

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、本件土地を帳簿価額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、御庁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と考えている。

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 [REDACTED] 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

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ブ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、1000万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

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)

| 販売費及び一般管理費の内訳 | 直前直後 21年3月期 | 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 | | |
| 給与手当 | 66,130 | 66,219 | 48,843 | 48,435 | 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 | 9,247 | 8,822 | 7,951 | 6,918 | 7,200 | 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 | 7,560 | 7,560 |
| 受託管理費 | 2,615 | 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 | 21,000 | 21,000 |
| 事務消耗品費 | 7,126 | 5,748 | 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 | 2,500 | 2,500 |
| 通信費 | 1,291 | 877 | 578 | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 | 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 | 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 | 5,500 | 5,500 |
| 交際費 | 347 | 292 | 287 | 350 | 350 | 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 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 支払利益費 | 6,234 | 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 | 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 | 500 | 500 |
| 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 | 2,500 | 2,500 | 2,500 | 2,500 | 2,500 |
| 支払手数料 | 18,908 | 19,688 | 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 | 2,300 | 2,300 |
| 調査研究費 | 301 | 389 | 20 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| 貸借料 | 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 | 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 | 200 | 200 |
| 雑費 | 4,314 | 2,085 | 888 | 900 | 900 | 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 | 31,928 | 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 | 240 | 240 |
| 寄付金 | 0 | 1,478 | 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 | 195,303 | 192,797 | 98,311 | 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 | 93,680 | 93,680 | 93,680 |
| 従業員数 | 17 | 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 | 12 |
| 一人あたり件数 | 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 | 3,500 | 3,500 |

※人員数には常勤役員1名を含み、給与手当では当該役員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

| 営業外損益、特別損益の内訳 | 実績 | | 計画 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----|
| | 前期 21年3月 期 | 前期 22年3月 期 | 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 | 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 | 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 | 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 | 21期目 43年3月 期 | 22期目 44年3月 期 | 23期目 45年3月 期 | 24期目 46年3月 期 | |
| 営業外収益 | 210 | 278 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 |
| 受取利息 | 16 | 45 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| 受取配当金 | 489 | 563 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 雑収入 | 685 | 685 | 500 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 |
| 合計 | 5,107 | 4,995 | 4,667 | 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 | 1,589 | 1,548 | 1,504 | 1,461 | 1,418 | 1,375 | 1,335 | 1,293 | 1,246 | |
| 営業外費用 | 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 | |
| 支払保証料 | 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 | 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 | 1 | |
| 雑損失 | 5,108 | 5,095 | 4,668 | 2,156 | 2,117 | 2,078 | 2,038 | 1,998 | 1,958 | 1,918 | 1,877 | 1,837 | 1,796 | 1,755 | 1,714 | 1,672 | 1,631 | 1,590 | 1,549 | 1,505 | 1,462 | 1,419 | 1,376 | 1,336 | 1,293 | 1,247 | |
| 合計 | 0 | 290 | 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 | |
| 特別利益 | 0 | 6,850 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 固定資産売却益 | 0 | 6,850 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 前払損益修正益 | 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 | 7,248 | 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 | |
| 特別損失 | 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 | |
| 固定資産売却損 | 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 | |
| 固定資産除却損 | 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 | 0 | |
| 固定資産評価損 | 0 | 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 | |
| その他 | 0 | 0 | 6,800 | 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 | 99,825 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

<上記数値の算定根拠>
平成23年3月期は、所有土地を数筆売却した売却益と、特定調停手続費用を計上している。

