

陳 述 書

東京都知事 小池 百合子 殿

令和 8 年 8 月 18 日
みんなで大家さん販売株式会社
代表取締役 柳瀬 鳳憲

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「行政手続法に基づく聴聞について」により通知された、不動産特定共同事業法第 36 条第 5 号に基づく許可取消し及び同法第 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、契約成立前交付書面に関して東京都から指摘を受けている問題を軽視するものではありません。

事業参加者に対して正確な情報を提供することは、不動産特定共同事業者及び販売代理人にとって重要な責務であり、本件については事実関係、情報共有体制及び業務管理体制を検証する必要があると認識しています。

その一方で、

過去に業務管理上の問題が存在したこと

と、

現在の時点において許可そのものを取り消さなければ事業参加者を保護できないこと

とは、別の問題です。

当社及び当社グループは、令和 7 年 7 月 9 日以降、新規募集及び新規契約行為を自主的に停止し、現在まで 1 年以上にわたり事実上の営業停止状態を継続しています。

また、現在、新たな事業参加者を募集する営業を再開する予定はありません。

現在の当社にとって最も重要な業務は、新たな商品を販売することではなく、既存の事業参加者に対する情報提供、問い合わせ・苦情対応その他の事業参加者保護業務を継続することです。

したがって、本件で最終的に検討されるべきことは、

許可取消しによって、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。

そして、

その一方で、許可取消し及びその公表によって当社及び当社グループの信用、人的組織及び財務基盤をさらに毀損し、既存約3万6千人の事業参加者への対応及び償還を困難にする危険はないのか。

という問題です。

当社は、予定されている許可取消処分を行わないよう求めます。

第2 東京都の処分理由に対する当社の基本的立場

東京都は、本件について、主として次の事実及び評価を許可取消しの理由としています。

1. 対象不動産の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において賃料支払状況を「該当なし」と記載して交付・説明したこと。
2. 販売代理人として営業者に対し賃料支払状況を調査・確認することが可能であったにもかかわらず、月1回の入金確認作業すら行わなかったこと。
3. 令和6年行政処分後に東京都へ提出した改善報告書等に記載した確認措置を、本件対象商品の販売に際して行わなかったこと。
4. 対象商品について合計199名の事業参加者との間で営業者を代理して契約し、合計4億3,100万円の出資金を支払わせたこと。
5. 令和6年の指示処分後に同種の問題が発生したこと。
6. 内部監督委員会による検証・対応等を行っていないこと等から、「業務運営態勢の改善は期待できない」と評価されること。
7. 以上を総合して「情状が特に重い」と認定し、法第36条第5号に該当すると評価していること。

当社は、通知書に記載された個々の事実について、証拠資料を確認した上で必要な説明を行います。

しかし、

一定の業務上の問題が認定され得ること

と、

法第 36 条第 5 号にいう「情状が特に重い」として許可を取り消す必要があること

とは同一ではありません。

特に後者については、過去の行為のみならず、

行為の背景、

故意性、

目的、

実際の影響、

その後の対応、

現在の業務実態、

現在の再発可能性、

許可取消しによって既存事業参加者に生じる影響

を総合的に検討する必要があると考えます。

第 3 契約成立前交付書面に関する問題について

1 正確な情報提供の重要性について争うものではない

法第 24 条第 1 項に基づく契約成立前交付書面が、事業参加者の投資判断にとって重要な書面であることについて、当社に異論はありません。

対象不動産に係る賃料支払状況についても、法令上記載が要求される事項であり、正確な情報提供が必要であることを認識しています。

したがって、本件について当社は、

「問題は全く存在しなかった」

と主張するものではありません。

2 営業者と販売代理会社との情報共有の実態を正確に検証する必要がある

一方、東京都は、販売代理人である当社が、営業者である都市綜研インベストファンド株式会社に対して賃料支払状況を確認することができたにもかかわらず、確認を行わなかったことを重視しています。

この点については、

営業者側で誰が賃料遅延を認識していたのか、
販売会社側の誰に情報が共有されていたのか、
当時どのような報告・確認ルートが存在していたのか、
対象書面がどのような手続で作成・使用されたのか

を具体的に検証する必要があります。

営業者と販売代理会社は別法人です。

グループ会社であることのみをもって、一方の法人の特定役職員が認識していた情報が、当然に他方の法人の全担当者へ共有されていたと評価することはできません。

本件については、法人間及び担当者間の実際の情報伝達経路を踏まえて判断されるべきです。

第4 東京都が指摘する「積極的調査義務」について

東京都は、販売代理人である当社について、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り、少なくとも営業者に対する月1回程度の入金確認を行うべきであったとの趣旨の認定をしています。

当社は、販売代理人として必要な確認体制を構築すべきであったという問題意識自体を軽視しません。

一方で、本件において重要なのは、

当時の確認体制に問題があったこと

と、

現在及び将来において同様の問題が再発する現実的危険が存在すること

を区別することです。

当社は現在、新規商品の募集・販売を行っていません。

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、新たな契約成立前交付書面を用いて新規事業参加者に販売を行うという場面そのものが、現在の事業運営上存在しません。

この現在の事業実態は、許可取消しの必要性及び「情状が特に重い」との評価において十分考慮されるべきです。

第5 令和6年の改善報告書等との関係について

1 東京都の認定

東京都は、令和6年6月17日の指示処分後、当社が同年7月12日付「指示事項に対する報告書」、同年8月2日付「指示事項に対する追加報告書」等を提出し、契約成立前交付書面を含む書面についてAIツール及び外部弁護士によるチェック等を行うことを改善措置として示したにもかかわらず、本件対象商品の販売について当該確認を行わなかったと指摘しています。

また、当社が、対象商品の販売は新規募集商品ではなく既存商品の再販であったため当該確認の対象ではないと認識していたことについて、改善報告書等にはそのような限定は記載されていないと評価しています。

