

口頭陳述 文字起こし

元音源：260818_001.MP3 区間：[0:47:14 - 1:18:51]

本書は、令和8年8月18日の聴聞における実際の口頭陳述の録音データを文字起こししたものです。公開に当たり、音声との照合に基づく誤変換、固有名詞、数字、明らかな言い間違い・表記等について、発言趣旨を変更しない範囲で修正・整理しています。

中身がかなり重厚で詳細にわたっておりますので、これは今日以降ですね、後日皆さんでよく吟味をしていただいてですね、その上でまたご検討していただきたいこう思っておりますが、改めまして、私の方から口頭で、趣旨と要点をお話したいというふうに思います。

本日は、この聴聞の機会、私どものお話を聞いていただく機会を皆さんでお作りいただきまして誠にありがとうございます。

当社が今日最も申し上げたいこと、それは1点なんですね。それはこの処分決定前にもう一度再考、検討していただきたい。ということです。これに尽きます。

当社は現在の問題を否定しているわけではありません。償還の遅延も認めますし、資金繰りも厳しい状況です。それから令和8年3月期決算では大幅な減損を計上し、貸借対照表上の純資産も大幅なマイナスとなりました。

事業参加者の皆様には大変ご心配とご迷惑をおかけしております。当社はその責任から逃げるつもりはありません。しかし、だからこそ大阪府に考えていただきたいことがあります。なぜ現在の状態になったのでしょうか、ということです。

令和6年1月4日の大阪府の文書では、成田プロジェクトの事業計画見直しに関する問題について、大阪府自身は指示処分が妥当だと判断していました。その後、2月9日に国土交通省・金融庁から技術的助言が出され、業務停止命令が妥当との判断が示されました。そして大阪府は最終的に、令和6年6月17日、30日間の業務停止命令を行いました。

その処分が行われる前の令和6年5月2日、当社は大阪府に弁明書を提出いたしました。そこで当社は、重い処分によって信用不安や風説・風評が拡大すれば、資金調達や成田プロジェクト、そして最終的には事業参加者の償還に重大な悪影響が出る危険があることを申し上げました。こ

れは今になって結果を見てから言い始めたことではありません。処分前に申し上げていたことです。

その後、行政処分が公表されました。そして当社の認識では、報道、インターネット、SNS、法的紛争、集団訴訟等が重なり、当社グループの信用環境は大きく悪化しました。資産売却や資金調達にも重大な影響が生じました。

令和7年7月9日、資金繰りの問題が顕在化した際にも、私は大阪府へ自ら電話しました。問題を隠したのではありません。支払いが遅れる可能性があること、資産売却と資金調達に取り組んでいること、事業参加者への全額償還を目指していることを説明しました。そして7月11日には、「9日の電話の段階で営業を全部止めています」と、大阪府へ報告しました。募集を止め、契約行為も止めることを説明しております。それから現在まで1年以上にわたり、新規営業を事実上停止しております。

現在当社は、新たな事業参加者を募集する営業を再開することを求めているものではありません。新規営業を再開する予定也没有ありません。そこで大阪府にお聞きしたいのです。既に新規営業を停止している当社の許可を今取り消すことによって、誰が新たに守られるのでしょうか。

一方で大阪府自身が、今回の通知で認定している通り、償還遅延商品だけでも7,511名、188億200万円、償還予定商品については65,269名、1,724億6,939万円という規模があります。当社グループ全体では約3万6千人の事業参加者がいます。

この方々への対応は、許可を取り消せば終わるわけではありません。むしろそこからが重要です。対象不動産を管理しなければなりません。資産を売却しなければなりません。資金を調達しなければなりません。問い合わせや苦情に対応しなければなりません。事業参加者への通知を続けなければなりません。従業員も必要です。電話、通信、郵送、事業所、会計、法務、その他多くの費用も必要です。

大阪府自身が今回、許可取り消しと同時に、当社に対してこれらの事業参加者保護業務を最後まで適切に行うよう求めています。しかし、許可を取り消して公表し、信用をさらに毀損させ、資産売却も資金調達もさらに困難にした場合、その指示を履行するための会社の基盤まで失われる可能性があります。そうなったとき、最も困るのは会社ではありません。事業参加者です。

当社は「会社を助けてください」と言っているのではありません。「過去の問題をなかったことにしてください」と言っているのでもありません。必要であれば厳しい監督を受けます。新規営業を停止した状態を継続します。財務状況を報告します。資産売却状況も報告します。資金調達状況も報告いたします。償還状況も報告いたします。事業参加者対応についても報告します。必要な改善処置について大阪府と協議をしております。その上で、既存の事業参加者への償還に集中する機会を与えていただきたい。それが当社のお願いです。

