

令和6年（行ク）第134号 執行停止の申立て事件

（本案事件・令和6年（行ウ）第227号 業務停止処分等取消請求事件）

決 定

東京都千代田区二番町12番地3

5

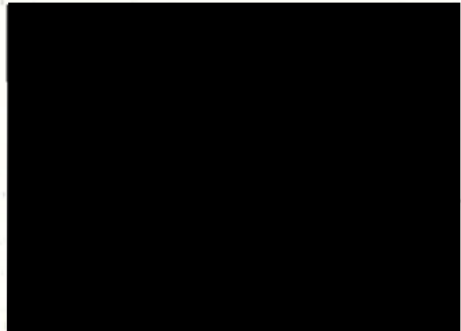
申立人（原告）

みんなで大家さん販売株式会社

同代表者代表取締役

柳 瀬 鳳 憲

同代理人弁護士



10

東京都新宿区西新宿2丁目8番1号

相手方（被告）

東 京 都

同代表者兼処分行政庁

東 京 都 知 事

15

同代理人弁護士

小 池 百 合 子

同指定代理人

山 本 英 幸

加 登 屋 毅

鳳 城 和 明

長 尾 若 菜

20

柏 木 健 三

上記当事者間の標記執行停止の申立て事件について、当裁判所は、相手方の意見を聴いた上、次のとおり決定する。

主 文

25

- 1 東京都知事が令和6年6月17日付けで申立人に対してした別紙記載第1に係る不動産特定共同事業法35条1項に基づく業務停止処分の効力は、本案事件の第一審判決の言渡後から7日が経

過する日まで停止する。

2 申立人のその余の申立てを却下する。

3 申立費用は相手方の負担とする。

事 実 及 び 理 由

5 第1 申立ての趣旨

東京都知事が令和6年6月17日付けで申立人に対してした別紙記載第1に係る不動産特定共同事業法35条1項に基づく業務停止処分の効力は、本案事件の判決の確定まで停止する。

第2 事案の概要（なお、別紙記載の略称は、以下においても用いる。）

10 1 本案事件は、不動産特定共同事業者であるファンド社が法に基づいて組成し、運用する「共生日本ゲートウェイ成田プロジェクト」（成田PJ）の用地の一部を対象不動産とした匿名組合事業（成田商品）について、不動産特定共同事業契約の締結の代理又は媒介をする不動産特定共同事業者である原告が、東京都知事から、別紙記載第1及び第2のとおり、法35条1項に基づく30日間の不動産特定共同事業に係る業務の一部（成田商品に係る新規の募集及び販売に関する業務）の停止処分（以下「本件業務停止処分」という。）及び法34

15 条1項に基づく不動産特定共同事業契約の事業参加者に対する説明等を指示する処分（以下「本件指示処分」といい、本件業務停止処分と併せて「本件各処分」という。）を受けたことから、本件各処分につき手続違背、裁量権の範囲

20 の逸脱又はその濫用による違法性を主張して、本件各処分の取消しを求める事案である。

25 2 本件は、本案事件の原告である申立人が、本件業務停止処分により申立人に生ずる重大な損害を避けるため緊急の必要がある（行政事件訴訟法（以下「行訴法」という。）25条2項本文）などと主張して、本案事件の判決の確定までの間、本件業務停止処分の効力の停止を求める事案である。

これに対し、相手方は、本件申立てについては、行訴法25条2項本文の

「重大な損害を避けるため緊急の必要があるとき」に該当せず、かつ、同条4項の「公共の福祉に重大な影響を及ぼすおそれがあるとき」及び「本案について理由がないとみえるとき」にそれぞれ該当すると主張して、本件申立ての却下を求めている。

