

参 考 資 料

第 1 2 5 号議案 特定調停申立事件に関する調停条項案の 受諾の件

- 1 大阪地方裁判所の調停委員会の調停案・・・・・・・・・・ 1
- 2 不動産鑑定評価書（鑑第 1 0 - 1 4 0 3 号）・・・・ 1 3
- 3 特定調停申立事件（大阪地方裁判所平成 2 2 年
（特ノ）第 4 号）に係る調停条項案等に関する
調査報告書（中間報告）・・・・・・・・・・・・ 5 5

平成22年(特ノ)第4号債務額確定債務支払協定調停事件

申立人 箕面都市開発株式会社

相手方 箕面市

平成22年11月19日

申立人代理人 殿

相手方代理人 殿

大阪地方裁判所第10民事部

調停主任裁判官 小久保 孝 雄

民事調停委員 石 井 教 文

民事調停委員 中 務 裕 之

調停委員会の調停案

第1 調停案提示に至る経緯

1 申立人について

申立人は、箕面駅前再開発事業の中核として建設された再開発ビルである、みのおサンプラザビル1号館及び2号館の管理会社として、また、駅前周辺の商業活性化等の推進のために、相手方のほか箕面市内の公共的団体や金融機関など多くの民間会社の出資を受けて、昭和53年8月1日に設立された、いわゆる第三セクターである。

2 相手方の申立人に対する貸付金

相手方は、申立人が平成7年8月に箕面市箕面五丁目所在の土地(本件土地)を取得した際に金融機関から受けた融資に関し、申立人から再建計画を提示した上での支援の要請を受けて、平成16年3月30日、申立人に対し当該金融機関の借入金の返済原資として、合計11億1000万円の融資を行った。

3 特定調停を申し立てるに至った経緯

申立人は、昭和55年に相手方から箕面市立箕面駅前自動車駐車場の運営管理業務の受託を開始して以降、箕面市立箕面文化・交流センター等の事業も相手方から受託し、上記の相手方からの借入金を返済しながら、経営を継続してきた。しかしながら、本件土地の地価の下落により、平成18年度に「固定資産の減損にかかる会計基準」の適用により同年3月期に約8億9230万円の減損損失を計上したために大幅な債務超過が表面化するとともに、平成21年10月に、長年にわたり受託し、売上高の約半分を占めてきた中核事業である駅前駐車場の指定管理者選定公募に落選

し、平成23年度3月期（平成22年4月から平成23年3月まで）以降収入が半減するなどして経営が悪化して、今後の資金繰りも不透明な状態となり、債務超過状態を解消しない限り、近い将来に破綻の回避が困難となりつつあると考えられている。

そこで、申立人は、公平・中立な第三者の関与を受けて申立人の再建策をまとめることが相当と考え、平成22年9月17日に、相手方に対し、債務額を確定してその支払方法を協定することを求める本件特定調停を申し立てた。

4 特定調停の経過

本件調停手続においては、当裁判所における平成22年9月24日の第1回調停期日以降、同年10月22日、同月29日、同年11月11日と4回にわたって期日を重ねた。裁判所は、当初単独調停を目指したが、双方の意見開陳の状況に照らし、第3回調停期日から調停委員会を組織することとし、調停委員に倒産手続に詳しい石井教文弁護士と会計実務に詳しい中務裕之公認会計士を選任し、調停手続を続行してきた。

本調停手続においては、申立人、相手方の双方から多数の書面が提出されている（申立人からは、申立書のほか、不動産鑑定申立書、平成22年9月24日付け事業計画概要説明書、同年10月22日付け事業計画概要説明書、同年11月11日付け事業計画概要説明書、同年10月29日付け上申書（本件調停条項案1）、同年11月11日付け上申書（本件調停条項案2）のほか5通の主張書面等が、相手方からは、答弁書のほか6通の意見書が提出されている。また、裁判所からの鑑定命令に基づく平成22年10月15日付け不動産鑑定評価書が提出されている。）。そして、当事者間では申立人の事業の在り方、申立人の債務超過状態を解消する方法、申立人の事業計画の予測並びにこれをふまえていかなる内容の弁済計画を立案するのか、さらには弁済計画案の経済的合理性、履行可能性等様々な論点について、詳細な主張のやりとりが展開された。

当初、相手方には、平成16年の融資実行から、さほどの年月が経過していないにもかかわらず、事業計画、弁済計画の見直しが求められることについて、強い抵抗感があることが見てとれ、調停の成立自体が危ぶまれる状況にあるようにも見えたが、上記のとおり当事者双方が率直に主張（意見）の交換を重ね、相手方からの、申立人の事業の在り方、申立人の債務超過状態を解消する方法、申立人の事業計画の予測並びにこれをふまえていかなる内容の弁済計画を立案するのか、さらには弁済計画案の経済的合理性、履行可能性等、様々の指摘に対し、申立人もこれに真摯に応答する形で調停手続が進行してきた。とりわけ、申立人から、裁判所からの鑑定

命令にもとづく不動産鑑定評価書の提出をふまえて提出された本件調停条項案1に対し、相手方からいくつかの重要な意見や疑問点が提起された結果、申立人はこれを踏まえて、さらに事業計画を修正するとともに、最終的に本件調停条項案2を提出するにいたった。申立人が最終的に提出した本件調停条項案2では、当初（平成23年3月1日）の一括弁済額を5億4000万円から5億2000万円に減額したこと、すなわち、申立人の増資に伴う相手方の払込額を同額減額したこと、最終弁済期日を平成46年から平成41年に繰り上げたこと、相手方が出資により取得する株式を取得請求権付株式としたこと、申立人の売上額が現時点の利益計画及び資金計画を相当程度超過すると合理的に予測される場合には追加弁済を想定した条項を付加した点で大きく相手方の言い分に沿ったものとなっていることが認められる。このような経緯の中で、調停委員会は再建に向けての申立人の真摯かつ誠実な取り組みの姿勢がうかがえると感じるとともに、一方で、相手方の上記抵抗感も、和らいできたこともうかがえた。

5 調停案の提示

そこで、当調停委員会は、現時点では、なお、当事者間において意見の隔たりがあるとはいうものの、申立人について、箕面駅周辺地区の公共施設等の管理運営を通じて蓄積されたノウハウを有していること、また、北大阪急行の延伸が計画されている箕面新都心地区周辺において、地権者らより同人らの土地の管理運営全般を受託している地位にあることから今後の箕面駅周辺地区の商業振興及び地域活性化並びに箕面新都心地区の活性化に当たって一定の役割が期待されることについては、相手方も認めていること、さらには、現時点では箕面市立箕面文化・交流センターにかかる平成23年4月1日以降5年間にわたる指定管理者について第1候補者として既に選定されていることに鑑みると、一定の経済合理性を有する内容による弁済計画が策定され、相手方がこれに応じる余地があるというのであれば、上記のとおりまちづくりに貢献するという一定の公共的側面を有する事業内容をもつ申立人の事業の再生継続を図るため、その内容に即した合意が形成されることには相応の意義があるものと考えに至った。

そこで、当調停委員会は、不動産鑑定の結果並びにこれまでの調停経緯及び当事者双方から提出された各書面、とりわけ、最終的な調停条項案2の内容（申立人の示した事業計画は遂行可能性がないとはいえないし、弁済計画案では、本件貸付金元本全額を回収できる計画となっている。）及びこれが作成されるに至った経緯など本件記録に現われた一切の事情を十分に斟酌し、別紙のとおり、調停案を提示するものである。

なお、本調停案の内容は、相手方に対し、多額の追加出資を求めるもの

であるため、相手方が調停案を受諾する意思を決定することは必ずしも容易なことではないことがうかがえないではないが、当調停委員会は、当事者が現時点で概ね意見の一致をみた上記事実関係を基礎におきつつ、早期かつ建設的な円満解決に向けて努力をされることを切に希望したい。

第2 調停案

別紙のとおり

以 上

(別紙)

調停条項案

1 債務の確認

申立人は、相手方に対し、本調停成立の日（以下「本期日」という。）現在、借入金債務として、別紙目録記載の債務1（以下「本件債務1」という。）の元本として金5億7636万9142円の支払債務及び別紙目録記載の債務2（以下「本件債務2」という。）の元本として金4億円の支払債務並びにこれらに対する約定利息の支払債務を負担していることを認める。

2 債務の弁済方法

相手方が3の払込みを行ったとき、申立人は、相手方に対し、以下に定める方法により本件債務1及び本件債務2の弁済を行う。

(1) 元金

ア 一括弁済

- ① 申立人は、相手方に対し、平成23年3月1日、本件債務1の元本の内金として、金3億9300万円を支払う。
- ② 申立人は、相手方に対し、平成23年3月1日、本件債務2の元本の内金として、金1億2700万円を支払う。

イ 分割弁済

申立人は、相手方に対し、本件債務1の元本の内金として、別紙弁済計画表記載のとおり、平成23年3月30日から平成41年3月30日まで、毎年3月30日限り支払う。

ウ 最終弁済

- ① 申立人は、相手方に対し、平成41年6月1日、本件債務1の元本として、金3255万2669円を支払う。
- ② 申立人は、相手方に対し、平成41年6月1日、本件債務2の元本として、金2億7300万円を支払う。

(2) 利息

申立人は、相手方に対し、(1)イの分割弁済日及びウの最終弁済日に、別紙弁済計画表のとおり、本件債務1及び本件債務2の利息を支払う。

(3) 弁済方法の変更

申立人と相手方は、申立人の本期日以降に到来する各決算期（4月1日から翌年3月31日まで）における売上高が、別紙利益計画及び資金計画表における当該期の「売上高」を相当程度超過又は未達すると合理的に予測される場合、(1)イの当該期以降の支払額の増減を含めた弁済方法の変更について誠実に協議するものとする。

(4) 利息及び遅延損害金の計算方法

利息及び遅延損害金の計算は年365日の日割計算とし、当該計算において生じる1円未満の端数は切り上げる。

3 出資

申立人は、募集株式発行に関する株主総会の承認決議成立を条件として、相手方を引受人とする取得請求権付株式を発行するものとする。

相手方は、平成23年2月28日までに、申立人に対し、上記株式の払込金額5億2000万円を払い込む。

4 財産及び損益の状況等の報告等

申立人は、平成23年4月1日から本件債務1及び本件債務2を完済するに至るまで、相手方に対し、以下の義務を負担するものとする。

(1) 申立人は、毎年6月及び12月に、申立人の財産及び損益の状況について書面にて報告する。

申立人は、相手方から請求があった場合には、申立人の営業時間内に、相手方の費用負担の下、申立人の会計帳簿を閲覧又は謄写させる。

(2) 申立人は、本件債務1及び本件債務2に関する各金銭消費貸借契約（以下「本件消費貸借契約」と総称する。）6条各号が定める事由（期限の利益喪失事由）が発生するおそれがある場合、直ちにその旨を相手方に報告するとともに、人件費を含めた経費削減策等について、相手方と協議しその承認を得るものとする。

(3) 申立人は、新規事業への進出及び現行事業からの撤退等、申立人の財産、経営又は業況について重大な変化が発生するおそれがある場合、直ちにその旨を相手方に報告するとともに、人件費を含めた経費削減策や事業方針及び内容等について、相手方と協議しその承認を得るものとする。

(4) 申立人は、本期日以降に到来する各決算期（4月1日から翌年3月31日まで）における役員報酬を含む人件費を、本期日の属する決算期（平成22年4月1日から平成23年3月31日まで）に比して増額する場合には、相手方と協議しその承認を得るものとする。

5 本調停条項案に定めなき事項

本調停条項案に定めなき事項については、本件消費貸借契約の定め（4条ないし6条，8条，10条ないし14条）に従うものとする。

6 調停費用

調停費用のうち、鑑定費用は申立人の負担とし、その余は各自の負担とする。

以 上

(別紙)

目 録

1 債務1

申立人・相手方間の平成16年3月30日付金銭消費貸借契約に基づく以下の債務

(1) 当初元金

金7億1000万円

(2) 弁済方法

平成17年3月30日から平成46年3月30日まで、毎年3月30日限り、金2554万5032円を30回にわたり弁済する(元利金等分割弁済)

(3) 利率

年0.5%

2 債務2

申立人・相手方間の平成16年3月30日付金銭消費貸借契約に基づく以下の債務

(1) 当初元金

金4億円

(2) 弁済方法

平成46年3月30日限り、金4億円を弁済

金4億円に対する利息を、平成17年3月30日から平成46年3月30日まで、毎年3月30日限り当年分として支払う

(3) 利率

年0.5%

以 上

(別紙)

弁済計画表

箕面都市開発株式会社
(単位:円)

当初借入 元本	残元本 (本日現在)	弁済	(単位:円)								
			一括弁済	分割弁済							
			平成23年3月1日	平成23年3月30日	平成24年3月30日	平成25年3月30日	平成26年3月30日	平成27年3月30日	平成28年3月30日	平成29年3月30日	平成30年3月30日
710,000,000	576,369,142	元本(①)	393,000,000	5,324,727	7,744,777	7,783,501	7,822,419	7,861,531	7,900,839	7,940,343	7,980,044
		利息(②)	0	2,725,724	890,223	851,499	812,581	773,469	734,161	694,657	654,956
		弁済後残元本	183,369,142	178,044,415	170,299,638	162,516,137	154,693,718	146,832,187	138,931,348	130,991,005	123,010,961
400,000,000	400,000,000	元本(③)	127,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0
		利息(④)	0	1,949,549	1,365,000	1,365,000	1,365,000	1,365,000	1,365,000	1,365,000	1,365,000
		弁済後残元本	273,000,000	273,000,000	273,000,000	273,000,000	273,000,000	273,000,000	273,000,000	273,000,000	273,000,000
元本弁済合計(①+③)			520,000,000	5,324,727	7,744,777	7,783,501	7,822,419	7,861,531	7,900,839	7,940,343	7,980,044
利息弁済合計(②+④)			0	4,675,273	2,255,223	2,216,499	2,177,581	2,138,469	2,099,161	2,059,657	2,019,956
元利金弁済合計(①+②+③+④)			520,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000

当初借入 元本	残元本 (本日現在)	弁済	分割弁済								
			平成31年3月30日	平成32年3月30日	平成33年3月30日	平成34年3月30日	平成35年3月30日	平成36年3月30日	平成37年3月30日	平成38年3月30日	平成39年3月30日
710,000,000	576,369,142	元本(①)	8,019,945	8,060,044	8,100,345	8,140,846	8,181,551	8,222,458	8,263,571	8,304,888	8,346,413
		利息(②)	615,055	574,956	534,655	494,154	453,449	412,542	371,429	330,112	288,587
		弁済後残元本	114,991,016	106,930,972	98,830,627	90,689,781	82,508,230	74,285,772	66,022,201	57,717,313	49,370,900
400,000,000	400,000,000	元本(③)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		利息(④)	1,365,000	1,365,000	1,365,000	1,365,000	1,365,000	1,365,000	1,365,000	1,365,000	1,365,000
		弁済後残元本	273,000,000	273,000,000	273,000,000	273,000,000	273,000,000	273,000,000	273,000,000	273,000,000	273,000,000
元本弁済合計(①+③)			8,019,945	8,060,044	8,100,345	8,140,846	8,181,551	8,222,458	8,263,571	8,304,888	8,346,413
利息弁済合計(②+④)			1,980,055	1,939,956	1,899,655	1,859,154	1,818,449	1,777,542	1,736,429	1,695,112	1,653,587
元利金弁済合計(①+②+③+④)			10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000

当初借入 元本	残元本 (本日現在)	弁済	分割弁済		最終弁済	弁済合計額
			平成40年3月30日	平成41年3月30日	平成41年6月1日	平成23年3月1日～ 平成41年6月1日
710,000,000	576,369,142	元本(①)	8,388,145	8,430,086	32,552,669	576,369,142
		利息(②)	246,855	204,914	28,540	12,692,518
		弁済後残元本	40,982,755	32,552,669	0	
400,000,000	400,000,000	元本(③)	0	0	273,000,000	400,000,000
		利息(④)	1,365,000	1,365,000	239,343	26,758,892
		弁済後残元本	273,000,000	273,000,000	0	
元本弁済合計(①+③)			8,388,145	8,430,086	305,552,669	976,369,142
利息弁済合計(②+④)			1,611,855	1,569,914	267,883	39,451,410
元利金弁済合計(①+②+③+④)			10,000,000	10,000,000	305,820,552	1,015,820,552

(別紙)

利益計画及び資金計画

箕面都市開発株式会社

(単位:千円)

<利益計画>

損益計算書		実績		計画																			
		直前々期	直前期	1期目	2期目	3期目	4期目	5期目	6期目	7期目	8期目	9期目	10期目	11期目	12期目	13期目	14期目	15期目	16期目	17期目	18期目	19期目	20期目
		21年3月期	22年3月期	23年3月期	24年3月期	25年3月期	26年3月期	27年3月期	28年3月期	29年3月期	30年3月期	31年3月期	32年3月期	33年3月期	34年3月期	35年3月期	36年3月期	37年3月期	38年3月期	39年3月期	40年3月期	41年3月期	42年3月期
(1)	売上高	221,423	236,507	115,210	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	106,880	106,880	106,880	106,880	106,880	106,074	106,074	106,074	106,074	106,074	105,552	105,552	105,552	87,552
(2)	売上原価	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(3)=(1)-(2)	売上総利益	221,423	236,507	115,210	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	106,880	106,880	106,880	106,880	106,880	106,074	106,074	106,074	106,074	106,074	105,552	105,552	105,552	87,552
(4)	販売費及び一般管理費	195,303	192,797	98,311	89,373	91,320	92,500	93,680	93,680	92,500	92,500	92,500	92,500	92,500	91,910	91,910	91,910	91,910	91,910	91,674	91,674	91,674	89,374
(5)=(3)-(4)	営業利益	26,120	43,710	16,899	18,627	16,680	15,500	14,320	14,320	14,380	14,380	14,380	14,380	14,380	14,164	14,164	14,164	14,164	14,164	13,878	13,878	13,878	△ 1,822
(6)	営業外収益	685	885	530	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
(7)	営業外費用	5,108	5,095	4,676	2,256	2,217	2,179	2,139	2,100	2,061	2,021	1,981	1,941	1,901	1,860	1,819	1,779	1,737	1,696	1,655	1,613	1,571	269
(8)=(5)+(6)-(7)	経常利益	21,697	39,500	12,753	16,611	14,703	13,561	12,421	12,460	12,559	12,599	12,639	12,679	12,719	12,544	12,585	12,625	12,667	12,708	12,463	12,505	12,547	△ 1,851
(9)	特別利益	0	7,246	10,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32,553
(10)	特別損失	201	0	98,825	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(11)=(8)+(9)-(10)	税引前利益	21,496	46,747	△ 76,072	16,611	14,703	13,561	12,421	12,460	12,559	12,599	12,639	12,679	12,719	12,544	12,585	12,625	12,667	12,708	12,463	12,505	12,547	30,702
(12)	法人税等	9,795	22,427	8,373	8,014	7,225	6,784	6,317	6,370	6,410	6,424	6,440	6,457	6,473	6,394	6,418	6,434	6,451	6,467	6,357	6,385	6,401	1,901
(13)=(11)-(12)	当期利益	11,700	24,320	△ 84,445	8,596	7,478	6,777	6,104	6,089	6,149	6,175	6,198	6,222	6,246	6,150	6,167	6,192	6,216	6,241	6,106	6,121	6,146	28,801
総人員数		17	17	14	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12

