

平成 20 年（ワ）第 25098 号 損害賠償請求事件

原 告 浜友観光株式会社、島田商事有限会社  
被 告 国 分 寺 市



## 第 2 準備書面

平成 21 年 3 月 16 日

東京地方裁判所 民事第 6 部合議 A 係 御中

被告訴訟代理人 弁護士 田 中 修 司

同 弁護士 野 村 宏 治

同 弁護士 本 橋 尚 樹



## 第1 バザールKが原告浜友観光株式会社へ賃貸されるまでの被告国分寺市との間の交渉経緯

### 1 はじめに

原告島田商事有限会社（以下「原告島田商事」という。）が原告浜友観光株式会社（以下「原告浜友観光」という。）に対し訴状・別紙物件目録記載1の建物（以下「本件建物」という。）を賃貸するに至るまでには、被告と原告島田商事との間で、本件建物及びその敷地（訴状・別紙物件目録記載2乃至5の土地）（以下「本件土地」という。）（以下、本件建物及び本件土地を併せて「バザールK」という。）を被告が買収すること等について様々な交渉が行われてきた。

これらの交渉は、昭和63年8月2日に原告島田商事の初代の代表者である■■■■氏が逝去され相続が発生した頃から、原告島田商事・原告浜友観光間で本件建物にかかる賃貸借契約（以下「本件建物賃貸借契約」という。）が締結された平成18年7月28日の直前まで行われていた。

原告島田商事は、テナントを立ち退かせた後のバザールKの運用方法について、被告が再三に渡り尋ねるも何も答えず、原告浜友観光に本件建物を賃貸した。本件建物賃貸借契約の締結は、その直前まで買収交渉に当たっていた被告にとって正に寝耳に水のごとく突然のことであった。

原告らの主張によれば、原告島田商事及び原告浜友観光は、平成17年9月28日の時点で、本件建物賃貸借に関し本契約の締結に向け中間合意をしていた。しかし、原告島田商事は、この中間合意を故意に隠蔽して語らず、被告はこれについて何も聞かされていなかった。

本件図書館の開設は本件まちづくり事業において予め計画されていたことであり、原告浜友観光によるパチンコ店営業を妨害する目的で開設したものではない。すなわち、本件図書館は、被告平成20年12月26日付第1準備書面、第4、I5（17頁）、II4（20～21頁）、III3（23頁）、IV3（27頁）、V8（53頁）、第5、2（2）（c）（55頁）で既に主張したとおり、開設の計画・必要性があり、これに基づいて開設されたものである。

ただし、本件図書館の開設が結果的に原告浜友観光によるパチンコ店営業を阻止することになることは、本件再開発事業における娯楽施設の店舗床に係る配置設計上やむを得ないことであり、被告は、原告浜友観

光の参入により本件再開発事業の目的が達成できなくなることを可及的回避するため、本件図書館を開設した。

## 2 島田家の相続関係とバザールKの所有関係等について

バザールKの買収交渉等の経緯を述べる前提として、原告島田商事を所有する[ ]家における相続関係、バザールKの所有関係、および原告島田商事の代表取締役の地位承継等について明らかにする。

