容は次のとおりである。

(1) 金融機関との間の融資交渉・融資調達義務

ア 原告は被告三菱地所の担当者から、平成18年11月29日、提案書（甲6）を交付されたところ、同提案書には、原告と被告三菱地所が共同でSPCにエクイティ出資し（総事業費の約30%）、残りの約70億円を金融機関からローンで調達するとし、そして、金融機関からの融資については、「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資金調達が可能です。」との提案が明記され、原告は被告三菱地所から同内容の説明を受けた。

イ 原告は被告三菱地所との間で、提案書での勧誘を受けて、平成19年3月23日、同年4月2日付け基本合意書（甲7）を締結した。基本合意書第2条1項（2）においては、本件事業の資金調達について、「TMKが本件事業を遂行するための資金を自ら発行する優先出資（以下「本優先出資」という。）、特定社債及び金融機関からの借入れにより調達することを確認する。」と規定されている。

基本合意書は提案書の上に成り立っているものであるから、基本合意書第2条1項（2）の「金融機関からの借入れ」とは「三菱地所のクレジットを利用した低金利での借入れ」を前提とするものというべきである。

そして、基本合意書第2条1項（2）においては、本件事業の優先出資を除く資金調達については、「原告・被告三菱地所合意の上その詳細を決定する」とされるが、原告は、「被告三菱地所と誠実に協議を重ね、かつ被告三菱地所の主張に客観的な合理性が認められる場合には、被告三菱地所の提案を拒否又は留保しないものとする。」と規定されており（第2条3項（5））、資金調達の方針についての最終的な決定権は被告三菱地所が有する旨が規定されている。

ウ 加えて、被告三菱地所は、本件事業の開発及び特定資産管理処分受託者の地位にあり、本件事業全般を遂行する義務を負うことから、金融機関との間の融資交渉及び融資調達を行う義務を負担する（甲16）。

エ よって、被告三菱地所は、提案書及び基本合意書の約定、並びに特定資産管理処分受託者としての地位に基づき、本件事業に関し金融機関との間で融資条件・内容等について交渉し、融資金を調達する義務を負担する。

（2）本件事業の管理業務に関わる善管注意義務

ア 基本合意書においては、被告三菱地所は、本件事業に関し、開発及び特定資産管理処分受託者の地位に付くことが規定されている（第2条2項

(4))。また、被告三菱地所は、本件建物等のアセットマネジメント業務、プロパティマネジメント業務及びリーシングマネジメント業務を受託することが規定されている(第2条3項(3))。

イ そして、かかる基本合意書の約定を受けて、被告三菱地所は、TMKとの間で、平成19年10月25日、本件特管委託契約を締結し、①借地管理業務、②本件建物の建設計画、本件建物開発事業計画の企画・立案及び調整にかかる業務、③本件建物建設工事にかかる業務、④本件建物の設計管理業務、⑤本件建物の賃貸管理業務、⑥これらを進めるための事業収支計算・資金調達交渉等を受託した(甲16、「本件特管委託契約」第1条)。

ウ よって、被告三菱地所は原告に対し、基本合意書及び本件特管委託契約に基づき、本件事業の管理業務である上記①乃至⑥の業務を適切に遂行すべき善管注意義務を負担する。

(3) 建物建築による損害拡大の結果回避義務

上述のとおり、被告三菱地所は原告に対し、基本合意書及び本件特管委託契約に基づき、本件事業の資金調達義務を負担すると同時に、本件建物の建設計画、本件建物開発事業計画の企画・立案及び調整にかかる業務、本件建物建設工事にかかる業務等に関し善管注意義務を負担する。

そこで、被告三菱地所は原告に対し、特定資産管理処分受託者としての地位や基本合意書に基づく善管注意義務として、本件事業の具体的な資金計画や資金の確保が確定しておらず、TMKの破産や本件事業の破綻の可能性がある場合には、本件建物の建築・開発計画の進行を中止し、原告の損害を拡大させることを回避すべき義務を負担する。

(4) 本件土地占有による損害拡大の結果回避義務

被告三菱地所は原告に対し、基本合意書及び本件特管委託契約に基づき、

本件土地の借地管理業務に関し善管注意義務を負担しており、本件借地権契約が解除されるなど本件建物による土地占有が権原のない不法占有に至った場合には、TMKに直ちに本件建物を撤去せしめて本件土地を明け渡し、原告の損害を拡大させることを回避すべき義務を負担する。

(5) 報告義務・誠実に協議を行う義務

基本合意書においては、本件事業の中止について「本件事業の実施が不可能となったときは、当事者は協議の上、本件事業の実施を中止することができる。」と規定し、原告と被告三菱地所の協議を要求している（第7条）。また、基本合意書に記載のない事項については、「本合意書の趣旨に従い原告・被告三菱地所の協議により信義誠実を旨として、これを処理するものとする。」と規定されている（甲7、第13条）。

よって、被告三菱地所は原告に対し、基本合意書に基づき、本件事業の中止やTMKの破産申立を行うなどの重要事項を決定するに当たっては、原告に事前に事実関係を報告し、方針の決定について誠実に協議を行う義務を負担する。

2 被告三菱地所の原告に対する債務不履行・善管注意義務違反の事実

(1) 融資交渉・調達義務違反の事実

ア 原告は、平成19年4月から7月の間に3度に亘り送付された被告三井住友銀行作成による「ノンリコースローン提案書」（甲8～10）を拒否し、同年8月に示された「関係者間契約書」（甲12）及び「定期借地権設定契約書に関わる覚書」（甲13）にも反対した。これにより基本合意書に反し、原告に一方的な担保負担を負わせる被告三井住友銀行のノンリコースローンは実行されないこととなった。

原告は被告三菱地所に対し、被告三井住友銀行からの融資に代わって、原告の関係会社による63億円の融資提案を行っていたが、被告三菱地所はこ

れを拒否した。原告としては、被告三井住友銀行の融資条件よりも有利な原告の関係会社による融資提案を拒否する位であるから、被告三菱地所において資金調達が目途が立っているのであると信頼していたところ、その後も、被告三菱地所が金融機関のTMKに対する融資その他の資金調達を実現することはなかった。

イ 被告三菱地所は本件事業の資金調達を実現すべき義務を負担しているにも関わらず、これを怠ったことによりTMKは資金不足に陥った。そして、本件土地の賃料や本件建物の建築工事代金の不払いを故意に生じさせ、TMKが破産申立をするに至り、原告が多大な損害を蒙ったものである。

