

平成26年(ワ)第259号 損害賠償等請求事件

原告 對馬 靖人

被告 株式会社ファンドクリエーション 外1名

第 6 準 備 書 面

平成28年1月22日

静岡地方裁判所 沼津支部民事部1A係 御 中

被告株式会社ファンドクリエーション

訴訟代理人

弁護士 坂 野 公 貞



第1. 2011年11月から2012年3月までの間の分配原資

1. 2011年11月の貸貸事業収益は、建物質料収入が約8618万円、その他の事業収入が約1489万円の合計1億0107万円である。

なお、収益源物件は17棟である。

営業費用は約4217万円であり、営業外費用は約3585万円（うち、支払利息及び社債利息が約2639万円）である。

貸貸事業収益から営業費用及び営業外費用を控除した金額は約2305万円であり、この粗利益と仮称される金額のうち、2011年11月のクラスAの粗利益に帰属される金額は約2024万円であり、クラスAの発行済口数2,400,559口で除した数値は「8」となる。

2. 2011年12月の貸貸事業収益は、建物質料収入が約8516万円、その他の事業収入が約1256万円の合計9773万円である。

なお、収益源物件は16棟である。

営業費用は約4433万円であり、営業外費用は約3732万円（うち、支払利息及び社債利息が約2749万円）である。

貸貸事業収益から営業費用及び営業外費用を控除した金額は約1607万

円であり、この粗利益と仮称される金額のうち、2011年12月のクラスAの粗利益に帰属される金額は約1404万円であり、クラスAの発行済口数2,364,236口で除した数値は「6」となる。

3. 2012年1月の賃貸事業収益は、建物賃料収入が約9658万円、その他の事業収入が約1373万円の合計1億1031万円である。

なお、収益源物件は16棟である。

営業費用は約4736万円であり、営業外費用は約4029万円（うち、支払利息及び社債利息が約2909万円）である。

賃貸事業収益から営業費用及び営業外費用を控除した金額は約2265万円であり、この粗利益と仮称される金額のうち、2012年1月のクラスAの粗利益に帰属される金額は約1939万円であり、クラスAの発行済口数2,297,976口で除した数値は「8」となる。

4. 2012年2月の賃貸事業収益は、建物賃料収入が約1億0302万円、その他の事業収入が約1718万円の合計1億2020万円である。

なお、収益源物件は16棟である。

営業費用は約5018万円であり、営業外費用は約3501万円（うち、支払利息及び社債利息が約2794万円）である。

賃貸事業収益から営業費用及び営業外費用を控除した金額は約3501万円であり、この粗利益と仮称される金額のうち、2012年2月のクラスAの粗利益に帰属される金額は約2938万円であり、クラスAの発行済口数2,239,427口で除した数値は「13」となる。

5. 2012年3月の賃貸事業収益は、建物賃料収入が約8641万円、その他の事業収入が約1452万円の合計1億0094万円である。

なお、収益源物件は14棟である。

営業費用は約4233万円であり、営業外費用は約3681万円（うち、支払利息及び社債利息が約2739万円）である。

賃貸事業収益から営業費用及び営業外費用を控除した金額は約2179万

円であり、この粗利益と仮称される金額のうち、2012年3月のクラスAの粗利益に帰属される金額は約1743万円であり、クラスAの発行済口数 2,102,287口で除した数値は「8」となる。

第2. 被告(株)ファンドクリエーションが保管しているデータ

1. 分配金が45円から30円に減額されたのは2008年12月であることから、2008年1月から12月までの間の分配原資について検討しようとしたが、被告(株)ファンドクリエーションにおいては、2010年1月以降のデータしか保管されていないため、上記期間における分配原資について検討することは困難である。

2. 分配原資にばらつきがある要因については、現在、分析中であるが、以下の点が主たる要因であると思われる。

例えば、営業者が匿名組合契約に基づき金2億円の出資を受けたうえ、金融機関から金4億円を借入れて金6億円で不動産を購入して運用していた場合において、当該不動産の評価が下がり金4億円の評価額となった場合、その評価相当額が全額金融機関に対する借入金に引き当てられるため、もし、匿名組合契約が解除されたときは、出資者に交付される金員はゼロとなる。この場合において、出資者の損失を軽減させ、または損失を生じさせないようにするためには、将来出資者に返還する資金として賃料収入から一定額を内部留保して積み立てる必要がある。

第5準備書面及び第6準備書面において賃貸事業収益として表示された金額は内部留保した金額を差し引いた金額であり、月ごとに内部留保する金額が相違するため、分配金のばらつきが発生する要因となっている。

なお、第5準備書面でも指摘したとおり甲第24号証の「不動産賃貸等による収益」の欄の数値は固定資産税、都市計画税の調整を行う前の数値であるため、固定資産税等が支払われた月と支払われていない月ではばらつきが発生する。

以上