

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

事業計画概要説明書

平成22年10月22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 事業計画

申立人は、平成22年9月24日に提出した事業計画（甲13）に対する相手方の意見を踏まえ、従来の約定である平成46年3月期までに完済する事業計画及び弁済計画（以下「10月22日付事業計画」という。）を策定した（甲16）。

事業計画及び弁済計画の骨子は、以下のとおりである（詳細は10月22日付事業計画表のとおりである。）。

1 債務の株式化について

申立書第5、1に記載のとおり、申立人は、債務超過を解消するために本件債務の一部の株式化を企図しているところ、本件土地を帳簿価格ではなく現在の正常価格にて評価した上で債務超過額を把握するために本件土地の鑑定を申し立てていた。この度、御府より鑑定命令の発令を受けた鑑定人より、本件特定調停申立日である平成22年9月17日時点の本件土地の鑑定評価額は2億7300万円とする同年10月15日付鑑定評価書が提出されるに至った。当該鑑定評価額は本件土地の帳簿価額である約3億6530万円に比して9230万円低いところ、この評価額を前提に平成22年9月末日までの事業収支を考慮に入れて平成23年3月末の債務超過額を算出した場合、申立人が解消すべき債務超過額は、帳簿上の債務超過額である約4億3350万円から1億0500万円増加した約5億3850万円となる見込みである。

申立人としては、当該債務超過額を超過する5億4000万円を払込金額とする募集株式を相手方に割り当て、相手方から当該株式の対価の払込みを受けることにより、債務超過を解消することを計画するものである。なお、後述のとおり、当該払込資金をもって、相手方に対して本件債務の弁済を行い、元本に充当していただくことを予定している。

2 売上について

10月22日付事業計画における各事業の売上高は同計画付表1のとおりであるが、当該売上高の算出根拠は、概要以下のとおりである。

(1) 文化・交流センター事業

申立人は、現在文化・交流センターの管理業務につき指定管理者として相手方から受託しているが、その実施に際して培ったノウハウを保有し従前の運営分析を踏まえた効率的経営が可能であることから、今後も継続して業務を受託できることを考えている。

現状の受託料は年間2960万円であるところ、今後については保守的に5%減の約2800万円の売上高計上を見込んでいる。また、当該受託料以外の事業収入（施設利用料金等）については、平成21年3月期及び平成22年3月期いずれも約1050万円ずつ計上したことによる鑑み、保守的に、平成23年3月期は1020万円、平成24年3月期以降は1010万円で推移すると見込んでいる。

(2) 本件土地賃貸

本件土地につき、現借主との間で、平成21年6月1日から平成41年5月31日まで（20年間）を期間とする事業用定期借地契約を締結している（賃料月額180万円）。当該借主は、相当の費用を投下して本件土地上に建物（鉄骨造陸屋根4階建）を建築し所有しており、当該建物の耐用年数等からは平成41年6月1日以降についても、現借主との間で、同様に賃貸借契約を締結できるものと考えている。

(3) サンプラザビル関連

申立人は、みのおサンプラザビル区分所有者全員から本来支払われるべき管理費等の共益費用の [] を受領している。申立人はみのおサンプラザビルが建築された昭和54年以降同建物の管理を受託しており、今後も当該管理業務を受託できることが見込まれる。

平成20年3月期から平成22年3月期における売上げは最低額約1372万円、最高額約1384万円と大きな変動がなく、今後も継続して同額程度の売上げを計上する計画としている。

(4) 緑遊新都心事業

申立人は、箕面市内の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同社の業務全般を受託し報酬を得ているが、毎年受託契約を自動更新しており、今後も従前と同額の収入を見込んでいる。

(5) 不動産賃貸

申立人は、みのおサンプラザビルのうち6室の区分所有権を有しており、現在2室を事務所として自社利用し、残り4室を第三者に対して賃貸しているが、このうち1室は一時的な賃貸であり、今後は従来どおり会議室として自社利用する予定である。このため、平成23年3月期は若干収入が増加するが、平成24年3月期からは平成20年3月期と同