5 3 関係法令の定め

(1) 法34条1項は、主務大臣又は都道府県知事は、法3条1項の許可を受けた不動産特定共同事業者が法34条1項各号のいずれかに該当するとき、又はこの法律の規定に違反したときは、当該不動産特定共同事業者に対し、必要な指示をすることができる旨規定する。同項各号の事由は、①業務に関し、
10 事業参加者に損害を与えたとき、又は損害を与えるおそれが大であるとき（1号）、②業務に関し、その公正を害する行為をしたとき、又はその公正を害するおそれが大であるとき（2号）、③業務に関し他の法令に違反し、不動産特定共同事業者として不相当であると認められるとき（3号）である。

(2) 法35条1項は、主務大臣又は都道府県知事は、法3条1項の許可を受けた不動産特定共同事業者が法35条1項各号のいずれかに該当するときは、
15 当該不動産特定共同事業者に対し、1年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる旨規定する。同項1号の事由は、法34条1項各号のいずれかに該当するときである。

(3) 法40条1項は、主務大臣又は都道府県知事は、不動産特定共同事業（特
20 例事業者が営むものを除く。）を営む者等に対し、当該不動産特定共同事業を営む者（都道府県知事にあつては、当該都道府県の区域内においてこれを営む者に限る。）の業務又は財産について報告又は資料の提出を命じることなどができる旨規定する。

4 前提事実

25 一件記録によれば、以下の事実を一応認めることができる。

(1)ア 申立人は、法3条1項の許可を受けて不動産特定共同事業契約の締結の

代理又は媒介をする行為を業として行う不動産特定共同事業者である。

イ 都市綜研インベストファンド株式会社（ファンド社）は、法3条1項の許可を受けた不動産特定共同事業者であり、法に基づき、成田PJの用地の一部を対象不動産とした匿名組合事業（成田商品）を組成し、運用している。

ウ 成田PJにおいて、用地の開発事業を行うのは、共生バンク株式会社（以下「共生バンク社」という。）である。（疎甲9）

エ 申立人は、共生バンク社の子会社である。（疎甲5）

オ ファンド社は、都市綜研インベストバンク株式会社（以下「インベストバンク社」という。）の完全子会社であり、インベストバンク社は、共生バンク社の完全子会社である。（疎甲5）

(2)ア 成田商品は、成田国際空港の北西に隣接する約45.5万平方メートルの開発用地である「成田空港周辺開発プロジェクト用地」の一角を対象不動産とするもので、想定利回り年7.0%、運用期間5年、出資金1口当たり100万円等の条件で募集が行われている。令和2年11月に成田商品の第1号の募集が開始され、以後、順次第2号、第3号等の商品の募集が行われ、令和6年2月には第18号の募集が行われた。成田商品の第1号から第18号までの募集総額は1900億円を超える。（手続の全趣旨）

イ 成田商品の一つである「みんなで大家さん成田16号」（成田16号商品）は、事業参加者が、2万9060口を上限として、1口当たり100万円の出資を行い、優先出資者となるとともに、ファンド社が、7.2億6500万円の出資を行い、劣後出資者となって、ファンド社を営業者とする匿名組合（以下「本件匿名組合」という。）を組成し、本件匿名組合が、インベストバンク社及び申立人から、千葉県成田市所在の17筆の土地（登記簿面積合計2万1229平方メートル。以下、併せて「本件土地」という。）を代金363億2500万円で購入した上、成田ゲートウェイ

プロジェクト4号株式会社（以下「成田GP4号社」という。）に対し、これを月額2億1457万円で賃貸してその賃料を取得し、本件匿名組合が、事業参加者に対し、偶数月に利益分配金を支払う仕組みとなっている。なお、成田GP4号社は、共生バンク社の完全子会社である。（疎甲5）

5 ウ 成田16号商品においては、本件匿名組合の賃貸収入から賃貸費用を控除した賃貸利益について、まず事業参加者に対して出資額に対する年7.0%の割合による利益の分配を2か月ごとに行い、残利益がある場合に、営業者（ファンド社）の報酬や劣後出資者（ファンド社）の利益分配金等になるものとされている。（疎甲5、6）

