

副

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

答 弁 書

平成25年8月16日

大阪地方裁判所第9民事部合議1係 御中

〒100-6310 東京都千代田区丸の内二丁目4番1号  
丸の内ビルディング10階  
岩田合同法律事務所(送達場所)  
電 話 03-3214-6225  
FAX 03-3214-6209

被告三菱地所株式会社訴訟代理人

弁護士

若林茂



同

浦中裕



同

坂本倫



同(連絡担当)

柏木健



同

工藤良



同（連絡担当）

別府文



## 目 次

第1 請求の趣旨に対する答弁 .....	5
第2 求釈明の申立 .....	5
1 債務不履行責任について .....	5
(1) 債務不履行責任の根拠について .....	5
(2) 本件建物建築による損害拡大の結果回避義務について .....	5
2 不法行為責任について .....	6
第3 請求の原因に対する認否 .....	6
1 請求の原因の第1「はじめに」について .....	6
2 請求の原因の第2「当事者等」について .....	8
3 請求の原因第3「本件の経緯」について .....	9
4 請求の原因の第4「本件事業の概要」について .....	16
5 請求の原因の第5「被告三菱地所の債務不履行責任」について .....	20
6 請求の原因の第6「被告三菱地所、被告三井住友銀行及び被告大和証券の共同不法行為」について .....	26
7 請求の原因の第7「被告三菱地所、被告東銀リース、被告見上及び被告野中による共同不法行為」について .....	26
8 請求の原因の第8「被告見上及び被告野中の取締役、監査役の責任並びに東銀リースの使用者責任」について .....	30
9 請求の原因の第9「被告三菱地所及び被告三菱地所設計による共同不法行為」について .....	30
10 請求の原因の第10「損害」について .....	31
11 請求の原因の第11「まとめ」について .....	31

第4 被告三菱地所の主張 .....	31
1 はじめに .....	31
2 請求権の時効消滅 .....	34
(1) 債務不履行に基づく請求について .....	34
(2) 不法行為に基づく請求について .....	35
3 原告の主張に対する反論 .....	37
(1) 本件事業の性格 .....	37
(2) 原告の本件事業に対する非協力的な姿勢 .....	46
(3) 被告三菱地所に債務不履行責任はないこと .....	52
(4) 訴状「請求原因」第6記載の共同不法行為が認められないこと .....	58
(5) 請求原因第7記載の共同不法行為が認められないこと .....	59
(6) 訴状「請求原因」第9記載の共同不法行為が認められないこと .....	63
4 結論 .....	64

## 第1 請求の趣旨に対する答弁

- 1 原告の被告三菱地所株式会社に対する請求をいずれも棄却する
  - 2 訴訟費用は原告の負担とする
- との判決を求める。

## 第2 求釈明の申立

### 1 債務不履行責任について

#### (1) 債務不履行責任の根拠について

原告は、被告三菱地所株式会社（以下「被告三菱地所」という。）が、融資交渉・融資調達義務違反、善管注意義務違反、訴状別紙物件目録2（別紙1）記載の建物（以下「本件建物」という。）建築による損害拡大の結果回避義務違反、訴状別紙物件目録1（別紙1）記載の土地（以下「本件土地」という。）占有による損害拡大の結果回避義務違反、及び報告義務・誠実協議義務違反等に基づく債務不履行責任を負う旨を主張している（訴状「請求の原因」第5[20頁以下]）。しかし、後記第4・3(3)[52頁以下]において詳細に主張するとおり、原告が上記義務の発生根拠として挙げている提案書（甲6）、基本合意書（甲7）、開発及び特定資産管理処分委託契約（甲8）の文言上、被告三菱地所が上記義務を負うべき旨を明記した規定は一切存在しない。そこで、原告が主張している上記義務につき、各義務ごとに、その発生を基礎づける甲6から甲8の規定とその文言を個別具体的に特定した上、上記義務が発生すると解すべき根拠について、裏付けとなる判例・裁判例・文献等を明示して明らかにされたい。

#### (2) 本件建物建築による損害拡大の結果回避義務について

原告は、「本件建物の完成には疑惑がある」と主張している（訴状「請求の原因」第5・2(2)[24頁]、同第3・24[16頁]も同旨）。しかし、かかる「疑惑」の具体的な内容が明らかではないことから、これを明らかにされたい。また、原告の当該主張が、原告の主張している結果回避義務違反との関係で法的にいかなる意味を有するものか明らかではないので、その点も明らかにされたい。

## 2 不法行為責任について

原告は、資金調達の確定がないなかで被告三菱地所らが、①御堂筋共同ビル開発有限責任中間法人（中間法人法の廃止にともない、現在は一般社団法人。以下「本件中間法人」という。）及び訴外御堂筋共同ビル開発特定目的会社（以下「TMK」という）の設立を行ったこと、②平成19年8月3日及び平成19年10月4日に原告に定期借地権設定契約を締結させたこと、③本件建物の建築工事を発注したことがそれぞれ違法であると主張している（①につき訴状「請求原因」第7・1・(1)[28頁]、②につき訴状「請求原因」第7・1(2)[29頁]、③につき訴状「請求原因」第7・1(3)[29頁]）。しかし、そもそもなぜこれらの行為が違法となるのか明らかではないため、これらの行為が違法となる根拠について、裏付けとなる判例・裁判例・文献等を明示して明らかにされたい。また、上記①から③の各行為が原告のいかなる損害と因果関係があるのか、また、その因果関係が認められる具体的事実について主張がなされていないため、この点についても明らかにされたい。

## 第3 請求の原因に対する認否

### 1 請求の原因の第1「はじめに」について

同記載については、原告が訴状において縷々主張している内容を総括的に述べる「まとめ」の部分であり、認否の限りでない。

被告三菱地所の主張については後記第4以下[31頁以下]において詳述するが、本項において、原告の主張に対する反論の概略を述べる。

原告の主張は、要するに、被告三菱地所が、本件土地上に賃貸オフィスビルを開発する事業（概要は本答弁書別紙1記載のとおり。以下「本件事業」という。）を、被告三菱地所の事業として行っていたものであるところ、本件事業の破たん及びTMKの破産手続開始によって、原告が被ったなどと主張する損害について、被告三菱地所らの債務不履行又は不法行為によって生じたものである、というものである。

しかし、本件事業は、原告と被告三菱地所の共同事業としての性格を有し、被告三菱地所が被告三菱地所の事業として行ったものではなく、本件事業の継続が不可能になった原因はむしろ原告の本件事業に対する非協力的な姿勢にあったものである。また、そもそもTMKの破産手続開始申立について被告三菱地所は一切関与しておらず、それどころかそれを阻止しようとしていたのが事実なのであって（被告三菱地所もTMKの破産手続開始時において、TMKに対して、優先出資13億7700万円及び報酬等債権1億1341万500円と合計14億9041万500円もの債権を有していたにもかかわらずこれらを回収する方途を絶たれてしまったのであり、まさに、かかる事態を回避すべく、平成21年2月頃から、原告との約2年にもわたる任意交渉や、更には、その後も大阪地方裁判所に対して民事調停の申立を行い、真摯に本件の解決に努めてきた。）、原告の主張は前提から全て誤りである。

また、原告は、債務不履行又は不法行為責任を理由とする請求を行っているが、前記第2[5頁以下]において釈明を求めたとおり、義務の発生根拠及び義務の具体的な内容が訴状からは全くもって不明であり、原告においてその点の主張の補充を行わない限り主張自体失当である。さらに後記第4・2[34頁以下]で述べるとおり、請求権の殆どが時効により消滅していることからして、具体的な事実関係や損害論についての審理に立ち入るまでもなく、原告の被告三菱地所に対する請求はい

ずれも棄却されるべきである。

## 2 請求の原因の第2「当事者等」について

### (1) 同1について

同第1段落第1文及び同第2段落記載の事実は認め、その余の事実は否認ないし不知、主張は争う。

被告三菱地所又はその関係者が営業妨害などをした事実は一切ない。

### (2) 同2について

同第1文及び第2文記載の事実は認め、その余は否認する。

被告三菱地所が、本件事業につき、「絶対的な権限」を有していなかったことについては、後記第4・3(1)ウ[39頁以下]のとおりである。

TMKについては、被告三菱地所が「絶対的な権限」を有していたものではなく、また、本件事業は、原告と被告三菱地所の共同事業として実施されたものであって（甲7）、被告三菱地所の事業として行うことを約束したなどという事実はない。原告と被告三菱地所との間の基本合意書（甲7。以下「基本合意書」という。）2条1項3号のとおり、TMKは、被告三菱地所から「何ら影響をうけず、独立した法人」であることは原告も確認していることであり、被告三菱地所は、原告から承諾を得た上で、TMKから開発業務及び特定資産管理処分業務を受託した、受託者としての地位を有していたものに過ぎない（甲16）。

### (3) 同3乃至9について

認める。

### (4) 同10について

同記載の事実のうち、「鹿島建設は、建設事業（中略）同建物の商事留置権を主張し」の部分は認め、その余は知らないし争う。

### 3 請求の原因第3「本件の経緯」について

#### (1) 同1について

不知。

#### (2) 同2について

平成18年10月ころ、被告株式会社三井住友銀行（以下「被告三井住友銀行」という。）天満橋支店の担当者を通じて同行本店不動産ファイナンス部より原告が被告三菱地所を紹介され、被告三菱地所から本件事業に関する提案を行ったこと、被告三菱地所が原告に対し、同様の事例として大崎フロントタワーの開発案件を紹介し、甲5の資料を交付したことは認める。

#### (3) 同3について

認める。

但し、被告三菱地所と原告の間の本件事業に係る最終的な合意事項は、基本合意書（甲7）に定められたとおりである。

また、被告三菱地所と原告との間の本件事業に係る合意事項については、甲6における被告三菱地所の提案を受けて、被告三菱地所と、後記第4・3(2)イ[46頁]のとおり不動産取引のプロとして専門知識を有する原告とが対等の立場での交渉を行った結果、基本合意書（甲7）の内容のとおり合意されたのであって、甲6の内容を被告三菱地所が約束したなどという事実はない。

#### (4) 同 4について

同記載の事実は、被告三菱地所がTMKに対する優先出資の51%を保有することを前提として本件事業の提案を行い、原告がそれに応じたとの限度で認め、その余は否認ないし不知、主張は争う。

なお、原告は後記第4・3(2)イ[46頁]のとおり、不動産取引のプロであって、また、本件取引にあたっては訴外東急不動産株式会社（以下「訴外東急不動産」という。）との提携と被告三菱地所と提携して本件事業を行うこととを比較検討の上で被告三菱地所と本件事業を共同で行うことを選択したのであり、本件事業の条件の決定にあたって一方的に弱い立場に置かれていた事実はない。

#### (5) 同 5について

同記載の事実のうち、「原告は、被告三菱地所との協議を経て（中略）オフィス賃貸事業を行うこと」の部分は認め、その余は否認する。

被告三菱地所は、TMKとの間の開発及び特定資産管理処分委託契約（甲16。以下「本件特管委託契約」という。）1条各号に限定的に列挙された、建物の開発、特定資産の管理及び処分に関する業務を受託することが予定されていたに過ぎず、「全ての業務」を行うことが合意されていたなどという事実はない。

#### (6) 同 6について

同記載の事実のうち、被告三井住友銀行が、被告三菱地所に対し、平成19年4月27日、ノンリコースローン提案書（甲8）を同日付のメールにて送信したこと、被告三菱地所が、原告に同メールを転送したこと、甲8には担保権設定等に関する記載がされていたことは認め、その余の事実は否認ないし不知、主張は争う。

被告三菱地所と原告との間の基本合意書（甲7）には、金融機関からの借入

等の資金調達については、被告三菱地所と原告との合意の上詳細を決定する旨が明記されており（甲7・2条1項2号）、かつ被告三菱地所が、原告又はTMKから資金調達を受託したというような事実も一切なく（甲16参照）したがつて被告三菱地所が、原告に対し、低金利での資金調達を行うことを約束したというような事実はない。

さらに原告と被告三菱地所との間で、「借地権設定及び優先出資だけを行う」（波線は被告三菱地所代理人による）などという合意は存在しなかった。

また、金融機関が56億5000万円もの貸付を行うのに相応の担保の提供を求めるのは当然であって、被告三井住友銀行の提案した担保条件は一般的なものであった。

(7) 同7について

認める。

(8) 同8について

同記載の事実のうち、「平成19年7月6日（中略）原告に課すものであり」と「原告は（中略）これを拒否した。」の部分は認め、その余は否認する。

被告三井住友銀行からの提案内容（甲9）は、被告三菱地所と原告との間の基本合意書（甲7）に反するものではない。

(9) 同9について

同記載の事実のうち、「平成19年7月18日（中略）この草案について意見を求めた。」の部分は認め、その余は否認ないし不知。

(10) 同10について

同記載の事実のうち、第1文記載の事実は認め、その余は不知。

(11) 同 11について

同記載の事実のうち、第1段落第1文及び第2段落記載の事実は認め、その余は不知。

(12) 同 12について

同第1段落記載の事実は、認める。

同第2段落記載の事実のうち、原告に対し、甲12及び甲13が送付されたことは認め、その余は否認する。甲13はTMKの有する保証金返還請求権、本件土地の借地権及び本件建物への担保設定を定めるのみであり、原告による担保供与を定める内容を含まない。

同第3段落記載の事実のうち、「被告三菱地所を宛先（中略）メールを送信した。」の部分は認め、その余は不知。

同第4段落記載の事実は否認する。原告の主張は、何ら客観的裏付けのない憶測に過ぎない。

(13) 同 13について

認める。

(14) 同 14について

同第1段落記載の事実は、認める。

同第2段落記載の事実のうち、「被告三菱地所に対し（中略）条件を提案した。」の部分は認め、その余は否認ないし不知。

被告三菱地所が原告による融資提案を拒絶した理由は、TMKが予定していた特定目的借入<sup>1</sup>の相手方は資産の流動化に関する法律（以下「資産流動化法」

---

<sup>1</sup> 平成23年の資産の流動化に関する法律の改正により「特定借入れ」と用語の変更がなされて

という。) 上適格機関投資家に限定されていること(同法210条、同法施行規則93条)、特定目的会社の導管性要件<sup>2</sup>(租税特別措置法67条の14第1項2号ト、同法施行令39条の32の2第8項)を満たすには租税特別措置法に定める機関投資家が貸付を行う必要があることによるものであり、原告からの融資提案は本件事業の前提を満たすものではなかったことによる。

なお、被告三菱地所は、原告に対し、資金調達を「確実に実現する」等の約束を一切しておらず、したがって被告三菱地所が行ってもいない約束についての原告の信頼など生じ得ない。

(15) 同15について

認める。

(16) 同16について

同記載の事実のうち、「被告三菱地所はTMKとの間で(中略)を締結し」の部分は認め、その余は否認する。

前記(5)[10頁]のとおり、被告三菱地所は、「一切の業務」を受託していない。

(17) 同17について

同記載の事実のうち、「平成19年11月6日(中略)覚書にて変更がなされ(甲18及び19)」の部分、及び平成19年8月26日、原告が優先出資の残金を繰り上げて全額出資したことは認めるが、その余は否認する。

原告が、優先出資の残金を繰り上げて全額出資した目的・経緯は、「TMKを支援するため」などではなく、CHEN, KATO & PARTNERS, L

---

いるが、相手方が適格機関投資家に限定されていることは変わらない。

<sup>2</sup> 法人税法上、特定目的会社の配当による所得を損金扱いとして、特定目的会社が法人税の課税を実質的に受けないようにするための要件。

T.D.（以下「訴外チェン社」という。）との関係で、訴外チェン社から増資を受けた資金を原告の手許で運用するのではなくTMKに出資した方がよい事情があるとの原告側独自の事情によるものである（乙1：お願い書）。

(18) 同18について

同記載の事実については、被告三菱地所がTMKをして本件建物の建築請負工事を発注したとの点は否認し、その余は認める。

(19) 同19について

同記載の事実に関しては、平成20年10月31日にTMKが訴外鹿島建設株式会社（以下「訴外鹿島建設」という。）に対して約10億円の工事代金内金を支払ったことは認め、その余は否認する。

(20) 同20について

同記載の事実のうち、「平成21年2月27日（中略）追加出資を求めてきた。」の部分、及び原告が、被告三菱地所の提案を拒否したことは認め、その余は否認する。

被告三菱地所が、原告に対し、「圧力」をかけたり、「一方的な負担」を求めたというような事実は一切なく、基本合意書（甲7）の締結時から、いわゆるリーマンショックによる不動産市況の変化に伴って、合意事項に反しない範囲で、本件事業を可能なものとするために、借地料の減額等の協力を提案したに過ぎない。

被告三菱地所が原告に対し、原告がTMKに対して本件土地を賃貸する定期借地権設定契約書（甲11、甲14及び甲15。以下「本件借地権契約」という。）に基づく賃料の減額を提案したのは、原告が当初よりTMKの資金調達手段として予定されていた被告三井住友銀行からのノンリコースローンの提案を拒絶

した上に、後記第4・3(2)エ[48頁以下]のとおり、いわゆるリーマンショックの影響によって金融機関からの資金調達が困難となった状況を解消して本件事業を円滑に遂行するため、本件事業にかかる費用を削減して利回りを確保するとの目的によりやむを得ず行ったものである。

#### ④ 同21乃至同28について

同記載の事実のうち、原告の認識及び「手抜き工事」「本件建物の完成にも疑義がある」「原告はやむを得ず」等原告による主観的な評価については不知。

なお、そもそもTMKの資金繋りについては、本件事業の共同事業者である被告三菱地所と原告において協議の上責任をもって決定・対応すべき問題であった（甲7・2条1項2号等）にもかかわらず、原告は、非協力的な態度に終始した（後記第4・3(2)[46頁以下]）。

また、後記第4・3(3)エ(イ)[56頁以下]のとおり、TMKは、被告三菱地所の反対にもかかわらず、被告三菱地所の関知しないところで独自の判断により破産手続開始決定を申し立てたものである。

#### ⑤ 同29について

同記載の事実のうち、民事調停が不成立となったことは認めるが、その余は否認する。

被告三菱地所は、本件事業に関連して発生した紛争を解決するため、平成23年1月31日に大阪地方裁判所に民事調停を申し立て、その中で、被告三菱地所が本件建物と本件土地を一括して買い取るなどの抜本的な解決策を提案したものの、原告が、被告三菱地所の代表取締役又は相応の役員による謝罪の先履行に固執し、また、本件建物の無償譲渡を受けること、被告三菱地所から損害賠償を受けること、訴外鹿島建設との関係については被告三菱地所が全て対処することという法律上到底認められる余地がなく、また被告三菱地所としてもお

よそ受け入れ不可能な内容の要求に固執した結果、調停は不成立となったのである（乙2：調停期日調書）。

(2) 同30について

不知。

(3) 同31について

認める。

(4) 同32について

同第1段落記載の事実は、本件建物が本件土地上に存在し続けていること、本件建物を訴外鹿島建設が占有しているとの限度で認めるが、その余は不知。

同第2段落及び第3段落記載の事実は否認し、主張は争う。

#### 4 請求の原因の第4「本事業の概要」について

(1) 同1について

同記載の事実のうち、「本事業は（中略）オフィス賃貸事業を行うこと」の部分は認め、その余は否認する。

被告三菱地所は、TMKとの間の開発及び本件特管委託契約（甲16）第1条各号に限定的に列挙された、建物の開発、特定資産の管理及び処分に関する業務を受託したに過ぎず、「全ての業務」を受託したなどという事実はない。

(2) 同2柱書について

認める。

(3) 同 2(1)について

認める。但し、TMKを用いた本件事業における被告三菱地所と原告の役割は、基本合意書（甲7）において定められていた。

(4) 同 2(2)について

否認する。

本件事業は、被告三菱地所と原告との間の共同事業として行われたものであり、「被告三菱地所自体の事業として進められた。」ことはなく、また被告三菱地所が「一切の業務を行う」とされたこともない（甲7、甲16参照）。

(5) 同 2(3)について

同記載の事実のうち、被告東銀リース株式会社（以下「被告東銀リース」という。）について、TMKから「委託を受けた（中略）事務を行う」の部分は認め、その余は否認する。

被告東銀リースへの事務委託については、原告の同意を得た上、TMKにより行われたものである。

(6) 同 2(4)について

同記載の事実のうち、原告について「本件中間法人に（中略）本件土地に定期借地権を設定した」とある部分は認め、その余は否認する。

優先出資について原告を勧誘したのは、被告大和証券株式会社（以下「被告大和証券」という。）であって、被告三菱地所ではないし、基金の拠出及び定期借地権の設定は原告と被告三菱地所の共同事業の一環として両者合意の上で行ったものである。

また、本件事業は、被告三菱地所と原告との共同事業として行われたものであり（甲7・1条）、原告は、TMKの約半分もの優先出資を取得した上（甲7・2条1項2号）、TMKの資金調達、業務委託、建築工事の発注等、本件事業に係る重要事項の決定に際しては原告の同意を得るものとされていた（甲7・2条1項2号、2条2項4号及び5号、2条3項1号）とおり、本件事業の遂行に際しては、重要事項について逐次原告の同意を取得することが不可欠であった。

(7) 同3柱書について

争う。

(8) 同3(1)について

否認する。

前記(6)[17頁以下]のとおり、本件事業に係る重要事項の決定に際しては、原告との間で協議を行うだけではなく、原告の同意を得るものとされており（甲7・2条1項2号、2条2項4号及び5号、2条3項1号）、かつ原告は、客観的な合理性が認められる場合には、同意を拒否することができるものとされていた（甲7・2条3項5号）とおり、原告の拒否権も存在した。実際に、原告は被告三井住友銀行による融資を（当該融資条件には合理性が認められたにもかかわらず）拒絶している。

(9) 同3(2)について

同第1段落記載の事実は認め、その余は否認する。

後記第4・3(1)ウ(I)c[43頁]のとおり、被告三菱地所による資金の出資・拠出構成とTMK及び御堂筋共同ビル開発有限責任中間法人（中間法人法の廃止にともない、現在は一般社団法人。以下「本件中間法人」という。）に対する支配権は関連性がないし、前記(6)[17頁以下]のとおり、基本合意書（甲7）において

て、本件事業の遂行に際しては、逐次原告の同意を取得することが不可欠である旨が定められていた。

(10) 同3(3)について

同記載の事実のうち、「TMKの設立時取締役（中略）被告野中であり」の部分、及び「本件中間法人の（中略）被告東銀リースの社員である」の部分は認め、その余は否認ないし不知。

財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則8条5項において、「関連会社」とは、「会社等及び当該会社等の子会社が、出資、人事、資金、技術、取引等の関係を通じて、子会社以外の他の会社等の財務及び営業又は事業の方針の決定に対して重要な影響を与えることができる場合における当該子会社以外の他の会社等をいう」と定義されているところ、被告三菱地所と被告東銀リースとの間には、資本関係や、役員派遣等の関係は一切なく、被告東銀リースは被告三菱地所の「関連会社」には該当しない。現に、被告三菱地所は、TMKの破産手続開始に対して明確に反対していたにもかかわらず、被告東銀リースないしは被告見上正美（以下「被告見上」という。）らは、独自の判断により、破産手続開始申立を行ったものである。被告三菱地所は、TMKに対して、優先出資13億7700万円及び報酬等に係る債権1億1341万500円と合計14億9041万500円もの債権を有していたにもかかわらずTMKの破産手続開始によりこれらを回収する方途を絶たれてしまったのであり、TMKの破産手続によって不利益を受けたのは被告三菱地所も同じであり、被告三菱地所が被告になる余地は一切ない。また、被告三菱地所が、本件事業を支配していなかったことは既述のとおりである。

(11) 同3(4)について

事実は否認し、主張は争う。

## 5 請求の原因の第5「被告三菱地所の債務不履行責任」について

### (1) 同1柱書について

争う。

### (2) 同1(1)アについて

原告が、平成18年11月29日、被告三菱地所の担当者から甲6の提案書を交付された事実、及び同提案書に原告が主張する内容が記載されている事実は認め、その余は不知。

### (3) 同1(1)イについて

同第1段落記載の事実は認める。

同第2段落記載の事実については否認する。甲6の提案書中「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。」と記載されているのは、あくまで原告が被告三菱地所と共同で事業をする際のメリットとして記載されたものに過ぎず、基本合意書上、TMKが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をすることについて、何らの具体的な合意がなされているものでもない。なお、「クレジット」の意義については、「信用」という意味であり、被告三菱地所が本件事業に参加することで、これまでの被告三菱地所の開発実績から、TMKによる本件事業の収益性への金融機関の期待が高まることによって、原告単独で事業を行う場合よりも、金融機関からのローンの金利が低くなり得るという意味でしかない。

同第3段落記載の事実について、基本合意書2条1項2号及び同条3項5号において、原告の主張する規定が存在する事実は認め、その余は否認する。原告は、基本合意書3項5号により、被告三菱地所がTMKによる本優先出資以

外の資金調達に関し、客観的に合理性が認められない主張を行った場合、基本合意書 2 条 1 項 2 号に定める合意を拒否することが可能であった。

(4) 同 1(1)ウについて

被告三菱地所が、当時、本件特管委託契約に基づき、本件事業の開発、特定資産管理処分受託者の地位にあった事実は認め、その余の事実は否認し、主張は争う。

被告三菱地所が本件事業全般を遂行する義務を負う旨の規定、並びに、被告三菱地所が本件事業に関し金融機関との間の融資交渉及び融資調達を行う義務を負う旨の規定は、本件特管委託契約及び基本合意書のいずれにおいても存在しない。

(5) 同 1(1)エについて

事実は否認し、主張は争う。

(6) 同 1(2)アについて

基本合意書 2 条 2 項 4 号及び同条 3 項 3 号において、原告の主張する規定が存在する事実は認める。

(7) 同 1(2)イについて

被告三菱地所が、平成 19 年 10 月 25 日、TMK との間で本件特管委託契約を締結した事実、並びに本件特管委託契約において、被告三菱地所が、TMK から、借地管理業務、本件建物の建設計画、本件建物開発事業計画の企画・立案及び調整にかかる業務、本件建物建設工事にかかる業務、本件建物の設計監理業務及び本件建物の賃貸管理業務を受託していた事実は認め、事業収支計算・資金調達交渉等の業務を受託したとの事実は否認する。

(8) 同 1(2)ウについて

事実は否認し、主張は争う。

本件特管委託契約は被告三菱地所とTMK間の契約であり、被告三菱地所は本件特管委託契約上、原告に対し何らの義務を負うものでもない。

(9) 同 1(3)について

事実は否認し、主張は争う。

上記(4)、(7)及び(8) [21～22 頁] で述べたとおり、被告三菱地所が、本事業に關し、本事業全般を遂行する義務を負う旨の規定並びに金融機関との間の融資交渉及び融資調達を行う義務を負う旨の規定は、本件特管委託契約及び基本合意書のいずれにおいても存在せず、本件特管委託契約上、被告三菱地所は、原告に対して何らの義務を負わない。

したがって、被告三菱地所は原告に対し、「建物建築による損害拡大の結果回避義務」といった義務を負うものではない。

(10) 同 1(4)について

事実は否認し、主張は争う。

上記(7)及び(8) [21～22 頁] で述べたとおり、本件特管委託契約上、被告三菱地所は、契約当事者ではない原告に対し、本件土地の管理業務に関する善管注意義務を負うものではなく、基本合意書上、被告三菱地所が原告に対し、本件土地の管理業務に関する善管注意義務を負う旨の規定は存在しない。

(11) 同 1(5)について

同第 1 段落記載の事実に関しては、基本合意書 7 条及び 13 条に被告の主張する規定が存在することは認める。

同第2段落に関しては争う。基本合意書7条及び13条その他基本合意書上、被告三菱地所が原告に対し、原告に事前に事実関係を報告し、方針の決定について誠実に協議を行う義務について定める規定は存在せず、被告三菱地所は原告に対しかかる義務を負うものではない。

#### (12) 同2(1)アについて

同第1段落に関しては、原告が、平成19年4月から7月にわたり原告に対し送付された、被告三井住友銀行作成にかかるノンリコースローン提案書（甲8から甲10）を拒否したこと、同年8月に原告に提示された「関係者間契約書」（甲12）及び「定期借地権設定契約書にかかる覚書」（甲13）について、それぞれ締結しなかったこと、並びに、これにより被告三井住友銀行によるノンリコースローンが実行されなかつたことは認め、その余は知らないし否認する。

同第2段落に関しては、原告又は原告の関係会社による63億円の融資提案があった事実、被告三菱地所が当該提案を拒否した事実及び被告三菱地所が金融機関のTMKに対する融資その他の資金調達を行わなかつた事実は認め、その余は不知。被告三菱地所が原告の融資提案を拒絶した理由は、上記3(4)[12頁]のとおり原告の提案が本件事業の前提を満たさないものであったことによる。

#### (13) 同2(1)イについて

いずれも否認する。被告三菱地所が本件事業の資金調達を実現すべき義務を負担していないことは、上記(4)及び(5)[21頁]で述べたとおりであるし、本件土地の賃料や本件建物の建築工事代金の不払いは、上記3(20)[14頁]のとおり、本件事業を円滑に遂行するために被告三菱地所から行われた賃料減額の提案や原告と被告三菱地所の出資比率に応じた追加出資の提案を拒絶し、本件借地権契約が執行認諾文言付の公正証書となっていたことを奇貨としてTMKの預金債権を差押えるなど、専ら原告の行為によってTMKの財務状況が悪化したこと

により引き起こされたものであり、被告三菱地所が故意に当該不払いを生じさせたものではない。

(14) 同 2(2)について

同第1段落に関しては、本件事業に関する具体的な資金の確保ができていない時点でTMKと訴外鹿島建設との間で本件建物の建築工事にかかる本件工事請負契約を締結したこと、本件建物は平成22年1月15日に竣工、引渡しがなされる予定であったこと、外壁の一部の仕様が耐火構造認定の条件と異なっていることが判明し、最終的に平成22年6月30日に本件建物の自主検査が終了したことは認め、その余は知らないし否認する。念のため指摘すると、平成22年6月30日に終了した検査は被告三菱地所、被告株式会社三菱地所設計（以下「被告三菱地所設計」という。）、訴外鹿島建設によって行われた自主検査であり、建築基準法上の完了検査ではない。

同第2段落に関しては、本件工事の請負残代金約39億8160万円が履行遅滞に陥り、本件事業が破たんした事実は認め、その余はいずれも否認する。

本件工事請負契約の締結にあたっては、被告三菱地所は、原告との間で工事費などについて十分に協議を行って原告の了解を得ていたのであり、被告三菱地所が本件建物の建築工事発注を強行したという事実はない。

(15) 同 2(3)アについて

認める。

(16) 同 2(3)イについて

第1段落については認め、第2段落については否認ないし争う。

後記第4・3(2)才[49頁以下]のとおり、原告による本件借地権契約の解除はTMKの帰責性がないため解除原因を欠くか、又は権利濫用として無効となるべ

きものである。

(17) 同 2(3)ウについて

平成 22 年 6 月 10 日以降においても、本件建物が撤去されておらず、また本件土地に関し、本件定期借地権設定登記の抹消がなされていない事実は認め、その余の事実は否認し、主張は争う。

上記(9)及び(11)[22~23 頁]で述べたとおり、被告三菱地所は原告に対し、「建物建築による損害拡大の結果回避義務」といった義務を負うものではなく、また後記第 4・3(2)オ[49 頁]のとおり、原告による本件借地権契約の解除は TMK の帰責性がないため解除原因を欠くか、又は権利濫用として無効となるべきものである。

(18) 同 2(4)アについて

被告三菱地所が、平成 23 年 1 月 31 日、原告及び訴外鹿島建設を相手方として、TMK を巡る法律関係を円滑に調整することを申立の趣旨として大阪地方裁判所に民事調停の申立をした事実、及び同年 4 月 20 日に TMK が破産手続開始決定を受けた事実は認め、その余はいずれも否認する。

後記第 4・3(3)エ(イ)[56 頁以下]のとおり、TMK は、被告三菱地所の反対にもかかわらず、被告三菱地所の関知しないところで破産手続開始を申し立てたものである。

(19) 同 2(4)イについて

TMK の破産手続開始決定により、TMK が任意に本件建物を撤去して本件土地を明渡すことが不可能になった事実は認め、その余の事実は否認し、主張については争う。

上記(10)[22 頁]で述べたとおり、基本合意書 7 条及び 13 条その他基本合意書

上、被告三菱地所が原告に対し、事前に事実関係を報告し、方針の決定について誠実に協議を行う義務について定める規定は存在せず、被告三菱地所は原告に対しかかる義務を負うものではない。

(20) 同 3 について

事実は否認し、主張は争う。

6 請求の原因の第 6 「被告三菱地所、被告三井住友銀行及び被告大和証券の共同不法行為」について

(1) 同 1 について

同第 1 段落に関しては、被告三菱地所が、被告三井住友銀行から本件土地の開発に関する紹介を受けたこと、甲 5 及び甲 6 を原告に交付したこと、原告と被告三菱地所が、平成 19 年 3 月 23 日、同年 4 月 2 日付の基本合意書を締結した事実は認め、その余はいずれも知らないし否認する。

同第 2 段落に関しては、甲 8 から甲 10、甲 12、甲 13 が原告に対し送付された事実は認め、その余は否認する。詳細は請求の原因の第 3 「本件の経緯」 6 項から 12 項 [10~12 頁] に関し認否したとおりである。

(2) 同 2 について

事実は知らないし否認し、主張は争う。

7 請求の原因の第 7 「被告三菱地所、被告東銀リース、被告見上及び被告野中による共同不法行為」について

(1) 同 1(1)について

同第1段落第1文に関しては、基本合意書に基づき、平成19年5月18日に本件中間法人及びTMKが設立された事実は認め、第2文に関し、事実は否認し、主張については争う。原告は本件中間法人及びTMKの設立が違法である旨主張するが、その根拠は不明であると言わざるを得ない。

同第2段落に関しては、本件中間法人及びTMKの設立当時、被告三井住友銀行からの融資が決定していなかった事実は認め、その余は知らないし否認する。

同第3段落に関しては、被告東銀リース、被告見上及び被告野中克紀（以下「被告野中」という。）が本件中間法人及びTMKの設立を行った事実は認め、その余の事実は否認し、主張については争う。本件中間法人及びTMKの設立は本件事業を行う前提として行われたものであり、原告も当然了解していたことである。なお、被告三菱地所は本件中間法人に対する基金を拠出したという点（それは原告も同様である。）を除いて本件中間法人及びTMKの設立事務に関与した事実はない。

## (2) 同1(2)について

同第1段落に関しては、原告とTMKとが、平成19年8月3日に第1回目の定期借地権設定契約を締結し、同年10月4日に第2回目の定期借地権設定契約を締結した事実の限りで認める。

同第2段落に関しては、事実については否認し、主張については争う。原告は、被告三菱地所らが原告に二度に亘る定期借地権設定契約を締結させたことが違法である旨主張するが、原告は不動産業者として独自の判断のもと、TMKとの間の定期借地権設定契約を締結したものであり、その根拠は不明であると言わざるを得ない。

同第3段落に関しては、事実については否認し、主張については争う。

### (3) 同 1(3)について

同第 1 段落に関しては、本件事業の資金調達が決定されていない時点で TMK が訴外鹿島建設との間で本件工事請負契約を締結したという限りで認める。

同第 2 段落に関しては、事実については否認し、主張については争う。原告は、被告三菱地所らが、資金調達が決定していないにもかかわらず、本件建物の建築工事を発注することが違法である旨主張するが、その根拠は不明であると言わざるを得ない。

同第 3 段落に関しては、別件（大崎フロントタワーの開発案件。甲 5）においては建物の着工前に借入先が確定していたこと、保証金が定期借地権設定契約時に支払われていたことは認め、その余は否認する。この別件はそもそも銀行が被告三菱地所に対して参画を打診したものであるため借入先ありきの案件であったが、そうでない案件も当然に存在する。

同第 4 段落及び第 5 段落については、いずれも争う。

### (4) 同 2 について

同第 1 段落に関しては、被告三菱地所に関する限りで否認し、その余は不知。被告三菱地所は、資産流動化法上、事業報告書を提出する義務を負わない。

同第 2 段落に関しては、被告三菱地所に関する限りで否認し、その余は不知。

同第 3 段落に関しては不知。

同第 4 段落に関しては、甲 27 の 2 において TMK の当期末処理損失が約 5 億円と記載されていること、甲 28 において TMK の当期末処理損失が約 61 億円と記載されていることは認め、その余は不知。

同第 5 段落に関しては、被告三菱地所に関する限り、事実については否認し、主張については争う。上記で述べたとおり、被告三菱地所は、資産の流動化に関する法律上、事業報告書を提出する義務を負わない。

## (5) 同 3について

同第1段落に関しては、TMKの破産手続開始申立がなされたことは認めるが、正確な日付は平成23年4月20日であると想料する。また、その余の事実は否認する。後記第4・3(3)エ(イ) [56頁以下] のとおり、TMKは、被告三菱地所の反対にもかかわらず、被告三菱地所の関知しないところで破産手続開始を申し立てたものである。

同第2段落に関しては、本件借地権契約書（甲14）5条2項において、借地借家法11条の適用が排除されていること、被告三菱地所が、原告に対し、本件土地の賃料の減額及び追加出資を要請した事実は認め、その余はいずれも否認する。被告三菱地所が本件事業の資金調達を実現すべき義務を負担していないことは、上記5(4)及び5(5) [21頁] で述べたとおりである。

同第3段落に関しては、被告三菱地所が、平成23年1月31日に、原告と訴外鹿島建設を相手方として、TMKを巡る法律関係を円満に調整することを申立の趣旨として、大阪地方裁判所に民事調停の申立を行った事実は認め、その余は知らないし否認する。

同第4段落に関しては、平成23年4月20日にTMKの破産手続開始申立がなされた事実は認め、その余は知らないし否認する。先に述べたとおり、TMKは、被告三菱地所の反対にもかかわらず、被告三菱地所の関知しないところで破産手続開始を申し立てたものであり、被告三菱地所は当該申立に一切関与していない。

同第5段落に関しては、TMKの破産手続開始申立当時、TMKの主要な債権者が原告、被告三菱地所、訴外鹿島建設の3社であったことは認め、その余は否認する。先に述べたとおり、TMKの破産手続開始の申立は被告三菱地所の関知しないところで行われたものであり、被告三菱地所は本件事業の資金調達を実現すべき義務を負担していない。

同第6段落に関しては、事実については否認し、主張については争う。

8 請求の原因の第8「被告見上及び被告野中の取締役、監査役の責任並びに東銀リースの使用者責任」について

被告三菱地所において、認否の限りでない。

9 請求の原因の第9「被告三菱地所及び被告三菱地所設計による共同不法行為」について

(1) 同1について

同第1段落に関しては、認める。

同第2段落に関しては、本件建物工事に関し、日本建築センターに竣工検査が申請されたのは平成21年12月18日であるが(12月24日は完了検査が実施された日付である)、日本建築センターに竣工検査が申請され、平成22年1月5日に同センターから検査済証が交付された事実は認め、その余は知らないし否認する。被告三菱地所は、平成21年12月24日の時点で本件建物のK0パネルに瑕疵があることを認識していなかった。

同第3段落に関しては、認める。

同第4段落に関しては、甲24の1及び甲24の2に記載された様で、訴外鹿島建設が国土交通省に対し、本件建物でも使用されているK0パネルの瑕疵を報告していた事実は認め、その余はいずれも知らないし否認する。

(2) 同2について

被告三菱地所に関する限り、同記載の事実についてはいずれも否認し、主張についてはいずれも争う。

## 10 請求の原因の第10「損害」について

被告三菱地所が債務不履行及び不法行為に該当する行為を行った事実はなく、原告が被告三菱地所の債務不履行及び不法行為に基づき損害を被ったとの主張並びに損害の額の主張については、いずれも争う。

なお付言するに、原告は、同7(3)において、被告三菱地所の駒田法務室長（当時）から原告に対し「保証金20億円は別途全額を支払う」との約束があった旨主張しているが、このような約束は一切ない。

