

別紙添付②

裁判所書記官印

証 人 調 書

(この調書は、第3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7月3日 午後1時15分
氏 名	秋田道生
年 齢	■
住 所	東京都千代田区丸の内1-1-2 株式会社三井住友銀行内
宣誓その他の状況	裁判長(官)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らは在廷しない。

陳 述 の 要 領

別紙反訳書のとおり

以上

宣 誓 書

良心りょうしんに従したがって本ほん当とうのことを
申もうし上げます。

知しっていることを隠かくしたり、
ないことを申もうし上げたりなど、
決かしていただきます。

以上いじょうのとおり誓ちかいます。

氏名 秋田 道生

印

(別紙)

被告銀行復代理人(松崎)

乙C第6号証を示す

こちらは証人が話したことを私が書面にして証人がその内容を確認した上で、署名、押印した物ですね。

はい、そうです。

7ページになりますが、第6とあるところの上の下から2段落目になります。翌25日には同月23日付ノンリコースローン提案書をというふうに記載してありますけれども、この23日付ノンリコースローン提案書というのは、20日付ノンリコースローン提案書の誤記であるということによろしいでしょうか。

はい、間違いありません。

そのほかには訂正するところはないですか。

ございません。

まず、証人の経歴や職務内容などについてお聞きしたいと思います。

はい。

証人は平成17年5月から平成20年3月まで三井住友銀行の不動産ファイナンス営業部に所属していたということですね。

はい。

本件に関しては、平成19年4月ごろから関与するようになったということによろしいですか。

はい。

不動産ファイナンス営業部というのは、どのような部署なんでしょうか。

不動産ファイナンス営業部は不動産を担保としまして、アセットファイナンス、不動産ファイナンスを組成して、実行、管理、回収まで一貫して行う部署になっております。

不動産ファイナンス営業部には、どのような経緯で案件が入ってくるんですか。

ようか。

一般的には、全国に法人営業部という営業店がございまして、そちらのほうでお客様から受け付けた案件を不動産ファイナンス営業部に持ち込まれるという形になります。

不動産ファイナンス営業部に案件紹介がされる前から、各法人営業部において、不動産ファイナンスのスキーム、貸し出し条件などを検討して、顧客への提案がされるというケースはあるのでしょうか。

受け付けるということではございますが、提案をする場合は^{所管}審判部である不動産ファイナンス営業部が行うということになっておりますので、その営業店がスキームを提案するということはございません。

では、本件の経緯についてお聞きしていきたいと思いますが、不動産ファイナンス営業部において、本件においてファイナンスの具体的な条件などを検討し始めたのはいつごろになるのでしょうか。

平成19年4月の基本合意書締結された後だと思います。それ以前については、私のほうで関与してないので、正確には分かりません。お聞きしている話などでもいいんですけれども、それ以前に不動産営業部として、本件にかかわるようなことというのは何かあったというふうに聞いていますか。

基本合意書の内容について、確認を求められたというような記録も残っております。

その程度の関与ぐらいしかしていないと言うんですね。

というように聞いております。

折衝の進め方なんですけれども、本件は原告と三菱地所が出資するTMKに対しての、ノンリコースローンを行うことが想定されていたわけですが、貸し出し条件などの折衝について、三井住友銀行が直接やりとりをしていたのはどこになるのでしょうか。

こういった不動産ファイナンスの案件については、貸出先がSPCになりますので、そのSPCのアセットマネージャーを務める方とお話をするんですけども、そういう意味では、本件については三菱地所さんがアセットマネージャーをされる予定となっておりましたので、主には三菱地所さんと交渉してました。あとは、その三菱地所さんのほうから大和証券SMB Cさんをドキュメンテーション取りまとめ、契約書作成取りまとめに使われるというふうに関しておりましたので、主には三菱地所さんと大和証券さんとやりとりをしておりました。

本件では、担保条件に関する折衝が問題となったようですが、三井住友銀行としては、どのような担保を徴求する必要があったのでしょうか。

申しあげましたように、不動産ファイナンス営業部は不動産を担保に融資をするという部署なんですけれども、本件については、そのSPCが土地を持っておりませんで、借地権だけしか持ってない。借地権の上で開発するという案件になっておりましたので、借地権だけでは担保は不足するであろうというふうに我々は考えまして、借地で差し入れられる保証金の返還請求権に質権を設定させていただくということと、あわせまして保証金は20億円だったんですが、それを越える部分についてはスポンサーとしての原告と三菱地所さんのほうに、スポンサーリコースをさせていただくという、そういったことを担保条件として必要だということをや請しておりました。

土地については、こういった状況になるのでしょうか。

土地については、SPCは所有してないんですけども、保証金は差し入れる、保証金の返還請求権を担保債権として抵当権が設定されておりましたので、まあ、仮に保証金返還請求質権とって、それが返還請求受けられない場合については、そちらの抵当権を代位して行使して、土地を処分して、その保証金相当分については回収できるという