2 改善措置の適用範囲について認識の相違が存在していた

この点については、当社側において、改善措置が新たに作成する募集書面等を中心として適用されとの認識が存在していた一方、東京都は既存商品の再販を含め全てに適用されるものと解釈しているという認識の相違があったものと考えています。

この認識が適切であったかについては検証が必要です。

しかし、

改善報告書の適用範囲について当社側の理解に問題があったこと

と、

改善措置を意図的に無視し、同種違反を繰り返そうとしたこと

とは区別されるべきです。

「情状が特に重い」か否かを判断するに当たっては、この点についても具体的な事実関係及び当時の認識を確認していただきたいと考えます。

第6 199名・4億3,100万円という対象規模について

東京都は、本件対象商品の販売について、合計199名の事業参加者との間で営業者を代理して契約し、合計4億3,100万円の出資金を支払わせたことを、「情状が特に重い」とする事情の一つとして挙げています。

当社は、199名という人数及び4億3,100万円という金額を軽視するものではありません。

一方で、本件処分の相当性を判断する際には、

当該対象者に実際にどのような損害が発生したのか、
当該記載と損害との具体的な因果関係、
行為の目的及び背景、
現在の再発可能性、
当社が現在新規販売を停止している事実、
許可取消しによって既存の事業参加者全体に生じる影響

を総合的に評価する必要があります。

対象人数及び出資金額の大きさのみをもって、直ちに許可取消しが必要であるとの結論にはならないと考えます。

第7 「業務運営態勢の改善は期待できない」との評価について

東京都は、本件通知において、

令和6年の指示処分後に同種の問題が発生したこと、
改善報告書等に基づく確認を行わなかったこと、
内部監督委員会による検証・対応策を講じていないこと、
本件が法令違反に当たることを当社が認めていないこと等

を理由として、

「貴社の業務運営態勢の改善は期待できない」

と評価しています。

当社は、この評価については強く再検討を求めます。

なぜなら、この評価は、現在の当社の事業実態を十分に反映していないからです。

当社及び当社グループは、令和7年7月9日以降、新規募集及び新規契約行為を停止しています。

現在まで1年以上にわたり、事実上の営業停止状態にあります。

そして現在、新たな事業参加者を募集する営業を再開する予定はありません。

つまり、

問題となった販売行為そのものを現在行っていない

のです。

改善可能性を評価するのであれば、過去の販売管理体制だけではなく、現在の業務内容及び将来の事業方針を踏まえる必要があります。

現在の当社の主要な役割は、新規販売ではなく、既存事業参加者への情報提供及び問い合わせ・苦情対応等です。

したがって、

「新規販売業務に関する改善が期待できないから許可を取り消す」

という評価については、

そもそも新規販売を行わない現在の状態において、その処分が何を防止するために必要なのか

という観点から再検討される必要があります。

第8 令和7年7月9日以降の自主的営業停止について

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。

同年7月11日には、グループ代表者から大阪府担当者に対し、

「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停止及び契約行為の停止を説明しています。

さらに、9日以降に到来した契約関係については、解約・返金対応を行う旨も説明しました。

その後現在まで、新規営業を事実上停止した状態を継続しています。

この事実は、東京都による今回の許可取消しの必要性を判断する上でも極めて重要です。

行政処分の目的が、新たな事業参加者に対する同種問題の発生を防止することにあるのであれば、

その目的は現在、既に自主的営業停止によって実質的に達成されています。

第9 「情状が特に重い」との評価について

法第36条第5号に基づく許可取消しは、本件における最も重大な処分です。

東京都は、本件について「情状が特に重い」と評価しています。

しかし、その評価に当たっては、過去の行為だけではなく、

行為の目的、
故意性、
情報共有の実態、
改善措置の適用範囲についての認識、
実際に生じた結果、
その後の対応、
現在の業務実態、
現在の再発可能性、
許可取消しによって既存事業参加者に生じる影響

まで総合的に検討する必要があります。

特に現在は、新規募集及び新規契約を行っていません。

新たな事業参加者に対して同様の契約成立前交付書面を用いて販売するという行為が、現在の事業運営上予定されていません。

したがって、過去の問題のみをもって、現在においても「情状が特に重い」ため許可を取り消す必要があると評価することについては、慎重な判断を求めます。

第10 令和6年行政処分と現在の状況について

当社及び当社グループは、令和6年6月の行政処分以降、信用及びレピュテーションの面で極めて厳しい事業環境に置かれてきました。

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、

行政処分、
その後の各種報道、
法的紛争、
分配・償還遅延、
集団訴訟等

が重なる中で、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生じ、資金調達、資産売却、契約交渉、事業提携その他の事業活動全般に影響が及んでいるとの認識を示しています。

当社は、これら全ての原因が行政処分だけにあると単純に主張するものではありません。

また、令和 6 年処分の適法性については、現在、司法手続において争われています。

しかし、

令和 6 年行政処分及びその公表が、その後の信用環境にどのような影響を与えたのか

という事実上の問題は、今回の許可取消しの必要性及び相当性を判断する上で検討されるべきです。

特に、許可取消しというさらに重大な処分が公表された場合、既に厳しい状況にある当社及び当社グループの信用環境が一層悪化する可能性があります。

その影響は販売会社だけにとどまりません。

営業者による資産売却、資金調達、事業再建及び事業参加者への償還にも波及する可能性があります。

したがって東京都におかれても、販売会社に対する処分であるという形式面だけではなく、グループ全体を通じて既存事業参加者に生じる実質的影響について検討していただきたいと考えます。

