

平成26年(ワ)第259号 損害賠償等請求事件

原告 對馬 靖人

被告 株式会社ファンドクリエーション 外1名

文書提出命令申立に対する意見書

平成27年7月31日

静岡地方裁判所 沼津支部民事部1A係 御 中

被告株式会社ファンドクリエーション

訴訟代理人

弁護士 垣 鏑 公 貴



記

1. 甲第23号証に表示されている借入比率に関する数値のうち、平成17年3月から平成20年8月までの間の借入比率の数値のもとになった文書について。

甲第2号証1の交付目論見書の30頁に「ファンドは、純資産の10%の範囲内でのみ借入を行うことができます。」と記載されているが、34頁には「各営業者およびジェネラル・パートナーは、投資および取引行為に際し、金銭を借り入れることができます。ファンドによる借入は、その純資産価額の10%までに制限されていますが、管理会社も受託会社も、各営業者またはリミテッドパートナーシップによる借入および債務負担などの投資活動をコントロールする法的な権限を有していません。」と記載されており、純資産の10%という借入れの制限はファンド自体の借入れについてであり、各営業者の借入れに関する制限でないことは明らかである。

FCインベストメント・リミテッドは、ファンドの管理会社として受益証券の

発行により集めた資金を社債に投資するのであり、金融機関から借入れてまで社債に投資することはありません。

社債に投資した後に受益者から買戻し請求を受けた場合において、買戻し請求に応じる現金を保有していない場合も想定され、そのような場合の資金調達として当座貸越契約を利用して一時的に借入れることを想定し（実際に借入れた事実はない）、このような借入れについて純資産の10%という制限をもうけたのである。

乙第2号証の3枚目に2015年4月30日時点のファンド借入比率が58.5%と記載されており、ファンド借入比率の計算式が記載されている。ファンド借入比率はファンドの純資産総額と有利子負債（営業者等による借入れを含む）により算出され、純資産総額は乙第2号証の2枚目に、有利子負債の総額は4枚目に記載されている。

以上のとおり「借入比率」は純資産総額と有利子負債総額により算出されるものであり、「借入比率」に関する文書は存在しない。

2. 平成20年1月から平成21年12月までの間の各収益源物件ごとの稼働率（甲第11号証の2枚目及び3枚目に記載されている稼働率）の数値のもとになっている文書について。

甲第11号証の3枚目の欄外に記載されているとおり、稼働率は、各収益源物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合であり、各収益源物件の賃貸可能面積は、区分所有法でいう専有部分の総床面積であるが、この総床面積に関する文書は存在せず、各収益源物件のプロパティマネージャーがパソコン上のデータとして保有しているだけである。

賃貸面積は、賃貸借契約に基づき賃借人が占有している専有部分の総床面積であるが、この総床面積に関する文書は存在せず、各収益源物件のプロパティマネージャーが空室の専有部分を把握しており、空室の専有部分がわかれば稼働率を算出できるのである。

3. 甲第24号証及び甲第29号証に記載されている金額のもとになっている平成20年1月から平成21年12月までの間の各収益源物件ごとの賃料収益に関する個々のデータが記載された文書について。

甲第24号証および甲第29号証に記載されている「不動産賃貸等による収益」は、各営業者が事務委託している会計事務所が不動産賃貸等による収益を算出して会計データとして東京共同会計事務所に提供し、東京共同会計事務所がすべての営業者に関する不動産賃貸等による収益の会計データを集約して被告株式会社ファンドクリエーションに提供した数値であり、被告株式会社ファンドクリエーションは、賃料収益に関する個々のデータが記載された文書を所持していない。

4. 平成20年1月から平成21年12月までの間の各月の収益還元率が記載されている文書について。

収益還元率（収益還元利回り）は不動産鑑定評価書に記載されている数値であり、収益還元率のみが記載されている文書は存在しない。リーマンショックが発生した平成20年9月以前は半期ごとに不動産鑑定評価書が作成され、リーマンショックが発生した後は四半期ごとに作成されている。従って、収益還元率は、毎月算出される数値ではない。

5. 甲第24号証及び甲第29号証の「経費」の値のもとになっているデータが記載されている文書のうち、平成20年1月から平成21年12月までの間の各月の経費に関する文書について。

平成20年1月から平成21年11月までの間はレジットファンドの管理事務代行会社であるHSBCインスティテューショナル・トラスト・サービシーズリミテッドが経費に関するデータを保有し、平成21年12月以降は三菱UFJグローバルカस्टディ・エス・エイが経費に関するデータを保有している。

訴外宮本は、甲第24号証を作成するにあたり、上記各社から経費に関するデータ（甲第24号証に記載されている数値）の提供を受けたものであり、経費に関する文書は存在しない。なお、経費項目である受託者報酬、管理者報酬、監査報酬、その他の費用については、FCファンド・レジットの損益計算書に記載されており、半期ごとに公表されている。

6. 甲第29号証に手書きで記載された「REIT運用益」の値のもとになっているデータが記載されている文書のうち、平成20年1月から平成21年12月までの間の各月の上記文書について。

レジット・アルファ・インクは、平成20年1月から平成21年12月までの間、J-REITに投資したことがない。ただし、平成20年1月から同年5月までの間に、主としてリミテッドパートナーシップを通じてJ-REITを組み入れた投資信託に投資したことはある。なお、その投資信託に投資していた期間が短期間であったため、REIT運用益に準じる損益を記載した文書は存在しない。

7. レジット・アルファが各営業者と匿名組合契約を締結した際の、契約金および投資額が記載された契約書について。

レジット・アルファと各営業者との間で締結される匿名組合契約書には、レジット・アルファの投資総額が記載されているだけであり、収益源物件の不動産価格及び不動産受益権の価格は記載されていない。

各営業者はレジット・アルファから提供される資金を原資として収益源となる不動産を購入したり、不動産の受益権を購入するのであるから、匿名組合契約書に不動産価格等が記載されることはない。

8. レジット・アルファが各営業者と匿名組合契約を締結した契約を解約する際の、金銭の授受に関する文書について。

レジット・アルファ・インクが匿名組合契約の終了を求めた場合、各営業者はレジット・アルファ・インクに対し、終了通知書を発行したうえで、匿名組合事業決算報告書（事業年度の始期から終了日までの間の匿名組合事業の貸借対照表及び損益計算書）を作成して交付するが、金銭の授受に関する文書は交付されない。

9. 甲第29号証の「鑑定評価益」の値のもとになっているデータが記載された文書（平成20年1月から平成21年12月までの間の各月の各収益源物件ごとの評価額に関する文書）について。

前記のとおりリーマンショック発生前は半期ごとに、リーマンショック発生後は四半期ごとに不動産鑑定評価書が作成されている。半期ごとに作成される不動産鑑定評価書に記載されている評価額を比較して差益を算出することはなかったが、四半期ごとに不動産鑑定評価書を作成するようになってから、鑑定評価益を算出している。なお、鑑定評価益は、四半期ごとに作成される不動産鑑定評価書に記載されている鑑定評価額を比較した場合の差益にすぎず、鑑定評価益に関する文書は存在しない。

ところで、不動産鑑定評価書は、2月、5月、8月、11月の四半期ごとに作成されるが、リーマンショックの発生に伴い、平成20年12月及び平成21年3月に臨時レポートが作成され、同レポートに鑑定評価額が記載されている。その後、平成21年8月以降に作成されたマンスリーレポートには収益源物件の鑑定評価額が記載されている。

以上