形をとっていきたいというふうに考えてました。

20億円を超える部分については、追加出資義務があるというお話がありましたけれども、その追加出資義務を負担する三菱地所と原告の信用リスクについては、どのように考えてたんですか。

三菱地所さんのほうが大きくて信用力が高い会社だというふうに考えておりましたので、連帯して追加出資義務を負ってほしいというふうに依頼をしておりました。

以上、お話しいただいたような担保を求めるということは、一般的なことなんでしょうか。

本件につきましては、借地上の開発案件という特殊事情がございましたので、借地権だけの担保では不足すると考えるのが一般的だと思いますので、保証金に^{債権}資金を取らせていただくとか、それで、不足する部分については追加資金で手当てするというのは、こういったストラクチャーファイナンスの考え方では、一般的なんではないかなと思います。

甲第8号証を示す

そのような担保条件の検討をへて、こちらの提案書を大和証券に送ったということですね。

はい、そうです。

この提案書では、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ということを前提として、三井住友銀行は保証金返還請求権20億円分を担保として取得することですとか、20億円を超える部分については、スポンサーが追加出資義務を負うことといったような、今、先ほどお話しいただいたような担保条件が記載されているということですね。

はい、そうです。

この提案書に対して、TMK側の反応というのは、どうだったんでしょうか。

提出した当初については、こういった事項、特に追加出資義務を負っていただく部分等だったと思うんですけども、三菱さんのほうからなかなか経理難しいというようなお話はあったんですが、その後の交渉を通じて、基本的には原告も含めて応諾いただけるんじゃないかという方向と聞いておりました。

乙C第2号証を示す

6月1日には、証人から大和証券の大原さん宛てにこの覚書案を送っているようですが、こちらはどのような趣旨で送ったのでしょうか。

お送りした提案書に基づいて、契約書を作成していかなければいけなかったんですけども、提案書の中で、その担保条件の一つに入れておりますのが、保証金の返還を受けてローンの返済に充てようとしていたわけなんですけども、借地契約については、期間50年程度と長くなっておりまして、ローンが短かったので、保証金をもって回収しようとする、ローンがデフォルトしたときには定借のほうも終了して、ちゃんと20億円は返還いただけるような手当てが必要だというふうに考えてましたので、ローンがデフォルトしたときには、同時に借地契約が終了するという文言を入れてほしいということを提案書に入れておりましたので、そちらを規定する覚書になってます。定期借地権設定契約のほうに記載してもよかったんですが、定期借地権契約のほうは50年ありまして、ローン返済した後についても残っていきますので、ローンの担保契約に、担保に関連する事項については、別途覚書を作って提示してほしいというふうに三菱地所さんのほうから御依頼がありましたので、こちらを作成してお送りしたという経緯だったと思います。

乙C第3号証を示す

6月1日には大和証券から、こちらの説明資料が送られて確認を求められて

ますね。

はい。

この資料はどのような経緯で作成されたのでしょうか。

先ほどの、定期借地権に関する覚書をグラフとお送りして、確認いただいた際に、三菱地所さんのほうから、あちらの覚書だけだと、ちょっと地主さんである原告のほうに説明するのが難しいんじゃないかというようなお話がありましたので、あそこに書いてある物以外にも幾つか地主さんに負担していただかなきゃいけない内容がありましたので、それ取りまとめた資料を作ってほしいと、たしか大和証券さんが言われて、それを我々が確認を求められたという経緯だったと思います。

原告は三井住友銀行が提案した担保条件などに対して、反対をしていたんですか。

一度は三菱さんのほうからは原告の反論については、ちゃんと聞いてなかったと思うんですが、三菱地所さんはこのままではちょっと説明が難しいので、こういった資料を作って、ちゃんと説明をして説得するというふうに聞いていたということだと思いますので、この時点で強く反対を受けているといったことは、我々としては認識してなかったと思います。

三井住友銀行としては、担保条件について譲歩する余地というのはあったのでしょうか。

我々としましては、借地権だけ担保にとっても、ちゃんとローンを回収できないんじゃないかと思っておりましたので、こういった地主様の協力がなしにはこのローンはなかなか取り組みできないと思っておりましたので、譲れない部分が多かったと思います。

そういった意図というのは三菱地所、または大和証券などに対しては、伝え

てはいたんですか。

大和証券様にはお伝えしていると思います。

甲第9号証を示す

7月3日には証人から大和証券と三菱地所に対して、この提案書を送付したということですね。

はい、そうだと思います。

追加出資義務の内容が具体化されるなどの修正はされていますが、担保条件を含めた基本的な内容は先ほどお示しした4月27日付の提案書と同じですね。

はいおおむね同じだと思います。

乙C第5号証の⑤¹を示す

3ページを示します。定期借地権設定契約書の3ページになりますが、第7条、第7項として赤い修正履歴つきで、^前全各項にかかわ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、その合意が定めるところが^前全各項に優先するものとするという条項が入っていますが、これは三井住友銀行が記載したのでしょうか。