第 11 令和 6 年処分前に東京都へ重大な影響を警告していたこと

東京都は令和 6 年 4 月 17 日、当社に対して 30 日間の業務停止命令等を予定する旨の弁明

の機会を付与しました。

これに対し、当社は同月 25 日、東京都に弁明書を提出しました。

その弁明書において当社は、重い行政処分によって当社及び当社グループの信用が毀損され、風説・風評が拡大し、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影響が生じる危険について説明しました。

したがって、

行政処分及びその公表が事業参加者保護に逆行する結果を生じ得る

という問題は、現在の結果を見て初めて当社が主張し始めたものではありません。

令和 6 年処分が実施される前から、東京都に対して具体的に問題提起していた事項です。

その後、令和 6 年 6 月 17 日に東京都による処分が行われました。

現在、当社グループを取り巻く信用及び資金調達環境が極めて厳しい状態にある以上、

処分前に何が予見されていたのか、
東京都がそれをどのように評価したのか、
処分後に実際に何が発生したのか

について、本件処分を決定する前に検証していただきたいと考えます。

第 12 販売会社に対する許可取消しがグループ全体へ与える影響

当社は販売代理会社です。

そのため、東京都による本件処分を、

「販売会社一社の許可を取り消すだけの問題」

として評価することは、実態に即していないと考えます。

当社は、「みんなで大家さん」の事業参加者との重要な接点を担ってきました。

現在、新規販売を停止した後も、

事業参加者への情報提供、
問い合わせへの対応、
苦情対応、
営業者との連絡・調整、
各種通知その他

既存事業参加者への対応において重要な役割を担っています。

許可取消し及びその公表によって当社の信用、人的組織及び財務基盤がさらに毀損されれば、これらの既存事業参加者対応能力にも影響が生じる可能性があります。

また、「みんなで大家さん販売株式会社」に対する許可取消しという情報が社会に公表された場合、その影響が販売会社だけに限定されず、営業者及び共生バンクグループ全体に対する信用評価へ波及する可能性も十分考えられます。

その結果として、営業者が進める資産売却及びグループによる資金調達等がさらに困難になれば、最終的な不利益は事業参加者へ及びます。

したがって、東京都におかれては、処分対象法人だけではなく、既存事業参加者への波及的影響まで含めて判断していただくよう求めます。

第 13 東京都自身が予定している指示事項との関係

東京都は、許可取消しと同時に、当社に対して、

当社が販売代理人となって販売した商品の事業参加者に処分理由及び処分内容等を速やかに説明すること

及び、

営業者の業務が終了するまで、事業参加者からの苦情等に誠実かつ適切に対応すること

等を求めています。

当社は、この指示の目的に異論はありません。

既存事業参加者への説明及び対応は、現在の当社にとって極めて重要な責務です。

しかし、ここには実務上検討すべき問題があります。

多数の事業参加者への対応を継続するためには、

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・法務その他の一般管理費

を継続的に確保しなければなりません。

許可取消し及びその公表によって当社及びグループの信用がさらに低下し、資金繰り及び組織維持が一層困難となれば、

東京都自身が命じる事業参加者保護業務を履行するための基盤まで毀損される危険があります。

したがって、

許可を取り消すこと

と、

取消し後も既存事業参加者への対応を継続させること

が現実に両立可能なのかについて、処分前に十分検討していただきたいと思います。

第 14 約 3 万 6 千人の既存事業参加者という問題

本件を判断する上で最も重視していただきたいのは、現在存在する事業参加者です。

当社グループの事業参加者は約 3 万 6 千人に上り、出資総額は約 2,000 億円規模です。

今回東京都が直接問題としている契約成立前交付書面の対象は 199 名、4 億 3,100 万円です。

当社はこの 199 名を軽視するものではありません。

しかし、処分の選択に際しては、

当該 199 名を含む既存の事業参加者全体を今後どのように保護するのか

という観点も不可欠です。

許可取消しによって新たな販売行為を防止するという目的については、既に新規営業を停止しているため、現在の状態でも実現されています。

一方で、取消し及びその公表によってグループ全体の信用及び資金創出能力がさらに低下すれば、既存約 3 万 6 千人の事業参加者への償還及び対応に悪影響が及ぶ可能性があります。

したがって、

過去の 199 名に関する問題への行政対応と、現在存在する約 3 万 6 千人の財産保護との双方を比較衡量する必要があります。

第 15 令和 8 年 7 月 31 日付基本報告書について

当社グループは、令和 8 年 7 月 31 日、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」を送付しました。

同報告書では、

第一原則として「事業参加者保護を最優先とすること」

第二原則として「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。

また、

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、

保有資産の売却、
既存事業の再構築、
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、
対象不動産の売却による償還

等を進める方針を示しています。

当社が許可取消しを行わないよう求める理由は、販売活動を再開したいからではありません。

この再建及び事業参加者保護の取組を支える組織として、既存事業参加者への対応を最後まで継続する必要があるからです。

第16 「違反を認めていないこと」を改善不能の根拠とすることについて

東京都は、「当社が本件事実が法に反することを認めていない」こと等を、業務運営態勢の改善が期待できないとの評価の一事情として挙げています。

しかし、行政手続において処分対象者が行政庁の法的評価について意見を述べ、争うことは、聴聞制度そのものが予定している権利です。

当社が行政庁の法的評価について異なる見解を述べることと、

法令遵守の意思がないこと

又は、

改善の意思がないこと

とは同一ではありません。

当社は、東京都の指摘を無視するものではありません。

事実関係及び業務管理体制を検証し、必要な改善を行う意思があります。

一方で、法的評価について合理的な疑義がある事項について意見を述べることで、改善不能を基礎付ける事情として重く評価することについては、慎重であるべきと考えます。

第 17 許可取消し以外の監督方法

当社は、東京都による監督を拒否するものではありません。

むしろ、既存事業参加者保護のため、必要な監督及び報告の下で業務を継続することを提案します。

具体的には、東京都との協議の上、例えば次の措置を講じることが考えられます。

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. 新規販売を再開しないことを明確にすること。
3. 既存事業参加者への情報提供及び問い合わせ・苦情対応に業務を集中すること。
4. 既存事業参加者への対応状況について東京都へ必要な報告を行うこと。
5. 営業者との情報共有体制を明確化すること。
6. 重要事項について営業者から販売会社への報告・確認手続を文書化すること。
7. 必要に応じて内部監督体制及び外部専門家による確認体制を整備すること。
8. その他、東京都が事業参加者保護のため合理的に必要と判断する改善措置について協議すること。