令和 8 年 7 月 31 日に事業参加者へ送付した基本報告書でも、当社は明確にしました。第一原則は、事業参加者保護を最優先することです。第二原則は、事業継続は目的ではなく、事業参加者保護を実現するための手段であることです。当社が守りたいのは許可ではありません。会社の面子でもありません。事業参加者の財産です。

大阪府におかれましては、「違反があったから取り消す」というところで判断を終えるのではなく、「取り消した後、7,511 名、65,269 名、そして約 3 万 6 千人の事業参加者に実際に何が起きるのか」まで考えていただきたいのです。許可取消しによって償還可能性が高まるのであれば、その根拠を示していただきたい。しかし、許可取消しによって信用がさらに毀損され、資産売却、資金調達、顧客対応がさらに困難となり、結果として事業参加者の回収可能性が低下するのであれば、取消し以外の方法を選択していただきたい。

当社は大阪府と対立するためにここにいるのではありません。約 3 万 6 千人の事業参加者の財産を守るという一点について、大阪府と同じ方向を向きたいと考えています。どうか処分の形式ではなく、処分によって事業参加者に生じる現実の結果を基準として判断していただくようお願いいたします。

令和 6 年 6 月 25 日、大阪地方裁判所は、大阪府による業務停止処分について執行停止を認めました。その決定では、処分公表後わずか 24 時間で、470 名を超える事業参加者から約 28 億円に及ぶ契約上の地位の譲渡・契約解除の申出が生じたこと、処分の継続により信用と事業参加者との信頼関係が失われ、事業全体の遂行が困難となり得ること、その損害が原状回復困難であることが認定されています。

これは、行政処分による信用毀損を当社が抽象的に懸念しているのではなく、大阪府自身を相手方とする司法手続で現実の事実として認定されたことを意味します。今回さらに許可取消しを行うのであれば、この司法判断と令和 6 年の実際の結果を踏まえ、既存事業参加者に生じる追加的損害を必ず比較衡量していただきたいと考えます。

その上で、大阪府に一点、改めてご判断いただきたいことがあります。

それは、現在の当社について、許可取消しでなければ事業参加者を保護できないのか、という点です。

今回、大阪府は当社の財務状況等を踏まえ、不動産特定共同事業法第36条第2号及び第5号による許可取消しを予定されています。当社は、現在の厳しい財務状況や償還遅延を否定するものではありません。しかし、法第36条は、取消事由に該当した場合に当然に許可が消滅すると定めているのではなく、「許可を取り消すことができる」と規定しています。そこで重要になるのが、なぜ今回、他の監督方法ではなく、許可取消しを選択する必要があるのか、という点です。

国土交通省の監督指針でも、許可取消しを含む行政処分を選択する際には、違反の重大性や悪質性だけではなく、管理態勢、軽減事由などを考慮し、改善を自主性に委ねることが妥当なのか、一定期間業務改善に専念させるべきなのか、業務を継続させることが適当なのかなどを検討して、最終的な処分を決定することとされています。

そして現在、非常に重要な事実があります。当社及び当社グループは、令和7年7月9日以降、新規募集・新規契約を自主的に停止しております。このことは、7月11日に大阪府にも直接報告しました。それから1年以上、新規営業を行っておりません。そして今後も、新規営業を再開する予定もありません。つまり、新しい事業参加者を募集することによって、新たな問題が発生するというリスクについては、既に当社自身がその経路を止めています。

この状態でもなお、許可を取り消さなければ、防止できない具体的な危険とは何でしょうか。これを大阪府に明確にしていきたい。

そして重複しますが、極めて重要な事実としては、先ほど申し上げた、令和6年6月25日、大阪地方裁判所の執行停止に係るこの決定の処分後、わずか24時間で470名を超える事業参加者からの契約上の地位の譲渡または解約の申し出があり、その出資総額が28億円に上ったことが認定されている。さらに裁判所は、行政処分によって社会的信用がさらに失墜し、事業参加者との信頼関係が失われれば、事業全体の遂行が困難となる可能性があり、その損害は原状回復が困難で、事後的な金銭賠償でも十分な救済にならない旨を認定しています。

重複いたしますが、これは当社が今になって「処分をすると信用が悪化します」と言い出しているわけではありません。大阪府自身を相手とした司法手続きにおいて、令和6年に既に現実が発生し、裁判所が認定した事実です。現在は、令和6年当時よりも財務状況が厳しくなっています。だからこそ、さらに重大な許可取消しを公表した場合に、資産売却、資金調達、取引先との関係、

