

文書等閲覧謄写仮処分命令申立書

2024年2月 日

東京地方裁判所民事第9部 御中

債権者ら代理人弁護士 鬼 束 忠 則

同 弁護士 小 川 隆太郎

当事者の表示 別紙当事者目録記載のとおり

仮処分により保全すべき権利 文書等閲覧謄写請求権

申立ての趣旨

債務者は、債権者らに対し、その業務時間内のいつにても、別紙目録記載の書類及び図面を閲覧及び謄写させなければならない。

との裁判を求める。

申立ての理由

第1 当事者

1 債権者ら

(1) 債権者株式会社カシワジャパン

債権者株式会社カシワジャパン（以下、「債権者カシワジャパン」という）は、千代田区九段北1-9-5所在の朝日九段マンション（以下、「本件マンション」という）を構成する区分所有建物のうち、216号室、406号室、410号室、707号室、1110号室及び1111号室の区分所有者である（甲1：債権者カシワジャパン区分所有権登記簿謄本）。

(2) 債権者株式会社マックインターナショナル

債権者株式会社マックインターナショナル（以下、「債権者マック」という）は、本件マンションを構成する区分所有建物のうち、306号室、903号室及び1005号室の区分所有者である（甲2：債権者マックインターナショナル区分所有権登記簿謄本）。

(3) 債権者学校法人国際経営学園

債権者学校法人国際経営学園（以下、「債権者国際経営学園」という）は、本件マンションを構成する区分所有建物のうち、703号室、911号室及び1003号室の区分所有者である（甲3：債権者国際経営学園区分所有権登記簿謄本）

2 債務者

債務者は、建物の区分所有等に関する法律及び管理規約に基づき本件マンションの区分所有者によって構成された団体である（甲4：管理組合規約）。

第2 債権者らの文書等閲覧謄写請求権（被保全権利）

1 管理組合と区分所有者との法律関係

管理組合である債務者と、本件マンションの区分所有者としてその組合員である債権者との間には、前者を敷地及び共用部分の管理に関する受任者とし、後者をその委任者とする準委任契約が締結された場合と類似の法律関係、すなわち民法の委任に関する規定を類推適用すべき実質がある（甲5：大阪高裁平成28年12月9日判例時報2336－32）。

すなわち、部落や自治会等の社団がその管理する公民館を保有しているような場合とは異なり、債務者は社団ではあるものの、自身が管理する本件マンションの敷地と共用部分を保有しているわけではない。それらは組合員が保有（共有）する財産である。また、債務者は、独自の事業経営により管理費用を捻出しているわけではなく、区分所有者が拠出する金銭を必要経費に充てているのである。

法的にみれば、債務者は、他人の費用負担の下に、当該他人の財産を管理する団体である。

2 適正化推進法の規定及びマンション管理適正化指針

現代社会の住環境を考える上でマンションの重要性が増大していることから立法された「マンション管理の適正化の推進に関する法律」（適正化推進法）は、その3条所定の「マンションの管理の適正化に関する指針」（平成28年3月14日国土交通省告示第490号による改訂後の平成13年8月1日国土交通省告示第1288号。その内容は公知の事実である。）において、「管理組合は、マンションの区分所有者等の意見が十分に反映されるよう…適正な運営を行うことが重要である」とし（指針一の1）、区分所有者も「管理組合の一員として…管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある」とし（指針一の2）、さらに「管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要がある」とし（指針二の1）、「管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある」とする（指針二の4）。

当該指針は、管理組合と個々の区分所有者との間の法律関係を直接的に規律するものではないものの、両者間の法律関係のあり方を検討する上で当然に考慮しなければならないものであり、その実効性を損なうような法令の解釈適用は避ける必要がある。

すなわち、管理組合の区分所有者に対する情報開示義務に関し、法令の解釈適用をするに当たっては、このように、適正化推進法が施行されて長年が経過し、上記のような内容のマンション管理適正化指針が公表されているという経過を踏まえて行うべきである。

なお、この点は、上記大阪高裁平成28年12月9日判例時報2336-32

によっても判示されているところである。

3 一般社団法の規定

次に、社団の内部関係に対しては、社団法人に関する法律の規定が類推適用されるというのが法律学の通説であるところ、平成20年12月1日に施行された一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（一般法人法）は、社員が法人に対し、社員名簿（32条2項）、理事会議事録（97条2項）、計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書（129条3項）の閲覧又は謄写（あるいは写しの交付）を求める権利を有する旨を規定し、さらに、総議決権の10分の1以上を有する社員が法人に対し、会計帳簿又はこれに関する資料（121条1項）の閲覧又は謄写を求める権利を有する旨を規定している。

上記の「会計帳簿又はこれに関する資料」（会社法433条にも同一の用語が用いられている。）のうち「会計帳簿」とは日記帳、仕訳帳、総勘定元帳、各種補助簿を意味し、「これに関する資料」とは、伝票、受取証、契約書、信書等の原資料を意味する。本件の裏付資料は、ここでいう「これに関する資料」に含まれる。

一般法人法が上記のとおりの情報開示を保障しているのに、社団である管理組合にあっては同様の保障が及ばないと考える合理的な根拠は見出し難い。

なお、この点も、上記大阪高裁平成28年12月9日判例時報2336-32によっても判示されているところである。

4 管理組合の区分所有者に対する情報開示義務

以上のとおり、管理組合と組合員との間の法律関係は準委任の実質を有することに加え、マンション管理適正化指針が管理組合の運営の透明化を求めていること、一般法人法が法人の社員に対する広範な情報開示義務を定めていることから、管理組合と組合員との法律関係には、これを排除すべき特段の理由のない限り、民法645条の規定が類推適用される。このことは上記大阪高裁平成28年12