(2) 建物建築による損害拡大の結果回避義務違反の事実

被告三菱地所は、本件事業の具体的な資金計画や資金の確保が確定していなかったにも関わらず、特定資産管理処分受託者としての地位に基づき、TMKをして鹿島建設に対し本件建物の建築工事を発注させ、平成20年7月15日、本件工事請負契約を締結せしめた(甲20及び21)。そして、本件建物は平成22年1月15日に竣工、引渡しがなされる予定であったところ、外壁の一部の仕様が耐火構造認定の条件と異なっていることが判明し、その是正のために本件建物の完成が遅延したが、結局、平成22年6月30日に本件建物の完了検査が終了したとしている。この本件建物の完成にも疑義があることは前述のとおりである。

事業資金が確定していないにも関わらず、被告三菱地所及びTMKが鹿島建設に対し本件建物の建築工事発注を強行したことにより、TMKは資金不足に陥って、工事請負残代金約39億8160万円が遅滞に陥り、本件事業が破綻するに至ったものである。また、被告三菱地所及びTMKが建築工事発注を強行したことにより、本件建物が撤去されず本件土地の不法占有が継続する状態に陥った。

(3) 本件土地占有による損害拡大の結果回避義務違反の事実

ア TMKは、原告に対し、平成22年1月29日の支払期日までに本件借地権契約の保証金を支払わなかった。また、TMKは、原告に対し、平成22年3月分以降の賃料（固定資産税を含む）は一切支払っていない。

イ 原告はTMKに対し、保証金や賃料の滞納を原因として、本件借地権契約書第15条に基づき、本件借地権契約の解除を通知する平成22年6月9日付け契約解除通知書を発送し、同通知書は平成22年6月10日、TMKに到達した（甲25の1, 2）。

よって、原告とTMKの間の本件借地権契約は、平成22年6月10日、解除により終了した。

ウ 被告三菱地所は原告に対し、基本合意書及び本件特管委託契約に基づく善管注意義務として、本件借地権契約の解除の効力が発生した平成22年6月10日以降、TMKに直ちに本件建物を撤去せしめて本件土地を明け渡し、原告の損害を拡大させることを回避すべき義務を負担する。

しかるに、被告三菱地所は平成22年6月10日以降もTMKに本件建物を撤去させることなく、原告の再三の要求を無視して本件定期借地権設定登記の抹消もせず、本件土地の占有を継続させ、原告の損害拡大を回避すべき義務に違反し続けている。

(4) 報告義務・誠実に協議を行う義務違反の事実

ア 三菱地所は、一方で協議による解決を図る口実の下、TMKは度外視し、原告及び鹿島建設を相手方として、平成23年1月31日、TMKを巡る法律関係を円滑に調整することを申立の趣旨とし、大阪地方裁判所に民事調停の申立をした。しかし、他方で、被告三菱地所は突如、平成23年4月20日、TMKをして東京地方裁判所に破産申立を行わせしめ、同月27日、同社は破産手続開始決定を受けた。

イ 被告三菱地所は原告に対し、基本合意書に基づき、TMKの破産申立を行うなどの重要事項を決定するに当たっては、原告に事前に事実関係を報告し、方針の決定について誠実に協議を行う義務を負担するが、被告三菱地所はかかる義務に違反し、原告に破産申立に至る事情について適切な説明や協議をすることは一切なく、一方的にTMKを使って破産申立をさせた。大口債権者が3社（そのうち2社は密接な関係）であり、話し合いで解決の余地は十分あったのに本件破産は原告には極秘で行われた。

TMKの破産手続開始決定により、同社が任意に本件建物を撤去して本件土地を明け渡すことが不可能となり、不法占有による損害が継続することになった。また、TMKの破産手続開始決定により、原告が支出した優先出資13億2300万円が無に帰し、原告は同額の損害を被った。

3 小括

上記のとおり、被告三菱地所には、本件事業において、基本合意書や本件特管委託契約に基づく債務又は善管注意義務である、①融資交渉・調達義務違反、②建物建築による損害拡大の結果回避義務違反、③本件土地占有による損害拡大の結果回避義務違反、④報告義務・誠実に協議を行う義務違反の事実が認められる。

そして、これらの被告三菱地所の義務違反の結果、原告は本件事業に巻き込まれ、本件土地の占有を奪われ、優先出資13億2300万円が無に帰すなどの損害を被ったものである。

よって、被告三菱地所の上記義務違反は原告に対する債務不履行責任を構成する。

第6 被告三菱地所、被告三井住友銀行及び被告大和証券の共同不法行為

1 変更の意図を隠して基本合意書を締結した違法行為

原告が、当初本件土地の開発につき訴外東急不動産㈱をパートナーとして進めていたところ、被告三井住友銀行（天満橋支店・同行本店）から紹介を受けた被告三菱地所は、本件事業に目をつけ、本件事業の開発を目論んだ。そこで、被告三菱地所は、原告に訴外東急不動産㈱との提携交渉を早急に解消させ、被告三菱地所との契約に変更するように仕向けるため、東京品川大崎でのSPCの成功事例や提案書（甲5及び6）を原告に交付して、被告三菱地所がパートナーとなることの利点を挙げ連ねた。原告は、被告三菱地所が日本を代表する不動産会社であるから、その提案を信用し、本件事業を訴外東急不動産㈱から被告三菱地所に変更し、平成19年3月23日、同社との間で同年4月2日付基本合意書（甲7）を締結した。基本合意書の締結時において、本件事業につき原告が優先出資と定期借地権設定以外に何らかの負担を負うことについて、被告三菱地所はもちろんのこと、基本合意書の締結前から関与していた被告三井住友銀行及び被告大和証券からもそのような話は一切なかった。

ところが、本件の経緯（6～12項）で記載したとおり、原告が基本合意書を締結するやいなや、被告三菱地所らは、被告三井住友銀行作成の「ノンリコースローン提案書」、「関係者間契約書」及び「定期借地権設定契約書に関わる覚書」を原告に送付し、基本合意書で決まった優先出資と定期借地権設定以外の担保（負担）を負わせようと画策したのであった（甲8～10、12、13）。

2 共同不法行為の成立

このように、被告三菱地所らは、元々から原告との本件事業を誠実に行う意思がなく、基本合意書締結後に被告三菱地所の本件事業における専決的、支配的地位を背景に、被告三井住友銀行及び被告大和証券と共同で、基本合意書の内容を被告三菱地所に有利な形に変更することを予定して、その意図を隠して基本合意書を締結した。そして、原告は仮に基本合意書以外の負担を負うことがわかっていたならば、本件事業を行うつもりはなく、基本合意書を締結することはなかったのであり、原告は被告三菱地所らの行為により多大な損害を被ることもなかったものである。なお、被告三

井住友銀行及び被告大和証券は、基本合意書の当事者ではないが、基本合意書の作成時から関与して基本合意書の内容を熟知し了承しておきながら、基本合意書締結後にTMKへの融資に関し原告に一方的に不利益（負担）を負わせる内容を認めさせようと被告三菱地所と共同して画策したものである。

