

別紙添付④

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

陳述書

平成27年3月2日

大阪地方裁判所第9民事部合議1係 御中

住所 東京都千代田区大手町一丁目2番3号
株式会社三井住友銀行内
氏名 秋田 道生

私は、頭書事件につき、次のとおり陳述いたします。

第1 経歴等

私は、平成12年4月に株式会社さくら銀行（現・株式会社三井住友銀行。以下、「当行」といいます。）に入行し、平成17年5月に不動産ファイナンス営業部に配属され平成20年3月まで同部に所属しておりました。その後平成21年4月から再び不動産ファイナンス営業部に所属しております。

私は、平成19年4月ころより、不動産ファイナンス営業部の担当者として大洋リアルエステート株式会社（以下「原告」といいます。）が所有する大阪市北区曽根崎新地の土地にかかる事業（以下「本件事業」といいます。）に関与し、ノンリコースローン提案書の作成、三菱地所株式会社（以下「三菱地所」といいます）や大和証券SMB C株式会社（現・大和証券株式会社。以下「大和証券」といいます。）との折衝等を行いましたので、以下知っていることをお話いたします。

第2 不動産ファイナンス営業部の役割

不動産ファイナンス営業部は、この訴訟で問題となったノンリコースローンを始め、不動産等を担保とするファイナンスを所管する部署です。同部は当行による当該ファイナンスの組成・提案を一手に引き受けている部署であるため、当行のお客様が上記のような形態のファイナンスを望む場合には、同部がスキーム組成・各種貸出条件の検討・お客様への提案等を実施することになっています。

他方、各法人営業部は、不動産ファイナンス営業部の関与に先立ちお客様のニーズを汲みとって不動産ファイナンス営業部へ案件を紹介するという役割を担っていますが、不動産ファイナンスの組成・提案を行う権限を有していません。そのため、各法人営業部が不動産ファイナンスの条件内容等を検討することはなく、あくまでお客様の取引部店としての立場から案件の推移を見守ることになります。

第3 ファイナンスの具体的検討の開始

本件事業は、天満橋法人営業部（原告の取引部店）や本店営業第四部（三菱地所

の取引部店)が関与しながら関係者の顔合わせ等が行われて案件として動き出し、その後、三菱地所と原告が打合せを重ねながら基本合意書(甲7)が締結されたものと聞いています。

三菱地所と原告の間で基本合意書が締結されたことを受け、不動産ファイナンス営業部は、ファイナンスの内容や条件の具体的検討を開始しました。私は、上司の指示を受けそのころから本件事業に関与し始めました。

なお、基本合意書の締結前に、不動産ファイナンス営業部がその内容に目を通したこともあったようですが、当行は基本合意書の締結当事者ではないこともあり、それ以上の関与はなかったと聞いています。もちろん、この段階では、ファイナンスの内容や条件についても、具体的な検討には至っていなかったと聞いています。

第4 折衝の進め方について

本件事業では、原告と三菱地所が出資する特定目的会社(以下「本件TMK」といいます。)が原告所有の土地上に建物を建築すること、三菱地所が特定資産管理処分受託者となって建物の管理処分を行うこと等が予定されており、当行は、本件TMKへのノンリコースローンを行うことを想定していました。このようなTMKを用いた不動産開発案件が実施される場合、特定資産管理処分受託者になろうとする者が金融機関と出資者との間に立ち、金融機関との間でノンリコースローンの貸出条件等に関する折衝を行うことが一般的です。本件でも、三菱地所からは、ノンリコースローンに関する当行との折衝は三菱地所が行い、原告の意思確認や原告との連絡は三菱地所が行うと聞いていました。

また、平成19年4月ころに行われた関係当事者の顔合わせの際には、大和証券が関係者の意見の取りまとめ役となることが紹介されました。そのため、それ以後は、大和証券が当行と三菱地所の間で立って調整を行うことが想定されていました。

上記のような事情を踏まえ、不動産ファイナンス営業部は、ノンリコースローン提案書の送付により、取りまとめ役である大和証券や出資者である三菱地所及び原

告への説明を行う一方、同提案書記載の貸出条件に関する交渉が必要な場合には、直接には大和証券や三菱地所と折衝することにより、条件交渉を行うことになりました。

第5 貸出条件等に関する折衝経緯

1 不動産ファイナンス営業部における貸出条件等の検討

原告と三菱地所の間での基本合意書の締結を受け、不動産ファイナンス営業部では、平成19年4月以後、具体的なファイナンススキームやローンの貸出条件等の検討を行いました。

