

陳 述 書

大阪府知事 吉村 洋文 殿

令和 8 年 8 月 18 日
都市綜研インベストファンド株式会社
代表取締役 柳瀬 健一

第1 陳述の趣旨

当社は、令和 8 年 7 月 31 日付建振第 1507 号「聴聞通知書」により通知された、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し並びに同法第 34 条第 1 項に基づく指示について、本陳述書を提出します。

当社は、現在発生している償還遅延、財務状況の悪化その他の問題を軽視するものではなく、事業参加者の皆様に多大なご心配とご迷惑をお掛けしていることを極めて重大に受け止めています。

その上で、当社は、予定されている許可取消処分について、これを行わないよう求めます。

その理由は、単に当社の事業継続を求めるためではありません。

今回の処分によって最も重大な影響を受けるのは、当社ではなく、現在存在する約 3 万 6 千人の事業参加者だからです。

本件において検討されるべき中心的問題は、

「当社を存続させるべきか否か」ではなく、「約 3 万 6 千人の事業参加者の財産を現実に最大限保全し、償還するためには、どの方法が最も合理的なのか」

という点にあります。

当社は、現在の状態だけを切り取るのではなく、その状態が形成された経緯、令和 6 年 6 月の行政処分及び公表後に生じた事業環境の変化、現在の自主的営業停止状態、事業参加者保護のための再建方針、並びに許可取消しが既存事業参加者に及ぼす現実的影響を総合的に

検討していただくよう求めます。

第2 本件聴聞通知に対する当社の基本的立場

大阪府は、本件聴聞通知において、大きく分けて、

1. 令和8年3月期決算における純資産額を理由とする法第36条第2号該当性
2. 契約成立前交付書面における賃料支払状況の記載に関する法第24条第1項違反等
3. 償還遅延及び将来の償還困難性
4. 以上を踏まえた「情状が特に重い」との評価による法第36条第5号該当性

を許可取消しの理由としています。

当社は、通知書に記載された個々の客観的数値・出来事の全てを否認するものではありません。

しかし、

客観的事実が存在すること

と、

その原因・責任・法的評価及び許可取消しという最終的な処分選択が正当であること

とは別問題です。

特に本件では、現在の財務状態及び償還遅延等がなぜ発生したのかという形成過程を抜きにして、現在の結果だけを処分理由として評価することは適切ではないと考えます。

第3 法第36条第2号に関する当社の陳述

1 現在の財務状態について

大阪府は、当社が令和8年7月28日付で提出した令和7年度事業報告書の貸借対照表において、資産合計額から負債合計額を控除した額がマイナス288,131,769千円であり、法第7条第2号に掲げる基準に適合しないとして、法第36条第2号に該当するとしています。

当社は、令和 8 年 3 月期決算上、このような厳しい財務状態となっていること自体を軽視するものではありません。

令和 8 年 7 月 31 日付「事業参加者保護及び事業継続に関する基本報告書」においても、この財務状況を事業参加者に開示しています。

2 しかし、会計上の減損と不動産の実際の価値とは同一ではない

今回の財務状態に重大な影響を与えているのは、多額の減損損失です。

しかし、減損会計は、現在の収益性及び回収可能性等を前提として帳簿価額を見直す会計処理であり、対象不動産そのものが消失したことを意味するものではありません。

また、

会計上の帳簿価額、実際の不動産市場価値、将来の売却価格、匿名組合契約上の返還金額

は、それぞれ算定目的及び方法を異にします。

したがって、現在の貸借対照表上の純資産額のみをもって、対象不動産の経済的価値又は事業参加者への将来的な償還可能性が消滅したと評価することはできません。

3 財務悪化の形成過程を検討していただきたい

当社が特に求めるのは、

なぜこの財務状態に至ったのか

という原因の検証です。

令和 6 年 6 月の行政処分及びその公表以降、当社グループを取り巻く信用環境は大きく変化しました。

行政処分、その後の報道、インターネット・SNS 上の情報拡散、法的紛争及び集団訴訟等が重なる中、当社グループの信用及び事業継続性に対する懸念が市場に広がり、当社の認識で

は、資金調達、資産売却、取引、事業提携等に重大な影響が生じました。

その結果、グループ会社の資金繰りにも影響が及び、一部賃料等の支払遅延が発生し、それが営業者である当社の収益及び会計上の評価にも影響したという経過があります。

したがって、法第 36 条第 2 号との関係についても、現在の数値だけでなく、その形成原因及び現在保有する資産の実態を踏まえて判断していただくよう求めます。

第 4 契約成立前交付書面の問題について

1 大阪府の認定

大阪府は、対象商品のテナントから賃料が支払われていなかったにもかかわらず、契約成立前交付書面の「対象不動産に係る賃料の支払状況」について「該当なし」と記載された書面を交付・説明したことを問題としています。

また、当社代表取締役及び役員 1 名が賃料不払を認識していたこと、代表取締役がレピュテーションリスク及び大規模資金調達への影響等を考慮して社内への情報開示を控えたこと等を指摘しています。

2 当社は問題そのものを軽視しない

契約成立前交付書面は、事業参加者の投資判断に関係する重要な書面です。

当社は、その記載について正確性が要求されることを否定するものではなく、本件について行政庁から指摘を受けていることを重く受け止めています。

一方で、「情状が特に重い」との評価を行うに当たっては、行為の背景、目的、故意性、実際の認識、当時の経営環境、その後の是正措置及び現在の再発可能性まで含めて検討する必要があります。

3 事業参加者に損害を与える目的で行ったものではない

当時、当社代表者は、賃料遅延について、グループの資金調達が進展すれば解消できる一時的な問題であると認識していました。

また、その事実が広く社会に拡散することによってレピュテーションリスクがさらに増大し、全事業参加者への償還原資として重視していた大規模資金調達そのものに重大な悪影響を与え、結果として多数の事業参加者により大きな不利益が及ぶことを懸念していました。

この判断が結果として適切であったかどうかについては、当社として検証しなければなりません。

しかし、

事業参加者に損害を与えることを目的として重要事実を秘匿した行為

と、

全事業参加者への償還を実現するための資金調達をもって守ろうとして行った過程における行為

とは、少なくとも情状評価において同一に扱われるべきではありません。

4 対象となった規模について

大阪府通知によれば、この契約成立前交付書面に係る対象は合計 280 名、出資額合計 6 億 4,300 万円とされています。

当社はこの数字を軽視するものではありません。

しかし、「情状が特に重い」かを判断するに当たっては、当社が運営してきた事業全体の規模、行為の目的、その後の自主的営業停止、現在の再発可能性等も含めた総合的な評価が必要であると考えます。

