

東京都聴聞録音 文字起こし

元音源：2026 年 8 月 18 日 1008～ 東京都聴聞録音.m4a

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。

【東京都】不利益処分の理由（聴聞通知記載事項） [12:17 - 23:08]

申し上げます。

1、被聴聞者は、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘に際し、次のとおり法に違反及び該当する事実があった。

(1) 法第 24 条第 1 項において、不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約が成立するまでの間に、その申込者に対し、不動産特定共同事業契約の内容及びその履行に関する事項であって主務省令で定めるものについて、書面（以下「契約成立前交付書面」という。）を交付して説明しなければならないとされている。

また、契約成立前交付書面の記載事項の一つとして、法施行規則第 43 条第 1 項第 19 号ニには、「対象不動産に係る賃料の支払状況（賃料の支払を延滞したテナントの数のテナントの総数に対する割合及び支払が延滞された賃料の全賃料収入に対する割合をいう。）」が規定されている。

(2) しかしながら、被聴聞者は、別表の「商品名」欄記載の商品（以下「対象商品」という。）に係る対象不動産の賃料が、同表の「賃料不払期間」欄記載の期間、テナントから支払われていなかったにもかかわらず、同表の「事業参加者数」欄記載の数の事業参加者に対して、対象不動産に係る賃料の支払状況の欄に「該当なし」と記載をした契約成立前交付書面を交付し説明した。

(3) 不動産特定共同事業者は、契約成立前交付書面を交付して説明する義務の前提として、契約成立前交付書面の記載事項について積極的に調査する義務があるところ、被聴聞者は、対象商品の営業者である都市綜研インベストファンド株式会社（以下「ファンド社」という。）に対して賃料の支払状況等を調査することができたにもかかわらず、月一回の入金確認作業すら行わず、別表の「事業参加者数」欄記載の数の事業参加者に対する対象商品の販売に当たっては、対象商品の営業者であるファンド社からの特段の報告がなければ、販売代理人として把握し得る立場にないとの考えの下、対象商品に係る対象不動産の賃料の支払状況のファンド社への確認を行わないこととする運用としていた。

事業参加者としては、対象不動産に係る賃料の支払状況の欄の「該当なし」との記載は、被聴聞者が販売代理人として、対象不動産に係る賃料の支払状況の調査を行った結果として、テナントからの賃料の不払いの事実がないことを意味していると認識して投資判断するものと考えられるところ、被聴聞者は、かかる調査を行っていないことを認識しながら、「該当なし」との記載を契約成立前交付書面に行って、事業参加者を誤認させているものと認められる。

(4) さらに、後記①から④までに記載の事実から、被聴聞者は、過去の行政処分の経緯等により、法第24条第1項違反が生じないような特段の業務運営が求められていたにもかかわらず、行うこととしていた改善報告書等に基づく確認を行っていなかった。

① 都は、令和6年6月17日、法第24条第1項に違反する事実があったことから、被聴聞者に対して、法第34条第1項の規定により指示処分を行った。

② 被聴聞者は、当該指示処分を受けて、令和6年7月12日、都に対して「指示事項に対する報告書」を提出しており、また、同年8月2日に、都に対して「指示事項に対する追加報告書」を提出しており、さらに、被聴聞者が販売代理人となって販売した商品の事業参加者に対しては、被聴聞者ホームページ「今回の行政処分に関する当社グループからのお詫びとご説明」によって周知をしているところ（以下「指示事項に対する報告書」、「指示事項に対する追加報告書」及び「今回の行政処分に関する当社グループからのお詫びとご説明」を「改善報告書等」という。）、改善報告書等には、当該指示処分の再発防止のため、具体的な対策として、契約成立前交付書面を含む書面について、被聴聞者において、AIツールの活用、外部弁護士によるチェックなど（以下「改善報告書等に基づく確認」という。）を行うことが記載されている。