※人員数には常勤役員1名を含む。

<資金計画>

資金収支		実績		計 画																			
		直前々期	直前期	1期目	2期目	3期目	4期目	5期目	6期目	7期目	8期目	9期目	10期目	11期目	12期目	13期目	14期目	15期目	16期目	17期目	18期目	19期目	20期目
		21年3月 期	22年3月 期	23年3月 期	24年3月 期	25年3月 期	26年3月 期	27年3月 期	28年3月 期	29年3月 期	30年3月 期	31年3月 期	32年3月 期	33年3月 期	34年3月 期	35年3月 期	36年3月 期	37年3月 期	38年3月 期	39年3月 期	40年3月 期	41年3月 期	42年3月 期
(14)	期首資金残高	80,786	82,874	108,188	82,738	85,090	86,284	86,739	86,481	86,170	85,879	85,573	85,252	84,914	84,560	84,070	83,555	83,024	82,476	81,912	81,171	80,404	79,620
(13)	当期利益	11,700	24,318	△ 84,445	8,596	7,478	6,777	6,104	6,089	6,149	6,175	6,198	6,222	6,246	6,150	6,167	6,192	6,216	6,241	6,106	6,121	6,146	28,801
	非資金項目加減算:																						
(15)	減価償却費	5,294	5,633	2,795	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
(16)	貸倒損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(16)'	その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(16)'	固定資産除却評価損	201	0	92,325	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	△ 32,553
(17)=(15)±(16)	非資金項目計	5,495	5,633	95,120	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	0
(18)	設備投資額	1,058	1,748	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	△ 30,053
(19)	資産売却収入	0	290	7,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,000
(20)	その他収支(借入、増資等)...	13,496	24,366	△ 36,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(21)=(14)+(13)+(17)-(18)+(19)+(20)	弁済原資計	110,419	135,733	88,063	92,835	94,068	94,561	94,343	94,070	93,819	93,553	93,272	92,974	92,661	92,210	91,736	91,246	90,740	90,217	89,518	88,792	88,050	△ 21,600
(22)	対象債権弁済(収益)	27,545	27,545	5,325	7,745	7,784	7,822	7,862	7,901	7,940	7,980	8,020	8,060	8,100	8,141	8,182	8,222	8,264	8,305	8,346	8,388	8,430	0
(23)=(21)-(22)	期末資金残高	82,874	108,188	82,738	85,090	86,284	86,739	86,481	86,170	85,879	85,573	85,252	84,914	84,560	84,070	83,555	83,024	82,476	81,912	81,171	80,404	79,620	55,768
	資金増減額				2,352	1,194	455	△ 258	△ 311	△ 291	△ 305	△ 321	△ 338	△ 354	△ 491	△ 515	△ 531	△ 548	△ 564	△ 740	△ 768	△ 784	△ 23,852
純資産額				△ 19,255	△ 10,659	△ 3,181	3,596	9,700	15,789	21,939	28,114	34,312	40,534	46,781	52,931	59,098	65,289	71,505	77,746	83,852	89,972	96,119	102,270

※平成23年3月期のその他収支等は、箕面市より電波障害対策基金として2000万円の預託を受けて運用しているところ、地上デジタル放送の開始に伴い当該対策が不要になる予定であるので当該2000万円を返還することによる。

これは謄本である。

平成22年11月19日

大阪地方裁判所第6民事部

裁判所書記官 牧 純 也



鑑第10-1403号

不動産鑑定評価書

社団法人 日本不動産鑑定協会会員

株式会社 財産プランニング研究所

豊中市上野西1丁目10番7号

電話 (06) 6854-0002 番代

御 注 意

1. この鑑定評価書は「不動産の鑑定評価に関する法律」第39条に基き発行するものでありますが、依頼者のみに報告するものでありますからその取扱いについては慎重に願います。
2. 当所並びにその業務に従事する不動産鑑定士(補)は、正当な理由がなく、業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らすことはいたしません。
3. この鑑定評価書の改ざん等により、若しくはこの鑑定評価書に記載した事柄に関連して生じた損害に対して当所は責を負いません。



鑑第 10 - 1403 号

平成22年10月15日

不動産鑑定評価書

大阪地方裁判所 第10民事部 御中

(社団法人 日本不動産鑑定協会 会員)

豊中市上野西1丁目10番7号

株式会社 財産管理研究所

代表取締役 熊澤 一郎

事件番号	平成22年(特ノ)第4号 債務額確定・債務支払協定事件
申立人	箕面都市開発株式会社
相手方	箕面市

上記当事者間の頭書事件に係る鑑定における鑑定事項につきましては、本不動産鑑定評価書をもってご報告申し上げます。

鑑定人
不動産鑑定士

熊澤 一郎

目 次

I. 鑑定評価額	P. 1
II. 対象不動産等の表示(登記事項等)	P. 1
III. 鑑定評価に係る基本的事項	P. 1
IV. 対象不動産の確認	P. 3
V. 鑑定評価額決定の理由の要旨	P. 5
1. 価格形成要因の分析	P. 5
(1) 一般的要因	P. 5
(2) 地域要因の分析	P. 8
(3) 近隣地域の概況	P. 10
(4) 個別的要因の分析	P. 11
(5) 市場分析	P. 11
2. 鑑定評価方式の適用	P. 13
(1) 鑑定評価の方針	P. 13
(2) 底地価格の評価の基礎となる更地価格(完全所有権価格)の査定	P. 13
(3) 底地価格の評価	P. 15
3. 試算価格の調整と鑑定評価額の決定	P. 16
VI. 付記事項	P. 17
1. 不動産鑑定士等の役割分担表	P. 17
2. 付属資料	P. 17

I. 鑑定評価額

事業用定期借地権付土地(底地)
273,000,000円
(182,000円/㎡)
参考価格(更地相当額)
320,000,000円
(213,000円/㎡)

II. 対象不動産等の表示(登記事項等)

所在・地番	地目	数 量
大阪府箕面市箕面五丁目732番	(登記上) 宅地 (現況) 宅地	(登記上) 1,500.84㎡

【所有者】 対象不動産：箕面都市開発株式会社

III. 鑑定評価に係る基本的事項

1. 評価対象不動産

前記II. 参照

2. 対象不動産の種別・類型と権利の内容

- (1) 種 別 : 商業地
- (2) 類 型 : 事業用定期借地権付土地(底地)
- (3) 権利の内容 : 所有権

3. 価格時点

平成22年9月17日

4. 鑑定評価を行った日付

平成22年10月14日

5. 鑑定評価の依頼目的

調停の参考とするため

6. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

(1) 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無：いずれもない

(2) 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無：いずれもない

(3) 提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

本鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合の当該相手方又は本鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無：いずれもない

7. 鑑定評価額決定の理由の要旨

後記「V. 鑑定評価額決定の理由の要旨」参照

8. 価格の種類

正常価格

9. 鑑定評価の条件

(1) 評価対象地は店舗等の敷地であり、現況の堅固建物の所有を目的とする事業用借地権が付着していることを所与とした当該底地の鑑定評価を行う。

(2) 対象不動産については、専門機関による土壤汚染状況調査等がなされていないため、土壤汚染の有無については不明である。但し、当社による独自調査の結果、公的資料、過去の地歴、現在の使用状況等からは土壤汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。その為、土壤汚染を価格形成要因から除外して評価する。

10. 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類の関連

本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求めるべき価格は正常価格である。

11. 発行鑑定書の部数及び正副の別

発行部数 3部 （正本 1部・副本 2部）

IV. 対象不動産の確認

1. 実地調査を行った年月日
平成22年9月30日
2. 実地調査を行った不動産鑑定士の氏名
熊澤 一郎
3. 所有者名
箕面都市開発株式会社

(物的確認)

1. 確認に用いた資料
全部事項証明書、住宅地図、公図、地積測量図、固定資産税課税明細書等
2. 照合事項
位置、形状、規模
3. 照合の結果
上記公図等により、照合事項と現況とが概ね符合することを確認した。
4. 評価上採用した数量
登記数量を採用する。

(権利の確認)

1. 権利利益の態様
堅固建物の所有を目的とする土地賃借権(事業用借地権)
2. 土地利用の目的
自動車販売店舗、自動車整備施設及びそれに付随する事業の用
3. 確認に用いた資料
公正証書
4. 賃貸借当事者
賃貸人: 箕面都市開発株式会社
賃借人: 株式会社シュルテルン箕面

5. 土地賃貸借面積

1,500.84㎡

6. 契約の経緯

平成21年5月29日 事業用借地権設定契約公正証書

7. 契約期間

20年間

2009年6月1日 ～ 2029年5月31日

8. 支払賃料

契約地代(月額) 1,800,000円

契約地代(年額) 21,600,000円

9. 一時金等

敷金として 21,600,000円 を預託

10. その他の条件(公正証書から一部列記)

- 1) 賃貸人は新たに第三者の権利を設定しようとするときは賃借人に書面にて通知をしなければならない。
- 2) 賃借人は賃貸人の書面による承諾を得たときは業務内容を変更することができる。但し、借地期間は延長されない。
- 3) 賃借人は契約期間内において12ヵ月前に書面により賃貸人に通知して契約を解約することができる。違約金は次のとおりである。

借地期間開始日から10年未満	敷金の全額
10年以上15年未満	敷金の1/2
15年以上	無
- 5) 賃貸人の書面による承諾がなければ建物を第三者に賃貸することはできない。
- 6) 借地権の存続期間が満了した場合満了日までに建物及びその他一切の工作物を収去し賃借人の費用負担により原状回復したうえで返還しなければならない。

11. 地上建物の概要

所在 大阪府箕面市箕面五丁目 732番地

家屋番号 732番の2

種類・構造 店舗・工場・車庫

床面積 3,221.21㎡

築年数 平成21年11月25日新築

所有者 株式会社シュルテルン箕面

V. 鑑定評価額決定の理由の要旨

1. 価格形成要因の分析

(1) 一般的要因

(平成22年9月の内閣府「月例経済報告」(基調判断)より抜粋)

①総論

景気は、引き続き持ち直してきており、自律的回復に向けた動きもみられるが、このところ環境の厳しさは増している。また、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。

- ・輸出は、このところ増勢が鈍化している。生産は、緩やかに持ち直している。

- ・企業収益は、改善している。設備投資は、持ち直している。

- ・企業の業況判断は、改善している。ただし、中小企業を中心に先行きに慎重な見方となっている。

- ・雇用情勢は、依然として厳しいものの、このところ持ち直しの動きがみられる。

- ・個人消費は、持ち直している。

- ・物価の動向を総合してみると、緩やかなデフレ状況にある。

先行きについては、当面、雇用情勢に厳しさが残るものの、海外経済の改善や各種の政策効果などを背景に、企業収益の改善が続くなかで、景気が自律的な回復へ向かうことが期待される。一方、海外景気の下振れ懸念や為替レート・株価の変動などにより、景気が下押しされるリスクが強まっている。また、デフレの影響や、雇用情勢の悪化懸念が依然残っていることにも注意が必要である。

②消費・投資の動向

個人消費は、経済対策の効果もあって、持ち直している。消費者マインドは、改善の動きが続いている。実質雇用者所得は持ち直している。需要側統計(「家計調査」等)と供給側統計(鉱工業出荷指数等)を合成した消費総合指数は、7月は前月に比べ増加した。

先行きについては、環境対応車への購入補助終了の影響が懸念されるものの、雇用・所得環境が安定的に推移するなかで、各種の政策効果もあって底堅く推移することが期待される。

③設備投資

設備投資は、持ち直している。これを需要側統計である「法人企業統計季報」でみると、2010年1-3月期は減少し、2010年4-6月期は増加している。機械設備投資の供給側統計である資本財出荷は、増加している。ソフトウェア投資は、緩やかに減少している。

「日銀短観」によれば、2010年度設備投資計画は大企業製造業、大企業非製造業でともに3年ぶりの増加が見込まれている。また、設備投資の動きに先行性がみられる設備過剰感は、依然残るものの弱まってきている。先行指標をみると、機械受注は、持ち直しの動きがみられる。建築工事費予定額は、おおむね横ばいとなっている。

先行きについては、設備過剰感が依然残るものの、企業収益が改善するなかで、持ち直し傾向が続くことが期待される。

④住宅建設

住宅建設は、持ち直してきたが、このところ横ばいとなっている。持家、分譲住宅の着工は持ち直している。貸家の着工は弱含んでいる。総戸数は、7月は前月比2.9%増の年率77.2万戸となった。総床面積も、おおむね総戸数と同様の動きをしている。

先行きについては、雇用・所得環境が安定的に推移するなかで、各種の政策効果もあつて底堅く推移することが期待される。

⑤公共投資

公共投資は、総じて低調に推移している。

公共投資の関連予算をみると、国の平成22年度一般会計予算では、公共事業関係費について、前年度比18.3%減としている。また、平成22年度地方財政計画では、投資的経費のうち地方単独事業費について、前年度比15.0%減としている。2010年7月の公共工事請負金額及び6月の公共工事受注額は前年を下回った。

先行きについては、国、地方の予算状況などを踏まえると、総じて低調に推移していくものと見込まれる。

⑥輸出・輸入・貿易サービス収支

輸出は、このところ増勢が鈍化している。地域別にみると、アジア向けの輸出は、このところ横ばいとなっている。アメリカ、EU向けの輸出は、ともに持ち直している。先行きについては、世界の景気が緩やかに回復するなかで、当面、緩やかな増加傾向が続くことが期待される。

輸入は、緩やかに持ち直している。地域別にみると、アジアからの輸入は、緩やかに増加している。アメリカからの輸入は、このところ増勢が鈍化している。EUからの輸入は、持ち直している。

国際収支をみると、輸出金額、輸入金額がともに増加しており、貿易収支の黒字幅は横ばいとなっている。また、サービス収支の赤字幅は横ばいとなっている。そのため、貿易・サービス収支の黒字は横ばいとなっている。

⑦生産

鉱工業生産は、緩やかに持ち直している。

先行きについては、環境対応車への購入補助終了の影響が懸念されるものの、内外における投資需要の持ち直しなどから、当面、持ち直し傾向が続くことが期待される。なお、製造工業予測調査においては、8月、9月ともに増加が見込まれている。また、第3次産業活動は、横ばいとなっている。

⑧企業収益

企業収益の動向を「法人企業統計季報」でみると、2010年4-6月期の経常利益は、売上高の持ち直しを背景に前年同期比83.4%増となり、3四半期連続の増益となった。業種別にみると、製造業が553.0%の増益、非製造業が33.1%の増益となっている。「日銀短観」によると、2010年度の売上高は3年ぶりの増収、経常利益は4年ぶりの増益を見込んでいる。

企業の業況判断について、「日銀短観」をみると、改善している。大企業製造業、大企業非製造業の業況判断が5四半期連続の改善となるとともに、中小企業製造業、中小企業非製造業の業況判断は4四半期連続の改善となった。ただし、中小企業を中心に先行きに慎重な見方となっている。

また、企業倒産は、おおむね横ばいとなっている。倒産件数は、7月1,066件の後、8月は1,064件となった。負債総額は、7月2,753億円の後、8月は1,889億円となった。

⑨雇用情勢

雇用情勢は、依然として厳しいものの、このところ持ち直しの動きがみられる。

完全失業率は、7月は前月比0.1%ポイント低下し、5.2%となり、高水準で推移している。完全失業者数は減少し、就業者数は増加した。15～24歳層の完全失業率は、前月比2.0%ポイント低下し、9.1%となった。新規求人数、有効求人倍率は持ち直している。雇用者数はおおむね横ばいで推移している。製造業の残業時間は横ばい圏内となっている。「残業規制」等の雇用調整を実施した事業所割合は、低下したものの依然として高水準にある。

賃金をみると、定期給与、現金給与総額は持ち直しの動きがみられる。

⑩物価

国内企業物価は、このところ横ばいとなっている。7月の国内企業物価は前月比で0.1%下落し、夏季電力料金調整後では前月比で0.3%下落した。輸入物価(円ベース)は、下落している。

企業向けサービス価格の基調を「国際運輸を除くベース」でみると、緩やかに下落している。消費者物価の基調を「生鮮食品、石油製品及びその他特殊要因を除く総合」(いわゆる「コアコア」)でみると、緩やかな下落が続いている。7月は季節調整済前月比で0.1%下落した。「生鮮食品を除く総合」(いわゆる「コア」)は、緩やかに下落している。7月は季節調整済前月比で0.3%下落した。

先行きについては、消費者物価(コアコア)は、引き続き緩やかな下落傾向で推移すると見込まれる。こうした動向を総合してみると、持続的な物価下落という意味において、緩やかなデフレ状況にある。

⑪地価の動向(全国)

【「平成22年都道府県地価調査の概況」より】

1年間の平均の地価変動率は、各用途・各圏域で約3%～5%の下落となり、前回(約3%～8%)に比べ、全体的に下落率が縮小した。

特に、三大都市圏では、住宅地、商業地とも下落率が半減した。この理由としては、①前回の調査は世界的金融危機後で土地需要が大幅に減少した時点の調査であったが、今回の調査は景気が厳しい状況ながら持ち直しを見せている時点における調査であること、②住宅地においては、都市部で利便性、選好性(人気)が高く潜在的に需要の大きい地域で、マンションや戸建住宅地の値頃感の高まりや税制等の住宅関連施策の効果等から住宅地需要が回復した地域が現れたこと、③商業地においては、数年前に活発な不動産投資が行われた中心部において世界的金融危機以後オフィス空室率の上昇、賃料下落が続く厳しい市況に大きな変化は見られないものの、大都市の一部地域において金融環境の改善もあって収益用不動産の取得の動きが見られること等が挙げられる。

一方、地方圏では、人口減少や中心市街地の衰退といった構造的な要因もあり、住宅地、商業地とも前回とほぼ同じ下落率を示した。

〈 本頁、以下余白 〉

(2) 地域要因の分析

1. 箕面市の概況

①沿革

箕面市は大阪都心より北へ約20kmに位置し、「明治の森箕面国定公園」を擁する丘陵地帯を背景に、南部東西に長く住宅圏域を形成している。明治22年4月町村制施行、昭和23年1月町制施行、同年萱野村、止々呂美村を併合、昭和31年12月に三島郡豊川村を合併し市制施行、以降旧豊川村東部を茨木市に編入して現在に至っている。