本件事業は、TMKが土地を所有せず、建物の竣工に至るまでの間にTMKが保有する主な資産が土地の借地権に限られるという点が特徴的な事業です。すなわち、TMKに融資する金融機関は土地に対し直接の抵当権を設定することができないため、金融機関としては、建物の竣工までの期間につき、他の何らかの方法により融資相当額につき確実な担保を確保することが必須となります。

そこで当行は、TMKが原告に対して有する保証金返還請求権20億円に着目してこの20億円全額を確実に担保として取得すると共に、20億円を超える部分については三菱地所及び原告が追加出資義務を負い、かつ三菱地所及び原告が追加出資義務を相互に連帯保証をすることを求めました。

なお、金融機関がこの種の融資を行う場合には、万が一の場合にも融資金全額を確実に回収できるような建付けとするように交渉するのが一般的です。そういった観点から言えば、本件事業における融資に際し当行が求めた条件は、一般的なものであったと言えます。

2 提案書（甲8、甲9）の送付、大和証券や三菱地所との折衝

平成19年4月27日には、その時点までの検討結果を踏まえたノンリコースローン提案書（平成19年4月27日付。甲8）を大和証券宛に送付し、三菱地

所及び原告への送付を依頼しました。

同提案書では、ローンが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借地契約が締結されること（４頁・「担保」（１））、保証金返還請求権の２０億円分を担保として取得すること（４頁・「担保」（１）～（３））、２０億円を超える部分については出資者への請求が可能な手当が取られていること（４頁・「担保」（５））、三菱地所及び原告がその債務を相互に連帯して保証すること（５頁・「第１回貸付実行条件」（９）、８頁・「関連契約への特記事項」「（４）プロジェクト契約」）等の、当行として求める諸条件を記載していました。

同提案書で提示した内容については、三菱地所から、出資者の追加出資義務に関する点を中心に、一部否定的な姿勢が示されましたが、不動産ファイナンス営業部、本店営業第四部、大和証券及び三菱地所とで面談を重ねる中で、三菱地所からは概ね当行が求める内容で受け入れるべく検討を進めるとの回答がありました。

そこで、同年７月３日には、追加出資義務の内容を具体化する等の修正を行った同日付ノンリコースローン提案書（甲９）を、大和証券及び三菱地所にお送りしています。なお、同提案書では追加出資義務に関する記載等が具体的になっていますが、同年４月２０日付提案書で示した基本的な枠組みに変更はなく、ローンが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借地契約の締結、そのことを前提とする保証金返還請求権２０億円分の担保としての取得、２０億円を超える部分の追加出資義務という点も、当然維持されています。

また、提案書を踏まえて条件の検討を行うのと並行して、それらをどのように契約書の形に落とし込むかについても考えておく必要がありました。この点、定期借地権設定契約は５０年に及ぶ一方、ノンリコースローンの返済は短期間で終わることから、原告は同契約書にノンリコースローンとの関連で求められる諸条

件を記載しないことを望んでいると聞いていました。そのため、当行が求める具体的な条件（ローンが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借地契約が締結されること、そのことを前提として保証金返還請求権20億円分を担保として取得すること等）については、定期借地権設定契約書には記載せず、別に覚書等を作成して記載するという方向で検討が進められていました。

以上のような経緯を踏まえながら、不動産ファイナンス営業部では、「定期借地権設定契約書に関わる覚書」（乙C2）を作成して大和証券に送付したり、大和証券作成の「地主様への依頼事項（担保関係）」（乙C3）の内容確認を行ったりもしました（乙C1）。その間、これらの内容が受け入れられないとの話が伝えられたこともなく、むしろ定期借地権設定契約締結に向け同契約書文言の調整が進められていきました。そのため、当行としては、原告・三菱地所共に、ノンリコースローン提案書の内容を概ね了承しているものと理解していました。