したがって、被告三菱地所、被告三井住友銀行及び被告大和証券が、後に基本合意書の内容を被告三菱地所に有利なものに変更しようと画策する等、本来の基本合意書に沿って本件事業を進める意思がないのに、あたかも基本合意書に沿って本件事業を進めるかのように装って原告に基本合意書を締結させたことは、共同不法行為にあたる。

第7 被告三菱地所、被告東銀リース、被告見上及び被告野中による共同不法行為

1 資金調達の確定がないなかで本件中間法人及びTMKの設立、定期借地権設定契約並びに本件建物の建築工事発注を行った違法行為について

(1) 本件中間法人及びTMK設立の違法行為

被告三菱地所、被告東銀リース、被告見上及び被告野中は、平成19年5月18日、資金調達の確定がないなかで本件中間法人及びTMKの設立を行った。後に資金調達が実現できない場合に本件土地の利用を阻害される原告に多大な損害が発生することは予見できたものであるから、資金調達義務を負う被告三菱地所らは融資調達の確定がない以上は本件中間法人及びTMKの設立を行うことは違法である。

なお、当時、被告三井住友銀行からの融資が予定されていたが、被告三井住友銀行からTMKへの融資は提案書及び基本合意書にない負担を原告に負わせることを内容としているものであるから、原告がこれを承諾することはなく、原告と被告三菱地所双方の了承が前提とする資金調達が決定していたとは到底いえない。

したがって、被告三菱地所、被告東銀リース、被告見上及び被告野中は、資金

調達が決まらなかったなかで本件中間法人及びTMKの設立を行い、原告に損害を与えたから、共同不法行為責任を負う。

(2) 2度に亘る定期借地権設定契約の違法行為

被告三菱地所らは、平成19年8月3日、本件事業の資金調達が確定していない段階で、原告に1回目の定期借地権設定契約（甲11）を締結させ、被告三井住友銀行によるTMKに対する融資の話がなくなったことが確定した以降も、新たな資金調達計画を確定させないままに、原告に対し、平成19年10月4日、TMKとの2回目の定期借地権設定契約（甲14及び15、本件借地権契約）を締結させた。

被告三菱地所らは、資金調達の決定がない状況下で、本件土地の定期借地権設定契約を締結させたとすれば、将来的に本件土地の利用を阻害される原告に多大な損害が発生することは予見できたものであるから、資金調達義務を負う被告三菱地所が融資調達の決定していない状況において、原告に2度に亘る定期借地権設定契約を締結させたことは違法である。

したがって、被告三菱地所、被告東銀リース、被告見上及び被告野中は、資金調達の決定がなかったなかで原告に2度に亘り定期借地権設定契約を締結させ、その後の資金調達をなしえず、原告に多大な損害を与えたから、共同不法行為責任を負う。

(3) 本件建物の建築工事発注の違法性

被告三菱地所らは、被告三井住友銀行によるTMKに対する融資の話がなくなった以降も、資金調達の決定がなかったにもかかわらず、本件建物の建築工事を発注した（甲20及び21）。

資金調達の決定がなかったなかで本件建物工事発注を行うと、後に融資が実現できない場合に、例えば被告鹿島建設の商事留置権の主張等により本件土地の利

用を阻害され、原告に多大な損害が発生することは予見できたものであるから、被告三菱地所らは、資金調達が決定していないにもかかわらず、本件建物の建築工事を発注することは違法行為にあたる。

業界の常識で、SPCを利用した土地開発事業においては、本来は定期借地権設定契約締結前に事業資金の調達を確定しておくものであり、現に被告三菱地所は別件（東京品川大崎）での事業では定期借地権設定契約の建物着工までに借入先を確定している。また、同別件の事業では、土地の保証金は定期借地権設定契約時に支払い、同時にノンリコースローンは三菱東京UFJ銀行に決定していた（甲5）。

それゆえ、本件事業において、被告三菱地所、被告東銀リース、被告見上及び被告野中が、資金調達が決定していないにもかかわらず、本件建物の建築工事を発注したことは違法である。

よって、被告三菱地所、被告東銀リース、被告見上及び被告野中は、共同不法行為責任を負う。

2 粉飾の仮決算報告

被告三菱地所、被告東銀リース、被告見上及び被告野中は、第3期（平成21年2月1日～平成22年1月31日）の事業報告書（決算書類を含む）を、平成22年4月30日までに関東財務局へ提出しなければならない法令上の義務（資産流動化法216条、同施行規則100条）があるにもかかわらずこれを提出せず、決算報告書を優先出資者である原告に開示しなかった。

そのため、平成22年5月、原告が、被告見上に対し、決算書類の開示を要求したが、被告三菱地所、被告東銀リース、被告見上及び被告野中は、計算書類等につき会計監査法人の監査費用を捻出できないことを理由に正式な事業報告書を作成していないと回答し、原告に仮の決算報告書を開示した（甲27の1～3）。

しかし、被告見上らの説明は虚偽で、TMKには監査費用を負担するだけの預金が平成22年5月時点で存在し、提出期限から1年近く遅れた平成23年1月、監査報告書を作成した優成監査法人に監査費用約100万円が支払われたのであった。

しかも、平成23年1月に監査法人が関与した決算報告書（甲28）では、平成22年5月に被告見上らが作成した仮の決算報告書（甲27）とは大きく異なり、当期末処理損失が約5億円から約12倍の約61億円に拡大していた。そのため、原告は、TMKの財政状態を正しく認識することができなかつたため、早期に対応を取ることができず、原告はTMKの損害の拡大を防ぐことができなかった。

したがって、被告三菱地所、被告東銀リース、被告見上及び被告野中にはTMKの正確な決算報告を原告に伝える義務があったにもかかわらず、故意に粉飾の仮決算書類を作成した行為をしたことから、被告見上らの上記行為は共同不法行為にあたる。なお、被告三菱地所、被告東銀リース、被告見上及び被告野中は、SPCの損失の事実が被告三菱地所の決算に不利益を与えないために、故意に粉飾の仮決算報告書を作成し、正式な決算報告書は遅らせたものと考えられ、かかる粉飾の仮決算報告も特別背任罪（資産流動化法302条）に相当する重大な義務違反に該当するものである。

3 TMKの破産申立て

被告三菱地所は、原告に相談せず、被告東銀リース、被告見上及び被告野中に指示して、平成24年4月20日、TMKの破産申立てを行った。

被告三菱地所は、本件建物工事発注後、原告に対し、本件借地権契約書第5条2項において、借地借家法11条の適用を排除しているにもかかわらず、本件土地の地代の大幅な減額を要求したり、義務のない追加出資を要求するなど、被告三菱地所は自らの資金調達義務を放棄し、自らの責任を顧みることなく、

原告に不利益な提案を行った。原告は被告三菱地所に対し、提案書及び基本合意書に沿った誠実な対応を求めたが、被告三菱地所は原告がそのうちに根を上げるものと高を括り、自らの責任で解決するという誠実な対応をしなかった。

