

別紙添付

平成25年(ワ)第6239号 損害賠償請求事件

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

準備書面 (3)

平成26年5月2日

大阪地方裁判所第9民事部合議1係 御中

被告三菱地所株式会社訴訟代理人

弁護士

若林茂雄



同

浦中裕孝



同

坂本倫子



同 (連絡担当)

柏木健佑



同

工藤良平



同 (連絡担当)

別府文弥



以下に用いる略語は、本準備書面において別段の定義のない限り、被告三菱地所提出に係る書面上の定義と同様の意味を有するものとする。本準備書面は、原告の第3準備書面（以下「原告第3準備書面」という。）における原告の主張に対する認否及び反論に関する書面である。

なお、被告三菱地所の準備書面(1)（以下「被告三菱地所準備書面(1)」という。）及び準備書面(2)（以下「被告三菱地所準備書面(2)」という。）に対する原告の反論は、実質的には従来主張の繰返しに過ぎず、被告三菱地所に対する請求との関係では、提案書（甲6）の文言又は融資が不可能であったことについての被告三菱地所の説明義務に係る主張のみが新しい主張となることから、本準備書面においては、この点について以下反論する。

第1 原告第3準備書面における原告の主張に対する反論

1 原告の主張

上述のとおり、原告第3準備書面において、原告の新しい主張は、被告三菱地所に対する請求との関係では、提案書（甲6）の文言又は融資が不可能であったことについての被告三菱地所の説明義務に係る主張のみである。

原告は、提案書（甲6）の文言の説明義務に関し、提案書（甲6）の「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」との文言について、『同文言はノンリコースローンの期限の利益喪失時においてまで本件土地の賃料が優先するような内容は含んでいない』のならば、速水氏は当然デフォルト時のことではないことを原告に説明すべきである（原告第3準備書面一・第2・2(4)ウ [17頁]）、「デフォルトの場合の記載ではないのであれば、そのことを原告に説明すべきである」（原告第3準備書面一・第2・2(4)エ [18頁]）などと主張している。

また、原告は、融資が不可能であったことについての説明義務について、「原告

が被告三井住友銀行から提案されたローン条件を拒否した時点で、金融機関は自己の債権の回収より地代を優先させないのだからから（ママ）、原告の地代を優先させることでは融資は不可能であると説明すべきである」（原告第3準備書面一・第2・2(4)ウ [17頁]）、「原告は、被告三井住友銀行の提示したローン条件でなければ融資が受けられないのであれば、なぜそのことを説明しなかったのか」（原告第3準備書面一・第2・3(2)イ [19頁]）、「原告のローン条件の拒否が不合理であったのであれば、（中略）原告の地代を優先させることでは融資は不可能であると原告に説明すべきである」（原告第3準備書面一・第2・3(4)イ [22頁]）、「金融機関からのローンによる（ママ）資金調達が困難であれば、その旨を原告に説明すべきであった」（原告第3準備書面一・第2・4(2)ア [23頁]）、「被告三菱地所は、その妥協案でも融資ができないならそのことを説明すべきであり」（原告第3準備書面一・第2・4(2)イ [23頁]）、「被告三菱地所のクレジットによって、金融機関のローンによる資金調達は困難であるにもかかわらず、何ら原告に説明をせずに」（原告第3準備書面一・第3・3(1) [29頁]）と、被告三菱地所は融資が不可能であったことを説明すべきであったとの主張を繰り返している。

しかし、原告の主張は、以下に詳述するとおり、いずれも根拠のないものである。

2 提案書の文言についての説明義務の不存在

(1) 提案書（甲6）の趣旨

提案書（甲6）の「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」との文言は、ウォーターフォール規定において、本件土地の賃料がSPC（TMK）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おいて支払われることが規定されることを謳った内容であること、及び、同文言はノンリコースローンの期限の利益喪失時においてまで本件土地の賃料が優先するような内容は全く含んでいな