月 9 日判例時報 2 3 3 6－3 2 においても判示されている。

したがって、管理組合は、個々の組合員からの求めがあれば、その者に対する当該マンション管理業務の遂行状況に関する報告義務の履行として、管理業務が適正に行われているかどうかを判断しうるだけの資料、具体的にはその保管する総会議事録、理事会議事録、会計帳簿はもとより、これら機関による決議ないしは決定を行う基礎となった裏付資料等を、閲覧に供する義務を負う。加えて、閲覧対象文書を閲覧するに当たり、管理組合は上記報告義務の履行として写真撮影を許容する義務も負っている。

本件マンションでは債務者が T D S 社に対して耐震補強工事を発注・実施しているところ、別紙請求文書目録記載の書面及び図面は、債務者による当該耐震補強工事の発注・実施業務が適正に行われたかどうかを区分所有者たる申立人らが判断するために必要な資料である。すなわち、当該耐震補強工事の発注・実施を決議した本件マンションの管理組合総会において、債務者は、組合員らに対して、別紙請求文書目録記載の書面及び図面に基づいて作成されたと考えられる令和 3 年 1 月 2 7 日付耐震補強設計説明資料を配布して、当該補強工事の必要性及び合理性について説明を行っていることから、別紙請求文書目録記載の書面及び図面は、上記総会決議を行う基礎となった裏付資料に該当する。

5 被保全権利のまとめ

したがって、債権者は、債務者の管理組合員として、管理組合たる債務者に対し、本件マンション管理業務の遂行状況に関する報告義務の履行として、管理業務が適正に行われているかどうかを判断しうるだけの資料、具体的にはその保管する別紙請求文書目録記載の書面及び図面の閲覧謄写を請求する閲覧謄写請求権（被保全権利）を有する。

第 3 保全の必要性

1 耐震性能が著しく欠如した建物であることの発覚

本件マンションの前面道路である目白通りが特定緊急輸送道路に指定されたため、本件マンションは特定緊急輸送道路沿道建築物に該当し、耐震診断の実施義務及び耐震化状況の報告義務を負い、更に耐震改修等の実施の努力義務も負う（甲6：東京都都市整備局「大地震から首都東京を守る特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化」）。そこで債務者は、2013（平成25）年、株式会社協立建築設計事務所に対して本件マンションの耐震診断を依頼し、その代金1550万円の支払いには千代田区より特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化助成金として交付された1550万円が使用された（甲7：特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成額確定通知書）。

一般的に耐震診断における指標には「I s 値（構造耐震指標）」が使用される（甲8：朝日九段マンション耐震診断調査報告説明資料・4～5頁）。I s 値とは、耐震診断において建物の耐震性能を示し、I s 値が0.6以上で耐震性能を満たすものとされている。I s 値0.6以上の数値は耐震診断で「OK」と表示される。したがって、耐震補強工事においては、I s 値0.6未満のすべての箇所をI s 値0.6以上の「OK」にするための補強工事が求められる。

その診断の結果、本件マンションにはI s 値が0.6未満の箇所（0.331から0.577まで）が合計23個存在することが判明した（甲9：協立建築設計事務所の耐震診断結果概要書。以下、「本件2013年耐震診断結果」という）。このI s 値は、本件マンションが「地震の震動及び衝撃に対して崩壊し、又は崩落する危険性がある」ということを意味し（甲8：朝日九段マンション耐震診断調査報告説明資料・4頁）、耐震性が欠如した危険な建物であることが明らかとなった。

当該診断結果は一般社団法人東京都建築士事務所協会より耐震診断内容が妥当である旨の確認を受け（甲10：耐震診断確認書）、東京都に報告されている。

2018（平成30）年3月、東京都は、建築物の耐震改修の促進に関する法

律に基づき、本件マンションを含めた特定緊急輸送道路沿道建築物について、実名を含めて耐震診断結果を公表し、本件マンションは「震度6強で倒壊するビル」として実名報道された（甲11：週刊現代「東京都が認定 東京のど真ん中にこんなにある震度6強で倒壊するビル実名78棟」）。

本件2013年耐震診断結果を踏まえると、本件マンションにおいてI_s値を0.6以上とする耐震補修を行うためには、①耐震壁を厚くすること（増打ち壁）、②増設すること（RC壁増設・鋼板壁増設）、③部屋内に柱と梁に筋交（ブレース）を設ける耐震補強工事によらざるを得ないが、上記株式会社協立建築設計事務所は、当該方法による補修は、当該耐震補強工事は極めて多くの箇所の補修を要し、本件マンションは共同住宅が主な用途であることから、その実施は「著しく困難」であるとして、建替工事への方針変更を提案された（甲8：朝日九段マンション耐震診断調査報告説明資料・11頁）。

2 発注難航後、TDS社から提案された2020年耐震補強設計

債務者は、本件2013年耐震診断結果を受けて、現状のままでは大地震の際に崩壊・崩落の危険性がある状態であることから早期対応が必要であるものの、高額・長期にわたる建替工事については区分所有者間の合意形成が困難であったことから、耐震補強工事を実施する方針で実施してくれる業者を探すこととした。

しかしながら、2018（平成30）年に設計事務所を含む建設業者8社に同工事を打診したところ、8社すべてが「工事は不可能」又は「工事は非現実的」などとして耐震補強工事の受注を辞退する事態となった。

具体的に耐震補強工事を検討した株式会社五建設事務所からは、「工事総額が10億円を下回ることは到底考えられない。また、仮に予算上の問題をクリアできたとしても、利害関係者の同意や調整が得られるとは考えにくく、これ以上予算をかけてこの耐震補強工事を前向きに検討することは常識的ではない。」との説明が債務者の理事会に対してなされている（甲12：朝日九段マンション管