10 エ 成田16号商品においては、本件匿名組合の営業者（ファンド社）が、令和5年11月1日以降、本件土地の全部又は一部の売却を相当と判断するときは、適切な手続によりこれを売却することができるものとし、本件土地の全部又は一部の売却を終えた後は、速やかに事業参加者に出資の価額を返還するものとされている。（疎甲5、6）

15 オ なお、成田16号商品に関し、法24条1項に基づき契約成立前に交付される重要事項説明書には、「不動産特定共同事業の実施により予想される損失発生要因に関する事項」として、不動産市況リスク・価格変動リスク、対象不動産のリスク、営業者の破産リスク、賃料収入に関するリスク等のリスクに加えて、「土地開発型特有のリスク」、すなわち、「工事費の増額、工事の遅延、開発業者の倒産など開発型特有のリスクのほか、対象不動産である土地上で予定される建物の建設やプロジェクトの内容等が不確定であることに起因して、当該土地の最終的な売却の可否又は売却価格に悪影響が生じ得る土地開発型特有のリスク」がある旨が記載されていた。（疎甲5）

25 (3)ア 共生バンク社を始めとする共生バンクグループは、成田PJについて、令和5年5月19日付け「共生日本ゲートウェイ成田プロジェクトについ

ての近況報告」と題する書面（以下「本件近況報告書」という。）により、第一期事業計画地の事業計画の変更を公表した（以下、当該変更を「本件計画変更」という。）。従前の事業計画においては、大規模ショッピングモールやホテル等を通じてインバウンド客を誘客し、観光拠点及びMICE施設（大規模展示場等）の整備により、日本に400万社ある中小企業の研究開発やビジネス交流の拠点としての開発を目指していたが、当該計画は第二期事業計画での実現を目指すこととし、変更後の事情計画においては、外需獲得に挑む分野を食料品に絞り込み、六次産業のグローバル化の拠点を開発することとし、大規模ショッピングモールやホテルは規模を縮小して、MICE施設（大規模展示場等）、企業の研究開発やビジネス交流の拠点等を開発するとした。（疎甲19）

イ 本件匿名組合は、令和5年6月14日付けで、インベストバンク社及び申立人との間で、本件土地の売買契約を締結した。（疎甲5）

ウ 本件匿名組合は、令和5年6月20日付けで、成田GP4号社との間で、本件土地の賃貸契約を締結した。（疎甲5）

エ 成田16号商品について、令和5年7月20日から出資の募集が開始され、申立人は、ファンド社から業務委託を受け、ファンド社の販売代理人として、出資の募集に応じた者（事業参加者）との間で、事業開始日を同年11月1日とする不動産特定共同事業契約を締結した。同契約の終期は令和10年10月31日であるが、営業者は、同日までに対象不動産全部の売却が終了していないなどの場合には、1年を上限として契約期間を延長することができるものとされている。（疎甲5、6、11）

(4)ア 東京都知事は、申立人に対し、法40条1項に基づき、①令和5年6月30日付けで、本件計画変更に関し、②同年7月26日付け及び③同年11月1日付けで、成田16号商品に関し、それぞれ報告及び資料の提出を命じた。申立人は、それらの命令に応じて、東京都知事に対し、報告及び

資料の提出を行い、上記①の命令に対しては、同年7月21日付け「報告及び資料の提出について」と題する書面（以下「本件業務報告書」という。）を提出した。（疎甲9～14、疎乙8～11）

イ 東京都知事は、申立人に対し、令和6年4月17日付けで、提出の期限を同月25日午前10時として、弁明の機会の付与の通知をした。（疎甲15）

ウ 申立人は、東京都知事に対し、令和6年4月25日付けで弁明書を、同年5月7日付けで追加弁明書をそれぞれ提出した。（疎甲16、17）

エ 申立人及び共生バンク社は、令和6年5月9日、同年4月19日付け「日本ゲートウェイ成田プロジェクトマスタープラン」（以下「マスタープラン」という。）を記者会見及びウェブサイトで公開した。また、ファンド社は、同年5月9日頃、成田商品の事業参加者に対し、電子メール又は郵送によりマスタープランを送付した。（疎甲21～23）