第 5 令和 7 年 7 月 9 日以降の自主的営業停止について

1 当社は自ら新規営業を停止した

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ました。

同日、当社代表取締役は大阪府担当者に電話し、解約・償還対応、資産売却及び資金調達の状況について自主的に説明しています。

そして同月 11 日、再度大阪府担当者に電話し、

「9 日の段階で当社の営業を全部止めております」

旨を報告し、その具体的内容として募集を停止したこと及び契約行為についても 9 日以降停止したことを説明しました。

さらに、9 日以降に到来した契約関係については、解約して返金する体制で対応する旨も説明しています。

2 令和 7 年 4 月 4 日の広告停止とは別の事実である

今回の通知では、代表取締役が令和 7 年 4 月 4 日に全ての募集広告を停止したことで販売活動は停止されたと認識していたものの、具体的な販売停止指示を行っていなかったため、現場社員による販売事務が継続したとされています。

この点については、4 月 4 日以降の具体的事実を精査した上で説明します。

しかし、少なくとも令和 7 年 7 月 9 日以降については事情が異なります。

募集及び契約行為そのものを停止し、その事実を大阪府にも直接報告しています。

3 現在は 1 年以上にわたり事実上の営業停止状態にある

その後現在に至るまで、当社及び当社グループは新規営業を事実上停止した状態を継続しています。

また、現在は、新たな事業参加者を募集する営業を再開する予定も方針ありません。

したがって、将来の新規事業参加者に対する同種問題の発生を防止するという目的については、既に現実の事業運営上達成されています。

この事実は、今回「情状が特に重い」と評価し、許可取消しを行う必要性を判断する上で極

めて重要です。

第6 償還遅延について

1 償還遅延という結果を重大に受け止めている

大阪府通知では、令和8年6月30日時点で、償還遅延商品9商品について、事業参加者7,511名、償還遅延額合計188億200万円とされています。

当社は、この状況を極めて重大に受け止めています。

事業参加者の皆様に約定どおり償還できていないことについて、当社の責任を否定するものではありません。

2 しかし、償還遅延の原因を検証する必要がある

一方、今回の処分判断においては、

なぜ償還遅延が発生したのか

を検討する必要があります。

当社及び当社グループは、資産売却、大規模資金調達その他の方法によって償還原資を確保することを進めてきました。

しかし、令和6年行政処分及びその公表後の信用環境の変化、各種報道、法的紛争その他の事情が重なる中で、資産売却及び資金調達等が当初計画どおり進まない状況が生じました。

令和7年7月9日の大阪府への電話報告においても、当社代表者は、資金調達及び資産売却の状況、支払遅延が発生する可能性、事業参加者への説明方針等を自主的に報告しています。

また、風説・風評等によって、進行している取引が良い段階まで進んでも破談となる可能性があることについても説明しています。

つまり、当社は問題が顕在化した時点で大阪府に状況を隠すのではなく、報告しながら解決

を図っていました。

第7 将来の償還困難性についての大阪府認定について

大阪府は、償還予定商品について、事業参加者 65,269 名、償還予定額最大 1,724 億 6,939 万円とし、各商品の償還期日までに全額を返還することは「極めて困難」と認定しています。

その理由として、

現金預金残高、
差押え等、
グループ会社からの金融支援の困難化、
過去の償還遅延、
債券発行スケジュールの遅延、
NAA との借地契約、
債券発行中止の可能性等

を挙げています。

当社は、現在の資金繰りが厳しいこと及び将来の資金調達について確定的な実現時期を約束できないことを否定しません。

しかし、

現在の資金残高だけから、将来にわたる償還可能性そのものが存在しないと評価すること

については慎重であるべきです。

当社及び当社グループは、現金預金のみを償還原資としているものではありません。

保有不動産その他の資産、資産売却、既存事業の収益改善、成田プロジェクト及び外部資金調達等を組み合わせて償還原資を確保する方針です。

もちろん、その実現を保証するものではありません。

しかし、行政庁が将来の償還可能性を評価するのであれば、現在の現金残高のみならず、保有資産、換価可能性、事業価値及び具体的な再建施策についても検討する必要があります。

第8 債券発行及び大規模資金調達について

1 これまで説明した予定時期どおりに実現していないことについて

大阪府は、当社が事業参加者に説明してきた債券発行の予定時期が繰り返し変更され、明確な資金調達時期を示すことができていないことを重視しています。

当社は、これまで事業参加者に示した予定時期どおりに債券発行及び大規模資金調達が実現していないことを否定するものではありません。

また、現在の段階においても、将来の資金調達について、その時期及び結果を確定的に保証することはできません。

だからこそ、令和8年7月31日付基本報告書においても、資金調達については複数の選択肢を並行して検討・推進し、その実現時期等について確定的な約束を行わないことを明確にしています。

2 しかし、予定どおりに実現しなかったことと、資金調達の可能性が存在しないことは異なる

資金調達は、当社のみ意思によって完結するものではありません。

金融市場、投資家、金融機関、保険、法律事務所その他の専門機関、プロジェクトの進捗、契約関係、信用及びレピュテーション等、多数の外部要因によって左右されます。

したがって、

過去に説明した予定時期に資金調達が実現しなかったこと

と、

今後も資金調達の可能性が存在しないこと

とは区別して評価される必要があります。

当社は、債券発行だけに依存するのではなく、資産売却その他の方法を含め、複数の資金創出手段を検討・推進しています。

3 レピュテーションリスクは資金調達の現実的な障害である

当社は、令和7年7月9日の大阪府への電話報告においても、風説・風評等によって、良い段階まで進んだ資金調達その他の取引が破談となる可能性があることを大阪府担当者に直接説明しました。

また、大阪府が今回の聴聞通知に引用している当社の過去の事業参加者向け説明においても、マスコミ報道、集団訴訟、NAA との借地契約その他の事情によって、債券発行又は資金調達が難航する可能性について繰り返し説明しています。

したがって、レピュテーションリスクが資金調達上の重要な要因となっていることは、今回突然主張し始めたものではありません。

4 許可取消しによって資金調達をさらに困難にすることの合理性

大阪府は、資金調達が不確実であることを今回の許可取消しを基礎付ける事情として評価しています。

しかし、ここには慎重に検討すべき問題があります。

現在の資金調達が難航していることを理由として許可を取り消し、その処分の公表によって信用及びレピュテーションをさらに悪化させれば、

資金調達がさらに困難になる可能性があります。

そうなれば、

資金調達が難しい

↓

それを理由として許可を取り消す

↓

取消しの公表によって信用がさらに低下する

↓

資金調達がさらに難しくなる

↓

償還可能性がさらに低下する

という循環を生じさせかねません。

このような結果が事業参加者保護という法目的に適合するののかについて、慎重な検討を求めます。

第9 NAA との借地契約について

大阪府は、債券発行等の前提の一つとして NAA との借地契約の再開が必要であるところ、令和8年6月末時点で再開していないことを指摘しています。

当社は、その事実を否定するものではありません。

令和8年7月31日付基本報告書においても、現時点では NAA との再契約に関する協議を開始する際に必要となる造成残工事代金相当額の資金証明を提出できていないことを事業参加者に説明しています。