③ しかしながら、被聴聞者は、別表の「事業参加者数」欄記載の数の事業参加者に対する対象商品の販売に当たっては、改善報告書等に基づく確認を行っていなかった。

④ 被聴聞者は、別表の「事業参加者数」欄記載の数の事業参加者に対する対象商品の販売は、新規に募集する商品の販売ではなく、指示事項に対する追加報告書の提出前に募集済みの既存商品の再販であることを理由として、改善報告書等に基づく確認を行っていなかったとしているが、改善報告書等には、新規に募集する商品の販売のみ改善報告書等に基づく確認を行う運用をするといった記載や、募集済みの既存商品の販売の際には改善報告書等に基づく確認を行わないことの記載は確認できない。

(5) また、後記2(1)のとおり、対象商品における対象不動産に係る賃料の支払状況は、投資判断に関して特に重要な事項である。

(6) (1)から(5)までに記載のとおり、被聴聞者は、過去の行政処分の経緯等から、改善報告書等に基づく確認を行うこととしていたにもかかわらず、これを行わず、契約成立前交付書面の記載事項の一つであり、投資判断に関して特に重要な事項である対象不動産に係る賃

料の支払状況を、月一回の入金確認作業すら行わず、合理的な理由なく調査・確認を尽くしていなかったにもかかわらず、被聴聞者が対象不動産に係る賃料の支払状況を調査した結果として、テナントからの賃料の不払いがなかったかのような誤認を与える記載を行った契約成立前交付書面を交付し説明した。

これらの事実は、法第 24 条第 1 項及び法施行規則第 43 条第 1 項第 19 号ニに違反するものであり、法第 34 条第 1 項柱書及び法第 35 条第 1 項第 2 号に該当する。また、業務に関し公正を害する行為であるため、法第 34 条第 1 項第 2 号及び法第 35 条第 1 項第 1 号に該当する。

2、前記 1(6)のとおり、法第 35 条第 1 項第 2 号及び法第 35 条第 1 項第 1 号に該当することに加え、後記(1)から(4)までに記載の事実から、被聴聞者の行為は情状が特に重いと認められることから、法第 36 条第 5 号に該当する。

- (1) 前記 1 の事実について、全てのテナントからの賃料の支払が延滞していたため、対象商品における対象不動産に係る賃料の支払状況は、投資判断上特に重要な事項であった。
- (2) 前記 1(6)のとおり、被聴聞者は、過去の行政処分の経緯や、被聴聞者が販売代理人となって販売した商品の事業参加者に周知した内容等から、改善報告書等に基づく確認を行うこととしていたにもかかわらず、これを行わず、契約成立前交付書面の記載事項の一つであり、投資判断上特に重要な事項である対象不動産に係る賃料の支払状況を、月一回の入金確認作業すら行わず、合理的な理由なく調査・確認を尽くしていなかったことから、被聴聞者は、対象不動産に係る賃料の支払状況の調査を行っていないことを認識しながら、契約成立前交付書面に誤認を与える記載を行い、これを交付し説明し、販売を継続したと認められる。
- (3) 前記 1(2)及び(3)の書面交付・説明により、別表の「事業参加者数」欄記載の事業参加者 199 名との間で、ファンド社を代理して契約し、同表の「出資金額」欄記載の出資額 4 億 3,100 万円を支払わせた。
- (4) 後記①から④までに記載の事実から、被聴聞者の業務運営態勢の改善は期待できない。
 - ① 被聴聞者は、令和 6 年 6 月 17 日、法第 24 条第 1 項違反で指示処分を受けたにもかかわらず、同種の違反を繰り返している。
 - ② 前記 1(4)のとおり、被聴聞者は、過去の行政処分の経緯等から、法第 24 条第 1 項違反が生じないような特段の業務運営が求められていたにもかかわらず、改善報告書等に基づく確認を行わなかった。
 - ③ 被聴聞者は、指示事項に対する追加報告書において、「新たなミスや課題が見つかった場合は、内部監督委員会において担当部署と協議し、検証と対応策を講じてまいります」と回答しているところ、対象商品について誤認を与える記載をした契約成立前交

