

## 主 文

- 1 被告は、別紙1「原告目録」の原告番号1及び3の原告らに対し、別紙4「請求債権目録」の各原告に対応する「請求金額」欄記載の金員及びこれに対する令和7年12月2日から支払済みまで年3分の割合による金員を支払え。
- 2 被告は、別紙1「原告目録」の原告番号2の原告に対し、別紙4「請求債権目録」の同原告に対応する「請求金額」欄記載の金員及びこれに対する令和8年2月3日から支払済みまで年3分の割合による金員を支払え。
- 3 別紙1「原告目録」の原告番号2の原告のその余の請求を棄却する。
- 4 訴訟費用は、被告の負担とする。
- 5 この判決は、第1項及び第2項に限り、仮に執行することができる。

## 事 実 及 び 理 由

### 第1 請求

1 主文第1項同旨

2 被告は、別紙1「原告目録」の原告番号2の原告に対し、別紙4「請求債権目録」の原告に対応する「請求金額」欄記載の金員及びこれに対する令和7年12月2日から支払済みまで年3分の割合による金員を支払え。

### 第2 当事者の主張

#### 1 請求原因

##### (1) 当事者等

##### ア 原告ら

原告らは、テレビCMやインターネットを通じて、「みんなで大家さんシリーズ」を知り、被告との間で不動産特定共同事業法（以下「不特法」という。）に基づく匿名組合契約を締結し、出資を行った者らである。

##### イ 被告

被告は、平成11年8月30日に設立された、「不動産の売買、賃貸、管理、保有並びに運用」「不動産特定共同事業」等を目的とする株式会社である。被告は、共生バンク株式会社（以下「共生バンク社」という。）を頂点とする共生バンクグループのグループ会社の一つであって、共生バンク社の完全子会社である都市綜研インベストバンク株式会社の完全子会社（共生バンク社の孫会社）である。

被告は、同グループ会社の中で、不特法に基づく不動産特定共同事業者として、「みんなで大家さんシリーズ」を組成し、運営しており、みんなで大家さん販売株式会社（以下「大家さん販売社」という。共生バンク社の子会社である。）が不特法に基づく不動産特定共同事業者として、これらの販売代理を行っていた。

## **(2) みんなで大家さん事業の商品について**

被告は、平成19年（2007年）にみんなで大家さん事業を開始し、同年、「みんなで大家さんシリーズ1号」の販売を行い、以降、多数の商品を販売してきた。これらの商品は、シリーズ毎、あるいは号数毎に異なる不動産を対象不動産として設定し、出資を募り、これに応じた者との間で匿名組合契約を締結し、出資金で対象不動産を取得する一方、当該対象不動産より得られる賃貸利益や売買利益を一定期間一定の利率で出資者に分配するとともに、契約期間満了時に出資の価格を返還するという仕組みを取っている。

## **(3) 契約上の地位の譲渡による匿名組合契約の終了に基づく出資金返還請求**

### **ア 匿名組合契約の締結及び同契約に基づく出資金の払込み**

原告らは、それぞれ、被告との間で、別紙4「請求債権目録」の各原告に対応する「商品」について、別紙5「商品一覧表」記載の内容で、匿名組合契約を締結した。原告らは、同契約に基づき、別紙4「請求債権目録」の各原告に対応する「出資日」欄記載の日に、同「出資金額」欄記載の金額を払い込んだ。原告らが締結した「みんなで大家さんシリーズ成田」と「みんなで大家さん宗右衛門町」の匿名組合契約の内容は、共通している点も多いが、異なる点もある。以下では、前者を対象とする契約を「本件成田契約」、その契約書を「本件成田契約書」といい、後者についてはそれぞ

れ「本件宗右衛門町契約」、「本件宗右衛門町契約書」といい、両者を総称する場合には「本件契約」、「本件契約書」という。

## イ 契約上の地位の譲渡による匿名組合契約の終了

### (7) 契約上の地位の譲渡に関する規定内容

5 本件契約では、その終了事由の一つとして、出資者が営業者（被告）に契約上の地位を譲渡することが定められている（本件成田契約書10条1項、4項、本件宗右衛門町契約書11条1項）。さらに、この契約上の地位の譲渡について、「譲渡契約書」、  
「本人確認書類」、「出資証書」、「乙（被告）が必要とする書類」の全てが出資者から  
被告に送達された日が譲渡契約の締結日であり、同日に譲渡の効力が発生する旨定め  
10 られている（譲渡契約書3条、9条）。但し、被告が出資者に「譲渡契約書」を発送し  
た日より30日以内に、上記書類が被告に送達される必要があるとされている（同8  
条）。

さらに、返還期限について、上記譲渡の効力発生日「から起算して60営業日以内」と定められている（譲渡契約書4条、本件成田契約書11条4項、宗右衛門町「商品  
15 概要・重要事項説明書」の「25」）。

### (4) 原告らの出資金返還請求権の発生

原告らは、いずれも、被告に対し、被告が原告らに「譲渡契約書」を発送した日より30日以内に、上記必要書類全てを送達しており、被告との間で、出資者が被告に  
契約上の地位を譲渡する旨の譲渡契約を締結した（被告が原告らに「譲渡契約書」を  
20 発送した日は、原告1（以下各原告の表記については、別紙1原告目録の原告番号を  
「原告」の後に記載して表記する。）は令和7年4月25日、原告2は同年10月1  
日、原告3は同年5月2日である。

そして、原告らについては、譲渡契約締結日（譲渡の効力発生日）から60営業日  
が経過した。

25 したがって、原告らは、被告に対し、契約上の地位の譲渡による匿名組合契約の終  
了に基づく出資金返還請求権を有する。

## ウ 請求金額

### (7) 請求金額の算定方法

#### a 本件成田契約について

(a) 本件成田契約における契約上の地位の譲渡の場合の出資金の返還額については、「契約終了時において対象不動産を適切な方法により評価した評価額を、分配割合に応じて分配した金額」（本件成田契約書11条1項）と規定されている。