そして、被告三菱地所は、平成23年1月31日、協議による解決を口実として、原告と被告鹿島建設を相手方として、TMKを巡る法律関係を円滑に調整することを申立の趣旨として、大阪地方裁判所に民事調停の申立てをした。被告三菱地所は、裁判所を利用すれば原告が折れてくるものと考え、原告に本件土地を安価に手放させて本件事業を終わらせようとしたのであった。しかし原告が被告三菱地所の自らの責任を認めることが先決であると主張した。

すると、被告三菱地所は、民事調停が始まったばかりである平成23年4月20日、被告東銀リース、被告見上及び被告野中と結託し、TMKの破産申立を行った。被告三菱地所らは、TMKを破産させることで、本件事業を強制的に終結させ、これまでの被告三菱地所らの法的、社会的違法行為を消し去ろうとした。また破産管財人をして本件土地を売却させ、原告に確定的損害を与え、原告の息の根を止めようとした。

TMKの主な債権者は、原告、被告三菱地所、被告鹿島建設の3社であり、強大な資金力を有する被告三菱地所が自らの責任を履行すればTMKの破産申立ては全く必要なかったことであり、TMKを破産させると原告に多大な損害が確定的に発生することは十分に予見できたことである。

したがって、被告三菱地所らがTMKを破産させたことは、本件事業を強制的に終結させることで自らのこれまでの違法行為を消し去ることを目的にしたものであり、それによって原告に確定的損害を与えたものであるから、共同不法行為にあたる。また死に体となった原告を排除して本件土地建物を安価に取得しようとするものである。

第8 被告見上及び被告野中の取締役、監査役の責任並びに東銀リースの使用者責任

1 被告見上及び被告野中の取締役、監査役の責任

被告見上はTMKの取締役として、また被告野中はTMKの監査役として、開発及び特定資産管理処分受託者たる被告三菱地所と共同して、本件事業を行ってきた。

被告見上らは、資金調達が決定的でないにもかかわらず原告と定期借地権設定契約書に調印し、本件建物を着工した。また、被告見上らは、被告三菱地所の目論みどおりに本件事業が進まなくなったため、突如として、TMKを破産させた。

ところで、取締役及び監査役は、その職務を行うにあたって故意又は重過失があったときは、第三者に対して、損害賠償の責任を負う（会社法第429条第1項）。

したがって、被告見上及び被告野中が、故意に資金調達の決定がないにもかかわらず本件建物を着工したこと、及びTMKを破産させたことで原告に損害を与えたことについては、原告に対し、取締役及び監査役としての責任が発生する。

なお、原告には本件事業を左右する権限はないとはいえ、被告見上及び被告野中は原告に一言の相談もせずにTMKの最優先事項である破産申立てに及んだものであり、被告見上及び被告野中の行為は特別背任罪（資産流動化法302条）にも相当する重大な義務違反であることを付言しておく。

2 東銀リースの使用者責任

被告東銀リースは上記のとおり被告三菱地所らと共同不法行為を負うと同時に、TMKの取締役である被告見上及び同監査役である被告野中が被告東銀リースの被用者として、同社の事業の執行として本件事業に関与してきたものであるから、被告見上及び被告野中の不法行為責任について使用者責任を負う。

それゆえ、被告東銀リースは、被告三菱地所らとの共同不法行為責任（民法第70

9条、第719条)を負担すると同時に、被告見上及び被告野中の不法行為について、使用者責任(民法第715条)を負担する。

第9 被告三菱地所及び被告三菱地所設計による共同不法行為

1 本件建物の手抜き工事と竣工検査済証の騙取

平成21年11月26日、被告三菱地所の伊藤代表取締役(当時)が、本件建物を本件建物の工事残代金で原告か被告三菱地所が買い取ることを提案した(甲23)。

平成21年12月24日、鹿島建設、被告三菱地所設計、被告三菱地所は、本件建物のKOパネルに瑕疵があることを知りながら、本件建物工事が建築確認どおりに完成したとして、日本建築センター(国交省の委託業者)に竣工検査を申請し、平成22年1月5日、同センターから検査済証を取得した。

ところが、平成22年1月13日、原告は、被告三菱地所の駒田久法務室長から、本件建物に使用されているKOパネルに瑕疵があることを伝えられた。

後に分かったことであるが、鹿島建設は、上記竣工検査を申請した平成21年12月24日に、国交省に対し、本件建物で使用されているKOパネルの瑕疵を報告していたことが判明した(甲24の1, 2)。つまり、鹿島建設、被告三菱地所設計及び被告三菱地所は、平成21年12月24日の時点では、未だ本件建物が完成していないことを知りながら、日本建築センターを騙して竣工検査済証を取得し、本件建物の瑕疵を隠して本件建物を購入させようと企図したが、KOパネルの瑕疵が表面化してこれ以上隠し続けることはできないと考え、やむを得なく原告に瑕疵を伝えたのであった。

2 共同不法行為

被告三菱地所設計、被告三菱地所及び鹿島建設は、本件建物のKOパネルの瑕疵を生じさせたり、KOパネルの瑕疵が判明次第直ちに原告に対し連絡しなかったことにより、本件事業の円滑な遂行を妨害した。

よって、被告三菱地所設計及び被告三菱地所は、原告に対し、共同不法行為責任を

負う。なお、被告三菱地所設計は上記K〇パネル以外にも法的に重要な違反が疑われ、目下調査中である。

第10 損害

原告は、被告三菱地所の債務不履行及び被告らの不法行為により次のとおりの損害を被った。

なお、本件借地権契約（甲14及び甲15）には、①同借地権契約が解除された場合、TMKは原告に対して、違約金として賃料の12か月相当額の支払義務を負うこと（借地権契約第15条2項）、②同借地権契約終了の翌日から明渡し完了に至るまで賃料相当額の倍額の損害金を請求し得ること（同17条）、③TMKが同借地権契約に基づく債務の支払いを遅延した場合、TMKは遅延金額に対して年率14.6%（1年を365日とする日割計算とする。）の割合による損害金を支払うこと（同9条）が規定されている。そして、被告三菱地所らがTMKを破産に至らしめる一連の不法行為がなければ、原告は本件借地権契約に基づく損害金をTMKから受領することができたことから、上記①乃至③の損害は、被告三菱地所の債務不履行及び被告らの不法行為においても、特別損害に該当し、かつ、被告らは同損害の発生を予見し、又は予見し得たものである。

よって、原告は、被告三菱地所らに対し、上記①乃至③を含めて損害賠償請求ができるものであり、原告の損害は以下のとおりとなる。尚、原告の損害額の総計は別紙損害額一覧表（別紙3）記載のとおりである。