付書面を交付し説明したことについては、内部監督委員会による検証と対応策を講じていない。

- ④ 被聴聞者は、前記 1 の事実が法に反することを認めておらず、また、事実と異なる説明を行ったという違反行為を自ら事業参加者に対して報告するなどの措置を講じず、その違反行為に対する何らかの改善措置を講じていない。

本説明の中で言及した別表は、聴聞通知書最終ページに綴じてあるとおりとなります。説明は以上となります。

【東京都】 [23:09 – 23:15]

はい、ただいまの担当者からの説明の内容につきまして、弁明することがあれば……。

【当方】口頭陳述 [23:16 – 39:05]

本日、陳述書と、それに伴う証拠等をご用意させていただいています。こちらの内容については、今回陳述する趣旨等を口頭で述べさせていただいて、こちらをご提出させていただきたいと思います。

まず、本日、当社の意見を申し上げる機会をいただきましてありがとうございます。

本日、東京都に最もご検討いただきたいことは、一点です。それは、現在の当社について、本日に「情状が特に重い」として許可を取り消す必要があるのか、という点です。

当社は、今回東京都から指摘されている契約成立前交付書面の問題を軽視していません。また、販売代理会社として、営業者との情報共有や確認体制について改善すべき点があったことも、真摯に検証する必要があると考えています。

しかし、不動産特定共同事業法第 36 条第 5 号は、単に違反があった場合に許可を取り消すという規定ではありません。「情状が特に重いとき」という要件があります。したがって、過去に問題があったかだけではなく、その後改善したのか、改善する意思があるのか、現在も同じ問題が発生する可能性があるのか、そして許可取消し以外の方法では事業参加者を保護できないのかまで、検討する必要があると考えます。

その点で、今回確認できた重要な資料があります。令和6年7月12日及び8月2日に、当社は東京都へ改善報告を提出しています。特に、8月2日の追加報告書では、チェックリストの拡充、複数担当者によるレビュー、外部弁護士によるチェック、教育・研修、AIを活用した適合性評価、内部監督、業務フローの改善などを具体的に東京都へ報告しています。

そして、7月12日時点では次回新規商品の販売までに整えるとしていた検証体制について、「既に体制は確立済みです」と東京都へ報告しています。ですから、「改善する意思がなかった」「改善体制が存在しなかった」ということではありません。

もちろん、ここで当社に反省すべき点があります。既に募集済みであった商品の再販についても、その改善体制を適用すべきであるという認識が、社内で十分に徹底されていなかった。この点は、運用上の問題として検証し、是正すべきであると考えています。

しかし、運用上の問題があったことと、「今後も改善は期待できない」と評価することとは、別問題ではないでしょうか。

しかも現在は、さらに状況が変わっています。当社及び当社グループは、令和7年7月9日以降、1年以上にわたり新規募集・新規契約を停止しています。そして今後も、新規販売を再開する予定はありません。今回問題となっている契約成立前交付書面を使って、新しい事業参加者に商品を販売する行為そのものが行われないのです。

そこで、東京都にお尋ねしたいと思います。新規販売を1年以上停止し、今後も再開せず、改善体制を構築している会社について、なぜ現在なお「改善は期待できない」「情状が特に重い」と評価されるのでしょうか。

もう一点ございます。東京都自身が、令和5年12月6日に国土交通省・金融庁へ提出した文書において、不動産特定共同事業法には具体的な処分基準がなく、処分事例も少ないため、都道府県知事が適切に量定判断することは困難である旨を国に伝えています。

その東京都が今回、「情状が特に重い」として、許可取消しという最も重大な処分を選択されているのであれば、どのような量定基準と比較衡量によって、指示その他の改善措置では足りず、取消しでなければならないと判断されたのかをご説明いただきたいと思います。

さらに、行政処分による信用への影響については、既に司法判断があります。令和6年6月20日の東京地裁決定では、行政処分による信用低下と、処分公表直後の多数の解約申入れが認定されています。