このような措置によって、

新たな事業参加者へのリスクを防止すること

と、

既存事業参加者への対応能力を維持すること

を両立できると考えます。

第 18 許可取消し前に検討を求める事項

東京都におかれては、許可取消しを決定する前に、少なくとも次の事項について具体的に検討していただくよう求めます。

1

既に 1 年以上にわたり新規募集・新規契約を停止している販売会社について、許可を取り消すことによって、どのような新たな事業参加者保護上の効果が生じるのか。

2

新規販売を再開しないことを前提として、許可取消し以外の監督・改善方法によって行政目的を達成できないのか。

3

許可取消し及びその公表によって、当社だけではなく営業者及びグループ全体の信用にどのような影響が生じるのか。

4

その信用悪化が、営業者による資産売却、資金調達及び事業参加者への償還にどのような影響を及ぼす可能性があるのか。

5

東京都が指示する既存事業参加者への説明及び苦情対応を長期間維持するための人的・財務的基盤が、許可取消し後も確保できるのか。

6

過去の業務管理上の問題を是正することと、現在の約3万6千人の既存事業参加者の財産を保護することの双方を実現する方法はないのか。

第19 当社は「会社を救済してほしい」と求めているのではない

当社が許可取消しを行わないよう求める理由について、明確に申し上げます。

当社は、

販売事業を再開させてほしい

と求めているではありません。

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、

既存の事業参加者に対する責任を最後まで果たすための組織及び対応基盤を維持すること
です。

現在の当社の役割は、新たな出資を募ることではありません。

既存事業参加者への説明、問い合わせ、苦情対応その他の事業参加者保護業務を継続することです。

その業務を維持することが、営業者による償還及び事業再建を側面から支えることにもなります。

第20 結論

本件について当社は、契約成立前交付書面及び業務管理体制に関して東京都から指摘されている問題を軽視していません。

必要な事実確認及び改善を行う意思があります。

しかし、

過去の行為、
当時の情報共有体制、
改善報告書等の適用範囲についての認識、
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、
現在の再発可能性、
既存事業参加者への対応の必要性、
許可取消しによるグループ全体への信用上の影響、
最終的な事業参加者への償還への影響、
取消し以外の監督方法の存在

を総合的に考慮する必要があります。

特に、

既に新規販売を行っておらず、今後も再開する予定のない販売会社について、許可を取り消すことによって新たに何を防止するのか

という点について、実質的な検討を求めます。

その一方で、許可取消し及びその公表によって当社及びグループ全体の信用がさらに毀損し、既存事業参加者への対応及び償還可能性を低下させる重大な危険があるのであれば、その影響を無視することはできません。

第21 求める処分

以上から、当社は東京都に対し、
不動産特定共同事業法第36条第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現在の状態を維持し、既存事業参加者への情報提供、問い合わせ・苦情対応その他の事業参加者保護業務に集中するとともに、東京都が合理的に必要なとする監督・報告・改善措置に誠実に対応すること

を提案します。

本件で必要なのは、新たな販売活動を可能にすることではありません。

新規販売による新たなリスクを発生させることなく、既存事業参加者への責任を最後まで履行できる体制を維持することです。

東京都におかれては、許可取消しという最も重大な処分を選択する前に、この方法によって事業参加者保護という行政目的を達成できないか、改めて検討していただくよう求めます。

第 22 最後に

今回の問題について、当社は東京都と争うこと自体を目的としていません。

当社は、現在の問題から逃げることも考えていません。

東京都から指摘されている契約成立前交付書面及び業務管理体制の問題については、必要な検証を行います。

しかし同時に、東京都に考えていただきたいことがあります。

今回の許可取消しは、誰を守るために行われるのでしょうか。

本件で最も重要なのは、会社を処罰することそのものではなく、事業参加者を保護することであると考えます。

当社は既に新規販売を停止しています。

現在、新たな事業参加者を募集していません。

今後も新規販売を再開する予定はありません。

そうであるならば、許可を取り消すことによって、新たにどのような危険を防止できるのかを明確にする必要があります。

その一方で、現在存在する約3万6千人の事業参加者への対応は続きます。

当社には、その方々への説明、問い合わせ、苦情対応その他の責任があります。

営業者には、対象不動産を保全し、資産を売却し、資金を調達し、可能な限り出資金を償還する責任があります。

許可取消し及びその公表によって、販売会社だけでなく営業者及びグループ全体の信用がさらに毀損されれば、その責任を履行する能力まで低下する可能性があります。

令和6年の行政処分以前にも、当社は東京都に対し、重い処分による信用不安等が事業参加者保護に悪影響を与える危険について説明しました。

当社の認識では、その後、信用環境及び事業環境は大きく悪化しました。

そのような状況で、さらに重大な許可取消しを公表することによって、

事業参加者の利益が本当に増えるのか、それともさらに損なわれる危険があるのか。

ここを検討していただきたいのです。

当社は、新規営業の再開を求めています。

必要な監督を受ける意思があります。

必要な改善を行う意思があります。

既存事業参加者への対応状況を報告する意思があります。

その上で、

既存事業参加者への責任を最後まで果たす機会を与えていただきたい。

これが当社の求めるところです。

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、本件につい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。

