

副

平成22年(特ノ)第4号 特定調停申立事件

申立人 箕面都市開発株式会社

相手方 箕面市



主張書面 1

平成22年10月14日

大阪地方裁判所 第10民事部 御中

申立人代理人

弁護士 宮崎 誠



弁護士 野上 昌樹



弁護士 古川 昌平



第1 駅前駐車場の指定管理者選定公募について

申立人が相手方から指定管理者候補者に選定されなかった旨の通知を受けたのは、平成21年10月16日である（甲14）。

第2 本件土地について減損損失を計上した理由

申立人は、「固定資産の減損に係る会計基準（平成14年8月9日企業会計審議会）」が平成17年4月1日以後開始する事業年度から適用されることに伴い、平成18年3月期（自平成17年4月1日至平成18年3月31日）に、同基準及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針（平成15年10月31日 企業会計基準委員会）」を踏まえ、本件土地を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上した（甲15）。

第3 申立人の実施する各事業の意義について

申立人は、相手方の支援の下で箕面市内の商業活性化及び既成市街地の活性化を図る「まちづくり会社」としての役割を果たすため、各種事業を実施してきた。申立人が現在実施している事業の概要は以下のとおりであるが、当該事業の継続に注力するだけでなく、箕面市駅前駐車場等の従前相手方より受託していた指定管理事業や同種の新規事業の獲得に全力を尽くすなどして、今後もまちづくり会社としての役割を果たす所存である。

1 文化・交流センター事業

申立人は、平成18年以降、みのおサンプラザビル内に設置された文化・交流センターの管理を相手方から受託し、箕面駅前という立地条件を活かし、単なる貸スペースとしてではなく、多世代交流や市の歴史・観光等の情報発信を行う地域活性化の拠点としての利用を促進させている。

2 サンプラザビル関連

申立人は、都市再開発事業により昭和54年に建築された区分所有建物であるみのおサンプラザビルの管理を行うほか、同ビル内の商店会事務局業務を受託している。建築後30年以上が経過し、退去者も増加状況にあるが、管理の継続に伴い老朽化した建物の修繕等や地域商業者の事務支援等を行い、箕面駅前の商業活性化を図っている。

3 不動産賃貸

敷地権付区分所有建物であるみのおサンプラザビルの区分所有者が退去

した区画につき、申立人自身が区分所有権を取得した上で、申立人の事務所として利用するほか第三者への賃貸を行っている。空室を解消し有効利用することで、店舗の撤退による空室化や管理費不足に伴う当該建物の価値劣化を防ぎ駅前の活性化を図っている。

また、「箕面新都心」として今後経済活性化が期待される萱野中央地区に存する月極駐車場の受付管理業務も行っている。

4 本件土地賃貸

従来駐車場として利用してきた本件土地について、平成21年に株式会社シュテルン箕面との間で事業用定期借地契約を締結し（契約期間：同年6月1日から平成41年5月31日までの20年）、まちづくり会社としての使命を果たすべく、近隣商業への影響も配慮して箕面駅前のイメージを損なわない企業の誘致を行い、安定的な収益を確保している。

5 南山開発事業及び緑遊新都心事業

申立人は、平成17年9月以降、箕面市萱野地区に存する土地の所有者から管理業務を受託している南山開発株式会社から、経理・総務等の事務全般を受託している。また、箕面市萱野中央地区に存する土地を企業に賃貸している緑遊新都心株式会社からは、平成20年4月以降、同社の業務全般を受託している。

萱野中央地区へは北大阪急行電鉄の延伸が計画され、相手方も「箕面新都心」と位置づけ整備を進めているところであり、上記事業は箕面市内の新中心地域の開発及び経済活性化といったまちづくりに貢献している。

申立人としては、今後も当該地域における駐車場運営受託事業や土地活用コンサルティング事業等の新規受注を開拓し、まちづくりに貢献していく所存である。

6 箕面市シール会事業

箕面市商店会連合会、箕面市小売市場連合会において採用されている、小売商業活性化を目的としたシール制度（商品購入に際し加盟店が共通シールを発行し、一定数集めることにより加盟店で金券として利用可能な制度）に関連して、申立人は同制度の企画運営を担う箕面市シール会から事務局業務を受託し、地元商店への顧客誘引を進めて地域経済の活性化を促しているところである。

7 過去に実施していた事業

以上のとおり、申立人は箕面市内の商業活性化及び既成市街地の活性化を図る事業を行っているが、過去においても、昭和55年に市民の利便性を図る等を目的として箕面駅前に設置された駅前駐車場の管理を、設置以降箕面市から受託してきた。平成21年中に失注したが、受託中には営業時間の延長、定期券の値下げ、消防設備の更新等を実施して市民の利便性向上に努めてきた。