そして、「適切な方法により評価した評価額」とは、「運用開始日から既に到来した直前の※評価基準日までの年平均賃貸利益を7.0%で割戻した額」（成田「商品概要・重要事項説明書」の「15」）とされ、他方、各商品の「出資総額」は、「対象不動産の事業収支上の想定賃貸利益（略）円を7.0%で割戻した評価額」とされている（商品パンフレット）。

すなわち、被告が、直前の評価基準日まで、対象不動産について契約時に定められていた「想定賃貸利益」を得ていたのであれば、「想定賃貸利益」と「年平均賃貸利益」が一致することから、上記「適切な方法により評価した評価額」は「出資総額」と一致し、よって、契約上の地位の譲渡の場合の出資金の返還額は、上記規定上は、各出資元本全額となる。

(b) ただし、契約上の地位の譲渡の場合は、「第11条1項の定めに従い返還される金額の3.0%相当額（消費税は別途とする。）」が「取扱手数料として收受」とされると定められている（本件成田契約書11条3項1号）。

したがって、出資金の返還額は、各出資元本全額から、3.3%を控除した額となる。

#### b 本件宗右衛門町契約について

(a) 本件宗右衛門町契約における契約上の地位の譲渡の場合の出資金の返還額については、「対象不動産の時価純資産額（時価評価（初年度は取得価格及び取得にかかる費用を加算した価格、2期目以降は不動産鑑定評価等）から負債の額を控除した額）に本出資者の出資割合を乗じた金額」（宗右衛門町「商品概要・重要事項説明書」の

「15」、「25」)と規定されている。

そして、「初年度」は令和6年12月16日から令和7年12月15日までとされており(同「12」で「利益分配金計算期間」が同期間とされ、同「14」で「運用開始日より1年以内に対象不動産を売却し、本事業を終了する計画となっております」とあり、商品パンフレットで「運用開始日」が令和6年12月16日とされていること等)、本日現在は「初年度」にあたる。次に、「取得価格及び取得にかかる費用を加算した価格」は、211億円であり(同「8」)、「負債」は存在しない。

したがって、出資金の返還額は、211億円に「本出資者の出資割合を乗じた金額」であり、本商品の「出資総額」も211億円と同額であることから(同「10」)、各出資元本全額となる。

(b) ただし、本件宗右衛門町契約においても、契約上の地位の譲渡の場合は、「出資の価額の5%(消費税は別途とする。)」が「事務手続の対価」として收受されると定められている(本件宗右衛門町契約書11条3項1号)。

したがって、出資金の返還額は、各出資元本全額から、5.5%を控除した額となる。

#### (イ) 本件の請求金額

本件成田契約において、被告は、直前の評価基準日である令和7年3月31日まで、対象不動産について「想定賃貸利益」満額を得ていた。したがって、原告1及び3の請求金額は、各出資元本全額から、3.3%を控除した額であり、具体的には、別紙4「請求債権目録」の各原告に対応する「請求金額」欄記載の金額となる。

また、本件宗右衛門町契約を締結した原告2の請求金額は、出資元本全額から、5.5%を控除した額であり、具体的には、別紙4「請求債権目録」の原告2に対応する「請求金額」欄記載の金額となる。

#### (4) 結語

よって、原告らは、被告に対し、契約上の地位の譲渡による匿名組合契約の終了に基づく出資金返還請求として、第1記載の各金員の支払を求める。

なお、原告2の遅延損害金の起算日については、被告の主張を認める。

## 2 請求原因に対する認否

(1) 請求原因(1)は認める。

5 (2) 請求原因(2)は、被告が、不特法に基づく匿名組合契約の仕組みを用いた投資商品として「みんなで大家さん」シリーズを販売していること及び販売開始時期並びに多数の商品を販売していることは認める。

(3) 請求原因(3)は、本件契約が地位の譲渡により本件契約が終了した場合に清算(出資の価額の返還)が予定されていることは、契約条項の限度で認め、原告らが主張する出資金返還請求権について原告らが有している事実及び「出資の価額」の評価方法も認めるが、原告2の遅延損害金請求権の存在は否認し、争う。

被告2の出資の価額の返還は、契約条項に従い、令和8年2月2日に出資者の指定口座に振り込む方法により行われるべきものであり、訴状送達日である令和7年12月1日の時点では、弁済期が到来していない。よって、被告2の遅延損害金の起算日は、訴状送達日の翌日ではなく、令和8年2月3日となる。

## 15 第3 当裁判所の判断

請求原因(1)は当事者間に争いがなく、証拠(甲1の1～3)及び弁論の全趣旨によると、請求原因(2)及び(3)の事実(ただし、原告2の遅延損害金部分を除く)が認められる。

よって、原告1及び同3の各請求は、いずれも理由がある。

20 他方、原告2は、遅延損害金を訴状送達日の翌日である令和7年12月2日を起算日として請求しているが、同原告について、遅延損害金の起算日が令和8年2月3日であることは当事者間に争いが無い。よって、原告2の請求は、出資金の元金及びこれに対する令和8年2月3日から支払済みまでの遅延損害金の支払を求める限度で理由がある。

## 25 第4 結論

よって、主文のとおり判決する。なお、訴訟費用の負担は、原告2の敗訴部分がわ

ずかであることに鑑み、民訴法64条ただし書により、全部被告の負担とする。

大阪地方裁判所第3民事部

裁判官 林 田 敏 幸

5

10

15

20

25

(別紙の掲載省略)