

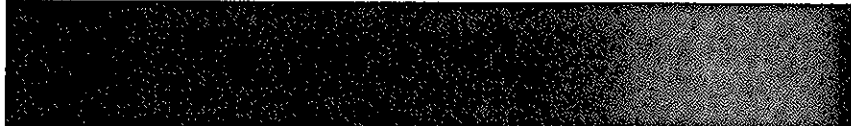


別紙添付②

裁判所書記官印 

証 人 調 書

(この調書は、第2回口頭弁論調書と一体となるものである。)

事 件 の 表 示	平成25年(ワ)第6239号
期 日	平成27年6月12日 午前10時00分
氏 名	速水徹
年 齢	
住 所	

宣誓その他の状況

裁判長は、宣誓の趣旨を説明し、証人が偽証をした場合の罰を告げ、別紙宣誓書を読み上げさせてその誓いをさせた。

後に尋問されることになっている証人は在廷しない。

陳 述 の 要 領

別紙反訳書のとおり

以上

せん せい しょ
宣 誓 書

りょう しん したが ほん とう
良心に従って本当のことを

もう あ
申し上げます。

し かく
知っていることを隠したり、

もう あ
ないことを申し上げたりなど、

けっ
決していたしません。

い じょう ちか
以上のおり誓います。

氏 名

速水 徹



(別 紙)

被告三菱地所株式会社代理人 (柏木)

乙A第24号証を示す

この陳述書は証人の話をもとに作成されたもので、中身をご自身で確認した上で、署名、捺印したものです。

はい。

この陳述書の中で、内容を訂正するところがありますか。

ありません。

本件訴訟で問題となっているSPCを用いた賃貸オフィスビルの開発プロジェクトを、以下、本件事業というふうに言いますけれども、証人が本件事業に関与していた期間は2006年11月ころから2010年1月ころまでということよろしいでしょうか。

はい。

証人は、具体的にはどのようなことを担当されていたのでしょうか。

社外の方との連絡や協議の窓口となり、また社内では事業性の検討を含めて、さまざまな事項の実務の担当をしておりました。ただ、建物の開発に直接かかわる事項、例えば、建設会社や設計会社との折衝や検討といった事項は別の担当がございました。ですが、本件事業全体を担当する者として、私が、その担当が進めている業務を含めて、全体を認識しておりました。

証人がご担当者である間、原告大洋社の堀内社長や担当者と具体的なやりとりをやっていたのは証人ということよろしいでしょうか。

はい。

本件事業はTMKが借地上にオフィスビルを開発する事業ですけれども、オフィスビルの建設費用など、開発に必要な費用はどうやって支払うことが予定されていたか。

本件のTMKは本件事業のみを行うSPCでしたので、ほかに資産や収入はありません。ですので、本件事業の開発に必要となるお金は優先出資者からの出資金と金融機関からのローン、この2つの方法で賄うこととしておりました。

オフィスビルが開発された後は、どのような事業を行う予定だったんでしょうか。

オフィスビルをテナントに賃貸しまして、その賃料などの収入から、地主に対する地代、金融機関に対する支払いローン金利、また建物の運営管理コストを差し引いた利益部分について、出資者が配当を得る予定にしておりました。さらに、しばらくの間はビルを保有しまして、市況を見ながら、いずれかのタイミングでオフィスビルを売却して事業を終える、そういった想定をしておりました。

オフィスビルを売却した場合なんですけれども、その売却代金は何に用いることになりますか。

まず、ローンの返済があります。ほかにも、TMKに債務がある場合は、それらの債務を支払った後のお金について、優先出資者への配当、出資金の払い戻しに充てられると思います。

本件事業がほかのTMKを用いた不動産開発プロジェクトと異なる特徴的な点というのはありますか。

はい。TMKなどを用いたSPCの開発案件においては、土地を購入して、その土地の上で建物の開発を行うという事例が非常に多いと思います。ですが、本件の場合は、TMKは土地を持たずに、定期借地権の設定を受けて建物を開発する点が異なると思います。

TMKが借地権の設定を受けると、どういうことが変わってきますか。

土地を購入しませんので、事業の当初に大きなお金がかからないということが異なると思います。そのかわりに、本件の場合は地主である

大洋社への保証金の預託，継続的な地代の支払いが生じます。

甲第7号証を示す

この基本合意書は何のために作成された合意書でしょうか。

本件事業の大枠，すなわち先ほど申し上げたTMKを用いたスキームであるとか，借地の条件，大洋社と三菱地所の役割分担，またこの事業の進め方といった事項について，この時点で大洋社と三菱地所が合意に達した事項について，書面でまとめたものです。

基本合意書の作成に当たりまして，大洋社との間でどのような形式で協議を行ったのでしょうか。

大洋社と三菱地所，それに紹介者であった三井住友銀行が直接会って，打ち合わせをするということを複数回行って，個別の条件や具体的な文言について協議を進めてまいりました。

基本合意書は，本件事業は三菱地所と大洋社が対等な立場で共同事業を行う事業であると，そういうことを前提とした内容を定めていたでしょうか。

はい。協議の最初の段階から，大洋社は対等な立場での共同事業を前提にしておられました。そのために，この基本合意書もそのことを前提にした内容となっております。

甲第7号証の第2条第2項を示す

この規定では，当事者間の役割分担が記載されておりまして，2枚目になりますけれども，例えば，この（4）では，三菱地所が特定資産の管理処分業務や開発業務を受託するということが規定されていますが，これらの規定は三菱地所と大洋社とが対等な立場で共同事業を行うということと矛盾するのでしょうか。

いいえ。開発業務などを受託する立場として，三菱地所が日常の業務の取り進めについては主体的に行うこととしておりました。ですが，事業の大事な事項については，大洋社と三菱地所の協議と合意に基づ

いて取り進めるということが、この事業の基本的な考え方です。

甲第7号証の第2条第1項第2号を示す

この条項では、三菱地所と大洋社の出資割合は51対49とされていますが、これは三菱地所と大洋社とが対等な事業で共同事業を行うということと矛盾しますか。

いいえ。事業割合は異なりますけれども、大事な事項については協議と合意で取り進めるというのが考え方でした。

では、三菱地所はなぜ51パーセントの出資割合を持つということにしたのでしょうか。

対等な立場での共同事業というのは前提としておりましたが、大洋社との不動産開発の事業は初めてでしたので、何らかの事業の局面で意見の対立が生じるということは考えられました。そのような場合に、事業がスタックするわけにはいきませんので、そのような意見が対立した場合の最後の決定権は三菱地所に持たせて欲しいという趣旨です。そのような趣旨を大洋社にもご説明して、結果、51パーセントの出資割合を三菱地所が得るということになりました。

甲第7号証の第2条第3項第5号を示す

3枚目になりますが、ここに書いてありますが、甲、すなわち大洋社の同意または承諾、一定の事項について、甲、すなわち大洋社の合意または承諾については、乙、すなわち三菱地所と誠実な協議を重ね、かつ乙の主張に客観的な合理性が認められる場合には、拒否または留保しないものとするとして書いてありますが、この文言はどのような趣旨で述べられたものなのでしょうか。

まさしく、先ほど申し上げた考え方、つまり、大洋社と三菱地所が誠実な協議を重ねても、なお意見の対立が解けない場合には、三菱地所の主張に客観的な合理性がある場合には、不合理に拒否や留保をしな

いで欲しいということを表示したものです。

この文言の趣旨について、大洋社の側には説明はしましたか。

はい。基本合意書の協議において、この内容についてご説明して、理解を得たと思います。

基本合意書の締結後に、三井住友銀行、以下SMB Cと言いますけれども、SMB Cとの資金調達に関する交渉の中で、特に問題となった点として、どのような点がありましたか。

建物の竣工前の条件について、SMB Cからは、TMKが地主である大洋社に預ける保証金の返還請求権全額について担保の実行ができるような形を求めておりました。一方、大洋社は、まず地主の債権に充当すべきと主張しておりまして、この点が問題になりました。

その点、双方譲らない中で、証人が提案されたのが、証人の陳述書で新担保ストラクチャーと言われている枠組みということですね。

はい。

陳述書によりますと、新担保ストラクチャーについては、堀内社長に証人が直接説明されたということですがけれども、説明を受けた堀内社長に不満そうな様子や、よく分からないという様子はありませんか。