様の水準の賃料収入に落ち着く見込みである（現在締結している賃貸借契約を「サンプラザ賃貸借契約」と総称する。）。

申立人は萱野中央地区に存する月極駐車場を管理受託しているところ、平成21年3月期及び22年3月期の手数料収入と同額である100万円の売上げ継続を見込んでいる。

(6) 南山開発事業

申立人は、箕面市萱野地区に存する土地について企業との間で事業用定期借地契約を締結している地主から管理業務を受託している南山開発株式会社より、経理・総務等の事務全般を受託しているが、毎年受託契約を自動更新してきており今後も従前と同額の収入が見込まれる。

(7) 箕面市シール会事業

申立人は箕面市シール会の事務局業務を受託しているが、[REDACTED]、平成24年3月期以降の売上としては保守的に当該要求額を見込んでいる。当該委託料にて受託しても黒字は確保できる見込みであり、今後も継続して業務を受託していくものと考えている。

3 費用について

10月22日付事業計画における費用の詳細は、同計画付表2のとおりである。

申立人は、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、全力を挙げて種々の経費削減を中心とした経営改善策を実施してきたところ（詳細は主張書面1の4頁及び5頁参照）、これ以上の大幅な経費削減の実施は容易ではない状況である。収益増が見込まれる場合は別として、今後も可能な限り経費削減に努めていく所存である。

4 収支について

平成23年3月期から平成46年3月期までの売上高及び費用は上記2及び3のとおり推移する見込みであり、平成23年3月期及び平成46年3月期を除く平成24年3月期から平成45年3月期において、年間の営業利益は平均約1480万円、経常利益は平均約1330万円（なお、付表3のとおり支払利息額は約200万円）、当期利益は約650万円にて推移する見込みである。

申立人は、平成23年3月期から平成46年3月期までの間、保守的に

減価償却費年間250万円を計上する予定であり、設備投資等の支出として年間100万円を予定している。従って、上記支払利息控除前の当期利益約850万円に250万円を加え、100万円を控除した合計1000万円前後が、各期平均の元利金弁済可能額（余剰資金額）として見込まれるところである。

なお、申立人は、内部留保金として、本件土地の賃貸借契約及びサンプラザ賃貸借契約に関して預託を受けた敷金返還、収支の月ずれや期ずれ、立替費用等の発生や不慮の事故等に備えるため、8000万円を見込んでいる。

第2 弁済計画

1 一括弁済

前記のとおり、申立人は、相手方を割当先とする増資を行い、平成23年3月末までに当該払込資金である5億4000万円をもって、本件債務の元本弁済を行う予定である。

本件債務の概要は下表のとおりである。

当初借入元本4億円の債務については、従前の約定で利払いのみを行うものとなっているところ、相手方が本件土地に関する抵当権によりその価値を把握している鑑定評価額2億7300万円が残額となるよう、残元本4億円から2億7300万円を控除した1億2700万円の元本を一括弁済することを想定している。また、当初借入元本7億1000万円の債務については、上記払込金額5億4000万円から1億2700万円を控除した4億1300万円の元本の一括弁済を予定している。

当初借入元本	弁済方法	利率	債務残高 (平成22年8月31日)
7億1000万円	平成17年から平成46年まで、毎年3月30日限り、元利合計約2550万円ずつの30回弁済	年0.5%	約5億7640万円
4億円	平成17年から平成46年まで、毎年3月30日限り、利息を200万円ずつ弁済 平成46年3月30日限り、元本4億円全額を一括弁済	年0.5%	4億円

2 分割弁済

前記のとおり、各期の元利金弁済可能額は年1000万円前後にて推移する予定である。相手方のご理解を得て今後も年0.5%の利率を継続して頂くことを前提に、10月22日付事業計画表のとおり、申立人としては、本件債務について平成23年3月30日以降平成46年3月30日までの間、年額1000万円の元利金弁済を行う予定である。具体的には、本件債務の支払時の元本残高の年0.5%の利息を支払うとともに、100万円から当該利息合計額を控除した残額を、当初借入元本7億1000万円の債務の元本として支払うことを想定している。

その結果、本件債務のうち、当初借入元本7億1000万円の債務については、平成43年3月30日には完済の見込みである。

3 最終弁済

10月22日付事業計画表記載のとおり、本件債務のうち、当初借入元本4億円の残債務については、相手方と協議のうえ、平成46年3月30日限り、本件土地を売却する、本件土地を担保提供して第三者からリファイナンスを受ける等の方法により全額の弁済を行うことを想定している。

