



(エガオビル：苫小牧市HPより引用させて頂きました)

エガオ敷地問題について当社が伝えたい事

令和6年6月24日

大東開発株式会社

代表取締役 三浦 勇人

苫小牧市民の皆様へ、議会の皆様へ駅前再開発のことで

弊社からのお詫びとどうしてもお伝えしたい事がございます。

「はじめに」

駅前エガオの敷地問題の進展に10年余もかかっている状況に早期解体、再開発を待ち望む苫小牧市民の皆様におかれましては深くお詫び申し上げます。この問題につきましては報道の発表でご存じの皆様も多いと思いますが「再開発区域内での土地交換の合意」がなされたことを弊社からも改めてご報告申し上げ、苫小牧市と共に大切に履行して参ることをお約束致します。

これから皆様にお伝えすることは、先の6月13日に行われた、第6回定例会において、この合意に関して発せられた質疑の内容が、本事案に関心を寄せる市民の皆様に対して大きな誤解を与えると思われる部分が見受けられ、インターネットで中継されました。さらにこの発言のみが会議録や議会の録画中継として残され、長く市民の皆様に印象付けられる事が、将来の弊社の社業をはじめ従業員や取引先様に与える不安や影響が大きいと判断し、ここに来て「弊社の思いも皆様にお伝えしなくては」と決断せざるを得ない状況に追い込まれたからでございます。

このままでは、合意後に進められる交換用地のことや建設への取り組みなどについても事実の基礎とかけはなれた論調で当社への圧力と記録が続いていくことが間違いないと、録画中継を見て不安と喪失感で一杯になりました。

人口17万人に満たない苫小牧市に拠を置く一法人を、公共の場において記録に残る形でここまで強く迫ることは、市議会の長い歴史の中にも前例がないと思います。私どもがすべて正しいとは申しません。しかしながらこの

ような状況を黙認し続けることが当社の歴史においても多大な禍根を残す事になることをご理解頂けないのか大変苦しく残念な思いです。

そして今後の議会議場がこのような殺伐とした雰囲気ですすめられ、せっかくの合意の機運がくじかれることの無いようにするために、私どもからもご発言された議員のご質問にお答えいたします。あわせてこれを目にして頂く市民の皆様にも賛否を含めたご判断の材料にしていいただければとの覚悟です。

そして議会の皆様が、もしこのようなご発言の中で少しでも記録に残す事がふさわしくない部分があるにご判断頂けましたら、会議録の訂正、もしくは私どもからの回答も添えて頂くことをお願い申し上げます。

市民の皆様におかれましては、一法人の個人的な気持ちを綴った不躰な文章をどうぞお読み捨ていただき、お目にとめてしまう事をお許してください。

「 定例会での議員のご質問 」

駅前再開発と旧サンプラザ問題についてより

- 無償譲渡した法人・個人の想いを考えると土地の交換はとってはいけない進め方、当初の計画とは異なった土地交換という手法に憤りを感じる。
28の法人・個人の無償譲渡は苦小牧市の発展のために行われたもの、
どうして大東開発を優先する必要があったのか？理解ができない。
- 忘れてはならないのは29の地権者の内、28の権利者と大東開発との整合性がとれるのかということである。
- 裁判所（保全管理人）の要請により無償譲渡による権利集約を進めてきた

- （市に対して）他の権利者から「話が違おうだろう」と言われる可能性がある。中心市街地の活性化、駅前を盛り上げるために無償譲渡を要請したのに、大東開発だけ土地の交換に応じた。「だました」とも受け止められると思われる。

寄付者の気持ちを踏みにじる行為であることに間違いないと思っている。

- 大東開発への土地交換の場所は、再整備区域内のまさに一等地であることに納得がいかない。交換した場合の土地の価値はいくらか？おそらくかなりの金額になろう。そして駅前が開発されるにつれてその価値もどんどん上がっていく。大東開発が交換を受けた土地が転売される可能性についてあるのか、ないのか？転売をする可能性がないとは言い切れない。特約を付けて交換することも難しいだろう。
- 何故大東開発にだけ苫小牧市の大切な資産を交換しなくてはいけないのか？
- 土地交換によって大東開発に再開発区域内の土地を優遇することで、再開発全体の妨げになることはないのか？
- 今回の土地交換という手法が一つの事例となって、今後他の場所でも行われる苫小牧の都市計画や開発に大きな影響を及ぼすことにはならないか？ 今後に影響があるといっても過言ではないと思っている。
- 土地交換に代わるもう一つの手法として「土地収用法があるではないか？」それを行う選択肢はなかったのか？（市の答弁：事業が進められないと判断した場合に使う事ができる。有償で収用するのが一般的とのこと）
- 今回のこの不公平感は間違いなく将来に禍根を残す。今一度無償譲渡を求めていくことの再考を求める。

