



# 別紙添付①

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



## 第5準備書面

平成26年7月18日

大阪地方裁判所第9民事部合議1係 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 榎 本 峰 夫



弁護士 辻 公 雄



弁護士 大 西 克 彦



弁護士 白 川 謙 三



## 第1 時系列表について

被告三菱地所は、答弁書の別紙2として、本件の事実経過を記載した時系列表（別紙2）を主張するものであるが、同時系列表は虚偽の内容が多く、かつ重要な事実を故意に記載しないものであり、本件の正確な事実経過の解明を不当に阻害するものである。

そこで、本件事業における真の事実経過を明らかにするため、原告において本準備書面添付の別紙のとおり時系列表を提出する。

## 第2 被告三菱地所設計に対する主張

### 1 はじめに

原告は、本件訴訟提起後も、本件建物の工事について情報収集を行ってきたところ、この度専門家の協力を得たことで、被告三菱地所及び被告三菱地所設計による企みが明らかとなった。

原告は、これまでの被告三菱地所設計に対する主張に加えて、以下のとおり新たな主張を行うものとする。

### 2 被告三菱地所と被告三菱地所設計との関係

被告三菱地所設計は、被告三菱地所が100%株式を所有し、同社の約30名の常勤・非常勤役員は大部分被告三菱地所の役員による兼務かまたは被告三菱地所の出身者が占めており、法人格は別であるが実質は団体である。現に、被告三菱地所設計の業務であっても、大半被告三菱地所の社員・役員が被告三菱地所設計の営業を代行し重要な決定を下していた（TMKの業務と同じですべてを被告三菱地所が行う。）。

また、被告三菱地所設計は、必要があっても絶対に単独では原告とは交渉等はできず、必ず被告三菱地所が同席していた。

### 3 被告三菱地所及び被告三菱地所設計の目的

#### (1) 被告三菱地所設計らの企て

被告三菱地所設計は、被告三菱地所及び訴外鹿島建設と共謀して、TMKが鹿島建設に発注した「御堂筋フロントタワー」(本件建物)の引渡し日である平成22年1月15日のTMKへの引き渡しを延期するため、「KOパネルに問題がある」との理由で、国土交通省を利用して、訴外鹿島建設に引渡しをさせず(仮に問題があったとしても、検査済証も取得しており、訴外鹿島建設には工事請負契約書(甲20)特約条項④⑨による先履行義務による引渡し、登記に必要な資料一式を引渡す義務がある。)、またアセットマネージャーの被告三菱地所にも登記手続きを行う責任があるのにそれも行わせなかった。

#### (2) 経緯

- ① 平成21年12月24日 「御堂筋フロントタワー」建築完了検査(建築センター)合格
- ② 同日 「外壁パネルの不備判明」(H21.12.24.国土交通省に通報あり)
- ③ 平成22年1月5日 「検査済証」受理(建築センター)
- ④ 平成22年4月7日 国土交通省が「外壁パネル不適合」と判定(甲24の1)(国土交通省報道発表資料)
- ⑤ 平成22年4月12日 鹿島建設の申請で「外壁パネル」の認定書(甲47)受理
- ⑥ 平成22年4月17～21日 「外装KOパネル改善工事・施工計画書」(甲48)
- ⑦ 平成22年5～6月 「外壁パネル改善工事」を施工

- ⑧ 平成 22 年 6 月 28 日 「12 条報告」を提出し、「外壁パネル不適合」を解消

(3) 不可解な事実

平成 21 年 12 月 24 日に完了検査を受け合格し、平成 22 年 1 月 5 日に検査済証を受けているにもかかわらず、同年 4 月 7 日国土交通省の不適合の判定が出て、本件建物だけを自主的に「外壁パネル改善工事」をした。

① 「ワールド北青山」ビル

国土交通省発表（甲 24 の 1）の 7 物件の中で、「ワールド北青山（東京）、設計監理：日建設計、施工：鹿島建設」は、本件建物と全く同じ仕様・施工にもかかわらず、改善工事は一切行われていない。

その理由は、改善工事を行う程の危険性はないと鹿島建設や設計監理者が当ビル所有者の三菱 UFJ 信託銀行に説明し、国土交通省も KO パネルは不良品との印象を与える発表をしながら改善工事を行わないことを認めていたようである。