西南部には旧来の市街地が、東南部には新興住宅地が広がっており、市の人口の多くが南部に集まっている。大阪都市圏のベッドタウン・高級住宅地としての性格を有しており、古くからの住宅圏と新興住宅圏の調和のとれた都市として成熟している。市街化区域は1,985ha、市街化調整区域2,799haである。

②箕面市の人口・世帯数の状態

市制施行当時人口約3.1万人(約7.2千世帯)であった人口、世帯数は、昭和55年3月末に人口103,537人(33,896世帯)と急増したが、昭和60年代に入って鈍化し、平成元年から5年間は横ばい乃至微増の状態で推移し、平成5年3月末人口122,773人(44,095世帯)、平成9年3月末人口124,537人(46,825世帯)であった。

近年の推移としては、平成21年4月末の人口は127,802人、世帯数は54,048世帯、平成22年4月末の人口は129,300人、世帯数は55,175世帯で、人口・世帯数共に微増となっている。これは区画整理事業による宅地供給に加え、国際文化公園都市、箕面森町等の開発等による社会増が原因である。

③交通施設等の整備の状態

鉄道は市域の西側を南北方向に、阪急箕面線(「箕面」、「牧落」、「桜井」)が通っている。バス路線としては「千里中央」や「北千里」の各主要駅から箕面市内の各団地への路線が、国道171号には阪急バスが「池田～茨木」を結んで運行している。

また、国際文化公園都市モノレール彩都線が、平成19年3月に箕面市の東部をかすめる形で開通している。

④上下水道等の整備の状態

上水道はほぼ全域整備済みで、下水道も調整区域の一部を除いてほぼ整備が完了している。都市ガスは市街化区域のほぼ全域で供給されている。

⑤商業施設の状態

阪急箕面線の東側に集積しているほか、桜井駅前に近隣商業地域が形成されている。また、各団地内にスーパーマーケットがあり、日常生活品はここで賄われている。国道171号や423号沿いには路線商業地域が形成されており、南東部の箕面繊維卸商団地は業務商業地域として機能している。

大規模小売店舗は、萱野地区にシネコン併設の「箕面マーケットパーク・ヴィソラ」が平成15年10月にオープンしたが、平日の客入りが少なく、平成21年10から11月に大幅な店舗入替等

を実施し活性化を図っている。

市内には中小規模の商業施設が多く、大きな購買力は大阪都心部や豊中市の千里中央に吸収されている。国道171号沿いは自動車関連店舗が多く、新御堂筋沿いの店舗は概ね顧客が定着している。

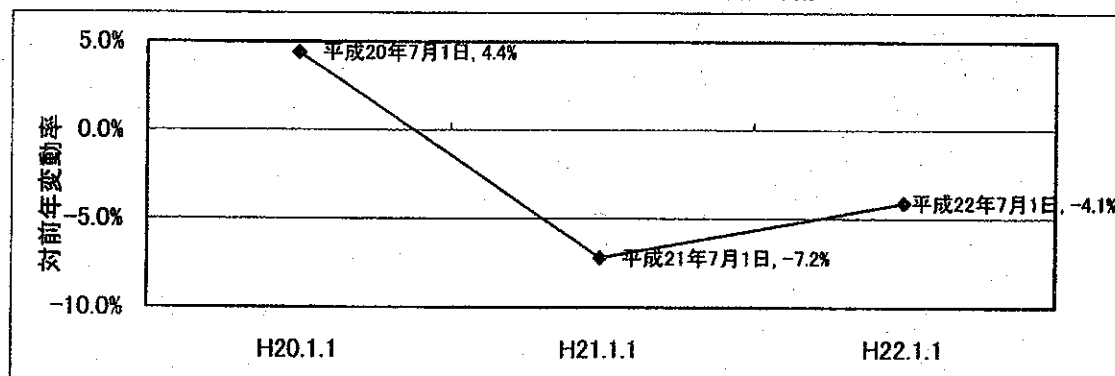
2. 最近の地価動向

(対象不動産の属する箕面市の地価動向)

箕面市は、平成20年～平成21年に上昇から下落へ転じ、それ以降景気低迷の影響を受け現在に至るまで下落傾向で推移している。

対象不動産と類似性が高く、標準地である地価調査基準地【箕面(府)5-2】の価格推移及び変動率推移は下記のとおりである。

	地価調査基準地	箕面(府)5-2
年	価格	対前年変動率
平成19年7月1日	252,000	
平成20年7月1日	263,000	4.4% (0.37%/月)
平成21年7月1日	244,000	-7.2% (-0.60%/月)
平成22年7月1日	234,000	-4.1% (-0.34%/月)



(3) 近隣地域の概況

①近隣地域の位置及び範囲

近隣地域の範囲は、対象不動産の西方で接面する府道沿いで、対象不動産を中心に東方約30m、西方約30m、南方約100m、北方約50mの範囲であると判断した。

②街路条件

近隣地域の主要街路は対象不動産の西側が接面する幅員約18mの舗装府道(豊中亀岡線・箕面池田線)である。

③交通接近条件

近隣地域の中心は阪急電鉄箕面線「箕面」駅の南東方約260m(道路距離、以下同様)に位置する。また、同駅から大阪梅田ターミナルまでの所要時間は30分弱である。最寄駅及び都心への接近性ともに良好である。

④自然的条件

地 勢 : 標準的画地の地勢は、道路と等高に接面し、概ね平坦地である。
地 盤 : 普 通
日照・通風等 : 普 通

⑤公法上の規制

用 途 地 域 : 近隣商業地域
指定建蔽率 : 80%
指定容積率 : 300%
防火の規制 : 準防火地域
高度の規制 : 第7種高度地区
そ の 他 : 景観配慮地区

⑥供給処理施設

上 水 道 : 整備済み
公 共 下 水 : 処理区域内
都 市 ガ ス : 整備済み

⑦自然災害・危険、嫌悪施設

特になし

⑧近隣地域の特性

近隣地域は、低層店舗、銀行、営業所等が建ち並ぶ商業地域である。

⑨近隣地域の標準的画地及び標準的使用

近隣地域の標準的画地は、間口約25m・奥行約20m・地積500m²程度で、標準的使用は中高層共同住宅地若しくは路線商業地(沿道サービス施設用地)の複合的用途と判断した。

(幅員約18mの府道に接面する中間画地)

(4) 個別的要因の分析

対象不動産の個別的要因については以下のとおりである。

① 近隣地域内における位置

近隣地域の中央部に位置する。

② 現況の土地利用

店舗(自動車販売店舗、自動車整備施設として利用している。)

③ 街路条件

西側：幅員約18m 舗装府道「豊中亀岡線・箕面池田線」に等高接面する。
〔建築基準法第42条1項1号道路〕

④ 交通接近条件

近隣地域は阪急電鉄箕面線「箕面」駅の南東方約260mに位置する。

⑤ 供給処理施設

近隣地域の地域要因に同じ。

⑥ 公法上の規制

区 域：市街化区域
用 途 地 域：近隣商業地域
指定建蔽率：80%
指定容積率：300%
防火の規制：準防火地域
高度の規制：第7種高度地区
その他規制：景観配慮地区

⑦ 画地条件

間 口：約21.0m
奥 行：約42m
規 模：1,500.84㎡
形 状 等：不整形(L字型)

⑧ 土壌汚染の有無及びその状態

対象不動産については、専門機関による土壌汚染状況調査等がなされていないため、土壌汚染の有無については不明である。但し、当社による独自調査の結果、公的資料、過去の地歴、現在の使用状況等らは土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。

⑨ 埋蔵文化財の有無及びその状態

対象不動産は文化財保護法の周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されておらず、また、調査履歴や発掘地点からは周辺地域においても文化財等が発掘されていない。従って埋蔵文化財が価格に及ぼす影響は少ないものと判断し、価格形成要因から除外し、鑑定評価を行うものとする。

⑩ 最有効使用の判定

近隣地域の現況及び将来動向予測を踏まえ、最有効使用は標準的画地と同じく中高層共同住宅地若しくは路線商業地と判断した。

⑪ 個別的要因

標準画地の価格(標準価格)の形成要因と比較して、次のような個別的要因がある。

減価要因

- ・ 形状が劣ること
- ・ 規模が大きいこと

(5) 市場分析

① 同一需給圏の判定

対象不動産に係る需要者の視点からみて、代替競争関係にある類似不動産の存する範囲は、箕面市のほか豊中市及び池田市、吹田市に所在する幹線道路沿いの商住混在地域一円の圏域であると判断した。

② 同一需給圏における市場参加者の属性及び行動

同一需給圏において想定される市場参加者は、売手としては法人及び個人であり、買手としては店舗等の取得を考えている法人並びに個人が中心である。本件においては規模も大きいことからマンション開発業者等が需要者の対象となる可能性も高く、収益用不動産として取得する場合多いものと思われる。

取引に当たっては、対象不動産の立地、投資採算性、地価水準等を基準に価値判断を行うものと思われる。

③ 同一需給圏における市場の需給動向

景気低迷の影響を受け、商業地の需給動向は収益性の高いものや用途の多様性のあるものでも土地需要の落ち込みは改善されず弱含みで推移している。不動産市況の減退に伴い、収益性の高いと期待されるものについても地価の動向は下落傾向で買い手市場の傾向が続いている。取引されるものも二極化の色彩を濃くしており、その傾向はより鮮明化しているものと思われ、人気が高い土地や利用度の高い土地のほか安価な物件等については特に需要が見込まれる傾向にある。

〈 本頁、以下余白 〉

2. 鑑定評価方式の適用

(1) 鑑定評価の方針

本件鑑定評価は、事業用借地権の付着している宅地(底地)の売買における当該底地部分の適正な価格を求めるものである。

評価の手順としては、まず[A]底地価格の評価の基礎となる更地価格(完全所有権価格)を査定し、次に[B]第三者取引を前提とする底地価格(正常価格)の評価を行う。

(2) 底地価格の評価の基礎となる更地価格(完全所有権価格)の査定

取引事例比較法並びに収益還元方を適用し、かつ地価公示価格を規準として、評価対象地の所在する近隣地域の標準的な画地の地価水準である標準価格をまず求め、ついで対象地の個別性に着目した個別的要因の分析に基づき、先に求めた標準価格を修正して更地価格を査定する。

1) 比準価格の決定

① 近隣地域における標準価格の査定

取引事例比較法を採用し、同一需給圏内の類似地域等に存する幹線道路沿いの取引事例のうちから、【別表1-1】の取引事例を選択し、時点修正、標準化補正及び地域要因の比較を行い比準した結果、248,000円/㎡～287,000円/㎡が求められた。

「別表1-1」参照

採用した取引事例は、いずれも箕面市内の幹線道路沿いの事例である。また求められた4試算価格の開差は小さく、各補修正率の適用も適切で妥当と判断し得ることから、これら4試算価格の概ね平均値をもって以下のとおり対象地が属する近隣地域の標準価格と査定した。

近隣地域の標準画地の価格 263,000 円/㎡

② 個別格差の査定

近隣地域における標準的な画地と比較して、次の個別的要因が認められる。

1) 形状が劣る	△10%
2) 規模が大きい	△10%
個別格差(相乗積)	81%

- 1) 形状が劣る … 形状が不整形であることによる、利用効率の低下の程度を考量
2) 規模が大きい … 総額が高むことによる市場性の減退を考量。

③ 比準価格

前記標準価格に対象地の個別格差及び地積を乗じ、対象地の比準価格を次のとおり試算した。

$$\begin{array}{rcl} \text{標準価格} & & \text{個別格差} & & \text{単価} \\ 263,000 \text{ 円/㎡} & \times & 81\% & \rightleftharpoons & 213,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{単価} & & \text{地積} & & \text{比準価格} \\ 213,000 \text{ 円/㎡} & \times & 1,500.84 \text{ ㎡} & \rightleftharpoons & 320,000,000 \text{ 円} \end{array}$$

比準価格 320,000,000 円 (213,000円/㎡)

2) 収益還元法(土地残余法)の適用(収益価格の試算)

対象不動産上の想定建物(共同住宅)を賃貸に供する事を前提として求めた土地帰属純収益を還元利回りで資本還元して、収益価格(別表2-①、2-②、2-③)が求められた。

収益価格	275,000,000 円 (183,000円/㎡)
------	----------------------------

3) 開発法(マンション分譲)の適用

対象地をマンション分譲地として開発の上、分譲マンションを建設する場合を想定し、開発法を適用して試算価格を求める。具体的には、分譲マンションの販売総額から、建物建築費、販売費等を控除することにより対象地の価格を試算する。(別表3-①、3-②参照)

開発法による価格	310,000,000 円 (207,000円/㎡)
----------	----------------------------

4) 地価公示価格等を規準した価格

近傍の【大阪府地価調査基準地・箕面(府)5-2】を基に、事情補正、時点修正、地域要因の比較を行い、対象不動産の個別的要因を加味して求めた格差率並びに地積を乗じて公示価格を規準とした価格を求めるものとする。

	※1) 個別格差	地積	規準価格
261,000 円/㎡	× 81%	× 1,500.84 ㎡	≒ 317,000,000円 (211,000円/㎡)

※1)個別格差
前記「1) ②個別格差の査定」参照

規準価格	317,000,000 円 (211,000円/㎡)
------	----------------------------

5) 更地価格の決定

以上の価格を検討した結果、本件においては最近の不動産取引の実態を反映する、1)比準価格を重視し、2)収益価格及び3)開発法による価格並びに4)公示地を規準とした価格との均衡をも考量して、対象不動産の更地価格(更地相当額)を以下のとおり決定した。

更地価格	320,000,000 円 (213,000円/㎡)
------	----------------------------

(3) 底地価格の評価

底地価格の評価にあたっては、(1)慣行的な借地権(底地)割合等を参考にした割合方式による価格、(2)実際支払賃料(地代)に基づく純収益を還元して得た底地の収益価格の両試算価格を関連づけて決定することとする。

1) 割合方式による価格

相続税財産評価基準書によると当該地域は普通商業・併用住宅地区で、借地権割合は70%となっているが、この割合は地上権をも包括したものであり、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における慣行的借地権割合は50%～60%と判定される。また本件は事業用借地権であり借地期間満了により土地所有者に返還(明渡)義務が生じることや価格時点における残存借地期間が約19年あること等を総合的に考量した結果、本件に発生しているであろう事業用借地権の割合を財産評価基本通達による割合も参考に20%と査定し、底地割合を80%(=100%-20%)と判断した。

次に、(2)で求めた更地価格に底地割合を乗じて端数を整理のうえ、以下のとおり割合方式による価格を試算した。

$$\begin{array}{rclcl} \text{更地価格} & & \text{底地割合} & & \\ 320,000,000\text{円} & \times & 80\% & = & 256,000,000\text{円} \\ \\ \hline \text{割合方式による価格} & & & & 256,000,000\text{円} \\ & & & & (171,000\text{円}/\text{m}^2) \end{array}$$

2) 底地の収益価格

底地の収益価格を求めるにあたっては、本件は事業用借地権であり残存借地期間が約19年と有限であることから、現行の賃料(地代)に基づく純収益に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じ、契約期間満了時点の土地価格(本件においては、契約期間満了時点が約19年後であり、更地価格を予測することは不可能であるため、価格時点における更地価格)の復帰価格を現在価値に換算した額を加算する方法(インウッド式)により試算した。(別表4-①、4-②参照)

$$\begin{array}{rcl} \text{収益還元法(有期還元式)} & & 339,000,000\text{円} \\ \hline & & (226,000\text{円}/\text{m}^2) \end{array}$$

なお、複利年金現価率の査定に適用する割引率の判定にあたっては下記の点に留意して割引率を決定した。

○ 積上方式による割引率

国債等の安全性の高い長期債券の取引利回り等を基に不動産投資の特性(安全性、流動性、管理の困難性等)を考慮したリスクプレミアムを加算した不動産投資の標準利回りを基本とし、次に掲げる対象不動産の地域性及び個別性等を考慮して査定する。

(i) 地域別、用途別、類型別のリスク及び収益力

(ii) 対象不動産の個別性に基づくリスク及び収益力格差

リスクフリーレート	1.5%
不動産事業リスク	2.5%
地域リスク	1.5%
合計（総和）	5.5%

- 投資法人から公表されている取得不動産（事業用借地契約が設定されている底地）の鑑定評価に採用されている割引率

大阪府下における商業施設（底地） 3件
5.3% ～ 5.5%

3. 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

以上により

- | | |
|--------------|---------------|
| 1) 割合方式による価格 | 256,000,000 円 |
| 2) 底地の収益価格 | 339,000,000 円 |

の2試算価格を求めた。

両試算価格には若干の開差が生じているが、本件における底地価格の評価手法としてはいずれも妥当性を有するが、2)底地の収益価格について、契約期間満了時の更地価格の復帰価格を算定するにあたって、残存期間が少ない時点であれば、更地価格を予測することは可能であるが、本件のように約19年後の更地価格を予測することは、昨今の地価の大幅な上昇→下落といった状況下にあっては不可能であることから、価格時点における更地価格を採用した。このため、収益価格は、規範性が劣るものと判断した。

したがって、試算価格の調整にあたっては、1)割合方式による価格と2)収益価格を、8:2で加重平均して、本件鑑定評価額を以下のとおり決定した。

割合方式による価格		底地の収益価格		鑑定評価額
256,000,000円	$\times \frac{8}{10}$	+	339,000,000円 $\times \frac{2}{10}$	$\div$ 273,000,000円

鑑定評価額 : **273,000,000 円**
(182,000円/㎡)

VI. 付記事項

1. 不動産鑑定士等の役割分担表

業者分類	業者名	不動産鑑定士の氏名	署名押印(*)	業務内容
受託業者	株式会社 財産プランニング研究所	熊澤 一郎	○	・ 鑑定評価の手順の全段階

(*) 本鑑定評価書に署名押印する不動産鑑定士は、本鑑定評価に関与した不動産鑑定士であり、その役割によって総括不動産鑑定士とそれ以外の不動産鑑定士に分かれる (◎：総括不動産鑑定士、○：総括不動産鑑定士以外の不動産鑑定士)。

2. 付属資料

- イ. 土地価格資料(別表1-1、1-2) … 9枚
 - (別表2-①、2-②、2-③)
 - (別表3-①、3-②)
 - (別表4-①、4-②)
- ロ. 対象不動産等の所在位置略図 … 2枚
- ハ. 対象不動産の公図写、地積測量図 … 5枚
 - 建物図面写(参考)
- ニ. 対象不動産の現況写真 … 2枚