はい、そうです。

なぜ、このような条項を入れることを希望したんですか。

我々が求める担保条件を満たすためには、定借契約のほうにローンが期限の利益を喪失したときに、同時に定期借地契約が終了する文言等を入れていただく必要ございましたが、三菱さんのほうから、それについては別途覚書を作って入れましょうという話になっておりましたので、覚書を作った場合に、そちらが優先するということを確認しておきたいという趣旨で、こちらを入れさせていただきました。

その次に黄色マーカーでTR B 0719で始まるコメントが記載されていますが、これは誰のどのような意見なんですか。

こちらTREでございまして、原告のコメントだと思います。内容としましては、こちらに入れなくても、その別途作成する覚書のほうに、その覚書がこちらの定借契約に優先するということを書けば、それで十分なんじゃないですかというような御意見だと思います。

その次のSMB C 0 7 2 4で始まるコメントは、こういった趣旨なのでしょうか。

それを受けまして、確かに覚書のほうも、こちらの定借契約と当事者と全く同じ方が合意して押印しますので、そちらのほうで覚書が本件より優先することを規定して合意すれば、こちらのあえて第7項追記しなくても有効であろうというふうに思いましたので、削除していただいても結構ですと、我々のほうからコメントを出しましたことになります。

乙C第4号証を示す

1枚目になりますが、2007年7月24日付のメールです。こちらがそのコメント付きのドラフトを振ったメールになりますが、メールの本文を見ますと、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いただ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されているのも、今お話しいただいたのと同様の趣旨を確認しているということですね。

はい、こちらは~~送付~~^{印付}が送付してありますが、こちらを見る限りそういう趣旨だと思います。

メール本文で、特に今読み上げた部分について下線を引いているのはどういう趣旨なんでしょうか。

我々としては、その覚書が結ばれることがかつ優先するということが非常の重要だと考えておりましたので、強調する趣旨で下線を引いたんだと思います。

甲第10号証の1及び甲第10号証の2を示す

その翌日である7月25日には、原告を含む関係者にこの提案書を送付していますね。

はい。

この提案書についても担保条件を含めた基本的な内容はこれまでにお示した4月27日付の提案書や7月3日付の提案書と同じですね。

はい、おおむね一緒だと思います。

そうすると、三井住友銀行としては、証人が本件に関与するようになった平成19年4月当初から一貫して、同様の担保条件を求め続けてきたということですね。

はい、そうです。

甲第37号証を示す

以上のような経緯をへて、8月8日になって原告の堀内^{堀内}社長から、このメールが送られてきて、三井住友銀行から借入れを受けることを拒絶されたということですね。

はい、そうです。

このメールでは既に三菱地所と大洋リアルエステートが合意した契約内容を三井住友銀行は同意しておきながら、一方的変更をするのが理解できないと記載されていますが、この文章がどのような意味なのか理解できましたか。

我々としましては、三菱地所さんのほうからだったと思うんですが、原告のほうも我々の御提案内容についておおむね了解いただいているというふうに伺っておりましたので、最初はこのようなメールが届く意味については理解できませんでした。

最後の部分に、なお弊社は三井住友銀行にかわり、必要資金全額の融資業務を同条件で実行することは可能であります。当初から申し上げておりましたとおり、当社に変更することも大きな選択肢の一つだと考えますと記載され

ていますが、本件事業は必ずしも三井住友銀行が融資を行うことが前提となっているわけではなくて、原告が融資を行うということも当初から検討されていたのでしょうか。

三井住友銀行はノンリコースローンを行うレンダーのメインの候補だったのだと思います。完全に決定したという事実はなかったと思います。ですが、親会社、原告のほうから融資をされるようなお話というのは、この時点で初めて我々としては聞いたと思います。

証人はこのメールを見て、どのような対応をとったんですか。

我々としては、先ほども申し上げましたように、こういったメールの趣旨が理解できませんでしたので、すぐに三菱地所さんのほうに連絡をしまして、その後面談を行いました。

三菱地所さんからの回答というのは、どういったものだったのでしょうか。

三菱地所さんとしては、三菱地所さんとしても、ちゃんと原告のほうに、こう説明をして御了解をいただいているはずなので、何か勘違いがあるんじゃないかということで、原告のほうに意図をきっちり確認して報告するというので、その場ではなったんですが、後日、確認された三菱地所さんと再度、私が面談をしまして、原告のほうから三井住友銀行から借入れを行うのは難しいという意思が非常に固いので、今回については三井住友銀行から借入れを行うことは難しいので、理解してほしいというようなお話がありました。

このメールが送られた後、原告のほうから三井住友銀行に対して、条件内容の見直しを求められたりとか、三井住友銀行からの融資を受けるための交渉を持ちかけられたりということはありましたか。