特に不満そうなそぶりや、分からないといったことがなく、説明をじっくりお聞きになって、よく理解され、了解されたと思います。

甲第37号証を示す

しかし、その後、大洋社からこの甲第37号証にあるように、SMB Cからの融資は受けられないという連絡を受けたということですね。ただ、甲第37号証では、大洋社がSMB Cにかわって融資を行うことは可能であるとされていますけれども、大洋社から融資を受けられれば問題はなかったのではないのでしょうか。

いいえ。TMKが税制上の優遇を受けるためには、銀行などの機関投

資家からの融資が必要でした。また、資産流動化法上も、TMKの融資元は機関投資家である必要があったと思います。ですので、大洋社からの融資は制度上も難しかったと思います。

SMB Cからの融資を受けられないということになったときに、その後の資金調達は可能だと考えていましたか。

はい。建物の竣工時の融資については、特に問題がないものと考えておりました。

資金調達を行う前、すなわち建物竣工より前に生じることが想定された事業の費用としてはどのようなものがありますか。

鹿島建設に対する工事の着手金や、地主として的大洋社に支払う地代があったと思います。

それらの費用の支払いは何を原資に行う予定でしたか。

優先出資者である大洋社と三菱地所による出資金で賄う予定にしておりました。

建物竣工時に資金調達が必要になるのはなぜでしょうか。建物竣工時に何かかかる費用というのがあったのでしょうか。

はい。建物竣工時は、鹿島建設に対する工事の残代金、これに加えて、大洋社に委託する保証金20億円、これらの資金が必要となりますので、資金調達の必要がありました。

SMB Cからの融資を受けられなくても、建物竣工時には資金調達が可能になると、そういうふうに考えた理由は何でしょうか。

建物竣工までの間は、銀行は建物を担保に取ることができません。そのため、保証金の返還請求権を担保に取りたいという要望があり、この点について大洋社と合意に達することができませんでした。ですが、建物の竣工時は建物を担保に取ることができると考えておりました。

SMBCからの融資が受けられなくなった2007年以降、資金調達の具体的な見込みはあったのでしょうか。

はい。当時、みずほ銀行や三菱東京UFJ銀行に本件事業の融資を打診したところ、前向きな返答がありました。このような融資に比較的保守的なスタンスであるメガバンクですら大丈夫ということでしたので、ほかの金融機関からの融資も含めて考えますと、竣工時のローンについては十分可能であるというふうに判断しておりました。

乙A第7号証を示す

この書面は大洋社に対してどのような内容を説明するために作成した書面でしょうか。

この書面を作成した当時はリーマンショック後の経済環境の悪化、あるいは不動産マーケットの悪化によりまして、本件事業を一番最初に想定していた枠組みで進めることが難しくなっておりました。そのため、事業を進めるためには地代の減額を必要としましたので、地主である大洋社に地代の減額について検討していただくよう説明する資料です。

乙A第7号証の2枚目の左側の上、1番、当初想定と現状の比較というところに、売却バリュウについての計算が載っています。これを見ますと、想定売却価格が当初、9432とありますので、94億3200万円であったのが、4565、あるいは5320ということで、45億6500万円から53億2000万円まで下落していますが、そのように売却価格が下落した要因は何でしょうか。

同じ欄に賃料想定が記載されておりますが、当初は坪単価で2万2000円の賃料を想定しておりました。ですが、この資料を作成時点で、1万7000円から1万8000円を想定せざるを得ない状況でした。ビルの価値はそのビルの収益性によって定まりますので、その収益の

源泉である賃料が低い賃料で想定せざるを得ないことによって、この想定売却価格と記載のある価値が下落いたしました。

この想定売却価格が下落すると、事業にどのような影響が生じますか。

金融機関は建物を担保にしてローンを出します。ですので、建物の価値に一定の、いわゆる担保掛け目を掛けた後の金額しかローンの融資はしてくれません。したがって、その建物の担保価値が下落することによって、当初予定していたローンの額が調達できないといった事態になりました。

引き続き、同じく乙A第7号証を示しますけれども、ローンが調達できないままに事業を継続した場合にはどうなるのか、乙A第7号証に記載はありますか。

はい。1頁目の下半分のところに、まず①番として、ローンを調達できない場合に必要な資金の総額の記載があります。②番といたしまして、その必要な資金について、優先出資者が出資した場合に、三菱地所と大洋リアルエステートが、それぞれ必要となる資金、出資が必要となる資金、36億7200万、30億8700万の記載があります。

この時点において、三菱地所が36億7200万円の追加出資をするということに、経済合理性はあったと考えていらっしゃいましたか。

この時点で、追加出資の経済合理性がないものと考えておりました。この乙A第7号証の1枚目、一番下の段落に、「ついでには、別紙『シナリオ3』の現行地代の減額改定をお願いせざるを得ない状況にあります」というふうに書いてありますが、36億7200万円もの追加出資を行うには経済合理性が見出せないということで、シナリオ3を提案したということですね。

はい。

シナリオ3というのは、どのようなシナリオなんですか。

事業を行うに必要な資金については、優先出資金の出資、または金融機関からのローン、ないしはそれの組み合わせが考えられると思いますが、この書面においては、優先出資金によって必要な資金を賄うという前提でした。その優先出資金の追加出資の経済合理性を確保するために、TMKの支出を削減することでこの事業の収益性を改善して、建物の資産価値を向上させ、その結果として経済合理性を確保するというようなシナリオです。

TMKの支出を削減するということですが、TMKの支出といっても色々な費目があると思うんですが、その額を抑えるために、まず地代の減額改定という方法を考えたのはなぜでしょうか。

本件事業は地代の占める、支出に対して地代の占める割合がとても大きいです。建物竣工時点での支出に占める地代の割合は6割程度です。また、地代は継続的に発生いたしますので、建物の資産価値に与える影響が非常に大きいものがあります。ですので、経済合理性を確保するためには地代の削減が必要という状況でした。

大洋社はこのシナリオ3の提案を事業の継続のために行った際に、どのような反応だったんですか。

この説明を行った際、比較的長いミーティングでしたが、終わった後で、状況は分かりましたが、これは困ったことですねというふうにおっしゃり、また、すぐに結論を出すのは難しいとおっしゃって帰られました。

その後なんですけれども、大洋社の態度が急変しましたね。

はい。このミーティングの後、しばらくの間は、我々のほうから検討状況の確認をするなど、通常の協議が続いておりました。そうしますと、2009年4月前後だと思えますが、そのころから急に、書面で、

それまでの事実と異なる内容を送るようになってきました。しばらくしますと、当社の代表取締役社長や前取締役に対して書面を送りつけるといったような状況が続くことになりました。

その書面には、具体的にはどういったことが書いてあったのでしょうか。

三菱地所の謝罪がないと何ら協議ができないといったことや、三菱地所がほかの当事者と結託して大洋社を陥れるといったことをもくろんでいたんじゃないかといったことが記載されていました。

それに対して、三菱地所としてどのように対応したのでしょうか。

建物の竣工時に非常に大きな資金が必要となります。それまでの期間を大事な時期と考え、何らかの解決策を見出すために、引き続き誠実に協議をしようというふうに思っていました。そのため、複数の解決案を提示し、または当社の専務取締役が大阪に訪問するなどして、何らかの解決策に、合意に達するように協議を継続しておりました。

大洋社とは、それで建設的な協議ができるようになったのでしょうか。

大洋社は同様の主張を一方的に繰り返すのみで、建設的な協議はできませんでした。

そのような状況になってしまったことについて、証人はどのように思っていますか。

それまでの間、大洋社との間では対等な立場での共同事業を続けておりましたし、私も担当者として大洋社と協力して事業を進めておりましたので、そのように事実と異なる内容の書面を送るということに理解が難しかったです。結果として、事業を前に進めるという前提となる信頼関係が失われ、建設的な協議ができず、この事業を完遂するといったようなことができずに、結果として事業が破綻してしまったということになりますが、そのことについては非常に残念に思っています。

原告代理人（榎本）

甲第6号証を示す

2006年11月29日付のご提案という書面ですが、これはご存じですね。

はい。

この一番目の四角の枠の中に、「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です」と、こういうことをご提案されているんですけども、これは間違いありませんね。

この書面の。

いや。まず、間違いはないかどうかです。

提案していることは間違いありません。

この文章を読めば、三菱地所のクレジットで資金調達が可能だということだから、大洋側が、じゃあ、お願いしますと、三菱地所さんのクレジットで資金調達をお願いしますということになれば、これは三菱地所のほうで資金調達をしなければいけないんじゃないですか。