一方で、当社グループは、資産売却その他の方法によって必要資金を確保し、成田プロジェクトを前進させる方針を維持しています。

したがって、

現時点で借地契約が再開していないこと

は事実であるとしても、

成田プロジェクト又はその資金調達の可能性が消滅したこと

を意味するものではありません。

将来見通しについて過度に楽観的な説明を行うことなく、実現可能性を一つずつ積み上げ

ていくことが現在の当社の方針です。

第 10 「情状が特に重い」との評価について

1 許可取消しを基礎付ける中心的評価

大阪府は、本件について、法第 35 条第 1 項各号への該当性に加え、複数の事情を挙げて「情状が特に重い」と認定し、法第 36 条第 5 号に基づく許可取消しを予定しています。

しかし、許可取消しという最も重大な処分を選択する以上、「情状が特に重い」との評価については、

行為の内容、
故意性、
目的、
発生原因、
事業参加者に生じた影響、
違反後の対応、
自主的是正措置、
現在の業務実態、
再発可能性、
許可取消しによって生じる事業参加者への影響

にまで総合的に評価する必要があると考えます。

2 現在の再発可能性

当社は令和 7 年 7 月 9 日以降、新規募集及び新規契約を停止しています。

その状態は 1 年以上継続しています。

さらに現在は、新たな事業参加者を募集する営業を再開する予定也没有ありません。

そうであれば、契約成立前交付書面に関する同種の問題が、新たな事業参加者に対して再発する現実的可能性は、少なくとも現在の事業運営上、極めて限定されています。

この現在の状態を考慮せず、過去の行為のみから将来にわたる危険性を評価することは適切ではないと考えます。

3 当社は行政庁への報告を拒絶してきたものではない

令和 7 年 7 月 9 日の電話報告にみられるように、当社代表者は資金繰り上の問題が顕在化した段階で大阪府へ自ら連絡し、支払遅延が発生する可能性、資産売却、資金調達、事業参加者への説明方針等について報告しています。

さらに 7 月 11 日には、自主的な営業停止について追加報告しています。

したがって、現在の問題について行政庁への報告を拒絶し、問題を隠したまま営業を継続しようとしていたものではありません。

これらの事情も、「情状が特に重い」か否かの判断において考慮されるべきです。

第 11 令和 6 年行政処分に至る経緯について

1 大阪府自身の当初判断

令和 6 年 1 月 4 日付で大阪府が国土交通省及び金融庁に行った意見照会において、成田プロジェクトの事業計画見直しに伴う説明に関する問題について、大阪府は指示処分が妥当との判断を示していました。

2 国土交通省・金融庁による技術的助言

その後、令和 6 年 2 月 9 日付で、国土交通省及び金融庁から大阪府に対し、地方自治法第 245 条の 4 第 1 項に基づく技術的助言が発出されました。

そこでは、当該問題について「投資者保護上大きな問題」があること等を理由として、法第 35 条第 1 項第 1 号による業務停止命令が妥当との判断が示されました。

その後、大阪府は令和 6 年 4 月 18 日付で 30 日間の業務停止を予定する旨を通知し、最終的に同年 6 月 17 日、当社に対して 30 日間の業務停止命令を行いました。

3 当社は令和 6 年処分の適法性を司法手続で争っている

当社は、令和 6 年処分について、その適法性を現在も 司法手続において争っています。

したがって、本聴聞においてその法的結論を先取りするものではありません。

しかし、本件において重要なのは、令和 6 年処分の適法・違法について今回の聴聞主宰者が判断することだけではありません。

令和 6 年処分及びその公表が、その後の当社グループの信用環境、資金調達、資産売却、取引関係等にどのような現実的影響を与えたのか

については、今回の処分判断において独立して検討される必要があります。

第 12 令和 6 年処分前に大阪府へ具体的な危険を警告していたこと

当社は、令和 6 年 5 月 2 日に大阪府へ提出した弁明書において、業務停止処分等によって信用不安、風説・風評の拡大、資金調達及び成田プロジェクトへの影響、事業参加者への償還への悪影響等が生じる危険について説明していました。

したがって、現在当社が主張している、

行政処分及びその公表による信用環境悪化が事業参加者保護に重大な影響を与える

という問題は、令和 6 年処分後に結果を見て初めて主張し始めたものではありません。

処分前から大阪府へ具体的に警告していた問題です。

その後、当社が懸念していた種類の信用環境及び資金調達環境の悪化等が現実の経営問題として発生した以上、

当時何が予見されていたのか、
大阪府はそれをどのように評価したのか、
その後実際に何が発生したのか

を今回の判断において検証していただきたいと考えます。

第 13 現在の状態と令和 6 年行政処分との因果関係

当社が本聴聞において検証を求める中心的な因果関係は、次のとおりです。

令和 6 年行政処分及びその公表

↓

当社及び当社グループの信用・レピュテーションへの重大な影響

↓

報道、インターネット・SNS 上の情報拡散、法的紛争等による信用不安の増幅

↓

顧客、金融機関、取引先、投資家、事業提携先等の対応変化

↓

資産売却、資金調達及び事業推進の難航

↓

グループ資金繰りの悪化

↓

一部テナントからの賃料等の支払遅延

↓

分配及び償還への影響

↓

会計上の減損及び財務状況の悪化

↓

現在の許可基準不適合及び償還遅延等

↓

今回の許可取消し予定

当社は、この因果関係について、証拠なく断定するのではなく、行政文書、訴訟資料、取引資料、資金調達資料その他の客観的資料によって可能な限り立証します。

一方で、現在の状態と令和 6 年行政処分との関係について十分な検証を行わないまま、

令和 6 年行政処分後に悪化した状態そのものを、さらに重い行政処分を行う理由とすること

については、慎重な判断を求めます。

第 14 許可取消しの現在における必要性について

1 既に新規営業は停止されている

当社は、令和 7 年 7 月 9 日以降、新規募集及び新規契約行為を停止しています。

現在もその状態は継続しており、今後も新規営業を再開する予定はありません。

したがって、新たな事業参加者が当社の商品に出資することによって新たな損害が発生することを防止するという目的については、既に事実上達成されています。

2 それでも許可を取り消すことによって何が新たに保護されるのか

この状態において許可を取り消すことにより、

新たにどのような事業参加者保護上の利益が生じるのか

について明確な検討が必要です。

一方、許可取消し及びその公表によって信用がさらに低下すれば、資産売却、資金調達、事業提携、取引先との関係その他に追加的な悪影響が生じる可能性があります。

そうなれば、その不利益は最終的に既存事業参加者への償還に及ぶ可能性があります。

第 15 大阪府が予定する指示事項と許可取消しとの実務上の矛盾

大阪府は、許可取消しと同時に、当社に対して、

事業参加者への処分理由等の説明、
不動産特定共同事業に係る業務の適切な結了、
運用財産の適切な管理、
事業参加者からの苦情等への誠実な対応、
会社財産の適切な管理、
社内管理体制の維持、
大阪府への継続的な報告