以 上

別表1-1 取引事例比較法を採用して求めた価格

別表1-1

事例 の 符号	取引事例の概要			事情補正 ②	時点修正 ③	建付減価 の補正 ④	事例地の 標準化補正 ⑤ ※相乗積	地域格差 ⑥ ※相乗積		推定標準価格 ⑦=①×②×③× ④×⑤×⑥
	所在等の状況	取引時点	取引価格 ①							
A	箕面市箕面5丁目に所在 阪急電鉄箕面線「箕面」駅の南東方約450m 西側幅員約20.0mの府道沿い ほぼ長方形で約173㎡の中間画地 店舗、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域 近隣商業地域(80%・300%) 準防火地域 第7種高度地区	H22年1月 後期	283,000円/㎡	$\frac{100}{100}$ 正常	$\frac{97.3}{100}$ H22年2月 ～H22年9月 △2.7%	$\frac{100}{100}$ 建付地	$\frac{100}{100}$ 標準的	$\frac{100}{96}$ 接近条件(交通・便益) 環境条件(商況等)	△2 △2	287,000円/㎡
B	同 牧落1丁目に所在 阪急電鉄箕面線「牧落」駅の北東方約600m 東側幅員約18.2mの府道沿い 長方形で約207㎡の中間画地 府道沿いの路線商業地域 近隣商業地域(80%・300%) 準防火地域 第3種高度地区	H21年11月 後期	241,000円/㎡	$\frac{100}{100}$ 正 常	$\frac{96.6}{100}$ H21年11月 ～H22年9月 △3.4%	$\frac{100}{/}$ 更地	$\frac{100}{100}$ 標準的	$\frac{100}{94}$ 接近条件(交通・便益) 環境条件(商況等)	△4 △2	248,000円/㎡
C	同 稲1丁目に所在 阪急電鉄箕面線「牧落」駅の北東約1,010m 北側幅員約18.0mの市道沿い ほぼ長方形で約363㎡の角地 店舗を中心に併用住宅、共同住宅等が見られる路線商業地域 第二種住居地域(60%・200%) 第4種高度地区	H21年4月 前期	235,000円/㎡	$\frac{100}{100}$ 正 常	$\frac{93.1}{100}$ H21年4月 ～H22年9月 △6.9%	$\frac{100}{/}$ 更地	$\frac{100}{105}$ 画地条件 (角地) +5	$\frac{100}{80}$ 接近条件(交通・便益) 行政条件(容積率) 環境条件(商況等)	△8 △5 △8	260,000円/㎡
D	同 牧落5丁目に所在 阪急電鉄箕面線「牧落」駅の南東約650m 北西側幅員約20.0mの国道沿い ほぼ長方形で約1,560㎡の中間画地 国道沿いに店舗、ショールーム等が建ち並ぶ路線商業地域 準住居地域(60%・200%) 準防火地域 高度地区	H21年8月 後期	232,000円/㎡	$\frac{100}{100}$ 正 常	$\frac{95.6}{100}$ H21年8月 ～H22年9月 △4.4%	$\frac{100}{100}$ 建付地	$\frac{100}{100}$ 標準的	$\frac{100}{87}$ 接近条件(交通・便益) 行政条件(容積率) 環境条件(商況等)	△4 △5 △5	255,000円/㎡

※公示価格・府地価調査価格の変動率及び当該地域の特性などを総合的に勘案して上記の時点修正率を決定した。

H20.7～H21.6 年率△7.2%、月率△0.60% H21.7～H22.6 年率△4.1%、月率△0.34% H22.7～価格時点

月率△0.34%

付属資料 イ

別表1-2 公示価格等を規準とした価格

価格時点：2010年9月17日 別表1-2

番号	基準地の概要			時点修正 ②	標準化補正 ③			地域格差修正 ④			推定標準価格に 対応(円/㎡) ⑤=①×②×③×④		
	(1)所在・(2)状況等・(3)公法規制	基準日	基準地価格 ①		相乗積			相乗積					
箕面(府) 5-2	1 箕面市牧落3丁目20番8 「牧落3丁目-20-33」	2010年7月1日	234,000 円/㎡	$\frac{99.3}{100}$	$\frac{100}{100}$			$\frac{100}{89}$			261,000 円/㎡		
	2 372㎡ 台形 間口:奥行=2:1 南東側幅員20.0m国道 阪急電鉄箕面線「牧落」駅の南東方約850m 低層の店舗等が建ち並ぶ路線商業地域				個	街路条件			街路条件				
					別	接近条件			地	接近条件		交通・便益	△6
					的	環境条件			域	環境条件		商況等	△5
	3 近隣商業地域(80%、300%) 準防火地域 高度地区				要	行政条件			要	行政条件			
					因	画地条件			因	その他			
						その他							

(時点修正率)

公示価格・基準地価格の変動率等を総合的に勘案し、時点修正率を次のとおり判定した。

2010年7月1日 ～ 2010年9月17日 △0.7%

(価格時点)

土地残余法（収益価格）

1. 想定建物の概要

①敷地概要			
所	在	大阪府箕面市箕面5丁目732番地	
敷地面積		1,500.84㎡	
公共用地	公園等	159.00㎡	(10.6%)
	道路負担	0.00㎡	(0.0%)
	計	159.00㎡	(10.6%)
有効面積（有効宅地化率）		1,341.84㎡	(89.4%)
公法上の規制	市街化区域・近隣商業地域		
	指定建蔽率	80%	指定容積率 300%
	基準建蔽率	80%	基準容積率 300%
	準防火地域、第7種高度地区		

②建物概要							
用	途	共同住宅					
構造・階数		鉄筋コンクリート造陸屋根6階建					
建築面積		655.00㎡					
床面積		3,930.00㎡					
階数	用	途	有効床部分	共用部分	計		
1F	住宅		524.00㎡ 80%	131.00㎡ 20%	655.00㎡		
2F	住宅		622.25㎡ 95%	32.75㎡ 5%	655.00㎡		
3F	住宅		622.25㎡ 95%	32.75㎡ 5%	655.00㎡		
4F	住宅		622.25㎡ 95%	32.75㎡ 5%	655.00㎡		
5F	住宅		622.25㎡ 95%	32.75㎡ 5%	655.00㎡		
6F	住宅		622.25㎡ 95%	32.75㎡ 5%	655.00㎡		
計			3,635.25㎡ 93%	294.75㎡ 8%	3,930.00㎡		
延床面積		3,930.00㎡					
実効建ぺい率		43.64%					
実効容積率		292.88%					
賃貸可能面積		3,635.25㎡ (レントابل比92.50%)					
建物価格		再調達原価		延床面積		建物価格	
		175,000円/㎡	×	3,930.00㎡	≒	688,000,000円	

2. 賃貸事例（住居）

	所在	最寄駅 距離	月額賃料 賃貸面積	賃料単価 (㎡/坪)	築年 階層	成約日・募 集年月日	敷金 礼金
1	箕面市新稲1丁目	箕面	56,000円	1,678 円/㎡	2009年9月	募集	0円
		約960m	33.37㎡	5,548 円/坪	1階/2階建	-	150,000円
2	箕面市如意谷1丁目	箕面	80,000円	1,443 円/㎡	2007年9月	成約	100,000円
		約1,200m	55.44㎡	4,770 円/坪	2階/2階建	2009年11月	350,000円
3	箕面市稲3丁目	箕面	90,000円	1,354 円/㎡	2005年10月	成約	100,000円
		約1,040m	66.47㎡	4,476 円/坪	2階/3階建	2009年2月	400,000円

3. 土地に帰属する純収益の算定

①総収益						
階層	有効床	賃料単価	月額支払賃料	敷金	権利金	更新料
1F	524.00㎡	1,700円/㎡	890,800円	1,781,600円	1,781,600円	0円
2F	622.25㎡	1,710円/㎡	1,064,048円	2,128,096円	2,128,096円	0円
3F	622.25㎡	1,720円/㎡	1,070,270円	2,140,540円	2,140,540円	0円
4F	622.25㎡	1,720円/㎡	1,070,270円	2,140,540円	2,140,540円	0円
5F	622.25㎡	1,730円/㎡	1,076,493円	2,152,986円	2,152,986円	0円
6F	622.25㎡	1,730円/㎡	1,076,493円	2,152,986円	2,152,986円	0円
計	3,635.25㎡		6,248,374円	12,496,748円	12,496,748円	0円
年額支払賃料			6,248,374円	× 12ヵ月	=	74,980,488円
敷金等運用益			12,496,748円	× 2.0%	=	249,935円
権利金等の運用益及び償却額			12,496,748円	× 0.2122	=	2,651,810円
更新料等の運用益及び償却額			0円	× 0.2122	=	0円
その他の収入（駐車場）			1台当り駐車料 × 台数	× 12ヵ月	=	0円
可能総収益			上記収入の合計			77,882,233円
空室損			77,882,233円	× 8.0%	=	6,230,579円
総収益			可能総収益 - 空室損			71,651,654円

②総費用

修繕費	総収益	71,651,654円	×	5.0%	=	3,582,583円
維持管理費	総収益	71,651,654円	×	4.0%	=	2,866,066円
公租公課 (土地) (建物)	査定額	919,265円				
	査定額	5,848,000円				
損害保険料	建物価格	688,000,000円	×	0.1%	=	688,000円
大規模修繕積立金	総収益	71,651,654円	×	1.0%	=	716,517円
管理業務委託費	総収益	71,651,654円	×	1.0%	=	716,517円
賃借人募集経費	総収益	71,651,654円	×	0.5%	=	358,258円
その他経費	総収益	71,651,654円	×	1.0%	=	716,517円
計	16,411,723円 (経費率約22.9%)					

③土地・建物に帰属する純収益 (①-②)

55,239,931円

④建物に帰属する純収益

建物の基本利率 (r)	5.0%	純収益の変動率 (g)	0.3%
躯体割合	75%	設備割合	25%
躯体の経済的 残存耐用年数 (na)	45年	設備の経済的残存耐用年数 (nb)	20年
躯体の純収益通増償還率 (r-g)/[1-((1+g)/(1+r)) ^{na}]	0.05386	設備の純収益通増償還率 (r-g)/[1-((1+g)/(1+r)) ^{nb}]	0.07835
建物の還元利回り	6.00%		
	0.05386 × 75% + 0.07835 × 25%		
建物等に帰属する純収益	688,000,000円	×	6.00% = 41,280,000円

⑤土地に帰属する純収益

土地帰属純収益 (③-④)	55,239,931円 - 41,280,000円 = 13,959,931円
未収入期間補正率	0.92466 未収入期間補正率 = $\{(1+g)/(1+r)\}^n [1 - \{(1+g)/(1+r)\}^m] / [1 - \{(1+g)/(1+r)\}^{m+n}]$ m: 未収入期間 1.5年 n: 土地の純収益の継続期間 45年
未収入期間を考慮した 土地に帰属する純収益	土地に帰属する純収益 未収入期間補正率 13,959,931円 × 0.92466 = 12,908,190円

4. 土地の収益価格

土地の還元利回り	4.7%
	土地の基本利率 5.0% - 純収益の変動率 0.3%
土地の収益価格	12,908,190円 ÷ 4.7% = 275,000,000円 (183,000円/㎡)

付属資料 イ

開発法（マンション分譲想定）

1. 想定建物の概要

①敷地概要			
所	在	大阪府箕面市箕面5丁目732番地	
開	発	面	積
			1,500.84㎡
公	共	積	地
	公	園	159.00㎡ (10.6%)
	道	路	0.00㎡ (0.0%)
	計		159.00㎡ (10.6%)
有効面積（有効宅地化率）			1,341.84㎡ (89.4%)
公		市街化区域・近隣商業地域	
		指定建蔽率	80%
		指定容積率	300%
		基準建蔽率	80%
		基準容積率	300%
		準防火地域、第7種高度地区	

②建 物 概 要							
用 途		共同住宅					
構 造 ・ 階 数		鉄筋コンクリート造陸屋根6階建					
建 築 面 積		655.00㎡					
床 面 積		3,930.00㎡					
階 数	用 途	有 効 床 部 分		共 用 部 分		計	
1F	住宅	524.00㎡	80%	131.00㎡	20%	655.00㎡	
2F	住宅	622.25㎡	95%	32.75㎡	5%	655.00㎡	
3F	住宅	622.25㎡	95%	32.75㎡	5%	655.00㎡	
4F	住宅	622.25㎡	95%	32.75㎡	5%	655.00㎡	
5F	住宅	622.25㎡	95%	32.75㎡	5%	655.00㎡	
6F	住宅	622.25㎡	95%	32.75㎡	5%	655.00㎡	
計		3,635.25㎡		294.75㎡		3,930.00㎡	
延 床 面 積		3,930.00㎡					
実 効 建 ぺ い 率		43.64%					
実 効 容 積 率		292.88%					
分 譲 可 能 面 積		3,635.25㎡ (レントابل比92.50%)					
戸 数	住 戸	53戸 (1戸あたり約68.59㎡)					

2. 新築マンション分譲事例

別表3-②

	分譲事例1	分譲事例2	分譲事例3
所在地	池田市栄町	池田市城南2丁目	豊中市上野阪2丁目
取引価格（総額）	33,600,000円	28,400,000円	34,600,000円
取引単価（円/㎡）	527,970円/㎡	350,877円/㎡	488,149円/㎡
取引時点	分譲中	分譲中	分譲中
専有面積	63.64㎡	80.94㎡	70.88㎡
間取り	3LDK	3LDK	3LDK
階層	全体階層地上14階建	全体階層地上11階建	全体階層地上7階 地下1階建
築年数	平成23年3月（予定）	平成22年2月	平成21年8月

3. 収支計画

①売上収入	1,544,981,250円	425,000円/㎡ × 3,635.25㎡	一戸あたり平均約29,200,000円
②建築工事費	864,600,000円	220,000円/㎡ × 3,930.00㎡	（建築価格 × 延床面積）
③近隣対策費	30,899,625円	1,544,981,250円 × 2.0%	（売上収入 × 2%）
④販売費等	123,598,500円	1,544,981,250円 × 8.0%	（売上収入 × 8%）
⑤投下資本収益率	12%	年率	

	項目	金額	割合	割引期間	複利現価率	複利現価
収入	売上収入	154,498,125円	10%	10ヶ月	0.9099	140,577,844円
		154,498,125円	10%	22ヶ月	0.8124	125,514,277円
		1,235,985,000円	80%	34ヶ月	0.7254	896,583,519円
	小計	1,544,981,250円	100%	-	-	1,162,675,640円
支出	建築工事費	172,920,000円	20%	10ヶ月	0.9099	157,339,908円
		259,380,000円	30%	19ヶ月	0.8357	216,763,866円
		432,300,000円	50%	28ヶ月	0.7676	331,833,480円
	小計	864,600,000円	100%	-	-	705,937,254円
	近隣対策費	30,899,625円	100%	0ヶ月	1.0000	30,899,625円
	販売費等	111,238,650円	90%	5ヶ月	0.9539	106,110,548円
		12,359,850円	10%	28ヶ月	0.7676	9,487,421円
	小計	123,598,500円	100%	-	-	115,597,969円
	合計	1,019,098,125円	-	-	-	852,434,848円

注：割引期間は価格時点後の経過月数

4. 開発法による価格

開発計画に基づき価格時点における収入・支出の複利現価の差額から開発法による価格を以下のよう査定した

$$\begin{array}{lcl}
 \text{収入} & \text{支出} & \text{開発法による価格} \\
 1,162,675,640\text{円} & - & 852,434,848\text{円} \quad \approx \quad 310,000,000\text{円} \quad (207,000\text{円/㎡})
 \end{array}$$

付属資料 イ

収益還元法(有期還元式)

1. 評価対象不動産の状況

所 在	構 造	建築面積	延床面積
大阪府箕面市箕面5丁目732番地	S 地上4階建	1,143.53 m ²	3,221.21 m ²
備 考	建物種類：店舗、築年月日：平成21年11月25日新築		

2. 収益価格

(1) 総収益	22,032,000 円
(2) 総費用	2,780,158 円
(3) 対象不動産に帰属する償却前純収益 [(1) - (2)]	19,251,842 円
(4) 複利年金現価率	11.519
(5) 純収益の現価の総和 [(3) × (4)]	221,761,968 円
(6) 価格時点の土地価格等	320,000,000 円
(7) 複利現価率 (利率Y=5.5%、期間n=18.75年) $1/(1+Y)^n$	0.366
(8) 土地の復帰現価 [(6) × (7)]	117,120,000 円
(9) 収益価格 [(5) + (8)]	339,000,000 円

3. 複利年金現価率の査定

項 目	査定額	算出根拠
複利年金現価率	11.519	$\frac{[(1+Y)^n - 1]}{Y(1+Y)^n}$ Y：割引率 5.5 % n：契約残年数 18.75 年

4. 価格時点の土地価格等の査定

項 目	査定額	算出根拠
(1) 価格時点の土地価格等	320,000,000円	土地価格 320,000,000円
(2) 価格時点の建物取壊、及び借家人立退費用等	0円	取り壊し*1 0円 立退き*2 0円
(3) 価格時点の土地価格等	320,000,000円	(1) + (2) - (3)

*1 建物の取り壊し費用は、賃借人が負担するため 0円とした。

*2 事業用借地権であるため、立退き費用も 0円とした。

付属資料 イ

5. 総収益の査定

項 目	査定額	算出根拠
(1) 年額支払賃料	21,600,000 円	月額支払賃料 月数 1,800,000 円 × 12
(2) 保証金等の運用益	432,000 円	保証金等 運用利回り 21,600,000 円 × 2.0 %
(3) その他収入（駐車場等）	0 円	特になし
(4) 総収益 (1)～(3) 合計	22,032,000 円	粗利回り (6.5 %)