たしか、このメールをいただいた同日に天満橋の法人営業部のほうには、原告のほうからお電話いただきまして、これと同じ内容について言われたというような記録は残っておるんですが、この担保条件どう

にかして、三井住友銀行から借入れをしたいというようなお話については、特にございませんでした。

原告代理人（榎本）

先ほどごらんいただいた甲第8号証のローン提案書、4月27日のローン提案書ですけれども、このころはもう証人はこの件には関与されてたということによろしいですね。

はい。

それで、一応、三井住友さんとしては、この事業に対して、約60億ぐらいの融資を行うというようなことで話は進んでたということでもいいですね。

行うべく検討していたと。御提案をしていたということだと思います。それで、三井住友がローンを行う前提として、まず優先出資の割合が三菱地所が51パーセント以上、いわゆる過半数以上、それから開発及び特定資産管理処分業務受託者、以下特管者と言いますけれども、が、三菱地所であることというのが条件となっていましたよね。

条件というよりは、それについてはそういった条件を進めるということをも三菱地所さんのほうからお伺いしていたので、その内容をとした提案書のほうにも、前提条件として記載していたということだと思います。

甲第8号証を示す

3ページ目ですけれども、ここにタイムシート内容、一番上にですね。主要な条件、こう書いてあって、中ほどに、アセットマネージャー、特管者が三菱地所、それから出資割合が地所が51パーセント。これがだから主要な条件と、こういうことでいいわけですね。

このような条件とお伺いしていたので、記載したということ。我々のほうから条件にしたということではないです。

融資の条件としては、こういうことが条件ではないと融資ができないという

ことになるわけですね。

という事実はないと思います。三菱地所さんのほうから事業については、地所さんが51パーセントのシェアで出資をしますということと、アセットマネージャーは三菱地所さんがやられますということをお伺いしたので、その条件を前提条件として記載したと。

だから、それが条件ということでいいわけですね。

条件、もし、変更になるのであれば、変更していただいた物をいただいても、もう一回その内容で検討していくということ。

変更があればということですね。

はい、そうです。

それから、大和証券はどのような立場だと聞いておられましたか。

契約書を取りまとめする立場だと聞いておりました。

契約書というのは、例えばローン契約書とか、定期借地契約とか、そういうことですか。

はい。

それを取りまとめるのが大和証券になったというのは、どういうことからなんでしょうか。

どういうことから。

これは三菱地所がそうするという事だったということですか。

私が関与する前に、既に大和証券さんが契約書を取りまとめしますということで、決まっていたというふうに聞いています。

秋田さんが関与する前に、それは決まっていたということですか。

はい。

そのようなことを契約書のとりまとめとか行うことを、大和証券に頼まなければならない、何か必要があるんでしょうか。

そこは三菱地所さんに確認しないと分からないです。

別に一般的に、そこへ頼まないと取りまとめができないということではないですね。

ないです。

乙C第6号証を示す

秋田さんの陳述書を示します。この4ページ目に、今、先ほどの御証言もありましたけれども、中ほどのちょっと下ぐらいのところに、まず20億全額を確実に担保として取得するとともに、20億を超える部分については、追加出資義務を負うと。で、それを連帯保証することを求めたということがあるんですけども、その上に、建物の竣工までの期間につき、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。こういうこと、先ほどおっしゃったことですよ。

はい。

これは例えば三菱地所が特管者の場合でも、やっぱりそういうことがないのだめなんですか。

本件につきましては、三菱地所さんがお借り入れであれば、また別のお考えもあると思うんですが、あくまでTMKが借り入れになりますので、担保を処分して、回収できる形にしておくというのが、不動産ファイナンスの一般的な考え方になります。

三菱地所が保証すれば、それはもうオーケーですね。

そういう考え方もあると思います。

乙C第1号証を示す

大和さんの大原さんと秋田さんがやりとりのメールのようなんですけれども、ここに4枚目の下のところの秋田さんから大原さん宛てのメールに出てくるところに、定期借地のローンの失期が云々、覚書と書いてある。これは先ほど言った乙Cの2の覚書と、こういうことでいいんですね。

確認してもいいですか。はい、大丈夫です、そうです。

それで、これに対しての大原さんからの秋田さん宛ての返信が3枚目の一番下にあるんですけれども。

どちらにありますか、こちらですね、はい。

ここに、この覚書だけでは底地人として受け取れる未収債権を大洋が放棄することになって、底地人に不利な内容になると、こういう記載がありますね。

はい。

これは大洋がそう言ってるということだということですか。

いや、これ、恐らく大和証券のほうに確認しなければ分かりませんが、大和証券さんとして、そういうふうに見えたという御意見だと思います。

うん、だから、これだと大洋に不利益だというふうに言えるということですね。

大和証券さんはそう感じたということだと思います。

それから、次のページの文章でいうと続きなんですけども、上から3行目、なお添付は三菱地所から依頼され、F Aの立場としての大和の意見を出してほしいと言われ、昨日、提出したものです、とあるんですけど、これは何を言ってるんですか。

