



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(4)

平成22年11月2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 申立人が破綻した場合の影響

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まちづくり会社としての役割を果たすため、主張書面（1）2頁以下のとおり各種事業を実施してきた。万一、申立人が破綻する事態に至れば、相手方に対して本件債務の弁済を行えなくなることはもちろん、まちづくり会社としての役割を果たせなくなり、箕面市内において以下のような悪影響が生じることが懸念される。

1 みのおサンブラザビルの管理運営及び駅前商業への影響

みのおサンブラザビルは、都市再開発事業により箕面駅前に建築された区分所有建物であり、特に1号館は1階は商業床、2階は商業床及び居住床、地階及び3階以上は公共床と構造も特殊である。申立人は当該みのおサンブラザビル内に計600㎡超の区分所有権を有し、一部を自社利用し残部を第三者に賃貸しているが（不動産賃貸）、申立人が破綻に至った場合、当該区分所有権部分が空床化して管理費が不足する等により、駅前施設として地域商業の要となるべき同ビルの運営が混乱することが予想される。

また、申立人は、昭和54年以降現在に至るまで、みのおサンブ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（サンブラザ関連）、平成18年6月以降、みのおサンブラザビル1号館内に設置された文化・交流センターの管理についても相手方から受託しているところである（文化・交流センター事業）。同ビルの上記特殊な構造等から、全体として管理するためには相応のノウハウが必要とされ（詳細は主張書面（3）2頁参照）、このノウハウを有している申立人が破綻に至った場合には、みのおサンブラザの管理及び運営が不十分となって集客力が低下し、また同ビル内での商店会事務が混乱する等、駅前商業に悪影響を与えることも予測される。

2 箕面新都心区域ほかへの影響

申立人は、緑遊新都心株式会社（平成13年11月以降）及び南山開発株式会社（平成17年9月以降）から、各社の経理・総務等の業務全般を受託している（緑遊新都心事業及び南山開発事業）。

上記緑遊新都心株式会社は、箕面市萱野中央地区に存する土地の所有者（計47名）から同土地を賃借し、企業に転貸している。また、南山開発株式会社は、箕面市萱野地区に存する土地の所有者（計33名）から、同人らが所有し企業に賃貸中の土地の管理を受託している。上記土地を賃借

している各企業は、各土地上で大型ショッピングセンターの運営等を行っているところである。

当該受託業務の中には、地権者間の調整を要するものが多く、各地権者との人的関係により成立しているところ、申立人以外の第三者では当該調整機能を果たすことが困難である。

このため、申立人が破綻した場合、地権者との調整が難航して混乱が生じ、ひいてはショッピングセンター等との賃貸借関係が不安定化するおそれがある。加えて、萱野中央地区は北大阪急行線の延伸構想、国道423号バイパス整備等が進められ、相手方も「箕面新都心」と位置づけ整備を進めており、上記緑遊新都心株式会社からの受託事業は箕面市内の新中心区域での開発及び経済活性化に貢献しているが、申立人が破綻した場合、当該箕面市内の新中心区域の経済に悪影響を及ぼすおそれもあるところである。

第2 本件債務の処理方針について

1 債務超過解消の必要性

申立人は、平成22年8月31日現在において、帳簿上、総額約10億3360万円の負債を抱えており、これが申立人の経営を圧迫している中、更に約4億3470万円の債務超過が生じている(甲7)。この度、帳簿上約3億6530万円と評価していた本件土地の時価が2億7300万円との鑑定結果が出たところであり、資産を時価評価した場合の債務超過額は更に拡大することとなる。

債務超過とは負債に見合った資産が存しないということである。債務超過の企業と取引を行うことを想定すると、債務超過企業に対する買掛金が発生すれば、その買掛金に見合う資産の裏付けがないということになる。もちろん、債務超過であれば買掛金が支払われないということの意味するわけではないが、債務超過企業と取引を行う者は支払能力に疑問を感じることとなり、取引に躊躇を覚えることとなる。そのため、申立人が、今後、新たに指定管理者選定や民間企業からの新規事業の受注を獲得しようとしても、現状のような大幅な債務超過の状況では経済的信用がなく受注できない可能性が高いと言わざるを得ない。また、一般的に市中金融機関は債務超過企業に対して貸付けを行おうとしないところ、申立人が事業拡大等を企図して一定の投資を実施しようとしても、債務超過企業である申立人は金融機関からの借入れによる資金調達を行えない。このように事業に関する新規資金を調達できない場合、新規事業を開拓するに際しても事業規模に制約が生じざるを得ない。