等を求めています。

当社は、これらが事業参加者保護のために重要な業務であることについて異論はありません。

むしろ、最後まで責任を持って履行したいと考えています。

しかし、約3万6千人規模の事業参加者への対応を長期間継続するためには、

従業員人件費、
顧客管理システム費、
電話・通信費、
郵送費、
事務所費、
交通費、
光熱費、
会計・法務費用その他

相応の一般管理費を継続的に確保する必要があります。

許可取消し及びその公表によって当社グループの信用、資金調達能力、資産売却能力及び事業継続能力がさらに毀損された場合、

大阪府自身が命じる事業参加者保護措置を履行するための人的・物的・財務的基盤まで失われる重大な危険があります。

この点は、今回の処分を判断する上で極めて重要です。

第16 大阪府自身の認定する事業参加者数・金額からみた重大性

大阪府は、本件通知において、

償還遅延商品について
7,511名、188億200万円

償還予定商品について

65,269 名、1,724 億 6,939 万円

という規模を認定しています。

この数字は、単に処分を重くする事情としてのみ評価されるべきものではありません。

むしろ、

これだけ多数の事業参加者の財産を、取消し後にどのように保護するのか

という問題の重大性を示す数字でもあります。

大阪府は、償還遅延及び将来の償還困難性を、事業参加者に対する損害又は損害発生のおそれとして評価しています。

そうであるならば、処分選択に際しても、

許可取消しを行った場合に、これらの事業参加者の回収可能性が実際に改善するのか、それとも低下する危険があるのか

について検討する必要があります。

許可取消しが事業参加者保護の手段である以上、処分後の現実的結果は極めて重要な判断要素であると考えます。

第 17 事業参加者保護のための当社の基本方針

当社は、令和 8 年 7 月 31 日付「事業参加者保護及び事業継続に関する基本報告書」において、

第一原則 事業参加者保護を最優先とすること

第二原則 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

を明示しています。

当社が事業継続を求める理由は、会社そのものを存続させることを目的としているからではありません。

事業参加者への償還を実現するためには、

対象不動産の保全、
資産価値の維持・向上、
資産売却、
既存事業からの収益確保、
資金調達、
事業参加者への情報提供、
問い合わせ・苦情対応、
既存契約の管理・結了

等を継続する必要があるからです。

会社及びグループの事業基盤は、その責任を果たすための手段です。

第 18 令和 8 年 7 月 31 日付基本報告書の意味

当社は、本件聴聞通知を受領した令和 8 年 7 月 31 日、事業参加者に対して「事業参加者保護及び事業継続に関する基本報告書」を送付しました。

同報告書では、現在の厳しい財務状況、償還・分配遅延、差押え等について隠すことなく説明するとともに、

対象不動産の保全、
グループ全体の事業継続、
資金創出能力の回復

を再建の基本軸として掲げています。

さらに、

グループ保有資産の売却、
既存事業の収益基盤再構築、

成田プロジェクトの推進、
対象不動産の収益力向上、
不動産価値の再創造及び最大化、
商品対象不動産の売却による償還

等を進める方針を明らかにしています。

この基本報告書は、本件聴聞通知を受けて、その後に急遽考案した再建方針ではありません。

当社及び当社グループが従前から検討・実行してきた事業参加者保護及び再建方針を体系的に整理し、事業参加者への説明責任を果たすために作成したものです。

第 19 取消しに代わる監督方法について

当社は、大阪府による監督そのものを拒否するものではありません。

現在の状況を踏まえれば、むしろ事業参加者保護を実現するため、大阪府との必要な情報共有及び監督の下で再建を進めることには合理性があると考えます。

そこで当社は、許可取消しに代わる方法として、大阪府との協議の上、例えば以下の措置を講じることを提案します。

1. 新規募集及び新規契約を行わない状態を継続すること。
2. 既存事業参加者の保護及び償還業務に経営資源を集中すること。
3. 財務状況及び資金繰りについて定期的に大阪府へ報告すること。
4. 資産売却及び資金調達の進捗について必要な報告を行うこと。
5. 償還・分配状況について定期的に報告すること。
6. 対象不動産及び運用財産の管理状況について必要な報告を行うこと。
7. 事業参加者への情報提供及び苦情・問い合わせ対応状況について必要な報告を行うこと。
8. その他、大阪府が事業参加者保護のため合理的に必要と判断する改善・監督措置について協議すること。

このような方法であれば、

新たな事業参加者を発生させないこと

と、

既存の事業参加者に対する償還・管理・説明責任を維持すること

を両立することができます。

第 20 許可取消し前に影響評価を求める

本件の規模を考えれば、許可取消しという重大な処分を行う前に、少なくとも次の事項について具体的な影響評価を行う必要があると考えます。

1 資産売却への影響

許可取消し及びその公表によって買主候補、仲介会社、金融機関等の判断が変化し、売却価格又は売却可能性が低下する危険はないか。

2 資金調達への影響

国内外の金融機関、投資家その他の資金提供者が、許可取消しを理由として取引を停止又は回避する可能性はないか。

3 対象不動産の価値への影響

事業継続及び開発計画が困難となることで、対象不動産の価値そのものが毀損する危険はないか。

4 事業参加者対応への影響

約 3 万 6 千人規模の事業参加者への問い合わせ、苦情、通知、契約管理その他の対応を継続するための組織及び財源を維持できるか。

5 従業員及び管理組織への影響

許可取消し及び信用悪化によって従業員の維持が困難となり、事業参加者対応能力が低下する危険はないか。

6 償還額及び償還時期への影響

最も重要な点として、許可取消しによって、最終的に事業参加者が回収できる金額が増えるのか、減るのか。

また、償還が早くなるのか、むしろ遅くなるのか。

これらを検討することなく許可取消しを行うことは、事業参加者保護という行政目的との関係で慎重であるべきと考えます。

第 21 当社は行政責任を主張することによって自己の責任を回避するものではない

本陳述書では、令和 6 年行政処分及びその公表が現在の経営状態に与えた影響について述べています。

しかし、これは当社自身の責任を行政庁へ転嫁するための主張ではありません。

当社には、

対象不動産を適切に管理する責任、
事業参加者に適切な情報を提供する責任、
償還及び分配の実現に最大限努力する責任、
経営上の問題を改善する責任

があります。

当社はその責任を否定しません。

その一方で、行政処分という公権力の行使が市場及び信用に重大な影響を与え得る以上、

行政処分がその後の経営環境にどのような影響を与えたのか

を検証することも、本件の公正な判断には不可欠です。

当社の責任と行政処分の影響は、二者択一ではありません。

双方を客観的に検証すべき問題です。

第 22 第三者、報道、SNS 等についての当社の立場

当社及び当社グループは、令和 6 年行政処分の前後を通じ、インターネット、SNS、動画、出版物、新聞・テレビその他の報道、政治家による発言等によって、当社事業について様々な情報が社会に流布されてきたと認識しています。