また、その他にも申立人は、各事業による収益を上げる一方、みのおサンプラザ内の空室における店舗営業やソフト面でのまちづくり会社である箕面わいわい株式会社の支援等、必ずしも収益を見込めないものも含め様々な事業を展開してきた（平成21年に駅前駐車場管理事業を失注し大幅な売上・利益減に至ったため、やむを得ず赤字事業であった上記事業を縮小し、本年6月には撤退した。）。

第4 経営改善のための自助努力について

1 平成16年以降平成22年までの経営改善策

申立人は、平成16年3月に相手方から11億1000万円を借り受けて以降、箕面駅前商業の活性化及び既成市街地活性化を目的とした「まちづくり会社」としての使命を果たすとともに、経営の効率化を図りつつ高度なサービスを提供するため、種々の経営改善策を実施してきた。

(1) 経費削減

経費の削減努力は継続的に行ってきたが、固定費、特に人件費については以下のとおり削減を実施した。

平成16年3月	従業員の退職金規程を廃止
平成17年6月	役員退職金規程を廃止
平成19年4月	駅前駐車場に回数券販売システムを導入して事業を効率化し、同事業担当者4名中1名削減
平成20年4月	平成18年6月以来、文化・交流センターの指定管理者業務に従事していた8名を、2年間の運営分析を踏まえ、高度なマネジメントによる効率化を図り6名に削減

平成21年12月	活性化のために取得していたみのおサンプルザビル内の空室部分において実施していた直営事業を止め、販売員2名を削減
平成22年4月	従業員の扶養手当・住居手当を廃止 従業員団体保険を解約
平成22年6月	従業員の夏季賞与を大幅削減（前年比55%減）

その他、以下のとおり経費削減を実施してきた。

平成18年7月	データサーバ構築及び維持を内製化し、年間約300万円（見積額）を削減
平成20年4月	社内OA機器に関するリース料金を減少させる等して、維持費を年間50万円程度削減。また、法律・会計・登記等に関する顧問契約を改定し、顧問料を年間100万円程度削減
平成21年12月	みのおサンプルザビル内の空室部分における直営事業を廃止した結果、家賃・外注費を年間250万円程度削減
平成22年3月	ホームページ作成等の広報事業を内製化し、委託料を年間約400万円削減
平成22年4月	各種会費の支払いやラジオ広告を中止する等して、約80万円経費削減

(2) 収益力の確保

申立人は、事業収益性の向上及び新規事業の獲得による収益力の確保にも努めてきた。

上記のとおり、本件土地を有効利用するため、平成21年6月以降、従前駐車場として賃貸していたものを（当時の売上高は月額80万円）、期間20年の事業用定期借地契約（賃料月額180万円）を締結し、従来の2倍以上の売上高を確保するに至った。また、新規事業の開拓にも努め、上記緑遊新都心事業及び南山開発事業を受託した（売上高は年間合計約■■■■）。

2 今後について

今後も引き続き、萱野中央地区月極駐車場の受付業務の簡素化や顧問契約の合理化により経費の削減に努める所存であるが、上記のとおり、経営改善のために既に全力を挙げて経費削減に取り組んできているため、これ以上の大幅な経費削減策を採ることは容易ではない状況である。

申立人としては、これまでのリストラの成果を発揮させるべく、相手方のご理解を得て調停が成立した後は、収益力を増強すべく受託事業を拡大させる努力を図っていく所存である。具体的には、国や大手企業が開催する指定管理者制度関連の研修に参加し、各地の先進事例について積極的に情報収集するとともに、プレゼンテーションや提案方法の研究を進め、箕面市駅前駐車場等の従前相手方より受託していた指定管理事業や同種の新規事業の獲得に全力を尽くす方針である。加えて、収益力を拡大させるべく、今後更なる開発が期待される箕面市萱野地区における駐車場運営受託事業や土地活用のコンサルティング事業等の新規受注にも注力することを企図している。

第5 本件債務の処理方針として現金振込型の債務の株式化を選択した理由

申立人は大幅な債務超過の状態であり、申立人の事業再建をするためには、債務超過を解消することが必須の条件である。

- 1 この点、債務超過を解消するために通常想定される方法は債務免除である。しかしながら、相手方から申立人の債務超過相当額の債務免除を受けた場合、申立人には税務上の繰越損失がないために当該免除相当額が債務消滅益として法人税法上の益金となり、多額の法人税等の納付が必要となる。

具体的には現在の債務超過額約4億3350万円を解消するには税負担も考慮すると結果的に7億5000万円超の債務免除を受ける必要があるが、その場合約3億円の法人税等の納税が必要になり、申立人の資金状況では支払は不可能である。