実際、各種私的整理手続きにおいても、債務超過状態の解消が事業再生の前提とされているところである（私的整理に関するガイドライン7. (2)、中小企業再生支援協議会事業実施基本要領6 (5)②、特定認証ADR手続に基づく事業再生手続規則27条2項4号イ等参照）。

以上のとおり、申立人が事業を再建するにあたっては、債務超過を解消する必要がある。申立人としては、今後最大限の努力をもって経営改善を進めていく所存であるところ、債務超過を解消していただくことが最大の課題であると思料する次第である。

2 債務超過解消の手法について

申立人としては、下記のとおり、事業を再建するための各種方策を検討した結果、相手方に支援を頂き債務の株式化を行うことが最も申立人の事業再生のためにはふさわしい手段と考えた次第である。

(1) 弁済期間の猶予（リスケジュール）

元本弁済を一定期間猶予するといったリスケジュールによって、タイトとなった資金繰りを緩和させて事業再建を図る方法は一般的な手法であるが、前記のとおり、申立人の事業再生のためには債務超過解消が必要とされる所、リスケジュールでは直ちに債務超過を解消することができない。また、将来にわたって弁済原資が1000万円にて継続すると仮定すると、本日現在の残元本合計約9億7640万円である本件債務について利払いしながら元本弁済したとしても、完済は約定の最終弁済期である平成46年3月30日をはるかに超えて今後100年以上も要することになってしまう。

以上の次第であり、リスケジュールは適切な手法と判断しなかった。

(2) 債務免除

債務超過を解消するためには、上記債務超過相当額の債務免除を受けることが考えられる。申立人には税務上の繰越損失がないため、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って多額の法人税等の納付が必要となる所、申立人の資金状況からは当該納付は不可能であることは、既に主張書面（1）において詳論したところである（6頁）。したがって、申立人が債務免除を受けることができたとしても資金繰りが破綻してしまい事業継続できないことは明らかである。

(3) 事業継続のための法的整理手続き

債務超過を解消して事業継続をするために、民事再生又は会社更生といった法的整理手続きを選択することも考え得る。

法的手続きを選択した場合には、法人税法上、本件土地の評価損（約8億9230万円〔申立書6頁参照〕）の損金算入が認められるので債務消滅益の問題は生じないが、再生手続又は更生手続のいずれであっても、現在申立人が応募中である文化・交流センターの次期指定管理者の応募資格を失ってしまうことになる。また、今後も新たな指定管理者募集に申し込むことの障害ともなるところである。更には、法的手続を取ったことによって信用が失われ、他の既存事業にも悪影響が出ることも予想されるところである。

このような事態となると、売上高が減少し相手方への弁済額がかえって僅少となってしまう相当ではないと考えた次第である（詳細は主張書面(1)の6及び7頁参照）。

(4) 私的整理手続き

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手続といった私的整理手続きを選択した場合にも、損金算入が認められ債務消滅益の問題が生じないが、これらの手続きは、二つ以上の金融機関又は一つ以上の金融機関等と地方公共団体により債権放棄が行われていることが、評価損を損金算入するための要件とされている。しかしながら、申立人においては金融債権者が存在せず、実質的には相手方のみが債権者であって当該要件を満たさないため、そもそも上記のような私的整理手続きを取ることはできないのである。

(5) 以上の検討より、申立人としては債務超過を解消し事業再建する方策として、債務の株式化（いわゆる現物出資型DESと現金払込型DES）を検討し、そのうち、相手方のご理解を得て現金払込型DESの方法を取ることにより債務超過を解消したいと考えているところである（現物出資型DESとの比較については主張書面(1)の7頁参照）。

なお、当該払込金額は、相手方に対して本件債務の元本弁済に充当していただくことを予定している（後記3）。

(6) 破産手続との比較

なお、仮に申立人が破産手続きを申し立てた場合（特別清算手続きでも同様である。）の清算配当率は12.05%となり、相手方の回収額は、

本件土地にかかる別除権（担保権）行使による回収2億2400万円と当該回収額を控除した破産債権についての配当約9060万円の合計約3億1460万円となることが見込まれる（甲18参照）。