当社として、それらの中には事実と異なる情報、誤解を招く情報又は著しく一面的な情報が存在したと認識しています。

また、これらの情報拡散と行政対応との時間的關係についても重大な問題意識を有しています。

しかし、本陳述書において、

特定の第三者が大阪府又は国の行政機関を使囀したこと、
行政庁と特定の報道機関等が連携していたこと、
行政庁が当社を破綻させる目的を有していたこと

等を、証拠なく確定的事実として主張するものではありません。

これらについては、行政文書、訴訟資料その他の客観的証拠に基づいて検証すべき事項と考えます。

当社が本聴聞で求めているのは、推測による行政批判ではありません。

行政庁自身の文書及び客観的な時系列に基づいて、何が起きたのかを検証することです。

第 23 大阪府に検討を求める具体的事項

当社は、本聴聞において、少なくとも次の事項について大阪府に具体的な検討を求めます。

1

既に 1 年以上にわたり新規募集・新規契約を自主的に停止している当社について、今、許可を取り消すことによって、新たにどのような事業参加者保護上の効果が生じるのか。

2

許可取消し及びその公表によって、資産売却及び資金調達にさらに困難となる危険をどのように評価しているのか。

3

その結果、既存事業参加者への償還可能性が低下する危険をどのように評価しているのか。

4

大阪府が自ら指示しようとしている、事業参加者への説明、苦情対応、運用財産管理、既存業務の終了等を、取消し後も長期間維持するための人的・財務的基盤をどのように確保することを想定しているのか。

5

許可取消しと、新規営業停止を維持したまま大阪府の厳格な監督下で既存事業参加者への償還業務を継続させる方法とを比較した場合、なぜ前者の方が事業参加者保護に資すると判断できるのか。

6

令和 6 年処分前に当社が大阪府へ警告した信用不安、資金調達等への悪影響について、その後実際にどのような事象が生じたのかを検証したのか。

7

令和 6 年行政処分及びその公表と、現在大阪府が取消理由として挙げている資金調達難、償還遅延及び財務悪化等との関係について、どのような検討を行ったのか。

第 24 「会社を救済してほしい」という主張ではない

当社が許可取消しを行わないよう求める理由について、改めて明確にします。

当社は、

会社を救済してほしい

と申し上げているものではありません。

また、

過去の問題を不問にしてほしい

と求めているのでもありません。

当社が求めているのは、

現在存在する事業参加者の財産を最大限保護するため、最も合理的な方法を選択していただきたい

ということです。

当社の事業基盤を維持する意味があるのは、

対象不動産を保全し、
資産価値を維持・向上し、
資産を売却し、
資金を調達し、
事業参加者への対応を継続し、
最終的な償還原資を確保する

ためです。

事業継続は自己目的ではありません。

事業参加者保護を実現するための手段です。

第 25 結論

以上のとおり、当社は現在の財務状況及び償還遅延等を重大に受け止めています。

しかし、本件については、

現在の状態が形成された原因、
令和 6 年行政処分及びその公表後の経営環境の変化、

令和 6 年処分前に当社が大阪府へ行った警告、
令和 7 年 7 月 9 日以降の自主的営業停止、
現在の再発可能性、
対象不動産その他の資産の実態、
事業再建及び償還に向けた取組、
許可取消しによって既存事業参加者に生じる不利益、
取消し以外の監督方法の可能性

を総合的に検討する必要があります。

特に、既に新規営業を停止している当社について許可を取り消し、その事実を公表することで信用をさらに毀損させ、資産売却、資金調達及び事業参加者対応能力を低下させることが、

本当に事業参加者保護につながるのか

について、慎重かつ実質的な判断を求めます。

第 26 求める処分

当社は、大阪府に対し、

不動産特定共同事業法第 36 条第 2 号及び第 5 号に基づき予定されている許可取消処分を行わないこと

を求めます。

その上で、当社は、

新規募集及び新規契約を行わない状態を維持し、既存事業参加者への償還、対象不動産の保全、資産売却、資金調達、情報提供及び苦情対応等に集中し、大阪府の必要な監督及び報告要求に誠実に対応する

ことを提案します。

仮に大阪府において、法第 36 条第 2 号との関係その他から直ちに上記結論を採ることが法的に困難であるとの判断がある場合であっても、

約3万6千人の事業参加者の財産保護を最優先とし、処分によってその回収可能性及び対応能力を不可逆的に毀損しないために採り得る法的・行政的措置について、処分決定前に当社との実質的な協議の機会を設けること

を強く求めます。

第27 最後に

本件で問われているのは、当社だけの将来ではありません。

約3万6千人の事業参加者の財産の将来です。

大阪府は今回の通知において、償還遅延及び将来の償還について多数の事業参加者と巨額の金額を挙げています。

その数字が大きいからこそ処分を重くする、という考え方だけではなく、

その多数の事業参加者を、処分後にどう守るのか

という視点を同時に持っていただきたいと考えます。

令和6年の行政処分以前、当社は、重い処分によって信用不安が生じ、資金調達及び事業参加者への償還に重大な影響が生じる危険について、大阪府に対して具体的に説明していました。

その後、行政処分及びその公表が行われました。

当社の認識では、その後の報道、インターネット・SNS上の情報拡散、法的紛争、集団訴訟等とも相まって、当社及び当社グループの信用環境は大きく悪化し、資産売却、資金調達、取引関係及び事業推進等に重大な影響が生じました。