1 本件中間法人の基金提供による損害

原告は被告三菱地所らの勧誘を受け、平成19年5月18日、本件中間法人の基金として金147万円を拠出し、同額の損害を被った。

2 TMKへの優先出資（第1回目）

原告は平成19年11月2日、TMKへの優先出資として金1億4700万円を出資し、同額の損害を被った。

3 TMKへの優先出資（第2回目）

原告は平成20年8月26日、TMKへの優先出資として金1億7600万円を出資し、同額の損害を被った。

4 既発生の賃料相当損害金（平成22年3月1日～同年6月10日、本件借地権契約解除日まで）

(1) 本件借地権契約の賃料の約定は、平成22年3月1日以降の賃料は、①月額金22,916,000円並びに②本件土地の固定資産税及び都市計画税相当額合計を12で除した金額の合計額となる（甲14「本件借地権契約書」賃貸借要項（5）、甲15「本件公正証書」第3条1項）。

(2) よって、TMKが本件借地権契約の賃料支払を遅滞した平成22年3月1日から同借地権契約が解除に至った同年6月10日までの間の月額賃料相当額は次のとおりとなる。

ア 平成22年3月分

27,632,233円（月額賃料相当額）

①22,916,000円

+②4,716,233円（=56,594,800円（平成21年度固定資産税及び都市計画税年額）÷12か月、甲29の1）

イ 平成22年4月～6月分

28,084,783円（月額賃料相当額）

①22,916,000円

+②5,168,783円（=62,025,400円（平成22年度固定資産税及び都市計画税年額）÷12か月、甲29の2）

(3) よって、平成22年3月1日から同年6月10日までの賃料相当損害金及びそれに対する年利14.6%による遅延損害金(平成25年5月31日までの損害金)の合計額は、別紙賃料相当損害金計算書(別紙4)のとおり金1億3601万9344円となり、原告は同額の損害を被った。

なお、平成25年6月1日以降の遅延損害金については、口頭弁論終結時において請求の趣旨を拡張して請求予定である。

5 既発生 of 約定賃料相当損害金(平成22年6月11日～平成25年5月31日まで)

(1) 本件借地権契約が終了したにもかかわらず、TMKが本件土地を更地化して明け渡さない場合、TMKは本件借地権契約終了の日の翌日から明渡し完了に至るまで賃料相当額の倍額の損害金その他TMKが負担すべき諸費用相当額を原告に支払い、かつ明渡し遅延により原告が被った損害を賠償しなければならない(本件借地権契約第17条)。

(2) したがって、約定賃料相当損害金月額は下記のとおりとなる。

ア 平成22年6月～平成24年3月分

28,084,783円(本件借地権契約による月額賃料額)

① 22,916,000円

+② 5,168,783円(=62,025,400円(固定資産税及び都市計画税年額)÷12か月、甲29の2,3)

×2

＝56,169,566円(約定賃料相当損害金月額)

イ 平成24年4月～平成25年3月分

27,476,250円(本件借地権契約による月額賃料額)

① 22,916,000円

$$\begin{aligned}
 & +\textcircled{2} 4, 560, 250 \text{円} (= 54, 723, 000 \text{円} (\text{固定資産} \\
 & \quad \text{税及び都市計画税年額}) \div 12 \text{か月、甲} 29 \text{の} 4) \\
 & \times 2 \\
 & = 54, 952, 500 \text{円} (\text{約定賃料相当損害金月額})
 \end{aligned}$$

ウ 平成25年4月分以降

27, 018, 350円 (本件借地権契約による月額賃料額)

① 22, 916, 000円

+② 4, 102, 350円 (= 49, 228, 200円 (固定資産
税及び都市計画税年額) \div 12か月、甲29の5)

$$\begin{aligned}
 & \times 2 \\
 & = 54, 036, 700 \text{円} (\text{約定賃料相当損害金月額})
 \end{aligned}$$

(3) よって、平成22年6月11日から平成25年5月31日までの約定賃料相当損害金及びそれに対する年利14.6%による遅延損害金(平成25年5月31日までの損害金)の合計額は、別紙約定賃料相当損害金計算書(別紙5)のとおり金24億0548万0954円となり、原告が同額の損害を被った。

なお、平成25年6月1日以降の遅延損害金については、口頭弁論終結時において請求の趣旨を拡張して請求予定である。

6 本件借地権契約解除に伴う違約金

(1) 本件借地権契約15条2項に基づき、TMKは原告に対して、下記のとおり違約金として金3億3701万7396円(賃料12か月分相当)の支払義務がある。

337, 017, 396円

= 28,084,783円(平成22年6月月額賃料額) × 12

(2) よって、解除に伴う違約金及びこれに対する平成22年6月11日から平成25年5月31日までの年利14.6%による遅延損害金の合計額は金4億8328万2945円となり、原告が同額の損害を被った。

金4億8328万2945円

= ①337,017,396円(解除に伴う違約金)

+②146,265,549円(①に対する平成25年5月31日までの年利14.6%による遅延損害金)

なお、平成25年6月1日以降の遅延損害金については、口頭弁論終結時において請求の趣旨を拡張して請求予定である。

7 保証金遅延金利相当額の損害金

(1) 本件借地権契約第7条によれば、TMKは、平成22年1月29日、本件借地権契約上生じるTMKの債務を担保するため、原告に対して保証金20億円を預託することが定められている。

(2) よって、TMKの保証金20億円の遅滞によって、平成22年1月30日から平成25年5月31日までの間の年利14.6%による遅延損害金9億7360万円が発生しており、原告は同額の損害を被った。

(3) なお、TMKは保証金20億円を期限までに支払わずに遅滞し、平成22年2月9日、原告は、同保証金を請求債権としてTMKの預金債権9億4409万1584円を差し押さえた。しかし上記差押金については、その後、被告三菱地所の駒田法務室長(当時)が、原告に対し、「保証金20億円は別途全額を支払う」と約束したので、原告は、上記差押金は預り金として処理する。

なお、平成25年6月1日以降の遅延損害金については、口頭弁論終結時において請求の趣旨を拡張して請求予定である。

8 将来の約定賃料相当損害金（平成25年6月1日～平成30年5月31日まで）

TMKの破産廃止決定により、TMKが本件建物を撤去することは不可能となり、原告はTMKに代わって本件建物を撤去する必要がある。なお、本件建物を撤去するには、原告が株式会社阪神テクノスに本件建物の撤去の工程表の作成を依頼したところによれば、撤去期間は最低2年かかる。

また、原告は本件土地をやむを得なく更地にした後、損失を少しでも回収するため本件土地に賃貸マンション（一部店舗）を建設することになっているが（甲31）、その場合建設準備、設計、工期期間を含め少なくとも3年間かかることが見込まれる。