いのであるから、原告の主張は独自の解釈に基づくものであり誤りであることは既に主張しているとおりである（被告三菱地所準備書面(1)第4・3[12頁～15頁]）。

(2) 原告の主張は前提から誤りであること

原告は、原告が平成19年5月11日付の原告の担当者である横田から被告三菱地所担当者の速水に対するメール（甲40）中の記載内容を根拠に、「被告三菱地所の担当者の速水氏も、前記提案が債務不履行時の優先順位についてであると当然認識していた」（原告第3準備書面一・第2・2(4)ウ[17頁]）として、被告三菱地所が提案書（甲6）の文言について説明する義務を負うかのように主張している。

しかし、①提案書（甲6）は本件事業のメリットをわかりやすく原告に説明するための資料に過ぎず詳細な内容を含まないところ、その半年近く後の時点で契約内容の詳細について交渉する甲40のメールにおいて提案書（甲6）の内容が意識されていたとは考えられないこと、②実際に、甲40のメールの内容は、提案書（甲6）の内容について触れられているものでもないこと、③甲40のメールの内容は「借借人が地主に対してデフォルトした場合」に触れているのみでありTMKが金融機関に対する債務について期限の利益を喪失した場合の扱いについて触れられているものでもないことからすれば、甲40のメールの内容は提案書（甲6）の内容とは何ら関係なく、また、TMKが金融機関に対する債務について期限の利益を喪失した場合の扱いとも関係がないことが明らかであり、原告の主張はこじつけにほかならない。当然、速水氏が提案書（甲6）の文言について、債務不履行時の優先順位について約束したものであると認識していたという事実はない。

甲40のメールは、被告三井住友銀行が提案してきた担保権の内容について、スキーム関係者（本件借地権設定契約の貸借人）としての原告が、本件特管委

託契約に基づいてTMKのために行う業務の一環として資金調達に関する事務を行っていた被告三菱地所を通じて、被告三井住友銀行との間で交渉を行っていたやりとりのうちの一つである。甲40のメールにおいては、原告は、保証金返還請求権への質権設定につき、保証金を本件借地権設定契約上の債務に充当した残額を担保目的物とすることを主張しているが、これに対して、被告三井住友銀行は、TMKが金融機関への債務の期限の利益喪失時に返還する保証金は本件借地権設定契約上の債務への充当前の20億円全額と定めた上で（甲13第1条1項参照）保証金全額を担保目的物とする事を主張して交渉を行っていたのであるが、このように保証金返還請求権に対する質権設定について交渉が行われていること自体、原告のTMKに対する地代の支払い請求権が当然の前提とはなっていなかったことの証左である。

したがって、甲40のメールを根拠として、被告三菱地所が提案書（甲6）の提案がデフォルト（債務不履行）時の約束を記載したものではないことを説明する義務を負うとする原告主張に理由がないことは明らかである。

3 金融機関からの融資が不可能であることに関する説明義務の不存在

(1) 被告三菱地所が原告に対して説明義務を負うべき事情はないこと

ア 原告は、被告三菱地所が原告に対して金融機関からの融資は不可能であることを説明する義務を負う旨、縷々主張しているが、失当である。

被告三菱地所は、原告に対して、本件事業について金融機関から資金を調達する義務を負うわけではないことは従前から主張しているとおりである。

被告三菱地所は、あくまでも本件特管委託契約に基づいてTMKのために行う業務の一環として資金調達に関する事務を行い、本件借地権設定契約における貸貸人としての原告と被告三井住友銀行とのやりとりの間に入っていたのにすぎないのであるから、仮にその時点において金融機関が融資を行うことが不可能であったとしても、被告三菱地所が原告に対してその旨を説明す

る義務を負う根拠は全くない。

原告は、甲40のメールの文面から明らかなおり、スキーム関係者として、保証金の返還請求に対する質権設定その他の担保権の設定について被告三井住友銀行の間で交渉を行っていたのであり、その結果、被告三井住友銀行が原告の要求を受け入れることができず融資ができなかったのであるから、その時点で金融機関が原告の要求を受け入れることが困難であること（但し、以下(2)で主張するとおり、このことは本件建物の完成時点において資金調達が可能であることを意味しない。）は十分理解できたのであるし、そのことを被告三菱地所が説明しなければならない理由はない。

