

本

平成20年(ワ)第25098号 国家賠償請求事件

原告 浜友観光株式会社 外1名

被告 国分寺市

原告ら準備書面(7)

平成23年12月1日

東京地方裁判所民事第6部 御中

原告浜友観光株式会社訴訟代理人

弁護士 山崎 俊和

原告島田商事有限会社訴訟代理人

弁護士 中村 一郎

同 大野 寿三枝

同 小林 大祐

第1 請求の縮減

原告浜友観光は、訴状請求の趣旨第1項を以下のとおり変更する。

記

- 1 被告は、原告浜友観光株式会社に対し、金12億3865万9488円及びこれに対する平成18年12月5日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

第2 理由

1 逸失利益の縮減

(1) 逸失利益算定に関する主張補充

被告意見書が持つ問題点の主要部分は原告ら準備書面(6)に指摘したとおりである。

本準備書面では、被告意見書が設定した以下の前提のうち、①、②部分について主張する。

- ① 業界の実状では遊技台は1年で除却ないし売却される
- ② 業界の実状では遊技台は1年後に売却し、売却価格は取得価格の10%を上回ることがない
- ③ 他の設備は法定耐用年数経過時に廃棄し、同額の再投資を行う

パチンコ台、スロット台が、短期間で交換され、除却ないし売却される場合のあることは必ずしも否定しない。その会計処理は設備除却損等として特別損失に計上されている可能性がある。従って、TKC経営指標のうち、特別損失の一部を設備除却損とみなして利益から控除することには相応の合理性を認めうる。但し、特別損失は設備除却損に限られるわけではなく、多様な内容を含む。そして、特別損失のうち、設備除却損が占める割合を推定する方法として、他業種でも発生する特別損失を求め、これを超える部分を設備除却損と推定する方法がある。比較対象は全産業とした。統計を用いた試算の利点は情報選択の恣意性を排除できるところにあり、その趣旨を貫徹するには、個別の業種ではなく、全産業との対比が理にかなっているからである。そして、全産業中の分類は、原告意見書の試算において「黒字企業平均」を採用したこととの対応から、同じくサービス業の「黒字企業平均」が適当である。

以上を踏まえると設備除却損と推定される部分は以下のとおりと算定される。なお、下記Bは、損害発生時である2007年TKC経営指標に準拠する(甲38)。金額1万円未満は切り捨てた。

記

A	パチンコホール黒字企業平均比率	0.8%
		(甲10添付特別損益部分)
B	サービス業黒字企業特別損失比率	0.1%
		(甲38特別損益部分)
	設備除却損の推定割合	0.7% (A-B)

0.7%に対応した金額 金3976万円
 (年間売上高 × 0.7%)

以上から、甲10号証で算定された国分寺店の年間利益(金1億9012万円)から、上記金3976万円を控除し、1億5036万円とすることには合理性がある。

(2) 逸失利益総額の修正

以上を前提に損害額を修正すると以下のとおりとなる。

(訴状主張)

(ア) ¥190,120,000 × 1年3ヶ月 = ¥237,650,000

(イ) ¥190,120,000 × 9.899 = ¥1,881,997,880

(9.899は期間14年に対応したライブニッツ係数)

(ウ) 合計額

¥237,650,000 + ¥1,881,997,880 = ¥2,119,647,880

(エ) 原告浜友観光の転貸利益額

¥591,140,560

(オ) 原告浜友観光の逸失利益

¥2,119,647,880 - ¥591,140,560 = ¥1,528,507,320

(縮減後の主張、下線部が変更箇所)

(ア) ¥150,360,000 × 1年3ヶ月 = ¥187,950,000

(イ) ¥150,360,000 × 9.899 = ¥1,488,413,640

(9.899は期間14年に対応したライブニッツ係数)

