

平成29年（行ウ）第1号、同第19号 損害賠償命令等請求事件

原告 土屋豊子 外2名

被告 上尾市長畠山稔

参加原告 大友弘巳 外47名

## 準備書面（11）

2020年3月23日

さいたま地方裁判所第4民事部合議係 御中

原告ら訴訟代理人弁護士	梶山敏雄
同 弁護士	伊須慎一郎
同 弁護士	佐渡島啓
同 弁護士	谷川生子
同 弁護士	鈴木満

本件に関する事実経過は別紙一覧表記載の通りであり、この事実関係を踏まえ、本件の本件買収経過の異常性等につき主張を整理し、井上潔氏の証人尋問の必要性について補充する。

### 第1 本件金額交渉の経過が全く明らかにされていないこと

- 1 この点、原告ら準備書面（10）でも「本件物件の価格交渉が欠落している不自然さ」等において主張しているが、上尾市と地権者との金額交渉が全く行われておらず、上尾市が提示した金額で被告知人クライズが受諾したという経緯であったとの上尾市側の主張は、本書添付の別紙事実経過一覧表の通りである。

しかし、平成25年11月に始まった用地買収交渉の中で、上尾市と被

告知人クライズとの間で金額交渉が行われることがないまま、上尾市が、それから1年9か月も経過した平成27年8月24日に、本件物件のうち土地の概算額を提示したところ、被告告知人クライズが、特段の金額交渉を行うことなく、その金額で同意したという上尾市の主張は全く信用できないものである。

以下、本件物件の用地買収交渉の特異性（著しい不自然性・不合理性）につき、証拠を踏まえて主張する。

## 2 金額交渉すらなく被告告知人クライズが覚書（乙19）を作成されたこと

上尾市の職員として用地買収に10年ほど関わってきた井上茂議員は、在職中に約50人の地権者と用地買収交渉を行ってきたが、乙19のような覚書を作成したことはない。

地権者にとって用地買収の交渉事項のうち、最重要事項の1つは買収価格であるところ、鈴木証人によると、地権者に買収の概算額の提示すらしていない段階で（井上証人によると、平成26年3月の覚書（乙19）作成時点で、上尾市からの不動産鑑定評価に基づく等という抽象的な説明だけで覚書を作成し、土地の買い取り価格の具体的な金額は聞いていない。井上2-4）、地権者が、何の支障もなく、覚書を作成したということであるが、通常はあり得ないことである（甲93）。

## 3 税金の特別控除額の減額にも特段の抗議をしていないこと

さらには、上尾市が、土地収用法に基づく事業認定から公拡法に切り替え、税金の特別控除額が5000万円から1500万円に減額になったことに対しても、通常、地権者にとっては不利益な話であるにもかかわらず、特に、地権者から苦情もなかったということであることから、覚書作成時点では、概ねの買収価格が決まっていたのではないかという疑念を強めるものである。この点、井上証人も、土地収用法から公拡法への変更時の頃になっても、どうやって金額が出てくるかに関しては、井上証人も井上潔

会長も無頓着というか、無関心であったと述べているが（井上２－８）、極めて不自然であり、全く信用できないものである。

さらには、被告知人クライズが訴外大江化学から２４００万円で購入した本件物件が上尾市の用地買収の対象となり、その後、価格交渉がなされることなく、買収概算額が地権者に提示される前に、被告知人クライズが本件物件の約３倍もする７３００万円の物件を北本市内に購入したことも、上尾市と被告知人クライズの間で本件物件の買収価格も含めた話がついていたことをうかがわせるものである（甲９３）。

#### ４ 第三者への本件倉庫の賃貸借

（１）被告知人クライズが、上尾市から本件物件の買収の申入れがあった後に、リサイクル業者に倉庫を賃貸したことも通常ではあり得ないことである。

（２）まず、鈴木証人が、平成２５年１１月１４日、用地買収交渉のために最初に被告知人クライズを訪問した際、被告知人クライズ自身は本件事務所も倉庫も利用しておらず、ましてや本件物件に第三者の法的利害関係が発生していなかったのであるから、上尾市が本件物件の買収を被告知人クライズに申し入れた後、被告知人クライズが第三者に本件物件を賃貸することを上尾市が許すということは考えられないことである。なぜなら、被告知人クライズが新たに第三者に本件物件を貸してしまうと、上尾市が、第三者に対して、営業補償、移転補償等の補償をしなければならないからである。