そして現在、それらの経過の中で生じたと当社が認識している資金繰り悪化、償還遅延及び財務状況等が、今度は許可取消しの理由として挙げられています。

当社は、この因果関係について、証拠なく大阪府の責任であると断定するものではありません。

ん。

だからこそ、

令和 6 年処分以前から現在までの事実を、行政庁自身の文書及び客観的証拠に基づいて検証していただきたい

と申し上げています。

そして、その検証を行った上で、

今回さらに許可を取り消すことが、約 3 万 6 千人の事業参加者の財産保護にとって、本当に最善の方法なのか

を判断していただきたいのです。

当社は、現在の問題から逃げる考えはありません。

新規営業を再開することを求めているのでもありません。

当社が求めているのは、

新たな営業を行わない状態のまま、既存の事業参加者に対する責任を最後まで果たす機会です。

対象不動産を守り、資産価値を可能な限り維持し、資産を売却し、資金を調達し、事業参加者への情報提供及び対応を継続し、可能な限り多くの出資金を償還する。

そのための人的・物的・財務的基盤を維持することが必要です。

許可取消しによって、その可能性が高まるのであれば、その具体的根拠を示していただきたいと考えます。

しかし、逆に、許可取消し及びその公表によって信用がさらに毀損し、資産売却、資金調達及び事業参加者対応能力が低下し、結果として償還可能性まで低下する重大な危険がある

のであれば、その処分については再考されるべきです。

行政処分は目的ではありません。

事業参加者保護を実現するための手段であるはずです。

当社は、大阪府と対立すること自体を目的としていません。

令和 6 年処分の適法性について司法手続で争っていることとは別に、今後の事業参加者保護について、大阪府と必要な協議を行う意思があります。

本聴聞を、

「会社を処分するか否か」だけを定める場ではなく、「約 3 万 6 千人の事業参加者の財産を今後どう守るのか」を検討する場

としていただくよう求めます。

当社は、事業参加者への責任を最後まで放棄しません。

大阪府におかれましても、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最優先として、慎重かつ実質的な判断をしていただくよう強く求めます。

以上

第 28 監督指針に基づく処分選択と取消し以外の措置の比較検討

令和 6 年 5 月 2 日付弁明書において、当社は既に「不動産特定共同事業の監督に当たっての留意事項」8-1 を踏まえ、行政庁が不利益処分を選択するに当たっては、違反事実の有無だけでなく、事業者の自主的改善に委ねることが適当か、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等を検討して処分内容を決定すべきである旨を主張していました。

現在は令和 6 年当時と異なり、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及び新規契約を自主的に停止し、今後も新規営業を再開しない方針を明確にしています。他方で、既存事業参加者への償還、財産管理、説明、苦情対応その他の業務

は長期間継続する必要があります。

したがって、本件では、①現在の自主営業停止を継続させる方法、②大阪府による定期的な報告徴収・監督、③必要な改善措置を課しながら既存契約の結了及び償還に専念させる方法等と、許可取消しとを具体的に比較し、どの方法が事業参加者保護に最も資するかを検討する必要があります。当社は、その比較検討が具体的にどのように行われ、なぜ許可取消しでなければ行政目的を達成できないと判断されたのかを明らかにしていただくよう求めます。

第 29 令和 6 年処分による信用毀損が抽象的懸念ではなかったこと

令和 6 年処分前、当社は大阪府に対し、重い行政処分及びその公表によって信用不安、風説・風評の拡大、資産売却・資金調達への悪影響、ひいては事業参加者への償還への悪影響が生じる危険を具体的に警告していました。

その後、同時期に東京都がみんなで大家さん販売株式会社に対して行った業務停止処分について、東京地方裁判所は令和 6 年 6 月 20 日の執行停止決定において、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、一旦低下した信用については後に処分が取り消されても従前と同様の規模で事業を継続することが困難となり得るとして、損害の性質上、原状回復が困難である旨を判断しました。

同決定は、東京都による令和 6 年 6 月 17 日の処分・公表後、翌 18 日までの約 24 時間に成田商品の事業参加者 400 名余りから解約申入れがあり、その出資金総額が 28 億円以上に及んだ事実も認定しています。この司法判断は大阪府処分の適法性を判断したものではありませんが、行政処分・公表による信用毀損が抽象的懸念ではなく現実化したことを示す重要な客観資料です。

現在の財務・償還状況が令和 6 年当時より厳しいことを当社は否定しません。だからこそ、今回さらに許可取消しを公表した場合に、資産売却、資金調達、既存事業参加者の行動及び償還可能性にどのような追加的影響が生じるのかを慎重に検討する必要があります。

第 30 令和 6 年 6 月 25 日大阪地方裁判所執行停止決定の意義

令和 6 年 6 月 25 日、大阪地方裁判所第 7 民事部は、当社を申立人、大阪府を相手方とする令和 6 年（行ク）第 67 号執行停止申立事件において、大阪府知事が同月 17 日付で行った不動産特定共同事業法第 35 条第 1 項に基づく業務停止処分の効力を、本案事件の第一審判決言渡し後 7 日が経過するまで停止する旨の決定をしました。

同決定は、不動産特定共同事業の性質上、事業者の社会的信用が失墜し、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て事業遂行が困難となることを指摘した上で、実際に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時までの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ないし契約解除の申出があり、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。

そして、業務停止処分が継続すれば、当社の社会的信用がさらに失墜し、出資者との信頼関係が失われ、ひいては事業全体の遂行が困難となる事態も生じ得るとし、その損害は性質上原状回復が困難で、事後的な金銭賠償が実効性を有するものとはいえないとして、行政事件訴訟法第25条第2項の「重大な損害を避けるため緊急の必要」があると判断しました。

さらに大阪地裁は、執行停止によって「公共の福祉に重大な影響を及ぼすおそれ」があるとの大阪府側の主張についても、そのような重大な影響が生じるとの疎明はされていないとして退けました。

この決定は、本案における令和6年処分の最終的な適法・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、行政処分及びその公表が、信用低下、事業参加者の大量の解約行動、信頼関係の喪失、事業遂行困難化という重大かつ回復困難な損害を現実生じさせ得ることが、具体的事実に基づき司法判断として認定された点は、本件許可取消しの必要性・相当性を検討する上で極めて重要です。

令和8年現在は令和6年当時より財務・償還状況が厳しいからこそ、許可取消し及びその公表による追加的信用毀損が、資産売却、資金調達、既存事業参加者への対応及び償還可能性をさらに低下させないかについて、令和6年の実際の経験とこの司法判断を踏まえ、より慎重な比較衡量が必要です。

第31 本件で求める判断の枠組み

本件で求めているのは、①現在の違反・財務状態、②その形成過程、③令和6年処分及び公表が現実に与えた影響、④1年以上にわたる自主営業停止、⑤現在の再発可能性、⑥取消し以外の監督手段、⑦取消し後に既存事業参加者が受ける利益と不利益を一体として比較衡量することです。最終的な判断基準は、約3万6千人の既存事業参加者の財産を現実に最大限保護するために、いずれの選択が最も合理的かという点に置かれるべきです。