(ウ) 合計額

¥187,950,000 + ¥1,488,413,640 = ¥1,676,363,640

(エ) 原告浜友観光の転貸利益額

¥591,140,560

(オ) 原告浜友観光の逸失利益

¥1,676,363,640 - ¥591,140,560 = ¥1,085,223,080

以上から、逸失利益部分の損害のうち、4億4328万4240円を縮減する。

$$¥1,528,507,320 - ¥1,085,223,080 = ¥443,284,240$$

2 無駄に支払った賃料分の縮減

平成23年6月10日付原告ら準備書面(5)の「第1 2(2)」のとおり、無駄に支払った賃料のうち金161万円を縮減する。

3 弁護士費用の縮減

訴状主張の損害額合計金15億7094万8320円から上記1及び2の合計である金4億4489万4240円を控除すると、損害額の合計は金11億2605万4080円となる。

よって、上記損害額を元に弁護士費用を修正すると、金11億2605万4080円の10%である金1億1260万5408円となる。

(訴状主張)

$$¥1,570,948,320 \times 10\% = ¥157,094,832$$

(縮減後の主張、下線部が変更箇所)

$$\underline{¥1,570,947,320} - (\underline{¥443,284,240} + ¥1,610,000) = \underline{¥1,126,054,080}$$

$$\underline{¥1,126,054,080} \times 10\% = \underline{¥112,605,408}$$

以上から、弁護士費用のうち、4448万9424円を縮減する。

$$¥157,094,832 - ¥112,605,408 = ¥44,489,424$$

4 縮減部分まとめ

以上から、上記1ないし3の合計である4億8938万3664円の請求を縮減する。

以上

平成20年(ワ)第25098号 国家賠償請求事件

原告 浜友観光株式会社 外1名

被告 国分寺市

原告ら準備書面(8)

平成24年5月22日

東京地方裁判所民事第6部 御中

原告浜友観光株式会社訴訟代理人

弁護士 山崎 俊 和

原告島田商事有限公司訴訟代理人

弁護士 中村 一 郎

同 大 野 壽三 樹

同 小 林 大 祐

被告の平成24年3月8日付第9準備書面及び同年4月9日付第10準備書面に
対し、以下のとおり認否・反論する。

第1 被告第9準備書面に対する反論

1 反論の前提たる主張

本件では、被告の出店妨害により原告浜友観光はパチンコ店を開業できな
かったが、開業すれば得られたであろう利益を試算する方法は複数ある。その一
つに、同種規模の企業、同種規模の店舗、近隣店舗といった現実存在する実

データを用いて、精密なシミュレーションを行う方法があり得る。しかし、これは、情報選択に恣意性が入り込む危険がある上、実データを用いる場合の常として出所を明らかにしづらく、実データが正しいかどうかの検証も困難である。また、試算にはいくつもの仮定条件を設定する必要があるが、その設定についても恣意性が入り込む余地がある。そこで、原告浜友観光は、試算の客観性を優先して統計情報に依頼した算定をなした。これは、同種事案である神戸地裁平成17年3月25日判決においても採用された合理的な手法である。統計を用いた方法に欠点があることは否定しないが、被告が提出する意見書も統計を用いた算定の有利性を指摘しており、その点では原被告の主張は一致する。よって、試算の妥当性は、統計を用いた手法として合理性があるか否かという観点から評価しなければならない。

2 売上高の依拠資料について

被告は、「本件訴訟における逸失利益の算定は、国分寺駅北口に開店する本件パチンコ店一店舗のみの逸失利益の算定であるから、その経営母体となる会社の事業規模を個別に考慮することはむしろ適当とはいえない。」と主張する。しかし、個々の店舗の売上動向が、事業母体となる企業の属性によって影響を受けることは公知の事実である。そして、売上規模が大きいということは、それだけ事業のマネジメント能力に優れていることを意味し、その優れた能力が個々の店舗の売上に影響することは明らかである。

