

政治
Seiji経済
Keizai社会
Shakai文化
Bunka

社会 / SOCIETY

“あの”違法性の極めて高い建物「新宿ダイカンプラザB館」の改造問題

公開日時：2015-12-25

法廷で随所に綻びが散見された被告側証言

前回報じた「新宿ダイカンプラザB館」の“違法改造”問題。管理組合理事長が原状回復を求め提訴した裁判の第2回公判が開かれた。法廷では改造部分の“認識”を巡って、原告・被告は真っ向から対立した――。

■はたして階段は「内階段」だったのか



12月15日13時15分、東京地裁411号法廷。原状回復工事請求事件の第2回公判が行われた。弊サイトが報じている「新宿ダイカンプラザB館」の201、203号室改造問題だ。

原告は同ビルの管理組合の小林圭吾理事長で、被告は(有)福建と日東住建(株)、(株)富士観光およびライオンズクラブ330-A地区支援会。

この被告側の立ち位置を述べると、福建は問題の物件の前区分所有者で売主。それを購入したのがライオンズクラブ支援会(現所有者)。

そして日東住建は仲介した不動産業者で、富士観光は同館の1階部分(101号)に入居するセブンイレブンのオーナー企業となる。

争点になっている「原状回復」の主な部分は、1階と2階をつなぐ階段と2階の床部分だが、注目すべき点は階段部分の撤去と目されるので、これに焦点を絞る。

極論すると、問題はただ1点、この階段が内階段だったのか外階段だったのか、だ。

被告の福建と日東住建は、1階・2階は内階段で上下に繋がっていた、と口をそろえる。

一方の管理組合側は、1階2階は別々に登記されており、2階に上がる専用階段が、エントランス部分に設置されていたと主張する。つまり同階段は外階段であるとの訴えだ。

もちろん15日の裁判でも、それぞれ、この主張を繰り返した。

話は少々それるが、この裁判には同問題の鍵を握る陰の存在がいる。被告側に名を連ねていないが、支援会が物件を購入した当時のライオンズクラブ330-A地区のガバナー(最高責任者)山浦晟暉氏だ。既報したことが、1階部分の店舗セブンイレブンのオーナー富士観光の社長は山浦氏の妻である。

この山浦氏が別の裁判で証言した内容を要約する。

当時、ライオンズクラブではキャビネット事務局としての事務所を捜していた、といった背景がある。

16年10月に知人からダイカンプラザB館の1・2階(201、203)が売りに出されていることを聞いた。それで売主のダイカンホームと面談したが、1・2階部分はメゾネットタイプとなっており、内階段で上下が連なっているため購入を断念した。

これで分かるとおり、山浦氏は問題の階段は内階段だったと言っている。

その後、支援会が購入に至った経緯は次の通りだ。

結局、同物件は同年、山浦氏の30年来の友人の工務店福建が購入し、同社はこれを転売するために階段を撤去。1・2階は独立分離した形となる(福建はもちろん「内階段」の撤去工事と主張)。

そして翌年の1月、日東住建は1・2階を完全分離、別々の区分建物として売り出すと山浦氏に報告した。これには山浦氏は、

「1階は自分が責任を持つので、2階はライオンズクラブが購入したい」

と飛びつき、2階はライオンズクラブ支援会が、1階は富士観光が購入し、現在の姿になっている。このとき福建の社長寺道氏は日東住建の専任取引主任者として勤務していた。

さて問題は撤去した階段は内階段だったのか。その場合、階段は同ビルの共用部分ではなく、1・2階の専有部分となる。まさに撤去工事が違法か合法かの境目だ。同ビルの管理規約によると、共有部分の範囲として、階段が含まれているからだ。

そこで着目されるのが、1階部分に入居したセブンイレブンだ。この工事によって店舗部分の面積が広がったのである。

そして、重要な点は山浦氏は、日東住建に「1階部分は自分が責任を持つ」(前記)と約束し、事実、同氏がオーナーである富士観光が購入していることだ。

前号で指摘したが、こうした話を総合すると、改造—購入に至るまでに、山浦氏が何らかの形で関与したことが推察されるのである。そしてこの問題に関与した人物は全て山浦氏の極親しい友人たちである。

すなわち17年1月に日東住建から「1階2階の階段が取り外され、完全に分離独立し売り出す」との話聞いたという、山浦証言に対する疑念だ。

■原告・被告の証言の興味を引く対立点

裁判であるから被告、原告の主張が、真っ向から対立するのは当然だが、そんななかで、興味を引く場面があった。

まず富士観光の代理人・池田和司弁護士が、被告の福建に問題の階段撤去に関して「誰かの指示を受けたのか」と尋問したことだ(日東住建に対しても同じようなことを聞いた)。