以上

甲第16 號証

事業計画案 総合表

平成22年10月22日
箕面都市開発株式会社
(単位:千円)

実績		計画																								
預益計画案		直前今期	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期目	22期目	23期目	24期目
21年3月	22年1月	23年3月	24年3月	25年3月	26年3月	27年3月	28年3月	29年3月	30年3月	31年3月	32年3月	33年3月	34年3月	35年3月	36年3月	37年3月	38年3月	39年3月	40年3月	41年3月	42年3月	43年3月	44年3月	45年3月	46年3月	
21年3月	22年1月	23年3月	24年3月	25年3月	26年3月	27年3月	28年3月	29年3月	30年3月	31年3月	32年3月	33年3月	34年3月	35年3月	36年3月	37年3月	38年3月	39年3月	40年3月	41年3月	42年3月	43年3月	44年3月	45年3月	46年3月	
(1) 所上高	221,423	235,077	115,210	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	
(2) 所上原価	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(3)=(1)-(2)	売上総利益	221,423	235,077	115,210	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000
(4) 営業収支(1)-販賣費	195,303	197,397	98,111	89,173	91,320	92,500	93,600	94,600	95,600	96,600	97,600	98,600	99,600	100,600	101,600	102,600	103,600	104,600	105,600	106,600	107,600	108,600	109,600	110,600	111,600	112,600
(5)=(3)-(4)	内保底賃借費	5,234	5,533	2,755	2,900	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	2,500	2,500
(6) 営業外収益	26,120	43,710	16,699	18,327	16,680	15,500	14,310	14,320	14,320	14,320	14,320	14,320	14,320	14,320	14,320	14,320	14,320	14,320	14,320	14,320	14,320	14,320	14,320	14,320	14,320	
(7) 営業費用	5,108	5,095	4,668	2,158	2,117	2,078	2,038	1,998	1,958	1,918	1,877	1,837	1,796	1,755	1,714	1,673	1,631	1,589	1,547	1,505	1,462	1,419	1,376	1,336	1,293	1,247
(8) 内支払利息	5,107	4,935	4,687	2,155	2,116	2,077	2,037	1,997	1,957	1,917	1,876	1,836	1,795	1,754	1,713	1,671	1,630	1,588	1,546	1,504	1,461	1,418	1,375	1,335	1,298	1,246
(9)=(7)+(8)-(7)	経常利益	21,567	34,500	12,161	16,711	14,863	13,082	12,592	12,002	12,042	12,083	12,123	12,164	12,205	12,246	12,286	12,326	12,367	12,407	12,447	12,487	12,527	12,567	12,607	13,133	
(10) 特別損失	0	7246	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
(11)=(8)+(9)-(10)	特別前利益	21,498	44,746	17,086	16,111	14,863	13,692	12,572	12,092	12,042	12,083	12,123	12,164	12,205	12,246	12,286	12,326	12,367	12,407	12,447	12,487	12,527	12,567	13,133		
(12) 法人税等	9,795	22,427	6,418	6,981	7,250	6,850	6,333	6,437	6,450	6,468	6,483	6,499	6,516	6,532	6,549	6,566	6,582	6,599	6,616	6,634	6,651	6,668	6,685	6,701	6,717	
(13)=(1)-(12)	当期利益	11,700	24,320	△ 84,482	8,630	7,513	6,812	6,139	6,125	6,152	6,200	6,224	6,248	6,273	6,297	6,322	6,347	6,372	6,397	6,422	6,447	6,473	6,498	6,505	6,519	6,535
(営利前利益)(10)+(12)	16,924	23,953	△ 6,1887	11,130	10,013	9,312	- 8,639	4,625	6,052	6,676	8,700	8,724	8,748	8,773	8,797	8,822	8,847	8,872	8,897	8,922	8,947	8,973	8,998	9,005	9,019	9,036
経営投資額、その他収支及消費金費用	12,659	22,008	61,525	△ 1,005	△ 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	△ 1,000	△ 1,000	
年度元本利済準備及び元本利済引当額	29,633	52,801	△ 20,162	10,130	9,013	8,312	7,659	7,025	7,652	7,916	7,746	7,773	7,797	7,822	7,847	7,872	7,897	7,922	7,941	7,970	7,998	8,005	8,019	8,034	8,049	8,073
年度元本利済準備及び元本利済引当額	22,438	22,556	5,533	7,845	7,884	7,923	7,953	8,003	8,043	8,083	8,124	8,164	8,205	8,246	8,287	8,329	8,370	8,412	8,454	8,496	8,539	8,582	8,625	8,665	8,711	0