以上

別紙 1 主要な事実経過

本件処分を判断するに当たり、当社が特に重要と考える事実経過は以下のとおりです。

令和 6 年 1 月 4 日

大阪府は、国土交通省及び金融庁に対し、不動産特定共同事業に係る個別事案の処分内容等について意見照会を行った。

この段階において、大阪府は、成田プロジェクトの事業計画見直しに伴う説明に関する事項について、指示処分が妥当との判断を示していた。

令和 6 年 2 月 9 日

国土交通省及び金融庁は、大阪府に対し、地方自治法第 245 条の 4 第 1 項に基づく技術的助言を発出した。

当該技術的助言では、成田プロジェクトの事業計画見直しに伴う説明に関する事項について、「投資者保護上大きな問題」があること等を理由として、業務停止命令が妥当との判断が示された。

令和 6 年 4 月 18 日

大阪府は当社に対し、30 日間の業務停止命令等を予定する旨の弁明の機会付与通知を行った。

令和 6 年 5 月 2 日

当社は大阪府に弁明書を提出した。

当該弁明書において、重い行政処分によって信用不安、風説・風評の拡大、資金調達、成田プロジェクト及び事業参加者への償還等に重大な悪影響が生じる危険について説明した。

令和 6 年 6 月 17 日

大阪府は当社に対し、30 日間の業務停止命令及び指示処分を行った。

令和 6 年 6 月以降

当社の認識では、行政処分及びその公表、その後の報道、インターネット・SNS 上の情報拡散、法的紛争その他の事情が重なる中で、当社グループを取り巻く信用及び事業環境が大きく変化した。

当社は、その影響が資産売却、資金調達、取引関係及び事業推進等に及んだと認識している。

令和 7 年 7 月 9 日

当社代表取締役は大阪府担当者に電話し、解約・償還対応、資産売却、資金調達及び支払遅延が生じる可能性等について自主的に報告した。

また、風説・風評等によって進行中の取引が破談となる可能性があること、全額償還を目指して経営努力を継続していること等を説明した。

同日以降、当社及び当社グループは新規募集及び新規契約行為を自主的に停止した。

令和 7 年 7 月 11 日

当社代表取締役は再度大阪府担当者へ電話し、令和 7 年 7 月 9 日の段階で営業を停止したことを報告した。

その具体的内容として、募集を停止したこと及び契約行為を停止したことを説明し、同月 9 日以降に到来した契約関係については解約・返金対応を行う旨を説明した。

令和 7 年 7 月 9 日以降現在まで

当社及び当社グループは、新規募集及び新規契約を行わない事実上の営業停止状態を継続している。

令和 8 年 7 月 28 日

当社は法第 33 条に基づく令和 7 年度事業報告書を大阪府へ提出した。

令和 8 年 7 月 31 日

大阪府は当社に対し、法第 36 条第 2 号及び第 5 号に基づく許可取消し等を予定する旨の聴聞通知を行った。

同日、当社は事業参加者に対し「事業参加者保護及び事業継続に関する基本報告書」を送付した。

同報告書において、事業参加者保護を最優先とし、事業継続をそのための手段と位置付け、対象不動産の保全、資産売却、事業再構築、成田プロジェクトその他による償還原資確保の基本方針を示した。

別紙 2 証拠及び立証趣旨

証拠 1 令和 6 年 1 月 4 日付大阪府意見照会文書

立証趣旨

令和 6 年行政処分在先立ち、大阪府自身が成田プロジェクトの事業計画見直しに関する事項について指示処分が妥当との判断を示していたこと。

令和 6 年処分に至る行政意思決定過程を立証する。

証拠 2 令和 6 年 2 月 9 日付国土交通省・金融庁「技術的助言」

立証趣旨

国土交通省及び金融庁が、大阪府の当初判断に対し、当該事項について業務停止命令が妥当との技術的助言を行ったこと。

大阪府の当初判断から最終的な業務停止処分に至る判断過程を立証する。

証拠 3 令和 6 年 4 月 18 日付「弁明の機会の付与通知書」

立証趣旨

令和 6 年処分に先立ち、大阪府が 30 日間の業務停止等を予定していたこと。

証拠 4 令和 6 年 5 月 2 日付当社弁明書

立証趣旨

当社が令和 6 年処分実施前の段階で、重い行政処分によって信用不安、風説・風評の拡大、資金調達、成田プロジェクト及び事業参加者への償還等に重大な悪影響が生じる危険について大阪府へ具体的に説明していたこと。

現在当社が主張する行政処分後の影響が、結果を見て初めて主張されたものではないこと。

証拠 5 令和 6 年 6 月 17 日付業務停止命令・指示処分

立証趣旨

大阪府が実際に 30 日間の業務停止命令等を行ったこと。

令和 6 年行政処分の内容を立証する。

証拠 6 令和 7 年 7 月 9 日大阪府担当者との電話録音及び反訳書

立証趣旨

当社代表取締役が、資金繰り上の問題及び支払遅延が顕在化する段階で大阪府へ自主的に連絡し、解約・償還対応、資産売却、資金調達、事業参加者への説明方針等を報告していたこと。

また、風説・風評等による信用悪化が進行中の取引及び資金調達を破談にする危険について、大阪府へ具体的に説明していたこと。

当社が問題を行政庁に秘匿したまま対応していたものではないこと。

証拠 7 令和 7 年 7 月 11 日大阪府担当者との電話録音及び反訳書

立証趣旨

当社代表取締役が大阪府に対し、令和 7 年 7 月 9 日の段階で自主的に営業を停止したことを報告したこと。

その具体的内容として、新規募集及び契約行為を停止し、同月 9 日以降に到来した契約関係について解約・返金対応を行う方針を説明していたこと。

証拠 8 令和 8 年 7 月 31 日付「事業参加者保護及び事業継続に関する基本報告書」

立証趣旨

当社が現在の財務状況、償還・分配遅延等を事業参加者に開示していること。

当社が事業参加者保護を最優先とし、事業継続を自己目的ではなく事業参加者保護の手段として位置付けていること。

対象不動産の保全、資産売却、既存事業の再構築、成田プロジェクトその他によって償還原資を確保する基本方針を示していること。

証拠 9 令和 8 年 7 月 31 日付建振第 1507 号聴聞通知書

立証趣旨

今回予定されている許可取消し及び指示処分の内容並びにその理由。

大阪府自身が、償還遅延商品について 7,511 名・188 億 200 万円、償還予定商品について 65,269 名・1,724 億 6,939 万円という規模を認定していること。