オ 東京都知事は、令和6年6月17日付けで、別紙記載第1及び第2のとおり、本件各処分をした。そのうち本件業務停止処分の理由は、要旨、次のとおりである。（疎甲2）

（ア）成田商品に関し、申立人は、令和5年7月21日付け本件業務報告書において、開発事業者（共生バンク社）による本件計画変更について、上振れ下振れを問わず、土地の資産性に大きく影響を及ぼす可能性のある重要な事項であると認識し、同年5月19日の時点で、開発事業者が事業計画の見直しに着手した旨公表したことを認識しながら事業参加者に通達をしないで運用を継続することは業務運営を行う上で不適切であると回答していたところ、申立人は、同日以降、既存の事業参加者や資料請求をした新規顧客に対し、本件近況報告書を送付して説明するにとどまっております。開発事業者の事業計画の変更が、土地の資産性に大きく影響を及ぼす可能性のある重要な事項であるにもかかわらず、事業計画

変更後の対象不動産の資産価値（例えば鑑定評価額など）、将来的な収益性や実現可能性への影響といった、事業参加者等が投資判断を行う上で重要となる事項が何ら説明されておらず、「土地の資産性に大きく影響を及ぼす」ことの説明としては、十分な説明を果たしているとは認め難い。

(イ) このように、申立人においては、成田P Jの事業計画変更に係る事業参加者等に対する説明が不適切であり、こうした状態で成田商品の販売を行うことは、不動産特定共同事業に関し、その公正を害する行為であり、法34条1項2号及び法35条1項1号に該当する。

(5) 申立人は、令和6年6月18日、本件各処分を取消しを求めて本案事件（当庁令和6年（行ウ）第227号）の訴えを提起するとともに、本件業務停止処分の効力の停止を求めて本件申立てをした。（顕著な事実）

第3 当裁判所の判断

1 「重大な損害を避けるための緊急の必要がある」（行訴法25条2項）か否かについて

(1) 申立人は、その営む不動産特定共同事業が、高い信用の保持と業務の継続性を求められるものであるところ、多数の事業参加者から投資を受けている不動産特定共同事業者たる申立人が業務停止処分を受けた場合、その間、多数の事業参加者には資産管理に対する支障が生じ、また、業務停止期間が終了しても、失墜した申立人の信用の回復は極めて困難であって、本件業務停止処分を受けた申立人に生ずる有形無形の損害は、後に同処分が取り消された場合に、金銭賠償によっては社会通念上容易に回復し得ないから、本件申立てには「重大な損害を避けるための緊急の必要」がある旨主張する。

(2) そこで検討するに、一件記録によれば、申立人は、ファンド社が組成し、運用する成田商品について、ファンド社の販売代理人として、事業参加者との間で不動産特定共同事業契約を締結し、手数料収入を得ており、申立人の

令和4年度における手数料収入は、約37億3200万円（疎甲5・36頁）であって、これが申立人にとって主たる収入であったことが一応認められる。申立人は、本件業務停止処分の効力が生じた場合、30日間にわたり、固定費等の支出が継続する一方、主たる収入である手数料収入を得る機会を失うこととなるから、その損害は決して軽微なものとはいえない。