鹿島建設の小泉博専務執行役員は、「覚書」（甲 49）では、所有者（三菱 UFJ 信託銀行）の承認が得られないため是正工事が出来ないと虚偽の説明をしている。原告が得ている情報によれば、鹿島建設は心配ないと保証書を所有者である三菱 UFJ 信託銀行に入れているとのことである。常識的に考えても、毎日大勢の従業員が働く「ワールド北青山」ビルで耐火の危険性があるなら、三菱 UFJ 信託銀行が改善工事を反対するわけがなく、又国土交通省も放置するわけがない。

この「ワールド北青山」と全く同じ仕様ながら一人のテナントも入っていない本件建物に、被告三菱地所設計は国土交通省の認定書に反する是正工事施工計画書を作成し、この計画書にすら反する施工を行い、被告三菱地所設計、被告三菱地所及び訴外鹿島建設は、認定書（甲 47）通りに改

善工事を行ったと虚偽の報告を大阪市や原告に行った。

- ② 平成 22 年 4 月 7 日、国土交通省が「外壁パネル不適合」と判定し、プレス発表した後すぐの 4 月 12 日に認定書（甲 47）の交付は正常な方法では不可能である。個別認定書申請・交付が 5 日間とは余りにも短い期間である。
- ③ 「外壁パネル」の「認定書」（甲 47）と「KO パネル改善工事・施工計画書」（以下、「施工計画書」という）（甲 48）に不一致がある。
  - ア 「認定書」（甲 47）では、「外壁パネル」全面には、無機質繊維フェルト（マキベエ）@20mm 以上の被覆が必要とされている。
  - イ 「施工計画書」（甲）では、ジョイント部ではマキベエで被覆されているが、柱部にも外壁パネルにジョイント部があるにもかかわらず、外壁パネルの裏側に被覆されていない。
- ④ 平成 22 年 6 月 22 日、特定行政庁の大阪市に「12 条報告」で、「外壁パネル不適合」を解消したとしているが、上記の不一致がある以上、改善工事完了といえないし、大阪市へ提出されている工事写真約千ページ（原告は情報公開制度により大阪市より取得）にも、随所に作為的にごまかした写真が記載されている。

#### （4）本件建物の引渡しを引き延ばすための画策

上記不可解な事実に鑑みるならば、被告三菱地所及び被告三菱地所設計には、以下の動機があったものとししか考えられない。

すなわち、真実は耐火性に何ら問題のない KO パネルであるのに、本件建物を含む 7 物件で耐火性に問題がある KO パネルが使用されていると国土交通省に判定をさせ（甲 24 の 1）、本件建物だけを自主的に改善工事を施工したのは、「本件建物引渡しを引き延ばすため」である。

- ① 7 物件の中で本件建物より一層重要な、同条件の「ワールド北青山」は、

当時既に毎日数百人以上と思われる社員が執務しており、テナントが一人もいない御堂筋フロントタワーよりはるかに耐火性については緊急重要であるにもかかわらず、その後現在まで約4年余りも放置したままである。処が昨年4月鹿島建設小泉博専務は是正工事が出来ないのはワールド北青山の所有者（三菱UFJ信託銀行）の承諾が得られないためとしている（甲49）。この事実だけを見ても耐火性に問題がないことを証明している。もし問題があれば、建物所有者の三菱UFJ信託銀行が放置しているはずがない。もし放置しているなら国土交通省は建物使用禁止の処置を命令する義務がある。本件建物はワールド北青山と是正工事前までは全く同一の仕様である。

工事請負契約書（甲20）では「竣工した場合には請負契約残代金の支払いに先立ち竣工後速やかに建築予定建物の引渡しを行う」と明記されている（特約条項④）ことからTMKを行き詰まらせ、鹿島建設に商事留置権を主張させるため、この「KOパネルの不適合判定」を理由に、工事請負契約書に違反して、建物引渡しの引き延ばしを図ったものである。このため、国土交通省への通報と称するものも、平成21年12月24日と検査日に合わせたものである。

- ② 平成22年4月7日国土交通省が「外壁パネル不適合」のプレス発表（甲24の1）を出し、4月12日には「認定書」（甲47）を交付していることは早すぎることで、本件建物の引渡しを遅らせるため、KOパネルに問題があるとの理由を作り、国土交通省に認定書の再申請をし、「外装KOパネル改善工事」を行い、引渡し遅延の工作に至った結果である。
- ③ 「認定書」（甲47）では、「外壁（非耐力壁）1時間の耐火構造の認定」で「KOパネル」は「無機繊維フェルト裏張」との併用で認められているが、「施工計画書」（甲48）では、柱部は、外壁にジョイント部があるにもかかわらず、この外壁部分にマキベエが施工されていない。これらは、