第 23 令和 6 年 7 月 12 日付報告書及び 8 月 2 日付追加報告書からみた改善体制と適用範囲

東京都は、令和 6 年 7 月 12 日付「指示事項に対する報告書」及び同年 8 月 2 日付「指示事項に対する追加報告書」等を踏まえ、既存商品の再販時にも AI ツール、外部弁護士等による確認を行うべきであったのに、これを行わなかったとして、当社の業務運営態勢の改善が期待できない旨を評価しています。

当社は、今回確認した両報告書の原文を踏まえ、この点について事実を隠すことなく整理します。令和 6 年 7 月 12 日付報告書には、チェックリストによる検証体制について「次新規商品販売開始前までに整えます」との記載があり、業務フローについても「販売再開前までに整えます」と記載されています。したがって、当社が改善措置を新規商品の販売又は販売再開を念頭に置いた体制整備として理解したことには、少なくとも同報告書の文言上、客観的な根拠が存在します。

他方、令和 6 年 8 月 2 日付追加報告書では、東京都から改善内容の具体化を求められたことを受け、チェックリストの拡充、複数担当者による独立したレビュー、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、過去のミスの分析、内部監督、業務フローの見直し等について具体的に追加報告しています。特に、7 月 12 日付報告で「次回新規商品の販売までに整える」旨を報告していた検証体制について、8 月 2 日時点で「既に体制は確立済みです」と明記しています。

また、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及び専門家が確認・判断する仕組み等も具体的に報告しています。したがって、「改善体制そのものが存在しなかった」「改善する意思がなかった」との評価は事実には即さないと考えます。

もっとも、体制が確立していた以上、既に募集済みの既存商品の再販においてなぜその体制を適用しなかったのかという点は、当社として重く受け止めます。当社は、既募集済み商品の再販にまで各改善措置を当然に適用すべきであるとの認識が社内で十分に徹底されていなかったという、適用範囲及び業務運用上の問題として検証・是正すべきであると認識しています。

これは、改善措置を意図的に無視したことや、改善意思そのものが存在しなかったこととは区別して評価されるべきです。この適用範囲・運用上の問題を直ちに「業務運営態勢の改善は期待できない」「情状が特に重い」と結び付けることについては、現在の営業停止状態及び再発可能性も含めて慎重な検討を求めます。

第24 令和6年8月2日付追加報告書が示す処分後の譲渡申出増加と事業参加者保護上の対応

令和6年8月2日付追加報告書は、令和6年6月17日の行政処分後に生じた事業参加者の行動と、それに対する当社及び営業者の対応についても具体的に東京都へ報告しています。

同報告書では、令和6年6月17日に発令された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、営業者が譲渡契約の締結を一時停止したことを説明しています。その理由として、全ての譲渡希望に応じるために必要な資金を把握・調達できるかを検討し、匿名組合事業を継続するか、対象不動産を売却して事業を終了するかを慎重に判断する必要があることを報告しています。

さらに、十分な検討を行わないまま全ての譲渡希望に応じ続け、その後の資金調達状況によって譲渡代金の支払が遅延すれば、事業参加者が営業者に対する債権を有し、対象不動産への差押え等に至る可能性があり、それが資金調達や売却活動を妨げ、譲渡を希望しなかった事業参加者にも不利益となり得るため、公平性と投資家保護の観点から譲渡契約を一時停止した旨を東京都へ正式に説明しています。

これは、令和 6 年処分後の大量の解約・譲渡申出が単なる顧客対応上の問題ではなく、資金需要の急増、対象不動産の保全、資産売却及び残存する事業参加者の利益にまで波及し得ることを、当時から東京都へ具体的に報告していたことを示します。

したがって今回の許可取消しについても、公表によって同様又はそれ以上の信用不安・解約等が惹起された場合に、営業者の資金繰り、資産保全、売却交渉及び既存事業参加者への償還にどのような追加的影響が生じるかを具体的に検討する必要があります。

第 25 東京都自身が令和 5 年 12 月 6 日に表明していた処分量定の困難性

東京都は、令和 5 年 12 月 6 日付 5 住民不第 1315 号「不動産特定共同事業法の適正な運用の確保に関する要望」において、同法には違反行為に対する指導監督・行政処分に関する具体的な基準が定められておらず、処分事例も全国的に極めて少ないため、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ています。

同文書において東京都は、国に対し、具体的な量定や標準の業務停止期間等を明記した監督処分基準を定めること、それまでの間は個別事案について技術的助言を迅速に示すこと、さらにファンド商品の適正性について国において適切に判断し必要な対応を行うことを要望しています。

その東京都が今回、法第 36 条第 5 号の「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するのであれば、いかなる処分基準、量定基準及び比較衡量に基づき、指示その他の改善・監督措置ではなく許可取消しでなければならないと判断したのかを具体的に明らかにする必要があります。

第 26 令和 6 年 6 月 20 日東京地方裁判所決定が認定した行政処分による信用毀損

令和 6 年 6 月 20 日、東京地方裁判所は、東京都による同月 17 日付業務停止処分について執行停止決定をしました。同決定は、業務停止による経済的損失が軽微とはいえないことに加え、業務停止処分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、一度低下し

た信用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、その損害は原状回復が困難である旨を判断しました。

さらに同決定は、令和 6 年 6 月 17 日午後 5 時から翌 18 日午後 5 時までの約 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を認定しています。行政処分及び公表による信用毀損は、現在になって初めて主張する抽象的懸念ではなく、令和 6 年処分直後に現実化し司法判断によって認定された事実です。

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、既存事業参加者の行動、グループの信用、資産売却、資金調達及び償還能力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 27 大阪地方裁判所執行停止決定による補強