さらに、6月25日の大阪地裁判決でも、営業者について処分公表後24時間で470名超、約28億円の譲渡又は解除申出が発生したこと、信用と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り得ることが認定されています。

そして当社自身も、8月2日の追加報告書において、行政処分を契機として契約上の地位の譲渡申出が多発し、その対応が資金需要や対象不動産の保全、資産売却、さらには譲渡を希望しない事業参加者にも影響する可能性があることを、東京都へ報告しています。

したがって、今回さらに許可取消しを公表した場合の影響は、販売会社だけの問題ではありません。営業者の資産売却、資金調達、そして既存事業参加者への償還にも波及する可能性があります。

当社は、「販売を再開させてください」とお願いしているではありません。新規販売は行いません。東京都の監督を受けます。必要な報告も行います。営業者との情報共有体制も明確化します。既存事業参加者への説明、問い合わせ、苦情対応に専念します。

その上で東京都にお尋ねしたいのです。この方法では事業参加者を保護できず、許可取消しでなければならない具体的理由は何でしょうか。

本日の聴聞では、この点をぜひ改めてご検討いただきたいと思います。

今回陳述書をご提出させていただきますが、その陳述の趣旨について、各章の要点を述べさせていただきます。

第1 陳述の趣旨

当社は、令和8年7月31日付8住民不第703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、従前の詳細な経緯を繰り返さず、東京都の処分判断を左右し得る事項に限定し述べます。

第2 法第36条第5号は、違反の存在だけでなく「情状が特に重い」ことを要する

不動産特定共同事業法第 36 条本文は、許可取消しについて「取り消すことができる」と規定し、第 5 号は、法第 35 条第 1 項各号のいずれかに該当するだけでなく、「情状が特に重いとき」を取消事由としています。

したがって、本件の中心は、過去の違反の有無だけではなく、現在までの改善、故意性・反復性、管理態勢、軽減事由、再発可能性等を含めてもなお「情状が特に重い」と評価し、最重処分である許可取消しを選択する必要があるか、という点です。

第 3 監督指針の具体的判断要素に照らし、現在の事情を処分量定に反映する必要がある

国土交通省の監督指針第 8-1 は、許可取消しを含む最終処分の選択に際し、行為の重大性・悪質性について、被害の程度、反復性、故意性、組織性、隠蔽の有無等を検討し、さらに、経営管理態勢・業務運営態勢の適切性及び軽減事由を勘案するよう求めています。

また、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所要の対応に取り組んでいることを明示し、最終的には、自主改善に委ねることが適当か、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するとしています。

したがって、「令和 6 年処分後に再び問題が生じた」という一点だけでなく、その後の改善体制、現在の営業停止、再発可能性を含めて「情状が特に重い」かを判断する必要があります。

第 4 令和 6 年処分後、改善体制は具体的に構築され、東京都へ報告されていた

令和 6 年 7 月 12 日付報告書及び 8 月 2 日付追加報告書において、当社は、チェックリストの拡充、複数担当者によるレビュー、外部弁護士によるチェック、教育・研修、AI を活用した適合性評価、内部監督、業務フローの見直し等を、具体的に東京都へ報告しました。

特に、8 月 2 日付追加報告書では、7 月 12 日時点で次回新規商品販売までに整えるとしていた検証体制について、「既に体制は確立済みです」と報告し、研修頻度を約 2 か月に 1 回から 1 か月に 1 回へ増やすこと、AI による開発許可済土地リストとの照合を補助的に利用し、最終的には人間の担当者・専門家が確認判断する仕組みも報告しています。

したがって、「改善体制が存在しなかった」「改善意思がなかった」と評価することは、当時東京都へ提出した報告書の内容と整合しません。

もっとも、既に募集済み商品の再販にもこの体制を適用すべきとの認識が、社内で十分に徹底されなかった点は、当社として検証・是正すべき運用上の問題として受け止めます。しかし、この運用上の問題と、改善意思・改善可能性が存在しないこととは、区別して評価されるべきです。