当然、福建は「自分の判断で行った」と応えたのだが、そこにはこの撤去の裏にいと推察される“黒幕”の存在(弊サイトが指摘)を否定することを強調するかの印象だった。

ちなみに、この問題に詳しいA氏によると、池田弁護士は支援会の事務局担当理事で、山浦氏の盟友として知られ「問題の物件を購入するときから、深く関わっていた」という。

次に福建が改造するにあたっての被告、原告の食い違いだ。

改造工事(造作変更)を行う場合、管理組合に申請し、それを受けて組合は理事会、総会に諮ることになっている。

組合側はその手続きが一切なかったと証言し、福建では管理会社のK氏を通して、組合理事長に承諾を得たと主張したのだ。

申請したか、理事会に諮ったか——全く争う余地がないことで簡単に分ることと思われる。

さらに言えば、組合理事長の承諾を得たとの言い分だが、その理事長が原告の小林氏だ。

そのほか、被告側が新宿消防署・予防課から(防災上の)改善命令により、201号室の窓枠を小さくした縮小工事についても“奇妙”な対立だった。

この主張に対して、原告側が同署に問い合わせをしたところ「そうした指導をしたことがなく記録にも残っていない」との回答を得たというのだ。

また2階部分のバルコニーに設置されている1階セブンイレブンの空調室外機についての

認識の食い違いが露わになった。

これらは、前述した「階段」に比べて一見ささいなことに思えるが、実は簡単に無視できない問題なのである。

というのはこれらの全てが、1階部分のセブンイレブンの店舗面積が広がったなど、店舗としての“有利性”“利益性”の方向に向かっている、と間違いなく言えるからだ。

ところで、この裁判で奇異なのは、ライオンズクラブ（支援会）が被告の席に座っていることである。外野から見るとライオンズクラブがこの改修工事やその他の違法行為に全く関与していないとしたならば、支援会はむしろ“被害者”に映るのだ。しかし、被害者として原告側に名を連ねれば福建、富士観光、日東住建と対立し争うことになる、そうなれば、黒幕・山浦氏の悪巧みが表に出てしまう。

前出のA氏が言う。

「実は、この問題は組合理事会で大きな問題になって、平成23年に開催された理事会で、ライオンズが被った損害について、福建、富士観光、日東住建はその損害金を支払うべきであると決議された。

それで組合は3社（ほかセブン-イレブン・ジャパン）に改修工事に関する通知を送付したが、何の連絡もなかった。そんな経緯もあり、11月30日に開催された第33期通常総会第3号決議案で、全会一致で裁判を提起し喚起することが妥当であると可決したのです。

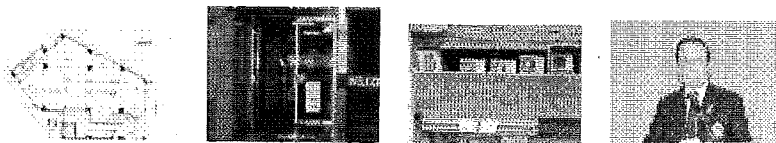
これには山浦氏、ライオンズクラブも出席しなかった。さらに組合側はライオンズクラブの意向を確かめるために再三通知書出したのだが、まったく回答がなかったのです。そんなこともあり、事実ライオンズクラブは、同ビルの共有部分の所有者となっているので被告になったのです」