令和 6 年 6 月 25 日、大阪地方裁判所第 7 民事部も、営業者である都市綜研インベストファンド株式会社に対する大阪府の同月 17 日付業務停止処分について、その効力を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、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 億円に上ったことを認定し、処分の継続による社会的信用の失墜、事業参加者との信頼関係の喪失、事業全体の遂行困難化は、原状回復が困難で事後的金銭賠償では実効的救済となり難い重大な損害である旨を判断しました。

東京地方裁判所の令和 6 年 6 月 20 日決定に加え、大阪地方裁判所も同一グループに対する同時期の行政処分について、行政処分による信用毀損及び事業参加者の行動への重大な影響を具体的に認定したことになります。

したがって、今回の東京都による販売会社の許可取消しについても、その影響が販売会社だけに限定されるとみることはできません。営業者及びグループ全体の信用、資産売却、資金調達、既存事業参加者への償還・対応に及ぼす波及的影響を、二つの司法判断及び令和 6 年に実際に生じた事実を踏まえて慎重に検討する必要があります。

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 4 月 25 日付弁明書において、当社は既に監督指針 8-1 等を踏まえ、行政庁が不利益処分を選択するに当たっては、自主的改善、業務改善への専念、業務継続の適否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 1 年以上にわたり新規募集・新規契約を停止し、今後も新規販売を再開しない方針です。東京都の監督下で既存事業参加者対応に専念させる方法と、許可取消し及びその公表を行う方法のどちらが事業参加者保護に資するのかを具体的に比較する必要があります。

以上

別紙 1 主要な事実経過

令和 6 年 4 月 17 日

東京都は、みんなで大家さん販売株式会社に対し、30 日間の業務停止命令及び指示処分等を予定する旨の弁明の機会を付与した。

令和 6 年 4 月 25 日

当社は東京都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及び風説・風評が拡大し、当社グループの資金調達、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

東京都は、当社に対して業務停止命令及び指示処分を行った。

令和 6 年 7 月 12 日

当社は、東京都に「指示事項に対する報告書」を提出した。

令和 6 年 8 月 2 日

当社は、東京都に「指示事項に対する追加報告書」を提出した。

令和 6 年 6 月以降

当社及び当社グループの認識では、行政処分及びその公表、その後の各種報道、法的紛争、インターネット・SNS 上の情報拡散等が重なる中で、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。

令和 7 年 7 月 9 日

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

グループ代表者は大阪府担当者に対し、同月 9 日の段階で営業を停止した旨を報告し、募集及び契約行為を停止していること並びに 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 31 日

東京都は、当社に対し、法第 36 条第 5 号に基づく許可取消し及び法第 34 条第 1 項に基づく指示を予定する旨の聴聞通知を行った。

同日、当社グループ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して位置付ける基本方針を示した。

別紙 2 証拠及び立証趣旨

証拠 1 令和 6 年 4 月 17 日付「弁明の機会の付与について」

立証趣旨

東京都が令和 6 年行政処分に先立ち、当社に対する業務停止命令等を予定していたこと。

証拠 2 令和 6 年 4 月 25 日付当社弁明書

立証趣旨

当社が令和 6 年処分実施前から、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東京都へ説明していたこと。

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

証拠 3 令和 6 年 6 月 17 日付東京都業務停止命令・指示処分

立証趣旨

東京都が実際に当社に対して業務停止命令及び指示処分を行ったこと。

令和 6 年行政処分の具体的内容。

証拠 4 令和 6 年 7 月 12 日付「指示事項に対する報告書」

立証趣旨

令和 6 年処分後、当社が東京都に対して改善措置等を報告したこと。

また、今回東京都が改善報告書等に基づく確認を行わなかったと認定していることとの関係で、当時当社が具体的にどのような改善内容を報告していたのかを明らかにすること。

証拠 5 令和 6 年 8 月 2 日付「指示事項に対する追加報告書」

立証趣旨

当社が東京都に対して追加の改善内容等を報告したこと。

今回東京都が指摘する改善措置の適用範囲について、当時の報告内容を正確に確認すること。

令和6年処分後、当社がチェックリストの拡充、複数担当者レビュー、外部弁護士によるチェック、研修、AIを活用した適合性評価、内部監督、業務フロー改善等の具体的な再発防止体制を構築し、東京都に追加報告していたこと。7月12日付報告で次回新規商品販売までに整えるとしていた体制について、8月2日時点で「既に体制は確立済み」と報告していたこと。改善意思・改善体制そのものが存在しなかったとの評価が相当でないこと。

併せて、令和6年6月17日の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、売却活動及び譲渡を希望しない事業参加者への影響を考慮して譲渡契約を一時停止した経緯を東京都へ正式に報告していたこと。行政処分・公表と事業参加者行動及び資金需要との関係を示す資料。

証拠6 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

グループ代表者が、令和7年7月9日の段階で営業を自主的に停止したことを監督行政庁である大阪府へ報告していたこと。

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・返金対応を行う旨を説明していたこと。

当社及びグループが新規営業停止の具体的措置を講じていたこと。

証拠7 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

当社グループが現在の財務状況及び事業上の問題を事業参加者に説明していること。

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ていること。

資産売却、事業再構築、成田プロジェクトその他によって償還原資の確保を進める基本方針を示していること。

証拠 8 令和 8 年 7 月 31 日付 8 住民不第 703 号「行政手続法に基づく聴聞について」

立証趣旨

今回東京都が予定している許可取消し及び指示処分の内容並びに理由。

東京都が本件対象を 199 名・出資額合計 4 億 3,100 万円と認定していること。

東京都が「業務運営態勢の改善は期待できない」「情状が特に重い」と評価していること。

また、許可取消し後も、営業者の業務が終了するまで事業参加者からの苦情等に誠実かつ適切に対応するよう当社へ求めていること。

証拠 9 営業者に対する大阪府令和 8 年 7 月 31 日付聴聞通知書

立証趣旨

営業者について、既存事業参加者への償還問題が極めて大規模であること。

販売会社に対する処分についても、営業者及び既存事業参加者全体への波及的影響を考慮する必要があること。

証拠 10 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、東京都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。