理組合第40期理事会議事録・2頁、甲13：構造耐震補強検討報告書）。

このように工事発注は難航を極め、本件マンションの耐震補強工事を受注する業者は長年見つからなかった。2019年、区分所有者の紹介で株式会社千葉構造設計コンサルタントに対して依頼し、改めて耐震補強工事設計を検討して貰うことになったが、やはり地下1階から11階まで大規模な耐震工事が必要であり、その工事費用は高額になるという説明であった（甲14：朝日九段マンション概算補強案）。

危険な建物の状態であるままにもかかわらず、本件マンションの耐震補強工事を一向に実施することができず難渋していたところに現れたのが、株式会社T.D.S（以下、「TDS社」という）であった。TDS社は、債務者に対し、本件マンションの耐震補強工事を数億円に抑えることが可能であるとの見通しを示したのである。

債務者から依頼を受け、TDS社から示されたのが、2020年2月6日付耐震補強設計説明資料（甲15：TDS社2020年2月6日付け耐震補強設計説明資料）。以下、「本件2020年耐震補強設計」という）である。同資料によれば、工事費用は概算で3億9800万円（税抜）となっていた。

債務者は、2020（令和2）年2月23日開催の第41期定期総会において、建築設計事務所であるTDS社に対し、本件2020年耐震補強設計を踏まえ、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化助成金の交付を受けることを条件に、耐震補強設計を代金1800万円（消費税別）で発注する決議を行った（甲16：第41期定期総会議案書）。

3 「本件2020年耐震補強設計」とは全く異なる2021年の耐震補強設計に基づく補強工事の実施

上記決議後、TDS社は、上記の「本件2020年耐震補強設計」とは全く異なる耐震補強設計（以下、「本件2021年耐震補強設計」という）を作成した。

そしてTDS社は、2021（令和3）年1月27日付の耐震補強設計説明資料（甲17：TDS社2021年1月27日付け耐震補強設計説明資料）を債務者に提出し、本件2021年耐震補強設計に基づき、本件マンションの補強工事を実施することを伝えた。

債務者は、上記説明を受けて、2021（令和3）年7月31日開催の臨時総会において、本件2021年耐震補強設計に基づく耐震補強工事を合計1億8654万円で発注・実施することを決議した（甲18：2021年7月31日臨時総会議案書）。

債務者は、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震補強工事の設計・施工にかかる耐震化助成金（千代田区より設計費用として1500万円、施工費用として980万7000円、東京都経由して国より設計費用として300万円）を受けて（甲19：第43期定期総会議案書、甲20：第45期定期総会議案書）、施工業者を株式会社日装、設計監理業者をTDS社とし、施工費1億5862万円（税込）、予備費2000万円、設計監理費792万円（税込）の合計1億8654万円（税込）で発注した（以下、「本件耐震補強工事」という。）。

株式会社日装およびTDS社は、2023（令和5）年1月23日に本件耐震補強工事を完了した（甲21：令和4年度特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化助成完了実績報告書）。

4 本件耐震補強工事によっては本来必要な耐震性能が確保されないこと

（1）既述のとおり、本件耐震補強工事は、「本件2020年耐震補強設計」

（甲15）とは全く異なる「本件2021年耐震補強設計」（甲17）に基づいて施工されている。

しかし、それらの設計には以下の問題が存在し、本件耐震補強工事によって本件建物に本来必要とされる耐震性能が確保されたとはいえないため、工事完了後も本件建物は耐震性能が著しく欠如した危険な建物のままで

ある可能性が極めて高い。

- (2) まず、極めて不自然なのが工事費用の金額である。株式会社協立建築設計事務所の耐震設計に基づく施工費用の見積書は、自社が行った「本件2013年耐震診断結果」を踏まえて耐震補強工事を行うとすれば、その工事費用として総額10億円を下らないと説明していた。そのように多額の工事費用となる理由は、地下1階の下がE o b（非埋込柱脚）であり、基礎が極めて弱い状態になっていることに加え、補強対象が100箇所以上必要であるからである。

この点については、株式会社五建設計事務所も、「工事総額が10億円を下回することは到底考えられない。」、「仮に予算上の問題をクリアできたとしても、利害関係者の同意や調整が得られるとは考えにくく、これ以上予算をかけてこの耐震補強工事を前向きに検討することは常識的ではない。」と述べている（甲12・2頁、甲13）。

これに対し、TDS社による耐震補強工事の見積は、「本件2020年耐震補強設計」においてさえ、概算でわずか3億9800万円（税抜）であるとされていた（甲15）。その後、作成された「本件2021年耐震補強設計」においては、工事費用は更に低額になっており、概算で1億5522万3750円（税抜）のみとなっている（甲17）。

このように当初、2013年時点における株式会社協立建築設計事務所の試算では工事費用が総額10億円以上が必要とされていた耐震補強工事が、2021年時点におけるTDS社の見積では総額1億5522万3750円（税抜）と大幅に縮少している。その時の物価による影響や、施工会社により見積費用が変わることはありうるとはいえ、約10分の1の工事費用へと大幅に縮少されている点は異常であると言わざるを得ない。

- (2) では、このような大幅な工事費用の縮少について合理的な説明が可能であろうか。この点についてTDS社は、「本件2013年耐震診断結果」にお

いて23箇所存在すると指摘されていたI s 値0.6未満の「NG」箇所が、「本件2021年耐震補強設計」では4個に激減している点について、「2013年後、SRC（鉄骨鉄筋コンクリート造）の評価基準が変更になったため」と説明している（甲17・3頁）。

