

発行日 令和7年9月23日

発行者 社団法人南志摩オーナーズクラブ

共生バンクグループ「みんなで大家さん」 終わりの始まりか？（分配金支払い遅延）

資金難の上野グループを支えてきた共生バンクグループが運営する不動産投資商品「ゲートウェイ成田シリーズ」において分配金（配当）の支払い遅れが発覚。各種メディアはこのことについて連日報道。

7月31日 東京商工リサーチ

みんなで大家さん販売(株)は、不動産投資商品「成田1号～18号」について、7月末の分配金が遅れると投資家に通知した。共生バンクの担当者は「グループの合同会社からの賃料が遅れたため。資金を調達し、一日も早く遅延分の支払いに向けて努力する」とコメントした。

8月1日 日経不動産マーケット情報

7月31日、主力商品「シリーズ成田」の投資家に対して、共生バンクの都市綜研インベストファンド（大阪市）が、分配金の支払い遅延を告げる文書をメールや郵便で送付。今回支払いを延期した分配金について早ければ8月に再開を目指す。柳瀬代表は8月初旬をめどに、今回の事態と今後の具体的な見通しについての動画を配信すると述べている。

8月1日 朝日新聞

東京商工リサーチなどによると、支払い遅れは7月31日、ファンド社の柳瀬代表名のメールで出資者に伝えられた。共生バンクは取材に、「グループで保有する不動産での換金」や「大規模な資金調達」を進めていたが「時間を要している」と説明。分配再開については「早ければ8月に再開を目指す」とした。

8月9日 日経不動産マーケット情報

都市綜研インベストファンド（大阪市）は8月9日、柳瀬代表による動画メッセージを投資家に公開した。24年6月の行政処分後に生じた風評被害により「グループ内の固定資産の換金による資金確保に遅れが生じた」と述べた。

解決策として、10月までに新たな債権を発行し「土地と建物の総額で7000億円規模」の開発事業予算を確保すると説明。並行して米国投資会社との商談も進めているとした。また、共生バンクグループで保有する換金性の高い不動産が「600億円程ある」と強調した。

ただし、債権の引き受け先や発行条件、米国投資会社の詳細など具体的な内容は一切明かされていない。なお、同社は8月12日から「お客様への情報提供体制の強化に向けた準備」を理由に電話対応を停止、問い合わせをWebフォームに限定としている。

8月23日 日経不動産マーケット情報

共生バンク柳瀬代表は、第2弾となる動画メッセージを8月22日深夜に公開。70分間に及ぶ動画の中で、グループが保有する複数の不動産の売却や借入確保に向けて、4社と商談を重ねていると説明。「現時点では確定ではないが、配当の原資として今月の支払いに間に合うように、最善の努力を続けている」とした。

また、解約については、申し込みが多発しており、一時的に受け付けていないと説明した。10月には債券発行による資金調達を計画しているとしたが、引受先や発行条件などの具体的な内容は明かしていない。

成田プロジェクトをめぐっては工事の大幅な遅れが指摘されており、投資家への影響拡大が懸念されている。

8月29日 MBSnews

7月末、成田空港近くで行われている都市開発プロジェクト「ゲートウェイ成田」の出資者に対し、「分配金が遅延する」と連絡があり、7月分の支払いが行われていない状況でしたが、8月分も支払われていないことが新たに分かりました。

8月29日 日経不動産マーケット情報

8月22日公開した動画メッセージで、「成田プロジェクト以外に換金性の高い不動産を600億円ほど保有する」と主張。

共生バンクの財務状況は今年の春先には深刻化し、資産売却に向けて東奔西走している様子が漏れ聞こえていた。こうした情報は業界関係者の間で広く共有されており、複数のルートから販売資料を入手できた。

4物件はいずれもグループ会社の都市綜研インベストバンクが保有。それぞれの中身を分析すると、仕

入れ値を大幅に上回る価格での売却を見込む土地や、裁判で係争中の土地も含まれ、その売却は一筋縄ではいかないことが想定される。

9月5日 東京商工リサーチ

「みんなで大家さん」の出資者への分配金が遅延している問題で、投資商品を扱う企業に対して5名の出資者が1億円の返還を求め、東京地裁に訴訟を提起する。出資者側の代理人事務所は、リンク総合法律事務所。同事務所の小幡歩弁護士は取材に対し、「出資者が不安に思っている。訴訟で返金を求めている」とコメントした。「みんなで大家さん」側に取材を申し込んだが、対応を得られなかった。

9月8日 テレ朝 NEWS

不動産に共同出資する「みんなで大家さん」の分配金の支払いが遅れている問題で、解約を申し込んでも1年以上、書類さえ届かない状況を受け、出資らがまとまって提訴に動き出した。相談を受けるリンク総合法律事務所・小幡歩弁護士のところには、「1年以上前に解約申請したのに、必要な書類が送られてこない」という声も届いています。小幡弁護士は「共生バンクに行きまして幹部の方とお話をしたところ、『返金が難しい』というお話を伺いましたので、訴訟することにした」

共生バンクは番組の取材に対して、「訴状が届いたら、誠実に訴訟対応をする所存です」とコメントした。

週刊ポスト（8月29日・9月8日発売号）

3万人超から総額2000億円を超える出資金を集めてきた「みんなで大家さん」という不動産投資商品がある。他の投資商品を大きく上回る高配当を掲げて出資金を集めてきたが、支払いが滞り、運営会社が釈明に追われる事態に発展した。配当ストップの裏側で何が起きていたのか。この問題を追いつけてきた、ノンフィクション作家の森功氏が2週にわたって連載。

