

令和6年(行ク)第67号 執行停止の申立て事件

(本案事件 令和6年(行ウ)第92号 業務停止処分等取消請求事件)

決 定

大阪市北区堂島1丁目1番5号

申立人(本案事件原告) 都市綜研インベストファンド株式会社

同代表者代表取締役 柳 瀬 健 一

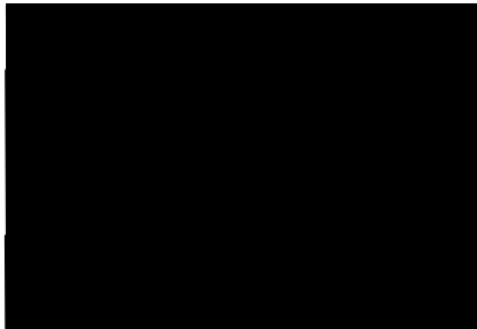
同代理人弁護士

同

同

同

同



大阪府中央区大手前2丁目1番22号

相手方(本案事件被告) 大 阪 府

同代表者兼処分行政庁 大 阪 府 知 事

同代理人弁護士 吉 村 洋 文

同指定代理人 進 藤 千 絵

同 中 谷 将 輝

同 亀 山 陽 介

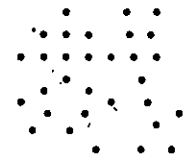
同 西 口 孝 幸

同 鶴 田 雅 也

主 文

- 1 大阪府知事が令和6年6月17日付けで申立人に対してした別紙1「処分目録」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言渡しの後7日が経過するまで停止する。

- 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。

理 由

第1 申立の趣旨

大阪府知事が令和6年6月17日付けで申立人に対してした別紙1「処分目録」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、本案事件の判決が確定するまで停止する。

第2 事案の概要

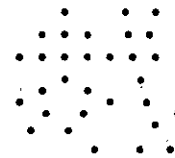
本案事件は、不動産特定共同事業法（以下「不特法」という。）3条1項所定の許可を受けて不動産特定共同事業を営む申立人が、大阪府知事から、不特法35条1項に基づく30日間の不動産特定共同事業に係る業務の一部の停止処分（別紙1「処分目録」記載第1。以下「本件停止処分」という。）及び不特法34条1項に基づく事業参加者への説明等を指示する処分（別紙1記載第2。以下「本件指示処分」といい、本件停止処分と併せて「本件各処分」という。）を受けたため、本件各処分には裁量権の範囲を逸脱し又はこれを濫用した違法があるなどと主張して、本件各処分の取消しを求める事案である。

本件申立ては、行政事件訴訟法25条2項に基づき、本件各処分のうち本件停止処分の効力を本案事件の判決が確定するまで停止することを求める事案である。

1 不特法の定め

(1) 不特法34条1項は、主務大臣又は都道府県知事は、不特法3条1項の許可を受けた不動産特定共同事業者が不特法34条1項各号のいずれかに該当するとき、又は不特法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。そして、同項2号は、「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。」を掲げる。

(2) 不特法35条1項は、主務大臣又は都道府県知事は、不特法3条1項の許



可を受けた不動産特定共同事業者が、不特法35条1項各号のいずれかに該当するときは、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。そして、同項1号は、「前条（不特法34条）第1項各号のいずれかに該当するとき」

5 を掲げる。

2 前提事実（各項掲記の疎明資料は特記なき限り枝番号を含む。）

(1) 申立人（疎甲1、5、疎乙2）

申立人は、不特法3条1項所定の許可を受けて不特法2条4項所定の不動産特定共同事業を営む株式会社であり、後記(2)で詳述する匿名組合事業（以下「成田商品」という。）を組成し、運用している者である。

10

申立人は、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100%子会社であり、インベストバンク社は、共生バンク株式会社（以下「共生バンク社」という。）の100%子会社である。