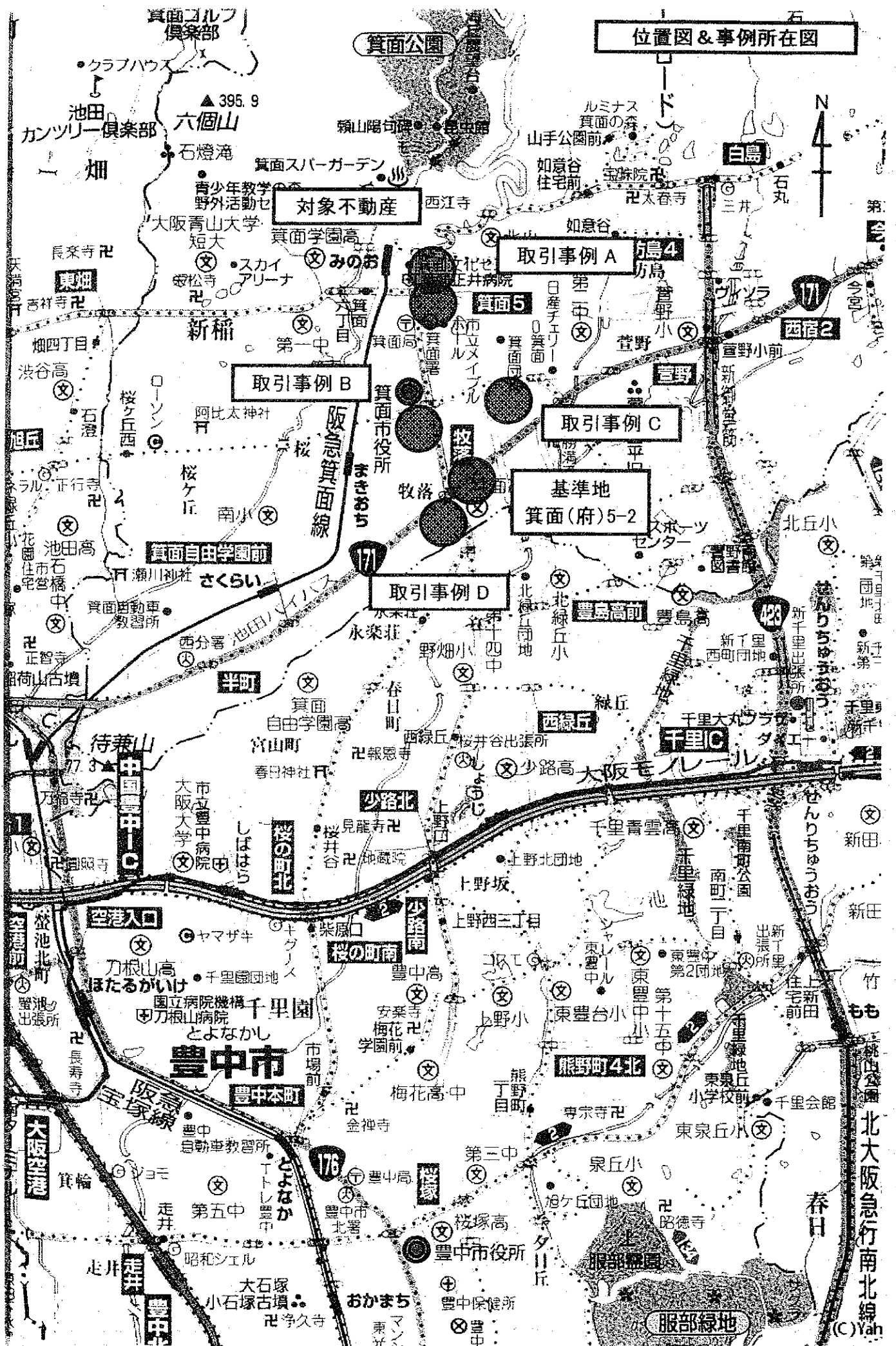
※保証金を預かり金的性格の一時金と判断し、保証金の運用利回りを市中金利の動向より年利2%と査定した。

6. 総費用の査定

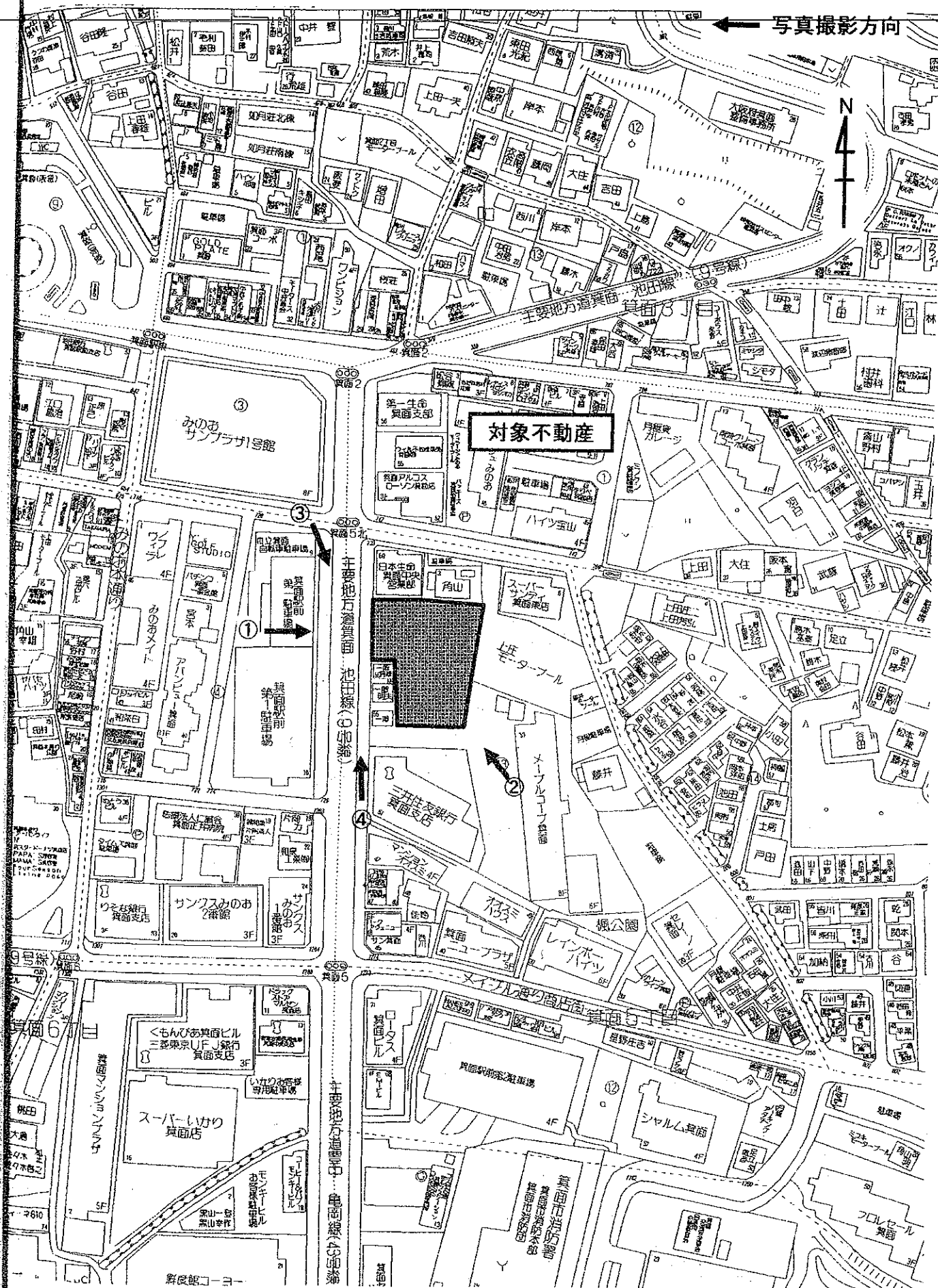
項 目	査定額	算出根拠
(1) 維持管理費	0 円	特になし
(2) 修繕費	0 円	特になし
(3) 公租公課（土地）	2,289,542 円	平成22年度税額相当額（固定資産税）
	490,616 円	平成22年度税額相当額（都市計画税）
(4) 損害保険料	0 円	特になし
(5) 貸倒れ準備費	0 円	敷金により担保されているため計上せず
(6) 管理業務委託費	0 円	計上せず
(7) 空室等損失額	0 円	特になし
(8) 大規模修繕費	0 円	計上せず
(9) その他費用	0 円	特になし
(10) 総費用 (1)～(9) 合計	2,780,158 円	経費率 (12.6 %)

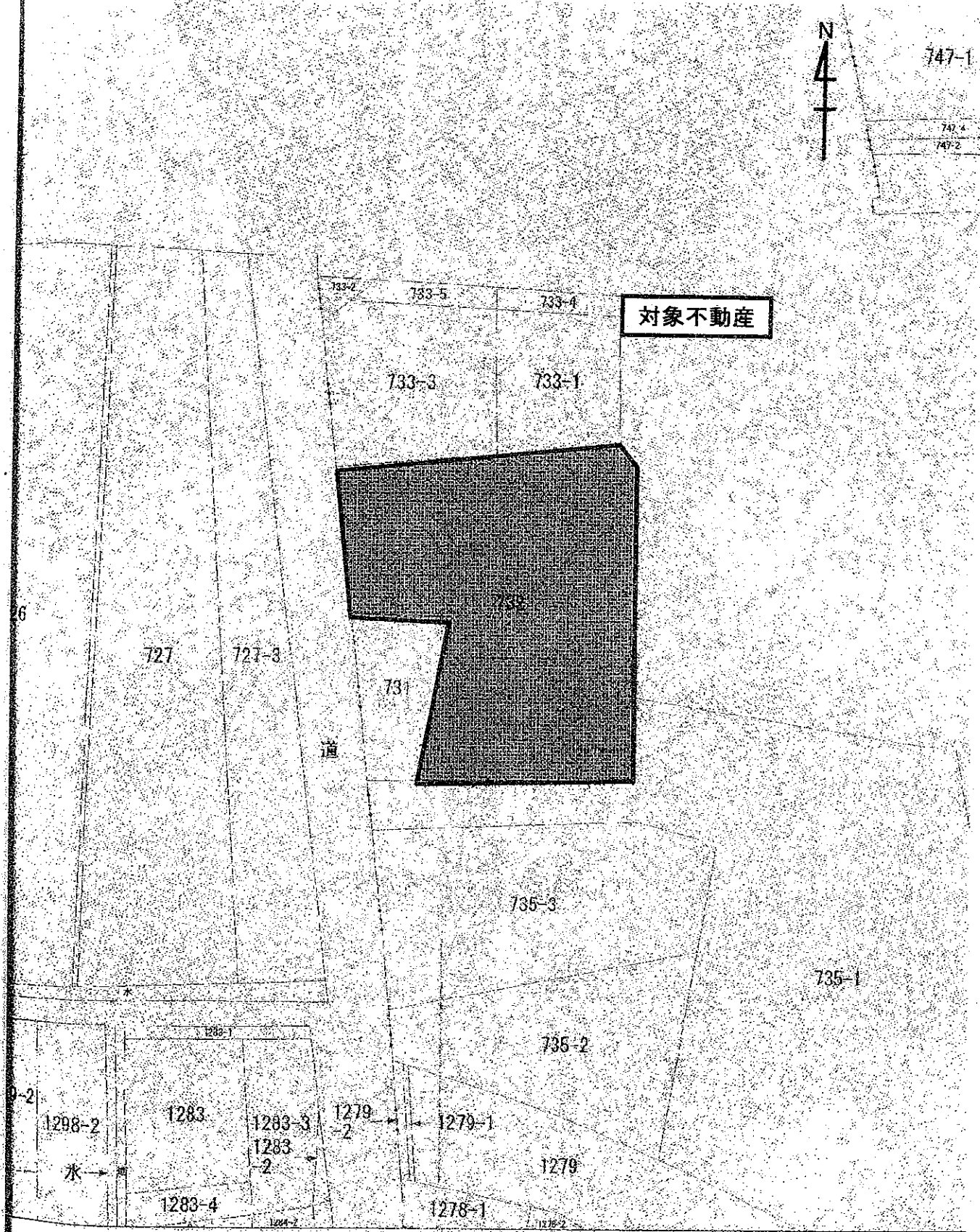
付属資料 イ

位置図 & 事例所在図



付属資料 口





登記年月日：昭和51年6月28日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
平成22年9月28日
大阪法務局池田出張所

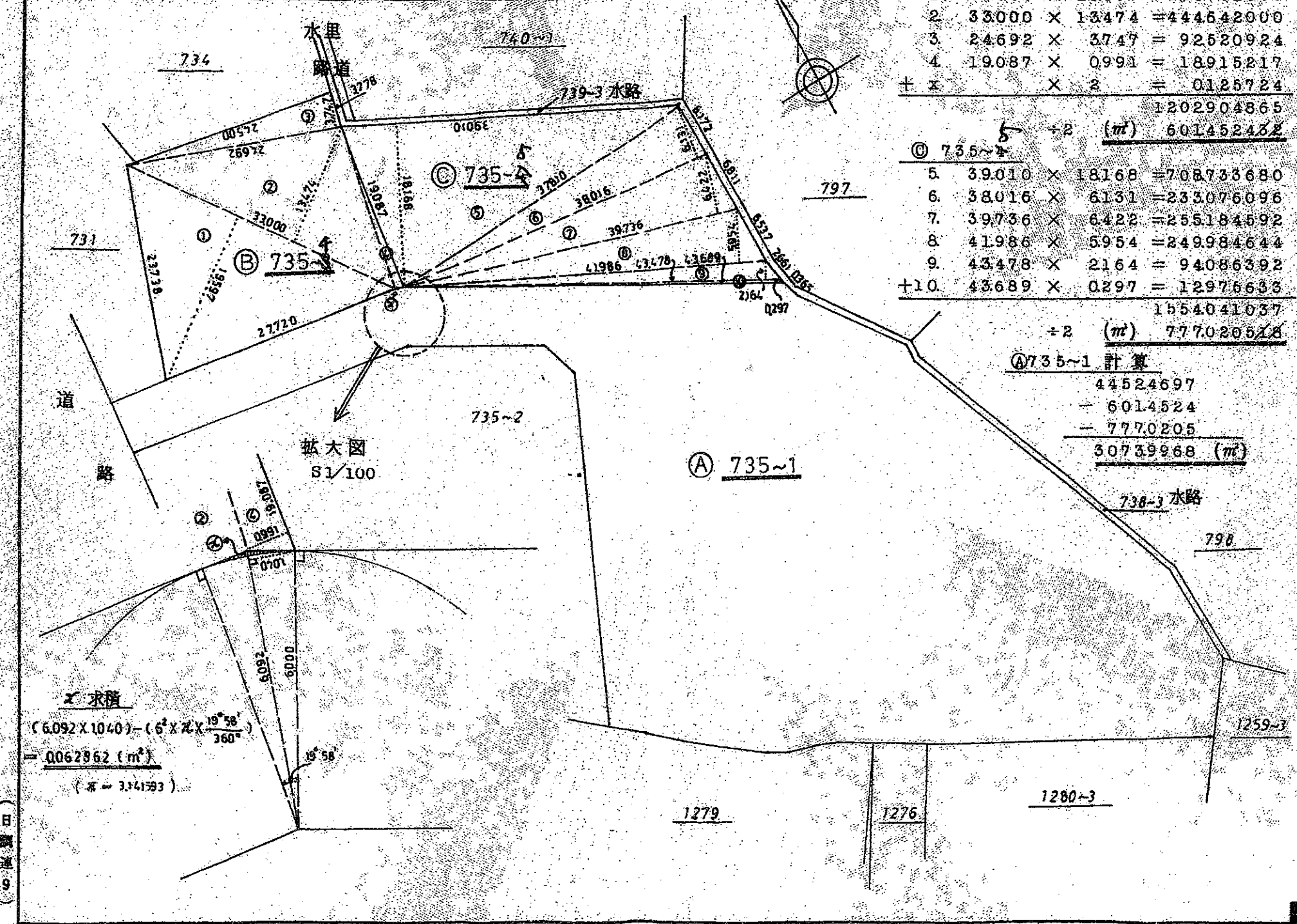
登記官

安川雅祥



地番	735-4	735-5	735-1
土地の所在	箕面市箕面5丁目		

地積測量図



④ 735-4	925569
1	$33000 \times 19597 = 646701000$
2	$33000 \times 13474 = 444642000$
3	$24692 \times 3747 = 92520924$
4	$19087 \times 0991 = 18915217$
+ x	$\times 2 = 0125724$
	1202904865
⑤ 735-5	+2 (m) 60145248
5	$39010 \times 18168 = 708733680$
6	$38016 \times 6131 = 233076096$
7	$39736 \times 6422 = 255184592$
8	$41986 \times 5954 = 249984644$
9	$43478 \times 2164 = 94066392$
+10	$43689 \times 0297 = 12976633$
	1554041037
	+2 (m) 777020548
⑦ 735-1 計算	
	44524697
	- 6014524
	- 7770205
	30739968 (m)

⑧ 求積
 $(6092 \times 1040) - (6^2 \times \pi \times \frac{19^2 \times 58}{360})$
 $= 0062862 (m^2)$
($\pi = 3.141593$)

縮尺	1/500M
----	--------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和五十六年六月二十六日	作製年月日
池田市城南参丁目老番五	作製者
土地家屋調査士野々山	
申請人	
高田機工株式会社	
代表取締役 今成博規	

登記年月日：平成22年2月3日

平成22年9月28日
大阪法務局池田出張所
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記官

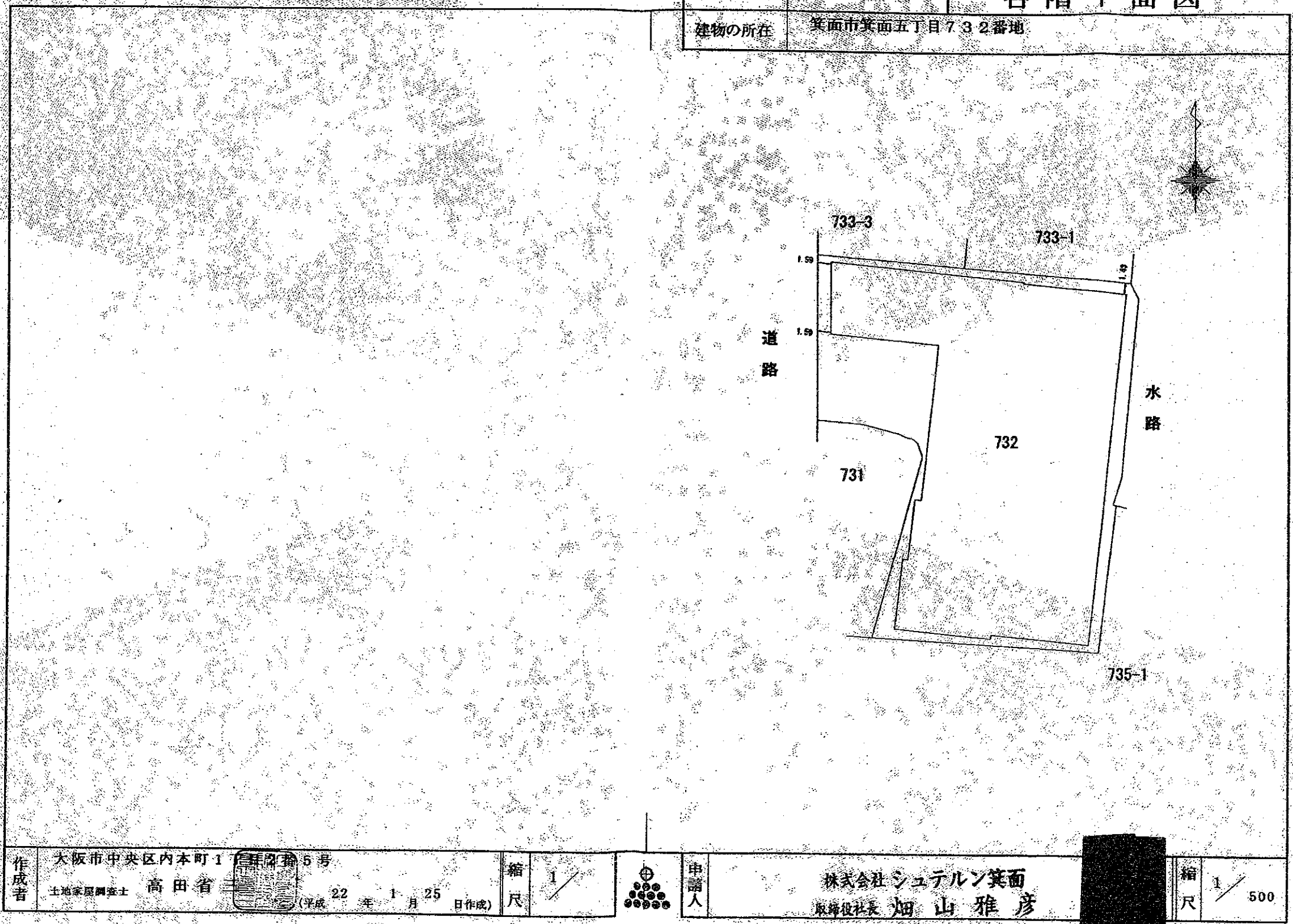
安川雅祥



各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	732番2
建物の所在	箕面市箕面五丁目732番地



作成者	大阪府中央区内本町1番2号5号 土地家屋調査士 高田省三	縮尺	1/500	申請人	株式会社 シュテルン箕面 取締役社長 畑山雅彦	縮尺	1/500
		(平成22年1月25日作成)				(大阪土地家屋調査士会)	