これは添付を見てみないと分かりません。

ここに、これ、添付。覚書ではないんですね。

恐らく覚書ではないのではないかと思います。

その後に、また文章を添付するところがあるんで、それは地主さまへの依頼事項だと思うんですけれどもね。

それはちょっと確認しないと、すみません、分かりません。この添付とこの別添が一緒ではないかと思います。

2枚目に、今、ここでおっしゃったのが、2枚目の大原さんの。

こちらですかね。

もう1か所ですね。乙C第1号証の2枚目の、秋田様、お世話になりますのフレーズのところに、三菱地所が説明可能なように全体像をまとめてくれと言われ別添を作成しました、こういう記載があるんですけれども、これは恐らく地主様への依頼事項だと思うんですけれども。

それはそうだと思います。

先ほどの、昨日作ったというのとは、また違う物ですか。

そこはちょっと確認しないと分かりません。

何か別にある可能性ありますか、覚書、地主様への依頼事項。書類、今、この覚書とそのあと乙C第3号証の依頼事項としかついてないんですけれども。

そちらについては、申し訳ありません、確認しないと分かりません。

文書がほかにもある可能性があるわけですね。

分かりません。

乙C第1号証を示す

2枚目の段落で言うと、第2段落の部分ですね。これもスポンサーのというところからですけれども、ちょっとここ読みますと、スポンサーの追加出資義務履行にかかる信用リスクを底地所有者がとるか、レンダーがとるかということなので、レンダーがとってもらえないでしょうか。次に、当然大洋イコール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、大洋イコールスポンサーとは限らないということが地所と大洋の議論の前提です。ですから、このときは大洋というのは、スポンサーではない、単なる底地の権利者だという立場だということで議論されてたんじゃないんですか。

そういうことではないと思います。恐らくスポンサーは、その大洋さんと三菱地所さんの2社がいらっしゃる。あとは大洋さんについては、スポンサーと底地人の両方の立場があると。

じゃあ、ここの文章はどういう、スポンサーと限らないの。

そこについては、ちょっと大和証券さんに関かないと分かりません。
これ、秋田さん宛てのメールですよ。

はい。

ご覧になってますよね。

はい。

そういう理解で進められてるんじゃないかとは思ったわけですね、じゃあ。

というよりは、多分、その底地人とスポンサーの両方の立場がありまして、地主、いわゆる、先ほどの定借の覚書だけ見ますと、非常に分かりづらくなってしまいますので、その立場を分けて、底地所有者としてとっていただくリスクについては、別途まとめて、ちゃんと分かりやすいようにまとめて、三菱地所さんが原告に説明しやすいようにしたほうがいいのではないかと。なので、内容作りしましたので確認してくださいねと、そういう趣旨のメールだと思います。

それはいいですけど。スポンサーとは限らない、というふうな議論がなされてたということのメールではないんですか。

ということではないと思います。

だけど、そういう記載はされてますよね。

ここの趣旨は多分そういう趣旨ではないと思います。

甲第8号証を示す

先ほどのローン提案書、5枚目。ここに担保の条項があって、担保の条項の(1)、これはまず期限の利益を喪失した場合は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。(3)で、保証金20億の返還請求権の第一根質権の設定と大洋の異議なき承諾。(5)で、貸付実行時の保証金残高を超える残高について、スポンサーリコースが可能な手当てがなされる。これが甲第9号証だと追加出資という形になってるようですが、意味としては同じですね。

同じです。

それから6枚目の(9)で、地所、大洋が開発プロジェクトについて、連帯して負担する旨の規定がなされたプロジェクト契約の締結。こういうのが記載されてますね。

はい。

甲第13号証を示す

定借にかかる覚書という契約書。これは三井住友さんで作った物ですね。

はい。

先ほどの乙C第1号証に添付されてる定借の覚書より、この甲第13号証のほうが条項がふえてるんですけども、それは分かりますか。

ちょっと確認しないと、すみません、分かりません。

乙C第2号証を示す

条文だけ数えていくと、こちら5条で終わってますけれども、こちらは7条まで来てるんで、内容は別として、中身が違うことが間違いないですね。

中身は違うんだと思います。

これはいつ作成された物ですか。

これはちょっと、すみません、確認しないと分かりません。

大体でいいんですけども。

恐らく、先ほどの物より後なんだと思います。

7月3日に大和から、またメールのやりとりがあるんですけども、7月3日以前という理解でいいですか。

ちょっとそこは確認しないと分かりません。

甲第12号証を示す

関係者間契約書。これはまずどなたが作りましたか、案を作ったのですか。

それも、すみません、ちょっと確認しないと分かりません。

いつごろ作成された物ですか。

それもすみません，確認しないと分かりません。

分かりませんか。

はい。

大和証券の証拠説明書。この証拠説明書の中で，この関係者間契約書，定借の覚書を盛り込ませた物について，地主様への依頼事項というのを作ったと。それがメールのやりとりが7月3日なんですけれども，少なくとも，これより以前作ったことになりますよね。