申立人の現在の計画では、平成23年3月30日以降1000万円の元利金弁済を行い、平成46年3月30日に、本件債務を完済することとなっており、破産の場合と比較して相手方にとってより回収金額が大きい合理的なものと考えている。

3 債務の株式化について

本件における債務の株式化、すなわち現金払込型DESの具体的手続きは、概要以下のとおりである。

- ① 申立人において、取締役会決議を経た上で、引受人を相手方のみ、払込合計額を5億4000万円とする募集株式を発行することを議題とする臨時株主総会を招集し、臨時株主総会にて当該議題について承認決議を受ける。
- ② 申立人において、上記決議の内容に基づき、相手方のみを引受人として募集株式を発行する。
- ③ 相手方から、当該株式に係る5億4000万円の払込みを受ける。

申立人としては、当該払込金額をもって本件債務の元本として5億4000万円の弁済を行う予定である。

したがって、相手方は、株式に対して拠出した金員と同額の弁済を本件債務について受けることとなり、実質的な意味での経済的負担は発生しないし、申立人に対する5億4000万円の債権が同額の株式に変わただけである。つまり、相手方に対する債務を株式と等価交換する行為に他ならない。また、相手方は、当該債務の株式化によって有した株式を通じ、将来申立人の事業再建が奏功した場合には、申立人の将来価値を把握することが可能となる。

第3 今後の経営等について

申立人は、平成18年1月にかやの広場、かやの中央駐車場指定管理の公募に落選したが、当該業務の担当者（計2名）は当時受託していた駅前駐車場の指定管理者業務を兼務していたため、人員削減には至らなかった。その後同年6月に新規受託した文化・交流センターの指定管理者業務の対応に必要な8名を新規雇用し、人員数及び従業員給与額が増加した次第である（詳細は主張書面（2）2頁参照）。

相手方である箕面市及び関係者のご理解を得て進めていた平成16年計画

を結果的に実現できなかったことは、その期間中の申立人の売上の維持拡大、人件費を中心とする経費削減リストラ等といった営業努力が不足していたことを意味し大変遺憾に考えている。申立人としては、そのような事態を踏まえ、現在の代表取締役の下、再建に邁進しているところであり、平成20年3月期には役員報酬を増額する等したが、平成22年5月に現社長が就任後、会社経営を改善させるべく速やかに役員報酬を年間850万円超削減（約70%削減）したところである。申立人はこの度策定している再建計画を必達のものと考え、本件債務を完済するという長期的な視点にたって策定した方針を堅持することにより再建を実現したいと考えており、是非とも再度のご支援をお願いしたいと考えている。

以上

貸 借 対 照 表
(清 算 処 分 価 値)

平成22年9月30日現在

美南都市開発株式会社

(単位:円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
勘定科目	金額	勘定科目	金額
流動資産	103,555,951	流動負債	27,226,869
現金及び預金	94,070,002	未払金	1,545,498
未収入金	9,332,849	前受金	0
前払費用	0	預り金	2,778,020
仮払金	153,000	電波障害預り金	49,897
仮払消費税	0	源泉課税預り金	178,840
		未払法人税等	0
		未払消費税等	10,430
		1年内長期借入金	22,803,188
固定資産	241,872,793	固定負債	1,003,552,856
有形固定資産	233,543,855	長期借入金	973,705,856
建物	0	預り保証金	29,846,900
建物附属設備	0		
構築物	0		
車輜運搬具	0		
工具器具備品	0		
一括償却資産	0		
土地	233,050,000		
リース資産	493,655		
		リース債務	987,310
		退職金不足額	0
		解雇予告手当	2,800,000
		清算費用	20,000,000
無形固定資産	0		
電話加入権	0		
		内 優先債権	(23,801,749)
		内 共通債権	
		内 担保権(別除権)	(224,483,655)
		・本件土地	(224,000,000)
		・リース	(483,655)
		内 相殺見込み	
		内 一般債権	(806,371,631)
投資等	8,329,138		
投資有価証券	8,291,638		
繰延税金資産	0		
敷金	37,500		
資 産 合 計	345,428,744	負 債 合 計	1,054,687,035

一般債権配当率

345,428,744

-23,801,749

-224,493,655

806,371,631

= 12.05%