### (1) 相続関係

原告島田商事の初代の代表者は[ ]氏である。[ ]氏は、昭和63年8月2日、逝去された。

[ ]氏の相続人は、[ ]  
[ ]  
である。

[ ]氏は、平成14年12月11日、逝去された。

[ ]氏の相続人は、[ ]である。

### (2) バザールKの所有関係

#### (ア) 本件建物

本件建物は原告島田商事が所有しており、その所有関係について相続は発生しない。

#### (イ) 本件土地

本件土地については、[ ]氏の死亡による相続により、[ ]  
[ ]  
を、それぞれ取得した。

その後、[ ]氏の死亡による相続により、[ ]  
[ ]は、[ ]が承継した。

これにより、本件土地の平成21年1月15日時点の登記記録上の所有関係は、[ ]の割合で共有している。

(3) 原告島田商事の代表取締役

被告が把握する限りでは、原告島田商事の代表取締役の就任状況は次のとおりである。

昭和63年8月2日 初代代表取締役・島田太郎氏 逝去

昭和 63 年 12 月 15 日 島田昭二氏 代表取締役就任

平成 5 年 10 月 10 日 島田昭二氏 逝去

平成 5 年 11 月 18 日 島田 孝氏 代表取締役就任

平成14年12月10日 島田 孝氏 逝去

平成14年12月18日 島田雅子氏 代表取締役就任

平成 17 年 5 月 16 日 島田雅子氏 辞任、高橋准子氏 就任  
現在に至る。

3 〇〇〇〇氏との交渉経緯（昭和62年～平成14年）

(1) 〇〇氏の死亡による相続の発生と相続税の課税

被告は、昭和 56 年 3 月に本件再開発事業にかかる計画を立ち上げて以来、本件再開発区域内の地権者である [REDACTED] 氏のご協力とご理解を得て本件再開発事業を推し進めていたが、昭和 63 年 8 月 2 日、同人は逝去され、その後は、[REDACTED] 氏が、被告と共に本件再開発事業の推進に携わってきた。

■氏は、■氏の逝去によりバザール K を含む遺産を相続し、これに伴い同人に相続税が課税された。被告は■氏より、相続税は 8 億円ぐらいになるのでバザール K に抵当権を設定し銀行から融資を受けて支払う旨、聞かされていた。本件土地の登記記録によれば、本件土地には、平成元年 6 月 30 日設定・受付で、債権者・株式会社東海銀行に対し、債務者 ■氏：極度額 4 億 2000 万円、債務者 ■氏：極度額 2 億 7000 万円（極度額合計 6 億 9000 万円）の根抵当権がそれぞれ設定された（甲第 2 号証の 1 乃至 4）。

被告は、[REDACTED]氏より、相続税に係る融資金の返済のため国分寺市[REDACTED]所在の土地を売却したいとの申入れを受け、平成2年7月28日、同土地を買い取った。

## (2) 本件再開発事業における[ ]家のスタンス

本件再開発事業については、平成3年5月に「国分寺駅北口再開発連絡協議会」が設立され、当時、原告島田商事の代表取締役を務めていた[ ]氏（[ ]氏の次男、[ ]氏の弟、元国分寺市市議会議員）は同協議会の相談役に、また、[ ]氏は同協議会の副会長に就任した。

国分寺駅北口再開発連絡協議会は、平成12年6月10日、本件再開発事業にかかる「北口再開発研究会」と統合され、「国分寺駅北口再開発協議会」（以下「再開発協議会」という。）が設立され、[ ]氏は同協議会の副会長に就任した。

[ ]氏は、本件再開発事業に関し、例えば、他の再開発事業でも散見されるイーオンやイトーヨーカドーといった主力商業店舗（キータナント）を如何に決定し誘致するか等について真剣に議論されるなど、本件再開発事業を積極的に推し進めていた。

また、[ ]氏は、再開発ビルに既存の4軒ものパチンコ店が入居することは、「歴史と文化のまち国分寺」における再開発コンセプトに合致しない旨、意見を述べていた。

[ ]氏は、平成9年9月当時、被告に対し、「[ ]」「バザールKか他の物件を処分しなければならないかもしれない。」と言っていた。

しかしながら、その一方で、バザールKについて本件再開発事業において権利変換を受け権利床を取得するか補償金を得て転出するかにつき慎重に検討しており、本件再開発事業の外ではバザールKを処分する意思がないようにも見えた。

被告は、[ ]氏からは、バザールK売却について申入れを受けていない。

## 4 [ ]及び[ ]との交渉経緯（平成14年～）

### (1) 被告によるバザールK買受け可能性の打診（平成15年2月・3月）

[ ]氏は、平成14年12月11日、逝去され、相続が発生した。

[ ]氏の[ ]と[ ]は、平成15年2月7日及び同年3月12日、被告を訪れ、被告によるバザールKの買受け可能性

を打診した。●●●家では、●●●氏の先代・●●●氏から教えて  
3回の相続が発生しており●●●、●●●

被告による買受け可能性はあるか否かを打診したものである。

この打診に対し、被告は、1) 被告の財政状況は逼迫しており国から補助金の交付を受けない限り、バザールKを買収することはできないこと、2) 本件再開発事業計画では、バザールKの所在地には再開発ビルが新築されることになっており、道路用地の場合などとは異なり、国から補助金の交付を受けることはできないこと等を説明し、被告によるバザールKの買受け買収可能性は現時点ではない旨、返答した。また、被告がバザールKを買収した場合、あるいは本件再開発事業において島田氏側が権利変換を受けず補償金を得て転出した場合に島田氏側に課税される所得税については課税特例を受けることができない旨、説明した。