## 11 請求の原因の第11「まとめ」について

同第1段落記載の事実についてはいずれも否認し、主張についてはいずれも争う。被告三菱地所には、原告の主張するような意図は一切なく、被告三菱地所が債務不履行及び不法行為に該当する行為を行った事実がないことはすでに述べたとおりである。

同第2段落記載の被告三菱地所に対する主張については、いずれも争う。

## 第4 被告三菱地所の主張

### 1 はじめに

本件は、平成19年3月ころより原告と被告三菱地所とが共同事業として進めていた本事業において、その所要資金はTMKによる優先出資証券の発行、金融機関からの借入によって賄うこととされ、優先出資額合計27億円（原告引受額13億2300万円、被告三菱地所引受額13億7700万円）以外の所要資金はTMKが金融機関から借り入れて調達する予定であったが、被告三井住友銀行から示されたノンリコースローンの貸付条件について原告が拒絶したことから、TMKに

によるノンリコースローンの調達が完了の状況にあったところ、平成 20 年 9 月 15 日のリーマンブラザーズの破たんを契機とする経済環境の激変により、本件事業の当初に前提としていた事業計画が想定どおりとならない状況となったことに端を発する紛争である。

具体的には、本件建物による見込み賃料収入の低減が予想され、建物を担保とした金融機関からの資金調達が困難となる一方で、本件借地権契約上の賃料は従前どおりであったことから、TMK の収益見込みも立たず、金融機関からのノンリコースローンの調達の目途も立たなくなり、また、TMK には収益がないことから本件事業を遂行する資金がいずれ枯渇するという状況になった。

そのため、被告三菱地所は、平成 21 年 2 月ころから、原告との間で TMK の資金調達方法を含めた本件事業に関する問題の解決に向けて協議を進めようとしてきたが、原告は、被告三菱地所からの提案を悉く拒絶するなどして協議を進めようとせず、TMK を資金不足に陥らせ、TMK が本件借地権契約に基づく原告に対する 20 億円の保証金の支払い及び賃料の支払い（平成 22 年 2 月分までの賃料合計約 4 億 5117 万円は TMK から原告に支払済み）を遅滞せざるを得ない状況に追い込むや、平成 22 年 2 月 9 日に、本件事業の遂行に必要な費用の支払原資に充てられるべき TMK の保有していた約 9 億 4409 万 1584 円の預金債権を差し押さえ、さらには、同年 6 月 9 日付で、このような自らの責任を顧みず、TMK の保証金及び賃料の不払いを理由に一方的に本件借地権契約の解除を主張し、本件建物取去及び本件土地明渡しを求め、さらに加えて、TMK に対し 36 億 7771 万 5757 円（上記預金との相殺後は 27 億 3442 万 9523 円）にも上る損害賠償請求を主張するなど極めて強硬な手段をとるに至った。

原告が被告三菱地所に対しても法外な損害賠償の主張をするなどして協議に応じる姿勢を示さず、TMK の訴外鹿島建設に対する本件建物の請負代金約 40 億円を含めた債務の支払いの目途が付かず、本件事業の継続に向けての問題解決の見込みが全く立たない状況の中、被告三菱地所は、平成 23 年 1 月 31 日に、本件事

業の継続のための協議の場を求め大阪地方裁判所に民事調停を申し立てた。

同年4月20日にTMKが独断で破産手続開始の申立をするということもあった中、同年3月14日から1年以上に亘り8回の期日が開催された民事調停手続きの場においても、被告三菱地所が本件建物と本件土地を一括で買い取るなどの具体的な提案を示して問題の解決を求めたのに対し、原告は被告三菱地所が謝罪することに固執し、最終段階の第6回期日において初めて原告が出した具体的な提案内容も、①本件建物の無償譲渡を受けること、②被告三菱地所から損害賠償を受けること、③訴外鹿島建設との関係については被告三菱地所が全て対処することという被告三菱地所としておよそ受け入れ不可能な内容であったことにより、同民事調停は平成24年5月29日に不成立となり、結局、本事業の遂行も不可能となつたものである。この民事調停の経緯については、調停委員会において、まさに本件訴訟のように事後の紛争の中で不要な争いが生じないようにするために、調停期日調書にその概略がまとめられている（乙2：調停期日調書）。

かかる調停の経緯だけを見ても明らかなどおり、本事業の継続が不可能になり本事業に至ったのは、原告と被告三菱地所との間で何度も亘り協議する機会があったにもかかわらず、原告において、一方的に不合理な主張に固執し、本事業のために協力し合理的な協議をしようという常識的な姿勢を全くとることがなかつたことによるものである。このように、原告が不合理な主張に固執し、およそ常識的な行動をとるものでないことは、被告三菱地所のみならず、被告三井住友銀行ら6名もの多数の被告を巻き込んで本件訴訟を提起しているという事態が物語っているといるべきである。

本件訴訟において、原告は、牽強付会にも、被告三菱地所の基本合意書（甲7）上の債務不履行や善管注意義務違反（訴状「請求の原因」第5[20頁]）、あるいは被告三菱地所、被告三井住友銀行及び被告大和証券の共同不法行為（訴状「請求の原因」第6[26頁]）、被告三菱地所、被告東銀リース、被告見上及び被告野中の共同不法行為（訴状「請求の原因」第7[28頁]）、被告三菱地所及び被告三菱地所

設計による共同不法行為（訴状「請求の原因」第9[34頁]）により損害を被った（訴状「請求の原因」第10[35頁]）と主張して、被告三菱地所に対して当該損害の賠償を求めているのであって、その請求にはおよそ理由がない。

この点、まず、原告の主張する損害賠償請求権はその殆どが時効により消滅していることから、被告三菱地所は当該消滅時効を援用し（下記2[34頁以下]）、その上で、時効消滅していない損害賠償請求権の主張に対する反論として、また、時効により消滅している請求権に対しても念のため、原告の主張に対する反論を行う（下記3[37頁以下]）。

具体的には、原告の主張は、要するに、被告三菱地所が本件事業を被告三菱地所の事業として行ったものであると主張して、本件事業が破たんしたことによつて原告が被った損害を賠償することを請求するものと推測されるところ、かかる主張は本件事業の性格を無視し、また、原告自らの責任を被告三菱地所に転嫁する不当なものであることから、この点について、本件事業は原告と被告三菱地所の共同事業としての性格を有し、被告三菱地所が被告三菱地所の事業として行ったものではないことを述べた上で（下記3(1)[37～46頁]）、本件事業の破たんはむしろ原告の本件事業に対する非協力的な姿勢にあったことを明らかにするとともに（下記3(2)[46～52頁以下]）、原告の債務不履行責任や共同不法行為の主張にはいずれも理由のないことを述べる（下記3(3)ないし(6)[52～64頁]）。

## 2 請求権の時効消滅

### (1) 債務不履行に基づく請求について

原告は、被告三菱地所が、基本合意書（甲7）及び開発及び特定資産管理処分委託契約（甲16）に基づく、①金融機関との間の融資交渉・融資調達義務、②建物建築による損害拡大の結果回避義務、③本件土地占有による損害拡大の結果回避義務違反、及び④報告義務・誠実協議義務違反という債務不履行があ

るとして、被告三菱地所に対して損害賠償請求を行っている（訴状「請求の原因」第6[26頁]）。

原告のかかる請求はいずれも、そもそも原告が主張するような債務が存在しないなど理由のないものであることは、後記③のとおりであるが、それを指いて、原告の主張する請求権のうち上記①及び②については消滅時効が成立する。

すなわち、会社の行為は商行為と推定されるところ（最判平成20年2月22日・民集62巻2号576頁）、基本合意書（甲7）及び本件特管委託契約（甲16）の債務不履行に基づく損害賠償請求権は、商事債権であるため、5年間の消滅時効にかかり（商法522条）、時効起算点は権利を行使することができるときである（民法166条1項）。

そして、債務不履行に基づく損害賠償請求権の消滅時効は、本来の債務の履行を請求しうるときからその進行を開始する（最判平成10年4月24日・判時1661号66頁）ところ、原告は、被告三菱地所に対し、上記①の義務違反については、遅くとも開発及び特定資産管理処分委託契約（甲16）が締結された平成19年10月25日には請求することができたはずであり、また上記②の義務違反については、遅くともTMKが訴外鹿島建設に対し本件建物の建設工事を発注し着工された平成20年7月14日には請求することができたはずであるから、上記①及び②の債務不履行に基づく損害賠償請求権については、時効期間が経過している。

よって、被告三菱地所は、本答弁書をもって、上記①及び②の債務不履行に基づく損害賠償請求権について、消滅時効（商法522条）を援用するものである。

## （2）不法行為に基づく請求について

また、原告は、被告三菱地所に対し、①基本合意書の締結行為、②本件中間法人及びTMKの設立行為、③定期借地権設定契約の締結行為、④本件建物の

発注行為、⑤仮決算報告書による報告行為、⑥TMKの破産手続開始申立、⑦検査済証取得行為等につき、共同不法行為に基づく損害賠償請求を行っている（訴状「請求の原因」第6から第9[26~35頁]）。

原告のかかる請求についてもいずれも理由のないものであることは、後記3[37頁以下]のとおりであるが、それを措いて、原告の主張する請求権のうち上記①から⑤及び⑦については消滅時効が成立している。

すなわち、不法行為による損害賠償の請求権は、被害者が、損害及び加害者を知った時から3年間行使しないときは、時効によって消滅する（民法724条）ところ、上記①から⑤及び⑦については、いずれも原告が不法行為の成立を主張する行為から3年を経過しており、かつ行為が行われた時点で、原告が被告三菱地所に対し損害の発生を主張して不法行為に基づく損害賠償請求を行うことは可能であったにもかかわらず、かかる請求が行われないまま時効期間が経過したものである。

よって、被告三菱地所は、本答弁書をもって、上記①から⑤及び⑦の不法行為に基づく損害賠償請求権について、消滅時効（民法724条）を援用するものである。

このように原告の請求の殆どは消滅時効が完成しており、この点だけを捉えても、原告の請求に理由がなく、本件訴訟の提起が濫訴と評価されるべきものであることが端的に表れている。なお、上記の債務不履行の主張については、そもそも原告主張の債務は存在せず、法的根拠がないことは明らかであって、仮に原告の主張を前提としても不法行為を請求原因とするのがせいぜいであるところ（当然のことながら、被告三菱地所は不法行為責任を負うべき理由もない。）、③の本件土地占有による損害拡大の結果回避義務違反の請求は不法行為に基づく請求では3年の消滅時効が成立するなどの理由から、訴訟のために債務不履行の構成をとっているに過ぎないものであって、そのような主張が失当であることは明白である。

したがって、被告三菱地所としては、原告の請求を速やかに棄却されるよう強く求めるものであり、また、原告の主張に対して逐一反論する必要性を本来認めないが、原告の請求が事実的にも全く根拠がないものであることを明らかにするため、時効消滅していない一部の請求権のほか、時効消滅している請求権に対しても念のため、以下に反論を行う。

### 3 原告の主張に対する反論

#### (1) 本件事業の性格

##### ア はじめに

原告は、本件事業は被告三菱地所の決定に基づき具体的な事業活動が行われ、事實上被告三菱地所の事業として進められており（訴状「請求の原因」第4・2(2) [18頁]）、被告三菱地所が本件事業の支配権を確立していたと主張している（訴状「請求の原因」第4・3[18頁以下]）。原告は、かかる主張により、被告三菱地所による基本合意書（甲7）上の債務不履行及び善管注意義務違反（訴状「請求の原因」第5）並びに被告三菱地所らの不法行為責任（訴状「請求の原因」第6、第7、第9）を根拠づけようとするものと思われる。

しかしながら、本件事業は原告と被告三菱地所が対等な立場で行う共同事業であり、被告三菱地所が本件事業の支配権を確立していた事実はなく、そのような事実を前提とする原告の主張は全て失当である。

そこで、被告三菱地所が債務不履行責任又は不法行為責任を負うとする原告の主張に対する個別の反論に先立ち、本件事業の内容について説明をした上で、本件事業は原告と被告三菱地所が対等な立場で行う共同事業であったことを明らかにする。

##### イ 本件事業の内容

## (7) 特定目的会社を用いた不動産流動化スキームの一般的説明

本件事業は、資産流動化法に基づいて設立された特定目的会社であるTMKを利用した不動産証券化スキームの一種として企図されたものであるから、まずは特定目的会社を用いた不動産流動化スキームについて、一般的な説明をする。

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り、いわゆる特別目的会社（S P C : Special Purpose Company）が器（ピークル）として対象不動産を取得し、対象不動産から発生する収益と対象不動産を処分して得られた対価の導管として当該収益・対価を投資家に分配することが予定されている。

資産流動化法は、特定目的会社が不動産を含む資産を保有するピークルかつ資産の収益・対価の導管としての役割に特化することを予定して特定目的会社制度を定めている。すなわち、特定目的会社の発行する優先出資等の資産対応証券（資産流動化法 2 条 11 項）を取得する投資家や、特定目的会社に対して貸付（いわゆるノンリコースローン）を行う金融機関は、特定目的会社が取得する資産の産み出す収益や価値のみに注目して投融資を行うのである。

## (4) 本件事業の内容

不動産流動化スキームにおいては、対象不動産を資産保有者から取得するスキームが一般的であるが、本件事業は、いわゆる開発型スキームであり、本件土地上に本件建物を開発することによってTMKが資産を取得することが企図されていた。

すなわち、TMKは事業開始当初には本件土地の定期借地権の設定を受けるものの、不動産の取得は予定されておらず、TMKが原告の所有する本件土地上に本件建物を開発し、建築請負代金その他の支払を行うことで資産（本件建物）を取得することが予定されていたのである。TMKが資産を取得す

るための資金は、原告と被告三菱地所による優先出資の取得のほか、特定社債の発行又は金融機関からの借入の形式により調達されることが前提とされていた（基本合意書（甲7）2条1項2号、甲5[2頁]）。原告と被告三菱地所は、金融機関からの借入を利用してレバレッジ効果（他人の資本を用いることにより自己資本による投資よりも高い利益率をあげること）を効かせた収益を得ることを意図して優先出資の取得による投資を行っていたものである。

本件建物の竣工後は、TMKが本件建物を賃貸し、また、第三者に処分することによって、本件建物の賃貸により得られる収益又は売却代金から借入金と特定社債の元利金の支払いを行い、その後に残った利益を優先出資社員に対して配当することで、原告と被告三菱地所が投資資金を回収し利益を得ることが予定されていた（乙3：資産流動化計画変動届出書 「御堂筋共同ビル開発特定目的会社 特定資産の流動化に関する計画」6. [10頁]、9.(1) [15頁以下]、スキーム図 [17頁以下]、基本合意書（甲7）3条）。

#### ウ 本件事業の共同事業性

##### (ア) はじめに

本件事業は、被告三菱地所が、原告に対し、原告及び被告三菱地所が優先出資社員としてTMKに対して出資を行うことにより本件事業を共同で行うことを提案し、原告が当該提案を受け入れることで開始された。原告と被告三菱地所は、共同事業として本件事業を遂行することを企図して、本件事業の事業内容と各当事者の役割を定めるために基本合意書（甲7）を締結した。このように、本件事業は、原告と被告三菱地所が対等な立場で行う共同事業として企画され、合意されたものである。以下、詳論する。

##### (イ) 本件事業における原告と被告三菱地所の役割

原告と被告三菱地所は、それぞれ49:51の割合でTMKの優先出資を取得する（基本合意書（甲7）2条1項2号）ほか、本件事業において、主な役割

として、原告は、原告所有の本件土地を賃貸すること、被告三菱地所は、①TMKから特定資産管理処分業務及び開発業務を受託すること、②本件建物の請負業者を選定すること、③本件建物の設計監理業務、アセットマネジメント業務、プロパティマネジメント業務及びリーシングマネジメント業務を受託し又は被告三菱地所の関係会社をして受託させることが予定されていた（甲5[2頁]、基本合意書（甲7）2条2項、3項）。

このように、原告は、原告の所有する本件土地を活用し、被告三菱地所は、被告三菱地所とそのグループ企業の有する不動産開発事業と不動産管理に関するノウハウを活用することにより、本件事業を共同で実行することが企図されていたのである。かかる原告と被告三菱地所の役割に関して何らの不均衡はなく、原告と被告三菱地所が対等な立場で共同事業を行うことが企図されていた。

#### （Ⅳ）本件事業による原告と被告三菱地所の利益

原告と被告三菱地所は、本件事業により、それぞれに以下に述べる利益を得ることが予定されていた。

##### a 優先出資者としての原告と被告三菱地所の利益

原告と被告三菱地所は、それぞれ49:51の割合でTMKの優先出資を取得することが予定され（基本合意書（甲7）2条1項2号）、優先出資社員として、本件建物の賃貸により得られる収益又は売却代金から借入金と特定社債の元利金等の支払いを行った後の利益の分配を得ることにより利益を得ることが予定されていた。原告と被告三菱地所は、出資比率の違いは僅かにあるものの、優先出資社員として等しく利益を得ることが予定されていたのであり、この点に何らの不均衡も見られない。

##### b 本件事業の終了時における原告と被告三菱地所の優先交渉権

本件建物の売却先としては、原告若しくは原告の親会社である訴外エン社又は被告三菱地所若しくは被告三菱地所の関係先であるジャパンリ

アルエステイト投資法人、株式会社三菱地所投資顧問、同社の運用する不動産ファンドが優先交渉権を有するものとされていた（基本合意書（甲7）3条2項）。原告と被告三菱地所は、本件建物の所有を望む場合には、優先交渉権を行使することにより本件建物を自ら又は自らの関係先をして取得させることにより利益を得ることもできた。当該優先交渉権は同等なものであり（基本合意書（甲7）3条2項）、何らの不均衡も見られない。

c 原告の賃貸人としての利益

原告は、原告所有の本件土地をTMKに賃貸することにより、賃料収入を得ることが予定されていた（基本合意書（甲7）4条）。

d 被告三菱地所の業務受託者等としての利益

被告三菱地所は、TMKから特定資産管理処分業務及び開発業務を受託することにより報酬を得るほか、設計監理業務、アセットマネジメント業務、プロパティマネジメント業務及びリーシングマネジメント業務を自己又は関係会社が受託することにより報酬を得ることが予定されていた。

e まとめ

以上のことより、原告と被告三菱地所は、本件事業によってそれぞれ利益を得ることが予定され、また、その内容に不均衡な点はなかったのであり（むしろ、原告は、本件借地権契約に基づく賃料として平成22年2月分までで合計約4億5117万円を受領するなど、被告三菱地所より多額の利益を得ていた。）、当該事情は、本件事業が原告と被告三菱地所が対等な立場で行う共同事業であったことを裏付けるものである。

(I) 被告三菱地所は本件事業の支配権を有しないこと

原告は、本件事業において被告三菱地所の支配権が確立されていたと主張しているが（訴状「請求の原因」第4・3[18頁]）、TMKが独立した法人であって被告三菱地所から影響を受けるものではないことは基本合意書において原告も確認しているとおりであり（基本合意書（甲7）2条1

項3号)、原告の主張は失当である。以下詳論する。

a 開発及び特定資産管理処分業務受託の意義

原告は、被告三菱地所が本件特管委託契約に基づいてTMKから開発及び特定資産管理処分に係る業務を受託したことをもって、本件事業は被告三菱地所の決定に基づき具体的な事業活動が行われ、事実上被告三菱地所の事業として進められたと主張している(訴状「請求の原因」第4・2(2)〔18頁〕)。

しかしながら、被告三菱地所は、善管注意義務に基づき(本件特管委託契約(甲16)10条)当該業務を行う義務を負うのであり、当然のことながら自由に受託業務を行っていたわけではない。また、特定目的会社は、資産流動化計画に従って資産の流動化に係る業務を行う以外の業務は行うことはできない(資産流動化法196条)のであるから、被告三菱地所の受託業務の範囲も資産流動化計画の枠内に制限される。

TMKが資産を保有するビーグルにすぎないことから、関係者とのやりとりなどの具体的な行為は、開発及び特定資産管理処分に係る業務を受託する被告三菱地所が行うことが予定されていたのは確かであるが、上述のとおり、被告三菱地所は資産流動化計画の枠内において善管注意義務を負った上で受託業務を行っていたのであり、被告三菱地所が本件事業に関する意思決定を自由に行い事実上被告三菱地所の事業として本件事業を行っていたという事実はない。

b 基本合意書における合意

また、原告は、基本合意書(甲7)2条3項5号の規定をもって、被告三菱地所に最終的決定権が認められていると主張し(訴状「請求の原因」第4・3(1)〔19頁〕)、被告三菱地所が本件事業の支配権を有することの根拠としている。

しかしながら、同規定は、基本合意書において被告三菱地所が原告の承

諾を得て行うこととされている事項<sup>3</sup>について、「誠実な協議を重ね」ることを旨とする規定であり、その上で被告三菱地所の「主張に客観的な合理性が認められる場合」には原告は被告三菱地所の主張を拒否又は留保しないという協議の原則を定めているのに過ぎないのであって、被告三菱地所の最終的決定権を定めるものではないから、原告の主張は誤りである。

#### c TMK及び本件中間法人の出資構成

さらに、原告は、被告三菱地所が特定目的会社であるTMKに対する優先出資及び有限責任中間法人である本件中間法人の基金の過半を有することから、本件中間法人の支配権を有し、さらにTMKの特定社員である本件中間法人を通じてTMKの支配権を有していたと主張するようであるが（訴状「請求の原因」第4・3(2) [19頁]）、当該主張は特定目的会社及び有限責任中間法人の機関設計に対する誤解に基づいた根拠のないものである。

すなわち、有限責任中間法人の意思決定機関は社員総会であり、業務執行機関は理事であって（旧中間法人法28条、44条等<sup>4</sup>）、資金を拠出する基金拠出者は有限責任中間法人の運営に何らの権限を有さないのであり、出資と支配権が完全に分離される機関設計がなされている。したがって、本件中間法人の基金拠出者である被告三菱地所は、本件中間法人の支配権を有さず、本件中間法人を通じてTMKに対する支配権を有することもない。

#### d TMK及び本件中間法人の役員構成

<sup>3</sup> TMKの資金調達の詳細の決定、特定資産管理処分委託契約及び開発業務委託契約の締結、被告三菱地所の同契約に基づく業務の再委託及び譲渡、工事発注先の選定及び発注金額の決定

<sup>4</sup> 旧中間法人法は一般社団法人及び一般財團法人に関する法律の施行に伴い平成20年12月1日に廃止され、有限責任中間法人は一般社団法人となったが、本cに述べるところは一般社団法人に関しても基本的には変わらず該当する。

原告は、TMK及び本件中間法人の役員構成をもって被告三菱地所の本件事業に対する支配権を主張するようであるが（訴状「請求の原因」第4・3(3) [19頁]）、かかる主張には理由がない。

特定目的会社を用いた不動産証券化スキームでは、投資家や金融機関以外のスキーム構成当事者が特定目的会社を支配することによって投資家や金融機関がその保有資産が生み出す収益やその価値を保全できなくなることを避けるため、スキームから独立した立場の第三者が特定目的会社の役員として就任することが予定されており、そのために、TMK及び本件中間法人の役員構成はスキーム外の第三者である被告東銀リースの社員で占められており、被告三菱地所の影響力は排除されていた。被告東銀リースは資産流動化SPCマネジメントサービスをその業務として広く一般に向けて行っており（乙4：被告東銀リース・ホームページ）、役員の派遣もその一環として行われたものであって（事務代行契約書（甲26）1条6号）、TMKの役員は被告三菱地所から独立した立場にあった。また、被告東銀リースは被告三菱地所の「関連会社」には該当しないことは上記第3・4[10][19頁]のとおりである。

原告は、被告東銀リースが被告三菱地所の意向に従ってTMKの役員に指示をすると主張している（訴状「請求の原因」第4・3(3) [19頁]）が、かかる主張には何らの根拠もない。

#### e まとめ

以上のとおり、被告三菱地所は資産流動化計画の枠内において善良注意義務を負った上で開発及び特定資産管理処分業務を行っており、基本合意書上の事項について最終的決定権を有するわけでもなく、さらに、TMK及び本件中間法人の出資構成及び役員構成は被告三菱地所の支配権を裏付けるものではなく、被告三菱地所は本件事業の支配権を有するものではない。

#### (オ) 本件事業の意思決定

TMKは対象不動産を保有するピークルであり、それ自体が本件事業に関する意思決定を行う能力を有するわけではない。この点について、原告は、被告三菱地所が被告三菱地所の事業として本件事業を行っており、原告はTMKに対して何も決定権を有していないと主張している（訴状「請求の原因」第4・3(2) [19頁]）が、その点も全くの誤りである。前記(1)ウ(i) b [42頁以下]の基本合意書における協議条項にみられるとおり、本件事業はTMKの優先出資社員である原告と被告三菱地所の共同事業として、原告と被告三菱地所が共同で意思決定を行うことが想定されていた。

さらに、TMKは、優先出資社員である原告の意向を無視して事業を行うことはできないのであり、その点からも原告と被告三菱地所が共同で意思決定を行って本件事業を行うことが想定されていたことは明らかである。すなわち、上記(1)ウ(i) a [42頁]のとおり、TMKは、資産流動化計画に従って資産の流動化に係る業務を行う以外の業務は行うことはできないところ（資産流動化法 196条）、資産流動化計画の変更は、通常は優先出資社員を含む利害関係人全員の承諾を得て行われる（資産流動化法 151条3項2号）。利害関係人全員の承諾が得られない場合は、優先出資社員を含む社員総会の決議によって資産流動化計画を変更することも可能であるが（資産流動化法 151条1項、152条3項・39条3項）、反対優先出資社員は優先出資買取請求権を有するから（資産流動化法 153条）、TMKが優先出資の49%を有する原告の意向を無視して事業を行うことなどは到底できないのである。

したがって、本件事業は最終的には優先出資社員の意思によって動かされていたのであり、具体的には、原告と被告三菱地所が共同で意思決定を行って本件事業を行うことが想定されていた。

#### (カ) まとめ

以上から明らかとおり、本件事業は、原告と被告三菱地所が共同で決定した意思に基づいて、対等な立場で行う共同事業として企画され、合意されたものである。

## (2) 原告の本件事業に対する非協力的な姿勢

### ア はじめに

上記(1)において述べたとおり、本件事業は、原告と被告三菱地所が共同で決定した意思に基づいて、対等な立場で行う共同事業として企画され、合意されたものである。原告の属性からして（下記イ [46 頁]）、原告は本件事業の趣旨を十分に理解して遂行する能力を有しており、原告と被告三菱地所は相互に協力して本件事業を遂行することが期待されていた。しかるに、事実の経緯については別紙 2（時系列表）のとおりであるが、原告は、以下ウ～カ [47～52 頁]において述べるとおり、本件事業の開始から、本件事業の遂行に対し終始非協力的な姿勢を示してきたものであり、本件事業を継続することが不可能になった原因も、原告のかかる非協力的な姿勢にあったのである。

### イ 原告の属性

原告は、本件事業の開始当時、建設業、不動産の売買等を主要な事業として行う会社であり、資本金4億6000万円の十分な規模を有する会社であった。原告は、海外における不動産開発等も手掛けており、不動産取引について豊富な経験を有する、いわばプロの会社であった（乙5:会社経歴書）。原告が、50年以上に渡り関西でも有数の不動産デベロッパーとして不動産開発・取引事業を営んでいたこと、本件事業に共同経営者として積極的に参画する意向と能力を保有していたことは、原告自身も認めるところである（乙6:ご挨拶）。原告のかかる営業歴によれば、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であった。

本件土地の開発については、既に原告において訴外東急不動産との間で提携交渉が進められていたところ（訴状「請求の原因」第6・1[27頁]）、原告は、訴外東急不動産との提携と被告三菱地所と共同して本件事業を行うことを比較検討の上で、自らの判断で被告三菱地所と本件事業を共同して行うことを選択したのである。

#### ウ TMKの資金調達に対する原告の非協力的な姿勢

上記第4・3(1)イ(1)[38~39頁]のとおり、TMKが本件事業を行うのに必要となる資金の調達は、原告と被告三菱地所による優先出資の取得のほか、特定社債の発行又は金融機関からの借入の形式により調達されることが前提とされており、資金調達の詳細は原告と被告三菱地所の合意により定められることとされていた（基本合意書（甲7）2条1項2号、甲5[2頁]）。

しかし、原告は、資金調達の候補先であった被告三井住友銀行からの貸付条件を記載したノンリコースローン提案書（甲8から甲10）や当該内容を反映した関係者間契約書（甲12）や「定期借地権設定契約に関する覚書」（甲13）が示されると、不合理に協力を拒み、TMKが被告三井住友銀行から融資を受けることを一方的に拒絶した。

この点について、被告三井住友銀行の貸付条件を記載したノンリコースローン提案書（甲8から甲10）において被告三井住友銀行がどのような提案を行うかについて、被告三菱地所が説明する義務はないというべきであるし、ノンリコースローン提案書（甲8から甲10）の内容には貸付条件として担保条件が記載されているが、金融機関が56億5000万円もの貸付を行うのに相応の担保の提供を求めるのは当然であり、そのことが不合理であると解する余地はない。当該内容を反映した、被告三井住友銀行が原告他に送付した関係者間契約書（甲12）や「定期借地権設定契約に関する覚書」（甲13）も同様である。にもかかわらず、原告は、これらの担保条件について基本合意書に

記載がなく被告三菱地所や被告三井住友銀行から説明を受けていないなどと言うのみで、合理的な理由を示して個別の条件について交渉を行う姿勢を示すこともなく、一方的に被告三井住友銀行が提示した貸付条件を拒絶した。

#### エ 被告三菱地所の借地条件変更等の要請に対する原告の非協力的な姿勢

原告の不合理な拒絶によりTMKが被告三井住友銀行から貸付を受けることができなくなったため、他の金融機関からの借入ができるまでの間、本件事業に係る費用の支払は、原告及び被告三菱地所による優先出資の代わり金によって行うこととなった。

しかしながら、平成20年9月15日のリーマンブラザーズの破たんに端を発するいわゆるリーマンショックの影響により、平成20年の後半以後、不動産市況が悪化し、本件事業を計画していた時点では22,000円／坪を想定していた本件建物の想定賃料は17,000円／坪ないし18,000円／坪まで下落するなど本件建物から得られる収益及び想定売却価格の見込みは大幅に下方修正することを余儀なくされた（乙7：御堂筋フロントタワーの件）ために、本件についても金融機関からの借入の目途が立たない状況となった。

そこで、被告三菱地所は、平成21年2月頃から、やむを得ず、本件事業にかかる費用を削減して利回りを確保し、金融機関からの資金調達を容易にするために、原告に対し、本件借地権契約の賃料を、固都税連動部分を含めて年額3億2300万円から1億9400万円まで減額することを提案した（乙7：御堂筋フロントタワーの件）。なお、当初想定の利回りを実現するためには1億3700万円までの減額が必要であり、当該減額は決して不当な水準ではなかった。その後も、被告三菱地所は、平成21年4月、7月、10月と、TMKが本件建物を長期保有して不動産市況の回復を待つシナリオや金融機関からの資金調達のためのシナリオなど、原告及び被告三菱地所による追加出資や本件借地権契約の賃料の減額、被告三菱地所及び被告三菱地所設計の業務受託

報酬の減額を含めた本件事業を継続するための具体的提案を複数回にわたって行った。被告三菱地所からその際にも伝えているとおり、当時の状況では、本件借地権契約の賃料を減額しなければ金融機関からの資金調達は困難であり、原告と被告三菱地所が優先出資を追加で引き受けない限りはTMKの資金が枯渇し、本件事業が破たんすることが容易に想定されたにもかかわらず、原告は、被告三菱地所からの賃料減額の依頼を拒絶するばかりで何ら協議をしようともせず、優先出資を追加で引き受けることもなかった。また、被告三菱地所は、平成21年11月には、本件建物の原告、訴外チェン社又は被告三菱地所による買取によって本件事業の出口とする案を提案するなどして事態の打開を図ったが、次に述べるとおり、原告がTMKの預金債権の差押や本件借地権契約の解除の主張を行うことにより、本件事業の継続は不可能になったのである。

#### オ 原告による預金債権の差押及び本件借地権契約の解除の主張

原告は、平成22年1月29日、TMKが本件借地権契約に基づいて原告に差し入れるべき保証金が差し入れられていないとして、TMKの預金債権9億4409万1584円を差し押さえた。これにより、TMKは本件事業に用いるべき諸費用の支払を行うことができなくなり、本件事業の継続は不可能になった。

その後も被告三菱地所は原告との協議を継続し、原告又は被告三菱地所を主体とした新法人が本件建物を取得する案などを提案したが、原告は、本件借地権契約の条件をそのままに承継することを条件とし、さらに訴外チェン社が保有する優先出資を20億円超もの価格で被告三菱地所が買い取ることなど、本件事業の継続が不可能になったことについての自らの責任を鑑みない過大な要求を行ったために協議が調うことはなかった。

さらに、原告は、平成22年6月9日付で、本件借地権契約に基づくTMK

の保証金及び賃料の不払いを理由として、TMKに対し、本件借地権契約の解除の主張を行うに至った（甲25の1、2）。

しかしながら、金融機関からの資金の調達が困難な状況下において、TMKが原告に対して保証金及び賃料の支払義務を履行するためには、原告が賃料の減額に応じることにより金融機関からの資金調達を可能にするか、そうでなければ原告と被告三菱地所が優先出資を追加で引き受けるほかないことが明らかであったにもかかわらず、原告は被告三菱地所の賃料減額の提案を拒絶し、追加出資も行わなかったのであり、その上にTMKの預金債権を差し押さえるに至ったのであるから、TMKが保証金及び賃料を支払うことができなくなった要因は原告の非協力的な姿勢にあると言わざるを得ない。すなわち、原告は、被告三菱地所による本件事業遂行の努力にもかかわらず、自らの不合理な行動によって、TMKを資金枯渇に追い込み、自らの責めに帰すべき事由によってTMKの履行遅滞の状態を発生させた上で、TMKの預金債権を突如差し押さえた上、一方的に本件借地権契約の解除を主張するに至ったのである。また、そもそも本件借地権契約に基づくTMKの保証金支払義務はTMKが支払うべき賃料の担保のための預り金を差し入れる義務に過ぎないことに鑑みれば、原告による本件借地権契約の解除はTMKの帰責性がないため解除原因を欠くか、又は権利濫用として無効となるべきものである。TMKの破産の直接の原因が、原告によるTMKの唯一の財産である預金債権の差押えにあり、原告からTMKに対する請求が、権利濫用にあたる可能性があることは、破産管財人からも正当に指摘されているとおりである（乙8:ご連絡）。

このように、原告は、自らの行動によって、TMKの資金を枯渇させ、履行遅滞の外形を作出した上で、TMKの預金債権を差し押さえ、さらに本件借地権契約の解除を主張することにより本件事業の継続を不可能とした。

## 力 その後の交渉経緯及び調停の不成立

上記ウからオにおいて述べたとおり、原告は本件事業に対して非協力的な姿勢に終始していたが、その後も、TMKに対して本件建物の撤去及び損害賠償の請求を行い、また、被告三菱地所に対して法外な損害賠償の請求を主張するとともに、上記オにおいて述べたTMKの預金債権の差押に基づき取り立てた9億4328万6234円を平成23年1月1日付で相殺する等の主張を繰り返した（乙9:電子メール）。その頃、本件建物の建設の請負人である訴外鹿島建設との間でも、TMKが本件建物の請負代金の支払ができないために紛争が生じており、本件事業に関する紛争が深刻化しつつあったことから、被告三菱地所は、事態を開くべく、具体的な解決案を示して原告に協議を申し入れたが、原告は自らの主張を繰り返すのみで、全く合理的な協議を行うことができない状態にあった。

そこで、被告三菱地所は、平成23年1月31日、TMKを巡る法律関係を円満に調整するために、原告及び訴外鹿島建設を相手方として大阪地方裁判所に民事調停を申し立て（乙10:民事調停申立書）、本件建物と本件土地を一括して買い取ることを提案するなど、原告に対して本件の解決のための話し合いを求めた。しかしながら、民事調停の場においても、原告が、被告三菱地所による謝罪に固執し、また、①本件建物の無償譲渡を受けること、②被告三菱地所から損害賠償を受けること、③訴外鹿島建設との関係については被告三菱地所が全て対処することという法律上到底認められる余地のなく、被告三菱地所としてもおよそ受け入れ不可能な内容の要求に固執した結果、8回の調停期日を経て調停は不調に終わった（乙2:調停期日調書）。原告が、そもそも調停において合理的な協議を行うつもりがなかったことは、繰り返し、被告三菱地所からの謝罪がない限り話し合いはできないと述べ、平成24年5月29日の最後の調停期日において、調停が不成立となったことを告げた裁判官に対し、原告代表者が、「結局最初に裁判所に来たときと同じ状態にな

つたということやないか。無駄やないか。だからいわんこっちゃない」等と告げたという事実からも明らかである。

原告は、平成 23 年 11 月 22 日、TMK の破産管財人に対して、本件借地権契約 15 条 3 項に基づき本件建物を無償で譲渡するよう請求し、本件建物を無償で取得することを画策するも、TMK の破産管財人がこれに応じないと見るや（乙 8：ご連絡）、自社ホームページ上で当該破産管財人について、個人名を挙げた上、「刑事罰の対象となる可能性大」「破産管財人の破産法第 85 条及び 267 条違反による刑事罰濃厚な行為」などとする記事を掲示した上（乙 11：原告ホームページ・続報 25）、平成 24 年 6 月 27 日に、訴外鹿島建設に対し、本件借地権契約の終了及び本件土地の所有権に基づき本件建物の収去及び本件土地の明渡し、又は本件建物の退去及び本件土地の明渡しを請求する訴訟を提起している。

### (3) 被告三菱地所に債務不履行責任はないこと

原告は、被告三菱地所が基本合意書に基づく債務及び善管注意義務に違反していると主張している（訴状「請求原因」第 5 [20 頁以下]）が、それらはいずれも根拠のない失当な主張である。以下においては、原告の主張する被告三菱地所の債務不履行責任に理由がないことを論ずる。

#### ア 融資交渉・融資調達義務について

##### (ア) 被告三菱地所は融資交渉・融資調達義務を負わないこと

原告は、被告三菱地所が原告に対して提案書（甲 6）及び基本合意書（甲 7）の約定並びに特定資産管理処分受託者としての地位に基づき、金融機関との間の融資交渉・融資調達義務を負うと主張している（訴状「請求の原因」5・1(1) [20 頁]）。

しかしながら、基本合意書において、本件事業の優先出資以外の資金調達

は「原告・被告三菱地所合意の上その詳細を決定する」とされており（基本合意書（甲7）2条3項2号）、原告と被告三菱地所が共同で決定することが予定されていることは明らかであるから、被告三菱地所が原告のために金融機関との間の融資交渉・融資調達義務を負うなどということはない。なお、原告は、基本合意書（甲7）2条3項5号の規定を根拠に被告三菱地所が資金調達の方針について最終的な決定権があるというが、当該規定は原告と被告三菱地所の誠実な協議を旨とする規定であり、その上で被告三菱地所の主張に合理性がある場合には原告は被告三菱地所の主張を拒否又は留保しないという協議の原則を定めているのに過ぎないことは上記（(1)ウ (イ)b [42~43頁]）のとおりである。

また、原告は、被告三菱地所が原告に対して本件事業を提案した際の提案書（甲6）の「被告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資金調達が可能です。」との文言を取り上げて（訴状「請求の原因」5・1(1)ア [20頁]）、さも被告三菱地所が融資交渉・融資調達義務を負っていたかのように印象付けることを意図するようであるが、本件のような特定目的会社を用いた不動産証券化スキームの特質は、当該事業に対して投融資を行う投資家や金融機関が資産の産み出す収益や価値のみに注目して投融資を行うことにより（上記3(1)イ(ア) [38頁]）、本件においても、被告三菱地所の信用力は資金調達にあたって何らの関連もないことが明らかである。甲6で用いられている「クレジット」の意義は「信用」という意味であることは上記第3・5(3) [20頁~21頁]において述べたとおりであり、このことは不動産取引のプロである原告もよく承知していた。だからこそ、基本合意書上でも、資金調達は、本件事業を共同で行う原告と被告三菱地所が共同で決定することが予定されていたのである。被告三菱地所の提案書（甲6）の文言は、これまで同種の不動産証券化スキームを手掛けてきた被告三菱地所の事業に対する事実上の信用について述べた文言であり、これが原告主張の融資交渉・融資