イ さらに付言すれば、原告は不動産流動化のスキームに対しても十分な知識と理解度を有することは明らかな、いわばプロの会社であり（被告三菱地所答弁書第4・3(2)イ[46頁～47頁]）、また、被告三菱地所は、本件事業を行うにあたって、原告に対して対等な立場で事業を行う共同事業者として共有すべき事項については報告し、誠実に協議を行っていたのであるから、原告と被告三菱地所の間には、被告三菱地所の説明義務を基礎づけるような情報格差・交渉力格差などなかった。

ウ 以上のとおり、被告三菱地所に原告に対する説明義務を基礎付ける事情がそもそも欠けているというべきである。

(2) 本件建物完成時における金融機関からの資金調達は十分見込まれていたこと

ア また、原告が被告三井住友銀行から提示されたローン条件提案書（甲8）の条件を拒否した時点において、将来にわたって金融機関からの融資が不可能であったとは考えられず、少なくとも、本件建物完成時において金融機関からの資金調達が可能であるという合理的な見込みが十分あった。

すなわち、被告三菱地所準備書面(1)第4・4(2)イ[16頁]において主張したと

おり、被告三菱地所が、本件特管委託契約（甲 16）の受託者として、リーマンショックによる経済状況の変動前において、大手都市銀行に対して本件建物の開発が完了する段階での融資を打診したところ、本件建物の開発が完了する段階で融資を検討することについては積極的な姿勢が示されていた。

イ また、原告が保証金返還請求権への質権設定を拒否している点についても、本件建物の完成時において資金調達をする場合には、保証金返還請求権への質権設定を金融機関から要求されない見込みが十分にあった。

すなわち、被告三井住友銀行から提示されたローン条件は、本件建物の開発段階においてTMKに対する融資を行うことを前提としていたが、被告三菱地所準備書面(1)第 4・4(2)ア [16 頁] において主張したとおり、本件建物の開発段階においては、TMKは、本件土地の定期借地権の設定を受けるのみであり、収益を生み出すような資産は何ら有していなかったのであるから、TMKには担保となる資産は当該定期借地権及び定期借地権に係る保証金返還請求権しかなかった。さらに、本件のような不動産流動化スキームは、企業の信用力から切り離された対象不動産の価値と収益力に注目したファイナンス手法であることから、建物の開発段階における不動産流動化スキームは、対象不動産の価値と収益力が確定していない段階におけるファイナンスであって建物完成後のファイナンスに比較してリスクが高く、そのような中で、被告三井住友銀行が定期借地権に係る保証金返還請求権を担保の目的物とすることは当然であった。一方で、建物完成後の不動産流動化スキームでは、金融機関は具体的に対象不動産の価値と収益力を把握することが可能になる点で、建物の開発段階における不動産流動化スキームに比べて格段に金融機関のリスクは低くなるのであり、本件建物の開発が完了する段階において資金調達を行う場合には、金融機関が、本件建物に担保権を設定することで十分と判断し、本件借地権契約に基づく保証金返還請求権への質権設定を要求されないことが十分期待できたのである。

ウ 以上に鑑みれば、本件建物完成時において金融機関からの資金調達が可能であるという合理的な見込みが十分あったのであり、金融機関からの資金調達が将来的にも不可能であるかのように主張する原告の主張は全くの誤りである。

被告三菱地所としても、金融機関からの資金調達が不可能であれば、本件建物の完成時に工事請負代金を支払うことができなくなり、13億円以上の優先出資を予定しているプロジェクトについて、出資した資金の回収の見込みが全く立たなくなってしまうのであるから、そのような状況において事業を継続するという決定をなし得るはずがない。このことからしても、本件建物完成時において金融機関からの資金調達が可能である見込みが十分にあったことは明らかである。

(3) 小括

以上のとおり、仮にその時点で金融機関からの資金調達が不可能であったとしてもその点を被告三菱地所が原告に対して説明義務を負う根拠はなく、また、本件建物完成時において金融機関からの資金調達が可能であるという合理的な見込みが十分あった。したがって、金融機関からの資金調達が将来的にも不可能であるとして、かかる事項を説明すべきとする原告の主張には理由がない。

第2 まとめ

以上のとおり、原告の主張は、新たに提出された原告第3準備書面を踏まえてもいずれも理由がないことが明らかであるから、原告においては速やかに今後の立証計画を示されたい。

以 上