証拠 11 令和 5 年 12 月 6 日付 5 住民不第 1315 号「不動産特定共同事業法の適正な運用の確保に関する要望」

立証趣旨

東京都自身が処分基準・処分事例の不足から都道府県による量定判断が困難である旨を国に表明し、監督処分基準の策定及び技術的助言を要望していたこと。

証拠 12 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・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 13 令和 6 年 7 月 12 日付「指示事項に対する報告書」中の改善措置の実施時期・対象に関する記載

立証趣旨

「次新規商品販売開始前までに」「販売再開前までに」との文言が存在し、当社の改善措置の適用範囲に関する認識に文書上の客観的根拠があったこと。

証拠 14 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

営業者に対する大阪府の令和 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、処分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あることを裁判所が認定したこ

と。東京都による販売会社の許可取消しが営業者及びグループ全体へ波及し得ることを評価するための客観的資料。

別紙 3 本陳述書における留保事項

1 令和 6 年行政処分について

当社は、令和 6 年行政処分の適法性について司法手続上の主張を維持しています。

本陳述書において令和 6 年処分が行われたことを前提として記載している部分は、その適法性を認める趣旨ではありません。

2 東京都通知記載の事実について

本陳述書において東京都通知の記載を引用している場合であっても、特段明示して認めた事項を除き、通知書記載の全ての事実及び法的評価を認めるものではありません。

個々の事実については、原因となる事実を証する資料を確認した上で、必要に応じて追加の陳述及び証拠を提出します。

3 資料閲覧について

当社は、行政手続法及び本件通知に基づき、予定される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留保します。

閲覧の結果、新たな事実又は証拠が確認された場合には、本陳述書を補充します。

4 改善報告書等について

東京都が今回の処分理由として引用する令和 6 年 7 月 12 日付報告書、同年 8 月 2 日付追加報告書その他の改善報告書等については、正式提出前に原文を再度確認し、当社が当時約束した改善措置の具体的範囲と、東京都が今回認定している義務の範囲との関係について追加陳述することがあります。

5 追加証拠について

本件に関係する資料は多数存在するため、重要な追加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します。

別紙 4 東京都に対する最終要請事項

当社は、東京都に対し、以下を求めます。

第一に、法第 36 条第 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。

第二に、令和 7 年 7 月 9 日以降継続している新規募集・新規契約停止状態を維持し、新規販売を再開しないことを前提として、既存事業参加者への対応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、東京都の監督下で、既存事業参加者対応、営業者との情報共有、内部管理体制その他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、「業務運営態勢の改善は期待できない」との評価について、現在 1 年以上にわたり新規営業を停止している事実及び今後も新規販売を再開しない方針を踏まえて再検討すること。

第五に、「情状が特に重い」との判断について、過去の行為のみならず、当時の情報共有の実態、改善措置の適用範囲についての認識、行為後の対応、現在の業務実態、再発可能性及び許可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。

第六に、許可取消し及びその公表による信用毀損が、営業者の資産売却、資金調達及び既存事業参加者への償還に及ぼす波及的影響を検討すること。

第七に、東京都自身が予定する指示事項、すなわち営業者の業務が終了するまで事業参加者からの苦情等に誠実かつ適切に対応することと、許可取消し及びその公表によって当社の人的・物的・財務的な対応基盤を毀損する危険との整合性について検討すること。

第八に、令和 6 年処分前に当社が東京都に対し、重い行政処分による信用不安、風説・風評の拡大、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指摘していた事実を考慮すること。

第九に、過去の 199 名・4 億 3,100 万円に係る問題だけではなく、現在存在する約 3 万 6 千人・約 2,000 億円規模の事業参加者全体に対して今回の処分が及ぼす現実的影響を比較衡量

すること。

第十に、本件を単なる「販売会社に対する制裁」の問題としてではなく、「既存事業参加者の財産及び権利を今後どのように最大限保護するのか」という問題として判断すること。

別紙 5 聴聞当日の口頭陳述要旨

東京都におかれましては、本日、当社の意見を申し上げる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、当社の許可を取り消すことが、現在存在する事業参加者を本当に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、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。