なお、平成19年6月ころ、天満橋法人営業部長が原告と直接面談したことがあったのですが、この点については大和証券を通じて三菱地所から不動産ファイナンス営業部に対し連絡があり、当行が直接原告と面談することにつき否定的な意見を頂きました。また、大和証券や三菱地所からは、不動産ファイナンス営業部に対して原告と直接やりとりして欲しいという依頼は受けておりませんでした。こういった事情からしても、不動産ファイナンス営業部が原告と直接折衝しなかったことは、特段違和感のあることではなかったと思います。

3 定期借地権設定契約書案をめぐるやりとり

平成19年7月中旬以後、関係当事者の間で定期借地権設定契約書の文言の調整が進められました。

当初、不動産ファイナンス営業部は、当行が求める条件を記載した覚書との整合性が明白になるよう、定期借地権設定契約7条につき、条項の追記を求めている

ました（「前各項に拘らず、甲・乙間で保証金の返還につき別途合意が成立した場合には、その合意の定めるところが、前各項に優先するものとする。」（7条7項））が、これに対しては原告から、「覚書作成時にその都度、第7項の趣旨の文言を設ける方が合理的と考えます」とのコメントがありました（乙C5の1）。

不動産ファイナンス営業部としては、ローンが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借地契約が締結されること、そのことを前提として保証金返還請求権20億円分を担保として取得すること等が必要であるという方針を堅持していましたが、覚書にてその優越性を規定するという方法によって上記各内容が実現可能であれば、定期借地権設定契約書上の文言にこだわるつもりはありませんでした。そこで、同年7月24日、「別途締結する覚書にて、同覚書が本契約より優先する旨を規定する為、第7項は削除して頂いて結構です」とコメントし（乙C5の1）、メール本文においても「別途締結される覚書が本定借契約に優先し、また当初定借契約にコメントさせて頂いている内容等が同覚書に反映されることを前提としております。」と記載して、取りまとめ役となっていた大和証券に返信しました（乙C4）。

翌25日には、同月23日付ノンリコースローン提案書を、原告を含む関係者宛に送付しました（甲10の1、甲10の2）。同提案書においても同年4月20日付提案書で示した基本的な枠組みに変更はなく、ローンが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借地契約の締結、そのことを前提とする保証金返還請求権20億円分の担保としての取得、20億円を超える部分の追加出資義務という点は、当然維持されています。

しかし、原告は平成19年8月8日付メールにおいて当行からの融資を拒絶したため（甲37）、当行が本件事業に融資することはなくなりました。

第6 その他

原告は、関係者間契約書（甲12）、定期借地権設定契約書に関わる覚書（甲1

3) 記載の内容を、それらが送付されて初めて知ったと主張しているようです。しかし、関係者間契約書(甲12)において規定されている追加出資義務や、定期借地権設定契約書に関わる覚書(甲13)において規定されている保証金返還請求権20億円を担保とするための各条項は、いずれも、平成19年4月20日付提案書(甲8)の送付以来、当行が原告に対し一貫して提示し続けていた内容です。そのため、平成19年8月3日に、関係者間契約書(甲12)、定期借地権設定契約書に関わる覚書(甲13)の送付を受けるまで知らなかったということはないはずです。

また、原告は、甲第5号証や甲第6号証の記載を根拠に、いかなる場合であっても借地料支払の優先順位がローン返済よりも優先するとの前提でスタートした話であったとも主張しているようです。しかし、「地主様への依頼事項(担保関係)」(乙C3、乙D1の2)の「③」において、ローンの失期時に定期借地権設定契約が終了すること、その場合には保証金全額の返還を要することが明記されています。そのため、甲第5号証や甲第6号証の記載を根拠に、いかなる場合であっても借地料支払の優先順位がローン返済よりも優先すると認識していたということもないと思います。

なお、原告によれば、当行からの融資を拒絶する理由は「親会社の投資家代理人からの強い指示」であるとのことでしたが、それと同時に、原告が当行に代わり必要資金全額の融資を同条件で実行することが可能であるとも述べていました(甲37)。すなわち、当行が融資を拒絶したのではなく、原告自ら当行の融資を拒絶したものであり、原告は、自ら融資を行うことにより本件事業を継続することは可能であったものと思います。実際、原告が当行の融資を拒絶した後、建物の建設が完了するまで、本件事業は継続されたものと聞いております。

以上