いいえ、そうは思いません。

どうしてですか。

この時点での書面の趣旨は、我々と大洋社が共同事業を進められるかどうかという協議をしていたタイミングです。また、大洋社はほかの候補の企業もいらっしやいました。そのような中で、我々としては、我々と事業を行った場合のメリットについて、その書面で、一種アピールをしたような段階です。

アピールしたわけでしょう。

はい。

可能ですよと。

はい。

大洋が、じゃあ、それでお願いしますと言えば、可能じゃなくなっちゃうんですか。

その文章の意味は。

いや、教えてください。可能と書いてあるんだから、じゃあ、お願いしますと言えば、可能だと言うんだから、やらなきゃいけないんじゃないんですか。やらなくていいんですか。

私たちは、可能であるとその書面で書いています。

ということは、大洋が、じゃあ、お願いしますと言っても、資金調達はしなくていいと、こういう理解ですか。

その書面で、何も約束はしておりません。

約束はしてないの。

はい。

じゃあ、可能であるけれども、じゃあ、それでやってくださいと言っても、やらない場合もあるということですね。

その書面で、特に約束はしておりませんので、可能だという見解を記載しております。

そうすると、じゃあ、三菱地所のクレジットで資金調達をしない、そういうこともありますよということは説明しましたか。

まず、クレジットの内容についてですけれども、我々は。

いや、いいです。まず、結論を教えてください。

もう一度質問をお願いします。

可能ですと書いてあるけれども、三菱地所のクレジットで調達することがしなくてもあるんだということは言いましたか。

資金調達をしないこともあるという発言はしていないと思います。

三菱地所の責任で資金調達をしないこともありますよということは説明しましたか。

説明はしておりません。

TMKというのは資産も財産もないわけですよ。

はい。

したがって、資金調達をするとすれば、三菱地所か、もしくは大洋か、どこかが責任を持ってやらないといけないわけでしょう。

資金調達をやるという意味ですか。

ええ。

外部との交渉という意味では、三菱地所がやっておりました。だから、そこで資金調達をつけるとすれば、それは三菱地所のクレジットでやると言ったら、三菱地所がやるということじゃないんですか。

いえ、外部との交渉を三菱地所がやっておりました。

じゃあ、別に資金調達をこの段階でしなくていいという、こういう理解だったということですか。具体的な資金の調達は。

この段階と言いますと。

スタートの段階で、基本合意書を締結した段階で。

そうですね。定期借地権契約を締結した直後ぐらいに、外部からの金融機関のローンを調達しようということが基本的な考え方だと思っています。

じゃあ、そのころには、資金調達をしなければいけないわけですよ。

はい。

それは三菱地所、もしくは大洋がやらないと、TMKではできませんよね、財産がないんだから。

はい。

それは、だから、三菱地所がやるということじゃなかったということですか。

誤解のないように申し上げますと、外部との交渉を三菱地所がやって

おりました。ですが、ご存じのように、ノンリコースローンはそのTMKが有する資産に対して評価してローンするものだと思います。ですので、三菱地所が何か信用を供与するといったことではないと思います。

じゃあ、三菱地所が信用を供与するとか、クレジットで資金を調達するということは約束してないよと、こういうことになるわけね。

そうですね。

じゃあ、最終的に、大洋がやらないとすると、どなたもやらないというケースも出てくるわけですか。

繰り返しですけれども、外部の金融機関との交渉は三菱地所がやっておりました。

それ以上は水掛け論になるから。交渉じゃなくて、誰が資金調達を責任を持つかということをお尋ねしているの。

共同事業者として的大洋社と三菱地所がその資金を調達できるかどうかについては、共同して責任を持つと思います。

ただ、あなたの先ほどの見ていただいた提案では、それは三菱地所のクレジットで可能ですよと大洋に言っているわけだから、大洋としてみれば三菱さんのクレジットでやってもらえると、こう思うのは当然じゃないですか。

そのクレジットという内容についてですけれども、あくまでノンリコースローンですので、三菱地所の開発の実績や、それまでのリーシングの実績といったものを金融機関が評価してくれて、比較的、相対的には低い金利で調達できるのではないかという可能性を示しました。

金利が低いかどうかを聞いているんじゃないんですよ。資金調達、実際の資金の調達をできるかどうかということを知っているわけで。だから、端的に言えば、三菱さんのクレジットでということであれば、建物が建つから、三菱地所がローンの保証をするということになれば、お金は出るんでしょう。

三菱地所がローンの保証をすれば、ローンは出ると思います。

甲第6号証を示す

甲第6号証の下のほうの欄に、借地料の支払いに関してですけれども、「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」と、こう書いてありますね。

はい。

これは、端的に、何か不履行があったりした場合に、こういう優先順位というところで書かれているんじゃないんですか。

いえ。建物の運営を行っている段階で、建物の運営コストやローン金利よりも借地料については高い優先順位で支払いますと、そういった形が事業のイメージですということをお伝えしております。

それは単に、どういう順番かという普通の話ということですね。

はい。

そんなものをここに書く意味は何もないんじゃないんですか。

分かりません。私たちは意味があると思って記載しました。

だって、これはセールスポイントとして書かれているわけでしょう。

はい。

ということは、そういう何かあったときに、地代がちゃんと優先しますよということのをうたってなきゃ、意味がないんじゃないんですか。

いいえ。そもそもその時点での資料で、何かあったときを想定するような資料でありませんでした。あくまで、共同事業を行った場合のイメージを伝えておりますので、建物が竣工して、順調に運営が始まった時点で、ローン金利や建物のコストと地代、どちらが優先するかといったことについて記載したものです。

そうすると、何、優先順位とか、高順位に設定するなんていう、こういう言葉は使わないほうがいいんじゃないんですか。

例えば、建物管理コストのほうが優先するということになると、地代は賃料の収入から建物管理コストを差し引いた後に、残額がある場合に払うといったことになってしまうと思います。今は管理コストを例に出してしまいましたけれども、特にローン金利については、どちらが優先するかといったことは、こういう場合は重要であろうと思って、我々は記載しました。

三菱地所の準備書面だと、これはウォーターフォールの規定だというふうにして書いてあるんですけど、これはウォーターフォールの規定ということではないんですか。

通常、そういう建物の運営ベースにおいて、どういう順番で支払いを行うかといったことについては、そのことをウォーターフォールと呼ぶ場合はあると思います。ですので、間違っていないと思います。

いや、ウォーターフォールの規定だと。

はい。

甲第8号証とか甲第9号証のローン提案書では、ウォーターフォールについては別途協議するということになっていて、ウォーターフォールのことなんていうのは、これから協議すればいいということになっているんですよ。

はい。

だから、このときに、先ほどの提案書のときに、ウォーターフォールの規定なんていうのは書くことはあり得ないと思うんだけども。

ご質問は。

ウォーターフォールについては、提案書では別途協議ということで、提案書でも書いてないんですよ。

はい。

ということは、提案書というのはローン提案書ね。

はい。

先ほどの三菱地所の提案書で、その段階で、ウォーターフォールのことなんて書く必要はないんじゃないですか。

先ほども申し上げた理由で、そうは思いません。

そのときからそういうことは書いておく必要があったんですか。

先ほども申し上げた理由で、必要があると思って記載いたしました。ただ、ローン提案書では、それは触れてないと。

はい。

なぜですか。ローン提案書でこそ、大事なんじゃないんですか。

そのローン提案書を作成したのは銀行ですので。

だから、三菱地所もごらんになっているわけでしょう。中身をチェックして、大洋に送っているわけでしょう。

いえ、SMBCから来たローン条件提案書を、そのまま共有いたしました。

ごらんになってないんですか。

ごらんになっているのというのは、送られてきましたので見ました。検討はしてないんですか。

送られる前に、そのローン条件提案書を検討したかというご質問でしょうか。

送られてきたものを。

送られてきたものは検討いたしました。

そのときは、ウォーターフォールについては別に指示しなかったんですか。

.....