恐らくそうだと思います，はい。

で，定借の覚書と関係者間契約書の内容を説明するために，地主様への依頼事項を作ったと，こういうことでいいわけですか。

ちょっと関係者間契約書の内容については，ちょっとあまり覚えてなくて，分かりません。少なくとも，定借覚書。

大和証券さんのほうはそういうふうに。

説明しなきゃいかんということだったと思います。

乙C第3号証を示す

先ほどの地主様への依頼事項を示します。この内容なんですけど，この内容は御存じですよ。

はい，確認しました。

で，②のところで，まず一つは保証金返還請求権への第一根質権の設定。これは先ほども持ってたやつだと思んですけど，③のところで，期限の利益を喪失した場合，地主様は保証金を全額TMKに返還する旨を規定。これはだから，地主は保証金を全部返すと。つまり，自分のほうで先に取っちゃだめだよと，こういうことになるわけね。

そうですね。先ほど，御説明しましたように，TMK利益喪失した場合は定借の覚書に基づきまして，定期借地権が終了するのでそれに基づいて保証金が返還されるという規定です。

だから、地主がそこから先に取っちゃだめですよということなんですね、全額というのは。

全額というのは、そうです。未払い債務があっても、全額を返してくださいという趣旨です。

それで、その下の※のところに、解約によりTMKに生ずる債務、未払い債務云々は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。で、スポンサーが追加出資を以後履行する限り、地主様が受け取るべきTMK未払い債務の回収は可能、こう書いてあるんですけども。まず、ここで出資により相殺というのはどの債権とどの債務を相殺するということなんですか。

確認してもよろしいですか。追加出資、債務、恐らくTMKが解約により生じる債務、これは未払いがあった場合は未払い債務を追加出資によって得た資金で相殺すると。未払いをなくすということだと思います。

これは、じゃあ地主としての未払いの地代とか、そういうのがあれば追加出資義務と、その未払い分とを相殺してと、そう意味ですか。

そうです。地主としては受け取ってないという、未収ということになるかと思います。

それが解約によるTMKに生じる債務ということなんですね。

はい、そうだと思います。

それから、保証金20億をTMKに返還というのは、誰が返還するんですか。

これは地主ですね。

地主は保証金取られちゃうわけですよ。

こちらについては、TMKが定期借地契約を結んだときに、保証金を差し入れておりますので、それが定借が終了した場合はその保証金を返還するという。

だから、それは返還してローンのほうに充当されちゃうわけでしょう。

そうです。

だから、保証金はもうなくなっちゃうわけですね。

定借期間が終わっておりますので、保証金差入れを受けてたものを返還して、TMKがローンの返済に充当すると。

あ、そういう意味ですか。

はい。

そうすると、ここで追加出資義務というのは、地主の未払い分をそれについて追加出資義務があるということですか。

TMKが地主に対して未払いとか、損害賠償、仮にあった場合は債務がありますと。それに対して、スポンサーのほうを追加出資をして、資金が入ってくるので、それをもってそちらの未払いの分については相殺しておいていただいて、保証金は全額、そのままTMKに返還して、TMKがローンの返済に充当していただくと、そういう趣旨です。

それはもう契約が終了しちゃうけれども、追加出資だけはまた別にその分はやってくださいと。で、保証金の追加出資とかということは別にいいわけですか。

すみません、ちょっと保証金の追加出資というのは、どういう趣旨が分からなかったんで。

保証金返しちゃうわけですね。だから、保証金がない状態になりますよね。

保証金はそうですね、地主さんとしては返還して。

それをさらにもう一度保証金を入れさせるための追加出資ということはないわけですね。

定期借地権が終了しておりますので、もう多分、保証金差し入れる義務がそもそもTMKがなくなってるので、そこ何か追加するということはないと思います。

それから、先ほどもローン契約書の中で、保証金残高を超えるローン元金については、いわゆる追加出資をしろと。

それはローン提案書ということでしょうか。

ローン提案書、先ほどね。これじゃないです。

はい。

追加出資をしろというのがありましたよね。

ありました。

その部分というのは、この地主様への依頼事項では何もないんですね。

記載してないです。

ないですね。

はい。

甲第12号証を示す

関係者間契約書。これの3ページ目のところに第3条第2項にTMKが預託した保証金額及び本件建物の請負代金額の合計額を上限として、追加出資を行う義務を持たすとありますよね。