(2) 成田商品の概要（疎甲5、疎乙2、手続の全趣旨）

成田商品は、成田国際空港の北西に位置する約45.5万㎡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あり、その募集条件は、想定利回り年7.0%、運用期間5年、出資金1口あたり100万円とされている。令和2年11月に成田商品の第1号の募集が開始され、その後、別紙2「商品一覧」のとおり、令和6年2月までに、第18号まで募集が行われているところ、その募集総額は、別紙2の「合計」

15

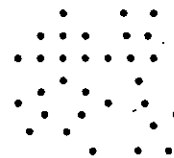
20

欄記載のとおり、約1973億円に達している。なお、上記開発用地につき、用地の開発事業を実施しているのは共生バンク社である。

(3) 成田16号商品の概要及びこれに基づく出資の募集（疎甲5、6、37）

ア 成田商品の一つである「みんなで大家さん成田16号」（以下「成田16号商品」という。）は、事業参加者が、2万9060口を上限として、1口あたり100万円の出資を行い、優先出資者となるとともに、申立人

25



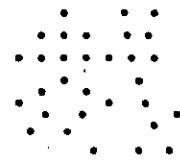
が、72億6500万円出資を行い、劣後出資者となって、申立人を営業者とする匿名組合（以下「本件匿名組合」という。）を組成し、本件匿名組合が、インベストバンク社及びみんなで大家さん販売株式会社（共生バンク社の100%子会社である。以下「大家さん販売社」という。）から、
5 千葉県成田市所在の合計17筆の土地（登記簿面積合計2万1229㎡。以下、併せて「本件各土地」という。）を代金363億2500万円で購入した上、本件各土地を成田ゲートウェイプロジェクト4号株式会社（共生バンク社の100%子会社である。以下「成田GP社」という。）に月額2億1457万円で賃貸し、これにより得た賃料に基づき、本件匿名組合が、事業参加者に対し利益分配金を支払う仕組みとなっている。

成田16号商品に係る利益分配については、本件匿名組合の上記賃料収入から賃貸費用を控除した賃貸利益につき、まず事業参加者（優先出資者）に対して優先出資総額（290億6000万円）に対する年7%の割合による利益分配を2か月ごとに行い、残利益がある場合に、申立人に対し営業者報酬や劣後出資者への利益分配金等として支払われることとなる。

15 イ 本件匿名組合は、令和5年6月14日、インベストバンク社及び大家さん販売社との間で本件各土地の売買契約を締結し、同月20日、成田GP社との間で、本件各土地の賃貸借契約を締結した。

ウ 成田16号商品については、令和5年7月20日より出資の募集が開始され、申立人から業務委託を受けた大家さん販売社は、申立人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。

20 25 なお、上記契約に係る契約期間は、契約締結時から令和10年10月31日までであるが、申立人（営業者）は、同日までに対象不動産（本件各土地）全部の売却が終了していないなどの場合は、1年を上限として契約期間を延長することができる。また、出資者（事業参加者）



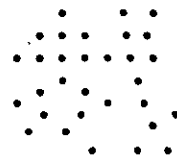
は、営業者（申立人）又は営業者以外の第三者に対し、契約上の権利義務を譲渡することができる」とされているところ、営業者（申立人）に対して上記譲渡を行う場合には、営業者（申立人）は、出資者（事業参加者）に対し出資の価額から所定の手数料を差し引いた額を支払うこととされている一方で、営業者以外の第三者に対して上記譲渡を行う場合は、営業者（申立人）は当該第三者と新たに不動産特定共同事業契約を締結し、従前の契約上の権利義務は消滅させるものとされている。

(4) 本件各土地を含む開発用地に係る事業計画の変更（疎乙3）

申立人、インベストバンク社、大家さん販売社、共生バンク社等により組織される共生バンクグループは、令和5年5月19日付けで、「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」（以下「本件近況報告」という。）を発表し、これにより、上記(2)の開発用地に係る事業計画の変更を公表した（以下「本件計画変更」という。）。これによれば、従前の計画では、大規模ショッピングモールやホテルなど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、中小企業の開発拠点やビジネス交流拠点としての開発を目指していたが、かかる計画は第二期事業計画地での実現を目指すこととし、第一期事業計画地では、外需獲得に挑む分野を食料品に絞り込み、世界に開かれた六次産業化（六次産業のグローバル化）拠点として開発を進めていくこととされている。