こうした事情を考慮すると、2種類の統計が存在する本例において、より属性の近い統計を用いることは当然である。

3 景気動向を反映していないとの指摘について

被告は、出店妨害後の景気悪化を考慮すべきと主張する。しかし、後に最高裁判決を引用しつつ指摘するとおり、不法行為後に生じた事情は逸失利益の算定に影響を与えない。被告の指摘は法律上失当である。

4 TKC経営指標について

経費率につき、TKC経営指標は複数の類型に分けてこれを公表するところ、複数の統計がある場合、なるべく属性の近い統計を用いることが合理的である。そして、原告浜友観光は黒字企業であるから、黒字企業平均を使うのが合理的である。

これに対し、被告は近隣に同種店舗があることを事情として挙げ、黒字企業平均の採用は妥当ではないと主張する。しかし、近隣店舗があることが現実の営業にどう影響したかは判断が難しく、むしろ、営業力の高い原告浜友観光の店舗が他店舗を淘汰して独占的な利益を得た結果、通常以上の利益を得た可能性もある。そのことは、原告浜友観光の事業規模が大きく、予定していた店舗の規模も他店よりも大きく、現実にも既存店舗のうち1店は出店妨害後に廃業し、もう1店は再開発事業の進行に伴い転出を選択したことから、十分考えられる。もっとも、そうした推測は方向性の如何を問わず確実性を欠くから、試算において考慮することは適切ではない。原告浜友観光が黒字企業であるから、黒字企業平均を用いることで足りる。

5 役員報酬について

既に指摘したとおり、役員報酬は個々の店舗の費用ではない。店舗の増減によって役員報酬が増減する性質のものでない以上、これを控除しないのは当然である。

6 設備投資及び減価償却について

被告は、この点のみヒヤリングに基づく主張をなす。しかし、既に指摘したとおり、そうした情報は選択の恣意性が入り込み易く、信頼度の検証もできない。実データに基づく精密なシミュレーションを行う選択肢があることは否定しないが、被告はそうした方法を妥当と主張するわけでもない。むしろ、試算の一部を実データで賄うことは、試算方法それ自体について恣意的な選択をすることにほかならず、手法としてそもそも失当と言うほかない。

7 設備除却損について

請求を縮減した時点で主張したとおり、設備除却損を利益から差し引くことに異議はなく、原告浜友観光は既にその主張をなした。これに対し、被告は特別損失全額を控除すべきと主張するが、特別損失全部が設備除却損であるはずがなく、その主張は不可解である。

また、単純に設備除却損以外の特別損失全額を控除すべきとする趣旨であれば、それは、役員報酬と同じく、企業のコストと店舗のコストを混同した議論であって失当である。

8 借入金利息について

事業資金は、自己資金で賄う場合と、借入金で賄う場合があり、借入金で賄う場合、その利息は事業の費用である。従って、本例に則すれば損害賠償請求の対象となる支出項目である。

一方、既に主張したとおり、原告浜友観光は原告島田商事に対する保証金等事業資金を自己資金で賄った。だからこそ、本訴において借入金利息を損害として請求しなかった。その事実は逸失利益の算定においても同じく扱う必要があり、利息負担がない想定で算定しなければならない。さもなければ、「原告浜友観光が事業資金を自己資金で賄うか借入金で賄うか」という同一の社会的事実につき、一部では自己資金で賄う想定で算定し、他の部分では借入金で賄う想定で算定するという矛盾した設定を設けることになるからである。

9 逸失利益の算定対象期間について

被告は、本件建物からの原告浜友観光の退去を理由に、算定期間を縮減すべきと主張する。しかし、これは不法行為後の事情であって、後述のとおり逸失利益を算定する上で考慮すべき事情ではない。被告の主張は法律上失当である。