と以上のようなご質問がありました。つきましては、この問題にご関心を

寄せる市民の皆様より様々なご意見を頂くことも覚悟の上で、ここでは先の裁判で頂いた判決内容に基づいて、私どもの背景も交えながら畏まってお答え申し上げます。

①「寄付（または再開発区域外との交換）することができない理由」

大東開発株式会社（以下当社）と株式会社三星は、現在84歳を迎える㈱三星の代表でもある当社の会長三浦 実が20代の頃より強い結びつきがあります。ご存じの皆様もおられると思いますが、創業126年を迎えた㈱三星の原点ともいえる苫小牧の創業の地が旧エガオビルの敷地内の一部に存在しており、当社が三星の創業家と関係のある個人から取得した「担保権や固定資産税の滞納などの差し押さえのない」“5筆3か所に分かれた敷地約320坪（エガオ敷地全体の16.6%）”を1か所に集めて、駅前に再び三星の店舗を建てたい、という一念でございます。それに伴って市が構想する駅前の再開発事業にも足並みを揃えたかたちで協力する旨も伝えております。この当社の考え、敷地の規模は「再開発を阻害するとはいえない」「寄付をする義務はない」との司法判断も得ております。

また「無償譲渡をして頂いた他の寄付者との公平性が損なわれる」としていた市の見解に大きな疑問を持っていた事も一因です。



当時の三星駅前本店

② 土地の交換に応じた理由

敷地の無償譲渡（寄付）を求める方針から一転し、お互いに譲れない立場がある中で「再開発区域内での適地との交換」という難しい解決方法に奔走された市の担当者のご尽力と市長のご英断を頂けたことが最大の理由です。大変なご決断をなされたことに当社も応えなくてははいけません。

③他の地権者との公平性を欠くと論じられますが、当社の敷地と性質が異なっています。

この部分の主張についても判決文の中に記述があります。議会や報道で「無償譲渡」「他の地権者との公平性を欠く」という言葉をよく耳にしますが、当社の敷地とは性質（権利関係）の異なった（苫小牧市による建物の固定資産税滞納による敷地部分の差し押さえ、同滞納による換価猶予での差し押さえ、民間の金融機関、債権回収業者による差し押さえ等）自身の意思で処分ができなかった土地をお持ちの地権者がほとんどであったことを皆様はご存じだったでしょうか？

地裁判決文には市は固定資産税納付義務の免除措置を条件として、本件建物および本件敷地の権利者に対し、保有する権利を市に寄付するように要請して権利者らとの交渉を開始したとの記述があります。（地裁判決文「主文と同旨」P 4（カ）より原文を引用、他の記載：P 7（イ）、P 12（カ）、P 16（3）にも記述があります）滞納されたエガオビルの建物および底地にかかる固定資産税の各々の額は正確には分かりませんが、“令和5年第4回定例会”である議員の方が「固定資産税の滞納分が3億6千万円」になっていたとのご発言がありました。（各々の金額の正確な詳細は不知のためにここでは記載しません）これに対して、当社の取得に至った敷地には一切の担保権や

固定資産税の滞納、市の換価猶予による差し押さえ等の強制力はありませんでした。

さらに、判決文には（当社の地権は）寄付に応じた他の権利者と状況が異なっているといえる。加えて原告（当社）が、被告（市）と異なる考えのもと、本件建物及び本件敷地の再開発に協力する意向を有していることに照らしても、原告において被告が求める本件土地の寄付に応じないことが不当であるとはいえない。（地裁判決文P16〔2〕）との司法判断を頂いています。

「無償譲渡」（寄付）という行為は「自身の利益が伴わない譲渡行為」と定義されるものではないのでしょうか？ 無償譲渡（寄付）と滞納税などの免除措置を切り分けて、「これは金額での算定基準を表すことのできない別々の行為であるから利益の伴わない無償譲渡である」と論じられたとしても、この問題を総合的に勘案して納税義務の「免除」を行ったという事は判決内容にも示された通りの事実であります。しかしながら当社の敷地が、他の地権者様の土地の性質と全く異なる状況について触れられることはなく、公平性を謳う風潮が形成されてしまった事に疑問を呈しているのです。

また議員のご発言の中に「市は裁判所（保全管理人）の要請により無償譲渡による権利集約をすすめてきた」とありますが、令和2年第6回の定例会での議会ではそこまでは要請されていないとのご答弁があり事実と異なっておりますと回答させていただきます。