そこで、原告は、撤去期間2年、マンション建設準備等3年間、及び本件訴訟の期間3年間、合計8年間を考えれば、平成25年6月1日から平成33年5月31日までの8年間にわたり本件土地を利用することができない可能性が高いことから、平成25年6月1日から平成33年5月31日までの約定賃料相当損害金合計51億8752万3200円の損害を被る。

$$\begin{aligned} & 51億8752万3200円 \\ & = 2701万8350円（月額賃料相当損害金） \times 2（17条） \times 96 \\ & \quad \text{（月、8年間）} \end{aligned}$$

9 建物撤去費用

- (1) TMKの破産廃止決定により、TMKが本件建物を撤去することは不可能となり、原告には本件建物の撤去費用相当額の損害が発生する。そして、原告が株式会社阪神テクノスに本件建物の撤去費用の見積を依頼したところによれば、同撤去費用は金26億2500万円に及ぶ（甲30）。
- (2) なお、原告が預かっている上記差押金9億4409万1584円は、建物撤去費用損害金の一部に充当する。

(3) よって、原告は、次のとおり建物撤去費用の残金として金16億8090万8416万円の損害賠償を請求する。

2,625,000,000円

－ 944,091,584円(預かり金)

＝ 1,680,908,416円

10 弁護士費用

原告は、被告らに対し、弁護士に依頼して本件訴訟を提起しなければならなかったのであるから、弁護士費用（損害額の1割）もまた損害となる。

よって、原告は、被告らに対し、上記1乃至9の合計額の10%相当額を弁護士費用として、金12億1912万8485円の損害賠償を請求する。

第11 まとめ

本件は、本件事業への勧誘からTMKの破産に至るまで、一貫して被告らの利益を最大化する企図のもとで、被告三菱地所が主体となり、被告らが共同して原告を追い詰めていったもので、被告らによる一連の共同不法行為である。また被告らは、上記共同不法行為に加えて、原告に対し、各々の地位に基づく責任を負う。

よって、原告は、①被告らに対し、共同不法行為（民法第709条、第719条）に基づき、また②被告三菱地所に対し、債務不履行（民法415条）に基づき、③被告東銀リースに対し、使用者責任（民法715条）に基づき、④被告見上及び被告野中に対し、役員 of 第三者に対する責任（会社法第429条第1項）に基づき、請求の趣旨記載の各請求の支払を求める。

以上

証 拠 方 法

甲第1号証乃至甲第31号証 各1通

附 属 書 類

1 甲号証写し 各1通
2 資格証明書 6通
3 訴訟委任状 3通

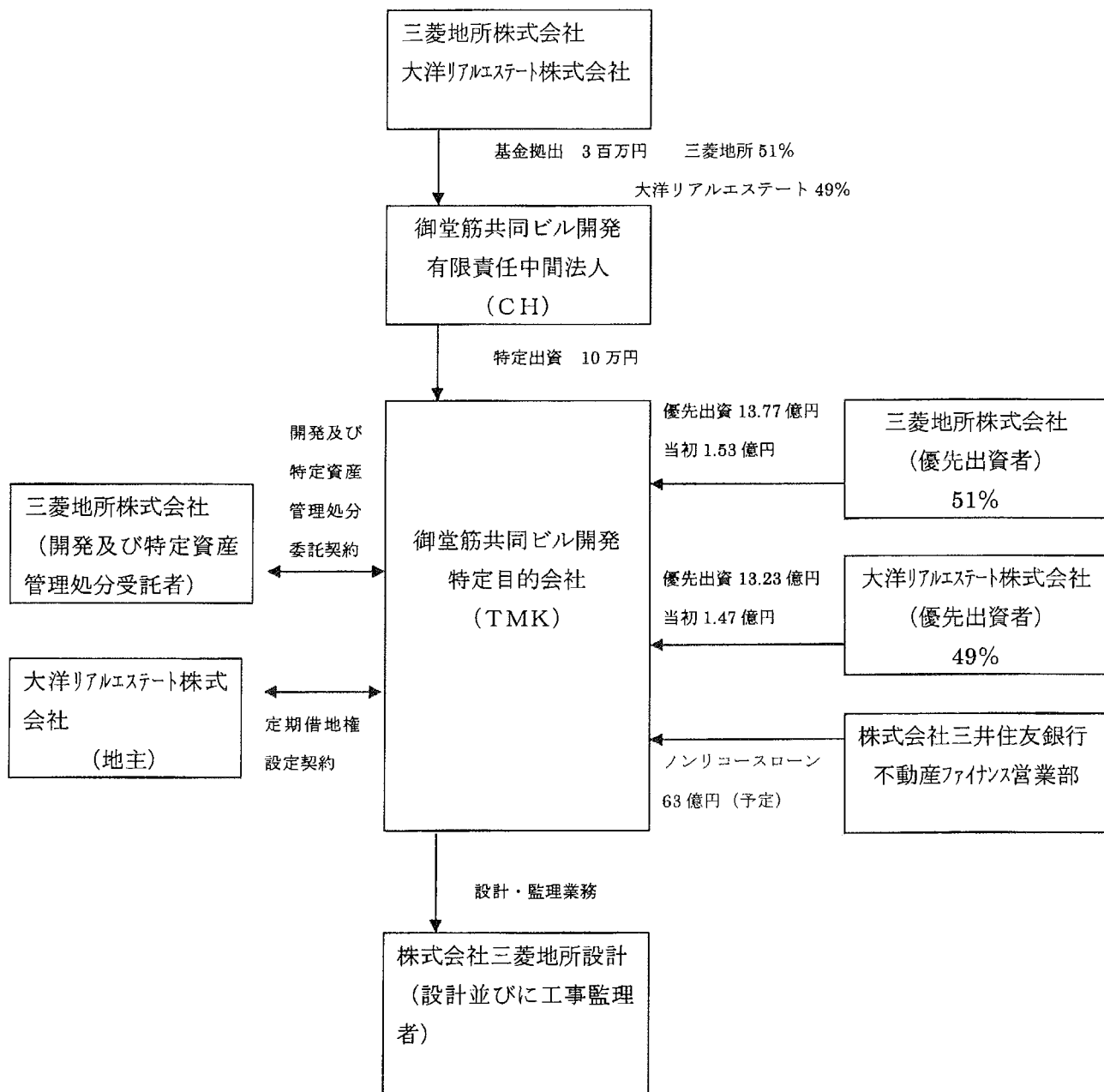
(別紙1)

物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市北区曾根崎新地一丁目
地 番 6番4
地 目 宅地
地 積 1737.88平方メートル

- 2 所 在 大阪市北区曾根崎新地一丁目6番4(地番)
種 類 事務所・店舗・駐車場
構 造 地下/鉄骨鉄筋コンクリート造、地上/鉄骨造
規 模 地下1階、地上20階、塔屋1階
敷地面積 1737.88平方メートル(公簿面積)
延床面積 18,271.89平方メートル
ただし、未登記