第2 被告第10準備書面に対する認否・反論

1 第1・1項について

(1) (1)は、認める。

- (2) (2)は、いずれも認める。
 - (3) (3)は、認める。
 - (4) (4)は、否認ないし争う。
- 2 第1・2項について

- (1) (1)は、いずれも認める。
- (2) (2)は、いずれも認める。
- (3) (3)は、認める。
- (4) (4)は、認める。
- (5) (5)のうち、本件建物の解体・撤去工事の開始時期、及び同工事の発注時期、並びに平成24年1月1日以降、本件建物を第三者に賃貸し賃料を得ることが不可能であったことについては概ね認めるが、その余は否認ないし争う。

3 第2・1項について

- (1) 平成22年11月頃から、原告浜友観光、同島田商事、並びに訴外[]及び同[]と被告との間で、本物件の買取りについての交渉が開始されたことは認める。

訴外[]と被告との間の、過去の本物件買取り交渉の経緯は不知。

- (2) 交渉の結果として、原告浜友観光が本件建物から退去したこと、原告島田商事、並びに訴外[]及び同[]が本物件を手放したこと、被告が本物件の所有権を取得したことは認める。

もともと、本物件の売却等は、原告浜友観光のパチンコ店開業に対する被告による妨害行為の結果である。すなわち、本件条例改正により、原告浜友観光のパチンコ店開業が不可能となり、原告島田商事は、本来予定していた賃料を得られず資金繰りが悪化し、またこの計画が遂行不能になったことにより債権者である金融機関1社の信用を完全に失い、借入金の一括弁済を余儀なくされる事態となった。原告島田商事は、自己資金により本物件の競売を回避したものの、経営維持は困難となり、被告に対する本物件の売却を受

け容れざるを得なかったのである。

- (3) 本物件の買取りについての交渉中に、本物件について、抵当権者から抵当権に基づく不動産競売の申立がなされたこと、及びその申立が取り下げられたことは認め、その余は否認ないし争う。

被告による本物件の買取りと関係なく、原告島田商事は自己資金で競売を回避した。この詳細については後述する。

4 第2・2項について

(1) (1)は、認める。

(2) (2)は、認める。

- (3) (3)のうち、被告により本件土地に対する差押及びその解除がなされたこと、原告浜友観光から同島田商事に対して、本件建物の賃貸借にあたり保証金が預託されたこと、及びその用途の定め、並びにこの保証金の一部を被告に対する滞納税支払に充てたことは認めるが、その評価については争う。

原告島田商事、訴外[]及び同[]、並びに[]は、本物件以外にも相当の価値がある不動産（旧三菱東京UFJ銀行国分寺駅前支店の土地・建物等）を所有しており、上記滞納税の存在及びその支払いの経緯と本物件所有権の喪失は直接結びつかない。

(4) (4)は、認める。

(5) (5)は、いずれも認める。

(6) (6)のうち、第1段落は概ね認める。

第2段落は否認ないし争う。なお、訴外[]及び同[]の被告に対する滞納税支払いは平成18年9月であるのに対し、本物件の売却による債権者への借入金等の弁済は平成24年1月以降のことであって、その間には5年以上の期間が経過している。被告による妨害行為がなされた平成18年12月当時の原告島田商事、並びに訴外[]及び同[]の経済状況と、本物件売却時のそれとは異なるのであって、被告の主張は論理に

飛躍がある。

■■■■は、被告の本件再開発事業に協力し続け、駅前の一等地でありながら、ほぼ平屋の本件建物のままで低収益状態を甘受してきた。しかし、同事業が遅々として進まないため、高額な固定資産税等の支払が困難となり、その滞納を余儀なくされた。被告は、これらの事情に配慮することなく無情にも本件土地を差し押さえた。■■■■はこの低収益状態を打破すべく、原告浜友観光と本件建物の賃貸借契約を締結し、保証金により被告への滞納税を完済した。そして、大幅増額となった賃料収入によって、経営の再建を図ったにもかかわらず、被告は非情にも本件条例改正により、再びこれを妨害したのである。この妨害がなければ、■■■■は再建を果たし、債務の返済を続けていったのである。