第 5 現在は 1 年以上新規販売を停止しており、同種行為の再発経路自体を閉じている

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を自主的に停止し、現在まで 1 年以上継続しています。今後も新規販売を再開する予定はありません。

東京都が問題とする契約成立前交付書面を用いた新規販売という行為自体を、現在行っておらず、今後も行わない方針である以上、同種行為の再発可能性は現在の業務実態上、大きく低下しています。

「改善は期待できない」との評価は、過去の一点だけでなく、現在の業務実態と再発可能性を踏まえて再評価されるべきです。

第6 東京都自身が処分量定の困難性を国に表明していた以上、最重処分には具体的な理由付けが必要である

東京都は、令和5年12月6日付5住民不第1315号において、不動産特定共同事業法には具体的な行政処分基準が定められておらず、処分事例も少ないため、都道府県知事が適切に量定を判断して処分することは困難である旨を、国土交通省及び金融庁に正式に表明し、具体的な量定・標準を示す監督処分基準の整備等を要望しています。

その東京都が今回、「情状が特に重い」として許可取消しを選択する以上、指示、監督下での営業停止継続、定期報告その他の措置では足りず、なぜ許可取消しでなければならないのかを、監督指針の判断要素に即して具体的に示す必要があります。

第7 令和6年(口頭では令和7年と誤っている)処分による信用毀損と事業参加者行動への影響は、二つの裁判所が具体的に認定している

令和6年6月20日、東京地方裁判所は、東京都による業務停止処分について執行停止を認め、処分により社会的信用が大きく低下し、その損害は原状回復が困難となり得ることを認定しました。また、処分・公表後約24時間で400名余り、出資金総額28億円以上の解約申入れがあった事実を認定しています。

さらに、同月25日、大阪地方裁判所も、営業者に対する大阪府の業務停止処分について執行停止を認め、処分公表後24時間に470名超、約28億円の契約上の地位の譲渡又は契約解除の申出が生じたこと、信用・信頼関係の喪失が事業全体の遂行を困難にし得ることを認定しました。

令和6年8月2日付追加報告書でも、行政処分を起因として契約上の地位の譲渡申出が多発し、資金需要、対象不動産の保全、売却活動、譲渡を希望しない事業参加者への影響を考慮して慎重な対応を行ったことを、東京都へ報告しています。

したがって、今回の許可取消し・公表による信用毀損が、営業者の資産売却、資金調達、償還及び既存事業参加者への対応に波及する危険は、抽象的な推測ではありません。

第8 取消しに代わる具体的な監督措置で行政目的を達成できる

当社は、新規販売の再開を求めておりません。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説明、問い合わせ・苦情対応等に業務を集中し、営業者との情報共有・確認手続を文書化し、東京都が合理的に必要とする定期報告・監督・改善措置を受け入れる意思があります。

この方法であれば、新規事業参加者に対する同種リスクを防止しつつ、既存事業参加者への対応基盤を維持できます。

東京都におかれましては、許可取消しによって新たに防止される具体的危険、上記代替措置では足りない具体的理由、取消し・公表が営業者の資産売却・資金調達・償還に与える追加的影響を明らかにした上で、処分を選択していただくよう求めます。

第9 結論

本件では、改善体制が実際に構築・報告され、その後1年以上新規販売を自主停止し、今後も再開しない方針です。監督指針上の軽減事由、現在の再発可能性、取消し以外の手段の実効性を考慮すれば、「情状が特に重い」として許可取消しを選択する必要性については、再検討の余地があります。

当社は、許可取消しを行わず、新規販売停止を維持したまま、東京都の厳格な監督・定期報告の下で、既存事業参加者への対応に専念する措置を選択していただくよう求めます。

なお、本陳述は、令和6年処分の適法性に関する司法手続上の主張を放棄する又は限定するものではありません。