(5) 本件各処分（疎甲2）

大阪府知事は、令和6年6月17日付けで、申立人に対し、不特法35条1項に基づき、申立人の営む不動産特定共同事業に係る業務の一部（不動産特定共同事業契約の締結、締結の代理又は媒介をする行為及び不動産特定共同事業契約の締結を勧誘する行為）を同月18日から30日間（同年7月17日まで）停止することを命ずる旨の本件停止処分（別紙1「処分目録」第1）及び不特法34条1項に基づき、同別紙第2記載の各指示事項を履行す



るよう指示する旨の本件指示処分をした。

本件各処分の処分理由のうち、本件停止処分に係る部分の要旨は、次のとおりである。すなわち、不動産特定共同事業者は、事業参加者等が投資判断を行う上で重要となる事項について十分に説明を果たすべきところ、申立人は、本件計画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と認識していたにもかかわらず、既存の事業参加者や資料請求をした新規顧客に対し、本件近況報告を送付して説明するにとどまっており、本件計画変更が、土地の資産性に影響を及ぼす可能性のある重要な事項であることや、本件計画変更後の成田商品に係る対象不動産の資産価値及び将来的な収益性や事業プランの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の説明を十分に果たしているとは認められず、かかる状態で成田商品を販売することは、不動産特定共同事業に関し、その公正を害する行為であるから、不特法34条1項2号及び不特法35条1項1号に該当するというものである。

(6) 本案事件に係る訴えの提起及び本件申立て（顕著な事実）

申立人は、令和6年6月18日、本案事件に係る訴えを提起した上で、本件申立てをした。

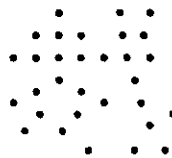
3 当事者の主張

申立人の主張は別紙3「執行停止申立書」及び別紙4「第1準備書面」のとおりであり、これに対する相手方の主張は別紙5「意見書」のとおりである。

第3 当裁判所の判断

1 「重大な損害を避けるため緊急の必要があるとき」（行政事件訴訟法25条2項）に該当するか否かについて

(1) 行政事件訴訟法25条2項本文は、「処分の取消しの訴えの提起があった場合において、処分、処分の執行又は手続の続行により生ずる重大な損害を避けるため緊急の必要があるときは、裁判所は、申立てにより、決定をもつ



て、処分の効力、処分の執行又は手続の続行の全部又は一部の停止（以下「執行停止」という。）をすることができる。」と、同条3項は、「裁判所は、前項に規定する重大な損害を生ずるか否かを判断するに当たっては、損害の回復の困難の程度を考慮するものとし、損害の性質及び程度並びに処分の内容及び性質をも勘案するものとする。」とそれぞれ定めているところ、同条

5

2項にいう「重大な損害」が生ずるか否かは、処分の執行等により維持される行政目的等を踏まえた処分の内容及び性質と、処分の執行等により申立人が被る損害の性質及び程度とを、特にその損害の回復の困難の程度を十分に

10

考慮した上で比較衡量し、処分の執行等により申立人が被る損害が、社会通念上、行政目的の達成を一時的に犠牲にしてもなお救済しなければならない程度の損害といえるか否かという観点から判断すべきである。

(2) そこで検討するに、不動産特定共同事業は、出資者から出資を募り、その出資を受けた財産により不動産取引を営み、当該取引によって得た利益の分配を行うことなどをその内容とするものである（不特法2条3項及び同条4