しかし、2013年以後、SRC造の耐震診断の評価基準は変更されていない。このことは一般社団法人東京都建築安全支援協会の広瀬淡一級建築士も認めるところである（甲22：朝日九段マンション管理組合「耐震補強I s 値偽装疑惑問題」等に関する意見書・3頁）。したがってTDS社の上記説明は事実に反するものである。

なお、本件マンションは地下1階から13階まではSRC造であり、屋上の塔屋のみRC造である。RC造については2017年に耐震診断の評価基準の変更はあったものの、その影響は軽微であり、RC造の評価基準の変更は、上記「本件2013年耐震診断結果」におけるI s 値（NG合計23個）が「本件2021年耐震補強設計」におけるI s 値（NG合計4個）へと大幅に改善されていることの理由とはなりえない（甲22・3頁）。

（3）上記「本件2013年耐震診断結果」におけるI s 値（NG合計23個）が「本件2021年耐震補強設計」におけるI s 値（NG合計4個）へと大幅に改善されていることの合理的な説明として考え得るのは、「本件2013年耐震診断結果」において、当初の確認申請後に計画変更申請した後の竣工図（現状図）が使用されていたのに対して、「本件2021年耐震補強設計」においては当該現状図が使用されず、設計変更前の図面が使用されていたというものである。一般社団法人東京都建築安全支援協会の広瀬淡一級建築士も、次のとおり述べて、その可能性は「十分考えられます。」と述べている（甲22・4頁）。

「2013年に(株)協立建築設計事務所が実施した耐震診断においては増築の設計変更後の竣工図（現状図）が使用されており、20

21年に(株)T.D.Sが実施した耐震診断においては増築の設計変更前の新築の構造図（非現状図）が使用されているのであれば、そのことによる影響で2013年に(株)協立建築設計事務所が実施した耐震診断結果が、2021年に(株)T.D.Sが実施した耐震診断結果へと大幅に改善されることは、十分考えられます。

なぜならば、新築の構造図は鉄骨（S）のみの骨組構造図であること及び増築変更前の地下2階がしっかり存在する状態なので、(株)T.D.Sが見直したとするI s値は(株)協立建築設計事務所のI s値に比して格段と改善されることは十分考えられます。」

(4) なお、「本件2021年耐震補強設計」については、2021（令和3）年1月19日に一般社団法人耐震技術広域連携協議会から「妥当」との判定を受けている（甲23：建築物耐震診断等判定交付書・2頁）。

もっとも債務者は、当該協議会に対して、補強前の耐震診断結果について、TDS社による「本件2021年耐震補強設計」のI s値（NG合計4個）を示して、上記「妥当」との判定を受けているところ、「本件2021年耐震補強設計」におけるI s値（NG合計4個）について、TDS社が事実と異なる説明を行っていることは上述のとおりである。そのような信用できない耐震診断結果を前提としている以上、当該判定にも疑義があると言わざるを得ない。一般社団法人耐震技術広域連携協議会は第三者判定機関ではあるものの、上述のとおり、設計変更前の図面と共に「本件2021年耐震補強設計」が提出されていたとすれば、同協議会においても「本件2021年耐震補強設計」が誤りであることを覚知することは困難であったものと考えられる。

加えて、TDS社の「本件2020年耐震補強設計」においては、地下1階の補強（壁増打ち補強工事）が含まれていたが（甲15・33頁）、「本件2021年耐震補強設計」においては地下1階の壁増打ち補強工事は削除され、地下1階は構造スリットのみとなっており（甲17・4頁）、しかし実際には

地下1階には構造スリットは一切施工されていない（甲32：現地写真・写真47から94）。この点においても、「本件2021年耐震補強設計」の信用性は認められない。

- (5) 上記の点以外にも、協立設計作成の「本件2013年耐震診断結果」においては「 T （経年指標）＝0.968」となっているところ（甲9）、当該耐震診断から約8年後に作成されたにもかかわらず、TDS社作成の「本件2021年耐震補強設計」においては「 T （経年指標）＝0.99」となっている（甲17・3頁）。「 T （経年指標）＝0.99」という数値は新築同様であり、この点においてもTDS社作成の「本件2021年耐震補強設計」は信用できない。

- (6) 以上のとおり、TDS社が協立設計の耐震診断結果の「見直し」をして作成した「本件2021年耐震補強設計」（甲17）は信用できず、一方、協立設計作成の「本件2013年耐震診断結果」（甲9）こそが現状に即したものである合理的可能性がある。同診断結果（甲9）における I_s 値は、X方向で0.674から0.337、Y方向で0.783から0.333となっており、多くの階で0.60を下回っており、本件マンションが大地震により倒壊又は崩壊のおそれがあることを示している。

したがって、TDS社作成の構造図及び構造計算書を精査し、本件マンションの耐震性能の現状を把握して必要な対策を行うことは急務である。現状のままで大地震を迎えた場合、本件マンションの居住者の生命身体及び財産が失われる現実的危険がある。債権者らの代表者・関係者を含む居住者の生命身体及び財産を保護するために別紙目録記載の書類及び図面を債権者らにおいて閲覧・謄写し、本件補強工事の内容及びその効果について専門家等も交えて検証する必要がある。