調達義務の根拠とならないことは当然である。

(イ) 原告主張の融資交渉・融資調達義務違反の事実はないこと

上記のとおり、被告三菱地所に融資交渉・融資調達義務がない以上、その義務違反（訴状「請求の原因」第5・2(1)[23頁]）もないが、なお言えば、上記((2)ウ[47頁～48頁])のとおり、被告三井住友銀行の貸付条件（甲8から甲10）を合理的な理由もなく一方的に拒否したのは原告にはかならない。

また、原告は、リーマンショック後の不動産市況の悪化に対応して資金調達を容易にするために被告三菱地所が依頼した本件借地権契約の賃料の減額についても一方的に拒絶した（上記(2)エ[48～49頁]）。

このように、原告は自ら金融機関からの資金調達を困難にする事態を招いたのであり、仮に被告三菱地所が融資交渉・融資調達義務を負うとしても、被告三菱地所に原告が主張するような同義務違反の事実がないことは明らかである。

イ 建物建築による損害拡大の結果回避義務について

(ア) 被告三菱地所は建物建築による損害拡大の結果回避義務を負わないこと

原告は、被告三菱地所が、基本合意書及び本件特管委託契約に基づく善管注意義務として、原告に対し、TMKの破産や本事業の破たんの可能性がある場合には本件建物の建築・開発計画の進行を中止し、原告の損害を拡大させることを回避する義務を負うと主張している（訴状「請求の原因」5・1(3)[22頁]）。

この点について、「TMKの破産や本事業の破たんの可能性がある場合」が具体的にどういった事情を指すのか明らかではないため、前記第2のとおりその内容を明らかにすることを求めた次第であるが、それを描いても、基本合意書は、「被告三菱地所は、TMKとの間で、原告の承諾を得て特定資産

管理処分委託契約及び開発業務委託契約（請負を含む。）を締結し、これに基づく業務を受託する」（甲7・2条2項5号）として、本件事業における役割分担を定めているのに過ぎず、被告三菱地所が原告のために本件建物の建築・開発計画の進行を中止するような本件事業全体に関する判断を行う義務を負うことを定めたものではないから、被告三菱地所が原告に対して原告主張の義務を負う根拠となるものではない。また、本件特管委託契約は被告三菱地所とTMKの間の契約であり、同契約は、被告三菱地所が原告に対して義務を負う根拠とはならない。

したがって、被告三菱地所は原告に対し原告主張の義務を負うものではない。

(イ) 原告主張の建物建築による損害拡大の結果回避義務違反の事実はないこと

上記のとおり、被告三菱地所に建物建築による損害拡大の結果回避義務がない以上、その義務違反（訴状「請求の原因」第5・2(1)[23頁]）もないが、なお言えば、本件事業に対して金融機関からの資金調達を行うことができず本件事業の継続が不可能になった原因は、上記(2)[46頁以下]において主張したとおり原告の非協力的な姿勢にある。

また、被告三菱地所は、本件工事請負契約の締結に際して、工事費等について原告との間で十分な協議を行い、原告の承諾を得ており、仮に被告三菱地所が建物建築による損害拡大の結果回避義務を負うとしても、被告三菱地所に原告が主張するような同義務違反の事実はないことは明白である。

なお、上記第2[5頁]で述べたとおり、原告が「本件建物の完成には疑惑がある」としている点について証明を求める。

ウ 本件土地占有による損害拡大の結果回避義務について

(ア) 被告三菱地所は本件土地占有による損害拡大の結果回避義務を負わぬ

## いこと

原告は、被告三菱地所が原告に対し基本合意書及び本件特管委託契約に基づき、本件土地の借地管理業務に関する善管注意義務として、本件借地権契約の解除後にTMKをして本件建物を撤去せしめて本件土地を明け渡し、原告の損害を拡大させることを回避する義務を負うと主張している（訴状「請求の原因」第5・1(3) [22頁]）。

しかし、基本合意書は、本件借地権契約に関して被告三菱地所が何らの義務を負うことも定めていないし、本件特管委託契約は被告三菱地所とTMKとの間の契約であり、同契約に基づいて被告三菱地所が原告に対して義務を負うものではない。したがって、被告三菱地所が原告に対し原告が主張するような義務を負うものではない。

(イ) 原告主張の本件土地占有による損害拡大の結果回避義務違反の事実はないこと

上記のとおり、被告三菱地所にTMKをして本件建物を撤去せしめて本件土地を明け渡す義務がない以上、かかる義務違反の事実（訴状「請求原因」第5・2(3) [25頁]）もないが、なお言えば、原告も認めるとおり（訴状「請求原因」第2・10 [9頁]）、本件建物は、現在に至るまで訴外鹿島建設が占有しており、原告が主張するような被告三菱地所がTMKに本件土地の占有を継続させているという事実がないことは明らかである。

また、上記(2)才 [49～50頁]において述べたとおり、原告による本件借地権契約の解除の主張は、解除原因を欠くか、権利濫用として無効である。

## エ 報告義務・誠実に協議を行う義務について

(ア) 被告三菱地所は報告義務・誠実に協議を行う義務を負わないこと

原告は、被告三菱地所が、原告に事前に事実関係を報告し、方針の決定について誠実に協議を行う義務に違反したと主張しているが（訴状「請求原因」

第5・2(4)ア[25頁])、基本合意書7条及び13条その他基本合意書上そのような義務について定める規定は存在せず、被告三菱地所は原告に対しかかる義務を負うものではない。

(イ) 原告主張の報告義務・誠実に協議を行う義務違反の事実はないこと

原告は、被告三菱地所がTMKに破産手続開始の申立を行わしめたことを前提として、基本合意書に基づく報告義務・誠実に協議を行う義務に違反すると主張している（訴状「請求原因」第5・2(4)イ[26頁]）が、かかる事実はない。

被告三菱地所がTMKに対する支配権を有しないことは上記(1)ウ(イ)[41～44頁]のとおりであり、TMKの破産手続開始申立はTMK（実質的にはTMKの役員を派遣する被告東銀リース）が、一般債務不履行状況の継続、納税債務不履行、特定目的会社解散事由該当の蓋然性が高い事象の継続、会計・決算状況（債務超過の継続）、資産流動化法の違反状況、監督官庁の指導、関係当事者による意見調整の難航などを理由に独自の判断で行ったことである（乙12:破産手続開始申立書、乙13:陳述書）。TMKからは監督官庁の指導等について原告及び被告三菱地所に対して報告がなされ、関係当事者間の合意が成立しなければ法的整理手続きに移行することも示唆されていたのであるが（乙14:法的整理手続移行の件）、被告三菱地所はかかる方針に反対し、民事調停の申立を行って原告との話し合いを進めようとしていた。にもかかわらず、TMKは、被告三菱地所の関知しないところで破産手続開始申立を行い、被告三菱地所も申立日と同日の通知（乙14:法的整理手続移行の件）によって初めて申立の事実を知ったのであった（乙15:電子メール）。

TMKの破産によってそれまでの出資（原告13億2300万円、被告三菱地所13億7700万円）を回収する方途が絶たれたのは被告三菱地所も原告と同じであり、被告三菱地所にはTMKに破産手続開始の申立を行わせることに何らのメリットもない。

そもそも、TMKの資金繰りを破たんさせ、破産手続開始申立が行われた直接の原因は、原告がTMKの有する唯一の財産である預金債権 9 億 4409 万 1584 を差し押されたことにあり、原告による請求は権利の濫用にあたる可能性がある点は、破産管財人からも指摘されているところであって（乙 8:ご連絡）、このように TMK を破産に追い込んだ原告から、被告三菱地所が責任を問われる筋合いは一切ない。

#### 才 小括

以上のとおり、原告の主張する被告三菱地所の債務又は善管注意義務違反は認められず、原告の主張は失当である。

#### (4) 訴状「請求原因」第 6 記載の共同不法行為が認められないこと

原告は、被告三菱地所らが本来の基本合意書に沿って本件事業を進める意思がないのにあたかも基本合意書に沿って本件事業を進めるかのように裝って原告に基本合意書を締結させたとし、当該行為は共同不法行為にあたると主張している（訴状「請求原因」第 6・2 [27 頁]）。

しかし、そもそもそのような事実はない。

この点、原告は、基本合意書に記載のある内容以外の負担を原告が負わぬることを「本来の基本合意書に沿つ」た本件事業である旨主張しているようであるが、原告と被告三菱地所は、基本合意書において資金調達の詳細は原告と被告三菱地所の合意により定められることとしていた（基本合意書（甲 7）2 条 1 項 2 号、甲 5 [2 頁]）のであり、資金調達の条件について被告三菱地所は原告に対して何らの保証も行っていない。被告三井住友銀行が提示した貸付条件が原告の意に沿うものではなかったからといって、被告三菱地所が基本合意書に沿って本件事業を進める意思がないなどというのは無理も甚だしい主張である。

なお、本件事業では金融機関からの資金調達が予定されているところ、金融

機関が 56 億 5000 万円もの貸付を行うのに相応の担保の提供を求めるのは当然であり、原告もその点は当然認識していたのであるから、被告三井住友銀行からのノンリコースローン提案書（甲 8 から甲 10）によって相応の担保条件が求められたことが基本合意書に沿っていないなどということはない。

さらに、ノンリコースローン提案書（甲 8 から甲 10）に含まれる担保条件のほとんどは TMK の資産に担保を設定するものであって原告に対する負担を求めるものではなく、原告が負担するのは「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」（甲 8・4 頁(1)）との内容及び「被告三菱地所、原告が開発プロジェクトの債務について連帯して負担する」という内容のみであるが（甲 8・5 頁(9)）、前者については保証金への担保設定の前提となる内容であって金融機関が提示する内容として不合理とはいえないし、後者は被告三菱地所も等しく負うことが提案されていたのであって原告に一方的に不利益を負わせる内容などではない。

したがって、仮に被告三井住友銀行が提示した貸付条件が原告の意に沿うものではなかったとしても、被告三菱地所らが原告に基本合意書を締結させたことは共同不法行為にあたるとの主張に理由がないことは明らかである。

#### (5) 請求原因第 7 記載の共同不法行為が認められないこと

ア 資金調達の確定がないなかで本件中間法人及び TMK の設立、定期借地権設定契約並びに本件建物の建築工事発注を行った違法行為がないこと

原告は、本件中間法人及び TMK の設立、定期借地権設定契約の締結及び本件建物の建築工事が違法であると主張している（訴状「請求原因」第 7・1 [28 頁]）が、これらはいずれも理由のないものであるため、以下それぞれ反論する。

#### (ア) 本件中間法人及び TMK の設立について

原告は、資金調達の確定がないなかで被告三菱地所らが本件中間法人及びTMKの設立を行ったことが違法であると主張している（訴状「請求原因」第7・1(1) [28頁]）。

原告は、本件中間法人及びTMKが設立された際に資金調達が確定していなかったことを問題視するようであるが、本件事業の主体となるTMK及びその親法人となる本件中間法人を設立してスキームを確定させないことには金融機関も資金調達の条件を確定させることはできないのであって、本件中間法人とTMKの設立は本件事業を開始して資金調達の条件を確定させるために不可欠な行為であった。したがって、かかる行為は本件事業の一環として不可欠な行為であって原告の権利を侵害する行為ではない。また、原告の主張からは本件中間法人及びTMKの設立と原告の主張する損害との因果関係が不明であるため、前記第2においてその点を明らかにするよう求めるものである。

加えて、本件中間法人及びTMKの設立時に被告三井住友銀行からの資金調達が予定されていたにもかかわらず、原告が不合理にも一方的にこれを拒絶したことは上記((2)ウ [47頁～48頁])のとおりであり、資金調達ができずに本件事業の継続が不可能になった責任は原告にあるのであって、被告三菱地所に故意過失が認められないことは明らかである。

#### (イ) 定期借地権設定契約について

原告は、資金調達が確定していない段階で被告三菱地所らが平成19年8月3日及び平成19年10月4日に原告とTMKの間で本件借地権契約を締結させたことが違法であると主張している（訴状「請求原因」第7・1(2) [29頁]）。

しかし、言うまでもなく、被告三菱地所が原告に「本件借地権契約を締結させ」ことなど不可能である。本件借地権契約の締結は基本合意書（甲7・2条2項、4項）において予定されていたことであり、その予定に従って、また、当該時点でTMKの資金調達が確定していないことは原告も当然認識の

上で、原告が自ら合意して締結したものであって、このような本件借地権契約の締結に関し、被告三菱地所に不法行為が成立する余地がないことは明白である。また、原告は、当該契約に基づいて、平成 22 年 2 月分まで約 4 億 5117 万円もの賃料を受領していたという事実もある。

なお、原告の主張からは、本件借地権設定契約の締結と原告の主張する損害の因果関係とが不明であるため、前記第 2 においてその点を明らかにするよう求めるものである。

また、原告は、「資金調達の決定がない状況」という点を指摘しているが、平成 19 年 8 月 3 日の定期借地権設定契約締結の時点では被告三井住友銀行からの資金調達が予定されていたにもかかわらず、原告が不合理にも一方的にこれを拒絶したことは上記 ((2)ウ [47 頁～48 頁]) のとおりであり、資金調達ができずに本件事業の継続が不可能になった責任は原告にあるのであって、被告三菱地所に原告の主張する予見可能性などは認められないことは明らかである。さらに、平成 19 年 10 月 4 日の定期借地権設定契約は、原告の反対により被告三井住友銀行からの資金調達ができなかつたために、TMK による保証金の差し入れ時期を変更するために締結されたものであって、本件事業の継続のために行われたものであるから、この契約締結に関して、被告三菱地所に原告の主張する予見可能性を認める余地がないことも明らかである。

#### (vi) 本件建物の建築工事発注について

原告は、被告三菱地所らが資金調達の決定がないにもかかわらず本件建物の建築工事を発注したことが違法であると主張している（訴状「請求原因」第 7・1(3) [29 頁]）。

まず、原告は、被告三菱地所らが本件建物の建築工事を発注したと主張しているが、被告三菱地所は原告と十分協議を行った上で原告の同意を得て、TMK において本件建物の建築工事を発注している。

また、原告は本件建物の建築工事の発注により原告の本件土地の利用が阻

害されるなどと主張するようであるが、原告は本件借地権契約の締結によつて前述のとおり本件土地の賃料を得られていたのであり、本件建物の建築工事の発注が原告による本件土地の利用を阻害するという事実はない。

なお、原告の主張からは本件建物の建築工事の発注と原告の主張する損害との因果関係が不明であるため、上記第2[5頁]においてその点を明らかにするよう求めているものである。

加えて、本件建物の建築工事が発注されることは本件事業の内容として基本合意書（甲7・2条3項）において予定されていたことであり、資金調達の前に行うか後に行うかは定められていなかったから、本件建物の建築工事の発注は本件事業の一環として行われたものであり、不法行為が成立する余地がないことは明白である。

TMKが本件建物の建築工事を発注するにあたっては、建築工事の請負代金支払いまでに資金調達を行い、工事代金を支払うことが意図されていたのであり、原告もその点を了解してTMKが本件建物の建築工事を発注することに同意したのである。

#### イ 粉飾の仮決算報告に関する違法行為がないこと

原告は、被告三菱地所らが関東財務局への事業報告書を提出せず、また、原告に粉飾の仮の決算報告書を開示したと主張している（訴状「請求原因」第7・2[30頁以下]）が、関東財務局への事業報告書の提出義務を負うのはTMKであり被告三菱地所ではないし、原告に仮の決算報告書を開示したのもTMK及び被告見上であって、被告三菱地所は事業報告書の提出や仮の決算報告書の開示に何らの関わりも有していない。

原告が、被告三菱地所がこれらの行為を行ったと主張するのは被告三菱地所がTMKの支配権を有するという原告の憶測をもとにしたものと推測されるが、かかる憶測に根拠がないことは上記((1)ウ(i)[41~44頁])のとおり

である。

したがって、被告三菱地所に原告が主張する仮の決算報告書を示したとの事実は認められず、被告の主張は根拠のないものである。

なお、付言すると、TMKが監査費用を負担することができなかつたのは原告が本件事業への影響を考慮することもなく平成22年1月29日にTMKの預金債権9億4409万1584円を差し押さえたためであり、TMKが事業報告書を提出できず、また、仮の決算報告書を提示せざるを得なかつたのは、原告のかかる行為に起因するものである。

#### ウ TMKの破産手続開始申立について

原告は、被告三菱地所らがTMKを破産させて原告に確定的損害を与えたと主張している（訴状「請求原因」第7・3[32頁]）が、TMKの破産手続開始申立はTMK自身（実質的には被告東銀リースないしは被告見上ら）が行つたものであり被告三菱地所が申立を行つたわけではない。原告が被告三菱地所がTMKを破産させたと主張するのは、被告三菱地所がTMKの支配権を有するという原告の憶測をもとにしたものと推測されるが、かかる憶測に根拠がないことは上記((1)ウ(1)[41~44頁])のとおりである。

被告三菱地所にはTMKに破産手続開始の申立を行わせることに何らのメリットもないこと、被告三菱地所がTMKの破産手続開始の申立の事実を知ったのは申立後であったことは上記(3)エ(1)[57~58頁]において主張したとおりであり、原告の主張には何らの根拠もない。

#### (6) 訴状「請求原因」第9記載の共同不法行為が認められないこと

原告は、被告三菱地所らが本件建物のK〇パネルの瑕疵を生じさせ、また、K〇パネルの瑕疵が判明次第直ちに原告に対し連絡しなかつたことにより本件事業の円滑な遂行を妨害したと主張する（訴状「請求原因」第9・2[34頁]）が、

TMKの開発業務受託者として訴外鹿島建設に対して本件建物の工事を発注するようTMKに指示したにすぎない被告三菱地所がKOパネルの瑕疵を生じさせるのに関与したものではないことは明らかであるし、被告三菱地所が訴外鹿島建設からKOパネルの瑕疵について連絡を受けたのは平成22年1月12日であり、被告三菱地所はその事実を原告に対して同年1月13日に伝えており、当該連絡が遅れたという事実はない。

また、上記第2[5頁]で述べたとおり、原告が主張している、被告三菱地所らが本件建物のKOパネルの瑕疵を生じさせ、また、KOパネルの瑕疵が判明次第直ちに原告に対し連絡しなかったという行為により、原告がいかなる損害を被ったのか、また、当該行為と原告の主張している損害との因果関係を明らかにするよう求めるものである。

#### 4 結論

被告三菱地所は、本事業の誠実な履行に努め、また本事業に関連する原告との紛争が発生した後も、紛争解決のため、民事調停を申し立て、被告三菱地所による原告所有に係る本件土地の買取等の抜本的な解決策を提案したものの、原告が、被告三菱地所による謝罪に固執し、①本件建物の無償譲渡を受けること、②被告三菱地所から損害賠償を受けること、③訴外鹿島建設との関係については被告三菱地所が全て対処することという被告三菱地所としておよそ受け入れ不可能な内容の要求等に固執した結果、調停は不成立となった(乙2:調停期日調書)。

そればかりか、原告は、その後自社ホームページのトップに、「三菱地所(株)の支配する御堂筋共同ビル開発特定目的会社偽装破産の疑い濃厚な事件」なる項目を設け(乙16:原告ホームページ・トップページ)、「御堂筋フロントタワー(三菱地所事件)」ついに正式脅迫状?来るとの項目では「さすがに三菱地所は大したものです…責任者が逃げ回って…三百代言氏を使ったり」など被告三菱地所が原

告に「三百代言」なる人物を使って「堀内（被告三菱地所代理人注：原文ママ）の首を刎ねるか海に沈めるかしか術がない」などとする脅迫状を送付したなどとする記事を掲載し（乙 17：原告ホームページ・続報 11、乙 18：「崩壊 御堂筋フロントタワー」と題する文書）、「三百代言」なる人物らから「現在の裏社会最高水準の電波悪用技術を使って攻撃して来ている」、「キラー（殺す）」などの脅迫を受けているなどと主張するほか（乙 19：原告ホームページ・続報 48）、「三菱地所の反社会勢力との疑いについて」との項目では「三菱地所以外には考えられない事件屋まがいの者を使って弊社に対する誹謗、中傷、脅迫まがいの行為を繰り返して来たことはまぎれもない事実である」「三菱地所は反社会勢力如きの一部と呪縛な感じがしてなりません」などという書面を掲載して（乙 20：原告ホームページ・続報 19、乙 21：「回答書（三菱地所の反社会勢力との疑いを含む）」と題する文書）、被告三菱地所が反社会勢力を利用し、原告に対する脅迫を行ってきたなどとする事実無根の主張をホームページに掲載し続け、被告三菱地所に対する誹謗中傷を執拗に繰り返している。

さらに、原告は、調停や破産を担当した裁判所に対しても、「本件の破産や調停（大阪地方裁判所）は当初より正当な法律の趣旨にかなった方法を取っておらない」と批判を行い、裁判所の選任した破産管財人に対しても、「この破産に関し不公正な行為を行ったと信ずる…破産管財人の責任追及を今後進めて行く」などとする記事を掲載し（乙 22：原告ホームページ・続報 40）、裁判所に提出される当事者の書面を全て原告ホームページに掲載する旨を表明している（乙 16：原告ホームページ・トップページ）。

原告の請求にはいずれも理由がないことは明白であることに加え、また上記のような原告の属性・態度からも本件訴訟に正当な目的がないことは明らかであるから、原告の請求は速やかに棄却されるべきである。

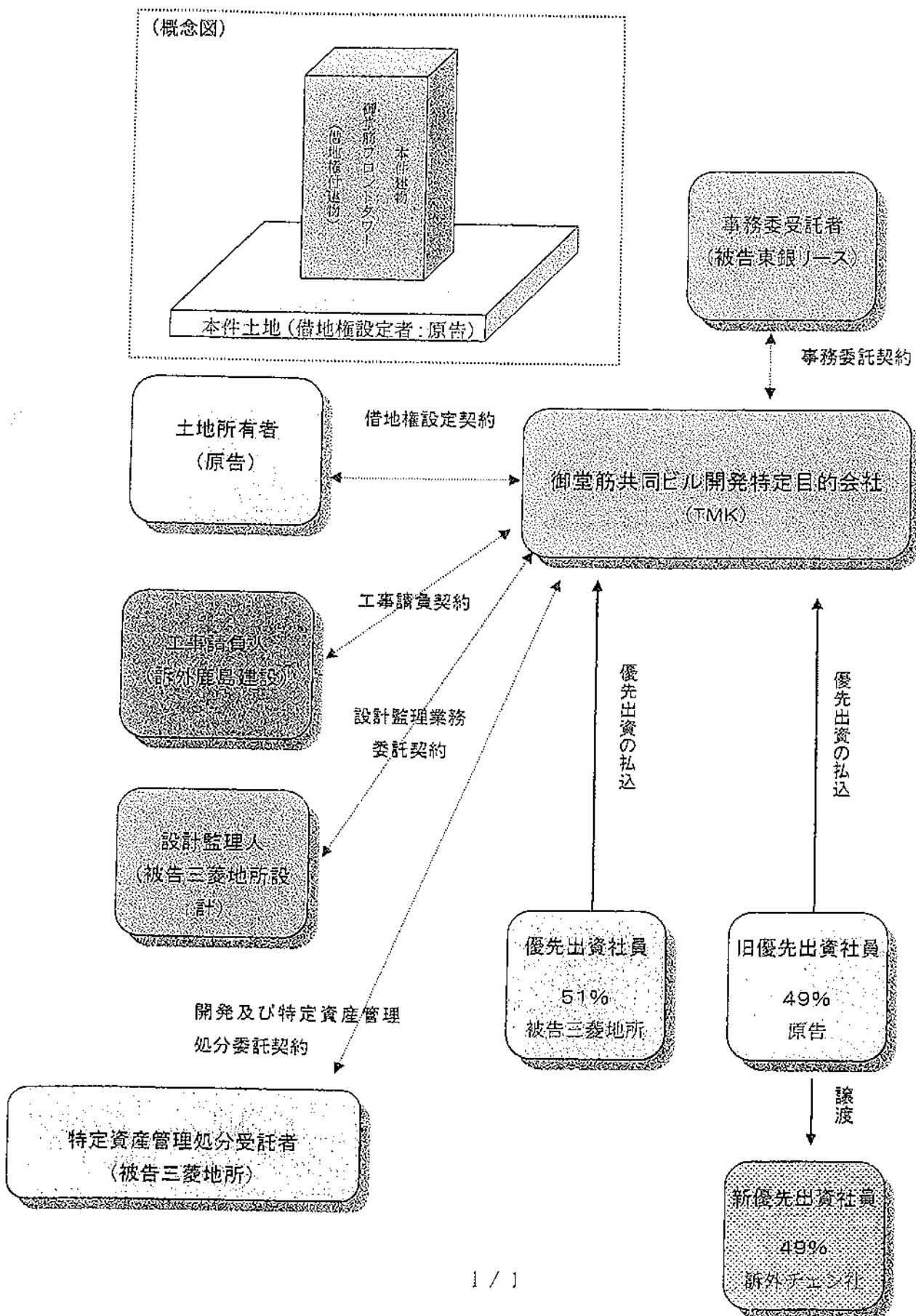
#### 附 屬 書 類

- 1 乙号証写し 各1通
- 2 訴訟委任状 1通

以上

【別紙1】

スキーム図



## 別紙2

## 時系列表

日時 旬 日	内容	証拠 (ないし争い ない事実) 等
平成 18 年 10 月下旬	原告、被告三井住友銀行天満橋支店の担当者を通じ、被告三菱地所の紹介を受け、本件事業の提案を受けける	甲 4
平成 18 年 11 月 14 日	被告三菱地所、原告と面談し、甲 5 を提示し、スキーム概要を説明 原告「本案件は開発用地として取得し、現在事業内容を検討中であるが、賃貸オフィス事業を行うには単独ではリーシングやビル運営の点で難しいと考えている」	甲 5
平成 18 年 11 月 29 日	被告三菱地所、原告に対し、「東映会館跡地開発についてのご提案（提案書）」（甲 6）を提示	甲 6
平成 18 年 12 月 6 日	被告三菱地所、原告に対し、以下の内容の 2006 年 12 月 6 日付「ご提案」を提示 ・事業シェア＝被告三菱地所 51% ・借地条件：賃料年 2 億 5000 万円 + 固定資産税 4800 万円 ・保証金 17 億円 ※ただし、3 年毎の賃料改訂を提案 ・総事業費の 70% 程度をノンリコースローンで調達	
平成 19 年 1 月 15 日	被告三菱地所、原告と面談 原告「事業割合、地所 51% で構わない。保証金 20 億円・年間賃料 2.75 億 + 固定資産税 0.5 億の条件であれば、即具体的な協議に移りたい。もう 1 社（訴外東急不動産）を待たせているので、早く回答されたい。」	

平成 19 年 1 月 25 日	被告三菱地所、原告と面談 被告三菱地所「先般受けた条件で前向きに進めたい」 原告「スピード感持って、2 月中には基本合意書締結したい」
平成 19 年 2 月 1 日	被告三菱地所、原告に対し、マスタースケジュール・基本合意書骨子等を提示
平成 19 年 4 月 2 日	基本合意書締結（甲 7）
平成 19 年 4 月 27 日	被告三井住友銀行より、ノンリコースローン提案書（甲 8）提示
平成 19 年 5 月 18 日	T MK、本件中間法人設立
平成 19 年 7 月 6 日	被告三井住友銀行より、7 月 3 日付ノンリコースローン提案書（甲 9）提示
平成 19 年 7 月 25 日	被告三井住友銀行より、7 月 10 日付ノンリコースローン提案書（甲 10）提示
平成 19 年 8 月 3 日	原告、T MK の間で定期借地権設定契約（甲 11）締結（契約書日付は 7 月 31 日）
	被告大和証券、原告に対し、関係者間協定書（甲 12）、覚書（印 13）の送付
平成 19 年 8 月 8 日	原告代表者から被告三菱地所に対し、電子メール。上記被告大和証券の関係者間契約書（甲 12）及び覚書（印 13）について、訴外チエン社の投資家代理人から原告に対し、「被告三井住友銀行の一方的主張が記載されており、被告三井住友銀行は原告と被告三菱地所が合意した契約内容に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。被告三井住友銀行から融資を受けることはやめておいた方が良い」との指摘があつたため、このままのスキームでプロジェクトを進めることは非常に困難な状況になつた旨の報告、及び、融資元を原告に変更する旨の提案

平成 19 年 8 月頃	原告からの上記ローンの提案につき、被告三菱地所による拒絶	争いなし
平成 19 年 10 月 4 日	原告、TMK の間で第 2 回目定期借地権設定契約締結	甲 14、甲 15
平成 19 年 10 月 25 日	被告三菱地所、TMK の間で特管契約締結	甲 16
平成 19 年 11 月 6 日	被告三菱地所、原告、TMK の間で優先出資者間協定書締結	甲 17
平成 20 年 2 月 7 日	原告代表者、被告三菱地所に架電 原告「原告の優先出資について、出資時期を早めたい。訴外チエン社に譲渡時に、譲渡益課税がかからないようにするために、本年 6 月に一括して行いたい。」	
平成 20 年 2 月 29 日	原告、被告三菱地所宛の「お願い書」において、原告が訴外チエン社に対し、優先出資のための余剰資金を持つたままであることの説明がつかないことから、優先出資予定分残額全額の 11 億 7600 万円を、平成 20 年 6 月に払込みたい旨連絡	原告作成に係る平成 20 年 2 月 29 日付「お願い書」(乙 1)
平成 20 年 3 月 24 日	覚書（優先出資者間協定書変更）(甲 18) 締結	甲 18
平成 20 年 4 月～6 月	訴外鹿島建設からの工事費増額要求を受け、被告三菱地所・原告・訴外鹿島建設の間で協議（訴外鹿島建設との交渉については、原告からの了解を得て行った）	
平成 20 年 6 月 24	原告、被告三菱地所、被告三菱地所設計で協議	

日	被告三菱地所、工事費に関する訴外鹿島建設との交渉方針について原告に対し提案
平成 20 年 7 月 1 日	被告三菱地所、原告に対し、上記交渉方針で訴外鹿島建設との交渉を進める旨確認
平成 20 年 7 月 7 日	被告三菱地所、原告に対し上記交渉方針で訴外鹿島建設との交渉がまとまらず、新たに工事費として <u>4000 万円</u> を出損することを提案し、原告から承諾を得る
平成 20 年 7 月	TMK、訴外鹿島建設との間で請負工事契約の内容に關し合意
平成 20 年 8 月 1 日	覚書（優先出資者間協定書変更）締結
平成 20 年 8 月 26 日	原告、優先出資 <u>11 億 7600 万円</u> 引受
平成 20 年 9 月 15 日	リーマン・ブラザーズ破綻
平成 20 年 9 月 25 日	被告三菱地所、リーシング体制について、マスターリース方式を原告に対し提案し、承諾を得る
平成 20 年 10 月 10 日	原告の従業員から被告三菱地所に対し、午前 11 時 19 分付のメールにおいて、原告の優先出資の 90% または 100% を被告三菱地所に対し譲渡することを提案（価格は当時の不動産市況を考慮し、当初出資額の半額程度とするなどを提案）
平成 20 年 10 月 14 日	原告、被告三菱地所との電話会議において、税務上の損金計上目的で、原告の優

日 平成 20 年 10 月 23 日	先出資を被告三菱地所又は訴外チエン社へ譲渡することを提案 被告三菱地所から原告に対し、午後 1 時 2 分付のメールにおいて、原告の優先出資を被告三菱地所へ譲渡する旨の提案を見送るとともに、訴外チエン社に対し譲渡する旨の提案を承知した旨報告
日 平成 20 年 10 月 31 日	TMK、訴外鹿島建設に工事代金内金 9 億 9540 万円支払 印 20
日 平成 20 年 11 月 18 日	被告三菱地所、原告と面談し、市場の激変によるリーシング戦略変更につき協議 原告「市場が激変しており、本件ビルについては、6 割も埋まれば大成功。賃料に関しては、2 割程度の下落を見込まなければいけない」 被告三菱地所の本件建物に関するマスターースのマネジメントフィーに関する説明及び今後の交渉について、原告承諾
日 平成 20 年 12 月	原告、訴外チエン社に対し、TMK 優先出資証券を譲渡
日 平成 21 年 2 月 27 日	被告三菱地所、原告と面談 ・被告三菱地所、原告に対し、借地料値下げと、金融機関からのローン調達を想定していた約 63 億円について原告がローン調達を拒絶したことを受け、①今後追加出資により事業を継続した場合、②出資を取りやめた場合、③事業を継続しつつ原告が賃料を引き下げた場合の各想定シナリオを提示
日 平成 21 年 2 月 27 日	原告代表者から被告三菱地所に対し、午後 1 時 2 分付のメールにおいて、①訴外鹿島建設に工事をストップさせた場合の費用の概算、②平成 20 年 12 月末の TMK の決算書、③平成 21 年 2 月末時点の TMK の現金残高、④被告三菱地所の支払期日と金額の内訳について、会社に聞けばすぐ分かるのだが、会社には内密にしたいので、被告三菱地所から教えて欲しい旨連絡
日 平成 21 年 3 月 2 日	原告代表者から被告三菱地所に対し、午前 1 時 33 分付のメールにおいて、原告に

	<p>は内密に、平成 21 年 2 月 27 日付で被告三菱地所から原告に対し提示された想定シナリオを基に、原告の投資家に対する説明資料としたく、①本件事業が破産となつていること、②被告三菱地所が想定シナリオを計画したこと、③原告の優先出資は当初より繰り上げて入金されているが、本件事業は工事完了時に破綻するという趣旨のヘッドレターを付した上、当該想定シナリオを原告に送付してほしい旨連絡</p> <p>被告三菱地所から、原告代表者に対し、午後 7 時 12 分付のメールにおいて、TMK の作成途中の契約書、通帳の写し、優先出資社間契約書を送付</p>
平成 21 年 3 月 3 日	被告三菱地所から、原告代表者に対し、午後 8 時 0 分付のメールで原告宛のレタ一を送付し、上記レタ一案の確認を要請
平成 21 年 3 月 4 日	原告代表者から、被告三菱地所に対し、午前 1 時 29 分付のメールで上記レタ一案（本件建物から得られる収益及び想定売却価格の見込みは、当初計画により大幅に下方修正することを余儀なくされたこと等）に異議はないので、直ちに押印の上、原本をシンガポールの訴外チエンソニ社に送付してもらいたい旨連絡
平成 21 年 3 月 11 日	被告三菱地所、原告と面談し、原告の依頼に基づき、本件建物工事を中止した場合の法的整理及びコストについて説明 原告代表者より、原告の投資家に対し、原告が被告三菱地所に譲歩する理由に関する説明を求められているが、海外投資家のため、原告が被告三菱地所を取引先に持つメリットを理解してもらえない旨旨及。4 月 5 日から 10 日に大洋の投資家に事情を説明する機会があるので、それまで被告三菱地所と情報交換しながら検討していきたい旨の発言
平成 21 年 4 月 10 日	被告三菱地所、原告との電話会議において、平成 21 年 3 月 3 日付レタ一の内容に

日	ついて補足説明の上、当初想定の63億円のローン調達が不可の場合、原告にて追加出資として31億円の調達が可能かを確認したく、その上で当該調達額を投資するためには必要な想定リターンのために本件借地権契約の賃料の減額が必要となる旨説明	
	原告より、訴外チエン社の投資家も含めて継続協議する旨回答	
平成 21 年 4 月 13 日	被告三菱地所、原告に対し、賃料減額を行わなければ、TMKが債務不履行に陥る旨と、かかる判断に至ったプロセスを説明	
平成 21 年 4 月 27 日	原告より、被告三菱地所に対し、本件事業は全て被告三菱地所に任せた事業である旨記載の書面送付	
平成 21 年 4 月 30 日	被告三菱地所、原告と面談し、原告に、賃料減額・共同の追加出資を要請したが、原告は、賃料減額を拒否	
平成 21 年 6 月 8 日	原告より、被告三菱地所に対し、計画建物の取得希望者がおり、検討に当たりデータリジエンスの実施を希望している旨報告	
平成 21 年 6 月 12 日	被告三菱地所、原告に対し、建物工事の交渉経緯等に関する説明資料を送付し、逐次訴外鹿島建設と交渉を行っていた点を説明	
平成 21 年 7 月 22 日	被告三菱地所、原告、訴外チエン社と面談	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原告より、本件事業の計画当初から現時点までの経緯に係る認識につき説明、被告三菱地所設計の業務内容につき疑義がある旨発言</li> <li>・被告三菱地所により、今後の取り進めの方向性（長期保有シナリオにてマーケット回復を見込む、今後の必要資金について追加出資を検討、被告三菱地所・被告三菱地所設計のファイー削減、本件事業借地権契約の賃料減額）を提案</li> </ul>
平成 21 年 8 月 7 日	被告三菱地所、原告と面談	

平成 21 年 10 月 5 日	平成 21 年 7 月 22 日付提案に対する原告の検討状況を確認したが、進展なし 被告三菱地所より、原告、訴外チエン社に対し、TMK に原告、訴外チエン社が 20 億円、被告三菱地所が 20 億 8200 百万円を出資し、残る必要資金について金融機関等のローン、社債発行による資金調達を図る旨提案	
平成 21 年 10 月 16 日	被告三菱地所より、原告、訴外チエン社に対し、本件建物売却についても検討する必要があると考へている旨報告	
平成 21 年 11 月 26 日	被告三菱地所より、本件建物の原告、訴外チエン社又は被告三菱地所による買取提案	甲 23
平成 21 年 12 月 15 日	原告代表者より、被告三菱地所に対し、条件によつては原告が建物を買い取る可能性がある旨連絡	
平成 21 年 12 月 24 日	訴外鹿島建設より国交省へ、KO ウォール不具合に関する報告	甲 24
	本件建物の竣工検査	争いなし
平成 22 年 1 月 5 日	本件建物の検査済証受領	争いなし
平成 22 年 1 月 13 日	被告三菱地所から原告に対し、KO ウォール不具合通知	争いなし
平成 22 年 1 月 14 日	原告から被告三菱地所、被告三菱地所設計に抗議文書送付	争いなし
平成 22 年 1 月 15 日	訴外鹿島建設による本件建物竣工・引渡時期経過	甲 20
平成 22 年 1 月 29 日	TMK、原告に対する保証金支払期限経過	甲 14、15
平成 22 年 2 月 9 日	原告、保証金を請求債権とする、TMK 預金債権 9 億 4409 万 1584 円の差押	争いなし

平成 22 年 2 月 26 日	被告三菱地所、原告と面談 被告三菱地所が原告に解決金 3 億円を支払い、①原告が建物を取得する案、及び ②三菱地所を主体とした新法人が現行の借地条件を維持した上で建物を取得する 案を提案	
平成 22 年 2 月 28 日	TMK、原告に対する借地料の支払期限経過	甲 14、15
平成 22 年 3 月 6 日	被告三菱地所、原告、訴外チエン社と面談 原告より、被告三菱地所に対し、①訴外チエン社の優先出資権の 20 億 8,800 百万 円での買取りによる包括和解、被告三菱地所が主体となつて設立する新会社によ る借地契約の承継、②平成 19 年頃から原告が被告三菱地所に対して共同開発を提 案しながらとん挫していた米国アリゾナ州所在の土地に関連して、当該土地を所 有する会社の株式を訴外チエン社から買取ることによる包括和解（買取金額は 4,000 万米ドル（土地評価額相当）+21 億円を予定。）及び被告三菱地所が主体と なつて設立する新会社による借地契約の承継の提案	
平成 22 年 3 月 31 日	TMK、訴外鹿島建設に対する請負残代金の支払期限経過	甲 20
平成 22 年 6 月 9 日	原告、TMKに対し借地契約解除通知（6 月 10 日到達）	甲 25
平成 22 年 6 月 30 日	完了検査終了	争いなし
平成 22 年 7 月 6 日	訴外鹿島建設、TMKに対し工事完了を報告し、本件建物の引渡拒絶を通知	
平成 22 年 11 月 5 日	原告、訴外チエン社から委託を受け、被告三菱地所に対し面談要請	
平成 22 年 11 月 8 日	関東財務局、TMKに対し、資産流動化法上の報告命令	TMK 代表者見上