また、業務停止処分を受けた不動産特定共同事業者は、その外形的事実のみで信用が大きく低下するのが通常であり、申立人の信用が本件業務停止処分を受けたことによって低下してしまうと、後に同処分が取り消されたとしても、同処分がされる以前と同様の規模等で業務を継続することは困難になるとうかがわれること（甲16・9～10頁、手続の全趣旨）からすると、損害の性質上、原状回復は困難であって、事後的な金銭賠償が実効性を有するとはいい難い。しかも、本件業務停止処分の理由が、申立人の事業参加者に対する説明が不適切であるというものであること、東京都知事が本件各処分を行い、公表した日である令和6年6月17日の午後5時から同月18日午後5時までの間だけで成田商品の事業参加者4百数十名から取引解約の申入れがあり、解約申入れに係る出資金総額が28億円以上にのぼること（疎甲25）からすれば、申立人は、本件業務停止処分を受けたことにより、成田商品の多数の事業参加者から、説明義務違反に基づく責任を追及される可能性がある。このように、本件業務停止処分の効力が生じると、相手方が主張するような、業務停止期間である30日間の機会損失にとどまらず、申立人の営業活動に著しい支障が生じることが一応認められる。

以上に加え、本件業務停止処分に係る申立人の業務停止の始期が令和6年6月21日であって、差し迫っていることも考慮すれば、本件申立ては、申立人に生ずる「重大な損害を避けるための緊急の必要がある」といえる。

(3) もっとも、申立人は、本件業務停止処分の効力を本案判決の確定まで停止することを求めているが、現時点における本案についての理由の有無等に関

5 する申立人の疎明の程度に照らせば、本件においては、本案事件の第一審判決の結論をみた上で、改めて効力停止の各要件を判断するのが適当であると思料されるから、本件申立てについては、上記(2)の損害を避けるために、本件業務停止処分の効力を本案事件の第一審判決の言渡後から7日が経過する日まで停止すべき緊急の必要性はあるといえるが、それを超えて効力を停止すべき緊急の必要性があるとまではいえない。

2 「公共の福祉に重大な影響を及ぼすおそれがあるとき」(行訴法25条4項)に当たるか否かについて

10 (1) 相手方は、本件業務停止処分について、成田商品の募集総額が1900億円を超える状況の下で、投資判断を適切に行うために必要な情報の提供を受けないまま投資を行った多数の事業参加者は、投資判断の基礎としていなかったリスクが将来実現した際に、不測の巨額の損失を被るおそれがある一方、申立人は、相手方から令和6年4月17日付けで、予定された本件各処分の内容及びその理由の通知を受けた後も、約2か月にわたり、成田商品の既存の事業参加者に対して、投資に内在するリスク(例えば、事業計画の実現を前提としない評価額でしか対象不動産を処分することができず、償還額が元本割れとなるリスク)等について十分な説明を行わないまま成田商品の販売を継続していたから、本件業務停止処分の効力を停止することにより、投資家の利益保護の侵害という「公共の福祉に重大な影響を及ぼすおそれ」が生
15 20 じることは明らかである旨主張する。

25 (2) しかしながら、成田商品について、利益分配金の支払が停止し又は継続的に遅延しているとの事情はうかがわれず、本件業務停止処分の処分理由や相手方の主張においても、客観的な状況に照らして成田商品が破綻必至のものであるなどの指摘はされていない。また、成田商品は、想定利回り年7.0%、運用期間5年、出資金1口当たり100万円との基本条件が示されて募集が行われているもので、元本が保証されていないことや、「土地開発型

特有のリスク」(対象不動産である土地上で予定される建物の建設やプロジェクトの内容等が不確定であることに起因するものを含む。)があることは重要事項説明書に記載されており(前提事実(2)オ、疎甲5・27、28頁)、成田商品の事業参加者は、対象不動産が開発未了の状態にあることを知りながら出資を行っているのであるから、対象不動産上で予定されている事業の実現可能性に関するリスクを一定程度許容していると認められる。さらに、本件計画変更について、変更後の事業計画の実現可能性が直ちに疑われるものとはいえない上、申立人及び共生バンク社は、本件業務停止処分に先立つ令和6年5月9日、マスタープランを記者会見及びウェブサイトで公開し、マスタープランにおいては、令和5年5月19日付け本件近況報告書の中で抽象的に示されていた本件計画変更後の事業計画について、具体化された内容が示されているのであるから(疎甲21)、本件各処分時においては、成田商品の事業参加者に対する本件計画変更に伴う事業状況の説明は、一定程度改善されていたと評価することができる。加えて、ファンド社又は申立人において、事業参加者等に対し、本件計画変更による影響を殊更軽微なものに見せかけようとしたなどの事情もうかがわれない。