地裁判決文は以下の URL

https://www.courts.go.jp/app/files/hanrei_jp/301/089301_hanrei.pdf

からご覧頂けます。

議会や報道などで今も止むことの無い、当社と他の寄付者の方との「公平性」「無償譲渡」について発信する時には、裁判所の見解、複合的な背景などの事実に基づいた理解を深めた上で行って頂きたいといつも思っていました。

その結果、固定資産税の滞納や差し押さえなどの担保権にとらわれない所有権を持ち、明確な利用目的である「三星の駅前での再興」を掲げて一定規模の敷地を所有する当社が「寄付に応じる事は出来ない」と声をあげる結果になりました。

また本敷地を当社が三星のご経営者ゆかりの方から取得した経緯についても、市が主張した「権利の濫用」にはあたらず、当社の主張は合理的で正当性のあるものとして全面的に認められているのです。これが報道などでは窺い知ることのできない、私どもの持つ異なる背景なのです。

このような状況でも寄付をしないことで、当社が「ごね得」とであるとテレビや報道にさらされなくてはいけないのでしょうか？

地権者様に対し無償譲渡による権利集約を求めるにしても、「固定資産税等の免除を受けられることと引き換えに、それを得策として寄付に応じる地権者」と、「それに応じない私どものような地権者がいる」事を想定して進めるべきではなかったのでしょうか？

ご自身の財産である土地を無償譲渡された地権者の皆様のお考えは様々であり、寄付に応じなかった当社との公平性についてご不満を持っていらっしゃる地権者の方もおられるという中で、当社としてはこの点については声を上げるつもりはありませんでしたが、「合意に至ってもまだ止まぬ当社への圧力」と「黙っていれば上書きされていく事実」にそうせざるをえない状況にまで追い込まれてしまいました。ここに皆様にご理解を頂くために畏まってご説明申し上げることをお許し下さい。

④ 交換を受けた敷地の価値が増えたり、事業収益が上がっても自身の敷地のことですので疑問を呈されるものではありません。

「再開発後の敷地の価値が上がれば、当社の利益につながる」

「交換される土地はまさに一等地ではないか？」

「当社が土地の転売などの不惑な行いを防ぐために条件を付せるのか？」

とのご質問に回答いたします。

当社の利益につなげる駅前再開発を阻害する“不誠実”を伴う行為とすれば

- ① 金銭による高額な買取を市に要求する。
- ② 再開発事業に参加して補助金の交付や公共テナント賃料を要求する。
- ③ 土地の一部または全部を市に高額の地代で貸しつける、その他の利権を要求する。
- ④ 他の敷地外の目的とする土地を指定して有利な条件で交換要求する。
- ⑤ 地価が上昇するタイミングで第三者へ売却する。
- ⑥ 三星にゆかりのない他の地権者様の敷地も高額で買取交渉を行い、敷地の拡大を図った。

などの方法が考えられますが、このような話はございましたでしょうか？

当社の所有する敷地は、自社用地として所有しますので転売はしません。

ご指摘の所有権（名義）が散逸する可能性が生まれるのは、当社が倒産し土地建物が競売にかけられたり、資金繰りに窮し転売せざるをえないとき、廃業した場合となりましょう。

議員の方々がこのようなご不安をお持ちになられたことは、長く沈黙を続けてきた私どもにも深い責任があることを認めお詫びいたします。

市民の皆様にもどうかご理解して頂きたいことは、当社や三星の看板に傷

がつくかもしれないリスクを背負ってまで、この土地から余りある利益などありません。そして表題にもございます通り、敷地上に自身の店舗や施設を運営することは収益につながりますが、これは駅前の活性化に望みをかけた、損失の可能性も伴う民間の事業です。よって交換地も事業性を考慮した良い立地に求めるのは自然なことではないでしょうか？ そしてそもそも交換を行う当社の敷地も一等地にあり、この3か所に分かれた土地の全てを市に譲渡することで市の所有する残りの敷地の価値は完全なものになりましょう。

また土地の交換にあたって「当社が土地の転売などの不惑な行いを防ぐために条件を付せるのか」と仰っていますが、苫小牧市と当社が過去の諍いを鞘におさめ、苫小牧市の利益の為に土地を交換する合意の上に築かれた「信義」を超える条件など付けようがありません。