登記年月日：平成22年2月3日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
平成22年9月28日
大阪法務局池田出張所

登記官

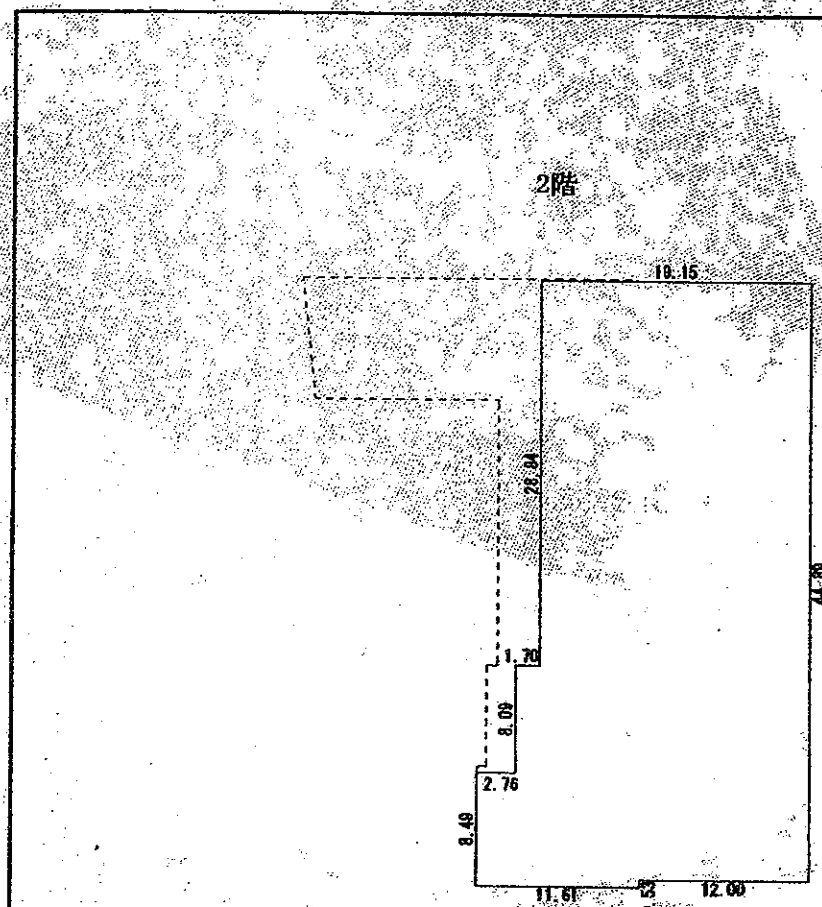
安川雅祥



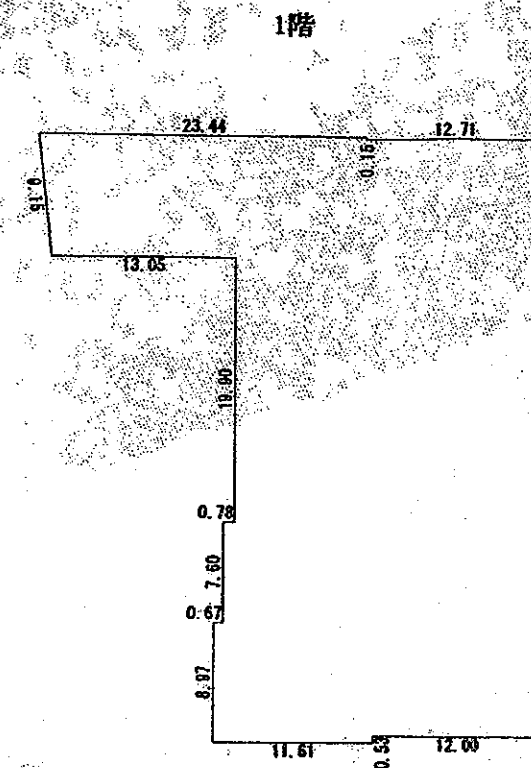
各階平面図

家屋番号	732番の2
建物の所在	箕面市箕面五丁目732番地

建物図面 各階平面図



求積表			
44.89 ×	12.00	=	538.6800
45.42 ×	7.15	=	324.7530
16.58 ×	1.70	=	28.1860
8.49 ×	2.76	=	23.4324
合 計		915.0514	
床面積		915.05 m ²	



求積表			
44.89 ×	12.00	=	538.6800
45.42 ×	0.71	=	32.2482
45.57 ×	9.45	=	430.6365
16.57 ×	0.78	=	12.9246
9.10 ×	13.05	=	118.7550
8.97 ×	0.67	=	6.0099
9.10 ×	0.94 / 2	=	4.2770
合 計		1143.53120	
床面積		1143.53 m ²	

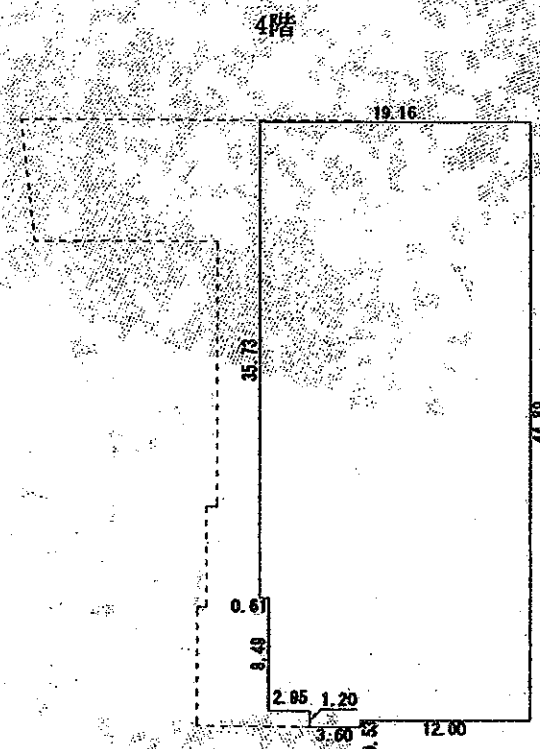
作成者	大阪府中央区内本町1丁目2番5号 土地家屋調査士 高田省三	縮尺	1/500	申請人	株式会社 シュテルン箕面 取締役社長 畑山雅彦	縮尺	1/500
				(大阪土地家屋調査士会)			

登記年月日：平成22年2月3日

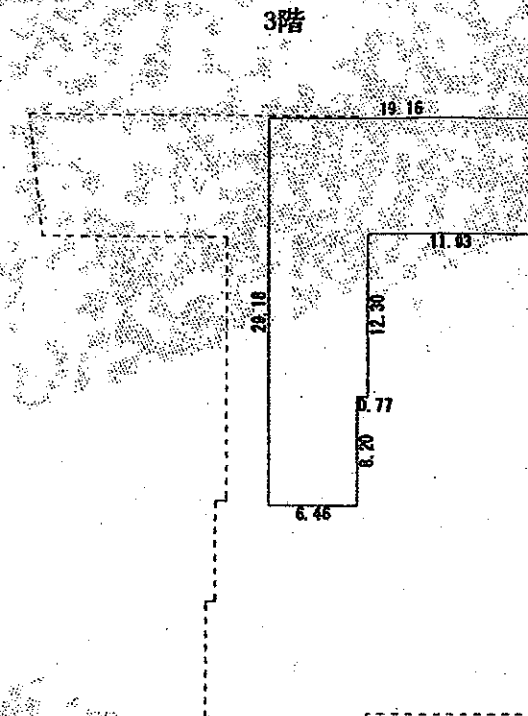
各階平面図

建 物 図 面 各 階 平 面 図

家屋番号	732番地2	建築図面 各階平面図
建物の所在	箕面市箕面五丁目732番地	



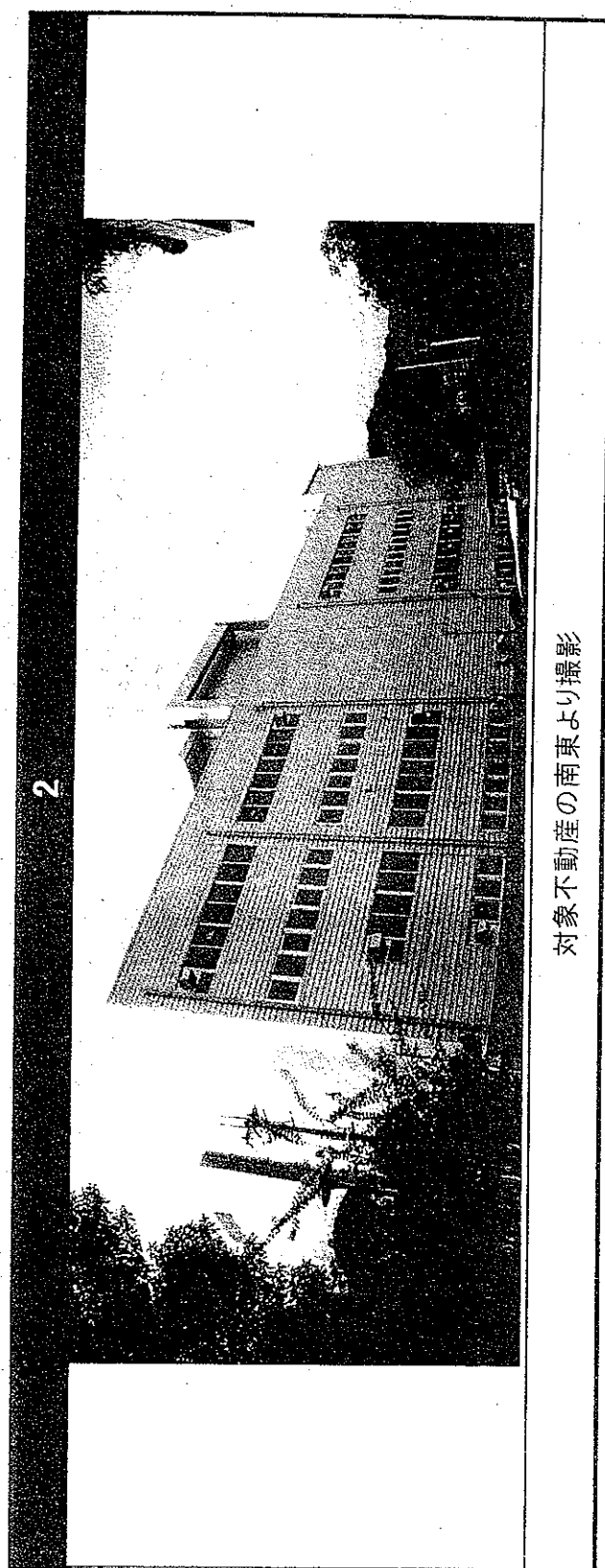
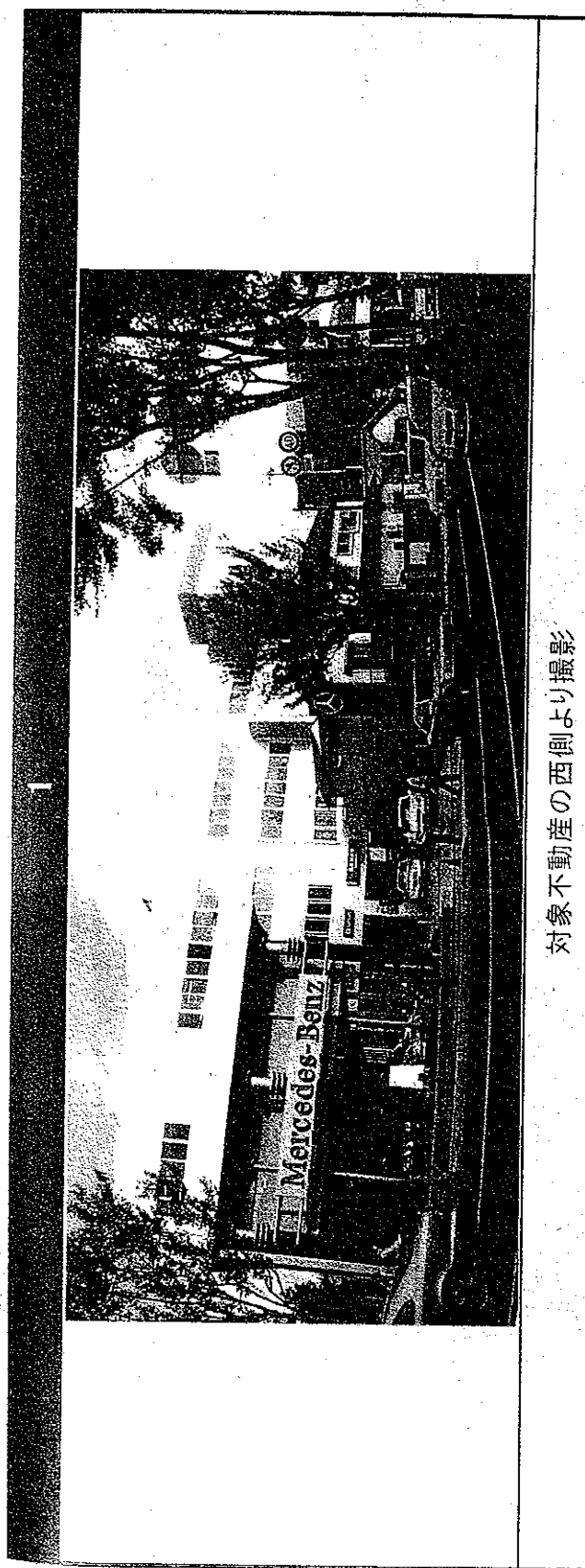
求 積 表		
44.89 ×	12.00	= 538.6800
45.42 ×	3.60	= 163.5120
44.22 ×	2.95	= 130.4490
35.73 ×	0.61	= 21.7953
合 計		854.4363
床面積		854.43 m ²



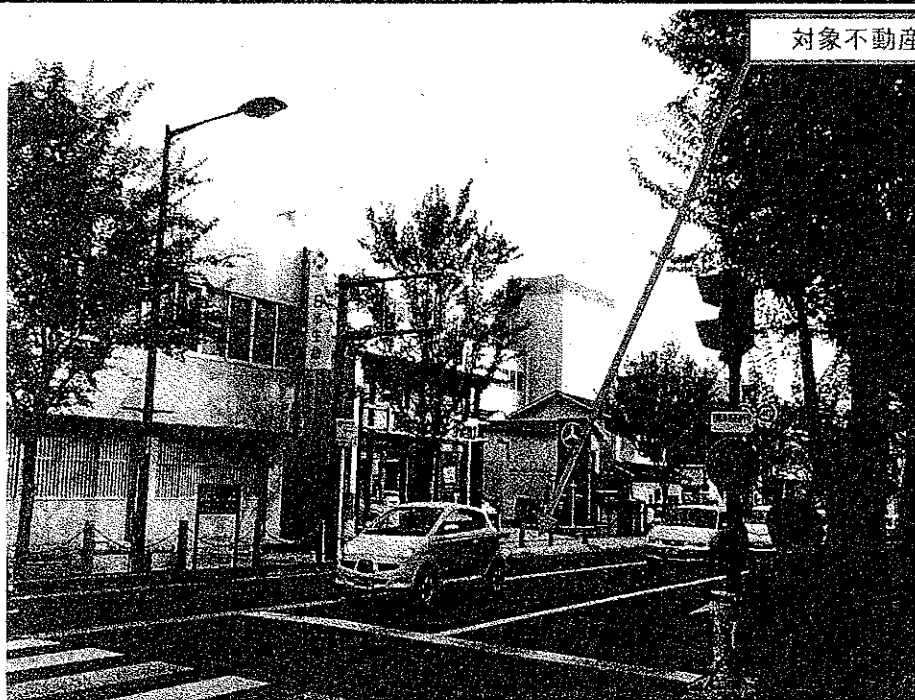
求 積 表		
8.68 ×	11.93	= 103.5524
20.98 ×	0.77	= 16.1546
29.18 ×	6.46	= 188.5028
合 計		308.2098
床面積		308.20 m ²

作成者	大阪市中央区内本町1丁目2番5号 土地家屋調査士 高田省三 (平成22年1月25日作成)	縮尺	1/500	申請人	株式会社 シュテルン箕面 取締役社長 畑山雅彦	縮尺	1/500
-----	---	----	-------	-----	----------------------------	----	-------

(大阪土地家屋調査士会)



3

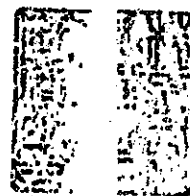


対象不動産の北西より撮影(遠景)

4



対象不動産を南側より撮影(西側接面道路)



箕面市役所 御中

特定調停申立事件（平成 22 年（特ノ）第 4 号）に係る
調停条項案等に関する調査報告書（中間報告）

平成 22 年 11 月



平成 22 年 11 月 22 日

箕面市役所 御中

〒541-0041

大阪府中央区北浜 1 丁目 8 番 16 号

大阪証券取引所ビル 10 階

なぎさ監査法人

公認会計士 山根武夫
代表社員

公認会計士 高杉勝裕
社員

拝啓

時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、貴市役所よりご依頼頂きました件につき、本報告書（中間報告）を提出させていただきます。