甲第40号証を示す

これは大洋から速水さん宛てに送られたメールですけれども、これはごらんになったことはありますね。

はい。

この下のほうの④に書かれている中の③、「賃借人が地主に対してデフォルトした場合は、保証金のうちから控除しますので、残金の保証金返還請求権に対して質権を設定する事は前向きに検討いたします」と、こういうふうに書いてあるんですけども、これは大洋としては保証金からは地代をまず優先的に充当しますよということですね。

そういうふうに希望されているということですか。

これは当初からそういうふうに、当初からというのは、地代が優先しますよということ、当初から大洋はそういう要求をしていたわけですね。

当初と言いますか、その今お示しされた甲第40号証の段階で、そういう見解をお持ちだったということ。

それ以前は、その話はなかったんですか。

特に記憶はしておりません。

先ほど、三井住友はローンのほうが優先するんだと。それから、大洋のほうは地代が優先するというので、食い違っていたと。

はい。

だから、ローン提案書が出たぐらいの段階から、そういうふうな食い違いがあったわけでしょう。

ローン提案書が出た後の協議で、そういった食い違いと言いますか、お互いの見解の相違があったということを説明いたしました。

先ほどの甲第6号証の地代が優先するという記載、そのときに、これは何かあったときには地代が優先するんですねということを大洋が確認されていますよね。

もう一度お願いします。甲第60号証のときですか。

大洋のほうから、これは何かあったときには地代が優先するののかという意味だねということを確認していますでしょう。

そんな記憶はありません。

覚えてないですか。

はい。

それで、この甲第40号証のこの趣旨、これはもう今おっしゃられたように、大洋としては地代が優先するんだと、こういう理解をしていたということではないわけですよ。

はい。

あなたのほうもそういうふうに受け止めたということで、よろしいわけですね。

はい。

それで、その趣旨は三井住友さんのほうには伝えたんですか。

伝えました。

どういう回答でしたか。

銀行としては、引き続きその条件は譲れないという見解だったと思います。

それで、原告にはその結果はどういうふうに伝えたんですか。

私は原告との間で、大洋社との間で協議をして、銀行との間でまた折衝するという立場だったと思うんですけども、ですので、大洋社がその保証金の返還請求権に関して、地主としての債権を先に差し引くということについては譲れないということを前提に、当時は大和証券SMB Cが窓口になっておりましたが、そこと協議をいたしました。

そうじゃなくて、三井住友は譲れないというわけでしょう。そのことは大洋のほうには、もうこの点は銀行は譲れないんだということを言ったんですか、ということです。

そうですね、はい。

そうしたら、原告は何と言っていましたか。

その時点によりますけど、5月では難しいという話だったと思います。

そうすると、どうなるんですか。

先ほども新担保ストラクチャーという言葉があったと思いますが、その7月の段階で、その新担保ストラクチャーという名の枠組みを関係者に提示しまして、皆さんの了解をいただいたので、その枠組みで進めようということになりました。

その新担保ストラクチャー、また後でお聞きしようと思うんだけど、三菱地所さんの準備書面のご主張だと、債務不履行時にローン債権より地代債権が優先するなんていうことで、金融機関がそこは譲れないんだと、こういうことを再三言っておられるんですけども、そこは譲れないとすれば、それはもう金融機関は譲れないんだということは原告に伝えたんですか。

はい。

そうしたら、原告もその段階では当然譲れないわけですよね。

はい。

じゃあ、そのことを踏まえて、先ほどの新何とかということをお話になったわけなの。

新担保ストラクチャーと、その当時、そう呼んでいたというわけではなかったと思いますが、そうです。

乙C第1号証の3頁目を示す

これは三井住友の秋田さんから大和証券の大原さんへのメールなんですけども、これは裁判になってからでもいいです、ごらんになったことはありますね。

裁判の資料として見ました。

この中に、2段目のところに、「ご指摘の通り、未払い債務等を差し引きせずに無条件に保証金全額を返還することは底地人に不利な事項となりますの

で、保証金全額を支払った上で、TMKが別途未払い債務の支払義務を負うのは当然と考えております」と、ここに、地代等の未払いを差し引けないということ、無条件に差し引かないで返すということは底地人に不利益だと、こういうことを三井住友の方は言っているわけですよ。

はい。

三井住友のほうは、その点は、でも譲れないと言うんですか。

はい、先ほどから申し上げているように、銀行の見解はそうだったと思います。

最終的にまで、三井住友はそこはのめないということですか。

そうですね、はい。

それから、その1枚前のところにも、上段のところにも、やはりこれは大原さんから秋田さんへ返信だと思うんだけど、「三菱地所から、この覚書だけおくれたら、明らかに底地人としての大洋の立場に配慮していないので説明できないとの指摘がありました」と、こうありますよね。

はい。

ということは、もうこの覚書自体は、これはまた後で覚書は聞きますけども、差し引けないというのは底地人に不利益だと、こういう理解でいいんですね。

はい。

それから、定期借地契約、甲第14号証ですけれども、この契約書の条項の中に、覚えてなければ示しますけれども、保証金返還請求権に質権を設定してはならないと、こういう条項があることはご存じですね。

はい。

これは大洋側からの要請で規定した文言ですね。

ちょっと経緯は覚えておりません。

ただ、そういう文言があることはご承知ですね。

はい。

それで、先ほどの乙C第1号証のごらんいただいた中に、「三菱地所が説明可能なように、全体像をまとめてくれといわれ、別添を作成いたしました」という記載があるんですけども、この別添というのが「地主様への依頼事項」ということになるんですか。

はい。

この別添を作るときに、覚書というのはできていたんですか。

ちょっと記憶にありません。ですが、そのメールを見ますと、確かにそうだと思います。

乙C第1号証を示す

もう一度見てもらっておくと、乙C第1号証の2枚目、先ほど読んでいただいたところで、「全体像をまとめてくれといわれ、別添を作成いたしました」と。これは送り状の件名を見ると、定借覚書ということで、定借の覚書のやり取りの中でのことだろうと思うんですけども、ということは、定借の覚書が既にあるって、それ以外に「地主様への依頼事項」というのを取りまとめてくれという、取りまとめたのが依頼事項と、こういうことになるんですか。

そのメールから読みますとそうだと思いますが、私には当時の記憶が、申しわけありません、ありません。

そうすると、少なくとも依頼事項というのができている時点では、覚書というのはもうほぼ。その後ということはないという理解でいいんですね。

そのメールを見ますと、そのとおりだと思います。

あともう一つ、関係者間契約書、これはやっぱり覚書と同じころですか。

すみません、関係者間契約書はどういった内容だったのでしょうか。

甲第12号証を示す

今、時期を確認したいんですけど、同じぐらいの時期ですか。

記憶にありません。

全く別の時期に作って送ったということでもないの。全く分からないの。

すみません。その関係者間契約書の内容が、ちょっと私は今分からないので、かなり量も多いですので、その前後関係がよく分かりません。

じゃあ、中身は後で聞くとして、定期借地契約、これについてはいつごろ案を作られましたか。

すみません。ちょっと忘れました。

覚書の締結のころから、もうスタートしているのか、その前からやりとりをしているのかということですけど。

正確な記憶はありませんが、全体を一緒に進めていたと思います。私の立場としてはですね。ただ、実際に。

じゃあ、ローン提案書、甲第8号証の4月27日になってはいますけれども、このころにはもう借地契約書も案文のやりとりはしていましたよね。

ちょっと記憶にありません。

4月末、5月、このころはもうやりとりはしているんでしょう。定期借地契約。

記憶がありますのは、そのローン条件について、おおむねみんなが了解できた後で、ある程度詰めたということだと思うんですが、最初の案をどのタイミングで作っていたかということについてというご質問ですと、記憶にないです。

じゃあ、記憶になればしょうがないんだけども、ローン提案書、その後、7月3日に出ているんですけども、そのころにはもう当然、借地契約はできていますよね。7月3日には。

先ほどと同じでして、どのタイミングで、どうドラフトしたかについて、タイミングを覚えておりません。

ただ、このローン契約書が7月に出ているころには、もう定借の契約書もや

りとりは終わっていますでしょう、とっくに。

少なくとも、最終的なやりとりはその時点で終わってなかったと思います。

最終的なやりとりはいいんですけども、定借の契約書のやりとりというのは随分以前からやっていたでしょう。

以前からというのは、大体どのころ。

だから、合意書作成の前後、前ぐらいからやっているんじゃないですか、実際上は。

いえ、合意書の締結前は、まず基本合意書の締結に向けて進めておりました。

だから、その直後ぐらいからはやっているでしょう。

そうと思いますが、すみません、記憶がございません。

甲第10号証の2を示す

3枚目の下の担保というところの欄に、一つが(1)で、「大洋と借入人が『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」と、こういう記載がありますね。それから、(3)で、借入人が、これはTMKですよ、大洋に対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、大洋の異議なき承諾を取ると、こういう規定がありますよね。こういう規定のローン契約書があることは、7月3日の段階でもあるんですけども、これは7月23日付ですけども、その前の7月3日付でもあるんですけども、同じような内容があるんですね。