【吉川祐介氏】※

「全管連事件」の動画を公開しました

「全管連＝上野健一」追跡調査の動画が **YouTube** で公開されました。（前後編とも1時間の力作です。）

クラブホームページからリンクできます。

公開された動画の書き起こしを同封しました。

是非ご覧ください。

◆8月28日 前編：三重県編

「REIWAリゾート＝上野健一の住民支配」

◆9月2日 後編：和歌山白浜編

「上野健一×共生バンクの謀略」

プロローグ

- ・6月の半ばから約1か月かけて、三重県、和歌山県をはじめとした全国各地の全管連の分譲地を訪問した。
- ・今も上野健一と紛争を続ける三重県・和歌山県の住民の方々、同様に上野グループと係争中のシティトラスト不動産、そして、かつて全管連に勤めていた元社員の方々など、各関係者に取材を行いました。
- ・情報量は膨大なものになりましたが、ようやく事件の顛末の一部始終を把握することができました。それは、取材前の想像をはるかに上回る規模の事件でした。
- ・今回の取材を通じて、「全管連」が引き起こした一連の投資トラブルと、その後も終わることのないトラブルを起こし続ける上野グループの所業は、「限界分譲地」「放棄分譲地」を語るうえで絶対に避けて通ることができないテーマであると確信しています。
- ・今回の動画は、その「全管連事件」の経緯と、上野健一率いる「REIWAリゾートグループ」を巡る紛争をとり上げます。

エピローグ

- ・共生バンクはなんのために上野グループのようなどうしようもない会社のスポンサーになったのでしょうか。全管連時代ならまだしも、採算の見込めないいくつかの管理業務を抱えているだけで、しかも各地で紛争ばかり起こしており、資金提供を行ってまで支援する価値のある企業ではありません。
- ・今は上野と共生バンクとの協力関係も解消しているらしく、また共生バンクは、周知のとおり、「ゲートウェイ成田」プロジェクトの分配金遅延など、資金繰りの悪化が広く報じられるようになっており、正直もう上野グループどころではなさそうですが一時期は確かに協力関係にあり、共生バンクの公式サイトに上野グループの滋賀県高島市の分譲地「風車ニュータウン」の広告が出されていたこともありました。現在では共生バンクもス

ポンサーから外れ、どこかの会社がスポンサーについているのかも不明です。

- ・全管連の破綻以降、上野は自らは会社の役員には就任せず、子飼いの部下を役員に就任させて表舞台には立たないようにしてきたが、2024年それまで約30年間社員・役員として勤めてきた社員が退職すると、ついに右腕となる人材も払底したのか上野自らが関連会社の役員を兼任する形で、再び法人登記にその名を表しました。
- ・近年になって上野は滋賀県で新たな法人を立ち上げていますが、この法人の役員も上野自身が就任しています。
- ・上野は今年の7月に、「理想都を作る CCZ プロジェクト2」なる新刊を発表し琵琶湖の分譲地についての宣伝を始めました。「CCZ プロジェクト」なる手法が現実味のない机上の空論であることは、全管連の破綻によって証明済みにもかかわらず、過去にすぎるとなるとなるとなるとは、多くの関係者が推測する通り、もう適切なアドバイザーを失っている状態なのかもしれません。上野グループがこの先どんな出方をしてくるか、関係者は今なお警戒を強めているところです。

【注：当クラブにも取材訪問があり、各種資料の提供とこれまでの紛争の経緯を紹介しました。動画の中でも採用されています。】

※【ウィキペディア】

吉川祐介（よしかわゆうすけ、1981年1月29日）

文筆家、YouTuber, ブロガー

著書・「限界ニュータウン：荒廃する超郊外の分譲地」太郎次郎社エディタス、2022年

・「限界分譲地：繰り返される野放図な商法と開発秘話」朝日新聞出版、2024年

・「バブルリゾートの現在地区分所有という迷宮」角川新書、2025年

記載の記事や動画についてはクラブホームページに掲載しています。

新ホームページ

<http://minamishima.cloudfree.jp/>



① ② ③

- ① クラブホームページ QRコード
- ② 動画＝前編 //
- ③ 動画＝後編 //

ご注意ください！

栃木県那須塩原別荘地の管理費支払い義務について、6月30日最高裁が一人の所有者に「別荘地の管理費用を負担しなければならない」との判決を下しました。

当該別荘地は管理会社が個別に管理契約を締結し、その管理契約に基づいて保守点検や見回り、草刈り、清掃などの業務を行っていました。30年以上にわたり管理実績を積み上げ、別荘地所有者との信頼関係を積み上げてきた本事案と、まともな管理が行われず、契約者（管理費を支払っている）が全区画の10%以下のハートランド管理センターとは雲泥の差があります。

ハートランド管理センターは予想した通りこの判決を悪用して管理費や管理契約締結を請求してきました。

騙されないように注意してください。

今までも「ひょうご消費者ネットの大阪高裁判決」を逆手に取り、**解約不可能に近い解約条項を入れた契約書**が白浜別荘地や和知野分譲地に送付されています。

契約期間自動更新（契約期間1年間で明記されていない又は土地を所有している間と記載されている）になっている契約書には絶対にサインしないことです。