5 債務者による情報開示請求への拒否回答

このような経過から債権者は、T D S 社作成の「本件 2 0 2 1 年耐震補強設計」に基づく本件耐震補強工事が、株式会社協立建築設計事務所の本件 2 0 1 3 年耐震診断結果に基づいて行われるべき耐震工事と比較して、すくなくとも上記 4 記載のとおり、明らかに不自然な内容となっていたことから、本件耐震補強工事に強い不信感を抱き、2 0 2 1 年 9 月 2 9 日、本申立書別紙記載の書類及び図面等について債務者に対して閲覧請求した（甲 2 4：管理組合関係書類閲覧申請書）。ところが債務者は、区分所有法及び管理規約に定める開示対象書類に該当しない等として、上記請求を拒否した。

その後も、2 0 2 2 年 6 月 1 日等、債権者は債務者に対して、本申立書別紙記載の書類及び図面等について債務者に対して閲覧を請求しているが（甲 2 5：閲覧請求書、甲 2 6：再度の開示請求の申入書）、債務者は区分所有法及び管理規約に定める開示対象書類に該当しない等として、上記請求を拒否している（甲 2 7：2 0 2 3 年 6 月 9 日回答書、甲 2 8：通知書）。債権者が代理人弁護士を通じて、前述の準委任契約を根拠に情報開示を求めても、債務者は同様の対応であった（甲 2 9：資料閲覧撮影請求書、甲 3 0：2 0 2 3 年 9 月 2 7 日付回答書）。なお、区分所有法及び管理規約に定める開示対象書類に該当しないとの当該債務者回答が、従来の裁判例に照らしても債権者からの閲覧請求を拒否する理由には全くなならないことは明らかである（甲 5、甲 3 1：マンション管理新聞）。

債権者らは債務者の構成員である区分所有権者であり、既に本件耐震補強工事は完了しているところ、本命令により債権者らが別紙目録記載の書類及び図面の各閲覧謄写を行ったとしても、債務者において具体的障害が発生する可能性は無い。それにもかかわらず、債務者は合理的理由もなく頑なに債権者らからの閲覧謄写請求を拒否しているという状況である。

このような状況では、債務者がいつ別紙目録記載の書類及び図面を破棄等するかどうかわからず、そのおそれは大きい。

6 小括

現在、債権者らは債務者に対する管理組合契約（規約）に基づく文書等閲覧請求訴訟の本案を準備中であるが、第一に、上述のとおり本件マンションは現状において大地震が起きた際には居住者の生命身体及び財産が失われる危険性が存在する状態であるところ、政府の地震調査委員会が2014年から30年以内に70%の確率でマグニチュード7クラスの大地震が発生すると予測しているため、本仮処分を得ない限り債権者らにとり特に著しい損害が発生するおそれが認められ、本仮処分申立には本案判決を待つことができない緊急の必要性がある。

現に本件マンションには床面や壁面における無数のひび割れ（特に地下1階の駐車場に顕著。写真47～103）、1階外壁部分における地面からの外壁の剥離現象（写真1～22、38～46）及び敷地内の地面の陥没現象（写真23～37）などが発生している（甲32：現地写真）。

さらに本件マンションの前面道路である目白通りが特定緊急輸送道路であることも踏まえれば、大地震の際に本件マンションが崩壊・崩落すれば多くの被災者の人命が失われかねず、本件仮処分申立は公益上の緊急の必要性があるともいえる。

第二に、債務者は合理的理由もなく頑なに債権者らからの別紙目録記載の書類及び図面の閲覧謄写請求を拒否しており、同書類及び図面を処分されてしまつては、本案訴訟により勝訴判決を得ても、その目的を達することが著しく困難となるため、その意味でも本仮処分申立に緊急の必要性がある。

よって債権者は、債務者に対する管理組合規約に基づく文書等閲覧請求権の実現を保全するため、本仮処分申立てに及ぶ次第である。

以上

疎明方法

- 甲 1 : 債権者カシワジャパン区分所有権登記簿謄本
- 甲 2 : 債権者マックインターナショナル区分所有権登記簿謄本
- 甲 3 : 債権者国際経営学園区分所有権登記簿謄本
- 甲 4 : 管理組合理約
- 甲 5 : 大阪高裁平成 28 年 12 月 9 日判例時報 2336-32
- 甲 6 : 東京都都市整備局「大地震から首都東京を守る特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化」
- 甲 7 : 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成額確定通知書
- 甲 8 : 朝日九段マンション耐震診断調査報告説明資料
- 甲 9 : 協立建築設計事務所の耐震診断結果概要書
- 甲 10 : 耐震診断確認書
- 甲 11 : 週刊現代「東京都が認定 東京のど真ん中にこんなにある震度 6 強で倒壊するビル実名 78 棟」
- 甲 12 : 朝日九段マンション管理組合第 40 期理事会議事録
- 甲 13 : 構造耐震補強検討報告書
- 甲 14 : 朝日九段マンション概算補強案
- 甲 15 : TDS 社 2020 年 2 月 6 日付け耐震補強設計説明資料
- 甲 16 : 第 41 期定期総会議案書
- 甲 17 : TDS 社 2021 年 1 月 27 日付け耐震補強設計説明資料
- 甲 18 : 2021 年 7 月 31 日臨時総会議案書
- 甲 19 : 第 43 期定期総会議案書
- 甲 20 : 第 45 期定期総会議案書
- 甲 21 : 令和 4 年度特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化助成完了実績報告書
- 甲 22 : 朝日九段マンション管理組合「耐震補強 I s 値偽装疑惑問題」等に関する意見書
- 甲 23 : 建築物耐震診断等判定交付書

甲 2 4 : 管理組合関係書類閲覧申請書
甲 2 5 : 閲覧請求書
甲 2 6 : 再度の開示請求の申入書
甲 2 7 : 2 0 2 3 年 6 月 9 日回答書
甲 2 8 : 通知書
甲 2 9 : 資料閲覧撮影請求書
甲 3 0 : 2 0 2 3 年 9 月 2 7 日付回答書
甲 3 1 : マンション管理新聞 (令和 5 年 1 1 月 2 2 日東京高等裁判所判決)
甲 3 2 : 現地写真