はい。

だから、これで行くと保証金額、それから請負金額を上限とした追加出資義務が、これによると出てくるわけですね。

こちらはその保証金返還するというよりは、その追加出資義務の上限金額を、そういう金額ということで、プロジェクトの総額という意味で定めたという趣旨です。

ですから、これで行くと保証金額、それから請負金額の合計を上限とした追加出資義務があるということになるんですね。

そういうことです。

この内容を、この地主様への依頼事項の中には記載されてませんよね。

こちらの関係者間協定については、地主様というよりは。

記載されてるかどうか。

記載されてないです。

されてませんね。

はい。

それから、おたくの準備書面とか、また陳述書の中で、三井住友さんは原告との直接、接触は避けてほしいというふうな要請を三菱地所から受けていたというような記載があるんですけども、それが地所から原告との直接の接触はやめてくれということと言われてたわけですか。

三菱地所さんから大和証券さんを通じて言われたということだったと思います。

乙C第1号証を示す

2枚目。この中ほどのちょうど真ん中あたりのところですけども、また大洋とSMB Cの優先劣後にかかる議論なので、地所がそれでも大洋に説明できないということであれば、貴行より説明いただくことは可能でしょうかと。こういうことが大原さんから秋田さん宛てのメールであるんですけど、これは御承知ですね。

はい。

で、こういう依頼があって、じゃあ、直接説明しましょうかということ、三菱地所のほうには言ったわけですね。

すみません、時系列がはっきりしないんですが、たしかこの後、恐らくこの後、我々の天満橋法人営業部のほうが大洋さんのほうにお伺いして、ある程度、この案件の内容を話をしたところ、それについて、三菱地所さんのほうから、そういったことは今後やめてほしいと言ったような趣旨があって、それ以降は原則として、本案件については、大和証券さんと三菱さんを通じてやってくださいという話になったものだと思います。

じゃあ、三井住友さんのほうから原告に行って話をしたら、それはもう地所のほうからやめてくれと、こういうことが言われたと。

はい、共同事業者としてやっておりますので、ほかの人から説明されると、ちょっと複雑化してしまうということです。

どうして、「やめてくれ」というふうに言ったというふうに理解されましたか。

今も申し上げたんですが、交渉する窓口が複数にわたりますと、言っていることが食い違ったりする場面もありますので、そういったことがないように、窓口を一本化してやってほしいというような趣旨というふうに理解してました。

ただ、先ほどの追加出資の問題でも保証金を全部返さなきゃいけないとか、プロジェクト契約についての延滞とか、全部大洋にかかわる問題ですよね。

はい。

だから、そういうことを直接銀行さんが大洋も話をして説明するということが何かまずいことがあるんですか。

特にまずいことは。

窓口を一本というののは分かるんだけど、別に直接話をしたかと言って、まずいどころか逆に、まさに当時者の立場なんだから、直接話をしないとイケないんじゃないの。

我々も必要な部分は特に大洋リアルエステートさんの実態を確認する部分ですとか、財務内容を確認する部分は我々でやるべきだと思って、たしかその趣旨で原告にお伺いしたんだと思うんですけど、三菱地所さんのほうから「そういったことは全部こちらでやるので、行かないでほしい」というお話だったので、原則としては行かないようにしたという趣旨です。

分かりました。地所からそう言われたから、それはしたと。

はい。

それから、先ほどごらんいただいた関係者間契約書、甲第12号証から覚書甲第13号証、これが原告に送付されたのは、これ、大和証券からなんですけども、8月3日ということによろしいんですね。

はい、そうだと思います。

それ以前には送られてはいないですね。

私の認識している限りは送られてないと思います。

覚書が定借より優先するんだということならば、覚書自体の案をどうして先に送らなかったんでしょうか。

我々からしますと、地所さんからの依頼に基づきまして、6月1日に定借覚書のドラフトを送付して、ただお送りしたところ、それだけだとちょっと説明が不足してしまうということで、大和証券さんが説明書まで作って、我々確認しておりましたので、それをもって地所さんが原告のほうに説明をするんだというふうに理解しておりました。それいつするかとか。

そういうふうに理解をされてたということですか。

はい。

実際は送ってないわけですね。

もう一度よろしいですか。実際にはされてないという。

三井住友さんから覚書とかを送ってはいないですね。

送ってはいないです、はい。

乙D第5号証の2を示す

定借契約書。先ほど、乙Cのほうでごらんいただきましたけど、内容は同じですので、こちらのほうが見やすいんで、こちらでごらんいただいて。先ほどごらんいただいた中に、まさに7項の真ん中のところに、まず前各項にかかわらず、大洋とTMKの間で保証金の返還について、別途合意が成立した

場合、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。その後、これは大洋のコメントで本項が質権を除く目的であれば、第5項に「甲の事前の」、甲というのは大洋ですけども、「の事前の書面による承諾なくして」の文言を入れることで、7項は設ける必要がないと考えます。こういう大洋の意見がありますね。その後に、また保証金の返還につき、別途、覚書が存在しない現状で本項を規定するより、覚書作成時にその都度、7項の趣旨の文言を設けるほうが合理的と考えます。こういうふうに書かれていますよね。