そして最終的な事業参加者への償還にどのような追加的影響が生じるのかを、慎重に考えていただきたいのです。

そしてもう一点あります。許可を取り消しても、事業参加者への責任がなくなるわけではありません。むしろ、大阪府自身が今回、事業参加者への説明、苦情対応、運用財産の管理、既存業務の適切な結了などを当社に求めています。当社グループには、約3万6千人の事業参加者がいます。この方々への対応を続けるには、人員、顧客管理システム、通信、郵送、会計、法務、その他の管理基盤が必要です。許可取消しとその公表によって、その基盤まで毀損してしまえば、大阪府自身が求めている事業参加者保護業務まで、履行困難になる可能性があります。

当社は、業務、事業・営業を再開させてくださいとお願いしているのではありません。新規営業は行いません。大阪府の厳格な監督を受けます。財務状況も報告します。資産売却も報告します。資金調達も報告します。償還状況も報告します。その上で、既存事業参加者への償還と業務の適切な結了に専念させていただきたい。これが当社の提案です。

したがって、大阪府に最もお尋ねしたいのは、新規営業を1年以上停止し、今後も再開せず、厳格な監督と定期報告を受け入れる当社について、それでも許可取り消しでなければ事業参加者を保護できない具体的理由は何なのか、という一点です。

したがって、今回の判断を「会社を救済するかどうか」という問題ではなく、「約3万6千人の既存事業参加者の財産を現実には最大限守るために、どちらの方法が合理的なのか」という観点から、改めてご検討いただきたい、このように思っております。

最後に、今、口頭で申し上げた内容を、改めて提出した陳述書と併せて整理する意味でまとめた趣旨、並びに要点を読み上げますので、これで終わりたいと思います。

第1 陳述書の趣旨

当社は、令和8年7月31日付、建振第1507号により予定されている不動産特定共同事業法第36条第2号及び第5号に基づく許可取消処分について、これを行わないよう求めます。本書では、従前提出した詳細な事実経過を繰り返さずに、この要点を陳述します。

第2 法第36条第2号は、基準不適合であれば当然に取消しとなる規定ではない

不動産特定共同事業法第 36 条本文は、都道府県知事が同条各号のいずれかに該当するとき、当該不動産特定共同事業者に対し、同項の許可を取り消すことができると規定しています。第 2 号は、その取消事由の一つとして、第 7 条第 1 号または第 2 号に掲げる基準に適合しなくなったときを挙げています。

当社は、現在の財務状態を軽視していません。しかし、第 36 条が「取り消さなければならない」ではなく「取り消すことができる」と規定している以上、取消しを選択する必要性・相当性、取消し以外の手段、既存事業参加者に与える利益・不利益を具体的に検討する必要があります。

第 3 監督指針は、許可取消しを含む処分選択について比較衡量を求めている

国土交通省「不動産特定共同事業の監督に当たっての留意事項」第 8-1 は、法第 36 条に基づく許可取消しを主要な不利益処分の一つとして明示した上で、重大な問題が認められる場合にも、重大性、悪質性、経営管理態勢、業務運営態勢、軽減事由、その他の要素を勘案し、改善を自主的に自主性に委ねることが適当なのか、一定期間業務改善に専念させる必要があるか、業務を継続させることが適当かを検討して、最終的な行政処分を決定するとしています。

同指針は、軽減事由として、行政による対応に先行して、事業参加者の利益保護のための必要の対応に取り組んでいることも明示しています。

第 4 当社は、行政処分に先行して、新規営業を自主停止している

当社及び当社グループは、令和 7 年 7 月 9 日以降、新規募集及び新規契約行為を自主的に停止し、現在まで 1 年以上継続しています。同月 11 日には、大阪府担当者に、9 日の段階で募集及び契約行為を停止した旨を報告しています。現在、新規営業を再開する予定はありません。

従って、新規募集を伴う新たな事業参加者のリスクを防止する目的は、既に自主的措置により実質的に達成されています。この事情は、監督指針上の軽減事由として、正面から評価されるべきです。

第 5 令和 6 年処分による信用毀損は、司法判断で具体的に認定されている

令和 6 年 6 月 25 日、大阪地方裁判所第 7 民事部は、大阪府による同月 17 日付業務停止処分について、執行停止を認めました。同決定は、処分公表後 24 時間に、470 名を超える成田商品の事業参加者から契約上の地位の譲渡または契約解除の申し出があり、その出資金総額が約 28 億円に上った事実を認定しました。

さらに、処分継続により、社会的信用がさらに失墜し、事業参加者との信頼関係が失われ、事業全体の遂行が困難となり得ること、その損害は原状回復が困難で、事後的な金銭賠償では実効的救済になり難いことを認定しました。