5 第2・3項について

- (1) (1)は、認める。
- (2) (2)は、認める。
- (3) (3)は、概ね認める。

なお、後述のとおり、訴外株式会社シーエムエー（以下「シーエムエー」という）に対する弁済金は、原告島田商事の自己資金によるものである。

(4) (4)について

- (ア) 及び (イ) は認める。
- (ウ) 及び (エ) の被告の推測は、否認する。

原告島田商事から同浜友観光に対する1億1256万6900円は、本件建物賃貸借に関する明渡料として支払われたものであって、被告が推測するようなシーエムエーに対する弁済資金の返済ではない。原告浜友観光は、本件建物の転借人である訴外株式会社セイジョー及び同NECモバイリング株式会社に対して、再開発事業による期間満了前の転賃借の終了時には、転借人に対し、内装費用等の金銭的補償義務を負っていたため、その負担分等を

原告島田商事が明渡料として支払ったものである。

そもそも、シーエムエーに対する弁済資金は、原告島田商事の自己資金であり、これを同浜友観光から調達した事実はない。

なお、シーエムエーは、訴外[]に対しても元金1億2000万円の貸金債権を有していたところ、これを被担保債権として、平成22年11月2日、原告島田商事の同浜友観光等に対する賃料債権の債権差押命令を得て、その差押えも行っている（東京地方裁判所立川支部平成22年（ナ）第1043号）。これに続いて、同月8日付で、被告が指摘する本物件に対する担保不動産競売開始決定がなされ（同平成22年（ケ）第864号）、さらに平成23年2月23日には、訴外[]に対する貸金債権を被担保債権・請求債権とする前記賃料債権の債権差押命令（同平成23年（ナ）第1008号）が、同年4月19日には、訴外[]に対する損害金を被担保債権・請求債権とする同債権差押命令（同平成23年（ナ）第1017号）が発令された。

これに対し、原告島田商事は、賃料差押分を含め合計2億5000万円以上を自己資金により返済し、その結果、上記競売及び債権差押はすべて取り下げられた。

(5) (5)は、否認ないし争う。

6 第2・4項について

(1) (1)は、認める。

ただし、シーエムエーの[]に対する被担保債権額は1億2000万円である。

(2) (2)のうち、原告島田商事が、同浜友観光から預託された保証金により、被告に対して滞納税を支払い、差押が解除されたことは認めるが、その評価は争う。

(3) (3)は、認める。

(4) (4)は、いずれも認める。

(5) (5)は、認める。

(6) (6)は、否認ないし争う。

7 第3・1項について

否認ないし争う。

なお、被告は、原告らの逸失利益と言いつつ、原告島田商事の逸失利益については触れていない。

8 第3・2項について

被告から原告島田商事に支払われた損失補償金等の金額は認め、その余は否認ないし争う。

■■■■は、他にもビル及びその敷地を所有しており、返済原資の調達は可能であった。そもそも、被告による本件条例改正という原告らの事業に対する妨害行為がなければ、返済は十分に可能であった。

第3 原告らの主張

1 問題の所在

(1) 被告の主張は要するに、①原告浜友観光は、平成23年12月31日までに本件建物から退去したので、平成24年1月1日以降、本件パチンコ店の営業の逸失利益は発生しない、また、②原告島田商事は、平成23年12月31日までに本件建物の解体・撤去工事を発注しており、平成24年1月1日以降は賃料収入の逸失利益は発生しない、さらに、③原告島田商事、訴外■■■■及び同■■■■の経済状況からすると、遅くとも平成23年12月31日までは、本物件を売却せざるを得ず、本件建物を原告浜友観光への賃貸に供することができなくなっていたはずであり、平成24年1月1日以降の逸失利益は発生しない、というものである。

