

㈱ランドブレインが提案した駐車場付建物賃貸借契約

平成 21 年 2 月 21 日、㈱ランドブレイン代表

「私は、平成 4 年 2 月に株式会社ランドブレインを設立して代表取締役となり今日に至っています。ランドブレインの主たる事業は、不動産の企画開発、建築設計などです。」

「私は、ランドブレインを設立する以前は、そうご電器株式会社に 18 年程勤務し、商品営業副本部長、開発課長、営業部長などを歴任しました。同社は北海道はじめ本州方面にも多数の店舗を開設していましたが、その殆どは、私が開発課長時代に手がけたもので、その数は増改装を含め 123 店舗ほどになります。そうご電器は、当時、北海道はもとより全国的にも名の知れた家電量販店でした。」

「リースバック方式による賃貸借で、最初に重要なことは、どういう賃借人がいて、どういう形態の建物を必要としているか、ということです。そこで、私は、最初、スーパーなど物販店などを誘致することによって、本件土地を有効利用できないか、とプランを立て、私の古巣であるそうご電器など幾つかにも打診してみましたが、どこからも前向きな感触はありませんでした。物販の量販店用には少し土地が狭いことなどがネックになっていたと思います。

そのため、私は、当時ランドブレインが本社を置いていたビルの所有者であった株式会社トヨホクという会社（ロードヒーティングの資材等の販売業）の社長に、この話しをしたところ、トヨホクの社長は、斎場という手もあるので、博善社の社長を知っているから、これに一度あたってみてはどうか、と提案してくれ、博善社の〇〇社長の紹介もしてくれたのです。

なお、トヨホクの社長も〇〇さんと言ひ、何処かで博善社の〇〇社長と会って、同性のよしみで、友達になったようです。同じ〇〇姓でも、トヨホクの〇〇社長と博善社の〇〇社長とは親戚関係にはないということでした。」

「私は、本件土地の隣接地である教会を買った浜田設計にも加わってもらい、建物床面積 500 坪の計画書を作成してみました。この計画を作ったのは正確な日時は覚えてませんが、表紙に 4 月吉日とあるので 4 月下旬だったのではないかと思います。」

「私は、この計画書を土台にして、建築協力金が幾ら必要であるとか、賃料が幾らになるとかという計画の概要を博善社代表に説明し、ぜひ検討して欲しいとのべました。これに対し、博善社代表からは、建物の広さは 600 坪必要などという話があり、それではということでもう一度計画を建て直して見ることにしました。

その結果出来たのが、600 坪の「(仮称) ○ビル土地有効利用計画」という書面です。こ

の計画書も正確には何時作成されたか覚えていませんが、表紙に5月吉日とあるので、5月中旬だったように思います。

私は、これを基に、博善社と話しを勧めていることを含めて改めて土地所有者に説明し、土地所有者からは、事業計画の作成、発注の代行など、全面的にランドブレインにお願いしたいとの話がありました。そのため、私は土地所有者とランドブレインの間で、正式に契約を取り交わすこととし、覚え書きを作成して、賃貸等の条件の取りまとめや、総合予算監理、設計・工事監理、スケジュール監理に関してランドブレインが行うこと、そのための報酬、などについて、正式に契約しました。」

「私は、博善社代表にも、建物の規模とか、駐車場の駐車台数とか、建築協力金としていくら必要か、などといった計画の概要を説明しました。但し、500坪の土地有効利用計画書も600坪の土地有効利用計画書も、いわば土地所有者側の資金繰り表のようなもので、内部資料ですから、博善社代表への説明は、殆ど口頭だったと思います。勿論、土地の平面図などはお見せしていると思います。この頃には、博善社代表も、私を信用してくれており、博善社代表は、私の説明を聞いてリースバック方式による本件斎場の建設をすることを決断してくれたのです。」

「双方で契約書を作成することになったのですが、その契約書も私の方で作成することにし、私は、そうご電器時代に、あちこちで店舗の新設に関わっていた時に使っていた契約書をそのまま引用する形で契約書を作成しました。なお、500坪と600坪の計画書も、そうご電器時代に経験した形式を参考にしています。」

「本件建物については、平成18年ころだったと思いますが、(有)丸倉共立商事の方で申し立てた民事調停事件の相手方にランドブレインの代表者として相手方に呼ばれたことがあります。本件建物についていろいろと不備があり、これには企画設計監理業務にも落ち度があるからなのでその企画設計監理料を戻せとのことであったと思います。しかし、企画設計監理業務は私の方で直接やったものでなく、そのことは、(有)丸倉共立商事も承知していたはずであり、調停は一度だけで終わりました。その際、(有)丸倉共立商事は本件建物の維持管理修繕等については全て賃借人が負担すべきというようなことをのべていましたが、念のため付記しますと、契約書の末尾に「○ビル工事区分表」がついており、これは建物の躯体とそれ以外の部分に区分し、躯体部分は建物所有者である賃貸人が責任を持って工事を行い、その他の部分については、賃借人が工事するというものです。」

平成21年5月12日、(株)ランドブレイン代表 土地有効利用計画書、工事区分表

「貸し手、オーナー側と借り手の維持修繕の、オーナー側はここまで修繕するんですよ

と、そして借り手側はここまで維持、修繕していくんですよという、分けですね。」

「躯体、建築しますよね、だから建築したら、どこまでがオーナーの持ち物で、あと、テナントの内装とか、いろいろなものをつけますので、それはテナントの資産ですよ、オーナーの資産ですよというのが大前提なんです。だから、あとは、修理、修繕の維持管理の区分ですね、本件契約では、建物の躯体の責任はオーナーが持つんです。」

平成7年5月31日、(有)丸倉共立商事と(株)博善社は駐車場付建物賃貸契約書を交わした。この契約は(株)ランドブレインの土地有効利用の提案によるものである。

(株)ランドブレインは(有)丸倉共立商事と(株)博善社の契約条件を取りまとめ、賃貸借契約書が作成され、双方が確認し、契約に至っている。

(株)ランドブレインは平成9年10月、一級建築士事務所登録をしているが、平成7年当時、建築設計部門はなく、主な事業は不動産企画であった。

平成17年秋、(有)丸倉共立商事は(株)博善社、五洋建設(株)、(株)ランドブレインに対して札幌簡易裁判所に損害賠償の調停を起こしている。

(有)丸倉共立商事は平成16年12月に(株)博善社の維持管理不履行により屋上を満水とし、オーバーフローによる漏水事故発生を契機とした建物調査において工事請負契約内容とは異なる施工が成されていたことを知る。

調停を起こした当時は(株)ランドブレインの確認通知ファイルの隠蔽行為により、確認申請審査時の訂正と図面差し替えが行われて確認通知が下りていたことを知り得ない時期であったため、確認申請審査時の変更と工事請負の変更工事と(株)博善社の造作が混在し、五洋建設(株)の「相手方が五洋建設株式会社に対する直接の質問事項にかきかえることを求める。そのうえで回答できるものは行う。」という求めに応じることが出来ず、調停においての解決を残念する以外になかった。

調停は5回行われ、1回目は(株)ランドブレインが欠席し、2回目は(株)博善社と五洋建設(株)が欠席している。2回目の調停の席で(株)ランドブレインは(株)浜田設計と交わした設計・工事監理業務委託契約書を提出し、工事監理について「浜田設計が設計・工事監理をマーシ都市設計に孫請けに出したものであり、責任は負えない。」と述べている。また、緑地無施工について「博善社が植栽を除去していた。」と述べている。