この決定は、本案の適法・違法を確定したものではありません。しかし、大阪府自身を相手方とする司法手続において、処分公表による信用毀損と事業参加者行動への影響が、重大な損害として認定されたことは、本件取消しの影響評価において無視できません。

第6 取消し後も業務は終わらず、事業参加者の利益を損なわずに結了する必要がある

監督指針第7-10は、法第65条に言う許可取消し等に伴う業務の結了について、私法上の契約を確実に履行させるためのものであり、事業参加者の利益を損なうものであってはならないと明示しています。

大阪府自身も、今回の予定処分と併せて、事業参加者への説明、運用財産の管理、苦情対応、既存業務の適切な結了を求めています。これらを3万6千人規模で実行するには、人員、顧客管理、通信、郵送、会計、法務、その他の継続的な管理基盤が必要です。

第7 取消しに代わる具体的な監督措置

当社は、無条件の営業継続を求めています。新規募集・新規契約を行わない状態を継続し、既存事業参加者への償還、財産管理、説明及び苦情対応に業務を集中し、財務・資金繰り・資産売却・資金調達・償還状況について定期報告を行い、大阪府が合理的に必要とする追加的な監督・改善措置を受け入れる意思があります。

大阪府におかれましては、この監督下継続案と許可取消し案を比較し、取消しによって新たに防止される具体的危険、自主営業停止・定期報告等では防止できない具体的理由、取消し・公告が資産売却・資金調達・償還に与える追加的損害、取消し後の結了業務を遂行する人的・財務的基盤を、具体的に判断していただくよう求めます。

第8 結論

法第36条は、許可取消しを裁量的に定め、監督指針は、許可取消しを含む最終処分の選択に際して、重大性、悪質性、管理態勢、軽減事由、改善可能性、業務継続の適否等を比較検討することを明示しています。

当社は、許可取消しを行わず、新規営業停止を維持したまま、大阪府の厳格な監督・定期報告のもとで、既存事業参加者への償還及び業務結了に専念する措置を選択していただくよう求めます。

重複しますが、最も私の方がここで申し上げたい点を読み上げます。

許可取消しとその公表によって、その基盤まで毀損してしまえば、大阪府自身が求めている事業参加者保護業務まで、履行困難になる可能性があります。既存事業参加者への償還と業務の適切な結了に専念させていただきたい。

今日、証拠で提出している資料の中で、実際に今、直近のかかっている経費の試算したデータを提出、証拠として出しております。

それによりますと、毎月、年間で言うと4億円以上の管理費がかかっています。これを継続するためにですね。詳細は見ていただければと思います。

今後何年かかるかということなのですが、仮に5年かかるとしたら、 $4 \times 5 = 20$ ということで20億円を超える予算が必要になります。これが現実なんです。

当社はこの処分後2年間、必死でそれを作り、何とかここまでやってまいりました。もちろん、経費削減もしてまいりました。その上で、直近のデータに基づいて、先ほどの試算は出しております。

その上で、実際に事業参加者を保護していくという業務を行う予算をどうするのか。

今、現実問題として、この当社の経営状況はかなり厳しい状況です。これを真剣に大阪府として、ぜひ考えていただきたいということになります。

その上でお尋ねしたいことは、新規営業を1年以上停止し、今後も再開せず、厳格な監督と定期報告を受け入れる当社について、それでも許可取り消しでなければ事業参加者を保護できない具体的理由は何なのか。これについて、明確にご回答いただきたい。このように思っております。

そして、方向性としては、この先、もし協議をしていただければ、どのように事業参加者を保護していくのかについて、改めて協議の機会をお持ちいただきたいというのが、お願いでございます。

以上、当社からの説明、お話、そしてお願いは以上でございます。ありがとうございました。

■以下、追加質問があるかと問われた際の営業者代表の発言

知恵を出し合えば、あると思います。事業というか実務に携わっておられないと思うのでなかなかご理解難しいのかもしれませんが、本当に処分以降大変でした。

グループ全体です。営業会社だけでなく、販売代理会社だけでもありません。グループ全体、そして私個人。行くと行くところでいろんな噂、風説、そういう被害にあっております。

そして取引も、いいところまで行って崩れるケースが多い。直近もありました。ですからそういう意味では、今回この取り消し処分というものを公表されてしまいますとさらに落ちることになります。

事業参加者を守ろうとしている当社、並びに私自身も、どん底まで落とされる。この先どうなるかわからない危険があります。

ですから、再考、お考えをもう一度検討していただきたいという趣旨です。

本当にお願ひします。もうただ、お願いしかありませんので、よろしくお願ひします。