内容をご確認の上、よろしくご査収くださいますよう、お願い申し上げます。

敬具

I. 本調査報告書の目的

本報告書は、貴市役所を相手方、箕面都市開発株式会社を申立人とする平成 22 年（特ノ）第 4 号特定調停申立事件に関し、平成 22 年 11 月 19 日付で調停委員会より提示された調停条項案及び弁済計画表等について、当法人の調査結果（中間報告）を示したものである。

II. 手続の概要

(1) 調査手続の概要

①実施した手続の内容

- ・ DES の会計処理、税務処理の検討
- ・ 増減資の会計処理、税務処理の検討
- ・ その他個別に依頼された事項の検討
- ・ 過去の決算内容を分析し、財政状態および収益力の実態ならびに特定調停が必要となった原因を把握する
- ・ 他の企業再生手続きとの比較検討を実施する（民事再生、会社更生、私的整理）
- ・ 事業計画の前提条件を把握し、過去のデータとの整合性を検討する
- ・ 事業計画の計画数値が前提条件どおり、正確に作成されていることを検討する
- ・ その他事業計画の当否に関する検討

②関与者

山根武夫（代表社員、公認会計士）

安山寿祥（代表社員、公認会計士）

高杉勝裕（社員、公認会計士）

③入手した資料等

- ・ 調停条項案及び弁済計画表等（平成 22 年 11 月 19 日）
- ・ 法人税申告書、決算書、勘定科目内訳書、仕訳データ（平成 20 年 3 月期、平成 21 年 3 月期、平成 22 年 3 月期）
- ・ 平成 22 年 8 月度残高試算表
- ・ 特定調停申立書（平成 22 年 9 月 17 日）
- ・ 平成 22 年 3 月期部門別損益計算書
- ・ 業務請負契約書（近鉄ビルサービス株式会社ほか主要委託先）
- ・ 業務委託契約書（緑遊新都心株式会社ほか全受託先）
- ・ 組織・分掌表（平成 22 年 10 月 22 日現在）
- ・ 取締役会議事録（平成 20 年 4 月 30 日～平成 22 年 10 月 20 日開催分）
- ・ 事業用定期借地権設定契約公正証書（平成 21 年 5 月 29 日、賃借人：株式会社シュテルン箕面）
- ・ 主張書面（1）～（5）

- ・意見書 (1) ～ (6)
- ・事業計画概要説明書
- ・不動産鑑定評価書

(平成 22 年 10 月 15 日、鑑定人：不動産鑑定士 熊澤一郎)

(2) 調査対象企業プロフィール

(敬称略)

社名	箕面都市開発株式会社
本社所在地	大阪府箕面市箕面 6 丁目 3 番 1-207 号
設立年月	昭和 53 年 8 月
代表者	南富治
資本金	185 百万円
発行済株式数	370,000 株
株主構成	箕面市 68.38% 大阪北部農業協同組合 4.32% 箕面商工会議所 4.32% 他 10 名 22.98%
従業員数	正社員 3 名、嘱託社員 7 名、パート 3 名 (平成 22 年 9 月 17 日現在)
主な事業内容 (定款記載の目的)	①不動産の売買、仲介、賃貸及び管理 ②駐車場の経営 ③たばこ、飲食料品の販売 ④損害保険代理業、広告代理業 ⑤経営に関する調査研究及び指導 ⑥まちづくりに関する企画調査指導 ⑦市有建物の維持管理及び運営 ⑧警備業 ⑨前各号に付帯する一切の業務

Ⅲ.事業計画（弁済計画以外）に関する事項

(1) 全般

事業計画では計画期間の損益やキャッシュフローについて一定の前提に沿って計算されている。その計算過程を設定された前提条件に照らして検証したところ、前提条件に従って適切に計算されていることを確認した。

申立人の業績に関しては、駅前駐車場の指定管理者の失注を除けば、第三セクターとしての役割を着実に果たしてきた結果としての安定的な収益力が見受けられるが、過去において費用面で徹底した合理化がなされているとは言い難い時期はあった。しかしながら、今年度にはいって、代表取締役社長の交代以降の直近では、人件費の大幅減額など積極的な取組みが進められ、相応の改善が見受けられる。事業計画の前提条件は、そのような直近の状況を踏まえた上で設定されており、一定の合理性があるものと考えられる。

なお、個別の前提条件の合理性に関する検証過程及び結果については以下で述べる。

(2) 売上について

①文化交流センター事業

事業計画では、受託事業収入に関して1期目が直前期の5%減とし、以降は5年毎に4%～1%の割合で減額推移する前提となっている。

申立人からの聴取及び平成22年10月29日付主張書面(3)によれば、昭和54年以降長年にわたり文化交流センターを含むサンプラザ1号館の運営に関与してきた結果としてのノウハウが申立人に蓄積されており¹、これが同事業に関する申立人の大きな強みとなっている。

ただし、受託管理者の選定は、今後5年毎に行われる競争入札によることから、申立人が1期目と同額・同条件で落札・受注ができるという保証はなく、直近の募集時には前年比5%減で入札したにも関わらず、次点企業の評価点とは僅差²であったという実績も鑑みれば、請負単価を減少させつつ受注を確保するという前提は一定の合理性があるといえる。

②本件土地賃貸

事業計画では、現在の株式会社シュテルン箕面（以下、「シュテルン箕面」）との契約が期間満了時である平成41年5月末まで継続する前提となっている。

申立人からの聴取及び平成22年10月29日付主張書面(3)によれば、賃借人であるシュテルン箕面は同土地上の建物その他設備に関して多額の資金を投入しているものと推察され、平成36年5月末までは預かり保証金の全部もしくは一部が没収されるという点もあり、中途解約の可能性は低いと考えられている。

国内の新車販売台数が頭打ちの状況の中、自動車ディーラー全般において中古車販売及びカスタマーサービスの拡充は基本戦略に位置づけられているところ、申立人によれば、シュテル

¹ 申立人によれば、同物件は専有部分と共用部分の区分が複雑であるなど同物件特有の事情が多数存在することから、申立人以外の業者が管理業務を請け負うことは不可能に近いとのこと。

² 申立人によれば、評価点の差から考えると入札金額としては数十万円の差であった可能性が高いとのこと。

ンの経営層は、本物件について箕面市のみならず北摂エリアの中古車販売とカスタマーサービスを担う重要拠点として認識しているとのこと。

以上の点から、上記前提には一定の合理性があるといえる。

③サンプラザビル関連

事業計画では、昭和54年から長年にわたって同物件を管理してきた実績及び、過去3年間の売上がほとんど変動していない点を踏まえて、前年実績値とほぼ同額で継続する前提となっている。

申立人からの聴取によれば、物件の築年数が33年ということもあり、ビル全体としては集客力が減退しているものの、入居テナントは大半が地権者であって、共益費を支払う程度の体力は確保できている模様。

以上の点から、上記前提には一定の合理性があると言える。

④緑遊新都心事業

事業計画では、前年実績値と同額で継続する前提となっている。

取引先である緑遊新都心株式会社は萱野地区の50名ほどの地権者が、同地域を商業施設用地として賃貸するべく、その事務管理を請け負う目的で設立されたものであるが、地権者の合意形成から法人設立に至る過程で生じた様々な問題や法人設立後の地権者との対応、その他事務管理全般を実質的に申立人が担ってきた。このような経緯を踏まえれば、同社の運営は申立人なしでは不可能な状況にあるといえる。

また、同社と賃借人である東急不動産株式会社とは平成14年に30年間の普通借地契約を締結していること及び、同物件上の店舗来場者数も3D映画館の設置などにより堅調であることから、計画期間中は事業計画のとおり推移する蓋然性が高く、上記前提には一定の合理性があると言える。

⑤不動産賃貸

事業計画ではH22/3期に発生した一時的な賃貸収入を除く形で、H20/3期と同水準の売上が計上されるものとしている。

上記のうちサンプラザの賃貸収入、桜井商店街、萱野地区の駐車場管理収入いずれにおいても、賃借人からの家賃減額要請もしくは地主からの手数料減額要請はなく、その他将来の売上減少を予測させる特段の材料は見受けられないことから、上記前提には一定の合理性があるといえる。

⑥南山開発事業

事業計画では、前年実績値と同額で継続する前提となっている。取引先である南山開発株式会社は、④の緑遊新都心株式会社と同様、地権者の合意形成から法人設立に至る過程で生じた様々な問題や法人設立後の地権者との対応、その他事務管理全般を実質的に申立人が担ってき

た。同社は箕面市立病院横の土地を有効活用するべくその事務管理を請け負う目的で設立されたものであるが、申立人は経理事務ほか実質的な運営管理業務全般を受託しており、こちらも申立人なしでは運営は不可能な状況にあるといえる。

また、同社と賃借人であるコーナン商事株式会社とは平成19年に20年間の事業用定期借地契約を締結しており、計画期間中は事業計画のとおり推移する蓋然性が高く、上記前提には一定の合理性があると言える。

⑦箕面市シール会事業

事業計画では、前年実績値の60%程度で推移する前提となっている。現在同会から値下要請があり、商店街全体の売上減少が続いている現状からすれば申立人としてはこれを受けざるを得ないとの判断に基づくもの。

申立人からの聴取によれば、これまでは業務内容として人手を要するものが多く、損益はほぼ0もしくは若干の赤字であったが、直近のシール会の総会において、申立人が負担している幾つかの業務につき同会の方で請け負う旨の意思決定がなされており、今後は申立人の業務負担が減少し、相応のコスト削減も可能とのことであるため、当法人としては弁済計画に履行に及ぼす影響は少ないと見込んでいる。

(3) 販売費及び一般管理費について

①人件費

平成22年5月より現社長が就任後、役員報酬が年ベースで8.6百万円引き下げられたところ、1期目から2期目にかけて人員を2名削減することで減少。その後5期目まで既に引き下げていた単価を回復させることで徐々に増加するが、7期目以降は文化・交流センター事業において運営上の効率化を図るものとして、5年毎に減少する前提となっている。

事業上必要な業務内容と各人が担当している職務・業務の内容を照らしたところ、明らかな余剰人員が存在するとはいえず、1人あたりの人件費も妥当な水準³であることから、上記前提には一定の合理性があるといえる。

②受託管理費

2期目以降21百万円で推移する前提。水道光熱費や備品費の一部も含まれている。うち16百万円が文化交流センターに対するもの。

委託先との契約書を閲覧したところ、契約内容は一般的なものであり、特に申立人側に不利な条項は見受けられない。

委託単価に関して、本来は委託先選定時に複数業者からの相見積もりを取得することでその妥当性を確保するべきであるが、近鉄ビルサービス株式会社など主要な委託先とは長年にわた

³ 計画期間における申立人の従業員1人あたりの平均給与月額とは292千円～280千円であるところ、箕面市一般行政職（大卒、経験年数15年）の平均給与月額（H20年度）は296千円、中小企業実態調査 H21年確報（中小企業庁）によれば、不動産賃貸業・管理業の平均給与月額（人件費及び労務費の合計÷従業員数として算出）は275千円となっている。

り取引を継続しているところ、本来的には委託業務の範疇に含まれないようなものに関しても請け負わせているような状況にあり、上記のような厳しい手法をとることにより却って委託単価が上昇することも懸念されるとの理由から、相見積もりは取得していないとのこと。

上記の状況及び計画期間において業務内容がほとんど変化しないことを考慮すれば、概ね前年実績値と同水準で推移するという上記前提には一定の合理性があると言える。

なお、受託管理費には、京都太陽合同事務所に対する顧問料が含まれているが、申立人によれば、緑遊新都心事業や南山開発事業の立ち上げ時に、同事務所に対して相当な負担を強いたという経緯があり、顧問料についてはこれまで必ずしも厳しい交渉をしてこなかった結果、一般的な水準からすると高額になっているとのこと。

状況として多少理解はできるものの、一方で申立人としては現在のような状態にある以上、当該顧問料に関しても業務内容に見合ったものとしていくことが必要と考えられる。

③事務消耗品費

前年実績 5.7 百万円には営繕費 1.3 百万円が含まれており、これについては事業計画上、前年実績値とほぼ同額で受託管理費に計上されている。

営繕費以外の消耗品費は前年実績で 4.4 百万円であり、内訳としては、第 1・第 2 駐車場の回数券印刷など 1.2 百万円、文化交流センターの備品など 1.2 百万円、事務用品（OA 機器、コピー代など）2 百万円となっている。事業計画上は、進行期における消耗品費削減の実績を 1 期目の計画値に反映しており、2 期目以降は直前実績値を若干下回る水準まで戻す前提となっている。

いずれも前年実績を基礎としており、上記前提には一定の合理性があるといえる。

④租税公課

事業計画では、1 期目が 4.9 百万円、2 期目以降は 5.5 百万円で推移するものとしている。H22/3 期の実績値は 5.5 百万円でありその大半が固定資産税であるところ、保有物件の状況は変化していないことから、上記前提には一定の合理性があるといえる。

⑤水道光熱費

事業計画では、本社部門の負担する金額のみが計上。H22/3 期までは文化交流センター関連 3.2 百万円、第 1・第 2 駐車場関連 3.4 百万円が含まれていたが、前者については計画期間において受託管理費として計上している。

受託管理費に計上されたものも含めて前年実績と大きな差異はなく、上記前提には一定の合理性があるといえる。

⑥減価償却費

【既存の設備に対するもの】

事業計画では、1.5 百万円で推移するという前提となっている。

既存設備は大半が建物であり、H22/3 末時点の平均残存期間（簿価加重平均）は 25 年と長期にわたっていることから、計画期間における減価償却費の減少幅は小さく、上記の前提で特に問題はない。

【計画期間中の設備投資に対するもの】

事業計画では、1 百万円で推移するという前提となっている。

毎年同額の資産を取得するという前提であれば、減価償却費も当該資産の平均耐用期間においてその取得価額に収斂していくことになる。また、計画期間中は建物を取得する予定はなく、投資対象は比較的耐用期間の短いものとなることから、上記の前提で特に問題はない。

⑦支払共益費

事業計画では、従来賃借料として計上されていた桜井商店街駐車場の賃料が 1.4 百万円含まれているが、箕面シール会に対する共益費（サンプラザ会議室分）など解約されたものがあるため、結果的には前年実績とほぼ同額で推移する前提となっている。

計画期間において特段変動する要素がないことから、上記前提には一定の合理性があるといえる。

⑧支払手数料

事業計画では、前年実績から第 1・第 2 駐車場の指定管理者納付金 16 百万円、土地家屋調査士報酬など一時的な支出 1.7 百万円などを除いた金額に近い水準で推移するという前提となっている。

主なものとしては、顧問弁護士・税理士への報酬であり、金額も一般的な水準の範囲で収まっていること及び計画期間において特段変動する要素がないことから、上記前提には一定の合理性があるといえる。

⑨賃借料

事業計画では、年間 1 百万円で推移する前提となっている。総務部門や文化交流センターの OA 機器などのリース料が大半を占める。

桜井商店街駐車場に関する地主への賃料 1.4 百万円は事業計画で、支払共益費に計上されており、サンプラザの会議室賃料等⁴1.3 百万円は解約済みにつき計画期間では発生しない。従って、これらを除いた前年実績は計画期間の計上額とほぼ同水準であり、上記前提には一定の合理性があるといえる。

⑩旅費交通費

事業計画では、前年実績を大きく下回る金額で推移する前提となっている。

前年実績には第 1・第 2 駐車場の売上協力の意味も含めた社用・来客用の駐車場代が計上さ

⁴ 箕面わいわい株式会社への売上協力の意味合いで同社が所有するサンプラザの会議室を賃借していたもの。今般同社が合併により消滅したことから、これを解約している。

れているところ、1 期目以降はこれらが 0 となるためであり、その他の項目については概ね前年実績と同額で推移することから、上記前提には一定の合理性があるといえる。

(4) 営業外損益及び特別損益について

営業外収益は、預金及び保有有価証券から生じる利息や配当金が前年実績と同水準で推移する前提となっている。営業外費用は支払利息のみが計上されており、当該金額は弁済計画と一致している。特別損益は、既に発生している事象に基づくもののみが計上されている。

以上より、上記前提には一定の合理性があるといえる。

(5) 法人税等について

事業計画における法人税等の計算過程は、概ね現行の税法その他関連法規・通達に沿った形となっており、一定の合理性があるといえる。⁵

(6) 設備投資額、その他収支及び非資金費用について

事業計画では、年間 1 百万円の設備投資額が生じる前提となっている。申立人によれば、この 1 百万円について内訳は作成していないが、過去 3 期間の設備投資実績は下記の通り、駐車場関連を除けば概ね年平均で 1.2 百万円、直近では 1 百万円となっており、現時点で現実視されている設備投資は特にないとのこと。

以上より、上記前提が特に合理性を欠いているとはいえない。

【過去 3 年間の設備投資実績】

(千円)

	H20/3 期		H21/3 期		H22/3 期	
その他一般	事務所ガラス窓工事	500	ベースソフ	100	野立看板	950
	消防設備一式	995			換気外	140
	イスト (中古車)	464				
	書庫間仕切	233				
	ノートパソコン	162				
	ソファベッド (203 室)	190				
	小計	2,544	小計	100	小計	1,040
駐車場関連	第二 P カマ	340	第一 P 発券機	9,878		
	第一 P 横断幕	128	第二 P カマ (2 台)	350		
	第二 P 看板	150	第二 P カマスイッチ	138		
			第一 P 汚水ポンプ	250		
			第二 P 自立サイン工事	220		
	合計	3,162	合計	10,936	合計	1,040

⁵法人税率については恒久的な引き下げが検討されつつあるものの、時期や水準については確定している訳ではないため、これを計画に織り込むことは妥当ではないと判断している。

(7) 資本金組入額について

事業計画では、増資時の資本金組入額について明示はされていないが、事業税の計算過程に外形標準課税が組み込まれていることから、少なくとも資本金は1億円超の前提となっている。

資本金1億円以下とすることにより中小企業者として、主に以下のような税務上（法人税、住民税、事業税）の優遇措置を受けることが可能となる。⁶

- ・課税所得8百万円以下の部分について軽減税率（法人税のみ）が適用される。⁷
- ・取得価額30万円未満の減価償却資産について一括損金算入できる。⁸
- ・交際費につき年間6百万円までの支出額の90%が損金算入できる。
- ・事業税の外形標準課税が適用外となる。⁹
- ・欠損金繰戻還付制度の適用を受けることができる。¹⁰

⁶ 本件では会社法に基づく減資の手続をとる必要がある。

⁷ 基本税率は30%であるところ、軽減税率は18%となる。

⁸ 一定の要件を満たす必要がある。

⁹ 資本金1億円以下となった場合、資本金等の額にかかる資本割と給与等の付加価値にかかる付加価値割は適用外となるが、所得にかかる所得割に関しては税率が上昇するため、ケースによっては必ずしも有利とはならない。

¹⁰ 繰戻還付制度は長年にわたり凍結されてきたところ、近年の不況に伴う中小企業向け景気対策の一環として、平成21年税制改正により中小企業に対しては一時的に凍結を解除されている。恒久的な措置ではないが、本件では最終弁済期に多額の不動産売却損が生じるため、制度が存続していれば一定の還付が期待できるといえる。