(2) このような不法行為後の事情の変化が、逸失利益の算定に影響を及ぼすか

という問題については、典型的には、事故により後遺障害が残存した被害者が症状固定後に事故と相当因果関係が認められない原因で死亡した場合、後遺障害による逸失利益の範囲を死亡時まで限定する切断説と、これを死亡時まで限定しない継続説の対立がある。

この問題について最高裁は、いわゆる貝探事件判決（最一判平成8年4月25日・民集50巻5号1221頁）において、「逸失利益の算定に当たっては、その後に被害者が死亡したとしても、右交通事故の時点で、その死亡の原因となる具体的事由が存在し、近い将来における死亡が客観的に予測されていたなどの特段の事情がない限り、右死亡の事実は就労可能期間の算定上考慮すべきものではないと解するのが相当である。けだし、労働能力の一部喪失による損害は、交通事故のときに一定の内容のものとして発生しているものであるから、交通事故の後に生じた事由によってその内容に消長を来すものではなく、その逸失利益の額は、交通事故当時における被害者の年齢、職業、健康状態等の個別要素と平均稼働年数、平均余命等に関する統計資料から導かれる就労可能期間に基づいて算定すべきものであって、交通事故の後に被害者が死亡したことは、前記特段の事情のない限り、就労可能期間の認定に当たって考慮すべきものとはいえないからである。また、交通事故の被害者が事故後にたまたま別の原因で死亡したことにより、賠償義務を負担する者がその義務の全部又は一部を免れ、他方被害者ないしその遺族が事故により生じた損害のてん補を受けることができなくなるというのでは、衡平の理念に反することになる」と判示して、継続説に立つことを明らかにした。

また、これに続いて最高裁は、同判決を引用した上で、「右のように解すべきことは、被害者の死亡が病氣、事故、自殺、天災等のいかなる事由に基づくものか、死亡について不法行為などに基づく責任を負担すべき第三者が存在するかどうか、交通事故と死亡との間に相当因果関係ないし条件関係が存在するかどうかといった事情によって異なるものではない。本件のように

被害者が第二の交通事故によって死亡した場合、それが第三者の不法行為によるものであっても、右第三者の負担すべき賠償額は最初の交通事故に基づく後遺障害により低下した被害者の労働能力を前提として算定すべきものであるから、前記のように解することによって初めて、被害者ないしその遺族が、前後二つの交通事故により被害者の被った全損害についての賠償を受けることが可能となるのである」と判示し（最二判平成8年5月31日・民集50巻6号1323頁）、被害者の死亡原因に関わらず、広く継続説が妥当することを明らかにした。

すなわち、逸失利益の算定の基礎とすべき事実は、不法行為時を基準として、その当時に存在する事実であり、不法行為時に存在しない事実は、その原因となる具体的事由が不法行為時に存在し、かつ近い将来においてその現実化が客観的に予測されていたなどの特段の事情がない限り考慮すべきでないことを明示したのである。

- (3) これを本件についてみれば、被告による本件条例改正の時点で、本物件からの原告浜友観光の退去、または同島田商事における本件建物の賃貸不能もしくは本物件の売却の原因となる具体的事由が存在し、近い将来においてこれら売却等の現実化が客観的に予測されていたなどの特段の事情がない限り、将来の売却等の事実は逸失利益の算定上考慮すべきでない、ということになる。

2 本件で特段の事情は認められないこと

- (1) まず、本件条例改正の時点で、本件賃貸借契約の15年間の期間満了以前に、本物件から原告浜友観光が退去し、または同島田商事における本件建物の賃貸不能もしくは本物件の売却の原因となる具体的事由は存在しなかった。

確かに、被告が指摘するとおり、本件条例改正時に、訴外[]及び同[]、並びに原告島田商事を債務者とする、原告浜友観光に対する保証金返還債務、及び金融機関に対する借入金債務が存在し、本物件に根抵当