はい。

これと、先ほど、定期借地契約に質権を設定しないという規定がありますよね。

甲第40号証でしょうか。

いや、定期借地契約書の3枚目、3頁目の第5項、同保証金返還請求権に質権等の担保権を設定してはならないと、先ほどご記憶があったと言った条項ですけどもね。

裁判官

甲第14号証ですか。

原告代理人(複本)

甲第14号証の3頁目の第5項です。そうすると、この定借契約とローン契約が違ってきますよね。

はい。

矛盾していますよね。

はい。

このことについては、大洋に言って、定借のこの部分を外せということは言ったんですか。

そうですね。伝えました。大洋社さんのほうからは、その定期借地権契約は50年続くものですし、当事者が変わることもあるので、基本的には定型的なものにしましょうと。その上で、今回の事業のために必要なローンの条件になるような手当は別の覚書で結びましょうという話を受けておりました、それはそのとおりで進めておりました。ですので、定期借地権契約の中では質権を設定しないということは一般的だと私は思いますので、そういったことを盛り込んだ上で、別の覚書でそれを修正するような内容を考えておりました。大洋社とそういう内容を協議しておりました。

先ほど言ったこの5項と反するものを、じゃあ、作りましょうということを大洋が了解したというんですか。

そうですね。甲第40号証にもそういうふうには書いてありませんでしょうか。

いや、甲第40号証は残金があればということです。

そうですね、はい。

全然、違うでしょう。

質権の設定を残金の部分に承諾するという内容になっていたと思いますが、それは違いはないんじゃないでしょうか。

いえ、残金があればそれはいいですよというのと、残金じゃなくて全額返しますというのが、先ほどのローン契約書だったり、地主様への承諾の条項でしょう、あれは。

まず、金融機関の要望はそうです。一方で。

いや、いいです。そういうことでしょう。

金融機関の要望はそうです。

だから、全然違いますでしょう。残金があればということは、まず地主が優先して、余ればあげますよということなんだから。

大洋社の希望がそういうことだったというのは、その甲第40号証に書いてあったことです。

だから、これとは明らかに矛盾しているわけでしょう。

いえ、特に矛盾していないと思います。

だって、ローン契約書だと、もう全部返しなさいという規定でしょう。

今、お話されている定期借地権契約は質権の設定はしませんと書いてあるんじゃないですか。

そう。

そのことと全額を返すということは、別の話のように私は理解します。

だから、全額返すことと、残額を返すということは違うことではないかということ。

保証金の全額を返すことと、残額を返すことは違うことです。

違いますよね。

はい。

だから、定借で質権設定をしないと言っているけれども、大洋が譲歩して、一部残金ならば設定してもいいですよと、こういう譲歩をしたということですよ。

5月時点で、そうですね。

それから、甲第8号証の4月27日のローン提案書、これについては大洋は拒否をされましたよね。

拒否をしたというか、個別の条件で受け入れられないと。

いや、答えだけを言ってください。もうこれは三菱地所の準備書面でも、拒否をしたということは認めているんですよ。

私は拒否をしたというよりも、個別の条件の中で受け入れられない事項があると、そういった内容だと理解しております。

じゃあ、いいですよ。1項目ずつ、どれが認めたかということじゃなくて、受け入れられないということで、だから、ある意味拒否をしたわけですよ。

そうですね。

それから、甲第9号証の7月3日付の提案書、これも拒否していますよね。2回目のローン提案書です。

同様に、個別の事項について受け入れられないという内容があったと思います。

個別かどうかということは別として、いずれにしても受け入れられないという回答はあったわけですね。

その条件全体を一つとして見れば、受け入れられないということだと思います。

その受け入れられない内容というのは、結局は、ローンが優先するという条

項、それから、大洋が連帯保証をするという条項、それからローンの保証金を超えるローン残代金についてリコースローンをつけると、このあたりは拒否されたんじゃないですか。

すみません、新しい話のように思います。もう一度おっしゃっていただけますか。

じゃあ、まず、先ほどのローンが優先するという部分。地代債権よりローンが優先すると。

はい。

この部分が受けられないということですね。

はい、そうです。

それが7月3日のときもそうですね。

はい。

それから、あなたは法廷に来るまでに、いろいろこの書証はごらんになってないんですか。

いや、よく見ておりますが、すみません、非常にいろんな契約書がありますので、申しわけありません。

書面にもいろいろそこが争点と書いてあるんで、一々説明しなくてもご案内かなと思ったんですけども。

甲第10号証の2を示す

これは、7月3日付のものを7月20日に直しているやつです。

はい。

それで、先ほど、担保のところの(1)と(3)は申し上げたんですけども、4頁目の(4)、「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」と。

はい。

これは甲第8号証だとちょっと表現が違うんですけど、同じようなことなん

ですけど。それから、4頁目の(9)、「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プロジェクト契約等に規定されていること」と。先ほど、個別にのめない点があったというのは、そういう点ですね。

いえ、その2点は、大洋社は特段問題視していらっしゃいませんでした。

追加出資ということも問題にしてなかったということですか。

はい。

そうすると、先ほどのローンの優先のこと、そこはあくまでも了解できないということだったということですか。

その7月3日の段階では、そうですね。6日でしたか。

乙C第3号証を示す

平成19年7月11日に、堀内さんと面談したということはあるわけですね。

はい。

そのときに説明に用いた資料というのが、この依頼事項というやつでよろしいんですか。

はい。

そのときは、ローン契約書とか、先ほどの覚書、それから関係者間契約書、こういうのは持っていったんですか。

いえ、このペーパーだけでご説明したと思います。

これだけですか。

はい。確実ではないですけど、たしかそうだったと思います。

それで、この規定の②ですけど、これが、「保証金返還請求権に第一順位根質権を設定」と、これが先ほどのローン契約書に出てきているような質権の設定ですね。

はい。

それで、ここには連帯保証ということは何も入ってないんですよ。

はい。

なぜここには書かなかったんですか。

この担保の設定の問題と追加出資の義務の問題は別のものだと思っておりましたが、さらに、その追加出資の義務については、三菱地所は当時、問題にしておりましたが、大洋社は特段そのことについて問題とは感じられてないようでした。

今言ったのは、大洋と地所が連帯保証するという。

はい、それも同じです。

それは、このときはそういうことは話しなかったんですか。

そのタイミングを覚えてないですが、そのことについては大洋社は了解されていまして、特段問題にされていませんでした。

いや、連帯保証をするなんて、了解してないでしょう。そんな話は言ってないんじゃないですか。

いえ、よく説明して、ご了解いただいております。当時、三菱地所が大洋社の出資義務を連帯保証することは我々なりに問題と思っておりましたが。

いや、先ほど言った連帯保証というのは、もう一度見てもらったほうがいいのかな、プロジェクト契約でのTMKの債務について、大洋と地所が連帯保証するということですよ。

その資金不足になったときの出資義務といったような記載だったんですか。

これは、そちらサイドで作っている契約書だから。

今のは、SMB Cが作ったローン条件提案書の中の記載ですか。

そうですね。こういう情報も、三菱地所さんのほうは当然詰めているんでし

よう。

そうですね、はい。

甲第10号証の2の4頁目を示す

先ほどの甲第10号証の2の4頁目の、「プロジェクトの債務について、連帯して負担する旨がプロジェクト契約等に規定されている」と。

これは、すみません、7月の。

これは7月20日のやつですよ。その前のにも同じ規定。一番最初にも同じようなのがあるんです。

はい。

こういう話はしてないでしょう。

大洋社に対してですか。

ええ。

この条文のとおりだったかどうかあれですけども、SPCが資金不足に陥ったときに、その資金不足部分について、出資者である三菱地所と大洋社が出資義務を負うということについては説明をしておりました。多分、今の話と同じだと思います。ちょっと微妙に表現が違うので、正確にお話するとそういうことだったと思います。