そして私どもの土地であることから、当社が“同等の価値を有する土地の交換”に応じることで、その金額の多寡を揶揄される必要はないと思います。

当社が創業から52年、三星が111年間にわたり、お世話になっている苫小牧の街で利権をむさぼるような行いをして、会社や従業員をはずかしめる様なことは決していたしません。「私どもは市外から一時の利益を得るために来た者ではないのです」。

当社の会長は「会社は社会からの預かりものである」と公言しております。創業52年を迎えた私どもは、日々事業としての達成感に満足する事はあっても、目先の利益や儲けで悦に入る境地にはありません。

交換された土地で行う事業は、私ども一民間企業が融資を取り付けて単独で行う「必死の事業」となります。建設費用という莫大な融資を金融機関様に頂くためにも、この土地が正しく取得されたものであることの証明もしな

くてはいけません。限られた敷地の中で進めることでもあり、市の再開発事業に比べて決して大きなものにはなりませんが、再開発区域内の開発事業者とのバランスを考えた建物の建設を考えている事をここで申し添えます。

⑤三星とのつながり、ご理解いただきたいこと

三星の代表であり、当社大東開発㈱の創業者で、会長を務める三浦実は樺太（サハリン）の久春内村（くしゅんない）で生まれました。3歳の時に終戦とともに秋田県へ家族で移り住み、中学をでてすぐに同県の酒田屋菓子店という小さな和菓子店で菓子職人になったのが始まりです。旭川での菓子修行も経て、定山溪では宮西製菓、札幌ではロバパン、小樽では大丸ラーメンと菓子職人、調理人としての人生を歩んできました。

そして20代の頃に㈱三星に入社、昭和41年に53歳で逝去した三星の小林正俊社長の下で働いた経験が今日の当社大東開発の礎となっていると日々申しております。



□よいとまけの生みの親、三星初代社長の小林正俊氏

（正俊氏の薫陶を受けた一人の青年が50年以上を経て、15億もの負債を抱えた三星の危機を救うことになるとは…）



大東開発㈱の創業者 三浦 実 （現会長）

株式会社三星の代表取締役も兼務しています。

駅前の三星食堂（キャフェテリア）で中華、ラーメンを“あげていた”（作っていた）青年が大東開発㈱を創業し、現在に至っております。

お客様が食べ残したラーメンのどんぶりを手に取って「おいしくなかったのだろうか？何かわるいところがあったのだろうか？」と飲み残しのスープを口にするなど、勉強熱心な青年であったとのエピソードがあります。

座右の銘のひとつ「星くずの、みだれし中に気高くも、昂（すばる）はひとりきらめきてあり」は、キャフェテリアに掛かっていた掛け軸から頂いたものだそうです。

父もまた、にぎわいあふれる駅前で毎日中華鍋を振るい、汗を流し、行きかう人々とあいさつを交わし、王子製紙の工場に沈んでいく夕日を眺めていたと思います。



□ 三浦 実 （大東開発㈱会長・三星㈱代表取締役）が20代の頃。

三星で9年間お世話になっていました。（駅前に在った三星キャフェテリアにて撮影）

その後、昭和47年に大東開発㈱を創業、㈱三星の歴代の社長とも交流を続ける中で大変な出来事が起こります。平成19年に㈱三星が15億円もの負債を抱え債務超過となり当時の代表から「三星は倒産します」と告げられたのです。そのときに、この莫大な債務と三百余名の従業員を引き受け、経営の再建に唯一名乗りを上げた経営者が三浦実でした。

「大東開発も共倒れになる！」と私や社員が猛反対しても言う事を聞かませんでした。理由は一言「三星には恩義がある、今見捨てたら、自分の人生に悔いを残す」とまるで自分に言い聞かすように、語気を強めて私に話してくれました。

当社の資金繰りも大変だった当時、金融機関へ運転資金の借入の相談の為に一人電車に乗っていく姿を何度か見送った事が思い出されます。

三星の再建は今も道半ばで、引き続き抱えている債務の圧縮と業績の確保に予断を許さない状況に変わりはありません。私は令和元年に大東開発㈱の代表を譲り受け、現在は㈱三星の専務取締役にもなりました。（三星には皆様に大変お世話になっている従業員がたくさんいます）同時にこのエガオ問題

についても解決を目指すことを託されています。見えない解決の糸口を「現場に答えがある」との会長の教えからエガオビルの建つ現地に親子で足を運んだ回数は数知れないほどになりました。

新聞やメディアの報道では、三浦実の人物像について深く触れられることはなく、否定的な印象を持たれてしまうような記事も少なくありません。私はこれが非常に残念ではありません。