本件事業の当初概要



損害額一覧表

	項目	損害額	損害の発生日	備考
1	中間法人基金	1,470,000	平成19年5月18日	
2	優先出資(1回目)	147,000,000	平成19年11月2日	
3	優先出資(2回目)	1,176,000,000	平成20年8月26日	
4	賃料相当損害金(H22.3.1 ~H22.6.10)	136,019,344		別紙賃料相当損害金計算書参照
5	約定賃料相当損害金 (H22.6.11~H25.5.31)	2,405,480,954		別紙約定賃料相当損害金計算書参照
6	解除に伴う違約金	483,282,945	平成22年6月10日	
7	保証金遅延金利	973,600,000	平成22年1月30日~ 平成25年5月31日	
8	将来の賃料相当損害金	5,187,523,200	平成25年6月1日~ 平成33年5月31日 (8年分)	
9	建物撤去費用	1,680,908,416		建物撤去費用26億2500万円から預かり金9億4409万1584円を控除
10	弁護士費用	1,219,128,485		損害合計の10%
	合計	13,410,413,344		

賃料相当損害金計算書(平成22年3月1日～同年6月10日分)

年月	賃料相当損害金	利息(14.6%)	利息の始期～終期	合計
平成22年3月分	27,632,233	13,119,784	平成22年3月1日～ 平成25年5月31日	40,752,017
同年4月分	28,084,783	12,986,403	平成22年4月1日～ 平成25年5月31日	41,071,186
同年5月分	28,084,783	12,649,386	平成22年5月1日～ 平成25年5月31日	40,734,169
同年6月分(6/1 ～6/10)	9,361,594	4,100,378	平成22年6月1日～ 平成25年5月31日	13,461,972
		合計		136,019,344

約定賃料相当損害金計算書(平成22年6月11日～平成25年5月31日分)

年月	約定損害金(17条)	利息(14.6%)	利息の始期～終期	合計
平成22年				
6月分(6/11 ～6/30)	37,446,377	15,952,156	平成22年7月1日～ 平成25年5月31日	53,398,533
7月分	56,169,566	23,231,732	平成22年8月1日～ 平成25年5月31日	79,401,298
8月分	56,169,566	22,535,229	平成22年9月1日～ 平成25年5月31日	78,704,795
9月分	56,169,566	21,861,195	平成22年10月1日～ 平成25年5月31日	78,030,761
10月分	56,169,566	21,164,692	平成22年11月1日～ 平成25年5月31日	77,334,258
11月分	56,169,566	20,490,657	平成22年12月1日～ 平成25年5月31日	76,660,223
12月分	56,169,566	19,794,155	平成23年1月1日～ 平成25年5月31日	75,963,721
平成23年				
1月分	56,169,566	19,097,652	平成23年2月1日～ 平成25年5月31日	75,267,218
2月分	56,169,566	18,468,553	平成23年3月1日～ 平成25年5月31日	74,638,119
3月分	56,169,566	17,772,050	平成23年4月1日～ 平成25年5月31日	73,941,616
4月分	56,169,566	17,098,015	平成23年5月1日～ 平成25年5月31日	73,267,581
5月分	56,169,566	16,401,513	平成23年6月1日～ 平成25年5月31日	72,571,079
6月分	56,169,566	15,727,478	平成23年7月1日～ 平成25年5月31日	71,897,044
7月分	56,169,566	15,030,975	平成23年8月1日～ 平成25年5月31日	71,200,541
8月分	56,169,566	14,334,473	平成23年9月1日～ 平成25年5月31日	70,504,039
9月分	56,169,566	13,660,438	平成23年10月1日～ 平成25年5月31日	69,830,004
10月分	56,169,566	12,963,935	平成23年11月1日～ 平成25年5月31日	69,133,501
11月分	56,169,566	12,289,901	平成23年12月1日～ 平成25年5月31日	68,459,467
12月分	56,169,566	11,593,398	平成24年1月1日～ 平成25年5月31日	67,762,964

約定賃料相当損害金計算書(平成22年6月11日～平成25年5月31日分)

年月	約定損害金(17条)	利息(14.6%)	利息の始期～終期	合計
平成24年				
1月分	56,169,566	10,896,895	平成24年2月1日～平成25年5月31日	67,066,461
2月分	56,169,566	10,267,796	平成24年3月1日～平成25年5月31日	66,437,362
3月分	56,169,566	9,571,294	平成24年4月1日～平成25年5月31日	65,740,860
4月分	54,952,500	8,704,476	平成24年5月1日～平成25年5月31日	63,656,976
5月分	54,952,500	8,023,065	平成24年6月1日～平成25年5月31日	62,975,565
6月分	54,952,500	7,363,635	平成24年7月1日～平成25年5月31日	62,316,135
7月分	54,952,500	6,682,224	平成24年8月1日～平成25年5月31日	61,634,724
8月分	54,952,500	6,000,813	平成24年9月1日～平成25年5月31日	60,953,313
9月分	54,952,500	5,341,383	平成24年10月1日～平成25年5月31日	60,293,883
10月分	54,952,500	4,659,972	平成24年11月1日～平成25年5月31日	59,612,472
11月分	54,952,500	4,000,542	平成24年12月1日～平成25年5月31日	58,953,042
12月分	54,952,500	3,319,131	平成25年1月1日～平成25年5月31日	58,271,631
平成25年				
1月分	54,952,500	2,637,720	平成25年2月1日～平成25年5月31日	57,590,220
2月分	54,952,500	2,022,252	平成25年3月1日～平成25年5月31日	56,974,752
3月分	54,952,500	1,340,841	平成25年4月1日～平成25年5月31日	56,293,341
4月分	54,036,700	670,055	平成25年5月1日～平成25年5月31日	54,706,755
5月分	54,036,700	0		54,036,700
		合計		2,405,480,954

原告 大洋リアルエステート株式会社
被告 三菱地所株式会社 外6名

証拠説明書

平成25年6月18日

大阪地方裁判所 御中

原告 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

原告訴訟代理人弁護士 辻 公雄



記

甲号証	標目	原本・写し	作成日	作成者	立証趣旨
1	御堂筋共同ビル開発特定目的会社閉鎖事項全部証明書	原本	H25.6.11	大阪法務局北出張所	TMKの設立、役員構成、及び同社が破産手続開始決定を受けたこと等
2	御堂筋共同ビル開発特定目的会社定款	写し	H19.10.17	TMK	TMKの定款の内容等
3	御堂筋共同ビル開発有限責任中間法人定款	写し	H19.9.28	本件中間法人	本件中間法人の定款の内容等
4	全部事項証明書(本件土地)	原本	H25.6.11	大阪法務局北出張所	原告が平成15年9月1日から本件土地を所有していること