- 2 事業継続しながら債務免除を受ける方法としては、再生手続の利用も想定しうる。再生手続においては、法人税法上本件土地の評価損の損金算入が認められるため、1の債務消滅益の問題は生じない。

しかしながら、申立人が再生手続開始申立てを行うと、現在応募中である文化・交流センター管理業務の指定管理者選定の応募資格を失ってしまう。駅前駐車場に続き当該業務を失えば、翌期（平成24年3月期）以降

の売上高は前期（平成22年3月期）に比して約7割もの大幅な減少となるため、申立人の資金繰りは危機的状況に陥り事業継続に著しい困難を来すだけでなく、仮に事業継続ができたとしても相手方への弁済額は極めて僅少となる。

- 3 以上より、本件債務の処理の方法として債務免除を受けることは困難であり、それ以外の方法としての債務の株式化を検討するに至った。

債務の株式化には、①債権者が債務者の募集株式発行に伴い債務者に対する債権を現物出資する方法（現物出資型DES）と②債権者が債務者の募集株式発行を引き受け、債務者が当該払込金額により債権者への弁済を行う方法（現金払込型DES）がある。①の現物出資型DESの場合には、事業の移転を伴わないため「適格現物出資」（法人税法2条12の14項）に該当しないとされ、非適格現物出資の対象たる債権として時価相当額の評価額で債権者に移転することとされる（法人税法施行令8条1項1号）。具体的に言えば、債務超過である申立人に対する債権の時価が額面額を大幅に下回ると評価され、当該評価額と額面との差額について債務免除を受ける場合とほぼ同金額の債務消滅益が発生すると思料されるのである。この場合、1の場合と何ら異ならない結論となり、申立人の資金繰りは破綻することとなる。

- 4 したがって、申立人としては、債務消滅益課税を受けず、かつ、事業を安定的に再建させることができ、相手方への弁済を極大化させる方法として、前記②の現金払込型DES、すなわち、相手方のご理解を得た上で相手方のみを引受人として債務超過相当額を払込合計額とする募集株式を発行し、当該株式対価の払込みを受けて債務超過を解消したいと考えている次第である。なお、当該払込資金は、本件債務の元本弁済に充当することとする。

既に申立書で述べたところであるが、このような形で債務の株式化を行うことにより、相手方は増加した株式を通じて申立人の事業価値を把握することができ、申立人の事業再建が奏功した場合には申立人の事業の将来価値を確保できることも、本方式の優位性を示すものと思料する（申立書8頁参照）。

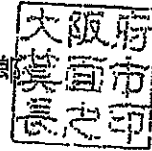
以上



箕 地 交 第 36号
平成21年(2009年)10月15日

箕面都市開発株式会社
代表取締役社長 日永田 実 様

箕面市長 倉 田 哲 郎



箕面市立箕面駅前自動車駐車場指定管理者に係る
応募の結果について (通知)

時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

さて、ご応募していただきました標記のことについて、「箕面市立箕面駅前自動車駐車場指定管理者候補者選定委員会」において、選定審査しました結果、下記理由により、ご期待に添えない結果となりましたので、通知いたします。

なお、今回は貴社を指定管理者候補者に選定することができませんでしたが、今後とも箕面駅周辺の駐車環境及び地域の活性化に向け、ご支援、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

記

1. 候補者として選定されなかった理由

貴社の評価と比して、定量審査項目である「市の収益」、定性審査項目である「駐車場の管理運営」について、候補者として選定した法人の評価が上回っていたため。

2. 選定審査の結果 (300点満点)

- ① 貴社の得点：135.4点
- ② 最 高 点：201.4点
- ③ 最 低 点：135.4点

決 算 報 告 書

(第 29 期)