父は人情味にあふれ、一切の公職にも就かず、ひたすらに事業に情熱を傾け続けてきました。父は商いの心得の中で「損して徳を取れ」という言葉をよく使い、お客様の大切さを私たちに説き続けています。身銭もつけず、ぜいたくなどとははるかに無縁を貫き通している人物です。そして現在は84歳となった自身の晩節の生きざままで見せ続けてくれる父を私は尊敬しています。

<このような場でしかお伝えすることができないのでお話しさせてください>

過去に一本松町のフェリーターミナルの入り口近くに建っていた「ホテルニュージャパン」という9階建ての廃ビルを覚えていますでしょうか？ 割れたガラスに破れたカーテンがはためき、焼け焦げた黒い壁をさらして24年間も放置されていたあの建物を見て「旅の人が苫小牧に着いて最初に見る光景がこれであればいけない、うちでしかできない」と言って、損得を考えずに土地建物を取得、解体しました。

また今でも国道沿いの当社の空き地や、駐車場を見て「町の一等地を上手に使えなくて市民に申し訳ない」と呟きます。

三星の駅前店は、賃借物件で採算のとれない状況が続くことがありました。「駅前がさびしくなるから」という理由で閉めてはいけないと念を押されています。

エガオビルについても「早く解体されなくてはならない」と市に協力できないか協議した経緯があります。

⑥ おわりに

寄付することができない理由は、正当な所有権を持っているという事、利用目的のある一定の規模の土地であるという事、当社の敷地を換地の手法で一ヶ所に集約して、その敷地を避けても再開発事業はできるという「理屈の通っていること」だからです。

また寄付をした場合に、私どもの土地が建物の解体を請け負う民間事業者の誰かの土地になるということに理解が出来ないからです。

議員のご発言の中で「当社の土地を取り上げてしまえ」ともとれる「土地収用法による当社の敷地の強制収用」の提案もありましたが、訴訟でも認められた「再開発の妨げにならない」という法的見解とその答えを、公正な司法判断に求めてきた私どもの正当性や思いを踏みにじるような内容に悔しさで震えが収まりませんでした。

これまでの経過をしっかりと調べた上で、本当にこのような事ができるとお思いであれば、「当社は受けて立ちましょう」と回答させていただきます。

私どもは土地の取得の経緯から、その利用目的と規模、寄付を行う義務、必要性の有無や5筆の土地の換地集約の提案、当社の敷地が再開発を妨げるものではない事など、不動産業に携わる者としての知見を加えて、全てを司法判断に委ねました。その結果、地裁、高裁両方の司法判断においても全面

的に当社の主張が認められ、市の主張はことごとく退けられました。

そして市はこの結果を勘案いただき、再開発を停滞させない為にもお互いに歩み寄っていくという大きなご決断をして頂いたのです。

議会の皆様にはお願いです。

これからはこの度の合意を大切にしようという気持ちがくじかれることの無いよう粛々と進めさせては頂けないでしょうか？

長きにわたり、市民の皆様に良い結果をお報せ出来ていない事、市長とご担当者の皆様が市政および駅前再開発事業の実現に一生懸命取り組まれ、私どものことをご面倒をおかけしている事、三星としても在りし日のサンプルラの建物で商いをさせて頂いたご恩も忘れてはおりませんのですが、今まさに三星創業の地を目の前にして、とらなくてはならない行動はひとつしかありませんでした。そして私どもなりに認められた主張があり、大切にしたい歴史がございます。私どもは小さな法人ではありますが、事業生命を賭けてまで引けない事情と矜持でこの問題に臨んでいる事をどうかご理解ください。

この度は、苦小牧市と当社のことが駅前再開発の停滞を招いていること、市民の皆様にはご不安をおかけしております事を深くお詫び申し上げます。この度の合意を足掛かりに市と私どもがお互いにそれぞれの価値観と尊厳を尊重しあいながら少しでも早く良い答えが出るように、当社も熟考を重ねて参ります。

市民の皆様方におかれましては、この文章を拝読頂き、弊社の思いと決意をどうか一寸でもお汲み取り頂ければ幸いです。

敬 具

※ この文を寄せるにあたり、顧問弁護士などの事前の内容確認や校正などを
経ずに問題の経緯や訴訟内容、判決文などの資料に基づいて私の思いを綴
ったものでございます。誤りがある部分などがございましたらお許しくだ
さい。

※ 本文をもって私どもの想いを伝えておりますことから、報道各社様へのコ
メントなどは控えさせていただきますことをご容赦くださいませ。

令和 6 年 6 月 2 4 日

大東開発株式会社

代表取締役 三浦 勇人