ところが、鈴木証人は、営業補償の有無に関わることとして、被告知人クライズから本件物件を他者に貸すかもしれないという話が出たが、上尾市側が貸してもいいですよと話したかどうか覚えていないと証言するが（鈴木２－１）、通常は、それは止めてくださいと新たな取引により法的利害関係人が増えることを止めなければならない立場にあった。

(3) また、鈴木証言を前提にすれば、鈴木証人は、本件用地買収の担当者であったが、リサイクル業者が倉庫を明け渡すことについて、直接交渉や確認をすることなく、すべて被告知人クライズに任せてしまっている。

しかし、通常、被告知人クライズに全て任せるような特別な信頼関係が構築されていることはなく、直接上尾市の担当者が交渉することになる。

また、実際に第三者が用地買収の対象となった物件を有償で利用している場合、営業補償も、移転補償等も何の補償もなく立ち退くということとはあり得ないことである。

さらに、被告知人クライズとリサイクル業者との間の口約束だけでは、その後、リサイクル業者が、上尾市の営業補償がなければ倉庫を明け渡さないと言い出してしまうと、そこから明け渡しの交渉を開始しなければならないので通常は念書などの書類を残すものである（甲93）。

被告知人クライズは、田中吉氏との間で、2回賃貸借契約書を作成しているが、その最初の契約書の作成年月日は、平成26年7月8日となっているが（甲91）、その時期は、上尾市が被告知人クライズに用地買収の申入れをしてから8か月も経過してからのことであり、極めて異例のことである。

#### (4) 本件物件の利用実績

平成27年7月17日の上尾市と被告知人クライズとの面談記録（乙59）には「反対する議員がいることは市長から聞いている。」と記載されており、上尾市も被告知人クライズも税金を投入した本件物件の買収につき、議員や市民から反対が出ることを予想していた。

また、上尾市は、上尾市市議会でも、本件建物の補償額が約5600万円であることを最後まで明らかにしようとはしなかったのであるが（甲93）、それは本件建物の補償額が明らかになると、市議会議員や市

民から高額すぎると問題視されることが分かっていたからである。

上尾市は、通常はあり得ないことであるが、通常通り、本件物件の買収交渉を開始した後に、被告知人クライズが第三者に倉庫を賃貸することを止めなかったし、実際に被告知人クライズが賃貸した後も、何の苦情も言わないまま、第三者による明け渡しの後始末まで全面的に被告知人クライズに委ねている。

このような異例の本件倉庫の第三者への賃貸は、本件建物の利用という実績作りをしようとしたものにほかならないものである。

#### 4 見事な税務処理

(1) 本件物件の用地買収に関し、わずかに価格交渉に関わるやり取りが記載されているのが、平成27年7月17日の打ち合わせメモ(乙59)である。それによると、井上潔会長が「譲渡所得が減額するデメリットと、買収時期のメリットのどちらを選択するかの問題」と発言している(井上2-10)。

(2) 46期決算報告書(平成26年10月21日から平成27年10月20日)(甲94)

被告知人クライズは、46期に現在の本社事務所である北本市内の物件を購入している。建物付き土地の購入価格は消費税込みで7400万円であり、平成27年2月28日の契約日に手付金370万円を支払い、その後、平成27年4月17日に7030万円が支払われている。この時、被告知人クライズは、埼玉りそな銀行から7300万円を借り入れているが、同借入れをおこすにあたり、被告知人クライズは埼玉りそな銀行に決算報告書を提出して銀行内の稟議を受けているのが通常である(甲97)。

この取引のうち、極めて不可思議な点の1つは、北本の物件の残代金の決済が平成27年4月17日に行われているところ、前所有者から被

告知人クライズに所有権の移転登記がなされたのは、平成27年3月30日であるということである(甲41の1～甲41の4)。通常の不動産取引の常識からすると、7030万円もの残金決済前に、本件物件の所有権移転登記手続を終わらせるということにはあり得ないことである。

(3) 47期決算報告書(平成27年10月21日から平成28年10月20日)(甲95)

被告告知人クライズは、47期に帳簿価格1億662万5000円の被告告知人の旧本社所有の土地5筆を売却価格5021万4335円で住宅情報館株式会社に売却したことにより、6396万1936円の損失を出している。