## (2) 固定資産税の滞納と被告による差押（平成15年7月）

被告は、バザールKにかかる固定資産税が滞納されたため、平成15年7月11日、バザールK（土地及び建物）を差し押さえた。

## (3) 不動産業者による打診

平成16年4月14日、被告は、株式会社ジーマックス・●●●の訪問を受け、被告がバザールKを買い受ける可能性はあるかどうかについて打診された。

株式会社ジーマックスは、●●●家の先代から付き合いのある会計士の知り合いで、原告島田商事あるいは●●●家との間でバザールKの仲介について専属契約を締結しているとのことであった。

また、平成16年5月21日には、株式会社ジーマックスから紹介を受けたとして、被告は、株式会社アセットインベストメント・●●●の訪問を受けた。同社は、バザールKが売却されることを前提として、バザールKが魅力的な物件であれば投資家を集める等の話をしていた。株式会社アセットインベストメントは、ケネディ・ウィルソン・ジャパン系列の外資系投資ファンドであり、不動産投資等を業とする会社で

ある。

被告は、これらの不動産業者に対し、本件再開発事業の事業計画が認可される以前に■■■家がバザール K を第三者に売却する場合には、予め被告に対し売買予定価格等を記載した有償譲渡届出書を提出する必要があること、被告は、都市計画法（昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号）第 57 条の 4、第 52 条の 3 の規定に基づき施行区域内の土地建物等について優先的な買受権を有していることなどを説明した。

#### （４）高橋准子氏の代表取締役就任

原告島田商事の代表取締役は、平成 17 年 5 月 16 日、前任の島田雅子氏が辞任し、高橋准子氏が就任し、以後、高橋准子氏が原告島田商事の代表として被告との交渉に当たっていた。

#### （５）バザール K のテナントに対する立退交渉

##### （ア）株式会社アドバンテージによる立退交渉業務の受任

訴状、請求の原因 7（2）①（11 頁）の記述によれば、原告島田商事は、平成 17 年 9 月 28 日、原告浜友観光との間で本件建物賃貸借にかかる中間合意をした。そして、同②（11 頁）の記述によれば、原告浜友観光は、株式会社アドバンテージに対し、バザール K のテナントの立退について助言や調整を委託した。

原告らは、原告浜友観光が株式会社アドバンテージに依頼したのは、立退交渉にかかる「助言や調整」であると主張するが、実態は全く異なる。株式会社アドバンテージは、原告島田商事の代理人として各テナントと直接交渉に当たっており、交渉時に机を叩くなど乱暴な挙動があったため、バザール K のテナントの多くは株式会社アドバンテージを「整理屋」と認識していた。

また、高橋准子氏は、株式会社アドバンテージとともに交渉の席に着くこともあったが、同社に立退交渉を全面的に委ねていた。

##### （イ）立退交渉の経緯

- ① 平成 17 年 10 月 14 日から株式会社アドバンテージによる立退交渉が始まった。この立退交渉は、言うまでもなく、バザール K からテナ

ントを退去させ、原告浜友観光にパチンコ店の営業のために賃貸することを目的とする。ところが、原告島田商事（高橋准子氏）は、上記の交渉が始まる前日の平成 17 年 10 月 13 日に、被告を訪問し、被告によるバザール K の買受け可能性を打診した。

被告がバザール K のテナントから報告を受けたところによれば、平成 17 年 10 月 14 日の第 1 回目の立退交渉の内容は、6 ヶ月以内に物件を明け渡して欲しいというものであった。

- ② 平成 17 年 10 月 21 日に 2 回目の立退交渉が行われ、被告が平成 17 年 11 月 6 日に原告島田商事（高橋准子氏）から話を聞いたところによれば、2 回目の立退交渉で 3 軒のテナントが立退料を受領し立退を了承した。原告島田商事（高橋准子氏）の談は、概ね、次のとおりである。

「バザール K は収益が低いので、平成 17 年 1 月頃、島田家が融資を受けている株式会社 UFJ 銀行から収益を上げるように言われ、新しいテナント（株式会社清水商事、株式会社ファインフーズ）を入れた。