被告三菱地所設計と被告三菱地所及び鹿島建設の共謀の判断と思われる。改善工事のため、内部からできる範囲の工事としたようであるが、本来法の規定からすれば、延焼の恐れのある部分で、柱部の外壁にジョイント部があり内部に空間がある以上、耐火被覆が必要で、マキベエを施工すべき重要箇所である。

平成 22 年 5 月 17 日大阪ヒルトンホテルでの被告三菱地所及び被告三菱地所設計のビデオテープによる録音・録画の前の説明でも、被告三菱地所設計、大阪支店副支店長の大塚盛喜氏・同建築設計二部シニアアーキテクト高橋重幸氏・同主幹萩尾昌則氏（肩書きはいずれも当時）は「マキベエを裏面全面に施工する」と断言していた。

建築基準法施工令第 107 条第 1 項では、耐火性能に関する技術基準に、「構造耐力上支障のある変形、溶融、破壊、その他の損傷を生じないものであること」とあり、柱は耐火被覆で損傷を生じなくても、外壁パネルが溶融・落下等の被害が生じることも予想され、柱と外壁に空間がありパネルにジョイント部がある以上、無機繊維フェルトの被覆は、必須である。柱部は、外壁パネルにジョイント部があるにもかかわらず、KO パネルに無機繊維フェルトが施されていないことは「認定書」（甲 4 7）と一致せず、被告三菱地所設計の意図的な悪意を感じる。

以上により、今回の「改善工事」は「外壁パネル不適合解消」になっていないが、7 物件のなかで本件建物のみ中途半端な改善工事としたのは、本来これらの改善工事までする必要がなかった事項を、本件建物の引渡しを遅延させ、TMK が工事代金の支払いを不能にさせ、訴外鹿島建設に商事留置権を主張させることを目論んだものである。つまり、被告三菱地所設計は、被告三菱地所と共に、KO パネルの目地部分の小さな問題を訴外鹿島建設とその下請けの旭ビルウオールに KO パネルの偽物まで製作させ、同パネルの耐火認定を故意に不合格にして国土交通省をだましたのであ

る。

本件物件以外の建物での KO パネル工事の実例でも、本来この改善工事は不要のものであった。20mm の目地にシールバッカーを取り換える等だけで新認定を取得すれば、簡単に終わったものである。上述 7 物件についての国土交通省発表直後と同じ頃、別件の新千歳空港連絡橋でも北海道庁は国土交通省の発表に驚き、国土交通省と協議の上、KO パネル 20mm 目地で新認定番号を短時間で取得し（耐火 30 分・60 分）、簡単に目地部分のシールバッカー等をつけ直し改善工事をわずか 1 週間（工事日数）でした事実もある。この工事は、設計監理は日建設計、施工は東急建設であった。本件建物（御堂筋フロントタワー）でも同じ方法により短時間で簡単に改善工事が出来るものを、他の目的のため故意に簡単には行わなかった。

- ④ 平成 22 年 6 月 28 日、大阪市への「12 条報告」で、「外壁パネル不適合」を解消したとしているが、柱部で「認定書」（甲 4 7）と大きく食い違いがある以上、改善工事完了とは言えないし、「不適合解消」とは言えない。

「外壁パネル」には「無機繊維フェルト@20mm 以上」の被覆が必要とされることから、柱部に外壁パネルのジョイントがある以上、無機繊維フェルト@20mm 以上の被覆は必須である。これらの箇所は、本件建物の各階に多く存在している。

以上の通り「外壁パネル」には「無機繊維フェルト@20mm 以上」の全面被覆が基本であるが、施工写真では、疑念のある箇所が多く、原告による現地での再チェックが必要である。

- (5) 平成 22 年 1 月 15 日以降現在も訴外鹿島建設は工事請負契約書に反して本件建物を TMK に引渡しせず、かつ、是正工事も本日現在完了していない上、不法占拠を続けている。このように、訴外鹿島建設は工事請負契約書（甲 20 第 5 項竣工翌々月末日に残代金を支払うこと及び特約条項④残代金の支払