じゃあ、あなたの理解では、あのローン契約書はそういう追加出資義務のことを言っているということですか。

ローン条件の提案書の内容は、そういった追加出資にも説明していると思います。

乙C第3号証を示す

地主への依頼事項というところの③の下に、米印がありますよね。

はい。

ここに、解約によりTMKに生じる債務、未払債務、これは地主に対する債務だと思うんですけど、は③と同時に履行される追加出資により相殺し、当

初保証金20億をTMKに返還する。スポンサーが追加出資義務を履行する限り、地主様が受け取るべきTMK未払債務の回収は可能だと、追加出資というのはこのことですか。

ここで言っているスポンサーの追加出資義務という意味でいうと、そう
うです。

非常に趣旨がよく分かりにくいのでもう一度お聞きしますが、そうすると、先ほどの連帯保証と追加出資というのはまた違いますよね。また別の意味がある追加出資があるんですね。

幾つかの追加出資義務があったと思いますが、その追加出資義務に対して、三菱地所が大洋社を、大洋社が三菱地所を双方で連帯保証するといった内容になっていたと思います。

そんなのはどこにありますか。大洋社の債務を三菱地所が保証というのは、そういうのはどこにありますか。

当時、そういう話をしておりました。

ローン契約書の中に、何かありますか。

ローン契約書の中には、すみません、先ほど、互いに連帯保証するような内容がどこかに記載があるのを示されていたと思いますが。

互いにとは書いてないですよ。プロジェクトの債務について、連帯する。プロジェクトの債務ということは、TMKの債務について大洋と三菱地所が連帯するということでしょう。

ここに記載している内容はそうですけれども、私が先ほど申し上げたとおり。

いいです。そうすると、あなたが言っている相互で保証するというのは、どこにあるんですか。

すみません、どこにあるかは見つけれません。

そんな条項はありますか。

ローン契約の中ですか。

いや、ローン契約でなくてもいい。覚書でも、「地主様への依頼事項」でも、何でもいいですけど。

このころ用意をしようとしていたドラフトの中にはあると思うんですが、少なくとも大洋社にそのことを説明しておりました。この中のどこにありますかというご質問だとすると、それはちょっと分かりません。

私が見た限り、そんな条項はないですよ。

.....

それと、逆に、甲第10号証の2のローン提案書の中の、先ほどごらんいただいた4枚目の(4)、「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」と、だから、20億を超えるローン残金があれば追加出資をしますよと、これはこういうことですね。

はい。

先ほどのこの地主様へ依頼事項のこれとは、何か意味が違うように思うんですけども。

そうですね、はい。

これは、どうしてこういう違う内容になっているんですか。

銀行は開発期間中の担保を求めておりました。20億円の内側は、その20億円を全額戻すことで満足し、20億円の外側は三菱地所と大洋社の追加出資義務で得るお金で返済するということで、金融機関としての債権を満足させようとしておりました。

単純に言ってください。ローン契約書では、だから、20億を超える分のローンは追加出資しますよと。

そのときに、債務がSPCにあれば。

ここは違いますよね。

はい。

保証金をまず全部、三井住友に払いますよね。

はい。

その払った後について、地主側に、例えば地代の未払いとか、原状回復費用があれば、その分を追加出資しますよと、これはこういうことですよ。

はい。

だから、なぜそういう違う文言で提案が出てきているんですか。内容を変えたわけですか。

いえ、今申し上げたとおりで、金融機関からの要望は、20億円の保証金の部分はその20億円を丸ごと戻してもらって、債権も満足し、20億円よりも超える部分は。

そうすると、20億を超える部分の追加出資と、20億を出しちゃった分の追加出資と、2つあるということですか。

20億を出しちゃった部分というのは、どういう意味でしょうか。

20億は三井住友に行っちゃいますよね。

はい。

そこは、保証金はなくなりますよね。

はい。

そうすると、地代とか未払いがあった場合にどうするかという問題が出ますね。

はい。

その分がということですか。

はい。

じゃあ、それは別々に追加出資を、2つ別の形の追加出資があるということですか。

はい。

あなたはそういう説明をしましたか。

はい。

これを読んでいても、非常に分かりにくい。そうすると、なぜローン契約書に、じゃあ、そのこともきちっと追加するなりしてないんですか。

おっしゃっているのは、ローン条件の提案書のことでしょうか。

はい。

それは銀行のローンの条件を記載している内容だと思いますので、今お話になっている内容というのは、我々とTMKの関係で追加出資義務が生じるといった内容だと思いますので、そういった契約書を結ぶことを想定されていました。

そうすると、ローン提案書にある連帯保証するということは、なぜここでは説明してないんですか。

大洋社はそのことについて特に問題なく了解されておりましたので、特に、ここは当時、問題になっていた点についてまとめた資料です。

裁判官

ここというのは今、乙C第3号証を指しているのですね。

原告代理人(木原)

そうです。そういうこともきちっと書いて説明すべきじゃないんですか。

当時は追加出資義務や連帯保証について合意されていたので、8年ほどたった今となってはそうなのかもしれませんが。

合意されていたというのは、どういう合意をしていたとおっしゃるんですか。

口頭で合意しておりましたので、その後、実際の契約書をドラフトして、それを締結していただくという。

口頭で合意すると言っても、具体的な中身がないと合意しようがありません

よね。だから、具体的にはどういう追加出資について、大洋が合意したとおっしゃるんですか。

もう一度ご説明いたしますと、保証金の20億円の内側については20億円が全額レンダーに入り、その時点で地主に対してTMKに債務がある場合は、その部分の債務について追加出資義務を負います。

20億円を超える部分についても、TMKは金融機関に対して返済義務を負いますので、その部分についても追加出資義務を負います。

いや、私が先ほど聞いたのは、連帯保証について了解していたのか。

この両方の追加出資義務について、互いに連帯保証をし合うというのが、金融機関の要望でした。

だって、そもそもその追加出資、20億を取られて、さらに地代の未払い金に追加出資しろとか、20億を取られて、それを超える分を出資しろなんて、そんなのそもそも20億が大洋が優先すると言っているのに、そんな了解をするわけがないでしょう、常識的に。

ご質問でしょうか。

質問です。了解するわけがないじゃないですか。

当時、了解されました。

だって、おかしいじゃないですか。先ほどの話からも、大洋は地代が優先するということは譲れないと言っていたわけですよね。今のあなたのお話だと、地代はもう三井住友に行っちゃうよと。行っちゃって、それで地代等の足りない分は追加出資すると。それから、もう一つは、保証金が三井住友に行っちゃうけれど、保証金の20億を超えるローン残金について、これについてさらに追加出資しろと、こういうことを認めたということは、だって、20億をまず地主が取ると言っているところは譲れないと言っているのに、それはあり得ないでしょう。

出資者が三菱地所と大洋社がその出資義務に応じて出資を行えば、今

の地主の債権は担保されますので、あくまで地主と事業者を分けたときに、事業者が追加出資義務を負えば、地主さんは20億円については、もともと返す性質のものですけれども、債権がある場合はTMKから、出資者から得たお金を使った支払いとして、地主としてはその債権が満足されるという形の枠組みが、新担保ストラクチャーでしたので。

だから、そこが全然理解できないんだけど。だから、20億を超える部分を、20億について地主が優先すると言っているのに、20億を取られた上に、追加部分を追加出資するなんて、そんなことを了解するはずないというのが常識的だと思うんだけど。

そうは思いません。今回は。

もういいです。水掛け論をしてもしょうがないんで。地主への提案書の中で、スポンサーが追加出資するという書き方があるんですけど、スポンサーと言った場合。

乙C第3号証を示す

乙C第3号証、先ほどの米印のところ、スポンサーが追加出資と、これはスポンサーと言ったときは、これは地主である大洋はスポンサーなんですか。

優先出資者としての大洋と三菱地所をスポンサーと呼んでいます。

この図を見ると、地主とスポンサーと分けて書いていて、それで、三井住友さんとのメールの中でも、地主がスポンサーとなるのかと疑問を呈している部分があるんだけど、地主はスポンサーなんですか。スポンサーだという理解で進めていたんですか。それとも、地主はスポンサーではないと。