しかし、8 月頃から銀行の態度が変わった。まだ、旧東海銀行の行員が担当なのでいいが、東京三菱と合併が決まってから厳しくなった。銀行から資産価値を上げるようにという話があり、借家人を立ち退かせることになった。借家人を整理した後、銀行は何をするかわからない。」

しかしながら、上記の言にあらず、実際には原告浜友観光の入居が画策されていたのである。

- ③ 被告は、バザール K のテナントから、平成 17 年 12 月 5 日、株式会社アドバンテージから「バザール K を不動産競売にかける。平成 6 年の抵当権設定以降にバザール K を賃借したテナントは、ごねていると何も戻ってこない。」旨、脅されたとの報告を受けた。株式会社アドバンテージが原告浜友観光から受託した業務は、原告島田商事と交渉し物件賃貸借の合意形成を図ることであり（甲第 13 号証の 1・業務委託（コンサルタント）契約書第 2 条①）、バザール K を不動産競売に付することは明らかに受託業務の内容に違反するし、そもそも、株式会社アドバンテージは抵当権者ではないのであるから、バザール K につき不動産競売の申立てをすることはできない。株式会社アドバンテージの上記の言は、あたかもバザール K の立退交渉



が抵当権者主導で行われているとの誤解をテナントに与え、早期の立退きを実現するための正に脅しであった。

- ④ 被告は、平成 17 年 12 月 15 日、原告島田商事(高橋准子氏)から、電話で、バザール K のテナントうち、株式会社ファインフーズ、株式会社マイテック、有限会社助六フードは、平成 17 年 12 月末までに立ち退くことになった、この立退交渉を止めると銀行から圧力がかかるから漸々と作業を進めている旨の連絡を受けた。ここでも、バザール K の立退交渉は銀行主導で行われていることが偽装されている。

- ⑤ 被告は、平成 18 年 1 月 19 日、株式会社三菱東京 UFJ 銀行(以下「銀行」という。)立川支店・[REDACTED]と面談した。[REDACTED]の言によれば、銀行としては島田商事の動きを見守りたい、バザール K の資産売却や用途変更は考えていない、とのことであった。

被告は、その翌日 20 日に原告島田商事(高橋准子氏)と面談したところ、

「借家人を立ち退かせた後、バザール K をどのように運用するかについては決まっていない。売却の考えはない。平成 18 年 1 月中に、株式会社清水商事は立ち退くことになった。」

旨の話が聞かされた。

原告島田商事(高橋准子氏)は、平成 18 年 1 月 30 日、被告に対し、バザール K にかかる参考個票の交付を求め、被告は、同年 2 月 1 日、これに応じ参考個票を交付した。

なお、参考個票とは、本件再開発事業において権利変換を受けるか補償金を受領して転出するか等を地権者に検討してもらうことを目的として、被告が施行区域内の土地及び建物(従前資産)について不動産鑑定を行いその鑑定評価額を記載したものである。

- ⑥ 被告は、平成 18 年 3 月 4 日、銀行の[REDACTED]と面談した。銀行の話の内容は、概ね、次のとおりである。

「バザール K により担保されている債権は不良債権になっておらず、返済が滞らない限り銀行としては何も言えない。

[REDACTED]とは 1 ヶ月間、会っていない。銀行に内緒で勝手に物件の処分はできないので処分するときは話があるはずである。

現在、借家人を立ち退かせる交渉を行っていると聞いている。しかし、どこへ貸すかは聞いていない。この旨の話は、直接、[REDACTED]と話をしたい。

銀行としては守秘義務があるので、[REDACTED]に了解を得て情報を公開することになる。」

- ⑦ 被告は、平成 18 年 3 月 15 日及び 16 日、バザール K のテナント 2 軒から、株式会社アドバンテージが原告島田商事の代理人を降り、代わりに弁護士が代理人となったとの情報を得た。
- ⑧ 被告は、平成 18 年 3 月 23 日、原告島田商事（高橋准子氏）と面談し、バザール K の今後の運用について執拗に尋ねたが、バザール K の今後の運用については市長からも聞かれたが、銀行の意向もあり、まだ全く決まっていない、旨の回答しかなかった。