* 年度23年3月期のもの他収支が△1,400千円になっているのは、当社は箕面市より電気設備対策基金として2000万円を差し当付対象が不要に定まるので当該対象が選択することによる。

付表1 売上高の内訳

箕面都市開発株式会社
(専務)孟田

(単位:千円)

付表2 販売費及び一般管理費の内訳

箕面都市開発株式会社

(単位:千円)

		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期目	22期目	23期目	24期目
販売費及び一般管理費の内訳	21年3月 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	43年3 月期	44年3 月期	45年3 月期	46年3 月期		
給与手当	66,219	48,843	38,435	40,000	41,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000		
福利厚生費	8,822	7,951	6,918	7,200	7,380	7,560	7,560	7,560	7,560	7,560	7,560	7,560	7,560	7,560	7,560	7,560	7,560	7,560	7,560	7,560	7,560	7,560	7,560	7,560	7,560		
受託管理費	21,615	22,489	20,299	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000		
事務消耗品費	7,126	5,746	1,264	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	2,500	2,500	2,500		
通信費	1,291	877	578	600	600	800	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600		
旅費交通費	3,047	2,793	385	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400		
租税公課	5,055	5,562	4,982	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500		
交際費	347	292	267	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350		
広告宣伝費	704	496	14	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100		
支払共益費	6,224	6,132	5,495	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000		
水道光熱費	8,201	7,682	437	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500		
清掃備償費	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	2,500	2,500	2,500		
支払手数料	18,908	19,698	1,923	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300		
調査研究費	301	369	20	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30		
賃借料	4,757	4,242	1,404	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	1,000	1,000	1,000		
損害保険料	806	808	206	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200		
雜費	4,314	2,005	868	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900		
委託手数料	31,926	31,166	560	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240		
寄付金	0	1,476	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
合計	195,303	192,797	96,311	89,373	91,320	92,500	93,680	93,680	93,680	93,680	93,680	93,680	93,680	93,680	93,680	93,680	93,680	93,680	93,680	93,680	93,680	93,680	93,680	93,680			
従業員数	17	14	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12		
一人あたり人件費	3,890	3,895	3,489	3,203	3,333	3,417	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500		

※人件費には常勤従員1名を含み、給与手当については当該従員1名に対する報酬を含む。

付表3 営業外損益、特別損益の内訳

箕面都市開発株式会社
(単位:千円)

当期末 直前期	実績	計画																								
		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期目	22期目	23期目	24期目	
当期末 直前期	21年3月 22年3月 23年3月	22年3月 24年3月 25年3月	24年3月 25年3月 26年3月																							
受取利息	210	213	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	
受取配当金	16	45	40	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
受取収益	459	563	280	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
合計	685	885	520	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	
支払利息	5,107	4,687	2,116	2,077	2,037	1,987	1,987	1,917	1,876	1,836	1,795	1,754	1,713	1,671	1,630	1,588	1,548	1,504	1,461	1,418	1,375	1,335	1,299	1,246	1,246	
支払保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
有価証券評価損	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
特損失	1	101	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
合計	5,108	5,095	4,688	2,155	2,117	2,076	2,038	1,988	1,958	1,918	1,877	1,837	1,796	1,755	1,714	1,672	1,631	1,589	1,547	1,505	1,462	1,419	1,376	1,335	1,290	
固定資産売却益	0	280	10,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資産更賃益	0	6,956	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前期損益差正益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
債務免除益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	0	7,246	10,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資産取扱損	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資産除外損	201	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23,897
固定資産評価損	0	92,325	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	6,550	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	201	0	98,925	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23,897

<上記数値の策定期間>
平成23年3月期は、所有土地を數筆売却した売却益、特定調停手続費用を計上している。

付表4 課税所得と税額の内訳

筑面都市開発株式会社

表計総合

平成22年10月22日
箕面都市開発株式会社