附属書類

一 申立書副本	1 通
二 甲号証写し	各 1 通
三 訴訟委任状	3 通

当 事 者 目 録

東京都千代田区九段北 1－9－5－1107

債権者 株式会社 カシワジャパン

代表者代表取締役 桜 ラーラ

東京都文京区千駄木 4－12－3－701

債権者 株式会社 マックインターナショナル

代表者代表取締役 柏 宏彰

東京都八王子市子安町 1－11－14

債権者 学校法人 国際経営学園

代表者理事長 柏 正美

〒160－0022 東京都新宿区新宿 1－15－9 さわだビル5階

東京共同法律事務所（送達場所）

TEL：03－3341－3133

FAX：03－3355－0445

上記債権者ら代理人弁護士 鬼 東 忠 則

同 弁護士 小 川 隆太郎

〒102－0073 東京都千代田区九段北 1－9－5 朝日九段マンション

債務者 朝日九段マンション管理組合

代表者理事長 澤田 隆

請 求 文 書 目 録

- 1 債務者の依頼にかかる株式会社 T.D.S 作成の耐震補強工事実施前の構造計算書
- 2 債務者の依頼にかかる株式会社 T.D.S 作成の耐震補強工事実施後の構造計算書
- 3 債務者の依頼にかかる株式会社 T.D.S 作成の構造図面及びその他すべての図面
- 4 債務者の依頼にかかる株式会社 T.D.S 作成の耐震改修計画報告書
- 5 第三者評定委員会である一般社団法人耐震技術広域連携協議会作成の判定書、建築物耐震診断等判定交付書、及び関連する同協議会の議事録
- 6 上記 4 の耐震改修計画報告書に添付されたその他関連資料一切
- 7 上記 4 の耐震改修計画に基づく本件の耐震補強工事にかかわる設計図書すべて
(竣工図を含む)

令和6年(ヨ)第 号 文書等閲覧謄写仮処分命令申立事件
債権者 株式会社カシワジャパン 外2名
債務者 朝日九段マンション管理組合

証 拠 説 明 書
(疎甲1-32)

東京地方裁判所民事第9部 御中

2024年2月9日

債権者ら代理人

弁護士 鬼 束 忠 則
弁護士 小 川 隆 太 郎

記

疎甲 号証 番号	標 目 (原本・写しの別)	作 成 年月日	作成者	立 証 趣 旨	備 考
1の 1	債権者カシワ ジャパン区分 所有権登記簿 謄本	写 し	令和6年 1月19日	東京法務局 登記官古関 美弘	債権者株式会社カシワジャパンが、 本件マンションの216号室、40 6号室、410号室、707号室、 1110号室及び1111号室の 区分所有者であること。
1の 2	同上	写 し	同上	同上	同上。
1の 3	同上	写 し	同上	同上	同上。
1の 4	同上	写 し	同上	同上	同上。
1の 5	同上	写 し	同上	同上	同上。

疎甲 号証 番号	標 目 (原本・写しの別)	作 成 年月日	作成者	立 証 趣 旨	備 考
1 の 6	同上	原本	同上	同上。	
2 の 1	債権者マック インターナシ ョナル区分所 有権登記簿謄 本	原本	令和 6 年 1 月 19 日	東京法務局 登記官古関 美弘	債権者株式会社マックインターナ ショナルが、本件マンションの 3 0 6 号室、9 0 3 号室及び 1 0 0 5 号 室の区分所有者であること。
2 の 2	同上	原本	同上	同上	同上。
2 の 3	同上	原本	同上	同上	同上。
3 の 1	債権者国際経 営学園区分所 有権登記簿謄 本	原本	令和 6 年 1 月 19 日	東京法務局 登記官古関 美弘	債権者学校法人国際経営学園が、本 件マンションの 7 0 3 号室、9 1 1 号室及び 1 0 0 3 号室の区分所有 者であること。
3 の 2	同上	原本	同上	同上	同上。
3 の 3	同上	写 し	令和 5 年 3 月 24 日	東京法務局 登記官横山 亘	同上。
4	管理組合規約	写 し	昭和 53 年 10 月 27 日 制定、平成 2 年 3 月 4 日改正	債務者	債務者が建物の区分所有等に関す る法律及び管理規約に基づき本件 マンションの区分所有者によって 構成された団体であること、及びそ の組織運営に関して合意されてい る内容、特に債権者を含む区分所有 者が債務者に対して本件マンショ ンの敷地及び共有部分の管理につ いて準委任類似の法律関係が存在 すること等。