バザール K のテナントが立ち退いた後の運用について、銀行は、原告島田商事から貸貸先を開いていないといい、原告島田商事は、銀行の意向があるから未だ全く決まっていないと言明した。

しかし、実は原告浜友観光へ貸貸することが計画されていたのであり、原告島田商事はこの事実を被告のみならずバザール K のテナントにも隠蔽していた。

- ⑨ 被告は、当時、本件再開発区域内の地権者からバザール K に新規に出店するのはパチンコ店ではないかとの話を聞き及んでいたため、上記の面談の席で、原告島田商事に対し、万が一、バザール K にパチンコ店が出店した場合には本件再開発事業が成り立たなくなってしまうので、パチンコ店の出店だけは絶対に止めて欲しいと言明した。
- ⑩ 被告は、平成 18 年 4 月 26 日、原告島田商事（高橋准子氏）と面談した。この席で、被告は、原告島田商事から、被告によるバザール K の買受け可能性、買受け金額等について打診された。

被告は、本件再開発事業の遂行上はバザール K を買受けることが望ましい選択であったが、国から補助金の交付を受けられない状況の下では、財政上、バザール K を買い取るとの回答はできなかった。

- ⑪ 被告は、平成 18 年 5 月 26 日、原告島田商事（高橋准子氏）と面談した。

この席でも、原告島田商事は、被告に対し、テナントが立ち退い

た後のバザールKの運用については、何も決まっていない、銀行次第であると言明した。

(6) 被告から原告島田商事に対するバザールK買受けの申入れ

被告は、平成18年6月9日、国分寺市土地開発公社がバザールKを買収することを内部的に決定した。

被告は、本件再開発の遂行上、バザールKの買受けを是非とも実現したいと考えていたが、財政上、その実現は不可能であった。

そこで、被告は、本件再開発事業に係る都市計画を変更してバザールKの所在場所に駅前広場を配置する計画とし、国から補助金の交付を受け、バザールKを買受けることを決定したものである。

被告の星野信夫市長は、平成18年6月17日、原告島田商事（高橋准子氏、村上税理士）と面談し、国分寺市土地開発公社がバザールKを買い受ける旨の申入れをした。

被告は、平成18年7月10日、再度、原告島田商事（高橋准子氏）と面談し、バザールKの買受金額として鑑定評価額（本件建物：5,000万円、本件土地：16億5,000万円、合計17億円）を示し、これと併せて、税金の控除等について説明した。

被告は、平成18年7月11日、原告島田商事（高橋准子氏）より、被告の提示金額（合計17億円）を上げることはできないか等について尋ねられたため、同年8月4日に面談して説明することを約束したが、この面談は実現しなかった。

原告島田商事（高橋准子氏）は、平成18年8月4日、被告に対し、電話で、[REDACTED]等について優遇して貰えるのか、従前の提示金額17億円は確定額か等を尋ねた。被告は、これに対し、[REDACTED]の優遇については市長に裁量権があること、買受提示額は、本件建物を精査した場合に多少の増減があることを回答した。

(7) テナントの立退き

被告は、平成18年6月26日、バザールKの立退交渉の進捗状況について、バザールKのテナントから、「1店舗を除き、全てのテナントが平成18年7月末までに立ち退くことが決まった。島田商事の弁護士

は、平成 18 年 7 月末の明渡しを条件とした保証金の上乗せや原状回復義務の免除などを提示し、平成 18 年 7 月末の明渡しに向け和解成立を急いでいる。」旨の報告を受けた。

なお、上記の 1 店舗（有限会社焼肉山水）は、現在も、バザール K で営業を継続している。

#### （８）本件建物賃貸借の説明

被告は、平成 18 年 8 月 7 日、市役所にて原告島田商事（高橋准子氏）と面談した際、はじめて、バザール K につき遊技経営者と本件建物賃貸借契約を締結した旨の説明を受けた。

被告は、翌 8 月 8 日、本件建物賃貸借の詳細を調査すべく、原告島田商事（高橋准子氏）へ電話をし、新規賃借人の説明と本件建物賃貸借契約にかかる契約書の写しを戴きたい旨お願いし、平成 18 年 8 月 10 日、面談することを約束した。