しかし、仮に原告が勝訴となれば、ライオンズクラブが支払う損害金は、一体だれが支払うことになるのか。

横浜のマンションで端を発した杭打ち偽装問題。まさに安全・安心・信頼に背く行為だ。その底流にあるのは経済的利益を求めだけのモラルの低下である。

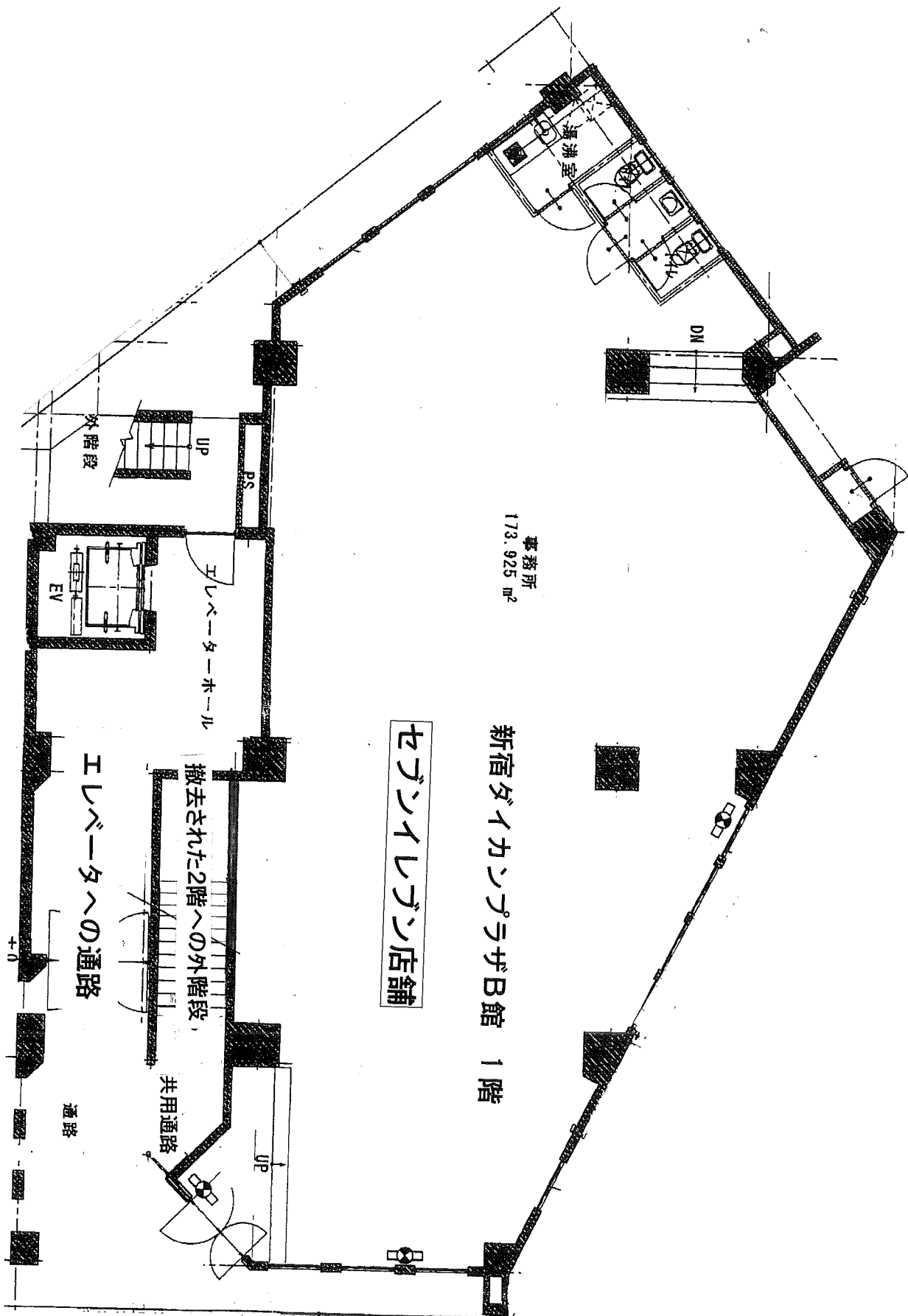
そんななかで、裁判が展開されている新宿ダイカンプラザB館の改造問題。弊サイトでは、これからも裁判の行方を注視していく。

関連画像



関連ニュース

- 2015-12-25 150億円以上集め破産した「Goodgo99」大型詐欺事件 (社会)
- 2015-12-24 果たして、消費増税で財政赤字は減ったのか？ 幸福実現党幹事長 加藤文康 (政治)
- 2015-12-19 上海閘攻囲戦の号砲 江沢民派へ圧力 (政治)
- 2015-12-19 ケント・ギルバート×東條英利「日本人の在り方」 (政治)
- 2015-12-19 潘基文事務総長を安保理討議で牽制 「生めるい安易な訪朝を許さない」 (政治)
- 2015-12-19 同時多発テロ後のパリはいま (政治)
- 2015-12-19 石垣島から 強制移住が生んだ悲話と祭り (文化)
- 2015-12-19 戦後70年の肖像 忘れられぬ思い出と歳月越えて (政治)
- 2015-12-19



事務所
173.925 m²

新宿ダイカンputaザB館 1階

セゾンイレバン店舗

エレベーターホール

エレベーターへの通路

撤去された2階への外階段

共用通路

通路

お滝橋通り