です。スポンサーは優先出資者としての三菱地所と大洋社を示しています。

そうすると、ここにはスポンサーということは地所と大洋と書くべきだったんですね。

そういうふうには思いませんが、そういう意見もあるかもしれません。

地主がスポンサーとして追加出資をすべきかどうかというのは、三井住友とか大和とかは三菱地所さんとの間で、いろいろ議論になっていたんじゃないですか。

ですので、地主はスポンサーでは、立場としては違います。

ただ、地主と言えば大洋なんだから、大洋がスポンサーという立場で出資すべきかどうかということについて、議論になったんじゃないですか。

と言いますか、レンダーからは優先出資者が追加出資義務を負って欲しいという要望があって、そのことについて大洋社は特段問題視しておりませんでした。

だから、スポンサーとって議論していたときは、それは三菱地所さんのことを言っていたんじゃないんですか。

違います。

乙C第1号証の2頁目を示す

この中ほどに、これは大原さんと秋田さんのやりとりで、「スポンサーの追加出資義務履行にかかる信用リスクの底地所有人がとるか、レンダーがとるか、ということなのでレンダーでとってもらえないのでしょうか」と書いてあって、その中に、「当然大洋＝スポンサーであれば、底地所有者がとるべきという議論になりますが、必ずしも大洋＝スポンサーとは限らないということが三菱地所及び大洋の議論の前提です」と、こう書いてありますよね。

はい。

ということは、地所と大洋の議論の前提では、スポンサーというのは大洋はスポンサーではないんだと、あくまでも地主の立場だったと、こういう議論をされていたんじゃないですか。

いえ、そういう議論ではありません。

これは何か間違いですか。

いえ、間違いではないと思いますが、多分、意味が取り違えられているのかなと思います。

取り違っているというのは、大洋＝スポンサーとは限らないと、そういうことなんですか。

将来的に、大洋がスポンサーじゃなくなるということがあるという意味だと思います。「とは限らない」というのは、今はそうだというようなことが前提です。

よく分からないけれども、ただ、そういう前提で、少なくとも、ここに書いてあることは間違いじゃないんですね。

はい。

先ほどごらんいただいた覚書とか関係者間契約書、これはいつ作成したかよく分からないと言っていましたけれども、8月3日の定期借地契約締結のその日に送付したということは間違いはないですね。

後から確認しますと、そうです。

これは、何で事前に覚書とか契約書というのを見せないんですか。提示しなかったんですか。

その覚書などで規定する内容を、先ほどの地主様への依頼事項という書面でご説明して、了解をいただいておりますので、それをもって定期借地契約の締結を進めました。

ただ、非常にあれを読んでも分かりにくい、依頼事項というのはね。それはいいとして。でも、それはそれで説明したとしても、定期借地契約を8月3日に締結したわけだから、遅くてもその日、もしくはあらかじめ覚書とこういうものを当日締結しますよと送っておくべきじゃないんですか、普通の契約の段取りとしたら。

一般的には、土地の取得を行った後でローン契約をまくということは、

極めて一般的でした。今回の場合ですと、定期借地契約を結んだ上で、関連する契約をまくという順番に、とりたてて不自然な感じはしておりませんでした。ましてや、定期借地契約の前に、その枠組みについては関係者で合意に達しておりましたので、特に不自然な取り進めだとは私は思いませんでした。

事前に話をしていたとしたって、また書面で見ると、やっぱり全然違う、思い違いがあるかもしれないでしょう。やっぱり、書面で確認しないと、そのための契約書なんだから。しかも、この覚書というのは、少なくとも6月1日ぐらいにはできていたわけでしょう。地主様への依頼事項というさっきのやりとりがあるのは6月1日ですから。

そのタイミングを、すみません、覚えておりませんので。

いや、そうなんですよ。6月1日ごろには、だから、できているわけですよ。だから、そんなに早い段階で作ってあるのならば。先ほど、あなたのお話でも、7月11日に大洋に会っているわけですよ。そのときには当然、案はできているわけでしょう。だから、そのときに定期借地契約より優先する覚書ですよと、この内容はこうなっていますよと簡単に説明すれば、この依頼事項のような形の、というのはそれはいいですよ。でも、契約書があるんなら、そのときに出すべきでしょう。それから、まだ契約まで半月以上あるわけだから、案文を何で送らないのですか。

一部の契約書は確かにあったんだと思いますが、全部そろっていれば提示していたと思いますので、多分そろっていなかったんではないかと思います。一部、断片的に提示するのはやっぱりよくないと思いますので、全体を説明する1枚の紙だけ、先ほど私も契約書の内容を見て、すぐにその内容がどんなものだったか思い出せないというか、分からないように、なかなか契約書を4通も5通も並べるよりも、その我々が求めている枠組みを最初に合意するというのが正しいやり方

かなと、当時思いました。

いや、覚書はできていますでしょう。

ですので、一部の覚書は確かにその記録を見ますとできていたようですが。

だから、それで見せればいいじゃないですか。

そういうご意見もあるのかもしれませんが。

しかも、大和さんから送られてきているメールを見ると、大洋の本社に送られているのが契約を8月3日に契約したほぼ30分後なんですよ。それぐらいだったら、30分前に契約締結しているんだから、その場で渡せたはずでしょう。

すみません。大和証券SMB Cがどのタイミングで送ったかということとは、よく私は知りませんでした。

約30分後なんですよ。

はい。

ということは、少なくとも、契約締結しているときには送れる、締結する8月3日には送れているわけでしょう。

そうでしょうね、はい。

だから、なぜそれを送らなかったんですか。

先ほどと同じ答えになりますが、一般的にも土地の取得をした後でストラクチャーを構築するという順番は極めて普通ですので、今回は定期借地契約を結んだ後でローン契約をまくという、大きな流れはそういったイメージで持っておりました。その前に、必要な事項について関係者で、先ほどの1枚で合意に達しておりましたので。

だから、その覚書をなぜ提示しなかったかという点だけでいいんですけど。

特にその必要性を感じてなかったということだと思います。

それで、直後に送ったということですか。

直後に送ったのは、すみません、大和証券SMB Cですので、私では
ありません。

ただ、それを3日に送るということは知っていましたよね。

よく覚えていませんでしたが、最近の裁判資料で、スケジュール表み
たいなものが提出されていたことを受け取りましたので、それで、あ
あ、そうだったんだなど。

乙D第7号証を示す

これを見ると、大和さんも言っているんだけど、8月3日に送りますよと。
だから、これはもう何日か前に送られてきているスケジュールなんだから、
事前に分かっていたわけでしょう。

そうですね。大洋社も、三菱地所も。

だから、何で早く送るようにしなかったのかということをお尋ねしている
の。

です。

必要性がなかったということね。

その枠組みをもうみんな合意しておりましたので、事前に送る必要性
については特に考えておりませんでした。

それから、三菱東京UFJにこの件での融資の話をしたということはありませんね。

はい。

それは20年2月ごろでしたね。

そうだと思います。

それで、三菱UFJも結局、三井住友と同じ理由で断ったということでもいい
んですね。

三井住友がきちんとした理由が分からない内容で辞退したものについて
融資ができかねるということ、2008年の後半ごろに三菱銀行

から返答を受けたように思います。

小野さんからのペーパーの中に、三井住友と同じ理由で三菱も断られたと書いてあったんで、同じ理由というのはそういう意味で同じということですか。

その書証を見せていただけますか。

乙A第7号証を示す

乙A第7号証の2枚目のところに、三井住友がローンを辞退と。「三菱東京UFJ銀行も三井住友銀行の辞退を理由に取り組みに困難な旨の回答あり」と、こういうことが書いてあるんですけども、これは辞退をしたから三菱UFJも辞退をしたということですか。

ほかのメガバンクがきちんとした理由が分からないままに辞退したものについて、なかなか話を通せないといった意味で辞退されました。ということは、ほかのメガバンクも、みずほとか、当然同じようなことで断ってくる可能性は高いですよ。

ほかのメガバンクが同じ理由で断る可能性はあると思います。

それから、速水さんの陳述書、ちょっとページがあれですけども、あなたの陳述書の中で、保証金についての質権設定を金融機関から要求されない見込みもあったんだと、こういうようなことを記載した箇所がありますよね。

すみません。見つけていただければ。

保証金に担保、質権を設定しないと金融機関が言う可能性というのはあるんですか。

要は、開発期間中の担保について、保証金の返還請求権を。その可能性はあるのかなと思っておりましたが、陳述書に記載してはいないように思います。

じゃあ、そこはまた後で示しますけれども、そういう可能性はあるのですか。

可能性はあると思います。

そうすると、保証金に質権を設定するなど、地代を優先させろという大洋の要求というのは何も理不尽なものじゃないですよ。

はい。質権の設定と、先に地主の債権に充当するという話はちょっと違うように思いますが、先に地主の債権に充当ということが地主さんとしての要望として、そんなに不思議じゃないと思います。