日		氏作成に係る平成 23年4月19日付 陳述書(乙13)
平成23年1月5日	原告、TMKに対し、賃料等合計36億7771万5757円と平成22年2月9日の差 押債権合計9億4328万6234円とを相殺する旨の通知	原告作成に係る平 成23年1月5日付 電子メール(乙9)
平成23年1月31日	被告三菱地所、本件の円満解決のため、民事調停申立	被告三菱地所作成 に係る平成23年1 月31日付民事調停 申立書・平成23年 (目)第501号(乙 10)
平成23年3月14日	第1回調停期日	調停委員会作成に 係る平成24年5月 29日付調停期日調 書(乙2)
平成23年4月20日	TMK、被告三菱地所の閲知しない独自の判断により、破産手続申立	TMK代理人作成 に係る平成23年4 月20日付破産手 続き開始決定申立 書(乙12)
平成23年4月27日	第2回調停期日	調停委員会作成に 係る平成24年5月

平成 23 年 4 月 27 日	TMK破産手続開始決定	29日付調停期日調書(乙2)
平成 23 年 5 月 13 日	原告、原告ホームページに被告三菱地所の認識と異なる内容の主張を掲載、以後 61回に亘り「御堂筋フロントタワー事件経過」としてホームページ更新	原告ホームページページ(乙16)
平成 23 年 7 月 5 日	第3回調停期日	調停委員会作成に係る平成24年5月29日付調停期日調書(乙2)
平成 23 年 8 月 4 日	TMK破産債権者集会	調停委員会作成に係る平成24年5月29日付調停期日調書(乙2)
平成 23 年 9 月 28 日	第4回調停期日	調停委員会作成に係る平成24年5月29日付調停期日調書(乙2)
平成 23 年 10 月 24 日	第5回調停期日	調停委員会作成に係る平成24年5月29日付調停期日調書(乙2)
平成 23 年 11 月 4 日	破産管財人による入札の実施・経過等についての報告	
平成 23 年 12 月 5 日	破産管財人、原告による本件建物無償譲渡請求を拒絶	

平成 24 年 1 月 16 日	第 6 回調停期日	調停委員会作成に 係る平成 24 年 5 月 29 日付調停期日調 書 (乙 2)
平成 24 年 2 月 10 日	破産管財人、調停による解決に向けた歩み寄りを期待する旨の報告	破産管財人作成に 係る平成 24 年 2 月 10 日付報告書 (乙 8)
平成 24 年 3 月 2 日	第 7 回調停期日	調停委員会作成に 係る平成 24 年 5 月 29 日付調停期日調 書 (乙 2)
平成 24 年 3 月 23 日	破産管財人、債権者に対する意見聴取結果を報告。調停での抜本的解決は困難で あるとの見通しを報告	
平成 24 年 5 月 29 日	第 8 回調停期日 - 調停不成立	調停委員会作成に 係る平成 24 年 5 月 29 日付調停期日調 書 (乙 2)
平成 24 年 6 月 27 日	原告から TMK 及び訴外鹿島建設に対し、建物収去土地明渡し・損害賠償請求訴 訟提起	平成 24 年 (ワ) 第 6907 号
平成 24 年 7 月 13 日	破産手続廃止決定	
平成 25 年 6 月 18 日	原告、本件訴訟を提起	平成 25 年 (ワ) 第

	6239 号
B	

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

平成25年8月16日

大阪地方裁判所第9民事部合議1係 御中

被告三菱地所訴訟代理人弁護士

若林 茂雄

同

浦中 裕孝

同

坂本 優子

同

柏木 健佑

同

工藤 良平

同

別府 文弥



本証拠説明書における用語は、被告三菱地所の提出済み書面における用語と同一の意味を有するものとする。

乙号証	標目 (原本・写しの別)		作成年月日	作成者	立証趣旨
1	お願い書	写し	平成20年2月29日	原告	原告が、優先出資の残金を繰り上げて全額出資した目的・経緯等

2	調停期日調書	写し	平成24年5月29日	大阪地方裁判所書記官	調停が不成立となった経緯等
3	資産流動化計画変動届出書	写し	平成20年2月13日	TMK	本件事業におけるTMKによる特定資産の流動化に関する計画内容(変更後も含む)等
4	被告東銀リース・ホームページ	写し	平成25年8月13日	被告三菱地所代理人	被告東銀リースの業務内容等
5	会社経歴書	写し	平成18年4月1日	原告	原告が、不動産取引について豊富な経験を有していたこと等
6	ご挨拶	写し	平成19年6月	原告	原告が、50年以上に渡り関西でも有数の不動産デベロッパーとして不動産開発・取引事業を営んでいたこと、本件事業に共同経営者として積極的に参画する意向と能力を保有していたこと等
7	御堂筋フロントタワーの件	写し	平成21年3月3日	被告三菱地所	リーマンショックの影響により、不動産市況が悪化し、本件建物から得られる収益及び想定売却価格の見込みは大幅に下方修正することを余儀なくされたこと、及び、被告三菱地所が、原告に対し、本件借地権契約の賃料を減額することを提案した経緯等

8	ご連絡	写し	平成23年12月5日	TMK破産管財人	TMK破産の直接の原因が、原告によるTMKの唯一の財産である預金債権の差押えにあり、原告からTMKに対する請求が権利濫用にあたる可能性がある旨、TMKの破産管財人から指摘されていたこと等
9	電子メール	写し	平成23年1月5日	原告	原告が、TMKに対して本件建物の撤去及び損害賠償の請求を行い、また、被告三菱地所に対して法外な損害賠償の請求を主張とともに、差し押されたTMKの預金債権の差押に基づき取り立てし9億4328万6234円を平成23年1月1日付で相殺する等の主張を繰り返したこと等
10	民事調停申立書	写し	平成23年1月31日	被告三菱地所代理人	被告三菱地所が、TMKを巡る法律関係を円満に調整するために、原告及び訴外鹿島建設を相手方として大阪地方裁判所に民事調停を申し立てたこと等
11	原告ホームページ ・続報25	写し	平成24年3月29日	原告	原告が、自社ホームページ上でTMKの破産管財人について、個人名を挙げた上、「刑事罰の対象となる可能性大」「破産管財人の破産法第85条及び267条違反による刑事罰濃厚な行為」などとする記事を掲載したこと等
12	破産手続開始申立書	写し	平成23年4月20日	TMK・破産申立代理人(浅野響弁護士)	TMKが、独自の判断で破産手続開始申立を行ったこと等
13	陳述書	写し	平成23年4月19日	TMK代表者	同上

14	法的整理手続移行の件	写し	平成23年4月20日	TMK	同上
15	電子メール	写し	平成23年4月21日	被告三菱地所担当者	被告三菱地所が、TMKの破産手続開始申立に反対していたこと等
16	原告ホームページ・トップページ	写し	平成25年8月13日	原告	原告が、自社ホームページのトップに、「三菱地所㈱の支配する御堂筋共同ビル開発特定目的会社偽装破産の疑い濃厚な事件」なる項目を設け、更新を継続していること等
17	原告ホームページ・統報11	写し	平成23年8月2日	原告	原告が、自社ホームページ上の「御堂筋フロントタワー（三菱地所事件）」ついに正式脅迫状？来る」との項目で、「さすがに三菱地所は大したものですが…責任者が逃げ回って…三百代言氏を使ったり」など被告三菱地所が原告に「三百代言」なる人物を使って「堀内（被告三菱地所代理人注：原文ママ）の首を刎ねるか海に沈めるかしか術がない」などとする脅迫状を送付した旨の記事を掲載していること等
18	原告ホームページ・統報11・別紙①「崩壊 御堂筋フロントタワー」と題する文書	写し	平成23年8月2日	不明	同上

19	原告ホームページ ・続報48	写 し	平成24年10 月22日	原告	原告が、自社ホームページ上で、「三百代言」なる人物から「現在の裏社会最高水準の電波悪用技術を使って攻撃して来ている」、「キラー（殺す）」などの脅迫を受けているなどとする記事を掲載していること等
20	原告ホームページ ・続報19	写 し	平成23年12 月17日	原告	原告が、自社ホームページ上「三菱地所の反社会勢力との疑いについて」との項目で「三菱地所以外には考えられない事件屋まがいの者を使って弊社に対する誹謗、中傷、脅迫まがいの行為を繰り返して来たことはまぎれもない事実である」「三菱地所は反社会勢力如きの一部と睨めな感じがしてなりません」などとする書面を掲載していること等
21	原告ホームページ ・続報19・別紙「回答書（三菱地所の反社会勢力との疑いを含む）」と題する文書	写 し	平成23年12 月15日	原告	同上
22	原告ホームページ ・続報40	写 し	平成24年7月 17日	原告	原告は、自社ホームページ上で、調停や破産を担当した裁判所に対しても、「本件の破産や調停（大阪地方裁判所）は当初より正当な法律の趣旨にかなった方法を取っておらない」と批判を行い、裁判所の選任した破産管財人に対しても、「この破産に関し不公正な行為を行ったと信ずる…破産管財人の責任追及を今後進めて行く」などとする記事を掲載していること等

以上

平成20年2月29日

三菱地所株式会社御中  
資産開発事業部  
主事 速水 徹 様

〒541-0041  
大阪市中央区北浜3丁目1番22号  
大洋リアルエステート株式会社  
TEL: 06-6226-1871  
FAX: 06-6226-0671  
E-Mail: [info@taiyo-estate.co.jp](mailto:info@taiyo-estate.co.jp)



## お願い書

平素より格別のお引き立て賜り、誠に有難うございます。

早速ですが、御堂筋共同ビル開発特定目的会社への優先出資の次回出資（平成20年6月）に関しましては、弊社優先出資の払込金が735百万円の予定となっておりますところ、先般お願い致しました通り、弊社優先出資予定分残額全額の1,176百万円を次回出資時（平成20年6月）に払込致したく、ご連絡申し上げます。

弊社におきましては、昨年度に御堂筋共同ビル開発特定目的会社への優先出資金を払込む目的で親会社よりの出資を受けて増資し、資金が既に届いております関係上、余剰資金を持ったままでは親会社に対して説明に困る事情があります。

本件に関しましては、貴社と締結致しました基本合意書に何ら抵触するものではないと思料致しますので、上記に関しまして、ご了解頂きたく本状を送付申し上げます。

貴社に於かれましては、予定通り、出資スケジュールに則り優先出資金を払込み頂ければ結構かと存じます。

又、原契約書及び関連契約書の変更が必要であれば、変更手続を頂けますようお願い申し上げます。

弊社よりの優先出資一括払込により余剰となる資金は、御堂筋共同ビル開発特定目的会社にて運用頂き、運用利益は御堂筋共同ビル開発特定目的会社の運用利益として計上して下さいますようお願い致します。

調停主任認印

## 調停期日調書

事件の表示	平成23年(メ)第501号
期日	平成24年5月29日午後1時30分
場所	大阪地方裁判所第10民事部調停室
調停主任	本多俊雄
民事調停委員	宮崎裕二
民事調停委員	中務裕之
裁判所書記官	宮崎英人
出頭した当事者等	
申立人代理人	浦中裕孝
申立人代理人	坂本倫子
相手方大洋リアルエステート株式会社代表者	堀内正雄
相手方鹿島建設株式会社代理人	藤原浩
相手方鹿島建設株式会社代理人	芳賀成之
利害関係人	破産者御堂筋共同ビル開発特定目的会社 破産管財人弁護士 三原崇功

## 【手続の要領等】

## 調停委員会

- 1 当事者間に合意が成立する見込みがないと判断し、調停不成立とする。
- 2 調停不成立に至る経緯は別紙のとおりである。

裁判所書記官 宮崎英人

## 調停不成立に至る経緯

- 1 第1回調停期日（平成23年3月14日）には、申立人代理人のみ出頭し、事案の概要を確認するとともに、申立人において、解決方針を提示するべく準備することになった。
- 2 第2回調停期日（平成23年4月27日）には、調停主任と調停委員1名が交代した。同期日には、申立人代理人、相手方大洋社の代表者、相手方鹿島代理人が出頭し（以後の期日も同じ）、相手方大洋社代表者は、答弁書の内容と同一の事情を述べ、本件建物の所有主体として設立された特定目的会社（TMK）の設立・運営等に関する申立人の問題点を主張し、話し合いをするには申立人の謝罪が前提であるとした。これに対して申立人は、申立人が、本件建物の底地である相手方大洋社所有の土地を買い取る方向で解決を図りたいと申し出た。相手方鹿島は、申立人と相手方大洋社との内紛に巻き込まれた感じであるとの認識を示し、早期に両者が調整され、本件建築請負代金を支払ってもらうことを望むとした。  
調停委員会としては、次回期日までに、申立人と相手方大洋社との間で、解決に向けた意見交換をするように示唆した。  
なお、当期日終了後、TMKについて東京地方裁判所で破産手続開始決定がされたとの連絡が調停委員会に入った。
- 3 第3回調停期日（平成23年7月5日）には、TMKの破産手続開始決定という事情の変更があり、申立人と相手方大洋社との間での解決に向けた意見交換はされないままであった。  
この期日から、TMKの破産管財人が本件調停に利害関係人として参加した。
- 4 第4回調停期日（平成23年9月28日）において、相手方大洋社からは、申立人が謝罪しない限りは、具体的な話は一切できないとし、申立人に謝罪文の提出を求めた。  
一方、破産管財人は、期日外で本件土地建物の買い受け希望者との接触を始めたが、相手方大洋社を交えた具体的な話をするには、相手方大洋社との信頼関係を築いた後にすることであった。
- 5 第5回調停期日（平成23年10月24日）において、申立人は、現時点で謝罪文を提出することはできないとした。その上で、申立人案として、本件土地及

び建物一切の買取費用として申立人が出捐する具体的な金額を相手方大洋社、破産管財人、相手方鹿島で分配する案を提示する用意がある旨述べた。

これに対して、相手方大洋社は、申立人が謝罪しないのであれば、話し合いができないとして、申立人が提示した金額を聞くつもりはない」と述べた。相手方鹿島は、申立人と相手方大洋社の調整が進まないことにより、解決が先延ばしになることを懸念した。

調停委員会としては、申立人と相手方大洋社が本件建物及び土地の有効利用に向けて実質的な協議をすることを求めるべく、その点に限った調停勧告書を双方に交付することにし、平成23年11月15日に評議をし、調停勧告書の文案を確定した。そして、まず申立人に送付してこれを受け入れれば、次に相手方大洋社に送付することとし、同月21日に、調停勧告書を申立人に送付した。

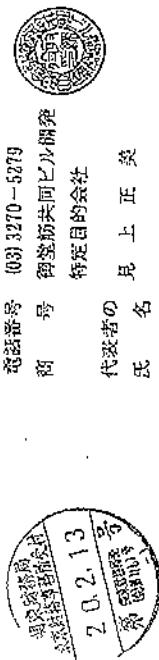
6 第6回調停期日（平成24年1月16日）において、申立人は調停勧告書を受け入れないと回答をしたので、その旨を相手方大洋社及び相手方鹿島に伝えた。

この時点で、調停不成立にすることも考えられたが、この期日に、相手方大洋社から、①本件土地の借地契約に基づき、破産管財人から本件建物の無償譲渡を受けること、②申立人からは損害賠償を受けること、③相手方鹿島との関係については申立人がすべて対処することが解決の条件である旨初めて具体的な提示がされたことから、申立人や破産管財人に検討を求めた。

7 第7回調停期日（平成24年3月1日）において、申立人は、相手方大洋社の提案は受け入れられないとした上で、本件土地を買い取ることを希望して、相手方大洋社に支払うべき具体的な金額を提示した。これに対して、相手方大洋社は、提案を拒絶し、本件土地を申立人に売り渡すつもりはない」とし、本件建物の商事留置権者の相手方鹿島との関係でも調停に向き合う姿勢を示さなかった。

そこで、本件については、調停成立の見込みがほとんどないと考えたが、調停不成立後に調停交渉内容について不要な争いが生じないようにするために調停委員会においてこれまでの調停の経緯の概略を整理するために、1回だけ続行し、次回期日に不成立にすることにした。

ただ、調停委員会としては、本件建物について、法律関係を調整して一日でも早く有効活用ができる態勢を取ることが重要であるとの認識の元に、次回期日までに、いずれかの当事者から、相手が受け入れる可能性のある案が提示された場合には、例外的に調停の続行も検討することにした。

(日本工業規格A4)  
(第1面)  
平成20年2月13日朝東財務専務  
監届出者受理番号  
届出者所蔵番号  
住所  
電話番号  
郵便番号  
特定目的会社

特定目的会社

代表者の氏名  
担当者名  
電話番号  
郵便番号  
特定目的会社

## 資産流動化計画変更届出書

下記事項について変更しましたので、資産の流動化に関する法律第1章第1項の規定により届け出ます。

(本頁以下余白)

変更年月日	変更後	変更前	変更事項の区分	変更の旨
平成20年2月1日(以下同じ)	<p>6. 特定資産に割り当てる事項</p> <p>(1) 施行規則別表「特定資産の内容」欄に 「特定資産」の「特定資産の内容」欄に 出げる事項</p> <p>本件特定目的会社の特定資産は、下記(1) に記載される信託財産(以下「本件 信託財産」という。)及び他の記載され る達柔子特定資産(以下「本件開発予定 資産」といふ。本件信託財産と併せて「定 期的信託財物」又は「特定資産」と いふ。)から構成される。</p> <p>(2) 定期的信託</p> <p>特約の趣旨:一般定期的信託(信託存 続期間:年法第22条)</p> <p>存続期間:平成20年2月1日から平成 70年1月31日までの50年間</p> <p>契約内容:契約目的は下記の本件開発 予定資産を所有するため。大 洋リアルエステート株式会社 (以下「貸入人」という。)と 本件特定目的会社との間の平成 19年10月4日付定期的信託 定期的信託(以下「本件信託」 といふ。)は存続期間 の延長がなく、本件特定目的 会社は、契約終了時に定期的 信託財物(信託開設法第13条) を行えきれない。平成20年2 月1日から平成22年2月まで までの月額賃料は金 15,900,000円(税込)が信託財 物の土地(開設資金相当額 の土地)といふ。(本件 定期的信託の土地)の面積 及び信託財物相当額の合計 の合計額。平成22年3月1日 以後の月額賃料は22,916,000 円(年額賃金 274,932,000 円) 並びに本件土地の認定登記税 及び地税課税相当額 の支拂いは、賃借人に對し、金 2,000,000円(無利回り) の保証金を充當する。</p>	<p>6. 特定資産に割り当てる事項</p> <p>(1) 施行規則別表「特定資産の内容」欄に 「特定資産」の「特定資産の内容」欄に 出げる事項</p> <p>本件特定目的会社の特定資産は、下記(1) に記載される信託財産(以下「本件 信託財産」という。)及び他の記載され る達柔子特定資産(以下「本件開発予定 資産」といふ。本件信託財産と併せて「定 期的信託財物」又は「特定資産」と いふ。)から構成される。</p> <p>(2) 定期的信託</p> <p>特約の趣旨:一般定期的信託(信託存 続期間:年法第22条)</p> <p>存続期間:平成20年2月1日から平成 70年1月31日までの50年間</p> <p>契約内容:契約目的は下記の本件開発 予定資産を所有するため。大 洋リアルエストート株式会社 (以下「貸入人」という。)と 本件特定目的会社との間の平成 19年10月4日付定期的信託 定期的信託(以下「本件信託」 といふ。)は存続期間 の延長がなく、本件特定目的 会社は、契約終了時に定期的 信託財物(信託開設法第13条) を行えきれない。平成20年2 月1日から平成22年2月まで までの月額賃料は金 15,900,000円(税込)が信託財 物の土地(開設資金相当額 の土地)といふ。(本件 定期的信託の土地)の面積 及び信託財物相当額の合計 の合計額。平成22年3月1日 以後の月額賃料は22,916,000 円(年額賃金 274,932,000 円) 並びに本件土地の認定登記税 及び地税課税相当額 の支拂いは、賃借人に對し、金 2,000,000円(無利回り) の保証金を充當する。</p>	<p>変更の区分</p> <p>法第15項</p> <p>法第2号に による利害 関係人全 員による事 業の承 諾を得た 後、そ の後、平 成20年2 月1日に 連絡をし た。(以 下同じ。)</p>	<p>利害關係 人全員よ り平成20 年2月1 日までに 事前の承 諾を得た 後、そ の後、平 成20年2 月1日に 連絡をし た。(以 下同じ。)</p>

7. 特定資産の管理等に関する事項	<p>(1) 特定資産の区分の方法 (特定資産を交付受け、保有し、又は担保に供することを予定する場合は、その旨及びその内容 (時期及び理由を含む。))</p> <p>本特定目的会社は、本件開発予定地物の竣工後、本件開発予定地物を販売し、本計画期間中に取締役会が最も妥当と判断される如分先の選定を行い、不動産市場の動向を勘査し、区分時期及び区分方法を決定した上特定資産を発行する。</p> <p>なお、本特定目的会社は、特定資産から得る収益及び特定資産による利益等をもって、特定目的指入の利益が、特定会社の償還及び優先出資の利益又は私利を行うものとする。また、本特定目的会社は、本件開発予定地物の施工工事ごとの間を相用して本件土地を賃貸する。</p>
<p>[別紙]</p> <p>賃貸借土地</p> <p>所在地：大阪市北区曾根崎新地一丁目 地番：6番4 地目：宅地 地積：1,731.88m<sup>2</sup></p> <p>所在地：大阪市北区曾根崎新地一丁目 地番：6番5 地目：宅地 地積：273.75m<sup>2</sup></p> <p>所在地：大阪市北区曾根崎新地一丁目 地番：6番6 地目：宅地 地積：95.99m<sup>2</sup></p> <p>所在地：大阪市北区曾根崎新地一丁目 地番：6番8 地目：宅地 地積：108.13m<sup>2</sup></p> <p>所在地：大阪市北区曾根崎新地一丁目 地番：6番9 地目：宅地 地積：56.76m<sup>2</sup></p> <p>所在地：大阪市北区曾根崎新地一丁目 地番：6番10 地目：宅地 地積：31.76m<sup>2</sup></p>	

運送：大阪市北区曾根崎新地一丁目 生産：6番11 地目：宅地 地積：741.49m <sup>2</sup>	所在：大阪市北区曾根崎新地一丁目 地番：6番12 地目：宅地 地積：80.19m <sup>2</sup>
以上	

1. 索要提出年月日 平成20年2月13日  
 2. 御塗装共同ビル開発特定目的会社は、平成20年2月1日に資産流動化計画の変更を行いました。

以上

御塗装共同ビル開発特定目的会社  
特定資産の流動化に関する計画

本資産流動化計画（以下「本計画」という）において「法」とは、資産の流動化に関する法律（平成10年6月15日法律第105号、その後の改正を含む）を意味し、「本特定目的会社」とは、御塗装共同ビル開発特定目的会社を意味する。

1. 計画期間に関する事項

(1) 資産流動化計画の計画期間

計画期間は、平成19年10月26日から平成69年10月25日（50年間）までとする。

(2) 資産の流動化に係る業務の開始期日として定める年月日

平成19年10月26日を業務の開始日とする。

(3) 上記(1)及び(2)について変更を禁止する場合は、その旨  
上記(i)及び(ii)については、変更を禁止しない。

2. 優先出資の発行等に関する事項

(1) 優先出資の発行を予定する場合はその旨

優先出資を発行する予定がある。

(2) 総口数の最高限度

優先出資の総口数の最高限度は、400,000口（金20,000,000,000円）とする。

(3) 優先出資の内容

(a) 利益の配当については、以下の通りとする。

利益の配当については、配当額の全額を優先出資社員に口数の割合に応じて均等額で分配する。なお、後記第9項(2)により、特定社員はあらかじめ利益の配当を受ける権利を放棄するため、特定社員への利益配当は行わない。

(b) 残余財産の分配については、以下の通りとする。

残余財産の分配については、全額を優先出資社員に口数の割合に応じて均等

な額で分配する。なお、後記第 9 項(2)により、特定社員はあらかじめ残余財産の分配を受ける権利を放棄するため、特定社員への残余財産の分配は行わない。

(b) 優先出資の第 2 回以降の発行については未確定である。

- (9) 優先出資の消却又は併合に関する事項
- (a) 利益消却を予定する場合は、その旨及び利益消却に関する事項  
法第 47 条第 2 項の規定による優先出資の消却を行わない。
- (b) 優易株資本消却を予定する場合は、その旨及び簡易株資本消却に関する事項  
法第 110 条の規定による優先出資の消却を予定する。この場合、法第 110 条の規定に基づき取締役が決定する優先資本金の額の減少額を、買入れを希望する優先出資社員の中から優先出資 1 口につき金 50,000 円で任意買入消却する。本特定目的会社は、先渡希望者をつるため、監査役の決定した優先資本減少額及び任意買入消却する旨を、優先出資社員に書面で通知することとする。なお、法第 110 条第 2 項の公告も行われる。
- (c) 仮清算消却に関する事項  
法第 159 条の規定による手続きを経て行う優先出資の消却を予定しない。
- (d) 優先出資の併合に関する事項  
優先出資の併合は行わない。
- (10) 優先資本金の額の減少に関する事項
- (a) 第 1 回優先出資の発行日は平成 19 年 11 月 5 日とする。  
(b) 第 2 回以降の優先出資の発行時期は未確定である。
- (11) 各発行ごとの発行時期
- (a) 第 1 回優先出資の発行口数、払込金額又はその算定方法及び収集等の方法  
優先出資 1 口につき金 50,000 円とし、払込金額の終額は金 300,000,000 円とする。収集等の方法は、過半数以上の発行口数につき国内における少人数募集の方法により取得の申込みの勧誘が行われる。
- (b) 第 2 回以降の優先出資の発行口数は未確定である。但し、いずれの発行においても、払込金額は、優先出資 1 口あたり金 50,000 円とし、収集等の方法は、過半数の発行口数につき国内における少人数私募の方法により取扱の申込みの勧誘が行われる。
- (12) 各発行により調達される資金の用途
- 各優先出資の発行により調達される資金は、特定資産の取得及び取得に係る費用、特定社債及び優先出資発行費用、特定目的借入の利息及び元本の支払、特定目的会社設立及び維持に関する費用及び特定資産の管理・運営に関する費用への支払を主たる目的とする。
- (13) 募集優先出資を引き受けける者に対する権利を有する事項その他の条件に関する事項
- (a) 優先出資の第 1 回発行について、収集優先出資を引き受けれる者に対して優先出資の有利な発行は行わない。
- (b) 優先出資の第 2 回以降の発行については未確定である。
- (c) 取締役の決定による優先資本金の額の減少を行うことを予定する場合は、その旨  
法第 110 条の規定に基づき最終後の決定をもって優先資本金の額の減少を行うことと予定する。
- (d) 取締役の決定による優先資本金の額の減少を行うことを予定する場合は、その旨  
法第 110 条の規定による優先資本金の額の減少に関する事項
- ① 目的  
優先資本金の額のうち、特定資産たる不動産の減価償却費、特定資産の売却又は消費税の還付等により生じた余裕金相当額を本計画に係る業務の終了前に償還し、又は本特定目的会社が利用可能な資金をもって優先出資社員に早急に授下資本回収の機会を与えるため（以下、上記前項を「特定資産の先端告しくは消費税の還付その他の特定目的会社が利用可能な余裕金を総称して「現金余裕金」という。）。

- ② 要件
- 優先資本金の額の減少を行うための要件については、本特定目的会社の現金余裕金の範囲内で、取締役が後記⑤の計算方法により優先資本金の額の減少を決定することを要件とする。
- ③ 方法
- 任意買入消却とする。即ち、取締役が決定する優先資本金の額の減少額を、買入れを希望する優先出資社員の中から優先出資1口につき金50,000円で任意買入消却する。希望者多数の場合には、出資比率に応じて決定する。
- ④ 時期
- 優先資本金の額の減少を行う場合は、これを現金余裕金が生じた場合で取締役が適当と認める時期に行う。
- ⑤ 減少額またはその計算方法
- 優先資本金の額の減少額は、(i)各事業年度における、当該事業年度中の特定資産たる不動産の減価償却額、(ii)特定資産を売却した場合には、その満価から当該事業年度中に期限前償却すべき特定社債の額及び期満前弁済すべき特定目的収入金の額を控除した額、(iii)確定申告により還付を受けることのできる消費税等の額、及び(iv)その他本特定目的会社が利潤可能な余剰現金の合計額を上限とする50,000円の整数値で取締役が相当と判断する額とする。
- ⑥ 減少の対象となる優先出資の種類
- 減少の対象となる優先出資は全ての優先出資とする。
- ⑦ 消却する優先出資の自然又はその計算方法
- 上記⑤の取締役が相当と判断する額を50,000円で除した数とする。
- ⑧ 消却に要する金額又はその計算方法
- 上記⑤の取締役が相当と判断する額とする。
- ⑨ 種類等を異にする優先出資を発行する予定発行時期を異にする場合を除き、種類の異なる優先出資は発行しない。
- ⑩ 上記⑤から⑧の内容が確定していない場合に、その内容を確定するための要件及び手続き
- (a) 上記⑤から⑧のうち、(5)、(6)及び⑨の第2回以降の発行については未確
- 定であるが、それらの内容を確定するための要件は特定資産の管理について運用收入で賄うことのできない管理費用が発生したこと、特定資産の取得に要する資金調達スキームが確定したこと、又は、運用収入が不足し、その他本特定目的会社又は特定資産について不測の事態が発生した結果、特定目的借入元の元利金等の返済及び特定社債に係る利息の支払、元本の償還ができない可能性が生じたこととする。
- (b) 内容を確定するための手続は、取締役が優先出資の発行日数、発行時期及び資金使途を決定するものとする。
- ⑪ 上記①から④及び⑨について変更があり得る場合は、その旨及び変更を行うための条件
- (a) 上記②及び④のうち、優先出資の総目数の最高限度については変更が得る。
- (b) 前号の変更を行うための条件は、特定資産の管理・運営・処分に係る費用が予定より増額し、又は特定目的借入の元利金等の返済及び特定社債に係る利息の支払、元本の償還が発生するため、優先出資の総口数の最高限度を増額する必要があると取締役が判断したことを条件とする。またその変更を行うにあたっては、法第151条に基づく営業活動化計画面の変更手続を行い、法第9条の定めに従って当該変更の届出を行う。
- ⑫ 上記①から⑩、(12)及び⑬について変更を禁止する場合は、その旨
- 上記①から⑩、(12)及び⑬については、変更を禁止しない。
3. 特定社債の発行等に関する事項
- (1) 特定社債（転換特定社債、新優先出資引換特定社債を含む。以下同じ。）の発行を予定する場合は、その旨
- 特定社債の発行を予定し、転換特定社債、新優先出資引換特定社債の発行を予定しない。
- (2) 募集特定社債の総額（発行予定期間の上限。以下同じ。）募集特定社債の総額は金20,000,000円とする。
- (a) 上記⑤から⑧のうち、(5)、(6)及び⑨の第2回以降の発行については未確

(3) 貸集特定社債の内容

- (a) 各原集特定社債の金額は、金1億円の1種とし、分割又は併合を行わない。
- (b) 本特定社債は社債等の取扱に際する法律（平成13年法律第75号（その後の改正を含む））以下「社債等取扱法」という。）第118条において準用する創法第66条第2号の規定に基づき、その全部について社債等取扱法の適用を受けることとする旨を定めた社債であり、本特定目的会社は、同法第67条第1項の規定に基づき本特定社債の特定社債券を発行しない。
- (c) 債券金額は、特定社債の元本 100 円につき金 100 円とする。

(4) 発行時期

未確定である。

(5) 各原集特定社債の払込金額若しくは最低金額又はこれらの算定方法、利率及び算定等の方法

未確定である。

(6) 各発行により調達される資金の用途  
未確定である。

(7) 特定社債に係る信託補完又は強制性補完の概要  
未確定である。

(8) 元本の償還及び利息支払の方法及び期限に関する事項  
未確定である。

(9) 期限前償還を予定する場合はその内容  
未確定である。

(10) 法第126条本文に規定する特定社債管理者（各原集特定社債の金額が1億円未満の場合）又は担保付社債保証法に定める信託会社（物上担保が付される場合に限る。）の商号  
未確定である。

(3) 特定社債の全部又は一部の種類について先取特権を行さないことをとする場合はその旨

本特定社債の特定社債権者は、法第128条に基づき、本特定目的会社の財産について他の債権者に先立つて自己の本特定社債に係る債権の弁済を受ける権利を有する。かかる先取特権の順位は、民法の規定による一般の先取特権に次ぐものとする。

(12) 特定社債権者集会に賜する事項

- (a) 本特定目的会社は、本特定社債の特定社債権者集会を東京都において開催する。
- (b) 本特定社債の特定社債権者集会は、法第154条第2項に定める場合その他法令等に別段の定めがある場合を除き、本特定目的会社がこれを招集するものとし、会日より少なくとも3週間に前に特定社債権者集会を開く旨および法第129条第2項で準用する会社法(平成17年法律第86号。その後の変更を含む。)第719条に掲げる事項を公告する。
- (c) 本特定社債総額の10分の1以上に当る特定社債権者は、法令等に従い特定社債権者集会の目的である事項および招集の理由を記載した書面を本特定目的会社に提出して、特定社債権者集会の招集を請求することができる。
- (d) 特定社債権者集会の決議事項は、法及び本計画により決議事項とされている事項並びに特定社債権者の利益に關する事項とする。

(13) 種類等を異にする特定社債を施行する予定  
種類等を異にする特定社債を発行する予定はない。

(14) 上記(4)から(11)に掲げる事項の内容が確定していない場合は、その内容を確定するための要件及び手続

- (a) 上記(4)から(10)に掲げる事項は未確定であるが、確定するための要件は、本特定目的会社と特定社債の見込み申込人との間で特定社債の内容が合意されたことに基づき、取締役が判断の上、詳細を決定することを要件とする。
- (b) 内容を確定するための手続は、取締役の決定により確定した内容を、利害關係人全員に書面で通知することとする。

- (15) 上記(1)から(3)及び(12)に掲げる事項について変更があり得る場合は、その旨及び変更を行うための条件
- 上記(1)から(3)に掲げる事項については、変更があり得る。
  - 上記(1)から(3)に掲げる事項の変更については、不動産市況の変化等が生じたことにより(1)から(3)に掲げる事項を変更することが望ましいと取締役が決定することを条件とする。
- (16) 上記(1)から(12)、(14)及び(15)について変更を禁止する場合はその旨  
上記(1)から(12)、(14)及び(15)については、変更を禁止しない。
- 3-2. 特定期社債の発行等に関する事項
- 特定短期社債の発行を予定する場合は、その旨  
特定短期社債は発行しない。
  - 上記(1)の変更があり得る場合は、その旨及び変更を行いうための条件  
上記(1)については、変更を予定していない。
  - 上記(1)及び(2)について変更を禁止する場合はその旨  
上記(1)及び(2)については、変更を禁止しない。
4. 特定期社債の発行等に関する事項
- 特定約款手形の発行を予定する場合は、その旨  
特定約款手形は発行しない。
  - 上記(1)の変更があり得る場合は、その旨及び変更を行いうための条件  
上記(1)については、変更を予定していない。
  - 上記(1)及び(2)について変更を禁止する場合はその旨  
上記(1)及び(2)については、変更を禁止しない。
5. 特定期入れに関する事項

- (1) 特定期入れを行うことを予定する場合は、その旨  
特定定期入れを行うことを予定する。
- (2) 限度額  
金 20,000,000,000 円
- (3) 各借入れに関する事項
- |                |                            |
|----------------|----------------------------|
| (a) 借入金額       | 未確定                        |
| (b) 借入先        | 未確定(但し、特定出資者以外の連結会社資本に限る。) |
| (c) 借入条件       | 未確定                        |
| (d) 借入金の用途     | 未確定                        |
| (e) 担保設定に関する事項 | 未確定                        |
- (4) 上記(3)の内容が確定していない場合は、その内容を確定するための要件及び手続  
上記(3)の内容は未確定であるが、それらの内容を確定するための要件は、本  
特定目的会社と見込貸付との間で特定目的借入れの内容が合意されたことを  
要件とする。内容を確定するための手続は、上記会社に基づき、取締役が決定す  
るものとする。
- (5) 上記(1)及び(2)について変更があり得る場合は、その旨及び変更を行いうための  
条件  
(a) 上記(2)に掲げる事項について変更があり得る。  
(b) 前号の変更を行いうための条件は、特定資産の取引に係る代金、特定資産の管  
理運営に係る費用及び諸経費が予定額よりも高騰したことにより特定目的借  
入れに関する限度額を増やす必要があると取締役が判断したことを条件とす  
る。
- (6) 上記(1)から(5)について変更を禁止する場合は、その旨  
上記(1)から(5)については、変更を禁止しない。

6. 特定資産に関する事項
- (1) 施行規則別表「特定資産の内容の記載並攻撃」の「特定資産の内容」欄に掲げる事項
- 本特定目的会社の特定資産は、下記(a)に記載される定期借地権（以下「本件借地権」という。）及び(b)に記載される定期予定建物（以下「本件開発予定建物」といい、本件借地権と併せて「定期借地権付預貸物」又は「特定資産」という。）から構成される。
- (a) 定期借地権
- 権利の種類：一般定期借地権（借地法第22条）
- 存続期間：平成20年2月1日から平成70年1月31日までの50年間
- 契約内容：契約目的は下記の本件開発予定建物を所有するため。大洋リアルエステート株式会社（以下「賃貸人」という。）と本特定目的会社との間の平成19年10月4日付定期借地権設定契約書（以下「本件借地権設定契約」という。）は存続期間の満了がなく、本特定目的会社は、契約終了時に建物買取請求権（借地法第13条）を行使できない。
- 賃貸人は、賃貸人に對し、金2,000,000,000円（無利息）の保証金を預託する。
- 借地権対象土地（以下「本件土地」という。）の所有者：大洋リアルエステート株式会社
- 本件土地の所在・地番・地目・地積：別紙図面のとおり。
- (b) 本件開発予定建物
- 所 在：大阪府大阪市北区梅田新町一丁目6番4、5、6、8、9、10、11、12、14（予定）
- 家 屋 号：未定
- 種 類：事務所・店舗・駐車場（予定）
- 構 造：鉄骨造、一部地下鉄骨筋コンクリート造（予定）
- 延 素 面 積：974.23 m<sup>2</sup>（294.70坪）（予定）
- 延 床 面 積：18,799 m<sup>2</sup>（5,686坪）（予定）
- 等 有 面 積：11,727 m<sup>2</sup>（3,547坪）（予定）
- なお、本特定目的会社は、その有する特定資産（本特定目的会社が取得する法

- 第2条第1項に規定する特定資産）のうち、不動産（定期借地権引受け上の宅地又は建物）、不動産の賃貸借、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する一定の信託の受益権の合計額の合計額の本特定目的会社が有する法第2条第1項に規定する特定資産の額に占める割合を100分の75以上とする。
- (2) 特定資産の総額に対する割合（特定資産の譲渡に係る対抗要件の具備又は買戻条件の設定状況に関する事項（特定資産の譲渡に係る対抗要件の具備又は買戻条件の設定状況に関する事項を含む。）
- 本特定目的会社は、本件借地権設定契約を締結し、同契約締結後通常なく定期借地権設定登記により対抗要件の具備を行い、平成20年2月1日までに本件土地の引渡しを受ける予定である。
- また、本特定目的会社は、三菱地所株式会社との間で、平成19年10月25日付開示及び特定資産預り分委託契約書を締結して、三菱地所株式会社に対して、本件土地上に本件開発予定建物を建設する業務を委託する。本特定目的会社は、本件開発予定建物の竣工後に引渡しを受けた後、権利取得の登記により対抗要件の具備を行う。
- (3) 特定資産の取得時期
- (a) 本件借地権の取得時期は、平成20年2月1日とする。
- (b) 本件開発予定建物の取得時期は未確定である。
- (4) 特定資産の取得価格
- (a) 特定資産の取得価格
- (i) 本件借地権の対價の対価は0円である。但し、本特定目的会社は、賃貸人に對し、平成22年1月29日に、保証金2,000,000,000円を預託する。
- (ii) 本件開発予定建物の取扱価格は未確定である。
- (b) 特定資産の価格を知るために必要な事項の概要
- (i) 本件借地権の価格を表示される。
- (ii) 本件開発予定建物の取得価格及び本件開発予定建物の価格を知るために必要な事項の概要は未確定である。
- (c) 特定資産の価格につき調査した結果及び当該調査を行った者の氏名又は名称
- 特定資産の価格についてとは、本件開発予定建物が竣工前であるため、不動産