15

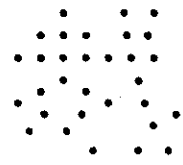
項参照）。このような事業の性質上、不動産特定共同事業者の社会的信用が失墜し、当該事業者と出資者との信頼関係が失われれば、出資者から解約等の申出が相次ぐなどし、当該事業者の事業の遂行が困難となることが想定される。そして、疎明資料（疎甲36）によれば、実際に、申立人は、本件停止処分が公表された令和6年6月17日午後5時から翌18日午後5時

20

までの24時間の間に、470名を超える成田商品の事業参加者からの契約上の地位の譲渡ないし契約解除の申し出を受けており、これらの申入れに係る出資金総額は約28億円に上ると認められる。これらの事情等を踏まえれば、本件停止処分の効果が継続し、申立人の営む不動産特定共同事業の業務の一部が停止された状態が続けば、申立人の社会的信用がさらに失墜し、申立人と出資者との間の信頼関係が失われ、ひいては、申立人の営む事業全体

25

について、その遂行が困難となる事態も生じ得るといふべきである。そして、



申立人が本件停止処分によって被る上記の損害は、その性質上、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ものとはいえない。

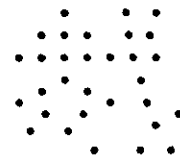
この点に加え、本件停止処分に係る停止期間（30日間）が満了すれば、本件停止処分の取消しを求める訴えの利益が消滅し、本件停止処分の取消しを求めることができなくなる可能性があることも踏まえれば、本件停止処分によって申立人が被る損害は、社会通念上、行政目的の達成を一時的に犠牲にしてもなお救済しなければならない程度に重大なものであると認めるのが相当である。

したがって、本件については、本件停止処分により生ずる「重大な損害を避けるため緊急の必要がある」というべきである。

(3) これに対し、相手方は、申立人が主張する信用毀損等の損害は、本件停止処分により生じるものではなく、申立人が事業参加者らの投資判断の基礎となる重要な事実関係について適時適切に情報提供してこなかったことによるものである旨主張する。

しかし、申立人が重要な事実関係について適時適切に情報提供してこなかったかどうかは、今後本案事件において審理判断されるべき事柄であるし、上記(2)で述べたとおり、不動産特定共同事業者の社会的信用や出資者との信頼関係は、業務停止処分の継続により毀損され得るといえるべきであるから、相手方の上記主張は採用することができない。

また、相手方は、①申立人から成田商品について新たに募集・販売する予定はない旨の報告を受けていること、②本件停止処分は申立人の業務のうち新規の募集及び販売のみを30日間という短期間につき停止を命じるものにすぎないこと、③申立人は過去に業務停止処分を受けたことがあるが経営破綻に至っていないことからすれば、本件停止処分によって申立人に損害が生じるとしても、その損害が回復困難なものとなることは想定し難いとも主張する。



しかし、上記(2)で述べたとおり、本件停止処分により申立人が被る損害は、単に新規契約を得られないということではなく、本件停止命令によって社会的信用や出資者との信頼関係が失われ、ひいては、申立人の営む事業全体の遂行が困難となる事態が生じ得るという点にあり、上記①及び②の点を考慮しても、想定される損害の性質上、その回復は困難なものというべきである。また、申立人は、大阪府知事から、平成24年に業務の全部の停止処分を、平成25年に業務の一部の停止処分を受けたことが一応認められるが(疎乙9)、これまでは経営破綻に至らなかったからといって、今後も同様に乗り越えられるとは限らないし、本件停止処分が公表された後、申立人が多数の契約解除等の申出を受けていること(上記(2))も考慮すると、上記③の点をもって、申立人に生ずる損害が、軽微なものであるとも、回復が容易なものであるともいえない。

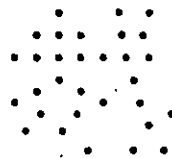
したがって、相手方の上記主張はいずれも採用することができない。

2 「公共の福祉に重大な影響を及ぼすおそれ」(行政事件訴訟法25条4項)