はい。

ですから、別途覚書が存在しない現状と書いてきてるところを見れば、別途覚書が存在してないんだと、まだ。だから、こういうことを規定する必要はないんだと、こういうふうに言ってるわけですから、もし覚書があるんだら、こういう覚書がありますよと、何で書いてそうしないですか。

私の理解としましては、覚書をちょっとこれが7月ですね、6月1日に、もう既に三菱地所さんと大和証券さんに提示しておりましたので、それが原告のほうに行ってるかどうかまでは、ちょっと確認できてなかったんだと思いますが、これを見る限り、原告が覚書が存在していることを明らかに認識しているというふうに思いましたので、覚書が届いて、それを確認するときに入れていきましょうというふうに言われたんで、そうであれば、そのときに入れていきましょうというふうに考えたということです。

先ほども、そうおっしゃったけれども、この文章を読めば覚書が存在しない現状と書いてあるわけだから、覚書が存在してないと思ってた、こういうふうに考えるべきでしょう、常識的に。

ただ、その後、覚書作成時にというふうに記載がありますので、この後覚書を作成していこうというお話かというふうに理解しております。

た。

今のお話だと、そういうふうに覚書が作ってあるわけでしょう、案は。

そうですね、ドラフトは作って送付しておりました。

だったら、いや、覚書の案はこうありますよと、そういうことは考えなかったんですか。

我々としましては、三菱地所さんと大和証券さんがそのあたり説明してやっていくというふうに合意した後でもありましたので、そのあたりのことは地所さんと大和証券さんできっちりやられているものと認識してました。

その後のコメントはこれ、三井住友さんのコメントですよ。

はい。

被告地所の準備書面1を示す

14ページから15ページにかけてですが、これは三菱地所さんの書面ですから、ごらんになってるかどうか分かりませんが、三菱地所さんの主張としては、一番下の14ページのエというところに原告はこのような提案書、これも提案書なんですけれども、文言に係る独自の解釈に基づいた主張を繰り返すのみであり、また相互の担保の提供についても拒絶するばかりで、合理的な個別の条件についての交渉を行う姿勢を示さなかったと、こういうふうに言ってるんですけれども、あなたのほうは三菱地所からは大洋が先ほどのいろいろな条件については了解してるというふうに聞いてたということですか。

当初、その4月、5月ぐらいの時点では一部受け入れについて、御意見があるようなことも伺いしてたんですが、その後についてはおおむね了解いただいたという御報告もいただいていたと思います。

ただ、三菱地所の主張は個別の条件についての交渉を行う姿勢を示すことはなかったと。で、原告が不誠実な態度で終始するんだと、こういう主張をし

てるんですけど。条件について、拒否をしてるというふうには聞いてないの。了解してると聞いてるということですか。

恐らく7月ぐらいにそのように伺ったと思います。

被告銀行復代理人（松崎）

乙C第3号証を示す

地主様への依頼事項を示します。こちらの資料には、ノンリコースローン提案書に記載されているような、原告の追加出資義務ですとか、そういったことについては記載されていないというお話でしたね。

はい。

それはなぜなんですか。

それはこちらについては、題名にもありますが、地主様への依頼事項になりますので、原告の地主様としての立場に立って、地主様に関する事項しか記載しておりませんので、スポンサーとしての原告に関する事項については、こちらには記載されていないということになります。

見ていただいたメールの中でも、大洋イコールスポンサーとは限らないというところは、まあ地主としての立場もあるんだというお話でしたね。

はい。

常にそういった原告には二つの立場があるんだということを意識して議論は進められていたということですね。

そういうことだと思います。

原告代理人（榎本）

二つの立場があると言ったって、その立場は大洋のわけだから、当然両方の立場を説明しなきゃ説明にならないじゃないですか。

提案書には当然、双方の立場に関する事項はおおむね記載されていると思いますので、そちらを見ていただくんですが、定借の覚書につい

ては地主としての原告が押捺される書類になりますので、地主の立場について抜き出した書面を作ってほしいと、そういう依頼を受けて、大和証券さんが作って、我々は確認したということになります。ちょっとここに書いてある地主への依頼事項に書いてあることは、ローン提案書にも書いてあることでしょう。

はい。

そっちだけを抜き出して、もう一つの追加出資とか、いろいろ負担かけるほうについては抜き出さないということですか。

というよりも、地主に関する物を抜き出した資料を作ったと、そういうことだと思います。

それだけ作ったということですか。

はい。特段スポンサーの立場を除いたということではないと思います。

乙C第4号証を示す

先ほど乙C第4号証を示して、下線部分にこういうことが書かれていますと答えられてますけど、これは大洋には送られてないメールですよね。

はい、取りまとめをしている大和証券さんのほうにお送りしてると思っています。

大洋には送られてませんね。

はい。

以上