鑑定評価は行われていない。但し、東京都千代田区横ヶ崎三丁目7番1号の大和不動産鑑定株会社所属の不動産鑑定士吉村千子氏による不動産鑑定評価塔に準じた測定報告書によれば、定期借地権付建物の価額が金9,450,000,000円になるとの調査結果であった。これを踏まえて、大和不動産鑑定株式会社所属の不動産鑑定士伊藤景光氏による価格調査が実施され、当該価格は妥当であるとの意見を得ている。

- (5) 特定資産の貸借人・譲渡人の氏名又は名称及び住所
- (a) 本件土地に関する貸借人の名所及び住所  
氏名又は名称： 大洋リアルエステート株式会社  
住所： 大阪市中央区北浜三丁目1番22号
- (b) 開発により特定資産を取得する場合は、当該開発に係る契約を特定目的会社と締結した者  
氏名又は名称： 三経地所株式会社  
住所： 東京都千代田区大手町一丁目6番1号
- (6) 上記(2)から(4)の内容が確定していない場合は、その内容を確定するための要件及び手続  
上記(2)から(4)に掲げる事項のうち、本件開発予定建物については、上記(3)(b)並びに(4)(a)②及び(4)(b)②の事項が未確定であるが、その内容を確定するための要件は、本件開発予定建物の工事スケジュール及び開発に係る契約の内容が確定することとし、手続としては取締役の決定により確定させるものとする。
- (7) 上記(2)から(6)の変更を禁止する場合は、その旨  
上記(2)から(6)の変更は、禁止しない。

#### 7. 特定資産の管理等に関する事項

- (1) 特定資産の処分の方法（特定資産を貸し付け、譲渡し、交換し、又は担保に供することを予定する場合は、その旨及びその内容（時期及び理由を含む。））  
本特定目的会社は、本件開発予定建物の竣工後、本件開発予定建物を販売し、本計画期間中に取締役が最も妥当と判断される処分先の選定を行い、不動産市場

の動向を勘査し、処分時期及び処分方法を決定した上で特定資産を売却する。  
なお、本特定目的会社は、特定資産から得る収益及び特定資産譲渡による対価等をもって、特定目的信入の返済、特定社債の償還及び優先出資の利益配当又は払戻を行うものとする。また、本特定目的会社は、本件開発予定建物建設工事竣工までの間を利用して本件土地を転貸する。

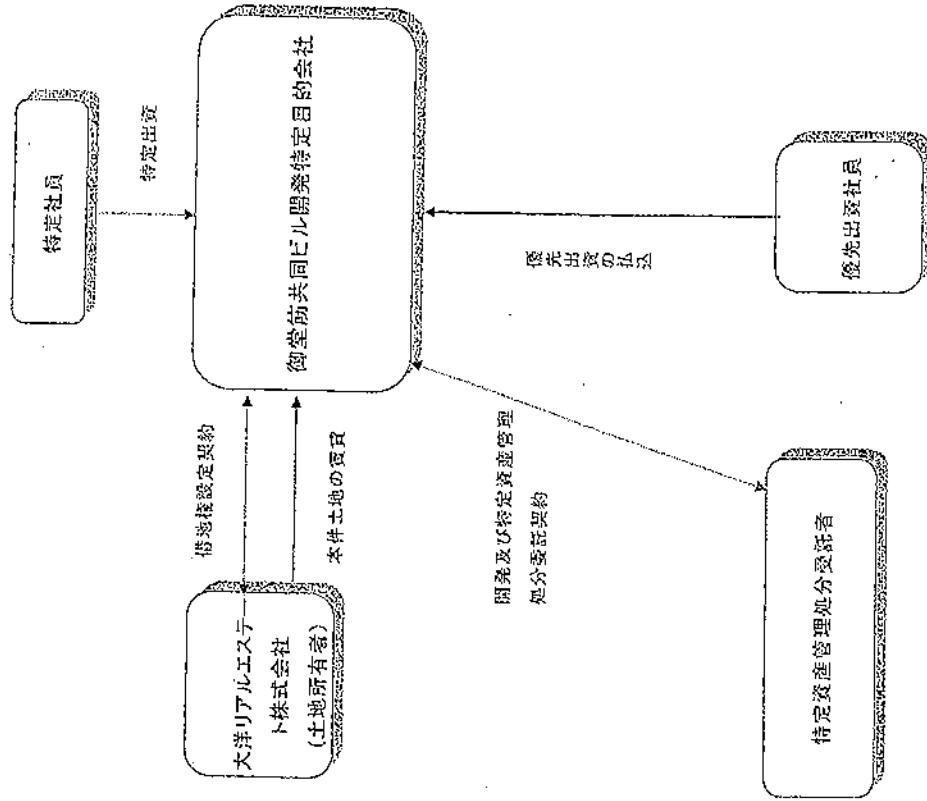
- (2) 特定資産の管理及び处分に係る業務を行わせるための信託の受託者又は受託予定者（以下「受託者等」という。）の氏名又は名称、営業所又は事務所の所在地その他の受託者に關する事項  
特定資産の管理及び处分にかかる業務を行わせるための受託者は以下のところ（以下、三経地所株式会社を「資産管理専門受託者」という。）  
名 称：三経地所株式会社  
所 在 地：東京都千代田区大手町一丁目6番1号  
主たる業務：オフィスビル・商業施設等の賃貸、販賣、管理／マンション・賃貸住宅等の建設、販売／住宅用地・工業用地・商業用地等の造成、販売／余暇施設等の運営／不動産の売買、仲介、コンサルティング  
資 本 金：136,534百万円（平成19年3月末時点）  
營 業 利 益：121,193百万円（平成19年3月末時点）  
上記資産管理専門受託者は、不動産特定共同事業法第6条各款のいづれにも該当しない旨である。
- (3) 受託者が特定資産について行う業務の種類、内容並びに資産持続保有料、特定目的信入に係る債務者及び特定社債管理者（特定社債に物上担保を付す場合）は担保付在籍信託法に規定する信託会社）の利害に關する事項  
(a) 業務の種類及び内容は以下のとおりである：  
① 本件債権に関する借地管理業務  
② 本件開発予定建物の設計計画、本件開発予定建物開発事業計画の企画・立案及び監査にかかる業務  
③ 本件開発予定建物建設工事にかかる業務  
④ 官庁折衝業務

- ⑤ 近隣対策義務
- ⑥ 本件開発予定建物の設計監理業務
- ⑦ 開発行為・建築確認等許認可（以下「許認可」という。）取得業務
- ⑧ 本件開発予定建物の質貸管理業務（なお、本特定目的会社は本件開発予定建物の消防法第8条に定める管理についての権原を資産管理处分受託者に委託し、資産管理制度受託者が当該管理に従事する一切の権限を有するものとする。）
- ⑨ 特定資産の売却処分を行う業務
- ⑩ その他本資産流動化計画に従った特定資産の維持、価値の向上及び处分業務
- ⑪ その他前各号に付随する業務
- (3) 資産対応証券所有者、特定目的債権者及び特定社債管理者（特定社債に物上担保を付す場合は担保付社債償還法に規定する信託会社）の割合に関する事項  
本特定目的会社は資産管理制度受託者に報酬を支払う。
- (4) 上記(1)から(3)の内容が確定していない場合は、その内容を確定するための要件及び手続  
上記(1)から(3)の内容は、確定している。
- (5) 上記(1)から(3)について変更があり得る場合は、その旨及び変更を行いうための条件  
上記(1)から(3)に掲げる事項については、変更があり得る。  
上記(1)から(3)に掲げる事項の変更については、不動産市況の変化、不動産の状態の変化、資産管理制度受託者の財務状況・経営状態等の変化が生じたことにより(1)から(3)に掲げる事項を変更することが望ましいと取締役が決定することを条件とする。
- (6) 上記(1)から(5)について変更を禁止する場合にはその旨  
上記(1)から(5)については、変更を禁止しない。
8. 資金の借入れに関する事項
- (1) 特定目的借入れ以外の資金の借入れの予定  
特定目的借入れ以外の資金の借入れは予定していない。
- (2) 上記(1)に掲げる事項の内容を確定するための要件及び手続  
上記(1)に掲げる事項は確定している。
- (3) 上記(1)及び(2)について変更があり得る場合は、その旨及び変更を行うための条件  
上記(1)及び(2)については、変更を予定していない。
- (4) 上記(1)から(3)について変更を禁止する場合はその旨  
上記(1)から(3)については、変更を禁止しない。
9. その他の資産流動化計画概要
- (1) 本計画の概要
- (a) 日本国内の法人1社が発起人となり、本特定目的会社を設立した。特定出資額は金100,000円(2口、1口当たり金50,000円)で、全額を発起人が出資し、発起人は本特定目的会社設立後、特定出資済分全部を日本国内の中間法人法(平成13年6月15日法律第49号)に基づく有限責任中間法人へ譲渡した。
- (b) 本特定目的会社は、本件土地の所有者である大津アルスアート株式会社との間で、本件借地賃貸契約を締結し、三遠地所株式会社との間で平成19年10月26日付開発及び特定資産管理処分委託契約書を締結し、本件開発予定建物の建築工事を発注した。
- (c) 本特定目的会社は、特定資産を取得する資金を調達するために、必要な資金の借入並びに借主社及び優先出資の発行を行い、特定資産の取得代金を支払うことにより、貸借人及び工事指揮業者から特定資産を譲り受けける。
- (d) 本特定目的会社は、上記一連の契約により、平成20年2月1日に本件土地を賃借し、平成22年2月1日には本件開発予定建物の引渡しを受ける予定である。本件開発予定建物の竣工後は、本件開発予定建物の資産運営を行い、適切な時期に売却処分をする予定であり、本件開発予定建物の賃借人から得られる収益又はその売却代金から特定期間借入金の利払及び弁済、特定社債

- の元利金の支払並びに優先出資社員への利益配当及び残余財産の分配を行う予定である。
- (e) 全ての特定資産について完済が完了した場合には、通常の清算手続を行いうる予定である。
- (f) 本特定目的会社は、上記資産流動化計画に係わる業務が終了した場合は、遅滞なく業務終了届又は清算届を提出する。

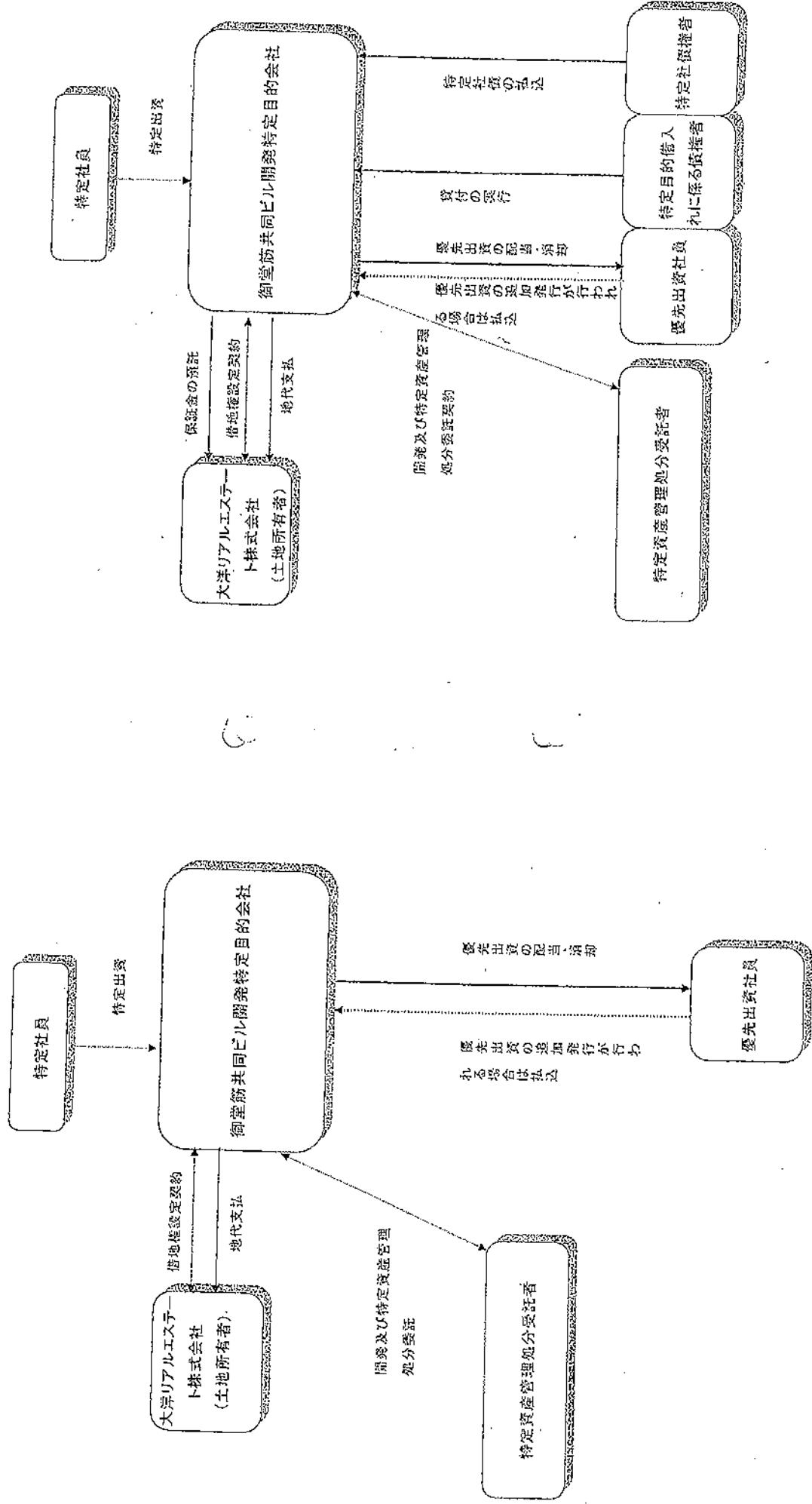
〔以下余白〕

スキーム図  
<本件借地権取得時>



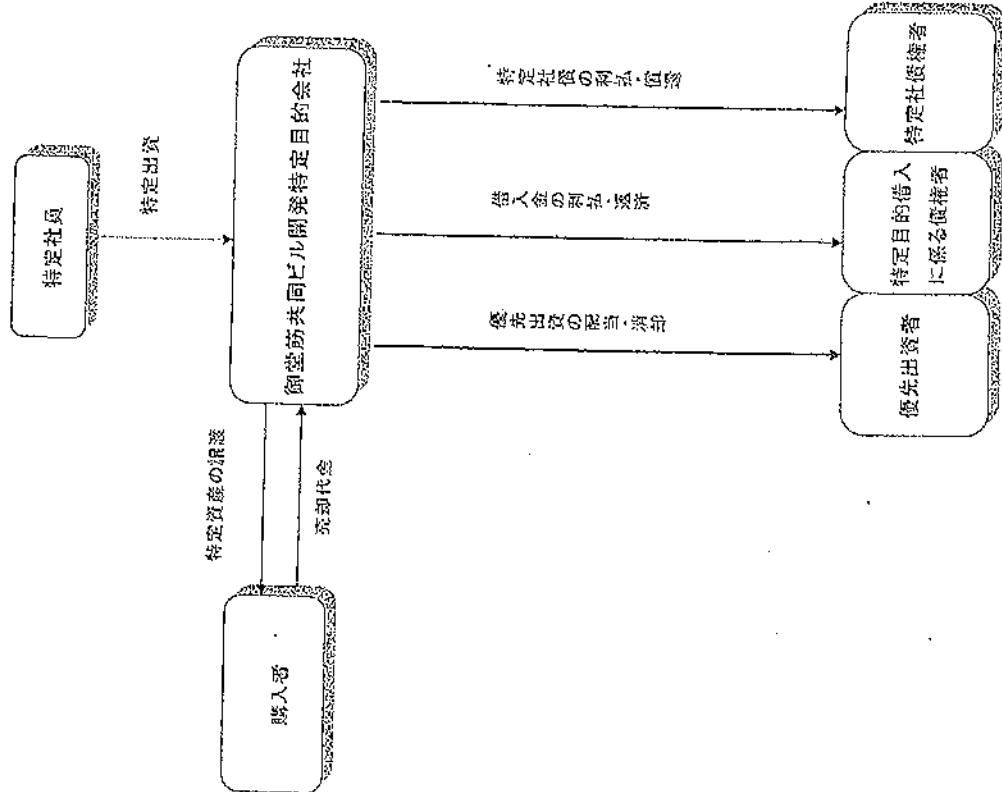
<本件開発予定建物建設期間中>

<建物竣工時>



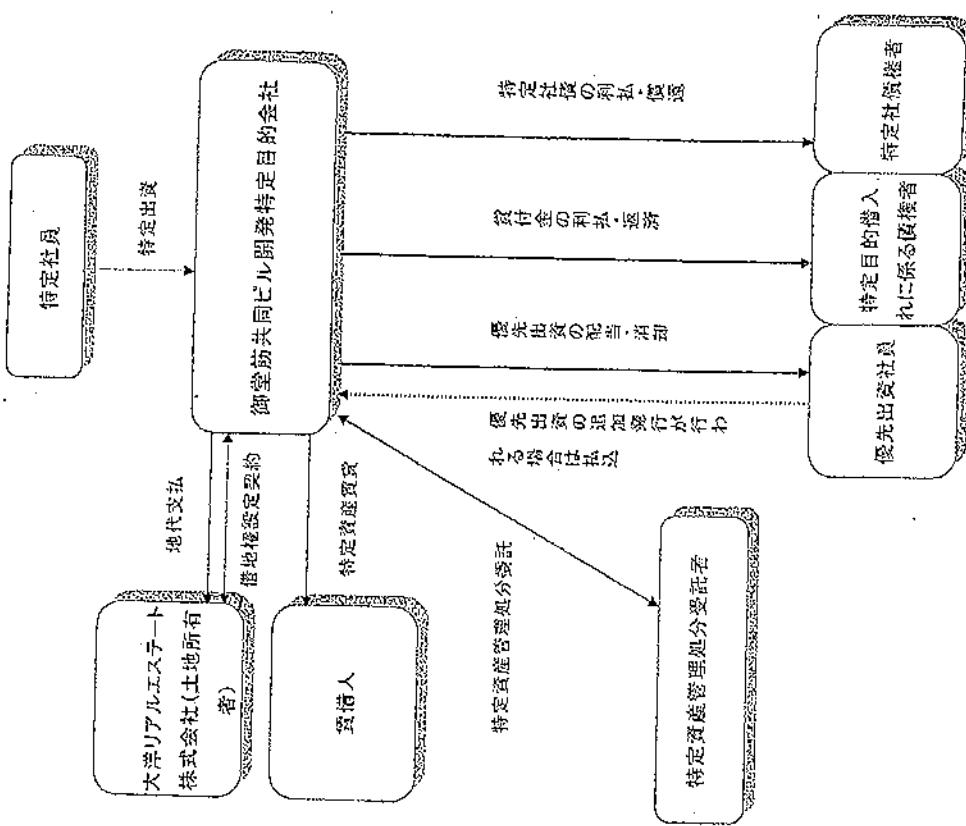
<期中管理・運用時>

<特定資産充当部>



<特定資産充当部>

<特定資産充当部>



- (2) 特定社員があらかじめ利益の配当又は終余財産の分配を受ける権利を放棄する場合、その旨  
特定社員は、利益の配当及び残余財産の分配を受ける権利を放棄する。
- (3) 発行される優先出資又は特定社債の取引の申込みの勘定が金融商品取引法第 2  
条第 3 項第 2 号口に該当する場合の手続き  
発行される優先出資の取引の申込みの勘定は金融商品取引法第 2 条第 3 項第 2  
号口に該当するため、本計画の譲本又は抄本を交付する。  
特定社債の取引の申込みの勘定は金融商品取引法第 2 条第 3 項第 2 号口に該當  
しないため、本計画の譲本又は抄本を交付しない。
- (4) 本計画に記載され、記載される事項のうち、発行される資産対応証券に関する  
事項又は実行される特定目的借入れに関する事項の内容を変更するための手続及  
び当該事項の内容が確定していない場合には当該内容を確定するための手続  
きは当該発行又は実行が行われる前に行うものとする旨  
本計画に記載され、記載される資産対応証券に関する  
事項又は実行される特定目的借入れに関する事項の内容を変更するための手續  
及び当該事項の内容が確定していない場合には当該内容を確定するための  
手続は、当該発行又は実行が行われる前に行う。
- (5) 特定期貨借入者は特定約束手形を発行し又は特定目的借入れを行ってい  
る場合であって、社員総会の決議により資産流動化計画の変更を行うときは、反  
対する特定短期社債の社債権者、特定約束手形の所有者又は特定目的借入れに係  
る債権者に対する債務の弁済をするための相当の財産の信託が完了した後で行  
う。  
特定短期社債若しくは特定約束手形を発行し又は特定目的借入れを行ってい  
る場合であって、社員総会の決議により資産流動化計画の変更を行うときは、反  
対する特定短期社債の社債権者、特定約束手形の所有者又は特定目的借入れに係  
る債権者に対する債務の弁済をするための相当の財産の信託が完了した後で行  
う。
- (6) 本計画に基づく業務が終了した後新たな資産流動化計画に基づく業務を行  
う。

ことを予定する場合はその旨及び仮清算消却の完了時ににおいて残存する財産を処理する方法  
本特定目的会社は、本計画に基づく業務が終了した後新たな資産流動化計画に基づく業務を行うことを予定しない。また仮清算を行はずはない。

- (7) 特定目的会社が資産対応証券の発行又は資金の借入れ（特定目的借入れを含む。）を行う前ににおいて債務を負担する場合は、各債務の内容、額、債務者に関する事項その他の特定目的会社が負担する債務に関する事項  
本特定目的会社は、資産対応証券の発行又は資金の借入れを行う前ににおいて、  
以下の債務を負担している。

債務の内容	金額（円）	債務者に関する事項その他の特定目的会社が負担する債務に関する事項
不動産鑑定士による調査報告書等作成費用	1,617,000	東京都千代田区霞ケ関三丁目 7番 1 号 大和不動産鑑定株式会社
定期借地権設定契約公正証書作成手数料立替債務	617,850	東京都中央区日本橋本町一丁目 9 番 13 号 質銀リース株式会社

- (8) 法第 195 系第 1 項に規定する附帯業務に関する事項  
本計画における本特定目的会社は、本計画に従って當む資産の流動化に係る業  
務及びその附帯業務のほか、他の業務を営まない。
- (9) 外匯為替相場の変動による影響、資産の流動化に係る法制度の概要、資産の流  
動化に係るデリバティブ取引の利用の方針その他一段投資家保護の観点から記載  
が必要な事項  
(a) 本計画上の取引は全て円建て取引となるため、外匯為替相場の変動による影  
響はない。  
(b) 特定資産の流動化に係る法制度の概要その他  
本特定目的会社の法制度、資産流動化計画については法及び会社法が適用さ  
れる。これに加えて、本特定目的会社の業務・責任に関しては、表證法等の  
日本法上適用ある倒産処理法の適用を受け、特定社債を発行、募集するにあ

たっては、注及び法において準用される会社法及び金銭商品取引法等の日本法上適用ある關係法令の適用を受ける。

特定資産の対折要件具備に關しては、民法及び不動産登記法の適用を受ける。  
(c) 金利リスクの回避を目的とするデリバティブ取引については、取締後の決定によりこれをやう場合がある。

(10) 上記(6)に掲げる事項の内容を確定するための要件及び手続  
上記(6)に掲げる事項の内容は確定している。

(11) 上記(1)から(10)について變更を禁ずる場合は、その旨  
上記(1)から(10)の変更は禁止しない。

以上

貸貸借土地

(c) 所 在：大阪市北区菅原新地一丁目  
地番：6番4

地 目：宅地

面 積：1,737.88 m<sup>2</sup>



**東銀リース株式会社**  
East Nippon Lease Co., Ltd.

[HOME](#)[東銀リースについて](#)[サービスについて](#)[サイトマップ](#) [お問い合わせ先](#)[採用情報](#)

[日本語]

HOME &gt; サービスについて &gt; 資産流動化SPCマネジメント業務

## サービスについて

### 資産流動化SPCマネジメント業務

当社では不動産証券化、金銭債権流動化、その他のSPC活用ファイナンスキームにおける事務代行=SPCマネジメント業務のフルライン・サービスを提供しています。また一部業務のみの受託もお引受けいたします。

#### 不動産証券化

- 合同会社・匿名組合(GK-TK)スキーム
- 特定目的会社(TMKG)スキーム
- 株式会社・匿名組合(KK-TK)スキーム

#### 金銭債権流動化

- ABCP/ABLスキーム  
(売掛債権、手形債権、診療報酬債権)

### SPCマネジメント業務

#### その他のSPC活用 ファイナンスキーム

- 再生可能エネルギー事業
- クレジット・リンク・リバッケージ・ローン
- 動産活用ファイナンス
- M&A関連のSPC管理

#### 業務の一部受託

- キャッシュマネジメントサービス
- 業務記帳
- 会計記帳・連結作業等
- ローン管理

一般のリース・割賦取引

主戦取扱作物

ファクタリング

オペレーティングリース

バックージリース

リース後のバックアップサポート

その他の商品

国際取引

海外リース・ファイナンス  
船舶リース・ファイナンス

財務戦略

格定利回り商品・電子CP

SPCマネジメント

資産流動化SPCマネジメント業務

リースについて

リースのしくみ

リースのメリット

新リース会計・税制について

リースQ&amp;A

#### SPCマネジメント業務における当社の特長

当社のSPCマネジメント業務は、次の特長によりお客様から高い評価をいただいております。

##### 豊富な受託実績

20余年にわたる受託経験

100社以上のSPC管理実績

約4兆円の管理資産残高

##### 確立された業務体制

経験豊かなスタッフ・組織(60名体制)

自社開発「OSMA」システムによる業務一元管理

外部専門家(弁護士、税理士、会計士等)との連携によるサポート体制

##### 安定した財務基盤

JCR(短期格付) J-1(長期格付) A

S&P(短期格付) A-2(長期格付) BBB+

##### 三菱東京UFJ銀行のグループ会社としての信頼

(主な株主)

三菱東京UFJ銀行

ニセコリース＆コンサルティング

東京クレジットサービス

三菱UFJ信託銀行

### 当社がSPCマネジメント業務を行っている背景

当社は、船舶ファイナンス・航空機ファイナンス等でのSPC活用を通じ、国際リース業務においてSPCマネジメント業務のノウハウを蓄積してきました。

その経験と実績にもとづき、1990年代初頭にABCPスキーム(売掛債権流動化)のSPCマネジメント業務を受託、その後不動産証券化スキーム等に関するSPCマネジメント業務の受託へと対象業務を発展させ今日に至っております。

業務のシステム化にも注力し、銀行系リース会社として高品質のサービスを提供しています。

### SPCの設立から期中管理、清算手続きまで、 フル・ラインのサービスをご提供

#### 会社設立

」会社設立手続の支援

#### OSMAシステムによる 業務一元管理

#### 会計記帳

#### 期中管理

」各種書類期日管理

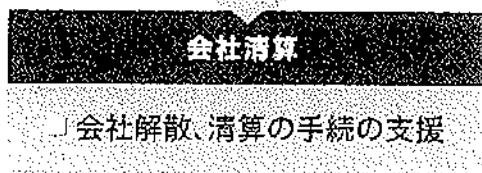
」諸契約書類の調製・調印

#### 期日管理

」各種書類管理

- ・社員総会開催・議事録の作成
- ・ローン元利金・諸経費の支払期日管理
- ・入出金管理、通帳管理
- ・決算書・分配計算書の作成・報告
- ・連結財務諸表に関する情報提供

- ・情報系照会
- ・送付物管理
- ・帳票管理



お客様のご要望に応じて、SPCマネジメント業務の一部受託もお引受けいたします。

キャッシュマネジメントサービス  
会計記帳、決算作業、連結パッケージ対応  
ローン管理 など

## ■ SPCを活用したファイナンスにおける当社の取引事例

広範・多様なSPCマネジメント業務のニーズに対応しています。

カテゴリー	①	②	③	④
1. 不動産証券化	GK～TK スキーム	TMKスキーム	KK～TK スキーム	YK～TK スキーム
2. 金銭債権 流動化 (ABCP/ABL スキーム)	売掛債権、 手形債権	診療報酬債権	その他の債権	
3. その他の SPC活用 ファイナンス スキーム	不動産活用 ファイナンス	再生可能エネルギー 事業	クレジット・リンク・リバッジ	M&A関連 SPC管理
4. 業務の一 部受託	キャッシュマネジメント サービス	ローン管理	業務記帳	

(進行中、検討中のスキームを含みます)

お問い合わせはこちらへ

・このページのトップへ

## 会社経歴書

大洋リアルエース株式会社  
大阪市中央区北浜 3 丁目 1 番 22 号  
あいおい損保淀屋橋ビル 10 F  
〒541-0041 TEL 06-6226-1871  
FAX 06-6226-0671

平成 18 年 4 月 1 日現在

### ●会社概要

会社名 大洋リアルエステート株式会社  
会社設立 昭和30年11月 当社前身株式会社宇治川製茶本店を設立  
営業種目 1. 海外不動産の開発販売と海外開発金融  
2. 不動産の売買、仲介及び賃貸  
3. 輸出入貿易業務  
4. 海外土木建築業及びこれらコンサルタント業務  
5. 建設業並びに設計業  
6. 前各号に付帯関連する一切の事業  
資本金 4億6千万円 920万株 (発行済株式)  
従業員数 3名  
許可 宅地建物取引業 大阪府知事 (8) 23155  
主要取引銀行 三井住友銀行天満橋支店、 三菱信託銀行大阪支店、  
みずほ銀行天満橋支店、

### ●会社の沿革

昭和30年11月 株式会社宇治川製茶本店を設立 (堀内正雄全額出資)  
昭和35年 1月 宇治川産業株式会社に商号変更  
昭和36年 3月 7日 機械建設株式会社設立 (宇治川産業株式会社全額出資)  
目的 宅地造成施工等を主とした建設業他  
資本金 1,000万円  
代表取締役 堀内 正雄  
昭和38年 4月 5日 資本金 3,000万円に増資  
昭和39年 1月 11日 資本金 6,000万円に増資  
昭和40年 宇治川産業株式会社を朝日興産株式会社に商号変更  
昭和41年 4月 6日 大洋建設株式会社に商号変更  
総合建設業、不動産業に事業拡大の為  
昭和42年10月23日 朝日興産株式会社 (旧宇治川産業株式会社) 吸収合併  
資本金 6,550万円に増資  
代表取締役 堀内 正雄  
昭和43年12月10日 京都開発株式会社吸収合併  
資本金 8,550万円に増資  
代表取締役 堀内 正雄  
昭和44年 2月 15日 資本金 10,000万円に増資  
代表取締役 堀内 正雄

昭和 56 年 1 月 1 日 大洋エステート株式会社に商号変更  
海外不動産事業等の拡大の為  
昭和 61 年 4 月 18 日 株式会社富士銀行、三菱信託銀行株式会社の両行  
資本参加  
昭和 61 年 6 月 30 日 富士銀キャピタル株式会社資本参加  
平成 元年 12 月 1 日 株式会社堀内ジャパンと対等合併  
資本金 4 億 6,000 万円に増資  
平成 2 年 9 月 14 日 安田火災海上保険株式会社資本参加  
平成 14 年 5 月 27 日 大洋リアルエステート株式会社に商号変更  
ユニ淀屋橋ビルへ本社移転  
平成 15 年 4 月 1 日 あいおい損保淀屋橋ビルへ本社移転

#### ●役員

代表取締役 加藤 和子  
取 締 役 ジャスミン N. ワトソン 堀内 正宏 樋口 豊彦  
監査役 村上 孟

主要株主 ユーロキャピタル・インベスチャーズ・イク, 備みずほ銀行, 備 損害保険ジャパン

#### ●本店所在地

本店 大阪市中央区北浜 3 丁目 1 番 22 号 あいおい損保淀屋橋ビル 10F

#### ●主たる営業歴

昭和 31 年 宇治市折居住宅地分譲 (6 戸) 住宅デベロッパー進出第一号事業  
昭和 35 年 城陽団地住宅分譲 (5 万坪) 600 戸  
昭和 39 年 宇治市朝日ヶ丘団地造成分譲 450 戸  
昭和 42 年 三井不動産和泉畠地造成工事  
昭和 43 年 和歌山市汚水処理新設工事  
昭和 44 年 日生枚方長尾台団地造成工事  
昭和 45 年 同上  
昭和 46 年 奈良県大安寺団地造成工事  
京都府桃陵台団地造成工事  
昭和 47 年 奈良市下水処理工事  
奈良市大安寺汚水処理場上家工事

昭和 48 年	奈良市大安寺宅地造成工事 京阪久御山土地造成工事
昭和 49 年	奈良市大安寺第二期宅地造成工事
昭和 50 年	日生長尾台第二期造成工事 ユニ天満橋ビル（自社賃貸ビル）建設 ユニ小坂分譲マンション及び貸店舗建設販売 1 棟 43 戸
昭和 51 年	日生長尾台第二期公共施設移設工事 ユニ舞子分譲マンション建設販売 1 棟 65 戸
昭和 52 年	ユニ高麗橋分譲マンション及び貸店舗建設販売 1 棟 45 戸 沖縄西原台第一期分譲住宅及び宅地
昭和 53 年	ユニ宇治分譲マンション建設販売 5 棟 387 戸 沖縄西原台第二期分譲住宅及び宅地
昭和 54 年	ユニ宇治川分譲マンション建設販売 4 棟 235 戸 ユニ船場分譲マンション及び貸店舗建設 1 棟 112 戸 沖縄西原台第三期分譲住宅及び宅地
昭和 55 年	ユニハイショッピングビル（賃貸店舗）建設
昭和 56 年	ユニ宇治川第二期分譲マンション建設販売 1 棟 131 戸
昭和 57 年	セキュリバーグエ東梅田分譲マンション建設販売 1 棟 196 戸
昭和 58 年	ユニ淀屋橋ビル（賃貸事務所、店舗）建設 米国ロサンゼルスに事務所開設 ユニ御嶽山宅地造成及び販売
昭和 60 年	ユニ宇治小倉マンション分譲 1 棟 77 戸
昭和 61 年	ユニハイクラスマンション（賃貸住宅）建設
平成 元年	海外事業室（東京）開設 米国アリゾナ州フェニックス市土地 130 万坪購入 以後開発販売中
平成 4 年	KATO & SUGITA, INC 米国アリゾナに設立
平成 6 年 9 月	第二ユニ宇治分譲マンション 3 棟 139 戸
平成 10 年 2 月 4 月	ユニ末吉橋分譲マンション 1 棟 53 戸 ブラジル CI PHOENIX LTDA に経営参加
平成 12 年 1 月	ユニ加茂壱番館分譲マンション 1 棟 105 戸着工
平成 13 年 6 月	ユニ加茂壱番館分譲マンション竣工完売
平成 15 年 9 月	旧大阪東映会館跡地購入 (仮称) オーガスタランチ御堂筋ビル新規プロジェクト発足
平成 17 年 2 月	宇治市京阪木幡駅前 オーガスタ木幡ビル竣工

有難く厚く御礼申し上げます

去る三月二十八日開催の当社株主総会におきまして代表取締役社長に選任され 六年ぶりに現場の指揮を執る運びとなりました おかげさまで健康にも感謝しております 株主様はじめ関係各位のご期待に応えるべく 新たな気持ちで事業に打ち込みたいと念願しておりますので 一層のご指導ご鞭撻を賜りますようお願ひ申し上げる次第でござります

顧みますれば 昭和三十年に京都府宇治市において株式会社宇治川銀茶本店を設立し 宇治茶の卸売りに加えて 当時ではまだ少なかつた戸建住宅の開発 販売を手がけましてからすでに約五十年余の歳月が経ちましたが 当時はまさにわが国経済の高度成長期にあたり 当社は大規模開発や分譲マンション等を扱う 関西における不動産ティペロンペーべと転進を果たし その後数回の合併や社名変更を重ねるなかで より良き住宅 マンションの供給を中心社会に貢献してまいりました

ご高承のとおり昭和五十三年より海外事業に進出し 國際的なスケールで不動産投資事業をすすめてまいりました

その後資本管理を行う外資の子会社となり 平成十三年には社長を後進に譲り 五年余は特別顧問として経営のアドバイスを担当してまいりましたが このたび年頭株主であるチニン・カトトアンドパートナーズ株式会社(本社シンガポール)様はじめ株主各位から 社業の一層の発展のため五十余年の実績と経験をもつて再度会社に貢献すべしとの強いご要請により社長職を承諾いたしました 海外事業は引き続き推進していく一方で 可能な限り国内事業にも取り組んでいく所存ですが 今後とも「堅実経営の考え方」は不变であります(平成十八年十二月現在清算で自己資本比率は99.12%であります) まずはこの五月 大株主のご理解を得て三倍増資を行い 株主資本金を約六十四億円としたところでございます 増資にて協力いただきました各位にはあらためて厚く御礼申し上げます

さて社長就任の記念事業として次の二つを予定しております

一つは大阪御堂筋の旧大阪東映会館跡地の再開発で 本件につきましてはこのほど三井地所株式会社様と合併で「御堂筋共同ビル開発特定目的会社(SPC)」を設立し 当社はこのSPCに土地を五十年間リースいたします 当社にとって長期安定した収益を得ながらSPCの経営に参画する事により やりに多様な事業機会の獲得に結びつけていくものと考えております

二つは当社発祥の地京阪電鉄木橋駅前の再開発で 南京都では珍しいハイグレードの商業ビル事務所等を建設し長年お世話になっている地元の繁華街にいややかでも貢献したいと考えております

以上した事業を進めていくために障害の強化を図り このたびスマートネコンで開発プロジェクト部長の要職にあつた濱瀬茂徳を七月初旬より常勤顧問として招聘する運びとなりました

さらに今後の事業展開としては M&Aを含む好物件の取得に積極的に取り組む予定でござりますので 各位におかれましては目に付いたご理解とご支援を賜りますよう重ねてお願い申し上げ社長就任のご挨拶と省略のご健勝を心よりお祈り申し上げます

本件ながら当社のますますの隆盛と皆さまのご健勝を心よりお祈り申し上げます

敬具

平成十九年六月吉日

太洋リアルエステート株式会社

代表取締役社長 堀内正雄

<http://taiyo-estate.co.jp/>

平成 21 年 3 月 3 日

大洋リアルエステート株式会社  
代表取締役社長 堀 内 正 雄 殿

三菱地所株式会社  
執行役員  
都市開発事業部長 小 野 真 路

## 御堂筋フロントタワーの件

拝啓 時下益々御清栄の事とお慶び申し上げます。

さて、御堂筋フロントタワーについては、事業主体である特定目的会社（TMK）が、三菱地所株式会社、大洋リアルエステート株式会社、及びシンガポール国法人チェン・カトー＆パートナーズの三者の優先出資により、2,700 百万円の資金調達を行い、又銀行からの借入を 6,300 百万円行う事で、本事業の必要資金 9,000 百万円を調達する計画としておりました。

大洋リアルエステート、チェン・カトー＆パートナーズは、その予定出資を一部繰り上げの上終えており、三菱地所は今後 2009 年 4 月に 204 百万円、2010 年 1 月に 255 百万円の出資（計 459 百万円）を予定しております。（別紙資料内「2. 資金調達概要」の通り）

