



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(3)

平成22年10月29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 

## 1 文化・交流センター事業について

文化・交流センターは、みのおサンプラザ1号館（地上8階，地下1階建。以下「サンプラザ1号館」という。）の地下1階（郷土資料館を除く。），3階，4階及び8階に離れて設置されており，申立人は，平成18年6月より現在に至るまで，文化・交流センターの指定管理業務につき相手方から受託しているところである。

申立人は，昭和54年以降サンプラザ1号館全体の管理を行ってきており，また，その事務所も同館内にあるところから，文化・交流センター部分を含めたサンプラザ1号館を一体的かつ効率的に管理することができ，その意味で文化・交流センターの運営者としては最適任であると自認している。実際のところ，申立人はサンプラザ1号館内にある事務所（申立人が区分所有権を有している。）を文化・交流センターの受付として活用することにより，文化・交流センターの最有効利用を図ってきている。また，サンプラザ1号館が専用部と共用部の区分が複雑であり管理にノウハウを要するものとなっており，サンプラザ1号館及び文化・交流センターの管理を従来から継続していることは，申立人が文化・交流センターの管理者としての優位性を有していることを基礎づけるものである。次期指定管理者の第1候補者として選定されたこともその証左である（平成22年10月19日付上申書）。

以上から，申立人は，第三者に比して文化・交流センターを効率的に運営し得る状況にあり，更に従前の事業実施により習得してきたノウハウ等も活かした効率的経営が可能であることから，今後も継続して相手方から文化・交流センターの指定管理者として業務を受託できると考えている次第である。

万一，指定管理者に選定されない事態が生じた場合であっても，売上高が3810万円減少する一方，文化・交流センターの管理業務に付随する経費，従業員の削減等により，販売費及び一般管理費について3350万円程度削減できることから，弁済計画における年間元利金弁済額に対して約290万円の不足が生じるものの，内部留保金の活用により弁済計画どおりの弁済を行いながら事業を継続することは可能と思料する。その上で，既に失注した指定管理者につき改めて選定を受ける，新規事業を開拓するといった営業努力を行う所存である。

## 2 本件土地賃貸について

申立人は，本件土地について，メルセデス・ベンツ正規販売店を運営する株式会社シュテルン箕面（以下「シュテルン箕面」という。）との間で，平成21年6月1日から平成41年5月31日までを期間とする事業用定期借地契約（以下「本件契約」という。）を締結している。

シュテルン箕面は、平成21年11月25日、同土地上に建物を建築して所有し、当該建物を店舗、工場及び車庫として利用しているところ(甲17)、契約終了後の土地返還に際し、シュテルン箕面において当該建物を取り壊す必要がある。当該建物は、延床面積3221.21㎡の鉄骨造陸屋根4階建であり、外観上も耐用年数が長期に渡ることは明白であり、シュテルン箕面は当該建物のために相当額の資本を投下していると思料される(平成22年10月15日付鑑定評価書の付属資料ニ参照)。また、申立人は本件契約締結に際してシュテルン箕面から敷金2160万円の預託を受けているが、当該契約においては、シュテルン箕面が契約開始後10年未満に解約する場合には敷金全額を返還しない(10年以上15年未満の解約の場合には半額を返還せず、15年以上の解約の場合に全額返還する)旨定められている。

上記のような事情からは、シュテルン箕面において平成41年5月末までの期間内に解約するといった判断を行うことは経済的メリットも極めて低く合理性はないと考えられるだけでなく、平成41年6月1日以降も同様の契約を締結できると考えることが相当である。

万が一、シュテルン箕面が平成46年3月30日までに当該契約を解約する場合を想定しても、申立人には一定の内部留保金があることに加え、前記のとおり、時期によっては敷金の返還金額が減額されることから、速やかに従来のように駐車場として供するなどして本件土地の最低限の活用をするとともに、思い切った人員削減等を行うことにより経費を削減した上で他の事業の継続性を確保し、本件契約と同様の条件で本件土地を賃貸できるまでの期間、弁済計画を維持しつつ事業継続する所存である。

以上

# 証 第 17 号 甲

表 題 部 (主である建物の表示)		調製	余白		不動産番号	1211001163789	
所在図番号	余白						
所 在	箕面市箕面五丁目 732番地					余白	
家屋番号	732番の2					余白	
① 種類	② 構造	③ 床 面 積 m <sup>2</sup>			原因及びその日付(登記の日付)		
店舗・工場 事務	鉄骨造陸屋根4階建	1階	1143	53	平成21年11月25日新築 [平成22年2月3日]		
		2階	915	05			
		3階	308	20			
		4階	854	43			
所 有 者	大阪市城東区永田二丁目9番21号 株式会社 シェネルン 箕面						

これは登記記録に記載されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の甲区及び乙区に記載されている事項はない。

(大阪法務局池田出張所管轄)

平成22年10月28日

大阪法務局北出張所

登記官

吉 川 壽



\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。