があるか否かについて

(1) 相手方は、①本件計画変更は、事業参加者の投資判断に影響を及ぼす重要な事項であるにもかかわらず、申立人は、本件近況報告を送付するにとどまり、十分な説明をしていない状態であり、事業参加者は、適切な判断を行うための情報が与えられていないまま投資を継続していることになる、②申立人は、現在、事業参加者の保護のため必要な事項を説明し、そのために必要な手続を誤りなく実行できる運営状態になく、かかる運営状態を直ちに是正しなければ、多数の投資家は、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り、これは、不動産特定共同事業への信用を著しく損なうものであって、公共の福祉に重大な影響が及ぶおそれがある旨主張する。

(2) しかし、上記①の点については、申立人が、本件停止処分につき、裁量権



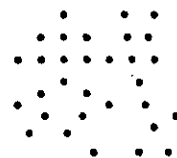
の範囲の逸脱又はその濫用があるとして争っている部分であり、本件近況報告の送付やその後のマスタープランの公表により、申立人から事業参加者に対して適切な説明がされたといえるかどうか、これらにより本件停止処分の根拠が失われたといえるかどうかといった事情は、正に本案の問題として、
5 本案事件の審理の対象となるべきものである。また、相手方が主張しているところを踏まえても、申立人の上記主張に理由がないと一応認めるには足りない（後記3参照）。

また、上記②の点については、本件停止処分は、申立人の業務の一部を30日間停止するよう命ずるものにすぎず、本件停止処分の効力の停止と申立人の運営状態の是正との間に直接の関係はないし（本件停止処分の効力が停止
10 されると申立人の運営状態が是正されないという論理関係にはない。）、本件停止処分の効力を停止し、30日間にわたる業務の一部停止を行わなければ、多数の投資家が不測の巨額の損失を被るおそれがあると一応認めるにも足りない（なお、相手方の主張によれば、相手方は、申立人から、成田商品
15 について新たに募集・販売する予定はない旨の報告を受けているとのことである。）。

(3) したがって、本件停止処分の執行停止を認めることにより「公共の福祉に重大な損害を及ぼすおそれ」があるとの疎明がされているとは認められない。相手方の上記(1)の主張は、採用することができない。

20 3 「本案について理由がないとみえるとき」（行政事件訴訟法25条4項）に該当するか否かについて

申立人は、本案事件において、本件停止処分は、そもそも法的根拠を欠くものであって違法であり、また、申立人の防御の機会を奪っているから、手続違背の違法があるとか、本件停止処分は明らかに過重な処分であって、本件停止
25 処分には裁量権の範囲の逸脱又はその濫用があるなどと主張して、本件停止処分の取消しを求めている。



しかるところ、相手方の主張や疎明資料を踏まえても、本件停止処分に上記の違法事由が存するか否かは、本案事件において、更に当事者に主張立証を尽くさせた上で判断する必要があるというべきであるから、現時点で、申立人の上記主張が、本案事件の第1審の審理を経る余地がないほどに理由がないとは認められない。したがって、本件申立てにつき、「本案について理由がないとみえるとき」に該当するとの疎明がされているとは認められない。

4 執行停止の期間について

申立人は、本件停止処分の効力を本案事件の判決が確定するまで停止することを求めている。しかしながら、現段階における申立人の疎明の程度等に鑑みると、本案事件の第一審判決の結論をみた上で、改めて本件停止処分の効力を停止すべき要件があるかどうかを判断するのが相当である。したがって、現段階においては、本案事件の第一審判決の言渡し後7日が経過するまでの間に限り、本件停止処分の効力を停止するのが相当である。

5 結論

よって、本件申立ては、主文第1項の限度で理由があるからこれを認容し、その余の申立ては理由がないから却下することとし、主文のとおり決定する。

令和6年6月25日

大阪地方裁判所第7民事部

裁判長裁判官 徳 地 淳

裁判官 中 村 雅 人

裁判官 牛 濱 裕 輝