このような損失が生じるおそれがあることは、前期(46期)に、埼玉りそな銀行から7300万円も借入れをするときにすでに話をしており、この損失の影響について、説明を求められていることが通常である。

そして、被告告知人クライズは、前期(46期)の借入金に加え、6000万円を超える大幅な損失を計上することについて、埼玉りそな銀行に対し、近い将来、確実に同程度の損失を埋め合わせるだけの利益が生じることが見込まれることを説明していることをうかがわせるものである(甲97)。

(4) 48期決算報告書(平成28年10月21日から平成29年10月20日)(甲96)

被告告知人クライズは、平成28年8月8日、本件土地につき、上尾市と売買契約を締結し、売買代金は3912万1154円と定められた(甲33)。また、被告告知人クライズは、平成28年9月26日、本件建物等につき、上尾市と物件移転補償契約を締結し、その補償額は5591万1645円と定められた(甲9)。これらの金額は48期中に被告告知人ク

ライズに支払われている。

被告知人クライズは、土地収用から公拵法への変更により税金の特別控除額が5000万円から1500万円と大幅減額となったため、上記取引のうち、本件土地については1584万2003円、本件建物等については5599万1645円の利益が生じている。合計すると、7183万3648円の利益が生じたということである。

そのため、この収入だけみると、公拵法への変更により、5000万円の特別控除が利用できないことにより、1000万円ほどの法人税の支払いがなされることになる。

ところが、前期（47期）に6000万円を超える損失が生じていたことにより、被告知人は5000万円の特別控除が利用できなくなっても、その他の収入を含めた約7500万円の利益に対し、①約5550万円の繰越損失と、②公拵法に基づく1500万円の税金の特別控除額により、被告知人の税金の負担額は地方税7万円のみで、法人税の支払いについては0円（還付）ということになった。

このように、48期に生じた本件物件に対する補償額等の利益約7500万円を①前期（47期）の5550万円を超える繰越損失と、②公拵法の1500万円の特別控除により法人税を無税とすることは、通常、不動産の売却は不確定要素が多いことから、本件物件の買い取りの交渉過程で上尾市から買収時期や買収金額につき、具体的な情報がなければ至難の業と言わざるを得ない（甲97）。

#### （5）まとめ

以上の事実からすると、既に、上尾市と被告知人クライズが覚書（乙19）を作成した時点で、本件物件の買収額が本件建物の郊外再築を前提とした補償額も含めて話し合いがっていたものと言わざるを得ない。

## 第2 今後の進行について

- 1 以上のように、井上証人も鈴木証人も、本件物件の具体的な価格交渉をしていないというにわかに信用できない証言を繰り返した。
- 2 しかし、①上尾市の元職員である井上議員は、土地収用法の事業認定ありきの強引な進め方、価格提示もない時点での覚書（乙19）の作成、買収交渉が始まってから本件倉庫が第三者に貸し出されたこと等の事実から覚書作成時にはある程度の価格が話し合われていた疑いが強いと述べており（甲93）、②20年以上税理士の経験がある沼田税理士や約40年税務署等での勤務歴もある富岡税理士も、46期に埼玉りそな銀行から7300万円の借入れをおこし、47期にさらに6000万円もの損失を出し、48期にはその損失を帳消しにする利益が上尾市との本件物件の取引により生じたことは、両税理士が経験したことがないほどの見事な税務処理であり、このような不動産取引が実行できるためには、上尾市が具体的な情報提供をしていた以外に考えられないものと述べている（甲97）。
- 3 したがって、本来であれば、本件物件の購入を決めた島村元市長の被告本人尋問と、上記「譲渡所得が減額するデメリットと、買収時期のメリットのどちらを選択するかの問題」だとして、その「選択」を行ったことにより見事な税務処理に関与した井上潔会長の証人尋問が必要不可欠である。しかし、残念ながら島村元市長の被告本人尋問は、同人の健康面もあり、実施困難であることから、本件事案につき、審理を尽くして適正な判断をするためには、最低限、井上潔会長の証人尋問の機会が原告側に保障されるべきである。なお、井上潔会長の証人尋問を実施する必要性、相当性については、既に原告ら準備書面10で述べたところではあるが、元職員である井上議員と両税理士の経験を踏まえた陳述書（甲93、甲97）の内容からしても、井上拓也氏では足りず、井上潔会長の証人尋問が必要であることは明らかであると考えられる。 以上