対象不動産に係る賃料支払状況について正確な情報を提供することが重要であることも認識しています。

また、販売代理会社として、営業者との情報共有及び確認体制について改善すべき点がなかったか、検証する必要があると考えています。

しかし、

業務上の問題があったかどうかということと、現在、許可を取り消さなければ事業参加者を守れないかということは、別の問題です。

東京都は今回、199 名、4 億 3,100 万円に係る販売について問題を指摘しています。

当社はこの 199 名を軽視しているわけではありません。

一方で、当社グループ全体には現在、約 3 万 6 千人、約 2,000 億円規模の事業参加者が存在します。

この方々への対応は今後も続きます。

当社及び当社グループは、令和 7 年 7 月 9 日以降、新規募集及び新規契約を自主的に停止しました。

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。

そして現在、新たな事業参加者を募集する営業を再開する予定はありません。

そこで東京都にお聞きしたいのです。

既に新規販売を停止し、今後も再開しない会社について、許可を取り消すことによって、どのような新たな危険を防止できるのでしょうか。

東京都は、今回の通知において、

「業務運営態勢の改善は期待できない」

と評価しています。

しかし、現在、問題となった新規販売そのものを行っていません。

今後行う予定はありません。

したがって、過去の販売管理体制だけではなく、

現在何をしている会社なのか

を見ていただきたいのです。

現在の当社の重要な役割は、新たな商品を販売することではありません。

既存事業参加者への情報提供です。

問い合わせへの対応です。

苦情への対応です。

営業者との連絡・調整です。

そして、営業者及びグループが進める事業参加者への償還を、顧客対応の面から支えることです。

東京都自身も、今回の許可取消しと同時に、

営業者の業務が終了するまで、事業参加者からの苦情等に誠実かつ適切に対応すること

を当社に命じようとしています。

当社も、その責任を最後まで果たす考えです。

しかし、そのためには人が必要です。

顧客管理システムが必要です。

電話、通信、郵送が必要です。

事務所が必要です。

会計、法務その他の管理体制も必要です。

当然、これらを維持するための費用が必要です。

もし許可取消しが公表され、当社及びグループ全体の信用がさらに毀損し、資金繰りがさらに悪化した場合、

東京都自身が命じる事業参加者対応を履行するための基盤まで失われる可能性があります。

さらに、影響は販売会社だけではありません。

「みんなで大家さん販売株式会社の許可取消し」という情報が社会に公表された場合、それが営業者や共生バンクグループ全体に対する信用評価に影響することは十分考えられます。

営業者は現在、事業参加者への償還原資を確保するため、資産売却や資金調達等を進めています。

その信用がさらに毀損され、資産売却や資金調達がさらに難しくなった場合、最終的に不利益を受けるのは事業参加者です。

当社は、令和6年の行政処分が行われる前にも、東京都にこの危険を申し上げました。

令和6年4月25日に提出した弁明書において、重い処分による信用不安、風説・風評の拡大、資金調達や成田プロジェクト、事業参加者への償還への影響について説明しました。

つまり、

今になって結果を見てから初めて申し上げていることではありません。

処分前から申し上げていました。

そして現在、当社グループは極めて厳しい信用環境にあります。

この状態で、さらに許可取消しという重大な処分を公表することが、事業参加者の利益を増やすのか、それともさらに損なう危険があるのか。

ここを考えていただきたいのです。

もう一点申し上げます。

東京都は、当社が東京都の法的評価を認めていないことについても、改善が期待できないとの評価の一事情としています。

しかし、行政庁の法的評価について意見を述べることと、法令を守る意思がないことは同じではありません。

聴聞という制度自体が、処分対象者に意見を述べる機会を保障するための制度であるはずで

当社は東京都の指摘を無視しているではありません。

必要な事実確認を行います。

必要な改善も行います。

必要な監督も受けます。

新規営業を停止した状態も維持します。

既存事業参加者への対応状況について必要な報告も行います。

営業者との情報共有体制も明確にします。

それでもなお、

許可を取り消さなければ事業参加者を保護できないのか。

この点について、改めて検討していただきたいのです。

当社は、

「会社を助けてください」

と申し上げているわけではありません。

「販売を再開させてください」

と申し上げているのでもありません。

「過去の問題をなかったことにしてください」

と申し上げているのでもありません。

当社が求めているのは、

既存事業参加者への責任を最後まで果たす機会です。

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は、

第一原則として、

事業参加者保護を最優先とすること

を掲げました。

そして第二原則として、

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

を掲げました。

これは販売会社についても同じです。

会社を存続させること自体が目的ではありません。

約 3 万 6 千人の事業参加者への対応を維持し、営業者による償還を支えるために必要なのです。

東京都におかれましては、

過去の 199 名に関する問題だけを見るのではなく、

その 199 名を含む、現在存在する約 3 万 6 千人の事業参加者全体に、今回の処分が何をもたらすのか

まで考えていただきたいと思います。

許可取消しによって事業参加者がより保護されるのであれば、その具体的な理由を示していただきたい。

しかし、許可取消し及びその公表によって信用がさらに毀損され、営業者の資産売却、資金調達及び償還がさらに困難となり、当社の事業参加者対応能力まで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、東京都と対立するためにここにいるわけではありません。

東京都と当社の双方が、

事業参加者を守る

という一点に立ち戻ることを求めています。

新規販売を行わない。

必要な監督を受ける。

必要な改善を行う。

既存事業参加者への対応を最後まで続ける。

この方法によって行政目的を実現できるのであれば、許可取消しという不可逆的な処分を選択する必要はないと考えます。

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お願いいたします。

加えて、令和 6 年 6 月 25 日には、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ています。同決定は、処分公表後 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、処分の継続が信用と信頼関係を失わせ、事業全体の遂行を困難にし得ることを認定しました。

東京地裁と大阪地裁の双方が、令和 6 年の行政処分による信用毀損と事業参加者行動への重大な影響を具体的に認定しています。今回の販売会社の許可取消しについても、営業者及びグループ全体への波及を含め、既存事業参加者に生じる現実の結果を慎重に比較衡量していただきたいと考えます。

また、令和 6 年 8 月 2 日に当社が東京都へ提出した追加報告書では、チェックリスト、複数担当者レビュー、外部弁護士、研修、AI を利用した照合、内部監督等の具体的な再発防止体制を報告し、7 月 12 日時点では次回新規商品販売までに整えるとしていた体制について、既に確立済みであることを報告しています。したがって、改善体制を構築する意思そのものがなかったわけではありません。

一方で、既存商品の再販にもその体制を適用すべきとの認識が十分に徹底されていなかった点は、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、この問題と、現在 1 年以上新規販売を停止している当社について「改善は期待できない」として許可を取り消す必要があるかは、分けて判断していただきたいと考えます。

同じ 8 月 2 日追加報告書では、令和 6 年 6 月 17 日の行政処分を契機に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、譲渡を希望しない事業参加者の利益にも影響し得るため、慎重な対応を行ったことを東京都へ報告しています。今回の許可取消しでも同じ負の連鎖を再び拡大させないよう、処分後の現実的影響を重視していただきたいと考えます。

以上