本計画について現時点でのマーケット環境を踏まえて見直しの処、現時点の想定価格（別紙資料内「1. 当初想定と現状の比較」「売却バリュー」の表中、「想定売却価格」を参照）の 60%程度をローン調達額とした場合、予定ローン調達の 6,300 百万円には足りず、本建物のリーシング状況によっては、竣工時点で全く借入できない事態も想定せざるを得ません。

その為、

①最大でローン予定額の 6,300 百万円、及び三菱地所の予定出資額合計 459 百万円の資金が、今後の TMK の契約上の義務の履行※の為に必要となる状況です。

※主に請負契約に基づく工事残代金の支払い、定期借地契約に基づく保証金の支払い

②上記①記載の義務履行の為には、三菱地所が 3,672 百万円※、大洋リアルエステート、及びチェン・カトー＆パートナーズが計 3,087 百万円※の出資をする必要がありますが、投資に見合うリターンが期待できないばかりか、現時点では投資の一部が損失となる事も想定される為、追加投資に合理的な理由が見いだせない状況にあります。

※3,672 百万円 = 459 百万円 + 6,300 百万円 × 51%、3,087 百万円 = 6,300 百万円 × 49%

については、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。別添資料を作成しましたので、ご検討頂きたくどうぞ宜しくお願い申し上げます。

敬具

御堂筋プロントター 今後の方針について

## 当初想定と現状の比較

定期預金	預定期間割引	定期預金のTDA (100%)
22,000円/1年	9,432	966
18,000円/1年	5,320	△ 3,156
17,000円/1年	4,565	△ 3,913

リーシング会社が定めた  
(CANS-48s: 2009年12月  
大和不動産信託アシガ)

現状想定構成時キャッシュブロー ク率によるCAP回復	
構成選択	CAP回復
CAP5.3%	17.0000F
CAP5.2%	17.0000F
CAP5.1%	17.0000F
CAP5.0%	17.0000F
CAP4.9%	17.0000F
CAP4.8%	17.0000F
CAP4.7%	17.0000F

資金調達概要

新規代金38億円の公の認証を上院議員に主張する議論が現れ、

### 3. 今後の想定シナリオ

〔シナリオ①〕事業拡大 想定EBITDA	▲3,156百万円～▲3,913百万円	■ローン調達(当初6,300百万円予定)は、現高額(りゆう)の50～60%が可能だとすると、 2,282百万円～3,192百万円程度。事業全体で残る追加必要資金3,108百万円～4,018 百万円の追加出資が必要となる。 (但し、物件紹介者であった三井住友銀行はローンを辞退。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困難な旨の回答あり。みずほ銀行は昨年半ばの段階 で折衝姿勢ではあつた。)
	その他	
〔シナリオ①〕-A 建工後当面保有	その他	■上記必要資金の追加出資が必要。
	その他	■竣工時までのTMKの累損6億円の賠消は、非常に長期(資料1.8万円/坪・95%強制 で約9年)にわたる為、実際の配当はゼロが続く。また、取得時想定のEBITDA966百万 円を達成するには、25年程度かかる。
〔シナリオ①〕-B 建工後(竣工時)売却	その他	■竣工時元請部が実現されれば、売却仕合の並当により、追加出資額が想定される。
	その他	

現法では追加出資をして事業を継続するのは、損失を拡大させることとなるため、追加出資する理由を見出せない。

想定EBITDA	▲2,241百万円(既出資額:大差社:▲1,223百万円、三笠地所:▲918百万円)
優先出資社員のうち、1社が今後の優先出資を履行しない場合	國優先出資者間契約上は、 「一方が優先出資を履行しない場合は、相手方の出資者は一方の既優先出資を承 認の8割又は、時価のいすれかが低い価額で取得できる。」 ・「出資を履行しない社員は、以後優先出資する権利を失う。」
残る優先出資社員が出資、又はローン調達する等、他手當てを説じない限り、TMK はデフォルトとなる。	主たる債務としては、定期借地契約(対大洋社)上の債務、賃貸契約(対鹿島)上の基 本的不履行が発生。
・連絡契約上は、違約解除の場合は12ヶ月の違約金。別途損害賠償責任あり。 但し、契約当事者はTMKのため出資者にはは届及しない。	・鹿島にとっての担保は、TMKの資産のみ。

今後追加出資する場合、追加出資に対する相応のリターンが必要となる。  
＝追加出資額 TMK全体で、6,759百万円(ローン調達ができない場合を想定)  
(大洋社:6,300×49% = 3,037百万円、三菱地所:204+255+6,300×51% = 3,672百万円)

## 【シナリオ③】事業統合

想定EBITDA A) 1,298百万円 ⇒ シナリオ②に比べ、943百万円のリカバリー。  
(追加出資分のみで、大洋社:687百万円、三菱地所:256百万円のリターン)

開発部/リユース(売却済EBITDA) (323百万円/年の割合:A40%とした場合)		一般代理業(A125百万円/年 付与金)		賃料業(A125百万円/年 付与金)		賃料業(税込)(A125%)	
(CAPS 4.5%)	17,000円/坪	19,000円/坪	19,000円/坪	7,850	7,850	△ 541	△ 1,298
				7,095	7,095		

開発部/リユース(売却済EBITDA)  
(323百万円/年の割合:A30%とした場合)

賃料		95%	90.0%	80.0%	70.0%	60.0%	50.0%
8,000円/坪	400	364	291	218	145	72	
17,000円/坪	362	327	259	190	121	52	

開発部/リユース(売却済EBITDA)  
(323百万円/年の割合:A30%とした場合)

賃料		95%	90.0%	80.0%	70.0%	60.0%	50.0%
8,000円/坪	400	364	291	218	145	72	
17,000円/坪	362	327	259	190	121	52	

開発部/リユース(売却済EBITDA)  
(323百万円/年の割合:A30%とした場合)

:実際支却(204百万円)後赤字

## 4. 参考》保証金・地代の戻却における水準

## 【取得時】

当社計算所有権価格 保証金 割合 地代 利回り 地代/収益額(一部保証金)		総額	単価
現状時回りにおける利回り水準 <sup>1)</sup>		3,200百万円 (@15,030千円/坪) 2,000百万円 (@3,651千円/坪)	
		24%	
		323百万円	
		5.2%	

【現状時回りにおける利回り水準<sup>1)</sup>

当社計算所有権価格 保証金 割合 地代 利回り 地代/収益額(一部保証金)		総額	単価
現代/収益額(一部保証金) ▲10%(場合)		4,625百万円 (@8,454千円/坪) 2,000百万円 (@3,651千円/坪)	
		43%	
		194百万円	
		7.4%	

【現代/収益額(一部保証金)  
▲10%(場合)

当社計算所有権価格 保証金 割合 地代 利回り 地代/収益額(一部保証金)		総額	単価
現代/収益額(一部保証金) △15.8%(場合)		4,625百万円 (@8,454千円/坪) 2,000百万円 (@3,651千円/坪)	
		43%	
		137百万円	
		5.2%	

## ご 連 絡

平成23年12月5日

大洋リアルエステート株式会社

代表取締役 堀内 正雄 殿

〒100-0012 東京都千代田区日比谷公園1番3号

市政会館地階 三原法律事務所

電話 03-5251-4141 FAX03-5251-4151

破産者 御堂筋共同ビル開発特定目的会社

破産管財人弁護士 三 原 崇 功



1 貴社が平成23年11月22日付通知書で行った破産者が所有する御堂筋フロントタワー（以下「本件建物」といいます。）の無償譲渡請求に対して回答いたします。貴社の請求は、貴社と破産者が平成19年10月23日に締結した定期借地権設定契約公正証書第15条3項に基づくものであるところ、確かに同項には「（貴社が所有する本件土地の底地にあたる）本件土地を第16条に従い甲（貴社）に明け渡し返還することができない場合は、第16条の規定によることなく、甲（貴社）は乙（破産者）に対して、本件建物を無償にて甲（貴社）に譲渡するよう請求することができる。かかる譲渡による本件建物の所有権移転登記に要する費用は乙（破産者）が負担する。」とあります。また、同契約第16条には借地権設定「契約が終了する場合、乙は本件土地を更地の状態にした上で（～中略～）甲（貴社）に明け渡し返還しなければならない。」とあります。この点、貴社も指摘するとおり現在の破産財団の状況では本件建物を取り壊して更地にするのは困難といわざるをえません。

2 しかし、借地権設定契約解除後に無償譲渡を強いられること、とくに原状回復義務を免れる利益と本件建物を失う不利益の著しい不均衡の観点からして同条

項の有効性にはやや疑問があるといわざるをえません。とくに、本件では破産者による保証金20億円の未納がそもそも原因とはいえ、貴社が平成22年2月10日破産者の唯一の預金債権（9億4409万1584円）を差押えしたために破産者は資金繰りに行き詰まり、その後同年6月9日付契約解除通知書でもって貴社から借地権契約を解除された経緯があり、同条項に拘束力が認められるとしても、このたびの貴社の請求は権利の濫用にあたる可能性があるようと思われます。

もっとも、こうした解釈の分かれる法律論とは離れても、現在の状況では貴社の譲渡請求に応じるのは困難といわざるをえません。すなわち仮に貴社の請求に応じるとしても現在の破産財団では本件建物の表示登記にあたって必要となる概算で700万円強（1m<sup>2</sup>たり97,000円、延床面積18271.89m<sup>2</sup>で算出）の登録免許税すら負担できませんし、登記にあたっては破産裁判所の許可が必要となるところ、数十億円かけて建設され、不動産所得税だけでも1億円近く課されている本件建物を無償で処分することについて許可を得るのは現実的ではありません。よって、貴社からの請求に応じることはできませんので本書面をもって回答いたします。

3 ところで、これまで貴社からは三菱地所株式会社（以下「三菱地所」といいます。）の謝罪がなければ本件建物の取り扱いも含めなにも始まらないとのことであつたため、当職もその方向でさまざまな形で働きかけてきました（もっとも、これまでのところそれが実現せず、貴社の期待に応えられていないことが貴社の不信感を招いてしまったようでたいへん残念に思っています。）。しかし、このたび無償譲渡請求という形式ではあっても貴社より本件建物の取り扱いについて具体的な申し出がなされたことを受け、当職としては貴社と三菱地所の問題とは離れて貴社に相当額で本件建物を売却する方向で破産手続を進められないかと考えているところです。本件建物を貴社が購入することについては以前にも検討

されたことがあるようですので、上記のような破産法上の問題のほか鹿島建設株式会社が商事留置権を主張して本件建物を占有、管理しているという現実の問題があるため、相当額の負担が必要にはなるものの、改めてご検討いただければと思います。貴社の請求に応じない一方でこのような申入れをすることには躊躇もありますが、破産管財人として配当実現はもちろんですが混沌としている本件建物の法律関係だけは明確にしておきたいという思いがありますので、是非前向きにご検討ください。

4 なお、貴社からは当職が作成した財産目録に本件建物が資産として計上されていないことがでたらめであるなどと非難を受けていますので、理由を述べさせていただきます。当職も当然のことながら数十億円をかけて建設された本件建物に相当の資産価値があることは認識しています。しかし、貴社に借地権設定契約を解除されたことで本件建物はそのままでは第三者に売却などできないばかりか、その存立自体が危うく、貴社が従前求めていたように取壟すとなればそれに要する費用負担からマイナス資産になることを考慮して、現時点では配当原資となる資産価値は見出せない、少なくとも算定不能との判断から敢えて資産として認識していないものです。このことは差押えという強制執行手続によるとはいえ、破産者が貴社に差し入れていることになる9億円以上の保証金について、借地権設定契約が解除される中、莫大な取壟費用の負担もあって保証金返還の前提となる明渡しの実現が不透明で、将来にわたる賃料相当損害金等への充当を考慮すれば資産価値を見出すことはできないとの判断から資産計上していないのと同様です。また、貴社は破産者が鹿島建設株式会社に対して請求権を有しているにもかかわらずそれが財産目録に計上されていないとも非難していますが、これまでの調査ではそれを裏づける具体的な証拠は認められませんでした（貴社も従前、決定的な証拠がないと述べておられたかと思います。）。しかも、仮に同社に対して一定額の債権があるとしても、一方で破産者は同社に対して多額の債務（届出

債権額で41億9326万3023円)を負担しており、相殺されれば破産財団の拡充につながらないことは明白です。もちろん、本件建物の処分に伴って一定の破産財団が形成できて配当できるとなれば、鹿島建設の届出債権のうち相当額について認めないという形式で貴社指摘の請求権を考慮することもできますが、現状では全く配当の見込みが立っておらずその段階ではありません。

5 以上、貴社からの本件建物の無償譲渡請求を受けて、現状について縷々述べてきましたが、書面だけでは伝わらないところもありますので可能であれば改めて貴社を訪ねて率直にお話する機会を設けていただければと思います。年末の慌ただしい中、たいへん恐縮ですがご検討のほどよろしくお願ひいたします。

以上



Gmail@kotobuki-estate.co.jp

2011/01/05 14:45

発件 木村 恵司/MEC, 伊藤 栄次/MEC

cc 五味 延彦/MEC, 三菱地所 長島 伸哉/MEC  
(Koshi.nagisa@mec.co.jp) 横尾 伸一/MEC, 河原 啓明  
/MEC, 松澤 勉/MEC, 佐山 博子/MEC, 三枝 也哉/MEC, 小田  
伸一/MEC, 伊藤 裕子/MEC  
件名 貴社の不法行為、係員側違反等に基づく損害賠償請求について  
【原】 ごのメッセージを転送しました。

原】 ごのメッセージを転送しました。

2011年1月5日

三菱地所株式会社

代表取締役 取締役社長

木村 恵司 様

三菱地所株式会社

代表取締役 東洋執行役員

伊藤 徳慶 様

前略 貴社は御堂筋共同ビル開発特定期会社(以下「TMK」といいます。)

に於し2010年12月20日の内容証明郵便(添付資料参照)で、

2010年12月31日現在に明らかになっている損害賠償額、即ち

資本、運用料、運営金、保証金、運送保管金の合計金額、

3,671,715,757円を請求し、同時に返物の請求も要求しましたが、

入金がなされないが貴社の期末であります2010年12月31日を持ちまして、

2010年2月25日にTMKに対する差押で預りした943,288,234円を

上記、12月請求額3,671,715,757円の一部入金として2010年12月31日で

相殺(添付資料参照)させて頂きましたのでお知らせを申し上げます。

貸つて、TMKに対する貴社の債務は2011年1月1日付で

2,734,429,523円となりました。

しかし、現在のTMKには支払能力も返物撤去能力せず、  
貴社の有する残りの債権の回収の自処は立っていません。

この様な事例に陥りましたのも2010年9月8日付けのEメールでも書き  
ましたように、貴社の弊社に対する不法行為及び貴社の弊社に対する  
否否主導義務違反並びに信義則違反に基づく事が原因と考えます。  
従つて、貴社は弊社が取った根拠について法的・根拠に損害賠償を行う立場にあ  
ると言えますので、本番を以て貴社に列し、不法行為責任、逸致割損責任等に  
及ぶ損害賠償を請求するものであります。

原告端機の類はTMKが支払うべき金員に加え、当社の添へかり料金、  
慰謝料等につきましても別途算定する所存であります。

また、11月5日に書留とEメールで送信しました面談要請の件ですが  
お返事を頂かず問い合わせ間に、書留に記載した面談希望日の  
12月27日(月)～12月30日(木)が過ぎてしまいました。  
しかし、書留に記載した別の面談希望日の 月24日(月)～1月28日(金)  
も面談は可能ですが、面談を拒否されるのであれば正当な理由を  
お知らせ下さい。

本末なら更なる負う物である貴社の方から問題解決に向けて、  
決款期限のある方が面談要請を行つてるのが通常と考えますが、  
何も連絡がないと言うことは現念です。  
こちらが提示しました日程以外でも、懇親会のいい日をお知らせ頂ければ  
伺いたしまして面談を行いたいと考えておりますので、  
御迷惑頂きまことに御めんめんお詫び申しあげます。

草々

大手アリエステート株式会社  
代表取締役社長 堀内 正造

cc: 三菱地所株式会社  
代表取締役 副社長執行役員 板塚 延幸 様  
代表取締役 勝利執行役員 長島 浩夫 様

代表取締役 事務執行役員 田中 浩 横  
代表取締役 営業執行役員 河野 雄朗 横  
代表取締役 略務執行役員 柳澤 裕 横  
代表取締役 協賀執行役員 杉山 隆幸 横

株式会社三菱地所設計

取締役社長 小田川 和男 横

御室筋共同ビル開発特定目的会社

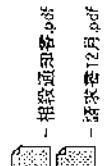
取締役 丸上 正義 横

東銀リース株式会社

代表取締役会長 中西 皋比古 横  
代表取締役社長 佐野 三郎 横  
常務取締役 田中 遼司 横  
常務取締役 三田 亮之 横  
常務取締役 荒井 駿明 横  
常務取締役 伊藤 道生 横  
常務取締役 森田 幸三 横  
常務取締役 丹羽 鈴也 横  
金融サービス久部長 清田 浩 横

Chen, Kato & Partners Pte Ltd

Executive Director 加藤 久美子 横



民事調停申立書

平成23年1月31日

大阪地方法院 民事部 御中

〒541-0041 大阪市中央区北浜三丁目1番22号 あいおい損保淀屋橋ビル10階

相手方 大洋リアルエーステート株式会社

上記代表者代表取締役 風内正雄



申立人代理人弁護士 若林茂

同 清浦中裕

同 坂本倫

同 丸山莫雄

同 畠田雄介

管轄の合意

申立て人及び相手方大洋リアルエーステート株式会社は、平成19年4月2日に締結した基本合意において、同合意についての争いの専属管轄裁判所を大阪地方裁判所とすることを合意した（甲4第12条）。

〒100-6310 東京都千代田区丸の内二丁目4番1号 丸の内ビルディング10階

岩田合同法律事務所（送達機関）

TEL 03-3214-6230 FAX 03-3216-6634

申立人代理人弁護士 若林茂 清浦中裕 坂本倫 同  
同 畠田雄介 同

## 一目次一

第1 中立の趣旨	4
第2 紛争の要点	4
1 当事者	4
2 本件共同事業の概要	4
(1) TMKを利用した共同事業	4
(2) 本件共同事業における本調停当事者等の役割	5
3 本件共同事業に基づく法律関係	5
(1) 基本合意書の締結	6
(2) TMKの設立及び候先出資者間契約の締結等	6
(3) 本件借地契約の締結等	8
(4) 本件特権契約の締結等	9
(5) 本件建物の建築請負契約の締結等	10
(6) 小括	11
4 関係者間における法律上の紛争の現状	11
(1) はじめに	11
(2) TMKの債務超過	12
(3) 相手方大洋社による本件借地契約の解除の主張	12
(4) 相手方大洋社によるTMK及び申立人に対する損害賠償の主張	13
(5) 相手方鹿島建設との間の本件建物の引渡し及び請負代金の問題	13
(6) 申立人による紛争解決に向けた提案	13
(7) 小括	14
第3 終語	14

## 第1 申立の趣旨

申立人と相手方大洋リアルエステート株式会社、及び相手方鹿島建設株式会社間ににおいて、御堂筋共同ビル開発特定目的会社を巡る法律関係を円滑に調整する

との調停を求める。

## 第2 紛争の要点

### 1 当事者

申立人は、オフィスビル・商業施設等の開発、賃貸、管理等の業を目的とする株式会社であり、相手方大洋リアルエステート株式会社（以下「相手方大洋社」という。）は、不動産の開発販売、仲介及び賃貸等を業とする株式会社であり、相手方鹿島建設株式会社（以下「相手方鹿島建設」という。）は、建設事業、開発事業、設計・エンジニアリング事業等を行う株式会社である。

### 2 本件共同事業の概要

(1) TMKを利用した共同事業  
申立人及び相手方からは、別紙1記載の共同事業（以下「本件共同事業」といいう。）の当事者である。本件共同事業は所謂TMK等の特定目的会社を利用した不動産開発及び賃貸事業であつて、申立人と相手方大洋社がそれぞれ51%、49%の優先出資者となる申立外御堂筋共同ビル開発特定目的会社（以下「TMK」という。甲1）が、相手方大洋社が所有する別紙2物件目録2記載の土地（以下「本件土地」という。甲2）を賃借し、相手方鹿島建設に

\* TMKは、資産の清算化に陥る法律（平成10年5月15日法律第105号）に基づく特定目的会社であり、TMKの出資持分を保有する他の目的のために設立された申立て御堂筋共同ビル開発有限公司（以下「CH」といふ。）がその持分を出資の全部を保有している。CHは、申立人と相手方大洋社からそれぞれ31%、49%の割合で経営の権限を受け、TMKの出資持分を獲得している。

対してその上に別紙2物件図様1記載の建物（以下「本件建物」という。）の建築を請け負わせ、その完成後はこれをオフィス等として賃貸し、適切な時期に売却する等の内容を有する（甲3）。

(2) 本件共同事業における本鋼構造当事者等の役割

本件共同事業に関与している主要な当事者は、申立人及び相手方らであり、その法的地位は以下のとおりである。

TMK：本件土地の定期借地権者兼本件建物所有者

申立人：TMKに対する51%の優先出資者及びTMKから間接及び特定資産管理処分の受託者

相手方大洋社：TMKに対する49%の優先出資者兼TMKに対する本件土地の定期借地権設定者

相手方鹿島建設：TMKからの本件建物の建築請負人

### 3 本件共同事業に基づく法律関係

申立人及び相手方らは、本件共同事業を遂行するため、後述する基本合意書等を締結し、自ら又はTMKをして各種契約を締結し、本件共同事業に必要な法律関係を形成していく。具体的には、①申立人及び相手方大洋社間の基本合意書の締結を皮切りに、②TMKの設立、③本件優先出資者間契約（後述の3(2)において定義）の締結、④本件借地契約（後述の3(3)において定義）の締結、⑤本件特管契約（後述の3(4)において定義）の締結及び⑥本件請負契約（後述の3(5)において定義）の締結となる。以下、それぞれにつき詳説する。

#### (1) 基本合意書の締結

申立人と相手方大洋社は、平成19年4月2日、本件共同事業について概要のとおりの基本合意書（甲4）を締結し、本件共同事業を遂行するための基本的なスキーム、方法及び役割分担等の内容について合意した（以下「本件基本合意」という。）。

ア 本件共同事業は、TMKが、相手方大洋社所有の本件土地の定期借地権を取得し、TMKが本件地上に本件建物を建築し、主にオフィス賃貸事業を行うことを目的とする（甲4第2条(1)）。

イ 申立人と相手方大洋社は、TMKが本件共同事業を遂行するための資金を自ら発行する優先出資、継続社債及び金融機関からの借入れにより調達することを確認する。本優先出資については、相手方大洋社と申立人が、それぞれ49対51の割合で取得するものとし、その他の資金調達については相手方大洋社と申立人との合意の上その詳細を決定する（同第2条(12)）。

ウ 相手方大洋社は、TMKとの間で、本件土地に関する、一般定期借地権設定契約を締結し、本件土地をTMKに賃貸する（同第2条(21)、第4条）。

エ 申立人は、TMKとの間で、本件共同事業に関する、特定資産管理処分委託契約及び開発業務委託契約を締結し、これに基づく業務を受託する（同第2条(24)）。

オ 申立人と相手方大洋社は、双方合意した場合には、TMKをして、本件建物を竣工後に売却させる（同第3条(1)）。

(2) TMKの設立及び優先出資者間契約の締結

TMKは、本件基本合意に基づき平成19年5月18日に設立され（甲1）、申立人及び相手方大洋社との三社の間で、平成19年11月6日、優先出資者間契約（以下、次の覚書による変更も併せて「本件優先出資者間契約」

\*後述(1)のとおり現在は商号を「株式会社アーチエン・カトーワ社」に変更済みとなつております。現在は、同社から本件共同事業の承認を受けたる地位を有する。

という。印5の1)を締結し、TMKの優先出資の発行の予定について下記のとおり合意した。

#### 記

平成 19 年 11 月 申立人 153,000,000 円、相手方大洋社 147,000,000 円  
平成 20 年 6 月 申立人 765,000,000 円、相手方大洋社 735,000,000 円  
平成 21 年 4 月 申立人 204,000,000 円、相手方大洋社 196,000,000 円  
平成 22 年 1 月 申立人 255,000,000 円、相手方大洋社 245,000,000 円

その後、上記予定は、平成 20 年 3 月 24 日及び同年 8 月 1 日の二度に亘り変更がなされ、下記のとおりとされた（印5の2、3）。

#### 記

平成 19 年 11 月 申立人 153,000,000 円、相手方大洋社 147,000,000 円  
平成 20 年 8 月 申立人 765,000,000 円、相手方大洋社 716,000,000 円  
平成 21 年 4 月 申立人 204,000,000 円  
平成 22 年 1 月 申立人 255,000,000 円  
合計 申立人 1,377,000,000 円、相手方大洋社 1,328,000,000 円  
（61%）  
（49%）

#### イ 優先出資の引受け

本件優先出資者間契約に基づき、申立人は合計 13 億 7700 万円、相手方大洋社は合計 13 億 2300 万円、それぞれ TMK の発行する優先出資証券を引受けて出資し、TMK はこれにより平成 22 年 1 月までに合計 27 億円を調達した。

その後、相手方大洋社の優先出資持分は、シンガポール法人である CH EN KATO & PARTNERS PTE LTD (以下「チェン・カト一社」という。) に譲渡された。同社は、相手方大洋社の親会社であり、本

件共同事業に関する申立人、TMK、その他第三者への対応について相手方大洋社に委託して同社に委ねている（印6）。

#### (3) 本件借地契約の締結等

ア 本件借地契約の締結  
TMK は、本件土地の所有者である相手方大洋社との間で、平成 19 年 10 月 4 日、本件基本合意に基づき、概要次のとおりの定期借地権設定契約（以下「本件借地契約」という。印7）を締結し、TMK は、相手方大洋社から、本件土地を借り受けた。

賃貸借期間 平成 20 年 2 月 1 日～平成 70 年 1 月末日（50 年間）（印7 貸貸借期間（7））

賃料 平成 20 年 2 月 1 日から平成 22 年 2 月末日まで：月額 15,900 円並びに本件土地の固定資産税及び都市計画税相当額の 50%  
平成 22 年 3 月 1 日以降：月額 22,916,000 円並びに本件土地の固定資産税及び都市計画税相当額（同賃貸借要項（5））  
保証金 2,000,000,000 円（同賃貸借要項（6））  
保証金の預託時期 平成 22 年 1 月 29 日（印第 7 条 1 項）

解除 TMK が賃料その他の本件借地契約に基づく債務の支払いを 2 ヶ月以上怠り、その是正を求める甲の書面による催告を受領した後 10 日以内にかかる不履行を治癒しなかつたときは、相手方大洋社は何らの催告なしに本件借地契約を解除できる（同第 15 条 1 項 1 号）。

TMK は、本件借地契約に基づき、相手方大洋社に対し、平成 22 年 2 月分まで合計約 4 億 5117 万円の賃料を支払ったが、保証金については、その額が 20 億円と高額であったこともあり、後述するとおり TMK として資金調達ができなかつた際際に、平成 22 年 1 月 29 日の期日までに支払

いがでできず、履行遅延に陥った。

イ 相手方大洋社による差押の申立及び本件借地契約解除の主張  
TMKの資金繰りにおいて責任をもつて対応すべき問題であったこと、そもそも保証金とは本件借地契約上の賃料を担保するための預け金という性質に過ぎないものであったことから、申立人は、相手方大洋社に対して、債務の支払期限の延滞も含めた本件共同事業の抜本的変更に関する対応をお願いし続けていたが、結果として協議は整わず、そのまま交渉の過程において相手方大洋社は、本件借地契約が執行認諾文書付の公正証書となっていたために、TMKの預金債権を差押した上で（大阪地裁平成22年（リ）第1027号事件）取立てをして943,286,234円を取得し、更には、平成22年6月9日付で、本件借地契約の解除を主張するに至った（甲8）。なお、後述するとおり、かかる解除には解除原因がなく、かつ、権利濫用として無効である。

④ 本件特管契約の締結等

TMKは、申立人との間で、平成19年10月25日、本件基本合意に基づき、概要次のとおりの贈与及び特定資産型処分委託契約（甲9の1）を締結し、また、平成20年8月1日に開発及び特定資産管理処分委託契約に関する合意書（甲9の2）を締結し（以下、併せて「本件特管契約」という。）、本件建物の建設計画、開発事業計画の企画・立案及び調整にかかる業務等を申立人に委託した。

委託手数料	141,000,000円
支払時期	平成20年8月29日 5000万円（消費税別）
	平成22年2月26日 5300万円（消費税別）
	平成23年1月31日 3800万円（消費税別）

TMKは、本件特管契約に基づき、平成20年8月29日、申立人に対し、委託手数料のうち5250万円（消費税込）を支払った。

⑤ 本件建物の建築請負契約の締結等  
ア 本件請負契約の締結

TMKは、相手方鹿島建設との間で、平成20年7月15日、概要次のとおりの本件建物の建築工事請負契約（以下、「本件請負契約」という。甲10の1、2）を締結した。

竣工時期	平成22年1月15日（甲10の1の2項）
引渡時期	平成22年1月15日（同3項）
請負代金	4,977,000,000円（消費税込）（同4項）
支払方法	平成20年10月末 995,400,000円 竣工翌々月末日 3,981,600,000円（同5項）

引渡遅延の違約金 相手方鹿島建設が期限内に完成引渡しができないときは、

TMKは、1日あたり請負代金額の4／10000に相当する額の違約金を請求することができる（甲10の2第31条）。

イ 銀貸代金の一部支払

TMKは、本件請負契約を締結するにあたり譲り受けた施設設備に対し、請負代金のうち9億9540万円（消費税込）を支払った。

ウ 引渡遅延

本件建物は、本件請負契約に基づき、平成22年1月15日に竣工、引渡しがなされる予定であったところ、平成22年1月12日にその外壁の一部の仕様が耐火構造認定の条件と異なることが判明しその是正のための対応により本件建物の完成引渡しが遅延し、結局引渡しが可能となったのは平成22年6月30日であった（甲1-1）。

(6) 小括  
以上のとおり、申立人及び相手方との間には、現在、直接受又はTMKを介して既述の(1)乃至(5)のとおりの法律関係が形成されており、特に、本件借地契約の解除の有効性や、TMKと相手方鹿島建設との間の本件建物の引渡し及び部負代金支払の問題という法律問題に加え、申立人と相手方大洋社の開示、本件共同事業を今後どうするか（事業計画を見直しして進めていくのか、完全に清算してしまうのか）という根本的な問題について協議ができる状態が生じている（他の関係者との法律問題はこの点を解消しないと解決できない関係にある）。

#### 4 関係者間における法律上の紛争の現状

##### (1)はじめに

申立人と相手方大洋社とは、本件共同事業に必要な資金は、本件基本合意上、TMKにおいて優先出資証券の発行、金融機関からの借入れによって賄うこととしており（甲4第2条1(2)）、前記の優先出資額合計27億円以外の所要資金は、TMKが金融機関から借り入れて調達する予定であったが、昨今の経済環境の激変により、本件共同事業において前提としていた事業計画が想定どおりとなりらず、いざれも果たせない状態となつた。即ち、本件建物による見込み賃料収入の低落が予想され、建物担保による金融機関からの資金調達となる一方、本件借地契約上の質料は從前どおりであったことから、TMK自身の収益見込みも立たず、優先出資の発行等の資金調達の目処もたたない状態となってしまった。

そこで、申立人及び相手方大洋社は、平成21年2月頃から、TMKの資金調達方法も含めた本件共同事業に関連する問題の解決について、協議を進めてきたものの、具体的な合意に至つておらず現状、本件共同事業が全く立

ち行かない状態となつている。その結果、前項で説明した本件共同事業に基づく法律関係について、現在、以下に述べるとおり、関係者間で様々な法律上の紛争が発生している。

(2) TMKの債務超過  
既述のとおり資金調達ができていない上に、平成22年1月末時点において、TMKは、資産約29億6200万円に対して、負債約64億円（甲12）と、債務超過状態にあり、その解消の目処は立っていない。

(3) 相手方大洋社による本件借地契約の解除の主張  
本件借地契約は、本件共同事業の中核をなす重要な契約の一つであったところ、相手方大洋社は、平成22年6月9日付けで、同契約に基づくTMKの保証金支払義務の不履行を理由として、TMKに対し、契約解除の主張を行つた（甲8）。  
もつとも、TMKが上記債務の支払ができないのは、本件基本合意及び本件優先出資者間契約上、出資義務を負っている申立人及び相手方大洋社がTMKに対して資金貸出をしていないことに主たる原因があるのであって、その点にTMKに帰資性は認められないし、また、その債務も保証金という賃料の担保のための預け金たる性質を持つものでしかないのであるから、相手方大洋社のかかる主張は、解除原因を欠き、又は、権利濫用として無効である。

しかるに、相手方大洋社は、TMKに対して、本件建物（相手方鹿島建設に対して賃貸代金が未払いとなつており未だ引渡しすら受け付けていない）の撤去や、平成22年12月31日時点での、3,677,715,757円もの損害賠償の請求という主張を継続し（甲13）、更には、差押命令に基づき取立した943,286,234円を平成23年1月1日付で相殺する等の主張を繰り返しているのが現状で

ある。

- (4) 相手方大洋社によるTMK及び申立人に対する損害賠償の主張  
相手方大洋社は、TMKに対しては、平成23年1月1日時点において、  
2,734,429,523円の（既述の相殺が有効であると主張し）訴求を行い、申立  
人に対しては、不法行為並びに悪意な義務違反及び信義則違反を理由とし  
て、TMKへの請求金額に加えその得べかりし利益や慰謝料等を損害賠償請求  
として主張するに至っており、本件共同事業における中心当事者である、  
相手方大洋社と申立人との間で、合理的な協議が全くできない状態に陥つて  
いる。

##### [5] 相手方鹿島建設との間の本件建物の引渡し及び請負代金の問題

既述のとおり、TMKと相手方鹿島建設との間は、本件請負契約に廻して、  
本件建物の引渡しや本件請負代金（瑕疵及び引渡遅延に基づく損害賠償義務  
の清算等）に関する法律問題が存在しており、また、相手方鹿島建設は、相  
手方大洋社から本件建物の撤去を要求されている立場にあるところ、これら  
の問題は、申立人及び相手方大洋社との間ににおいて、本件共同事業及び本件  
借地契約をどうするのかという協議が先決関係となる。

また、今後本件共同事業が収益性のあるものとして継続していくためには、  
本件請負代金の金額及びその支払方法が重要な要素となり、TMKへの優先  
出資者である相手方大洋社及び申立人と、相手方鹿島建設との間の協議が必  
要となる。

##### (6) 申立人による紛争解決に向けた提案

本件共同事業に関連して発生している前記1)乃至5)の問題を根本的に解決  
するために、申立人から、具体的な解決策（最終的には、相手方大洋社が本件

土地を一括して売却する意向があるのであれば、申立人として検討する旨ま  
で提案した）の提案をしたもの、相手方大洋社の対応は、既述のとおり、  
本件借地契約が解除されたことを前提に本件建物の撤去や法外な金額の損  
害賠償請求に終始するものであったため、遺憾ながら当事者間において具体  
的な協議が進まなかつた。

##### (7) 小括

本件共同事業を遂行していくためには、上記法律問題について解決が必要  
であるところ、現在、申立人及び相手方らで話合いがつかず、本件共同事業  
の遂行が困難な状況になつてゐる。

##### 第3 結語

以上のとおり、本件共同事業の関係者間において、任意の協議が困難となつ  
たこと、その原因の前提として、相手方大洋社において法律上到底認められる  
余地のない主張を前提とする立場を変更しないことから、法律上の争点への判  
断権限を持ち、かつ、公正な第三者でもある裁判所において、相手方らとの間  
の本件共同事業を円滑に遂行するための方法の協議を致したく本申立てに及ん  
だ次第である。

以 上

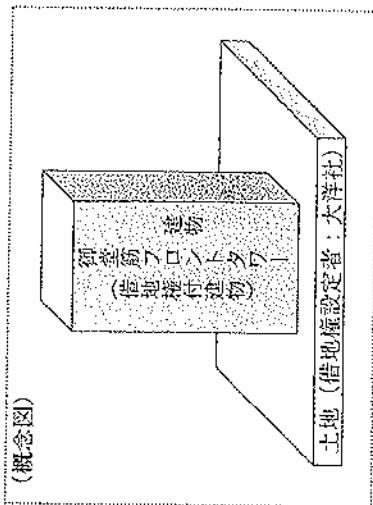
證拠資料

附属書類

甲1号証	履歴事項全部証明書	1 申立者副本 2 甲号証(写)
甲2号証	登記事項全部証明書	各2通
甲3号証	資産流動化計画変更届出書	2通
甲4号証	基本合意書	1通
甲5号証の1	優先出資者間契約	3通
甲5号証の2	覚書(平成20年3月24日付)	
甲5号証の3	覚書(同年8月1日付)	
甲6号証	簡略要旨書(平成22年11月5日付)	
甲7号証	定期借地権設定契約書	
甲8号証	契約解除通知書(平成22年6月9日付)	
甲9号証の1	開発及び特定資産管理処分委託契約	
甲9号証の2	開発及び特定資産管理処分委託契約に関する合意書	
甲10号証の1	建築工事請負契約書	
甲10号証の2	同約款	
甲11号証	通知書(平成22年7月6日付)	
甲12号証	第3期計算書類	
甲13号証	電子メール(平成23年1月5日付)	

本件共同事業の概要

別紙1



別紙2

物件目録

- |   |   |
|---|---|
| 1 所在 大阪市北区曾根崎新地一丁目<br>種類 事務所・店舗・駐車場<br>構造 鋼骨造、一部地下鉄骨コンクリート造<br>床面積 18,799m <sup>2</sup><br>(但し、未登記) | 2 所在 大阪市北区曾根崎新地一丁目<br>地番 6番4<br>地目 宅地<br>地積 1737.88m <sup>2</sup> |
|---|---|

[HOME](#)[会社概要  
Company Data](#)[事業案内  
Business Profile](#)[事件の真相概要  
Culture of Truth](#)[御堂筋フロントタワー事件経過  
Archive](#)[お問い合わせ  
Contact Us](#)

## 御堂筋フロントタワー事件経過

2013年6月26日統報 61

[ご支援者の皆様にお知らせ](#)

2013年6月18日統報 60

[ご支援者の皆様にお知らせ](#)

被害三菱地所・三井住友銀行・大和証券  
(貸付前の旧大和証券SMBC)・東銀リース・  
三菱地所設計・見上正義・野中克紀  
(この2名は破産会社役員)他への訴訟提起  
について

2013年6月12日統報 59

[ご支援者の皆様にお知らせ](#)

2013年4月28日統報 58

[ご支援者の皆様にお知らせ](#)

2013年4月19日統報 57

[ご支援者の皆様にお知らせ](#)

2013年(平成25年)4月18日  
大阪地方裁判所での裁判について

2013年2月26日統報 56

[ご支援者にお知らせ](#)

2013年(平成25年)2月22日  
大阪地方裁判所での裁判について

2013年1月29日統報 55

鹿島建設代理藤原浩弁護士の訴状等の公開  
署名について

2013年1月4日統報 54

[譲渡新年](#)

2012年12月20日統報 53

[taiyo-estate.co.jp/20120329.php](http://taiyo-estate.co.jp/20120329.php)

## 続報25 三原破産管財人 又々債権者への通知をひるがえす

◎ 続報24 でお知らせの通り、三原破産管財人は、去る3月23日の債権者集会で、御堂筋共同ビル開発特定目的会社（以下「TMK」と言います）の破産手続が異時廃止される見通しのような文書を事前に当社に送り置き意図であったようです。（当社HPで文書のコピーをご参照）処が、別紙添付①の3月23日付文書では、又々破産手続続行となったと記述しています。これは当初より仕組まれた行動と思われ、三菱地所が大阪地方裁判所の猶停で企んでいる？計画に合わせているように感じます。