権及び抵当権が設定されていた。

しかし、原告島田商事は、同浜友観光が本件建物においてパチンコ店を開業した後の賃料収入によって、借入金等を返済し、経営を維持していく計画であった。当然のことながら、借入金の一括返済を求めている金融機関である債権者に対しても、この事業計画を説明し、資金繰りを示すなどして、その理解を得ていた。

この結果、本件条例改正時において、この事業の当事者である原告浜友観光は当然のこと、金融機関である債権者もこの計画を了承し、直ちに本物件の売却による一括弁済を求めることはなかった。

(2) また、前述のとおり、原告島田商事、訴外[]及び同[]、並びに[]が所有する不動産は本物件だけではなかった。特に、本物件の道路を挟んだ向かいにある旧三菱東京UFJ銀行国分寺駅前支店の土地・建物（甲3参照）は、本件再開発事業の施行区域に面し、再開発完了後は駅前ロータリーに面した好立地となり、今後の資産価値の上昇も見込まれていた。

仮に、本件条例改正時において、金融機関の債権者から一括弁済を求められても、これらの土地・建物を売却した代金により弁済することも十分可能であった。この点からも、被告の指摘する借入金等の存在は、本物件の売却の原因となる具体的事由にはあたらない。

(3) よって、本件条例改正の時点で、本件賃貸借契約の15年間の期間満了以前に、本物件から原告浜友観光が退去し、または同島田商事における本件建物の賃貸不能もしくは本物件の売却の原因となる具体的事由は存在せず、近い将来にこれらが現実化する客観的予測も存在しなかった。

したがって、これらの後発的事情は、本件の逸失利益の算定にあたり考慮すべきではない。

3 本物件の売却等は本件条例改正の結果であること

(1) 今回、原告島田商事が本物件を被告に対して売却するに至ったのは、ひと

えに原告浜友観光のパチンコ店出店計画に対する被告の妨害行為により、この計画が実現不可能となり、原告島田商事の事業計画が破綻させられたためである。

原告島田商事は、同浜友観光のパチンコ店開業によって得る見込みであった賃料収入を失い、その資金繰りは悪化した。事業計画がとん挫したために、金融機関である債権者に対する信用は悪化し、借入金の返済を求められ、ついには、前述のとおりシーエムエーから本物件の不動産競売や賃料債権の差押えを申し立てられるに至ったのである。

- (2) 前述のとおり、不動産競売及び賃料債権差押は、原告島田商事の自己資金で回避したが、それ以上の資金調達には困難になった。原告島田商事、訴外■■■■及び同■■■■，並びに■■■■は、所有不動産の売却を検討せざるを得なくなったのである。

被告の妨害行為により、本件建物における原告浜友観光によるパチンコ店営業は不可能となっており、また再開後もその状況が変わる見込みはないことから、原告島田商事及び同浜友観光としては、本件建物を被告に対して売却することとしたのである。

- (3) 訴状「第3 関連事実」(14頁以下)で述べたとおり、原告島田商事は、一貫して被告の本件再開発事業に協力してきた。しかし、本件再開発事業は遅々として進まず、原告島田商事は常にその犠牲を強いられてきた。

あげくには、本件条例改正によりパチンコ店出店計画も妨害され、その結果、本件建物を含む本物件を被告に売却することを余儀なくされた。他方、被告は、本件条例改正により原告浜友観光のパチンコ店出店を阻止しただけでなく、再開後施行区域の重要部分にあたる本物件を取得し、計り知れない利益を得ている。

本件条例改正という妨害行為がなければ、現時点で、原告島田商事らが、被告または第三者に対して本物件を売却することはありえず、原告島田商事

及び同浜友観光は、少なくとも15年間の営業利益を得た上で、権利交換・損失補償を受けることができたのである。

4 まとめ

したがって、原告らの逸失利益はこれまでに主張したとおりであり、本物件の売却等の後発的事情があっても、その金額に何らの変更はない。

以上