5	大崎フロントタワー開発事業資料	写し		被告三菱地所	被告三菱地所は、東京品川大崎のSPCを利用した不動産開発事業の実績を示して、原告に本件事業を勧誘したこと
6	「東映会館跡地開発についてのご提案」と題する書面	写し	H18.11.29	被告三菱地所	被告三菱地所が原告に対し、本件土地の開発について当初提案した内容等
7	基本合意書	写し	H19.4.2	原告 被告三菱地所	本件土地の開発に関し、原告と被告三菱地所の間で締結された当初の基本合意の内容等
8	御堂筋共同ビル開発案件—ノンリコースローン提案書	写し	H19.4.27	被告三井住友銀行	被告三井住友銀行がTMKの融資として提案した内容
9	御堂筋共同ビル開発案件—ノンリコースローン提案書	写し	H19.7.3	被告三井住友銀行	被告三井住友銀行がTMKの融資として提案した内容
10の1	「TermSheet(変更分)送付の件」のメール	写し	H19.7.25	被告三井住友銀行	被告三井住友銀行が被告三菱地所宛に送信したEメールで、CCで原告に直接に送信されたものであり、添付の資料(甲10の2)は行内にて最終Fixされていないと記載されていること
10の2	御堂筋共同ビル開発案件—ノンリコースローン提案書	写し	H19.7.20	被告三井住友銀行	被告三井住友銀行がTMKの融資として提案した内容

11	平成19年7月31日付け定期借地権設定契約書	写し	H19.8.3	原告、TMK	原告とTMKは、平成19年8月3日、第一回目の定期借地権設定契約を締結したこと、及び同契約の内容等
12	関係者間契約書	写し	H19.8	被告大和証券	第一回目の定期借地権設定契約の締結直後に、基本合意書での合意内容に反して、原告に対し、本件事業の追加出資義務を定めた「関係者間契約書」案が送付されたこと
13	定期借地権設定契約書に関わる覚書	写し	H19.8	被告大和証券	第一回目の定期借地権設定契約の締結直後に、基本合意書での合意内容に反して、原告に対し、TMKの未払債務と原告の保証金返還債務の相殺を禁じたり、TMKの被告三井住友銀行からの借入に対する原告の新規担保供与等を定めた「定期借地権設定契約書に関わる覚書」案が送付されたこと
14	定期借地権設定契約書	写し	H19.10.4	原告、TMK	原告とTMKの間の本件借地権契約の内容等
15	定期借地権設定契約公正証書	写し	H19.10.23	公証人宮下準二	同上
16	開発及び特定資産管理処分委託契約	写し	H19.10.25	TMK 被告三菱地所	被告三菱地所は、TMKから委託を受けた開発及び特定資産管理処分受託者として、本件事業に関わる一切の業務を行うこと、及び被告三菱地所の受託業務の内容等
17	優先出資者間契約書	写し	H19.11.6	被告三菱地所 原告 TMK	TMKにおける優先出資の内容

18	覚書	写し	H20.3.24	被告三菱地所 原告 TMK	優先出資の期日変更の内容
19	覚書	写し	H20.8.1	被告三菱地所 原告 TMK	優先出資の期日変更の内容
20	工事請負契約書	写し		TMK 鹿島建設	TMKと鹿島建設の間で締結された本件建物の建築に係る工事請負契約の内容等
21	工事請負契約約款	写し		TMK 鹿島建設	同上
22	写真撮影報告書	写し	H24.6.23	原告代理人	本件建物の状況、及びTMKが本件土地を占有し、鹿島建設が本件建物及び本件土地を占有していること。
23	「御堂筋フロントタワーの件」と題する書面	写し	H21.11.26	被告三菱地所	被告三菱地所が、本件建物を原告または三菱地所が買い取る旨の提案をしたこと、及び提案の内容等
24の1	「「KOウォール」を用いた外壁の耐火構造の使用と不適合について」と題する書面	写し	H22.4.7	国土交通省	本件建物につき、耐火性に問題があるKOウォールを用いた瑕疵があったこと
24の2	「「KOウォール」の外壁耐火構造の不適合について」と題する書面	写し	H22.4.7	鹿島建設	同上
25の1	契約解除通知書	写し	H22.6.9	原告	原告はTMKに対し、本件借地権契約の解除を通知する通知書を送付したこと。

25の2	郵便物等配達 証明書	写し	H22.6.10	郵便事業株式 会社	上記契約解除通知書は平成22年6 月10日、TMKに到達したこと
26	事務代行契約 書	写し	H19.10.1	被告東銀リース TMK	被告東銀リースは、TMKの事務代行 受託者として、TMKの取締役及び監 査役の派遣、事業報告書の作成など のTMKの事務を代行していたこと
27の1	「【御堂筋共同 ビル開発特定 目的会社】ご依 頼の件」と題す るEメール	写し	H22.5.7	被告見上	TMKが第3期(平成21年2月1日～ 平成22年1月31日)の会計監査を受 けず、仮の決算報告書を作成したこと
27の2	「第3期決算報 告補足事項に ついて」と題す る書面	写し	H22.5.7	被告見上	TMKの第3期決算につき、会計監査 が未実施であること
27の3	決算報告書 (仮)	写し	H22.5	TMK	TMKにおける第3期(平成21年2月 1日～平成22年1月31日)の仮の決 算の内容、及び当期未処理損失が約 5億円であること
28	第3期計算書類	写し	H23.1	TMK	TMKの第3期の決算内容、及び当期 未処理損失が約61億円であること
29の1	平成21年度固 定資産税・都市 計画税納税通 知書	写し	H21.4.1	大阪市長	本件土地の平成21年度固定資産 税・都市計画税の納税額が合計金5 659万4800円であること
29の2	平成22年度固 定資産税・都市 計画税納税通 知書	写し	H22.4.1	大阪市長	本件土地の平成22年度固定資産 税・都市計画税の納税額が合計金6 202万5400円であること

29の3	平成23年度固定資産税・都市計画税納税通知書	写し	H23.4.1	大阪市長	本件土地の平成23年度固定資産税・都市計画税の納税額が合計金6202万5400円であること
29の4	平成24年度固定資産税・都市計画税納税通知書	写し	H24.4.1	大阪市長	本件土地の平成24年度固定資産税・都市計画税の納税額が合計金5472万3000円であること
29の5	平成25年度固定資産税・都市計画税納税通知書	写し	H25.4.1	大阪市長	本件土地の平成25年度固定資産税・都市計画税の納税額が合計金4922万8200円であること
30	見積書	原本	H25.3.25	株式会社阪神テクノス	本件建物の撤去費用の見積額が金26億2500万円であること
31	(仮称)曾根崎新地マンション計画	写し	H25.5		原告が本件建物撤去後に、本件土地に賃貸マンションの建設を計画していること

以上