◎ 三原破産管財人の破産法第85条及び267条違反による刑事罰懲厚な行為。

去る3月23日の債権者集会で配布したと称する資料には、又前々回と同じく現金資産が200万円も計上されています。（別紙添付②ご参照）当社は、前々回の債権者集会で、破産開始時点（平成23年4月27日）では現金は25万円（別紙添付③ご参照）しかないので何故その後10倍近く右増額したのか説明を求めましたが、三原破産管財人は現在迄全く説明していません。この出所不明でわざと來た200万円近くの資金も、違法性が高いように思われます。

その他皆様に当HPでご報告したように、三原管財人には、TMKが破産手続開始前に裁判所に予納したTMKの多額の金額、並びにTMKが破産手続を破産前に依頼した弁護士に払った高額の弁護士料の金額（破産手続開始約1年前よりTMKには現金はほとんどありません）並びにこれら資金の調達先名の開示を求めましたが、三原破産管財人は発表出来ないと開示を拒否しました。管財人が発表出来ないとすれば、これらの資金は違法行為で調達したと思われます。

三原破産管財人は三菱地所？等利害関係者の指示で、破産法に反し不正行為？を行っているように感じます。又、三原破産管財人は、三菱地所や鹿島建設、東銀リースの契約違反や重大な管理責任等も、当社の明確な指摘を無視して、これらの行為は何ら確認出来ないと不正に擁護しているように思います。

別紙①

別紙②

別紙③



ご支援者の皆様にお知らせ  
2012年（平成24年）12月17日大阪地方裁判所での裁判について  
御堂筋フロントタワー、新姫路駅ビル  
所有権不明（原担保・無担保）優良ビル

2012年12月05日統報 52  
ご支援頂いている皆さまへ お知らせ  
三菱地所の偽装破産?に関する  
最近の有力紙等の報道について

2012年11月22日統報 51  
ご支援頂いている皆さまへ 近況のお知らせ

2012年11月05日統報 50  
ご支援頂いている皆さまへ 建物收去裁判と開通のお知らせ

2012年10月25日統報 49  
平成24年7月23日付鹿島建設の粉飾譲り受け及び、鹿島建設の落札権に反対する平成24年9月18日付当社第1準倒産面公開

2012年10月22日統報 48  
「驚く明治三百代富?」皆様へのお知らせ

2012年10月12日統報 47  
統報46について 皆様へのお知らせ

2012年09月21日統報 46  
支援者の皆様にお知らせ

2012年08月28日統報 45  
統報44訂正版 支援者の皆様に引き続きご報告

2012年08月27日統報 44  
支援者の皆様に引き続きご報告

2012年08月06日統報 43  
支援者の皆様にご報告 三菱地所は「淡水建設」のように誠実に協議していたら解決していました

2012年07月31日統報 42  
鹿島建設並びに御堂筋共同ビル開発特定目的会社に対する訴訟の第一回公聴会期日

2012年07月23日統報 41  
三原委嘱弁護士 ついに断念

2012年07月17日統報 40  
御堂筋共同ビル開発特定目的会社 調停不成立（大阪地方裁判所）に続き破産手続開始禁止決定（東京地方裁判所）

2012年06月29日統報 39  
ご意見を頂いた方々にご報告

三菱地所代表取締役が当社に提示した2009年11月26日付文書で、当社が御堂筋フロントタワーを買取らなければ三菱地所が建物を約33億円で買取り、未払いの保証金20億円を当社に支払い、定期借地権設定契約書は同条件で引継ぐと、伊藤代表取締役が文書で正式に当社に申入れて来ました。しかもこの価格は、テナントがゼロであることが前提と記述しています。眞実は、三菱グループのある一社に一棟貸しが決まっていたようです。（三菱地所の文書は当社HPで既に発表済み。統報15の別紙①添付図類ご参照）当社は、この書面一式のコピーを三原破産管財人に送付し、三原管財人は調査すると2011年9月28日付Eメールで約束しながら、本日現在、半年も経つのに調査をせず放置したままです。このような放置は無数あります。当社は、この買取り提案は、三菱地所と鹿島建設との共謀？による建築工事費の水増し請求（当社の追及に逃げられなくなると、三菱地所はごく一部は自社のミスと称して、その後、ヒルトンホテル大阪での責任究明会で、ビデオカメラの前で当社に謝罪した）やKOバーナーに関する鹿島建設と三菱地所設計の黙認？による手抜き工事（その後の国交省の発表による）等々の原因で当社は買取りを断りました。

三菱地所は自らのEメール送付書面で、当社が買取らなければ上述の条件で三菱地所が買取ると確約しながら（社内の機関の決定といつものごとく逃げ道を作っている）、今日現在買取らず本件に何の回答もせず、しかもTMKを偽装破産？に追い込みました。このように書面で明確に証明されている三菱地所の買取り保証の事実一つ見ても、三原破産管財人は眞実を確認出来ないなどと、破産法第85条及び267条に違反しており、その他多数の管財人としての違法行為により刑事罰の対象となる恐れがあると感じます。

又、TMKも見上氏も、三菱地所や東銀リースの上司の指示で、資産流動化法第302条、303条（第1項）に明確に違反しています。特に、東銀リースの当時の社長（現会長）は、TMKの設立発起人と認識しており、資産流動化法上その責任は免れないと言えます。又、TMKの唯一の取締役と監査役もTMKを支配する中間法人（現一般社団法人）の同一人物が二人で理事と監事を担当し、TMKの粉飾決算書を、当社らの厳重な異議申し立てを無視して、適正であると決算役員会で強行承認しました。その他東銀リースとその社員達（取締役、監査役）の多数の違法行為を証明する証拠が存在します。上述の通り、将来資産流動化に関する法律に定める刑事罰の対象となる可能性が大です。（別紙添付④別紙添付⑤ご参照）

◎三原破産管財人の破産法第85条及び267条（管財人特別背任罪の疑い）違反により、三菱地所、東銀リース、鹿島建設へ代位請求の準備着手。

再びの筆頭債権者の要求にも関わらず、三原破産管財人は三菱地所や東銀リース、鹿島建設にTMKの損害賠償請求の交渉や請求をしない為、当社が代位で損害賠償請求を提起する準備に着手致します。（別紙添付⑥別紙添付⑦ご参照）三原破産管財人の破産法違反（85条、267条）

◎御堂筋共同ビル開発特定目的会社（TMK）は「三菱地所の子会社」又は「三菱地所のための不動産会社」であると、三菱地所の親密会計事務所が注意していた。

三菱地所と親密な関係にある有力会計事務所の複数公認会計士も、SPC（TMK）が順調に推移した時は問題ないが、悪く行った時は、三菱地所が51%優先出資者+開発及び特許権管理処分受託者として日常業務全般を支配している立場よりかんがみて、TMKは三菱地所の子会社又は三菱地所不動産開発部の一部とみなされるとTMK第一回目の優先出資権込前（2007年9月頃）当社との電話会議と、第1回優先出資権込当時、文書で注意していました。（別紙添付⑧別紙添付⑨ご参照、本添付は該当項目のみ）その頃当社は、この公認会計士達と同じ考え方であり、この意見を歓迎していました。三菱地所もその時点では、将来TMKを故意に破産に追い込むつもりかかった上の方 メガバンクやアーバンジャマーの能力

別紙③

別紙④

別紙⑤

## 2012年06月27日続報 38 御室筋フロントタワー棟表（撤去）と損害賠償一部の請求訴訟開始

2012年06月23日統報 37  
TMK(御堂筋共同ビル開発特定目的会社)破  
産続行、裏原地方裁判所民事第20部決定

2012年06月12日統報 36  
東京地方裁判所民事第20部  
又々不可解か独醒続行決定

2012年05月30日統報 35  
大阪地方裁判所第10民事部  
調停不成立終結

2012年05月25日統報 34  
真相... 跳表省略版

2012年05月21日続報 33

## 2012年05月07日統報 32 農務建設代理人弁護士の異議について

2012年04月24日統報 31  
サポーターの方に贈呈

2012年04月20日統報 30

2012年04月19日統報 29

2012年04月19日続報 28  
ご意見に感謝回答

2012年04月17日統報 27  
三菱地所との「トラブル」真偽(前半)  
前書き 一部修正と追加のお詫び

2012年04月12日続報 26

2012年03月29日統報 25  
三原破産管財人又々監修者への通知をひるがえす

2012年03月22日続報 24  
破産管財人より「破産廃止」決定の見込みの通知

2012年03月10日統報 23  
大阪地方裁判所第10民事部「三愛地所事件」の審理状況

2012年02月09日続報 22  
東京地方裁判所の封筒を悪用した「明治三  
萬代電」登録商標登録?

大洋リアルエステート

を得て TMK に契約違反をさせて行詰らせ、当社らの土地や優先出資権を二束三文で買取る魂胆であったため、この公認会計士の意見を無視し、TMK の運営を三菱地所の好きなように行いました。但し、形式の上だけは、無数の書類を作成し、49 % の当社らが合意したような形を作りました。三菱地所は 51 % 優先出資し、日常業務は全て特定資産管理受託者として三菱地所が行っており、二社の摩擦を避けるため三菱地所の多数の間違った判断に当社は止むを得ず同意していました。

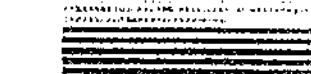
ただ一度だけ、強行に反対したことがありました。それは、2008年6月頃、翌月には正式工事着手を控えて、鹿島建設に1億5千万円の工事費アップの同意を当社に求めるため三菱地所と三菱地所設計の担当者達が大勢来社されました。廊内は当時米国に滞在中で、国際電話会議で、三菱地所と三菱地所設計の担当者達に対し、正当な理由もない工事費値上げに大反対し、今後ビルの家賃は暴落する、とても採算が合わなくなるから工事着手は延期するよう強く申入れました。担当者らはこの有益な意見を無視し、その後三菱地所の当時の執行役員や担当部長は、51%のマジョリティと開発及び特定資産管理処分受託者の権限を利用し、当社の意見を抑え鹿島建設の工事費値上げを決定しました。上述と同様に、当社は二社と円満な関係を進めたいと舊う気持ちから止むを得ず承認した振りをしていました。

## REFERENCES

5325/6

卷之三

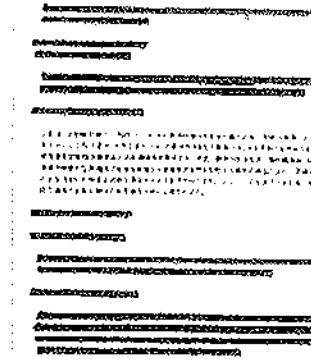
2012年01月20日統報 21  
 大阪地方裁判所第10部での三菱地所親会社  
 又結論出す



別紙④

2012年01月05日統報 20  
進捗新年

2011年12月17日統報 19  
 (1) 2011年12月15日付三原破産管財人の「ご連絡」文書への「回答欄」  
 (2) 三菱地所の反社会勢力との新しいにつ  
 いて



2011年12月09日統報 18  
 三菱地所の御堂筋共同ビル開発特定期的会  
 社設立の法律関係について



2011年11月25日統報 17  
 不法占拠ビルの当社への懲罰態度について

別紙⑤

2011年11月11日統報 16  
 近況のお知らせ

2011年09月30日統報 15  
更新遅延のお詫びと近況

2011年09月08日統報 14  
 三原泰功破産管財人の責任放棄について

2011年08月25日統報 13  
破産集会について

2011年08月19日統報 12  
破産集会について

2011年08月02日統報 11  
 御堂筋フロントタワー（三菱地所事件）つ  
 いで正式召迫状？来る

2011年07月29日統報 10  
 三菱地所による御堂筋共同ビル開発特定期  
 的会社の偽装破産疑い一層強まる

2011年07月22日統報 9  
日経BPと破産管財人の問題について

2011年07月14日統報 8  
 御堂筋共同ビル開発特定期的会社破産管財  
 人の接近の疑わしき行動について

2011年07月07日統報 8  
延期

2011年07月01日統報 7  
 依然として強く何道かの「脅迫機話」

2011年06月23日統報 6  
 三菱地所（51%出資、共同会社及び特定資産  
 管理処分業務委託者）が支配していた又は

正

乙第 12 号 証



破産手続開始申立書

平成 23 年 4 月 20 日

東京地方裁判所民事第 20 部 御中

〒103-8332 東京都中央区日本橋本町一丁目 9 番 13 号  
申立人 御堂筋共同ビル開発特定目的会社  
上記代表者取締役 見上 正美

(送達場所)

〒160-0004 東京都新宿区四谷四丁目 3 番地 福屋ビル 7 階  
青葉総合法律事務所

TEL03-3226-0051 FAX03-3226-0055  
申立代理人弁護士 浅野 駿



第 1 申立の趣旨

申立人について破産手続を開始する  
との決定を求める。

第 2 申立の理由

申立人は、添付の債権者一覧表記載のとおりの債務を負担しているが、添付の陳述書及び資産目録記載のとおり、支払不能又は債務超過の状態にある。

(手続についての意見)

少額管財手続  通常管財手続

所有不動産 未登記建物 1 棟(但し、請負人との間で建物所有権の帰属に争いが有ると共に、借地権設定者から借地契約の解除を主張されている。)

関連事件 無し。

添付書類

貼用印紙	1000 円
郵券	4000 円
備考	

- |   |           |     |
|---|-----------|-----|
| 1 | 委任状       | 1通  |
| 2 | 履歴事項全部証明書 | 1通  |
| 3 | 取締役決定書    | 1通  |
| 4 | 疎明資料（写）   | 各1通 |

以 上

## 陳　述　書

東京地方裁判所民事第20部 御中

平成23年4月19日  
御堂筋共同ビル開発特定目的会社  
代表者取締役 見上正美

私は、資産の流動化に関する法律(以下「資産流動化法」といいます。)によつて設立された、御堂筋共同ビル開発特定目的会社(以下「御堂筋共同ビル開発」といいます。)の取締役です。

御堂筋共同ビル開発は、借地上に20階建てのオフィスビルを建設して賃貸業務を行う計画(三菱地所㈱及び大洋リアルエステート㈱が実質的な共同事業者)の実施運営管理を行う特定目的会社として設立されました。

しかし、御堂筋共同ビル開発は、資金調達のための借入を行う目処がつかず、定期借地権設定者に対する約定の保証金等を支払えなかつたため、定期借地権設定者から借地契約を解除されると共に、定期借地契約に基づく多額の違約金債務を負いました。また、御堂筋共同ビル開発は、建設請負代金債務残金部分の支払いの目処も立たない事を理由に、オフィスビル竣工後も請負人である鹿島建設㈱から当該建物の引き渡しを拒絶されています。

御堂筋共同ビル開発は、①借地上にオフィスビルを建設するという当初策定した流動化計画を果たせなくなったこと、②当初予定していた資金を調達できなくなつたこと、③資産流動化法に定める会計監査の費用の捻出にも事欠き、法定の事業報告書を提出出来る目処がつかないこと、④法人税や固定資産税等の租税についても支払いの目処がつかない状況に陥っていることなど、事業継続の見込みが全く立たなくなつたことから、やむなく本件破産申立に至つた次第です。

以下、御堂筋共同ビル開発に破産手続開始の原因が生じた事情について、陳述致します。

### 第1 業務内容等

#### 1 商号等

- (1) 商号 御堂筋共同ビル開発特定目的会社
- (2) 本店 東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号
- (3) 設立 平成19年5月18日
- (4) 目的 資産流動化法に基づく資産流動化計画に従った資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務。
- (5) 資本金 特定資本金の額 250万円(御堂筋共同ビル開発一般社団法人が250万円保有)  
優先資本金の額 27億円  
 ①三菱地所㈱:13億7700万円保有(51%相当)  
 ②CHEN,KATO&PARTNERS PTE LTD/シンガポール法人:13億2300万円保有(49%相当)
- (6) 役員 取締役 見上 正美  
監査役 野中 克紀
- (7) 差押等 定期借地権設定者である大洋リアルエステート㈱が、公正証書化された定期借地権契約に基づき平成22年2月に、三井住友銀行の預金約9億4300万円を差し押さえました(東京地方裁判所平成22年(レ)第1027号)。

## 2 売上等

御堂筋共同ビル開発の過去2年間の売上高、経常利益及び当期利益は以下のとおりです(1月末決算)。

	売上高	経常利益	当期利益
平成20年2月～ 平成21年1月	1619万円	▲2億1034万円	▲2億1129万円
平成21年2月～ 平成22年1月	0円	▲2億3277万円	▲58億7587万円

## 3 本社

御堂筋共同ビル開発の本社は下記のとおりです。

記

東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号(住居表示)

なお、上記住所は、御堂筋共同ビルと事務代行契約を締結した事務受託者の本社の所在地であり、法人登記に際して事務受託者の住所を本社所在地としたものです。従って、御堂筋共同ビル開発は、実体的には本社事務所を有

しておらず、法人清算に関しても賃貸借契約の解除や事務所什器の撤去の必要がありません

#### 4 什器備品及びリース物件

また、上述の事情から上記本社には、御堂筋共同ビル開発の什器備品やリース物件は一切存在せず、管財人による明渡作業は不要です。

#### 5 従業員

御堂筋共同ビル開発共同ビルには、上記役員(取締役及び監査役各1名)以外に、従業員はいませんでした。

従って、従業員に対する未払賃金や未払退職金はありません。

### 第2 資産・負債の状況等

#### 1 資産の概要

本件破産申立時の資産は、添付の財産目録記載のとおり、合計25万円です。なお、内訳は以下のとおりです。

(1) 現金 25万円

#### 2 負債の概要

御堂筋共同ビル開発は、上記のとおり、支払不能の状態にあります。

また、御堂筋共同ビル開発は、添付の債権者一覧表記載のとおり、破産債権者12名に対し、総額約50億9950万円の債務を負担しており、債務超過の状態にあります。なお、負債の内訳は、概要以下のとおりです。

(1) 租税債権 約4718万円  
(2) 一般破産債権 約50億5232万円

#### 3 帳簿・代表者印の保管状況

帳簿類及び代表者印は、私が保管しています。

### 第3 破産手続開始原因の生じた事情

#### 1 御堂筋共同ビル開発の設立

御堂筋共同ビル開発は、御堂筋共同ビル開発一般社団法人が特定出資者、三菱地所㈱及び大洋リアルエステート㈱が優先出資社員となり、優先出資社員である大洋リアルエステート㈱より土地を借り受け、同土地上に概要下記内容のオフィスビル(以下「本件オフィスビル」といいます。)を建設するという共同スキームの下、平成19年5月18日に設立されました。

なお、事業推進の基本的枠組みについては、三菱地所㈱と大洋リアルエステート㈱間の平成19年4月2日付け「基本合意書」において定められています。

所在地	構造形式	階級	面積用途	耐震等	設計監理・施工	備註
大阪府大阪市北区御堂筋1丁目6番1 地下／鉄骨鉄筋コンクリート造、地上／ 鉄骨造	地上1階、地上2階、地下1階	⑥診所・店舗・商業施設	延床面積1万8371.89m <sup>2</sup>	設計・管理：株式会社新規 施工：三菱地所㈱	平成21年1月予定	

なお、大洋リアルエステート㈱は、平成20年11月及び平成21年12月の2回に分けて、同社の親会社である CHEN,KATO&PARTNERS PTE LTD(シンガポール法人)に、御堂筋共同ビル開発の優先出資証券を全て譲渡しています。

## 2 定期借地権設定契約及び資産管理契約

御堂筋共同ビル開発は、上記スキームを実行するため、平成19年10月、①大洋リアルエステート㈱との間で概要下記内容の定期借地契約を、②三菱地所㈱との間で概要下記内容の資産管理契約(以下「本件特定資産管理契約」といいます。)を締結しました。

### 【定期借地契約】

当事者	対象地	目的	期間	賃料	保証金
賃貸人大洋リ アルエステート㈱ ／賃借人御堂筋 共同ビル開発)取 引	大阪府大阪市北区御堂筋1丁目6番 の土地(1737.88m <sup>2</sup> )	本件オフィスビル建設目的	平成20年2月1日から平 成21年1月31日まで 50年間(延附賃地契約) ②平成22年3月1日以後：月額229万 600円+収益税相当額	①平成20年2月1日から平成22年2月 末日まで：月額1590万7000円+因数 税相当額 ②平成22年3月1日以後：月額229万 600円+収益税相当額	20億円／平成22年1月29日以 り

### 【資産管理契約】

当事者	目的	期間	委託手数料
寄託金持株会 社共同ビル開 発)／受託者三 菱地所㈱	本物件賃料、税金及び賃料徴収等の受託管理業務	平成19年10月25日から終定期限の全てを貯蓄証券化計画に該 する迄	別途算定

## 3 建築請負契約の締結と代金不払いを理由とする引渡し拒絶等

また、本件特定資産管理契約受託者である三菱地所㈱と鹿島建設㈱との間

での協議に基づき、平成 20 年 7 月 14 日から、御堂筋共同ビル開発を発注者、鹿島建設㈱を受注者として、本件オフィスビルの建築工事が着工しました。

なお、契約図面等の添付書類の調整に時間がかかっていたため、正式な請負契約書を締結しないまま工事が着工しましたが、御堂筋共同ビル開発は、平成 21 年 1 月ころ、請負者を鹿島建設㈱、管理者を㈱三菱地所設計とする概要下記内容の請負契約書を、三菱地所㈱が取り纏めの上締結しました。

当事者	工事名称	工期・引渡時期	料金代金	支払方法	備考
発注者：御堂筋共同ビル開発 T.M.C./受注者：鹿島建設㈱	御堂筋フロントタワー新築工事	着工：平成 20 年 7 月 14 日 竣工：平成 22 年 1 月 15 日 引渡：平成 22 年 1 月 15 日	49億 7700 万円（内積計 12億 3700 万円）	第 1 回：平成 20 年 10 月 次に 20% (9億 9540 万円) 第 2 回：竣工翌月次に 80% (19億 8160 万円)	以下の特約が存在する。 ①受注者は仮設棟、仮設荷役等を設置し、これらの種別を引渡しない場合、 ②所有権は請負代金支払いの有無に問わらず、全て業者が引渡する（別表第 3 ①）

本件オフィスビルは、当初の竣工予定期が平成 22 年 1 月 15 日とされていましたが、施工業者による施工不良が発生したため、実際は平成 22 年 6 月末ころ完成しました。しかし、御堂筋共同ビル開発は、第一回目の請負代金（総額の 20% 相当の 9 億 9540 万円）しか支払っておらず、建設請負代金残債務の支払い目処がたたない状況にあることから、鹿島建設㈱が本件オフィスビルの引渡を拒絶している状況にあります。

なお、税務当局からは、未だ引渡しを受けていない段階にも関わらず、本件オフィスビルに対する平成 23 年度分固定資産税（合計約 4600 万円：第 1 期約 1150 万円の納付期限は平成 23 年 5 月 2 日）を課されておりますが、納税資金調達の目処もなく、延滞発生が必至の状況です。

#### 4 保証金の不払いと銀行預金の差押え

リーマンショックが発生以後、不動産市況が急激に悪化したこともあり、本件不動産流動化事業の採算性も著しく悪化しました。

その結果、御堂筋共同ビル開発は、予定していた金融機関からの資金調達が困難となり、平成 22 年 1 月 29 日支払期限の大洋リアルエステート㈱に対する保証金 20 億円の支払いが出来ませんでした。

そこで、大洋リアルエステート㈱は、保証金差し入れ債務等不履行を理由として、公正証書化されている定期借地権契約に基づき、平成 22 年 2 月、御堂筋共同ビル開発の銀行預金に対する差押命令を申立て、唯一の法人預金である三井住友銀行の預金約 9 億 4300 万円を差押えてしまいました。

#### 5 定期借地契約の解除

御堂筋共同ビル開発は、ほぼ唯一の銀行預金を差押えられてしまったことから、大洋リアルエステート㈱に対する、平成 22 年 2 月末支払期限以降の賃料が支払えなくなってしまいました。

そのため、大洋リアルエステート㈱は、平成 22 年 6 月 9 日付「(借地) 契約解除通知書」によって、御堂筋共同ビル開発との定期借地契約を解除すると共に、御堂筋共同ビル開発に対し、①地上建物の収去及び土地明渡し、②延滞賃料、賃料の倍額の損害金及び違約金(賃料 12 ヶ月分)等の各支払いを求めています。

## 6 監督官庁からの法令違反状況解消に係わる報告命令等

監督官庁である関東財務局からは、開発業者を鹿島建設㈱とせず、三菱地所㈱と記載したまま、資産流動計画変更の届出を失念したことなどが法令違反に当たる旨指摘を受け、優先出資社員や大口債権者等の関係当事者に対して、法令違反状況の解消並びに流動化事業継続に向けての協議を督促したのですが、進展は見られず、御堂筋共同ビル開発は、資産流動化計画を修正できないまま至っていました。

そこで、関東財務局よりは、御堂筋共同ビル開発に対し、平成 22 年 11 月ころ資産流動化法上の報告命令を出し、法令違反の早期解消、かかる対応策に目処がつかない場合には法人の法的整理を可及的速やかに行うよう強い指導を受けました。

また、資産流動化法では、会計監査法人設置会社である特定目的会社は、会計監査を受けた上で、事業年度終了後 3 ヶ月以内に事業報告書を提出する義務(資産流動化法 216 条)を負っています。しかし、御堂筋共同ビル開発は、会計監査を実施する資金もなく、事業運営の基本方針に関する関係当事者間の合意も成立していないことから、本年 4 月末の期限内に事業報告書を提出することが出来ず、このままでは新たな法令違反状況が加わることは明らかです。

## 7 本件破産申立

このように、御堂筋共同ビル開発は、借地上に 20 階建てのオフィスビルを建設して賃貸業務を行う計画でしたが、資金調達の目処が立たず、債務不履行を理由に、定期借地権設定者である大洋リアルエステート㈱から借地契約を解除されると共に、同社から多額の違約金債務の請求を受けることとなりました。

その結果、御堂筋共同ビル開発は、借地上にオフィスビルを建設するという事業計画を果たせなくなっただけではなく、唯一の法人名義預金を差し押さえられたほか、資金調達が出来なかったことから、諸負残代金等の支払いも不可

能となり、事業継続の見込みが全く立たない状況にあります。

御堂筋共同ビル開発は、法的整理移行の回避のために関係当事者に対して協議の督促を行っておりましたが、協議は全くまとまらず、逆に損害金や公租公課の支払債務が膨らんでいくと共に、法定の事業報告書すら提出できない状況にあることから、やむなく本件破産申立に至った次第です。

なお、御堂筋共同ビル開発について、破産申立もやむ無しと判断に至った根拠につきましては、後記 10 記載のとおりです。

## 8 三菱地所㈱を申立人とする民事調停

三菱地所㈱は、大阪地方裁判所に対し、同社を申立人、鹿島建設㈱及び大洋リアルエステート㈱を相手方として、本件オフィスビルの諸問題の円満解決を目的とする民事調停を申し立てました(大阪地方裁判所平成 23 年(メ)第 501 号法律関係調整申立事件)。

御堂筋共同ビル開発は、当事者となっていないため、上記調停事件の進行状況の詳細は不明ですが、平成 23 年 4 月 27 日(水)、第 2 回調停期日が予定されているそうです。

## 9 予想される管財業務

本件オフィスビルの法的処理(①請負人との間の本件オフィスビルに関する所有権の帰属、②定期借地権契約解除を理由に建物収去更地返還を要求している定期借地権設定者との調整等)が、破産管財人の主要な業務となります。

但し、御堂筋共同ビル開発は、本件オフィスビルの発注者ですが、請負人に対して請負代金の大部分を支払っていないため、請負人との間で所有権の帰属に争いがあり、引渡を受けておりません。また、本件借地契約を解除されているため、本件オフィスビルは敷地利用権を喪失しているという争点があります。

## 10 御堂筋共同ビル開発による破産申立の背景

以下の項目を考慮して、御堂筋共同ビル開発としては破産申立を選択する以外に方法がないと考え、やむなく本件破産申立に至った次第です。

### ① 一般債務不履行状況の継続

御堂筋共同ビル開発は、資金調達の目処が立たず、大洋リアルエステート㈱への保証金及び賃料、また鹿島建設㈱に対する工事代金など、債務不履行の状況が 1 年以上継続しています。更に、大洋リアルエステート㈱より、定期借地権設定契約解除後から土地の更地返還までの間、賃料の倍額の損害金を請求されています。

## ② 納税債務不履行状況

納税債務については、本年 3 月の納付期限であった法人税均等割額約 95 万円の延滞状況が発生しており、また税務当局からは、本件オフィスビルに対する固定資産税の平成 23 年度分約 4600 万円の納付通知書（第 1 期約 1150 万円の納付期限は平成 23 年 5 月 2 日）を受領しています。更には今後不動産取得税の納付通知の送付も想定されますが、かかる納税資金調達の目処もなく、延滞発生が必至の状況です。

## ③ 特定目的会社解散事由該当の蓋然性が高い事象の継続

御堂筋共同ビル開発の流動化計画に規定する特定資産のうち、借地権については大洋リアルエステート㈱より債務不履行を理由とする契約解除通知を受領しており、また本件オフィスビルについても、鹿島建設㈱より不安の抗弁を根拠に物件の引渡しを拒否する旨主張されています。関係当事者の意向や認識が食い違い、特定資産取得の見込みが 1 年以上に亘って立っておらず、かかる状況が継続し、解消の目処が立たないままであることから、御堂筋共同ビル開発として、「特定資産の譲受け不能」といった資産流動化法に定める解散事由に該当する蓋然性が一段と高まることとなることから、あらゆる選択肢を含めて検討しましたが、やむを得ず破産を選択するに至りました。

## ④ 会計・決算状況（債務超過の継続）

御堂筋共同ビル開発の決算状況は、第 3 期（平成 21 年年 2 月～平成 22 年 1 月）において大幅な債務超過を計上し、第 4 期（平成 22 年 2 月～平成 23 年 1 月）についても債務超過の状況が継続しております、その解消の目処は立っていない。

## ⑤ 資産流動化法の違反状況

資産流動化法では、会計監査法人設置会社である特定目的会社は、会計監査を受けた上で、事業年度終了後 3 ヶ月以内に事業報告書を提出する義務を負っています（資産流動化法 216 条）。

しかし、御堂筋共同ビル開発は、現状では会計監査を実施する資金もなく、本年 4 月末の期限内に事業報告書を提出することが出来ず、法令違反状況が加わることは明らかである。また、流動化計画変更手続未了による法令違反状況については、優先出資者の協力が得られないことから、変更手続の目処も立っていません。

## ⑥ 監督官庁の指導

関東財務局に対しては、問題顕在化後平成 22 年 2 月より、適宜事業の経過報告を行ってきたが、平成 22 年 11 月 8 日付にて報告命令を受け、以降 2 週間毎の報告を実施しています。関東財務局よりは、かかる状況が長期化していることから、早急な事態の改善を求められており、問題の解消が見られな

い場合には、御堂筋共同ビル開発の解散命令も含む行政処分を行う旨の示唆を受けています。特に、上記事業報告書提出期限である平成23年4月末が遵守されず、法令違反状況が加わることになれば、これを放置出来ない旨、厳しい指摘を受けています。

#### ⑦ 関係当事者による意見調整の難航

既に御堂筋共同ビル開発においては、流動化事業を巡る上記の状況並びに、監督官庁からの指導をも踏まえ、優先出資社員（三菱地所㈱とCHEN,KATO&PARTNERS PTE LTD）、大口債権者（鹿島建設㈱、大洋リアルエステート㈱）等の関係当事者に対して、法令違反状況の解消並びに流動化事業継続に向けての協議を督促したのですが、進展は見られません。

三菱地所㈱が大洋リアルエステート㈱と鹿島建設㈱を相手方として申立てている民事調停も、その主旨は御堂筋共同ビル開発を巡る法律関係の整理とされ、具体的和解案を用意しているとの説明も三菱地所㈱より受けておりません。

以上

2011年4月20日

御堂筋共同ビル開発特定目的会社  
優先出資社員  
開発及び特定資産管理処分業務受託者  
三菱地所株式会社 御中

御堂筋共同ビル開発特定目的会社  
取締役 見上正美

法的整理手続き移行の件

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。  
平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、弊社御堂筋共同ビル開発特定目的会社(以下「TMK」と申します。)の流動化事業に関しましては、資産流動化計画(以下「流動化計画」と申します。)に定められた特定資産の取得につき、(1)特定資産のうち建物については請負代金残金債務の支払の目途が立っていないことを理由に、工事請負者である鹿島建設株式会社(以下「鹿島建設」と申します。)様からその引渡しを拒絶される一方、(2)建物の底地の借地権については、定期借地権設定者たる大洋リアルエステート株式会社(以下「大洋社」と申します。)様より、保証金及び賃料等の債務不履行を理由として当該借地権に係る定期借地権設定契約を解除する旨の通知を受け、更には違約金等の支払いに加え、借地権対象の土地上に建築された建物の撤去、更地での返還の請求を受けるといった状況となり、流動化事業の先行きが極めて不透明となる状況が長期化しております。

かかる状況を憂慮した監督官庁からは、既に昨年11月には、TMKに対して、関係当事者との協議により、的確かつ実効性ある是正策を早急に講ずることにより、流動化計画と実際の流動化事業の乖離状況の早急な是正・解消を図るよう、報告命令を受けることとなり、更には、仮に、かかる是正策が早急に策定・実施されない場合には、資産流動化法に基づく是正命令や解散命令といった厳しい処分をTMKに対して行う可能性も示唆されるところとなりました。

TMKと致しましては、監督官庁からの指導内容を踏まえ、関係当事者の皆様に対しまして、流動化事業継続の前提として監督官庁に提出可能な、具体的かつ実効性ある事業計画の策定に向けた協議、合意の形成につき繰り返しお願い申し上げて参りました。併せてTMKよりは、仮に、関係当事者間での合意が成立せず、かかる事業計画の策定、特定資産の取得計画の具体化に目処が立たない状況が解消できない場合には、TMKとしては、法的整理の手続きに移行せざるを得なくなることをお伝えして参りました。

た。

既に関係当事者の皆様にはご報告申し上げております通り、監督官庁からは、遅くとも平成23年1月31日までには、TMKの流動化計画と流動化事業の実態との乖離の解消につき目処を付け、事業の継続の可否、法的整理手続き移行の要否につき結論を出すよう強く要請されておりましたが、関係当事者間での合意形成の目処も一切立たぬまま、かかる期日を迎える結果となり、監督官庁よりは早急なTMKの法的整理手続きへの移行を示唆されるところとなりました。かかる事態を受けTMKとしては、流動化事業、特定資産取得を巡る関係当事者間の法的関係が錯綜しており、その調整に時間要すること、資産流動化法の趣旨により、優先出資社員、大口債権者を始めとする利害関係人の利益保護を重視する観点から、引き続き監督官庁と定期的な協議を重ね、期限の猶予を要請し、関係当事者の動向につき逐次報告をして参りました。

しかしながら、昨年11月の監督官庁の上述の報告命令受領から半年近くが経過し、TMKにおける納税債務不履行の発生等更なる深刻な問題が発生するなか、監督官庁よりは、資産流動化法に基づき設立された特定目的会社を管理・監督する立場からは、最早これ以上、TMKの流動化計画と流動化事業が乖離したまま、関係当事者においてかかる事態の解消・打開策が定まらない事態を放置することは容認し難いことから、資産流動化法に基づく解散命令等の強い行政処分も回避できないとの見解を示唆される事態にまで至ることとなりました。

上述の経緯、監督官庁からの指導等を勘案した結果、今般、TMKとしては、最終的に法人の法的整理に向け、具体的な手続きを開始することとなりました。

TMKの優先出資社員並びに大口債権者の皆様に対しましては、これまでTMKより監督官庁からの指導内容を報告するとともに、流動化事業継続に向けた是正策の策定につきご要請申し上げてきたこともあり、今回のかかるTMKの対応につき、お伝え申し上げることといたします。

なお、法的手続きに係わる詳細につきましては、その内容が確定次第、関係当事者宛に通知が行われることとなります。

以上ご報告申し上げます。

敬具

差出人: Masao Horiuchi <mhoruchi@augustare.com>  
送信箇所: 2011年4月21日本曜日 10:15  
件名: Fw: 4月20日付貴信に係る件

---

From: <hisashi\_komada@nec.co.jp>  
Sent: Thursday, April 21, 2011 8:53 AM  
To: <m\_mikami@botlease.co.jp>  
Cc: <h\_asada@botlease.co.jp>; <mhoruchi@augustare.com>; <kkato@chenkato.com>  
Subject: 4月20日付貴信に係る件

>  
> 御堂筋共同ビル開発特定目的会社  
>  
> 取締役 見上 正美 様  
>  
> (C C 東銀リース株式会社  
> 執行役員 金融サービス部長 浅田 博様  
>  
> 大洋リアルエステート株式会社  
> 代表取締役社長 堀内 正雄様  
>  
> CHEN, KATO & PARTNERS PTE LTD  
> Executive Director 加藤 久美子様 )  
>  
>  
> 前略 貴社(以下「TMK」と申します。)より弊社宛に、  
> 今般TMKの法的整理に向け具体的な手続を開始することとなった  
> との通知書を昨日受領致しました。  
>  
> 優先出資社員として、弊社は貴社に対し、  
> 従前からTMKの法的整理の手続の申立てに反対する旨の意向を  
> 示しておりましたが、改めて弊社として反対の意向を表明致します。  
>  
> 貴殿もご高承の通り、現在、大阪地方裁判所において、弊社を申立人、  
> 大洋リアルエステート株式会社(以下「大洋社」と申します。)様、  
> 及び鹿島建設株式会社(以下「鹿島」と申します。)様を相手方とする、  
> TMKを巡る法律関係を円満に調整するための調停(大阪地方裁判所平成23年  
> (メ)第501号、以下「本件調停」と申します。)を本年1月31日に  
> 申立てており、次回期日(第2回、本年4月27日)においては、  
> 解決に向けた関係者の協議が行われるところであります。  
> この期日には、TMKの大口債権者であり、調停の相手方である  
> 大洋社様及び鹿島様が出席予定であり、TMKの清算についても、  
> その中の解決案の一つとして協議予定であるところ、  
> 貴殿が優先出資者の意向に反して法的整理に向けて具体的な手続を  
> 開始する意義は到底理解できません。  
> 加えて、TMKのもう一方の優先出資者  
> CHEN, KATO&PARTNERS PTE LTD様も、2011年1月21日付のメールにて、  
> TMKの法的整理に対し、反対の意向を示していることを申し添えます。  
>  
> 以上、取り急ぎ、ご連絡まで。

>  
>  
> \*\*\*\*\*  
> 〒100-8133  
> 東京都千代田区大手町 1-6-1 大手町ビル 6 階  
> 三菱地所株式会社  
> 法務室長 駒田 久  
> Tel : (03) 3287-5156  
> Fax : (03) 3214-7036  
> E-mail : [hisashi\\_komada@mec.co.jp](mailto:hisashi_komada@mec.co.jp)  
> \*\*\*\*\*

草々



大洋リアルエステート  
株式会社  
このイラストは、その方よりご提供を受けています。

HOME

会社概要  
Company Data事業案内  
Business Profile事件の真相概要  
Outline of Truth御堂筋フロントタワー事件経過  
Archiveお問い合わせ  
Contact Us

## 御堂筋フロントタワー事件経過

2013年6月26日統報 61  
ご支援者の皆様にお知らせ

2013年6月18日統報 60  
ご支援者の皆様にお知らせ  
被告三菱地所・三井住友銀行・大和証券  
(合併前の旧大和証券SMBC)・東銀リース・三菱地所設計・見上正美・野中克紀  
(この2名は破産会社役員)他への訴訟提起について

2013年6月12日統報 59  
ご支援者の皆様にお知らせ

2013年4月28日統報 58  
ご支援者の皆様にお知らせ

2013年4月19日統報 57  
ご支援者の皆様にお知らせ  
2013年(平成25年)4月18日  
大阪地方裁判所での裁判について

2013年2月26日統報 56  
ご支援者にお知らせ  
2013年(平成25年)2月22日  
大阪地方裁判所での裁判について

2013年1月29日統報 55  
鹿島建設代理権原造弁護士の訴状訴の公開  
異議について

2013年1月4日統報 54  
賃貸新規

2012年12月20日統報 53

三菱地所のトラブルが原因で2008年頃より事業縮小を進めて参りましたが、今後当社では、副業であった手数のあまり掛らない有価証券売買・投資等をメインとして行い、不動産事業は今般一時中止しました。三菱地所事件が終結後、不動産業界に再進出する予定です。その時は、M&Aによる退出を考えております。もっとも、皆様に公開した明治三百代會の東京地方裁判所の封筒を悪用した予告?脅迫によれば(統報11ご参照)、堀内の首を刎ねるか海に沈めると書いており、その時は他の者が本件を進めて行きます。