疎甲 号証 番号	標 目 (原本・写しの別)		作 成 年月日	作成者	立 証 趣 旨	備 考
5	判例／大阪高等裁判所平成28年12月9日判決	写し	平成28年12月9日	大阪高等裁判所第6民事部	管理組合と、区分所有者としてその組合員である債権者との間には、前者を敷地及び共用部分の管理に関する受任者とし、後者をその委任者とする準委任契約が締結された場合と類似の法律関係、すなわち民法の委任に関する規定を類推適用すべき実質があること等。	
6	東京都都市整備局「大地震から首都東京を守る特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化」	原本	令和3年8月改訂	東京都都市整備局	特定緊急輸送道路に関する法制度。本件マンションの前面道路である目白通りは特定緊急輸送道路に指定されているため、本件マンションは特定緊急輸送道路沿道建築物に該当し、耐震診断の実施義務及び耐震化状況の報告義務を負い、更に耐震改修等の実施の努力義務も負うこと等。	
7	特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成額確定通知書	写し	平成25年10月15日	千代田区長石川雅己	2013（平成25）年、債務者は株式会社協立建築設計事務所に対して本件マンションの耐震診断を依頼したところ、その代金1550万円の支払いには千代田区より特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化助成金として交付された1550万円が使用されたこと等。	
8	朝日九段マンション耐震診断調査報告説明資料	写し	平成25年12月1日	株式会社協立建築設計事務所	一般的に耐震診断における指標には「I s 値（構造耐震指標）」が使用されること、及びその意味内容。すなわち、I s 値とは、耐震診断において建物の耐震性能を示し、I s 値が0.6以上で耐震性能を満たすものとされている。I s 値0.6以上の数値は耐震診断で「OK」と表示される。したがって耐震補強工事では、I s 値0.6未満のすべての箇所をI s 値0.6以上の「OK」	

疎甲 号証 番号	標 目 (原本・写しの別)	作 成 年月日	作成者	立 証 趣 旨	備 考
				にするための補強工事が求められること等。	
9	協立建築設計事務所の耐震診断結果概要書	写し	同上	① 協立建築設計事務所による耐震診断の結果、本件マンションには I_s 値が 0.6 未満の箇所 (0.331 から 0.577 ま で) が合計 23 個存在することが判明したこと等。したがって、本件マンションには「地震の震動及び衝撃に対して崩壊し、又は崩落する危険性」があり、耐震性が欠如した危険な建物であることが明らかとなったこと等。 ② 協立設計作成の「本件 2013 年耐震診断結果」においては「T (経年指標) = 0.968」となっていること等。	
10	耐震診断確認書	写し	平成 25 年 9 月 2 日 一般財団法人東京都建築士事務所協会会長大内達史	協立建築設計事務所による耐震診断については、一般社団法人東京都建築士事務所協会より耐震診断内容が妥当である旨の確認を受けていること。	
11	週刊現代「東京都が認定 東京のど真ん中にこんなにある震度 6 強で倒壊するビル 実名 78 棟」	写し	平成 30 年 9 月 29 日 株式会社講談社	2018 (平成 30) 年 3 月、東京都は、建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき、本件マンションを含めた特定緊急輸送道路沿道建築物について、実名を含めて耐震診断結果を公表し、本件マンションは「震度 6 強で倒壊するビル」として実名報道されたこと等。	
12	朝日九段マンション管理組合第 40 期理事会議事録	写し	平成 30 年 10 月 5 日 債務者理事長澤田隆	協立建築設計事務所による耐震診断結果に基づき、具体的に耐震補強工事を検討した株式会社五建設計事務所からは、「工事総額が 10 億	

疎甲 号証 番号	標 目 (原本・写しの別)	作 成 年月日	作成者	立 証 趣 旨	備 考
				円を下回ることは到底考えられない。また、仮に予算上の問題をクリアできたとしても、利害関係者の同意や調整が得られるとは考えにくく、これ以上予算をかけてこの耐震補強工事を前向きに検討することは常識的ではない。」との説明が債務者の理事会に対してなされていること等。	
1 3	構造耐震補強 検討報告書	写 し	2018 年 9 月 27 日	株 式 会 社 五 建 設 計 事 務 所	協立建築設計事務所による耐震診断結果に基づき、株式会社五建設計事務所が検討した耐震補強工事の具体的内容等。地下1階も含めて耐震補強工事の対象とされている。
1 4	朝日九段マン ション概算補 強案	写 し	平成 30 年 2 月	株 式 会 社 千 葉 構 造 設 計 コ ン サ ル タ ン ト	協立建築設計事務所による耐震診断結果に基づき、株式会社千葉構造設計コンサルタントが検討した耐震補強工事の具体的内容等。地下1階も含めて耐震補強工事の対象とされている。
1 5	T D S 社 2 0 2 0 年 2 月 6 日 付 け 耐 震 補 強 設 計 説 明 資 料	写 し	2020 年 2 月 6 日	株 式 会 社 T D S	T D S 社が債務者に対して示した工事費用を概算3億9800万円(税抜)とする補強工事の内容。同設計においても地下1も工事対象に含まれていた。
1 6	第 4 1 期 定 期 総 会 議 案 書	写 し	令和 2 年 2 月 23 日	債 務 者	債務者は、2020(令和2)年2月23日開催の第41期定期総会において、建築設計事務所であるT D S 社に対し、本件2020年耐震補強設計を踏まえ、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化助成金の交付を受けることを条件に、耐震補強設計を代金1800万円(消費税別)で発注する決議を行ったこと等。

疎甲 号証 番号	標 目 (原本・写しの別)	作 成 年月日	作成者	立 証 趣 旨	備 考
17	TDS社2021年1月27日付け耐震補強設計説明資料	写し	2021年1月27日	株式会社TDS	① TDS社が債務者に対して示した工事費用を概算1億5522万3750円(税抜)とする補強工事の内容。同設計においては、地下1が工事対象から除かれていた。 ② また、TDS社は、同説明資料において、23箇所存在すると指摘されていたIs値0.6未満の「NG」箇所が、「本件2021年耐震補強設計」では4個に激減している点について、「2013年後、SRC(鉄骨鉄筋コンクリート造)の評価基準が変更になったため」と説明していること(3頁)。 ③ 協立設計作成の「本件2013年耐震診断結果」においては「T(経年指標)=0.968」となっているところ(甲9)、当該耐震診断から約8年後に作成されたにもかかわらず、TDS社作成の「本件2021年耐震補強設計」においては「T(経年指標)=0.99」となっている(甲17・3頁)こと。「T(経年指標)=0.99」という数値は、新築同様であり、この点においてもTDS社作成の「本件2021年耐震補強設計」は信用できないこと等。