また、許可取消しと同時に、既存契約業務の適切な結了、事業参加者への対応、運用財産の管理等を当社へ求めていること。

証拠 10 令和 8 年 3 月期決算書及び監査報告書

立証趣旨

現在の財務状況及び減損処理の内容。

減損損失その他の会計処理と現在の純資産額との関係。

証拠 11 令和 6 年 6 月 20 日東京地方裁判所執行停止決定

立証趣旨 行政処分及びその公表による信用低下が重大かつ原状回復困難な損害を生じ得ること、並びに令和 6 年 6 月 17 日の東京都処分・公表直後約 24 時間で 400 名余り・28 億円以上の解約申入れが生じたこと。

証拠 12 令和 6 年 5 月 2 日付当社弁明書中の監督指針・処分選択に関する主張部分

立証趣旨 当社が令和 6 年処分前から、監督指針に基づく処分選択、事業参加者保護及び処分公表による信用毀損の危険を具体的に大阪府へ指摘していたこと。

証拠 13 令和 6 年 6 月 25 日大阪地方裁判所第 7 民事部執行停止決定（令和 6 年（行ク）第 67 号）

立証趣旨

大阪府による令和 6 年 6 月 17 日付業務停止処分について執行停止が認められたこと。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ないし契約解除の申出が生じたこと、業務停止の継続により社会的信用及び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事後的金銭賠償では実効的救済となり難いことを大阪地方裁判所が認定したこと。今回の許可取消し及び公表による追加的損害の予測、比例性、必要性及び事業参加者保護との比較衡量を基礎付ける資料。

証拠 14 既存事業参加者対応に要する費用・組織関係資料

立証趣旨

多数の既存事業参加者への情報提供、問い合わせ・苦情対応等を継続するためには、従業員、顧客管理システム、通信、事務所その他の人的・物的・財務的基盤が必要であること。

許可取消しによる信用・財務基盤の毀損が、大阪府自身が指示する事業参加者対応を困難にする危険があること。

別紙 3 大阪府に対する最終要請事項

当社は、本聴聞において、大阪府に対し、以下を求めます。

第一に、予定されている許可取消処分を行わないこと。

第二に、令和 7 年 7 月 9 日以降の新規営業停止状態を維持した上で、既存事業参加者への償還及び保護業務を継続することを認めること。

第三に、必要な場合には、大阪府の監督下で財務、資産売却、資金調達、償還、財産管理及び事業参加者対応等について定期的な報告を行う枠組みを協議すること。

第四に、許可取消しを決定する前に、取消しによって約 3 万 6 千人の事業参加者の回収可能

性及び事業参加者対応能力にどのような影響が生じるのかについて実質的な検討を行うこと。

第五に、令和 6 年行政処分及びその公表から現在までの経営環境の変化について、現在の財務悪化、償還遅延及び資金調達難等との因果関係を含め、処分決定前に十分な検討を行うこと。

第六に、令和 6 年処分前に当社が大阪府に対して、重い処分及びその公表による信用不安、資金調達、事業推進及び事業参加者への償還等への悪影響を具体的に警告していた事実を考慮すること。

第七に、令和 6 年 1 月 4 日時点における大阪府自身の当初判断と、令和 6 年 2 月 9 日の国土交通省・金融庁による技術的助言、その後の業務停止命令に至る行政意思決定過程について、本件の背景事情として適切に考慮すること。

第八に、法第 36 条第 5 号にいう「情状が特に重い」との判断に当たっては、過去の行為のみならず、その目的・背景、現在の業務実態、令和 7 年 7 月 9 日以降の自主的営業停止、大阪府への自主報告、現在の再発可能性及び取消しによって既存事業参加者に生じる不利益を総合的に考慮すること。

第九に、許可取消し及びその公表によって、当社が大阪府から命じられる事業参加者への説明、苦情対応、財産管理及び業務終了等を履行するための人的・物的・財務的基盤が毀損される危険について検討すること。

第十に、本件を「当社を存続させるべきか」という問題ではなく、「約 3 万 6 千人の事業参加者の財産を現実に最大限保護するために何をすべきか」という問題として判断すること。

別紙 4 本陳述書における留保事項

1 令和 6 年行政処分の適法性について

当社は、令和 6 年 6 月の行政処分について、その適法性を司法手続において争っています。

したがって、本陳述書において令和 6 年処分の適法性に関する当社の主張を放棄するものではなく、また、司法手続における主張を限定するものでもありません。

本陳述書において令和 6 年処分を前提とした記載を行っている部分についても、その処分が適法であったことを認める趣旨ではありません。

2 大阪府通知記載の事実について

本陳述書において大阪府の聴聞通知に記載された事実又は数値を引用している場合であっても、特段明示して認めたものを除き、その全てについて当社が事実又は法的評価を認める趣旨ではありません。

通知書に記載された個々の事実については、証拠資料を確認し、必要に応じて追加の意見、陳述及び証拠を提出します。

3 不利益処分の原因となる事実を証する資料の閲覧について

当社は、行政手続法及び本件聴聞通知に基づき、不利益処分の原因となる事実を証する資料の閲覧を求める権利を有しています。

当該資料の閲覧によって新たな事実又は証拠が判明した場合には、必要に応じて本陳述書を補充し、追加の陳述及び証拠を提出します。

4 追加証拠について

本件は、令和 6 年行政処分以前から現在までの長期間にわたる経緯を含み、関係資料も多数存在します。

そのため、聴聞期日までに全ての資料を提出できない場合があります。

当社は、本陳述書提出後に重要な資料が確認された場合には、聴聞手続上認められる範囲で追加提出することを予定しています。

5 第三者に関する事項について

当社は、報道機関、インターネット上の発信者、政治家その他第三者の言動について重大な問題意識を有しています。

しかし、本陳述書では、客観的証拠によって確認できない事項を確定的事実として主張する

ことを避けています。

今後、行政文書、訴訟資料その他の証拠によって新たな事実が確認された場合には、必要に応じて追加主張を行うことがあります。

別紙 5 聴聞当日の口頭陳述要旨

大阪府におかれましては、本日、当社の話をお聞きいただく機会を設けていただきありがとうございます。

当社が本日最も申し上げたいことは、一点です。

今回の許可取消しが、本当に事業参加者の財産を守ることになるのかを、処分決定前にもう一度検討していただきたい。

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。

償還の遅延があります。

資金繰りも厳しい状況です。

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変なご心配とご迷惑をお掛けしています。

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。

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へ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ました。

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います。

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とおり、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。

むしろそこからの重要です。

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。

顧客管理システムも必要です。

電話、通信、郵送、事務所、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します。

償還状況も報告します。

事業参加者対応についても報告します。

必要な改善措置について大阪府と協議します。

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わけではありません。

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。

なお、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思います。

以上