そうすると、先ほど示した甲第40号証で、まず地代を先にとって、残りにつけるんならいいですよと、この譲歩案は非常に合理性のある話であって、それでも三井住友はのまなかったわけですか。

そうですね、はい。

そこまでのまないという理由は、あなたの立場じゃ推測に当たるのかもしれないけど、そこはやっぱり最終的に譲歩できないということだったんですか。

当時、三井住友銀行はこの物件の紹介者でいらっしゃいましたので、我々とすれば、まず三井住友銀行のローン条件で関係者が合意に達するかどうかということに、最大の努力を払おうと思っておりました。ですので、先ほど1枚ものの「地主様への依頼事項」が、もし関係者が合意できるのであれば、そこまでは最大限の努力としてやっていこうという感じで考えておりました。

だから、そこはやっぱり三井住友銀行は絶対それでも譲歩はできないというスタンスだったんですか。

彼らの行内でどこまで絶対度が高いか分かりませんが、相当頑なだったのは確かです。

こっちが譲歩の案を出しても、先ほどの残りにいいですよと言っても、だめだということね。

そうですね、はい。

原告と三井住友が直接やりとりするということはやめて欲しいと、こういうことをおっしゃっていますよね。

はい。

これは今までの交渉経過を無視することになるんだと、こういうことなんですけども、これは何でだめなんですか。直接、金融機関と大洋がやることは。だって、この中には、大洋が銀行に保証するとか、保証金を質権設定するとか、直接関わることもあるわけですよ。それがどうしてだめなんですか。

当時、我々と大洋社が共同事業の一つの体として、私たちが代表して金融機関と交渉するといったことを続けておりました。その時点で、三井住友銀行からは、直接大洋社に今の担保条件といったあたりを説明して、僕からすると、何か説得したいというような意味のことを言われていました。ですので、そうじゃなくて、私たちが窓口になって共同事業者の協議をするので、直接、何か違う筋で説得するようなことはやめて欲しいというようなことを返した覚えがあります。

ただ、直接話をしたほうが理解しやすいんじゃないですか、逆に。先ほどの質権の設定の話にしても、そうは思いませんでしたか。

そういうご意見もあるかもしれませんが。

そう思わなかったなら、思わなかったで。

思いませんでした。

それから、大和をハブに使うというメールがあるんですけども、なぜ大和をハブに使うということにしたんですか。

将来的に。

簡単でいいですよ。

大和証券SMB Cが金融機関のローンのアレンジといった業務を受託するといったことを想定して、三井住友銀行から紹介を受けておりました。ですので、ローン契約はさまざまな契約が関連しますので、大

和証券SMB Cが全体の契約を把握して、ローンのアレンジをきちっとやれるような形にするというふうにしました。

そういう目的で大和を。そのときは、後は三菱地所は直接原告とは関わらないということですか。

いえ、先ほどから申し上げているように、共同事業者としての利害については我々が相談をするというふうな。

やりとりについては、全部大和を通すと。

ある程度の全体合意までは、今まで盛んに質疑させていただいたやりとりをしておりましたが、全体の枠組みが合意に達すれば、後は大和証券SMB Cがハブになって、契約書をまいていくという状態になるということだったと思います。

だから、地所は直接はもうやらないよということになるわけですかと。

その全体を。

違うなら違う、そうならそうでいいんですけど。

ちょっとお答えしづらいので捕捉するんですけども、全体枠組みを合意するまでは我々も前面に立ってやっておりましたが、関係者がおおむね合意に達した場合に、その後は大和証券SMB Cが契約書のドラフトのハブになるということを考えておりました。

じゃあ、あの時期で、別に大和に任せたというわけじゃないんですね。

はい。

原告代表者

こんな席で、このような話で、あなたにお話をお聞きせないかんというのは非常に悲しいことです。私はほんまに、当時は毎日涙が出ていました。それです、ね、縷々、いろいろ先ほどから説明されていますけども、真実を知っているのは私とあなたが一番中心だと思います。今までの説明、質問を聞いていますと、非常にあなたは事実に違うことを苦し紛れにおっしゃっています

すけども、それを今は申し上げる時間はありませんから、それは省きます。直接、私に関係することで、私のほうが、2007年、今先ほど、調印後30分して大和証券から来たと。

はい。

あなたはそれは知らなんだということをおっしゃったように聞きましたけれども、同時に、CCであなたにも送られているじゃないですか、大和から。それに知らんというのはどういうことなんですか。

その日にその覚書を送られたこと自体は承知していました。

それで、あなたのこの間出てきた書面を見ますと、あなたは私のほうから同じ月の8日に、日本時間で言うと当日の夕方、このようなスキームではできませんと、進めることはできませんと言ったかな、それで、あなたに別途、その前からちょこちょここと、大分あなたが三井住友とローンが難航されているときに、もしどうしても住友がそんなとんでもないことを、約束違反ということをやるとしたら、うちのグループから住友よりも安い条件でローンすることは可能ですよということを何回か言ったことは、何回もないけど、1回か2回あったでしょう。

はい。

それが頭にあったわけです。うちのほうの代理人が言ったところは、それはやってあげていいよと。ところが、あなたのこの間のあれを見ると、そのうちの手紙を見て、あなたは堀内にすぐ電話したとおっしゃっていますね。

8月8日のメールを。

見た後。

はい。

これは非常に三菱さんにとっても、非常に超重大な案件ですね。そんなあなたが勝手に、すぐ、ああ、そうか、そうかとすぐに電話するわと、そんな簡単なものやないでしょう。それまでにも何回もあなたに、簡単なことでも一

且あなたと私との間で決めたことを、後から、「いや、上司に相談したら、これはもう却下されたから、これはなかったことにしてくれ」という話も何回かありましたけども、そんな簡単なもんやない、あれはね。非常に大事な書面でしょう。ですから、その8月8日の夕方のうちから来た非常に重大な書面、あなたは当然、上司の仲條部長やとか、あるいは当時の小野真路執行役員に、その後、相談されているはずですね。あなたが勝手に、あなたの部下のミヤノウチダイスケさんですか、2人だけの意見で決まるわけじゃないでしょう、こんな大事なものをね。

裁判官

質問は何なんですか。

原告代表者

ですから、あなたは僕に電話したというのは、あれはいつごろ電話をされたんですか。

メールをいただいたのは、その例のSMBCからのローンは断るといった内容のメールだと思うんだけど、それを受けて。

断ってはいませんね。このスキームでは行けないと言っているんでしょう。

はい。それを、メールを受信して、もうその日のうちに連絡差し上げたと思います。

その日のうちに。

はい。

それはよろしい。その日のうちにですか。そうしたら、日本時間では8月8日ですね。

メールが8日付でしたので、ちょっと確かな記憶じゃないですが、すぐに電話したような覚えはあります。

8日でも9日でもよろしい。その日のうち、あるいは翌日にされたということですね。

はい。

そうしますと、あなたは堀内に電話したとおっしゃっている。

そうですね、はい。

大洋の大阪における素人の社員に電話したと言うんじゃないの。僕はそのとき、どこにいましたか。

携帯電話にお掛けした覚えはあります。

携帯ですか。

はい。

私は調べたけど、携帯にそんな電話が掛かった形跡はない。それともう一つ大きな証拠があるんです。その当時は、私はアメリカで、あなたもご存じでしょう、盗まれた土地の大裁判をやっていたと。当時、いろいろ話をしていきますよね、盗まれた土地の話は。

はい。

私はその13日から向こうで1か月近い大公判が始まったの。そうやから、向こうのジョンソン判事と1か月近い大裁判をやるのに、もう1週間も前から、うちのカリフォルニアの弁護士とアリゾナの弁護士がアリゾナのフェニックスで缶詰になって、毎日、毎日、朝から晩まで、私もそこへ出席していました。そのとき、私はそんなときに携帯なんて掛かったら困るから、当時は携帯を盗聴されるような心配はなかったですけども、邪魔者が入ったら気が散るから、携帯は全部切っているんです。そんなあなたが、もちろん切っけていても、あなたから電話が掛かってきたんなら、携帯の記録に残りますよ。何もない。それはうそなんですよ。あなたが最近とってひっつけた、あなたの言い逃れのためのあの文章です。

裁判官

一応、質問をしてもらう場なので、じゃあ、今のような事実を前提に、もう一度質問してください。

原告代表者

だから、あなたは電話したとおっしゃるんですね。

はい。

電話はありません。

.....。

以 上