被告が平成 18 年 8 月 10 日に面談した際、原告島田商事（高橋准子氏）は被告に対し、本件建物賃貸借等について、概ね次のとおり説明した。

「新しいテナントは静岡県浜松市に本社のある企業である。銀行が持ってきた話は、皆、日本人以外の法人だったので断った。今回の件については、東京の支社が担当となるようだが、具体的な担当者等については、これから決まるそうだ。設計図もまだできていないし、開店日も決まっていない。家賃は開店の日から入る予定である。」

被告は、上記の説明時に、原告島田商事（高橋准子氏）から、原告浜友観光の履歴事項全部証明書（登記簿謄本）とホームページの抜粋を資料として受領した。

この時点で、ようやく、バザール K の新規賃借人は、パチンコ店であることが被告に判明した。

#### （９）中村弁護士との面談

被告は、平成 18 年 8 月 25 日、本件訴訟の訴訟代理人でもある原告島田商事代理人中村一郎弁護士と面談した。面談の内容は、概ね次のとおりである。なお、以下に、中村一郎弁護士の敬称を省略し「中村」

と表記することをお許しいただきたい。

被告： 本件建物賃貸借の契約書をいただけないか。

中村： 借家人（原告浜友観光）の承諾を得ないとお渡しできない。一定の時期が来れば、お渡しできると思う。

被告： 本件建物賃貸借を締結するに至った経緯をうかがいたい。

中村： 銀行の圧力があり、店子の整理の時点では借家人は決まっていなかった。売却するのであれば市へと考えていたが、赤字改善のため、やむなくパチンコ店に貸すことになった。

被告： 本件建物賃貸借契約の内容をうかがいたい。

中村： 契約期間は15年、賃料は従前の賃料（200万円）の3倍600万円であり、契約保証金もある。

本件建物賃貸借契約の件は7月に依頼された。依頼された時点で、契約期間15年は既に決まっていた。

被告： 借家人（原告浜友観光）は、本件再開発事業に対し理解を示しているのか。

中村： 浜友観光は、本件再開発事業については知っているようだ。但し、そのことを意識して借りたということではないと思われる。

高橋（准子）氏は本件再開発事業がすぐに完了するという意識ではなかったようだ。

被告： 新賃借人（浜友観光）の事業内容を教えて頂きたい。

中村： パチンコ店の経営である。

被告： 島田商事の税理士から、今回の契約により、島田商事は、滞納している固定資産税の支払と銀行からの借入金の元利金の一部を弁済できると聞いたが、そのとおりか。

中村： そのとおりだろう。

被告： 本件建物賃貸借の契約の契約開始日は何時か。

中村： 平成18年8月7日である。

被告： パチンコ店の営業は、何時から始める計画か。

中村： 数ヶ月の準備期間は想定しているだろうが、1年以内には開店をするだろう。

被告： 本件建物賃貸借契約に特約条項はあるのか。

中村： ない。ごく普通の借家契約である。

被告： 本件再開発事業区域内の権利者はパチンコ店進出について反対の  
気運が強い。国分寺市にはまちづくり条例があり、パチンコ店営業  
は一定の手続をとって進める必要がある。また、都市計画法、都市  
再開発法、建築基準法などにより、(本件建物の)用途変更に関し制限  
が生じる。こうした法的な枠組や手続には対応していただきたい。  
パチンコ店の開店がスムーズに進まない場合、本件建物賃貸借契約  
はどうなるのか。

中村： そこまでは想定していないが、もし、パチンコ店の営業許可が下  
りなければ契約を見直すこともあるだろう。

被告が把握しているところによれば、バザールKのテナント立退交  
渉にあたり原告島田商事が弁護士に依頼した時期は平成18年3月中旬  
である。

原告らの主張によれば、平成17年9月28日には原告らは本件建物  
賃貸借契約の締結に向け中間合意をした。

また、後に判明したことであるが、本件建物賃貸借契約には、原告  
島田商事は本件再開発事業について権利変換を希望しない旨の申出を  
してはならない、との約定が付されていた(甲第5号証・建物賃貸借契  
約書(事業用)第12条第2項)。ごく普通の借家契約にかような約定  
が設けられていないことは言うまでもない。

## 第2 本件図書館条例の改正に至る経緯

被告がバザールKに原告浜友観光が入居しパチンコ店を営業すること  
を知ってから本件図書館条例の改正に至るまでの経緯については、次回  
準備書面にて詳細に主張する。

以上