以上の事情の下で、東京都知事は、本件業務停止処分と同時に本件指示処分をしており、本件指示処分においては、申立人に対し、別紙記載第2の2(1)のとおり、成田PJの計画が見直されることに伴う対象不動産の資産価値への影響など、事業参加者が投資の判断を行う上で重要となる事項について、事業参加者が十分に理解することができるように説明することが指示されている。本件指示処分に対応した措置が着実に実施されれば、不動産市場に対する信頼性が大きく損なわれ、あるいは多数の既存の事業参加者に対して不測の被害がもたらされることにはならないとみられる。

そうすると、成田商品の募集総額が1900億円を超える大規模なものであることを考慮してもなお、本件業務停止処分の処分理由にいう、成田PJ

5

の事業計画変更に係る事業参加者等に対する説明が不適切な状態で成田商品の販売が行われる状況を、本件指示処分に重ねて本件業務停止処分をしなければ止めることができず、投資家の利益保護という公共の福祉が害される具体的なおそれがあることについて、相手方から、疎明が行われているとはいえないといわざるを得ない。

(3) したがって、本件業務停止処分の効力を停止することにより、投資家の利益保護という公共の福祉が害される具体的なおそれがあるとまでは認め難いから、本件申立てについて、行訴法25条4項所定の「公共の福祉に重大な影響を及ぼすおそれがある」に該当するとはいえない。

10

3 「本案について理由がないとみえるとき」(行訴法25条4項)に当たるか否かについて

15

相手方は、本件業務停止処分について、行政手続法所定の弁明の機会を付与する手続を経た上で行われており、何ら手続的な瑕疵はないし、また、成田PJの事業計画変更に係る事業参加者等に対する説明が不適切な状態で成田商品の販売を開始することは、不動産特定共同事業の公正を害する行為(法34条1項2号)に該当し、上記のような状態で成田商品の運用の継続及びその販売が行われることは、投資者保護上大きな問題がある上、成田商品が募集総額につき1900億円を超える大規模なものであることも踏まえれば、申立人の業務改善には相当程度の取組を要し、申立人には一定期間業務改善に専念・集中をさせる必要があるから、法35条1項1号の規定による業務停止命令を行うことが相当であるとして、本件申立てについて、「本案について理由がないとみえるとき」に該当する旨主張する。

20

25

しかしながら、前記1のとおり、本件業務停止処分の効力が生じると、申立人の手数料収入が減少するなどの経済的損失が生じるだけでなく、申立人の営業活動に著しい支障が生じて、申立人が重大な損害を受けることが一応認められる一方、前記2のとおり、本件指示処分に重ねて本件業務停止処分をしなければ

れば投資家の利益保護という公共の福祉が害される具体的なおそれがあるとの疎明がされているとはいえないことに加え、本件業務停止処分の違法性に関する申立人の主張及び疎明を併せて勘案すると、現時点において、本案の審理を経るまでもなく本件業務停止処分が適法であるとまでは即断し難い。

したがって、本件申立てについて、「本案について理由がないとみえる」に該当するとはいえない。

第4 結論

以上によれば、本件申立ては、本件業務停止処分の効力を本案事件の第一審判決の言渡後から7日が経過する日まで停止を求める限度で理由があるから、この限度で認容し、その余は理由がないから却下することとし、申立費用の負担について、行訴法7条、民事訴訟法64条ただし書、61条を適用して、主文のとおり決定する。

令和6年6月20日

東京地方裁判所民事第3部

裁判長裁判官 篠 田 賢



裁判官 下 和 弘



裁判官 鈴 木 真 耶