自 平成 17 年 4 月 1 日
至 平成 18 年 3 月 31 日

笑面都市開発 株式会社

大阪府笑面市笑面 6 丁目 3 番 1 - 207 号

貸借対照表

平成 18 年 3 月 31 日 現在

(単位 円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
【流 動 資 産】	[121,676,399]	【流 動 負 債】	[38,701,937]
現金・預金	83,940,984	未 払 金	9,087,996
有 価 証 券	19,617,100	未 払 法 人 税 等	17,058,300
前 払 費 用	9,171,180	未 払 消 費 税 等	4,662,100
未 収 入 金	8,946,135	前 受 金	3,834,900
【固 定 資 産】	[470,918,647]	預 り 金	2,715,635
(有形固定資産)	(461,137,147)	電 波 障 害 預 り 金	1,153,936
建 物	38,154,235	源 泉 課 税 預 り 金	189,070
建 物 附 属 設 備	630,651	【固 定 負 債】	[1,085,301,661]
構 築 物	328,826	長 期 借 入 金	1,085,899,961
車 両 運 搬 具	45,730	預 り 保 証 金	9,401,700
器 具 備 品	3,869,267	負 債 合 計	1,134,003,698
一 括 償 却 資 産	325,736		
土 地	417,882,702		
(無形固定資産)	(295,900)		
電 話 加 入 権	295,900	資 本 の 部	
(投資その他の資産)	(9,485,600)	【資 本 金】	[185,000,000]
出 資 金	5,000,000	【利 益 剰 余 金】	[8725,403,652]
預 け 金	4,485,600	任 意 積 立 金	6,700,000
		別 途 積 立 金	6,700,000
		当 期 未 処 理 損 失	8733,109,652
		(うち当期純損失)	(8911,112,402)
		資 本 合 計	8541,409,652
資 産 合 計	592,593,946	負 債 ・ 資 本 合 計	592,593,946

損益計算書

自平成17年4月1日

至平成18年3月31日

(単位円)

科 目	金 額	
(経常損益の部)		
(営業損益の部)		
【売上高】		
商品売上	7,143	
家賃収入	3,408,164	
受取手数料収入	5,432,263	
受託料収入	81,886,105	
駐車場賃貸収入	13,380,205	
駐車場収入	112,766,337	216,380,257
【売上原価】		
商品仕入		42,500
売上総利益		216,337,757
【販売費及び一般管理費】		
営業利益		175,717,857
(営業外損益の部)		
【営業外収益】		
受取利息	49,403	
雑収入	115,330	164,733
【営業外費用】		
支払利息	6,440,025	
雑損失	48,042	5,488,067
経常利益		35,296,566
(特別損益の部)		
【特別損失】		
減損損失		929,350,668
税引前当期純損失		▲894,054,102
法人税、住民税及び事業税		17,058,300
当期純損失		▲911,112,402
前期繰越利益		178,002,750
当期末処理損失		▲733,109,652

笑面都市開発 株式会社

販売費及び一般管理費

自平成17年4月1日

至平成18年3月31日

(単位円)

科 目	金 額
役員報酬	10,660,000
給料手当	44,231,676
退職金	1,990,000
法定福利費	5,722,846
福利厚生費	721,688
旅費交通費	500,138
通信費	1,024,795
交際費	577,971
会費	109,471
減価償却費	6,941,808
貸借料	1,209,531
リース料	8,559,532
保険料	1,078,891
水道光熱費	3,901,411
消耗品費	5,440,777
租税公課	7,410,270
広告宣伝費	583,803
支払手数料	19,475,226
新聞図書費	224,270
営業経費	697,790
源泉所得税	9,845
検井駐車場費	1,407,000
支払共益費	3,225,455
受託管理費	22,560,414
委託手数料	27,052,635
調査研究費	517,910
雑費	393,005
合 計	175,717,857

損失金処理計算書

(単位 円)

科 目	金 額	
【当期未処理損失】		4733, 109, 652
【次期繰越損失】		4733, 109, 652

上記の通りご報告申し上げます。

笑面都市開発 株式会社

代表取締役 日 永 田 実

注記事項

1. 重要な会計方針

(1) 有価証券の評価方法 原価法

(2) 固定資産の減価償却方法

建物・・・・・・定額法(平成9年度取得分までは、定率法を採用しており、税法の定める耐用年数になっております。)

一括償却資産・・3年均等償却

その他・・・・・・定率法(税法に定める耐用年数)

(3) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。

2. 重要な会計方針の変更

固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)が平成16年3月31日以後に終了する事業年度に係る財務諸表から適用できることになったことに伴い、当事業年度から同会計基準及び同適用指針を適用しております。これにより税引前当期純損失は929,350,668円増加しております。

なお、減損損失累計額については、各資産の金額から直接控除しております。

3. 貸借対照表関係

(1) 支配株主に対する債権債務	未収入金	7,237,554円
	長期借入金	1,085,899,961円
(2) 有形固定資産の減価償却累計額		53,023,863円
(3) 資本の欠損の額		726,409,652円
(4) 一株当たりの当期純損失		2,462円46銭

4. 損益計算書関係

(1) 支配株主との営業取引による取引高

営業収益取引総額	42,878,665円
営業費用取引総額	16,190,476円

(2) 当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しております。

場所	用途	種類	減損損失(円)
箕面市箕面5-732	駐車場	土地、建物	929,350,668円

当社は、管理会計上の区分に基づき、資産のグループ化を行っております。当事業年度において、地価が下落し、有効利用されていない土地を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。

なお、当該資産の回収可能価額は正味売却価額であり、時価については相続税評価額等を基礎として算定しております。