疎甲 号証 番号	標 目 (原本・写しの別)	作 成 年月日	作成者	立 証 趣 旨	備 考
18	2021年7月31日臨時 総会議案書	写し	2021 年 (令和3 年)7月31 日	債務者	債務者は、上記説明を受けて、2021(令和3)年7月31日開催の臨時総会において、本件2021年耐震補強設計に基づく耐震補強工事を合計1億8654万円で発注・実施することを決議したこと等。
19	第43期定期 総会議案書	写し	令和4年 2月27日	同上	債務者は、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震補強工事の設計・施工にかかる耐震化助成金(千代田区より設計費用として1500万円、施工費用として9808万7000円、東京都経由して国より設計費用として300万円)を受けて、施工業者を申立外株式会社日装、設計監理業者をTDS社とし、合計1億8654万円(税込)で発注したこと。
20	第45期定期 総会議案書	写し	令和6年 2月18日	同上	同上。
21	令和4年度特 定緊急輸送道 路沿道建築物 の耐震化助成 完了実績報告 書	写し	令和5年 3月17日	債務者理事 長	株式会社日装およびTDS社は、2023(令和5)年1月23日に本件耐震補強工事を完了したこと。
22	朝日九段マン ション管理組 合「耐震補強 Is値偽装疑 惑問題」等に 関する意見書	写し	令和5年 11月14日	一般社団法人 東京都建築 安全支援協 会 一級建築士 広瀬淡	① 一般社団法人東京都建築安全支援協会の広瀬淡一級建築士が、2013年以後、SRC造の耐震診断の評価基準は変更されていないと認めていること等。 ② 「本件2013年耐震診断結果」におけるIs値(NG合計23個)が「本件2021年耐震補強設計」におけるIs値(NG合計4個)へと大幅に改善されていることの合理的な

疎甲 号証 番号	標 目 (原本・写しの別)		作 成 年月日	作成者	立 証 趣 旨	備 考
					説明として考え得るのは、「本件2013年耐震診断結果」において、当初の確認申請後に計画変更申請した後の竣工図（現状図）が使用されていたのに対して、「本件2021年耐震補強設計」においては当該現状図が使用されず、設計変更前の図面が使用されていたという可能性について、広瀬建築士は「十分考えられます。」との意見であること等。	
23	建築物耐震診断等判定交付書	写し	令和3年 1月19日	一般社団法人耐震技術 広域連携協議会 理事長本田 徹	「本件2021年耐震補強設計」については、2021（令和3）年1月19日に一般社団法人耐震技術広域連携協議会が「妥当」との判定をしていること等。	
24	管理組合関係書類閲覧申請書	写し	2021年 9月29日	柏正美	債権者は本件耐震補強工事に強い不信感を抱き、2021年9月29日、本申立書別紙記載の書類及び図面等について債務者に対して閲覧請求したこと等。	
25	閲覧請求書	写し	令和5年 6月1日	株式会社カ シワジャパ ン 代表取締役 桜ラーラ	2022年6月1日等、債権者は債務者に対して、本申立書別紙記載の書類及び図面等について債務者に対して閲覧を請求していること等。	
26	再度の開示請求の申入書	写し	令和5年 6月29日	同上	同上。	
27	2023年6月9日回答書	写し	令和5年 6月9日	債務者理事 長澤田隆	債務者は区分所有法及び管理規約に定める開示対象書類に該当しない等として、債権者からの本申立書別紙記載の書類及び図面等の請求を拒否していること等。	

疎甲 号証 番号	標 目 (原本・写しの別)		作 成 年月日	作成者	立 証 趣 旨	備 考
28	通知書	写 し	令和5年 6月23日	同上	同上。	
29	資料閲覧撮影 請求書	写 し	2023年 9月19日	株式会社カ シワジャパ ン代表取締 役桜ラーラ 代理人弁護 士鬼束忠則、 同小川隆太 郎	債権者が代理人弁護士を通じて、前 述の準委任契約を根拠に情報開示 を求めても、債務者は同様の対応で あったこと等。	
30	2023年9 月27日付回 答書	写 し	令和5年 9月27日	債務者理事 長澤田隆	同上。	
31	マンション管 理新聞(令和 5年11月2 2日東京高等 裁判所判決)	写 し	2024 年 (令和6 年)1月25 日	マンション 管理新聞社	区分所有法及び管理規約に定める 開示対象書類に該当しないとの当 該債務者回答が、従来の裁判例に照 らしても債権者からの閲覧請求を 拒否する理由には全くなならないこ と等。	
32	現地写真	写 し	2024年1 月12日	債権者ら代 理人	① 本件マンションには建物内外に は、床面や壁面における無数の ひび割れ(特に地下1階の駐車 場に顕著。写真47～103)、 1階外壁部分における地面から の外壁の剥離現象(写真1～2 2、38～46)及び敷地内の 地面の陥没現象(写真23～3 7)などが発生している ② TDS社の「本件2020年耐 震補強設計」においては、地下 1階の補強(壁増打ち補強工 事)が含まれていたが(甲15	

疎甲 号証 番号	標 目 (原本・写しの別)	作 成 年月日	作成者	立 証 趣 旨	備 考
				・ 33 頁)、「本件 2021 年耐震補強設計」においては地下 1 階の壁増打ち補強工事は削除され、地下 1 階は構造スリットのみとなっていた(甲 17・4 頁)。しかし、実際には地下 1 階には構造スリットは一切施工されていない(写真 47 から 94)。	

以上