代表取締役社長 堀内 正樹  
ご挨拶はこちら»

## 三菱地所(株)の支配する御堂筋共同ビル開発特定目的会社 偽装破産の疑い濃厚な事件

当社の被った被害に対し、左記のことと抗議いたしております。ご関心のある方々はご意見をあれば参考にさせて顶きたく存じます

## 事件の真相概要

Outline

三菱地所(51%出資兼専務及び特定期産管理処分業務委託者)が支配する御堂筋共同ビル開発特定目的会社の偽装破産の疑い濃厚な事件について、いすれ、公式の場での判断にゆだねられると思われます。  
略解説はこちら>>

## 御堂筋フロントタワー



## 統報61 ご支援者の皆様にお知らせ

統報60にてお知らせの通り、三菱地所、三井住友銀行、大和証券、東銀リース、三菱地所設計らに対する、不法行為等による約134億円の損害賠償請求訴訟の訴状を大阪地方裁判所に提出致しました。

枚数が多いため(合計255枚)、別紙添付①(甲第1号証～甲第15号証)と別紙添付②(甲第16号証～甲第

ご支援者の皆様にお知らせ  
2012年（平成24年）12月17日大阪地方裁判所での裁判について  
御堂筋フロントタワー、新築営業ビル  
所有者不明（無担保、無差押）俊成ビル

2012年12月05日統報 52  
ご支援頂いている皆さまに...お知らせ  
三菱地所の偽装破産？に関連する  
最近の有力紙等の報道について

2012年11月22日統報 51  
ご支援頂いている皆さまへ 近況のお知らせ

2012年11月05日統報 50  
ご支援頂いている皆さまへ 遺物収去裁判  
と関連のお知らせ

2012年10月25日統報 49  
平成24年7月23日付鹿島建設の答弁書、及び、  
鹿島建設の答弁書に反論する平成24年9月18日付当社第1準備書面公開

2012年10月22日統報 48  
「窓く明治三百代霊？」皆様へのお知らせ

2012年10月12日統報 47  
統報46について 皆様へのお知らせ

2012年09月21日統報 46  
支援者の皆様にお知らせ

2012年08月28日統報 45  
統報44訂正版 支援者の皆様に引き続きご報告

2012年08月27日統報 44  
支援者の皆様に引き続きご報告

2012年08月06日統報 43  
支援者の皆様にご報告 三菱地所は「清水建設」のように誠実に協議してたら解決していました

2012年07月31日統報 42  
鹿島建設並びに御堂筋共同ビル開発特定目的会社に対する訴訟の第一回口頭弁論期日

2012年07月23日統報 41  
三原泰功弁護士 ついに断念

2012年07月17日統報 40  
御堂筋共同ビル開発特定目的会社 複数不成立（大阪地方裁判所）に続吉破産手続異時廃止決定（東京地方裁判所）

2012年06月29日統報 39  
ご意見を頂いた方々にご報告

31号証）のごとく訴状の証拠書類を公表致します。他にも多数の証拠資料がありますが、今後被告らとの準備審査のやり取りで明らかにして、皆様にお知らせ致します。又被告らよりも、答弁書やその後の準備審査等裁判所に提出されると思いますので入手次第皆様に公開し、当社の主張と被告らの主張を公正にご判断下さいます様お願い申し上げます。

### ◎三菱地所ら7者への訴訟、第1回期日決定

2013年8月23日第1回期日が大阪地裁第9部で決定致しました。

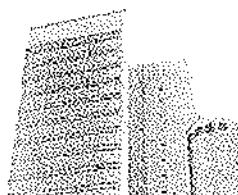
[site map](#) | [TOP・ご挨拶](#) | [会社沿革](#) | [事業案内](#) | [会社概要・お問い合わせ](#) | [採用情報](#) |

## 三菱地所(株)の支配する御堂筋共同ビル開発特定目的会社偽装破産の疑い濃厚な事件

当社の被った被害に対し、下記のごとく抗議いたしております。

ご関心のある方々はご意見を賜れば参考にさせて頂きたく存じます。

» [ご意見のご送付はこちら](#)



**三菱地所**(51%出資 兼開発及び特定資産管理処分業務受託者)が支配する  
御堂筋共同ビル開発特定目的会社の**偽装破産の疑い濃厚な事件について**  
※いすれ、公式の場での判断にゆだねられると思われます。

2011年8月2日更新

### 続報11 御堂筋フロントタワー（三菱地所事件）ついに正式脅迫状？来る

今迄にホームページでお知らせの通り、当社は昨年6月頃より最近迄怪電話で脅迫を受け続けております。これらは何れも堀内の携帯電話に公衆電話からの脅迫であつて、警察では何の証拠にもなりません。

初めて物的証拠による郵便物である、7月28日東京で投函され当社に7月30日(土)に着いた添付別紙① 脅迫状を皆様に公開致します。東京地方裁判所の封筒で発送されたので最初は東京地裁からと勘違いしましたが、開封すると手紙には差出人名は明治 三百代言とされています。

この東京地方裁判所の封筒を見て思い出したのですが、昨年2月当社が御堂筋共同ビル開発特定目的会社(以下「TMK」と言います)の銀行預金差押えをした時も同じ東京地方裁判所民事執行センターでした。この(約1ヶ月前より三菱地所には差押えする事を通知していました。)この文書を書いた人は、間違いなく弁護士か又は多少法律に關係する人だと思います。しかも公正な第三者ではなく、三菱地所、鹿島建設、東銀リース等との利害關係者に違ひありません。わずか2ページの短文ですが、内容からみるとずいぶん考へ抜いた文面に見え、相当の時間と費用を掛けている感じがします。本件が本格化した昨年5~6月頃より脅迫は多数受けておりますが、差出人不明にせよ、このように文章で来たのは初めてです。



別紙①

明治三百代言氏よりの脅迫状？

上記の手紙を当社に送付された明治 三百代言氏は、随分考へられたように見受けますが、本件三菱地所の御堂筋フロントタワーの当初よりの真相は完全にご存知でなく、三菱地所を微妙に擁護する感じの文面であり、近日中に真相の概要をA4 約30ページ程度にまとめた経過を公開致します。これを三百代言氏がご覧頂ければいくら三菱地所ら?の利害關係者でも多少お考へは変わるものと期待致します。尚、この真相の経過は昨年8月頃に TMK49% 出資者のチェン社にて草案され、当社の風評被害を防ぐため一般の方々に公開するため、万一事実に相違しては三菱地所にご迷惑を掛けるため、当時三菱地所の木村社長に担当した社員の方々に内容をチェックさせて頂くようお送りしたようです。これに対する三菱地所の回答は、「認識に違いがあり公開することに反対である」との事でした。認識のどこに違いがあるのかとチェン社

13/08/13

大洋リアルエステート

ほ詰めましたか? 都合が悪いらしく回合は持たず、現状までこのままではついていけるようになります。この上述の昨年8月頃より以降破産迄の間約半年間の事実は当社でほぼ完全に解っており、追加補足してお知らせ致したく思います。

本名不明の三百代言氏に申し上げておきます。何故ホームページで当社が真実を一般に公開しなければならない処迄三菱地所が追い込んだのか? 今迄に発表した資料や今後発表予定の真実の概要をご研究下さい。もし当社が何も発表せず沈黙しておれば、三菱地所の看板力と当社の看板力の差で正しい当社が悪徳会社のごとく世間から非難されたでしょう。

仰せの通り、堀内は常識外れの大バカ社長でしょう。全くその通りだと自分でも思っています。この不法占拠されている土地を、三菱地所、鹿島建設に建物を撤去させ、跡地は京都府宇治市に条件付無償寄付を申し出ている。このような大バカは他にはいないと思います。又この三百代言氏は、当社がバブル期を乗り越えてきたことは奇跡としておられますか、奇跡ではありません。当時在社した優秀な社員の意見を退け日本で新規不動産購入は中止し、在庫の不動産を大半売却した事です。大バカであつたから乗り越えられたわけです。バブル崩壊の2~3年前より靈感で異変を感じ取り、海外の大金持ちが持っていた日本の不動産や株式を全て売却させ自社の所有不動産も大半処分しました。これが当社が倒産しなかった最大の原因だと信じています。バカ正直に誠実に信念を持って命を掛けて仕事に打ち込めば一時的な大成功はなくても道は開けるものです。堀内は、過去約30年、外国でも人種差別を受けながら言語や文章も解らずそれでも三菱地所を上回るような大会社や役所より訴えられ多数の裁判を行いましたが(外国では悪い方が先に訴える事が普通です)、敗訴した事は一度もありません。100%正しければ先進国では時間はかかるても終局的には正しいものが勝者になると信じます。但し、精神力と資金が繋けばです。今回の三菱地所事件も同様と確信します。

今回の三菱地所事件で当社が一番残念な事は、デベロッパーを始めて56年、一度の事業失敗もなかった輝かしい歴史に初めて失敗歴を残した事です。このためにも、関西のメインストリート御堂筋にフロントタワーを見たくなく、撤去させ跡地は宇治市に条件付寄付をする考えが浮かびました。さすがに三菱地所は大したものです。56年間も失敗歴のない堀内を失敗させたのですから感心しています。上述の三百代言氏の予告?によれば、堀内の首を刎ねるか海に沈めるしか術がないとの事です。その

時は、三菱地所や鹿島建設、東銀リースその他本件に関係した人々は日本国より消滅する引金となる事は間違ひありません。本件を解決したいと真にお考えなら、誠実に対応される事です。責任者が逃げ回って被害者よりの再三再四に亘る面談申込みを拒否し三百代言氏を使ったり? 又破産管財人や調停委員を使ったりしなくとももっと早く実現性のある方法はいくらでもありました。

#### 8月4日の債権者集会について

先週末の破産管財人よりのEメールによると、8月4日は債権の認否は行わないとの事です。

その後、大きな変化はなく、前報にて申し上げたように、三菱地所が特定資産管理処分業務受託者として、又51%のマジョリティ保持者として大きな損害迷惑を、地主や49%優先出資者、一般社団法人の特定出資者に謝罪しなければ一歩も前向きの話しにはならないように信じます。

この事は、今に始まった事ではなく既に2年以上前より申し上げている事であり、一般常識で考へても、迷惑を掛けた者が相手に謝罪する事は先進国では当然の事であります。この当然の事を三菱地所が誠実に対処しておられたら本件は一昨年

(2009年)12月9日に円満解決していたと信じます。

重ねて申し上げますが、三菱地所が当初(2006年11月29日)より当社をだまして自社の責任(51%マジョリティを持ち本事業を主導しその上特定資産管理処分業務受託者としての責任を果たさなかった)を謝罪されない限り(この事は当方より請求しなくとも先進国では当然の事です)関係者にとって良い方向に進みません。

## 掲載文一覧

[御堂筋フロントタワー事件経過TOPページ一覧に戻る>>](#)

Copyright(c)2007 Taiyo Real Estate Co.,Ltd All Rights Reserved

## 崩壊 御堂筋フロントタワー

三菱地所、S P C (TMK)、鹿島建設、東銀リースがらみの御堂筋フロントタワービルに関する大洋R.E.社ホームページの暴露情報を見ながら、守秘義務もへつたくれもない今時珍しい常識外れの大バカ社長もいるものだと、また、それを嗜める社員が一人もいないこんな会社が、バブル期を乗り越えて今まで存続して来たことが奇跡としか謂いようがない。

堀内正雄という、斜に構え、シタリ顔のバカ社長には、事実を冷静に見極め、判断・評価する能力が皆無で、法的思考回路が完全に切断しているようだ。

この、宇治のお茶屋の番頭の域を未に脱しきれない不動産屋のバカ社長の思考回路は、未確定な事実に対する身勝手な思い込みや憶測と、それを信ずることにより構成されていて、それがまるで誇り高き不動の信念とまでなっていて其れを正義とばかりに辺り一面に撒散らすのだから、殊更に始末が悪い。

確かに、三菱地所も最初にまいしたコマセ（「東映会館跡地開発についてのご提案」と題する書面）がまずかった。共同事業に引き込むための誘引行為にしか過ぎないつもりだったのだろうが、TMKを釣針に仕立てコマセ漂う海に投げ込んでみたまでは良かったが、掛かった魚は狙った座布団平目ではなく、毒針を持ったオニオコゼだった。

こんな毒魚に釣針をガッポリ飲み込まれてしまっては、針を外そうにも危なつかしくって儘ならない。

さすがの岩田合同法律事務所山根室若林茂雄先生も、いきなり訴訟に持ち込んでみても、旨そうなコマセをたっぷり撒いて魚を引っ掛けてしまったことの法的責任が裁判所にどう評価されるか皆目見当が付かないから、確たる勝算もないままに、窮余の策として民事調停の申立をして事実関係に対する法的解釈を棚上げにし、裁判所のまな板を借りてはみたものの、看守る調理台の上でますます怒って暴れまわるオニオコゼに、今度は裁判所やTMK破産管財人までもが毒針に刺され、破産手続きの進行も儘ならない様相を呈し、唚然と拱手傍観の体と謂ったところであろうか。

さあ、このオニオコゼをまな板の上でどう捌くのか、信義則違反、公序良俗違反、権利濫用等の一般条項の適用を最後の最後に期待するしか術のなさそうな、ばかばかしくも、顛末気がかりなホームページ秘密情報暴露

事件となっている。

当スパイダーマン法律事務所所属の辯護士でも、オニオコゼを得意のクモ糸で絡め取り、オープン前のスカイツリーに吊すのは、さすがにちよいと難しいから当事件は受任拒否。

鹿島建設にいたっては工事代金の回収は風前の灯。完成建物の民事留置権を主張してみたところで定期借地権を食い千切ったオニオコゼの前ではなす術もない。土地に対する商事留置権もオニオコゼに主張できないから隣地を買収してそこに建物を引っ張るしかないが、そんな費用はどこからも出ない（責任を感じて三菱地所が出す？在り得ない）。TMKは破産してしまったから、鹿島は一般の破産債権者として雀の涙の配当に甘んじるしか現状ではなさそうだ（三菱地所に貸しを作り、得意の寝技に持ち込む何時ものヤクザな手はまだ残っているか？）。

望みは、TMKの破産手続きで土地建物を一括売却し破産財団を膨らませて配当金額のUPを目論みたいところだが、破産管財人にまで毒針を刺そうとするオニオコゼに、そんなつもりは更々ないようだ。

やはり三菱地所、鹿島建設は、堀内の恐れる刺客を放ち、その首を刎ねるか、13日の金曜日ジェイソン君に頼んでオニオコゼに金の錘をつけ海上戻してもらうしか術がないのかも知れない（ああ怖い、合掌）。

〒131-0045

東京都墨田区押上1-1-13

東京スカイツリー第2展望台上ゲイン塔

スパイダーマン法律事務所

所長 農野 明治 三百代言

〒541-0041

大阪市中央区北浜3-1-22

あいおい損保淀屋橋ビル

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 殿

CC 予定先

三菱地所 岩田合同法律事務所山根室 TMK破産管財人 鹿島建設

Nippon 80



〒541-0041

大阪市中央区北浜3-1-22

あいおい損保淀屋橋ビル

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 殿

殿

## 東京地方裁判所民事第21部

〒100-8577 東京都千代田区司法庁前二丁目2番1号

TEL 03-5210-1234 FAX 03-5210-1235

Webサイトアドレス http://www.tochimai.jp/tocchi/

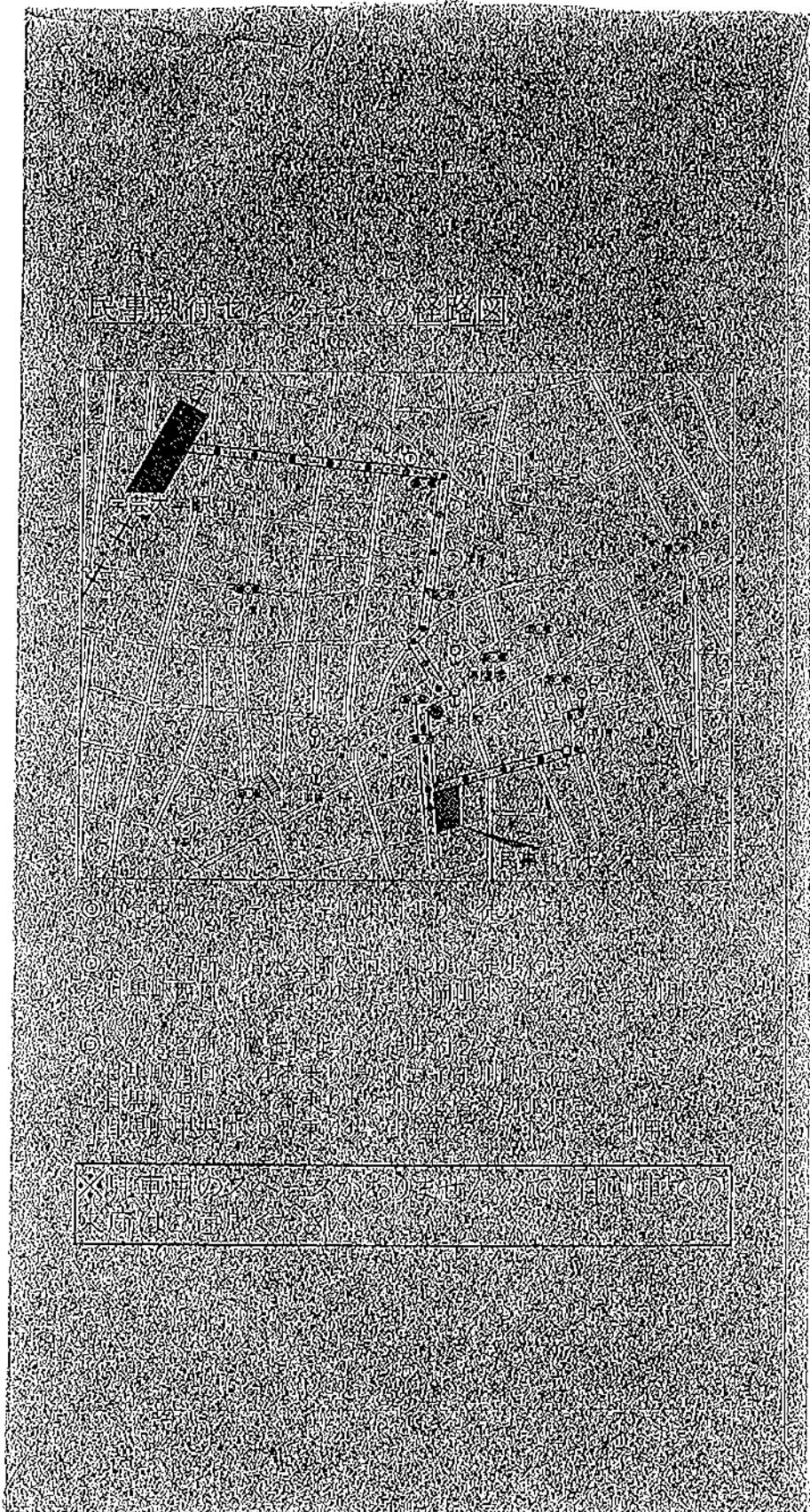
信函判行書記官室 FAX 03-5210-1236

同書記官室 03-5210-1237

同書記官室 03-5210-1238

同書記官室 03-5210-1239

同書記官室 03-5210-1240



[HOME](#)[会社概要  
Company Data](#)[事業案内  
Business Profile](#)[事件の真相概要  
Cultre of truth](#)[御堂筋フロントタワー事件経過  
Archive](#)[お問い合わせ  
Contact Us](#)

## 御堂筋フロントタワー事件経過

2013年6月26日続報 61  
[ご支援者の皆様にお知らせ](#)

2013年6月18日続報 60  
[ご支援者の皆様にお知らせ](#)  
被告三菱地所・三井住友銀行・大和証券  
(合併前の旧太和証券SMBC)・東銀リース・  
三菱地所設計・見上正義・野中亮紀  
(この2名は破産会社役員)他への訴訟提起について

2013年6月12日続報 59  
[ご支援者の皆様にお知らせ](#)

2013年4月28日続報 58  
[ご支援者の皆様にお知らせ](#)

2013年4月19日続報 57  
[ご支援者の皆様にお知らせ](#)  
2013年(平成25年)4月18日  
大阪地方裁判所での裁判について

2013年2月26日続報 56  
[ご支援者にお知らせ](#)  
2013年(平成25年)2月22日  
大阪地方裁判所での裁判について

2013年1月29日続報 55  
鹿島建設代理藤原浩弁護士の訴状等の公開  
異議について

2013年1月4日続報 54  
謹賀新年

2012年12月20日続報 53  
[taiyo-estate.co.jp/20121022.php](http://taiyo-estate.co.jp/20121022.php)

この記事は、以下の記事のキャラクターを描いています。

## 続報48 「謎く明治三百代言?」 皆様へのお知らせ

続報47の文面中「米国での悪徳破産管財人の処分について」当社ホームページでお知らせした處、久方振りに「明治三百代言」?又はグループの人物と思われるものより脅迫を受けました。内容は、2012年10月15日18:00頃突然電話があり、「ミスター ホリウチ?」と電話口で相手は問いました。外園の当社関係者かと思い「イエス、ホリウチ スピーキング」と答えた處、早口で英語と日本語のチャンポンでどちらも発音の悪い非常に不明瞭な言葉で概ね次のような脅迫がありました。

「ナンセンスホームページをトップ、3日以内、刺客、キラー（殺す）【要約】」このようなことであつたと思います。この間約5~10秒?で公衆電話は切れました。日本人か外国人か判別はつきませんでした。ただ一つ、昨年の明治三百代言と気になる共通語があります。それは、[続報11](#)でお知らせのように、東京地方裁判所民事部第21部の封筒を使った脅迫文最後の段落に、「刺客を放ち・・・」との文面があり、明治三百代言とこの人物を裏で指導している者が何か関係しているのではないか?と疑います。明治三百代言はいよいよ昨年7月当社に予告のように殺し屋を雇ったか?当社は専門家が最高度の対策を取っております。電話盗聴、Eメール/FAXへの侵入・尾行等、目に見えない敵?の対策の方も大変です。

明治三百代言らは現在の裏社会最高水準の電波悪用技術を使って攻撃して来ていると感じております。これらの資金は莫大な額になると考えます。当社は過去外園にて上述のような体験を何回も体験して来ており、手に取るようにわかる気がします。

## 「平成24年6月27日大阪地方裁判所へ提出の被告鹿島建設と 御堂筋共同ビル開発特定目的会社（以下「TMK」といいます） 破産管財人三原崇功に対する訴状全文公開（別紙添付）」

上記訴状は、証拠書類は添付しておりませんが、皆様には影の裁判官か裁判員になられたお気持ちで公正にご判断頂ければ幸甚に存じます。

上述訴状に対し平成24年7月23日付で鹿島建設より反論（答弁書）、實実に反する鹿島建設の答弁書に反論する平成24年9月18日付当社第1準備書面を各々10月26日までに皆様へ公開する予定です。

[site map](#) | [TOP・ご挨拶](#) | [会社沿革](#) | [事業案内](#) | [会社概要・お問い合わせ](#) | [採用情報](#) |

## 三菱地所(株)の支配する御堂筋共同ビル開発特定目的会社偽装破産の疑い濃厚な事件

当社の被った被害に対し、下記のごとく抗議いたしております。

ご関心のある方々はご意見を賜れば参考にさせて頂きたく存じます。

► [ご意見のご送付はこちら](#)



**三菱地所**(51%出資 総開発及び特定資産管理処分業務受託者)が支配する  
御堂筋共同ビル開発特定目的会社の**偽装破産の疑い濃厚な事件**について、  
※いずれ、公式の場での判断にゆだねられると思われます。

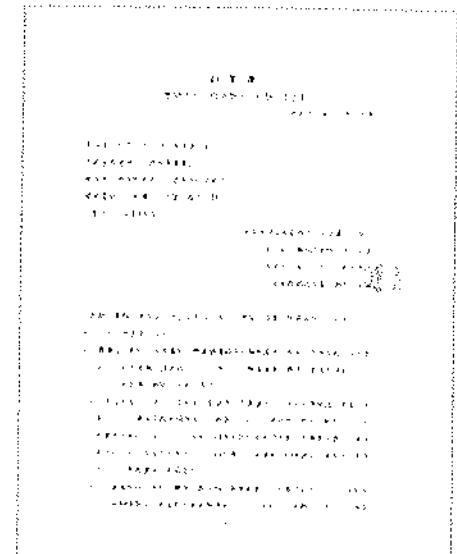
2011年12月17日更新

### 続報19 (1) 2011年12月15日付三原破産管財人の「ご連絡」文書への「回答書」

#### (2) 三菱地所の反社会勢力との疑いについて

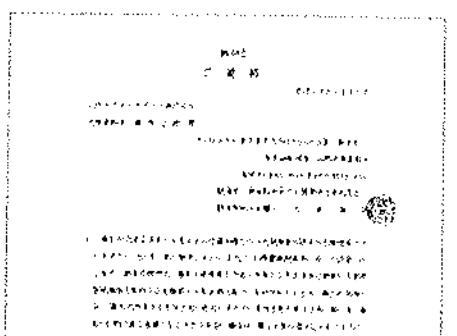
添付の書面を、御堂筋共同ビル開発特定目的会社(以下「TMK」と言います)破産管財人三原崇功氏に2011年12月15日送付しました。

上記文面の末尾に記述されている通り、万一事実と違うと称する証拠が三原管財人より提出されそれが真正で当方が間違っていると確認すれば、当方は直ちに訂正文をお出しし謝罪致します。



別紙

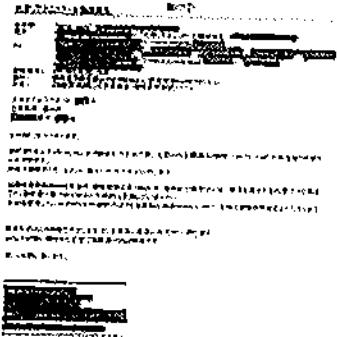
三原破産管財人の「ご連絡」文書への  
「回答書」



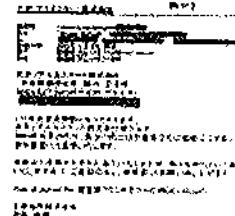
本件は、個人情報を保護するための法律に基づく個人情報の取扱いに関する規定を遵守する旨を記載するものです。個人情報の取扱いに関する規定は、個人情報の収集・利用・開示・更正・消去等の権利を保障するものとされています。

本件は、個人情報を保護するための法律に基づく個人情報の取扱いに関する規定を遵守する旨を記載するものです。個人情報の取扱いに関する規定は、個人情報の収集・利用・開示・更正・消去等の権利を保障するものとされています。

### 別紙の添付①



### 別紙の添付②



### 別紙の添付③

## 回 答 書

(三菱地所の反社会勢力との疑いを含む)

平成23年12月15日

東京都千代田区日比谷公園1番3号  
 市政会館地階 三原法律事務所  
 破産者 御堂筋共同ビル開発特定目的会社  
 破産管財人 弁護士 三原 崇功 様  
 (Eメール&FAX送付)

大阪市中央区北浜3丁目1番22号

あいおい損保淀屋橋ビル10階

大洋リアルエステート株式会社

代表取締役社長 堀内 正雄



前略 貴職の平成23年12月5日付「ご連絡」文書（別紙添付①）に対し、以下とおり回答致します。

1. 貴職は、弊社の本件建物の無償譲渡請求が権利濫用であると主張されておりますが、かかる主張は御堂筋フロントタワーの開発事業に関する経過を理解していないことを如実に物語っております。

(1) そもそも、SPC(TMK)を活用した賃貸オフィスビル開発は、平成19年11月「東映会館跡地開発のご提案」として三菱地所が弊社に持ちかけてきた案件であり、SPC(TMK)は形式的なもので実質上の事業主体は三菱地所が行っていたものである。これを裏付ける多数の証拠資料（通信文、録音テープ、契約書等）が存在する。

(2) 三菱地所は、当初、優先出資以外の事業資金は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資金調達を行うしながら、実際のメガバンク本店

不動産ファイナンス部との借り入れ交渉においては、三菱地所の木村社長（当時）は弊社と平成19年4月2日調印の基本合意書に違反し、弊社が受け取る借地保証金を弊社が承認した保証金返還請求権設定登記以外にも基本合意書に反して担保に入れること、ＳＰＣ（TMK）が銀行に対し期限の利益を失ったときは、ＳＰＣ（TMK）に賃料不払いがあっても弊社は保証金から控除することも認められず全額銀行に返還すること、工事代金が増加したときは追加出資の義務を負うこと、又、驚愕することに、ＳＰＣ（TMK）が銀行や地主等に対し少しでも契約違反があった時は、違反者本人のＳＰＣ（TMK）より定期借地権設定契約書は一方的に地主に契約解除を通知する等の条件を弊社に無断で受け入れていた（詳細は別紙添付②メガバンクが証券会社経由で送付して来た世界にも例を見ない（弊社グループ談）驚愕すべき「定期借地権設定契約書に関する覚書」ご参照）。のみならず、三菱地所はメガバンクに対し、これら条件は弊社も了解していると虚偽の報告をして交渉を行っていた。メガバンクはこの三菱地所の嘘を信じ、平成19年7月に、アレンジャーを通じて、ローン正式承認と受け取れる承諾書を弊社にEメールして來た。弊社はこれを信じ定期借地権設定契約に翌月8月3日に調印した。

- (3) 三菱地所は、弊社が上記条件を拒絶すればメガバンクからの借り入れができないこと、つまり、事業資金の調達ができないことを分かっていながら、これを秘して弊社に1回目の定期借地権設定契約（平成19年7月31日付）を締結させ、その後、第1回目のＳＰＣ（TMK）への優先出資をさせ、かつ、約1年後、鹿島建設に建物の建設着工を指示した。弊社は着工の約1カ月前に、今後ビル賃料は益々下がるから着工を反対したが、51%のマジョリティと特定資産管理処分受託者の権限で、弊社を強引に承諾させ真意不明の1億5千万円（ＶＥによる減額を含む）の工事費を当初の契約金額に増額までして着工した。

- (4) 弊社がメガバンクの理不尽極まる非常識な条件（弊社の知らぬ間に三菱地所

も勝手に承認していた)を拒絶したため同銀行からの借入れができなくなるや、弊社のグループよりのメガバンクより低い実質金利の良い借入れ斡旋も拒絶し、資金手当ての目途も立たないので鹿島建設に着工延期を求める事もなく、弊社に対し、基本合意書や定期借地権設定契約書に違反して強圧的な姿勢で賃料の約半額以下(固定資産税を除く)の減額や大幅増資を一方的に要求してきた。弊社は当然これを拒絶。(三菱地所は故意に SPC (TMK) を行詰らせ二束三文で買取る魂胆であったと今振り返れば推測出来る。)

(5)その後、三菱地所は、円満な解決を図りたいとの意向を表面上は示すものの、弊社からの再三の要求にもかかわらず具体的な内容を伴った提案もなく、2回目の延期した保証金の支払期限を再び違約したにもかかわらず、担当役員も面談を拒否し逃げてしまい、これに対して何らの連絡もないためやむを得ず支払い義務のある保証金の半額足らずを SPC (TMK) の銀行預金残高より差し押されたものである。

預金差押え後も、弊社からの担当代表者への再三の面談要請も拒否し、三菱地所からは事業解決の具体的な提案もないため、又保証金以外の土地賃料や遅延金利等の弊社への未払い額が毎月増加し、これ以上三菱地所との事業を継続することはないと判断し借地契約の解除に踏み切ったのである。

(6)以上のとおりであるから、定期借地権設定契約の解除が権利濫用になるはなく、契約解除になった以上、建物を撤去して土地を明け渡すのは借地人である SPC (TMK) の義務であることは定期借地権設定契約書により言うまでもない。

2. 弊社としては、建物収去土地明け渡しの判決を得て取り壊したうえ、撤去費用を破産財団に請求することになるが、破産財団にそのような資産がないことは承知しているので、代替措置として、定期借地権設定契約書に基き建物の無償譲渡を要求しているものである。三菱地所には契約の違反により弊社が被った多額の損害金は別途請求する。

弊社の無償譲渡請求もまた権利濫用というのであれば、速やかに建物の収去を履行されたい。

3. 弊社としては、所有地の上に建物が放置されることは望んでおらず、早期に解決ができるに越したことではないと考えておりますが、現在の事態に至る原因を作ったのは三菱地所であり、同社の思惑どおりに進まなくなれば弊社を恫喝して言うことを聞かせようしたり、三菱地所以外には考えられない事件屋まがいの者を使って弊社に対する誹謗、中傷、脅迫まがいの行為を繰り返して来たことはまぎれもない事実である。三菱地所は自社のホームページを使い立派な行動憲章を社会に発表している。この社会的責任上からも、会社の名譽信用の為にも、今迄の恥すべき不法行為・詐欺行為の疑いの強い悪質な行為を速やかに反省され、日本を代表する不動産会社の雄らしく王道を進まれることを日本の信用の為に世界に示して頂きたい。

したがって、当初は一担当者が犯した本問題を解決するには三菱地所の弊社に対する謝罪が絶対条件です。2年程以前より再三申し上げているとおり、これがない限り、どのような話し合いにも応ずるつもりはありません。

もし三菱地所が謝罪出来ない内部事情がおありなら、契約書に反して弊社に与えた損害を完全に100%賠償され、この定期借地権設定契約書を継承される方法もあります。今迄の態度を改められる誠意ある内容であれば、柔軟に対応させて頂くこともやぶさかではありません。(宇治市に対する本土地の条件付寄附は、既に不可能になったと承諾を得てあります。別の方法を考えます。)

4. 鹿島建設に対しては、国土交通省発表通り鹿島のKOパネル手抜き工事による当ビル売却不成立(弊社が買取る見込みであった)による損害等を計算すれば、既にSPC(TMK)は鹿島建設には債務は存在しないと信じます。逆に約10億円の債権をSPC(TMK)は鹿島に有しているようです。又、貴職は鹿島建設の言っている支払遅れの約2億円余の金利も未払い工事残代金に上乗せしていますが、鹿島建設とSPC(TMK)との工事発注契約により、完成遅れの違

約金利が約3億数千万円S P C（TMK）は明確に鹿島建設より徴収出来ます。

これ一つ見ても、貴職は三菱地所や鹿島建設を不当に擁護しようとしており、管財人の義務に違反しています。

尚、お申し入れの貴職とのご面談は、三菱地所や鹿島建設のメッセンジャーボーグ如き貴職だけでは無意味であり、三菱地所と鹿島建設が同行されるなら検討します。

5. 以上、貴職の「ご連絡」に対する回答とさせて頂きます。

追加事項 貴職の直接ご関与されている問題ではないかと思いますが、本回答書上記3. 第4行目の「事件屋まがいの者を使って」との文脈通り、三菱地所は反社会勢力如きの一部と暗懇な感じがしてなりません。別紙添付③をご覧下さい。これも弊社との契約書に反し、反社会勢力？と三菱地所は東京中心部において共同開発を行っていました。伊藤代表取締役の文面によれば、反社会勢力？とは確認出来なかったとうそぶいていますが、知らないなどということはありません。この相手は超有名な人物であり、最近他界されたと聞いています。三菱地所はこの人物から土地を高値で買い、残ったマンションを今度は当時の相場より超安価で売却して援助しているように思われます。平成22年1～3月頃、三菱地所法務室長駒田氏は、当時堀内と本件トラブルで毎週のごとく駒田氏と面談の中で、上述の相手の資金繰りより真正な等価交換事業とならずくずれ事業で当初の方向と変わったと資金援助したことを当時認めていました。現在迄三菱地所が行ってきた弊社に対する商行為は、現状ではいずれ司法によって解明される時期が来る恐れがあると危惧します。

本書の内容は全て事実あると弊社は自信を持ってお伝えします。万一貴職が三菱地所やS P C（TMK）見上氏とご相談され事実と異なる記述が本書にあれば、証拠書類を添えて本年中にご指摘下さい。弊社で調査の結果、万一ご指摘が正しければ

謝罪して訂正致します。

草々

cc : 三菱地所株式会社

代表取締役 取締役会長 木村 恵司 様

代表取締役 取締役社長 杉山 博孝 様

代表取締役 副社長執行役員 飯塚 延幸 様

代表取締役 専務執行役員 檀野 博 様

代表取締役 専務執行役員 河野 雅明 様

代表取締役 専務執行役員 伊藤 裕慶 様

代表取締役 専務執行役員 柳澤 裕 様

東銀リース株式会社

代表取締役会長 中西 泰比古 様

代表取締役社長 佐野 三郎 様

金融サービス部長 浅田 博 様

御堂筋共同ビル開発特定目的会社

取締役 見上 正美 様

鹿島建設株式会社

代表取締役社長 中村 満義 様 (FAX送信)

専務執行役員 関西支店長 木戸 徹 様

御堂筋フロントタワー工事事務所所長 茅野 豊 様

関係者一同

[HOME](#)[会社概要  
Company Data](#)[事業案内  
Business Profile](#)[事件の真相概要  
Outline of Truth](#)[御堂筋フロントタワー事件経過  
Archive](#)[お問い合わせ  
Contact Us](#)

大洋リアルエステート  
株式会社  
このイラストは、ほのぼのとした風を表現しています。

## 御堂筋フロントタワー事件経過

2013年6月26日続報 61  
[ご支援者の皆様にお知らせ](#)

2013年6月18日続報 60  
[ご支援者の皆様にお知らせ](#)  
被原三豊地所・三井住友銀行・大和証券  
(合併前の旧大和証券SMBC)・東銀リース・三豊地所設計・見上正美・野中児紀  
(この2名は破産会社役員)他への訴訟提起について

2013年6月12日続報 59  
[ご支援者の皆様にお知らせ](#)

2013年4月28日続報 58  
[ご支援者の皆様にお知らせ](#)

2013年4月19日続報 57  
[ご支援者の皆様にお知らせ](#)  
2013年(平成25年)4月18日  
[大阪地方裁判所での裁判について](#)

2013年2月26日続報 56  
[ご支援者にお知らせ](#)  
2013年(平成25年)2月22日  
[大阪地方裁判所での裁判について](#)

2013年1月29日続報 55  
慶賀新年  
[慶賀新年](#)

2013年1月4日続報 54  
[慶賀新年](#)

このイラストは、ほのぼのとした風を表現しています。

## 続報40 御堂筋共同ビル開発特定目的会社 調停不成立(大阪地方裁判所)に続き 破産手続異時廃止決定(東京地方裁判所)

東京地方裁判所民事第20部森大輔裁判官の下で開かれた債権者集会において、第1回債権者集会(2011年8月4日)での当社の主張を、森大輔裁判官は1年遅れてご理解頂き、2012年7月13日異時廃止が決定致しました。

すでに過去何度も当社HPにて皆様にお知らせしたように、本件の破産や調停(大阪地方裁判所)は当初より正当な法律の趣旨にかなった方法を取っておらないと信じており、当社は最後まで反対しました。

この破産に関し不公正な行為を行ったと信ずる三原崇功破産管財人の責任追及を今後進めて行く考えです。

6月27日に当社は御堂筋共同ビル開発特定目的会社(以下「TMK」といいます)と鹿島建設に対して建物収去・損害賠償等の訴訟を大阪地方裁判所に提起しました。TMKは上述破産の異時廃止により精算会社となるようですが、法律の定めによって手続を進め訴訟を継続します。

TMK並びに三豊地所を始め有力大手会社らが不法行為を犯し当社に虚偽の説明をして、当社所有地に対する定期借地権設定の契約を締結させたり優先出資をさせたりしました。これらの原因で発生した全ての損害金等の賠償を求めて、裁判所に別件で訴訟を提起すべく準備中であります。(続報38ご参照)