に先立ち竣工後速やかに本件建物を引き渡す。)に反して TMK に引き渡しをしていないのであるから、工事代金の請求も工事請負契約書上請求権もなく（逆に、工事請負契約約款（甲 2 1）第 3 1 条により莫大な契約違反金利が毎日発生している。また、被告三菱地所設計は、平成 2 2 年 6 月 2 8 日、被告三菱地所や訴外鹿島建設と共謀して、是正工事が完了していないことを知りながら、大阪市に対し、虚偽の完了報告書を提出している（甲 5 0）。

#### 4 被告三菱地所設計らの不法行為による損害

被告三菱地所設計及び被告三菱地所は、本件建物の工事請負人である訴外鹿島建設と共謀して、本来、完了検査を受けた本件建物を平成 2 2 年 1 月 1 5 日には TMK へ引渡しをしなければならないが、これを避けるため、真実は軽微な瑕疵に過ぎないにもかかわらず、KO パネルに重大な瑕疵があったとして、国土交通省に「外壁パネル不適合」とのプレス発表をさせ、必要のない KO パネル改善工事を行い、故意に引渡を遅らせることにより、訴外鹿島建設に商事留置権を主張させるように画策し、現に、訴外鹿島建設に不法占有をさせて、原告に対する損害を拡大させているものである。

また、訴外鹿島建設に不法な占有をさせることにより、原告あるいは被告三菱地所による本件建物の買い取りによる解決や、また竣工後に予定されている本件建物にテナントを誘致する方法による解決を不可能とさせ、結局 TMK の資金繰りを益々悪化させ、TMK が破産する一因とさせたのである。

以上



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



### 証拠説明書 6

平成26年7月18日

大阪地方裁判所第9民事部合議1係 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 榎本峰夫

#### 記

甲号証	標目	原本・写し	作成日	作成者	立証趣旨
47	認定書	写し	H22.4.12	国土交通大臣 前原誠司	鹿島建設は、本件建物に使用されているKOパネルに瑕疵があるとして、国土交通省から新たな仕様でのKOパネルにつき認定を得たこと
48	外装KOパネル 改善工事 施工計画書	写し	H22.4	鹿島建設(株)	本件建物に使用されたKOパネルに瑕疵があるとして、鹿島建設が国土交通省の認定書に基づき作成した改善工事の施工計画書の内容と実際に行われた工事が施工計画書どおりではないこと

49	覚書	写し	H25.4.24	鹿島建設(株) 旭ビルウォール (株)	鹿島建設は、本件建物と同様にKOパネルに問題があるとしながらも、「ワールド北青山」ビルについては、建物所有者(三菱UFJ信託銀行)の承諾が得られないため未だに是正工事を行っていないこと
50	御堂筋フロント タワー新築工事 に係わる外装K Oパネル改善工 事完了報告	写し	H22.6.28	被告三菱地所 設計 北島宏治	被告三菱地所設計が、大阪市に対し、本件建物につき、施工計画書(甲48)のとおり改善工事が完了したと報告したこと
51	「三菱地所 事 業計画案」と題 するEメール	写し	H18.11.17	原告従業員 横田	平成18年11月17日、被告三井住友銀行天満橋法人部長代理本田氏が、原告会社を訪れ、被告三菱地所発行の同日付「東映会館跡地開発に係るご提案」を原告従業員横田に手渡したこと
52	「【(仮)御堂筋 協同ビル】定期 借地契約の件」 と題するEメー ル	写し	H19.7.18	被告三菱地所 資産開発事業 部 速水徹	平成19年7月11日に、原告が被告三菱地所に対し被告三井住友銀行の提案書(甲9)を拒否したところ、被告三菱地所は、同年同月18日、基本合意書に沿った従前と同様の定期借地権設定契約書(案)を原告に送信したこと
53	確認書	写し	H23.5.25	原告役員(村上 黒田)	平成23年3月25日、東銀リース本社にて、原告代表者及び原告役員が被告見上から決算書の説明を受け始めたとき、被告三菱地所の担当者から被告見上に電話があった後、被告見上は突然に説明を中止したこと

54	「崩壊 御堂筋 フロントタワー」 と題する書面	写し	H23.7	不詳	平成23年7月30日、明治三百代言と 称する者から、東京地方裁判所民事 第21部の封筒を使用した脅迫文書 が原告に郵送されてきたこと
----	-------------------------------	----	-------	----	---

以上