

株式会社ランドブレイン、北野博善斎場建設の関与について

平成 5 年、㈱ランドブレイン代表は本件土地所有者宅を訪れ、土地有効利用の提案をした。

土地所有者は「土地に関しては息子に任せてある。」と伝え、(有)丸倉共立商事代表の電話番号を教えた。そのため、ランドブレインより電話があり、以降、何度か土地有効利用の提案を受けることとなった。

平成 6 年暮に斎場建設の話があったが、提案内容を聞くこともなく断った。翌年 1 月、再び、「提案内容だけでも聞いてほしい」という電話があり、「聞くだけは聞きましょう」と言い聞くこととした。

提案内容は床面積 500 坪の斎場建設の提案であった。提案内容を聞き「母に話してみますが無理だと思いますよ」と言い、面談を終えた。

土地所有者に提案内容を話したところ、意外にも斎場建設を容認した。

土地所有者が容認したことから提案内容の精査と㈱博善社と葬儀業界の調査等を行い、提案を受け入れることとし、ランドブレインに提案を受け入れる旨の連絡を入れた。

ランドブレインと受入れについての面談の席で、床面積 600 坪に変更した提案が示され、「博善社が強く要望しているので、この提案でお願いしたい。」ということであったので、再度、検討することとし、検討の結果、500 坪よりリスクが高くなっていたが受け入れることとした。

平成 7 年 5 月 19 日、ランドブレインが行う業務内容についての覚書を交わし、平成 7 年 5 月 31 日、㈱博善社と駐車場付建物賃貸借契約を交わす。

平成 7 年 6 月 12 日、ランドブレインは覚書遂行のため㈱浜田設計と設計・工事監理業務委託契約を交わし、平成 7 年 6 月 30 日、浜田・マーシ共同企業体、㈱マーシ都市設計と記載された委任状を交わしている。

(㈱浜田設計は土木設計事務所であり、本件設計は建築設計事務所である㈱マーシ都市設計が行っていることから、㈱ランドブレインは確認申請以降の札幌市の対応を㈱マーシ都市設計に委任するために、㈱マーシ都市設計代表の名字が押印された委任状を交わしている。)

リースバック方式の賃貸借契約では建築がスムーズに進める為に建築主を企画会社とし、確認申請が下り、建築が進んだ段階で建築主の名義変更を行うという方法が取られているため、本件においても平成 7 年 6 月 22 日に㈱ランドブレインと建築主についての合意書が交わされている。

予備審査申請書を提出し、平成7年6月30日に予備審査申請審査結果通知書が下り、同日、確認申請に至っている。

確認申請における審査において、申請図面の多くの箇所が図面の訂正と図面の差し替えを求められていたことが確認通知書ファイル内図面と工事請負契約時に五洋建設㈱より受領した図面の検証により明らかになった。

竣工後、ランドブレインより受け取った確認通知書ファイルには訂正された確認申請書と、訂正と差し替えが行われた確認申請図面はファイルされていなかった。

平成7年7月21日、五洋建設㈱札幌支店と(有)丸倉共立商事は工事請負契約を交わし見積書と請負契約図面を受領している。また、平成7年8月8日、確認通知が下りている。

平成7年12月20日、建物は竣工したが、(有)丸倉共立商事と五洋建設㈱と交わした工事請負契約内容とは異なる、建築確認を無視した多くの変更工事が行われていた。

この変更工事に(株)ランドブレインは積極的に関与し、(有)丸倉共立商事に知られないための隠蔽工作を行っている。