IV.事業計画（弁済計画）に関する事項

(1) 一括弁済部分について

①債務超過の解消手法として債務の株式化（以下、「DES¹¹」）を採用することの適否

【約定返済額の減額、返済猶予】

返済を猶予することで資金繰りは回復するが、会計上は依然借入金として負債に計上され、債務超過を解消できないことから、本件において採用すべき手法とはいえない。

【DDS¹²】

他の債権に劣後するという意味では一定の信用補完にはなるが、会計上は依然借入金として負債に計上され、債務超過を解消できないことから、本件において採用すべき手法とはいえない。

【債務免除、私的整理手続】

会計上は債務免除益が計上され、債務超過の解消には寄与するが、申立人において債務免除益に基づく多額の納税が生じるため、本件において採用すべき手法とはいえない。

なお、一部の私的整理手続¹³による場合、一定の要件の下で資産評価損の損金算入が認められるが、本件はその要件を満たしていない。

【DES（現物出資）】

主張書面1のとおり、債務超過の解消には寄与するが、現物出資の対象資産である債権の評価額が額面を大幅に下回るとすれば、申立人において債務消滅益に基づく多額の納税が生じるため、本件において採用すべき手法とはいえない。

【DES（現金出資）】

債務超過の解消に寄与するとともに、税務上も資本取引及び負債の返済としていずれも課税対象にはならないことから、本件の状況や目的に適合した手法といえる。

【民事再生】

民事再生手続において債務免除がなされれば、債務超過の解消に寄与するとともに、税務

¹¹ デットエクイティスワップ (Debt Equity Swap) の意。債権者が、債務者に対する債権を当該債務者の発行する株式に振り替えることにより、債務者の信用補完を図る手法。実施後も株主としての権利が残るため、債権者においては債権放棄よりも抵抗感が少ないのが一般的。企業再生の局面で採用されることが多い。

なお、具体的な手続としては債権を債務者へ現物出資する形が一般的ではあるが、現物出資財産の受入価額は時価によることが会社法上明示されているところ、債務者企業が債務超過の場合、当該債権の時価は0に近く、税務上は債権額面に相当する金額の債務消滅益が生じたものとされる。この場合、期限切れ欠損金の活用や資産評価損の計上など、一定の要件の下での緩和措置が講じられているが、要件を満たさなければ多額の課税が生じることになる。従って、そのような場合には、一旦現金による増資（債権者が株式を引き受ける）を行った後、その増資資金をもって当該債権者への返済を行う手法がとられる。現金による増資取引と債務の返済取引は税務上課税対象とはならず、この手法によれば、結果として現物出資と同様の経済効果を得ながら、課税上の問題もクリアできることになる。

¹² デットデットスワップ (Debt Debt Swap) の意。債権者が、債務者に対する債権よりも他者の債権の回収を優先させることにより、債務者の信用補完を図る手法。他の債権に劣後するとはいえ、依然債権者であり少なくとも株主よりは回収が優先されるという点では、債権者からすればデットエクイティスワップよりも有利な場合がある。デットエクイティスワップと同様、企業再生の局面で採用されることが多い。一定の要件を満たす場合には、金融機関の査定上は資本とみなされる（会計上はこの場合も負債として計上することが求められる）。

¹³ 私的整理ガイドライン、中小企業再生支援協議会、企業再生支援機構、RCC 企業再生スキーム、事業再生 ADR を想定。

上は土地の評価損について損金算入が認められる¹⁴ため、課税所得が生じる可能性は低い。ただし、文化交流センターなど市の指定管理者としての応募資格を失うことからあえてこの選択をする合理的な理由がない。

②DESの対象となった金額の妥当性

弁済計画では、債務超過の解消期間が概ね3年となるようにDESの金額が設定されている。平成22年11月4日付意見書(5)にもあるとおり、企業の財政状態に関する評価の実務において、債務超過解消期間が3年程度であれば正常な財政状態と認められることが一般的であり¹⁵、この点からすれば本件DESに関する金額設定は概ね妥当な範囲と言える。

③資金残高について

事業計画では、計画期間において資金残高が83百万円～80百万円(最終弁済期は56百万円)で推移する前提となっている。

年間10百万円の元利金弁済に対して事業からのキャッシュフローが若干不足していることから、返済原資の一部という側面は否めないが、基本的には、事業計画概要説明書にもあるとおり、保証金返還原資の確保、収支ずれへの対応、不慮の事故に備えるといった理由から、非常用資金として確保すべきものとされている。

保証金返還は最終弁済期に物件を処分する以上最低限必要なものといえる。また、仮に手元資金を抑えた形でスタートした後、不慮の事故が生じた際に、それが本来申立人を維持継続させるべき局面であったとしても、事務処理上の問題等から申立人への資金供給が遅延し、最悪の場合申立人の資金繰りが破綻することも考えられる。

一方で、手元資金を申立人に残しておくとしても、貴市役所としては株主権の行使などを通じて、当該資金を元利金返済に充当させることが随時可能であることからすれば、上記前提の資金残高を維持しておくことには一定の合理性があるといえる。

(2) 分割弁済部分について

①全般

各年度の元利金返済額は、設定された条件に沿って適切に計算されており、計画期間における事業からのキャッシュフローの範囲を若干上回るものの、手元現預金の取崩により十分返済可能と考えられる。

②利率

事業計画で設定されている利率は0.5%と一般企業の調達利率からみれば、低いようにもみえるが、貴市役所と申立人が締結している平成16年3月30日付金銭消費貸借契約にて設

¹⁴ 法人税法第33条第4項、法人税法施行令第68条の2、同第24条の2第1項

¹⁵ 例えば、私的整理に関するガイドライン「7. (2)」、RCC企業再生スキーム「7. (2)」、事業再生ADR省令第13条第2項第1号等において事再建計画成立後に最初に到来する事業年度開始の日から3年以内を目処に実質的な債務超過を解消すべきものとされている

定されている利率から変動はなく、箕面市公金管理運用方針や他の第3セクターへの貸出利率から見ても特に優遇された利率であるとまでは言えない。

③期間

弁済期間は平成41年3月までの長期にわたるものであるが、事業の安定性を鑑みれば合理的な範囲に収まっているといえる。

④リスクシナリオの検討

発生の可能性は低いものの、発生時の影響が大きい以下の事象に関して、当該事象が生じた場合の元利金弁済の履行可能性について検討する。

【箕面文化交流センター指定管理の失注】

平成22年10月29日付の主張書面(3)のとおり、売上の減少に対して人件費等の削減で対応することで年間2.5百万円の返済原資の不足となるが、手元預金の取崩などにより分割弁済の履行は可能といえる。

勘定科目	失注前	変動額	失注後
売上高	108,000	-38,100	69,900
文化交流センター事業収入	38,100	-38,100	0
その他収入	69,900		69,900
販管費	93,680	-33,560	60,120
給与手当	42,000	-14,440	27,560
福利厚生費	7,560	-2,600	4,960
受託管理費	21,000	-16,000	5,000
事務消耗品費	2,500	-520	1,980
通信費	600		600
旅費交通費	400		400
租税公課	5,500		5,500
交際費	350		350
広告宣伝費	100		100
支払共益費	6,000		6,000
水道光熱費	500		500
減価償却費	2,500		2,500
支払手数料	2,300		2,300
調査研究費	30		30
賃借料	1,000		1,000
損害保険料	200		200
雑費	900		900
委託手数料	240		240
寄付金	0		0
営業利益	14,320	-4,540	9,780
法人税等	6,437	-2,037	4,400
当期利益	7,883	-2,503	5,380

失注前後の職務内容	失注前	変動額	失注後
A	3,360	0	3,360
B	6,500	-6,500	
C	6,000	0	6,000
D	3,120	1,880	5,000
E	6,000	0	6,000
F	2,400	0	2,400
G	2,400	0	2,400
H	2,600	-2,600	
I	2,400	0	2,400
J	2,400	-2,400	
K	1,210	-1,210	
L	1,210	-1,210	
合計	42,000	-14,440	27,560

勘定科目	失注前	変動額	失注後
法定福利費(給与手当に連動)	7,560	-2,600	4,960
受託管理費	16,000	-16,000	0
清掃費(近鉄ビルサービス)	7,000	-7,000	0
電気代	3,000	-3,000	0
イベント企画費(箕面FM)	3,000	-3,000	0
外注費(シルバー人材)	3,000	-3,000	0
事務用消耗品費	2,500	-520	1,980

(3) 最終弁済部分について

弁済計画では、シュテルン箕面との賃貸契約が終了するH41/3期に最終弁済がなされる前提となっている。

(4) 会社を清算した場合との比較

弁済計画は事業継続が前提となっているが、債権者であり、支配株主でもある貴市役所としては申立人の会社清算手続を通じて回収することも理論的には可能であるため、貴市役所の回収極大化という観点から、事業継続と会社清算のいずれが有利かということについて検討する。

主張書面4及びH22/11/11付上申書によれば、会社清算した場合の貴市役所における回収額は262,900千円であり、事業継続した場合の回収額は、 $10,000 \text{ 千円/年} \times 20 \text{ 年} = 200,000 \text{ 千円}$ の元利金返済及び、物件の代物弁済による回収273,000千円の合計473,000千円であり、これらを比較すれば会社清算よりも事業継続の方が有利であるといえる。

ただし、事業継続の場合、回収には一定の期間を要することから、会社清算時の回収額と比較すべきは回収額の割引現在価値であるとの考え方もある。

そこで、事業継続した場合の回収額の現在価値を計算する。元利金返済の原資となるのは事業からの収益に基づくキャッシュフローであるが、事業には一定の不確実性（リスク）が伴うことから、当該事業の有するリスクを反映した割引率を推定し、当該割引率を用いてキャッシュフローの割引現在価値を算出する。

ただし、事業計画及び弁済計画では、5期目以降は元利金返済額に対して事業からのキャッシュフローが不足するため、5期目以降は一部現預金の取崩により返済を履行することとなり、この点返済原資の一部は無リスク資産に基づくものとして、事業キャッシュフローを原資とする部分とは別に、無リスク資産に適用されるリスクフリーレートを用いて割引現在価値を算出する。¹⁶

また、最終弁済額については、不動産鑑定評価額273,000千円からシュテルンからの預かり保証金を控除した残額をキャッシュフローとし、リスクフリーレートを用いてその割引現在価値を算出している。

算定の結果、事業継続を前提とした場合の元利金返済総額の割引現在価値合計は312,097千円であり、依然会社清算した場合の回収額を上回っている。

上記のとおり、少なくとも経済的な観点からは、会社清算との比較において事業継続を選択することについて一定の合理性が認められる。

¹⁶ もっとも、弁済計画においては返済原資を厳密に特定しているわけではないため、当初の数年間の手元預金を原資に返済を履行すると観念すれば、これを無リスク資産からの返済、残りの元利金返済は事業キャッシュフローからの返済として認識することとなり、結果的には事業継続を前提とした回収額の現在価値は、本文での算定結果よりも更に大きくなるといえる。ただ、本件における手元預金が事業継続する上での非常用資金としての位置づけがあることを考慮して、本文では事業キャッシュフローから優先的に元利金弁済に充当するものとしている。

■事業キャッシュフローの現在価値

(千円)

		1期目 23年3月期	2期目 24年3月期	3期目 25年3月期	4期目 26年3月期	5期目 27年3月期
事業キャッシュフローからの元利金弁済	①	10,000	10,000	10,000	10,000	9,676
割引現価係数	②	0.9603	0.8857	0.8168	0.7533	0.6948
現在価値(単年)	③=①×②	9,603	8,857	8,168	7,533	6,723
無リスク資産からの元利金弁済	④	0	0	0	0	324
割引現価係数	⑤	0.9952	0.9858	0.9764	0.9671	0.9579
現在価値(単年)	⑥=④×⑤	0	0	0	0	310
現在価値(累計)	⑦=③+⑥	9,603	8,857	8,168	7,533	7,033
		6期目 28年3月期	7期目 29年3月期	8期目 30年3月期	9期目 31年3月期	10期目 32年3月期
事業キャッシュフローからの元利金弁済	①	9,622	9,609	9,593	9,576	9,560
割引現価係数	②	0.6407	0.5909	0.5450	0.5026	0.4636
現在価値(単年)	③=①×②	6,166	5,678	5,228	4,813	4,432
無リスク資産からの元利金弁済	④	378	391	407	424	440
割引現価係数	⑤	0.9488	0.9398	0.9309	0.9220	0.9132
現在価値(単年)	⑥=④×⑤	358	367	379	391	402
現在価値(累計)	⑦=③+⑥	6,524	6,045	5,607	5,204	4,834
		11期目 33年3月期	12期目 34年3月期	13期目 35年3月期	14期目 36年3月期	15期目 37年3月期
事業キャッシュフローからの元利金弁済	①	9,543	9,527	9,510	9,493	9,477
割引現価係数	②	0.4275	0.3943	0.3636	0.3354	0.3093
現在価値(単年)	③=①×②	4,080	3,756	3,458	3,184	2,931
無リスク資産からの元利金弁済	④	457	473	490	507	523
割引現価係数	⑤	0.9045	0.8959	0.8874	0.8790	0.8706
現在価値(単年)	⑥=④×⑤	413	424	435	445	456
現在価値(累計)	⑦=③+⑥	4,493	4,180	3,893	3,629	3,387
		16期目 38年3月期	17期目 39年3月期	18期目 40年3月期	19期目 41年3月期	20期目 42年3月期
事業キャッシュフローからの元利金弁済	①	9,460	9,443	9,425	9,408	9,391
割引現価係数	②	0.2852	0.2631	0.2426	0.2238	0.2064
現在価値(単年)	③=①×②	2,698	2,484	2,287	2,105	1,938
無リスク資産からの元利金弁済	④	540	557	575	592	609
割引現価係数	⑤	0.8624	0.8542	0.8460	0.8380	0.8300
現在価値(単年)	⑥=④×⑤	466	476	486	496	505
現在価値(累計)	⑦=③+⑥	3,164	3,060	2,973	2,891	2,813

(※1) 事業キャッシュフローに適用した割引 8.43% : 下記参照。

(※2) 無リスク資産に適用した割引率 0.96% : 新発国債(10年)利回りを採用。

■不動産売却によるキャッシュフローの現在価値

(千円)

項目	20期目 41年6月	備考
キャッシュフロー	① 251,400	鑑定評価額－預かり保証金
割引現価係数	② 0.8320	平成42年6月に売却という前提
現在価値	③=①×② 209,166	B

(※1) 適用した割引率

0.96% : 新発国債(10年)利回りを採用。

■事業継続を前提とした場合の元利金返済額の現在価値合計

(千円)

項目	金額
事業キャッシュフロー等(上記A)	102,932
不動産売却(上記B)	209,166
合計	312,098

■割引率の計算

類似企業の情報がないため、独ダイムラー社のWACCを試算し、これに小規模リスクプレミアムを加算し推定。

項目	計算過程	備考
【株主資本コストの算定】		
リスクフリーレート	①	2.38% ドイツの10年国債利回りを採用
マーケットリスクプレミアム	②	4.00% イボットソン社のHPより把握。
β値	③	1.560 独ダイムラー社のもの。BloombergHPより把握。
個別リスクプレミアム	(※1) ④	5.82%
株主資本コスト	⑤=①+②×③+④	14.44%
【負債コストの算定】		
有利子負債利率	⑥	1.75% 独ダイムラー社決算書より把握。
支払利息の税効果	⑦=⑥×実効税率	-0.56% ドイツの実効税率を32%として設定。
負債コスト	⑧=⑥+⑦	1.19%
【WACC（割引率）の算定】		
有利子負債比率	(※2) ⑨	45.4%
株主資本比率	(※2) ⑩	54.6%
WACC	⑪=⑧×⑨+⑤×⑩	8.42%

(※1) 本件は分散投資を前提とする株式投資ではないことから、非システムリスクを考慮している。

なお、ここでは非システムリスクのうち、下記統計データに基づいて数値化されている小規模リスクプレミアムを反映しており、その他のリスクに関しては数値化が困難であることから、結果の恣意性を排除する意味でこれを反映していない。

出所：Ibbotson Associates Japan発行 「2008 Ibbotson Risk Premium Over Time Report」

(※2) 独ダイムラー社有利子負債比率

ネット有利子負債	83	45.4%
株式時価総額	100	54.6%
合計	183	

■用語の解説

・リスクフリーレート

無リスク資産に投資した場合の利回り。通常、インフレ率を反映した長期国債の利回りを採用する。

・マーケットリスクプレミアム

株式市場に投資する場合に投資家が要求する利回りのうち、リスクフリーレートを超える部分を指す。

・負債コスト

借入金に関する金融機関等の要求利回り。デフォルト(債務不履行)リスクを反映している。通常、約定されている借入利率を採用するが、借入利率がリスクを適切に反映していない水準に設定されている場合には修正したものを採用することもある。

・β値

株式市場全体の動向に対する、個別銘柄(株価算定対象企業)の感応度を示したもの。

例えばβが0.9であれば、株式市場全体が1%上昇した場合、当該個別銘柄は0.9%上昇することを表す。

過去の実績値から統計的に求められるものであるが、市場株価が存在しない非上場会社株式の場合には、

上場している同業他社もしくは事業関連性のある会社の平均値などを用いて推定されることが多い。

・WACC

加重平均資本コスト。負債と自己資本の加重平均利回り。

V. 調停条項案に関する事項

(1) 債務の弁済方法に関する事項

弁済計画の数値等と整合しており、特に問題はない。

なお、「弁済方法の変更」として計画値を超える収益力の増加があった場合に回収を加速させる条項が含まれている。具体的な弁済額の増額幅については当事者間の協議によるものとされているため、協議の結果として過大な弁済額が設定されることで、一時的に申立人の資金繰りを悪化させる可能性は否定できないが、収益力の減退があった場合には加速させた回収を緩和する条項も設定されており、随時柔軟な運用がなされることを前提とすれば、債権者において望ましい条項といえる。

(2) 出資

発行価額、発行株式数、取得請求権の行使価格や行使期間などの具体的な定めはないが、出資の金額や時期については特に問題ない。

(3) 財産及び損益の状況等の報告等

金銭消費貸借契約において一定の事項について債務者の報告義務を設けることは、債務者を牽制するという点で有効であり、本件の調停条項案においては、内容としても一般的なものとなっている。

申立人側に義務履行違反があった場合に、期限の利益を喪失（請求喪失事由を想定）する等のペナルティが科せられる建て付けになっていない点は、実効性の面から若干の懸念があるものの、貴市役所は申立人の支配株主であり、支配株主としてのガバナンスを通じてその実効性が間接的に確保されているとみれば、特段の問題はないと考えられる。

以 上

