

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 7 準 備 書 面

平成28年4月26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 かき 垣 鋳 公 比 良



記

被告(株)ファンドクリエーションの第6準備書面「第2.1」に記載したとおり、同被告において、2010年1月以降のデータしか保管されていないため、2010年1月から2011年2月までの間の分配原資について、以下のとおり説明する。

- 2010年1月の貸貸事業収益は、建物賃料収入が約1億4483万円、その他の事業収入が約3988万円の合計1億8472万円である。
なお、収益源物件は36棟である。
営業費用は約6940万円であり、営業外費用は約4526万円（うち、支払利息及び社債利息が約4053万円）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7005万円であり、この金額を粗利益と仮称する。
レジット・ファンドの受益権は、発行時期によりクラスA、クラスB、クラスCに分類されており、それぞれのクラスの一口当りの純資産価額は相違する。
従って、クラスA、クラスB、クラスCのそれぞれのクラス別の純資産総額

の比率により、粗利益をそれぞれのクラス別に帰属させる必要がある。そして、クラスAの粗利益に帰属される金額をクラスAの発行済口数で除して算出された数値が甲第24号証の「不動産賃貸等による収益」欄の数値である。

2010年1月のクラスAの粗利益に帰属される金額は約6784万円であり、クラスAの発行済口数2,883,650口で除した数値は「24」となる。

2010年1月は、レジットファンドが貸し付けを行っていた融資先が保有する不動産を売却したことにより、それまで滞納していた利息約1923万円を支払ったので、その他の事業収入が増加した。この特殊要因を除くと、粗利益は約5081万円となり、クラスAの粗利益に帰属される金額約4921万円をクラスAの発行済口数で除した数値は「17」となる。

2. 2010年2月の賃貸事業収益は、建物質料収入が約1億2726万円、その他の事業収入が約2114万円の合計1億4841万円である。

なお、収益源物件は24棟である。

営業費用は約6499万円であり、営業外費用は約3886万円（うち、支払利息及び社債利息が約3232万円）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4455万円であり、この粗利益と仮称される金額のうち、2010年2月のクラスAの粗利益に帰属される金額約4387万円を、クラスAの発行済口数2,867,710口で除した数値は「15」となる。

2010年2月は、買戻請求に対応するための資金が必要となり、収益源物件が前月の36物件から12物件減少したことにより、賃貸事業収益が減少した。また、レジットファンドが貸し付けを行っていた融資先が、保有する不動産を売却し、滞納していた利息約266万円をレジットファンドに支払ったことにより、収益が若干増加した。この特殊要因を除いた、粗利益は約4189万円となり、クラスAの粗利益に帰属される金額約4125万円をクラスAの発行済口数で除した数値は「14」となる。

3. 2010年3月の賃貸事業収益は、建物質料収入が約1億1978万円、その他の事業収入が約6167万円の合計1億8146万円である。

なお、収益源物件は22棟である。

営業費用は約6454万円であり、営業外費用は約4684万円（うち、支払利息及び社債利息が約3570万円）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7006万円であり、この粗利益と仮称される金額のうち、2010年3月のクラスAの粗利益に帰属される金額約6824万円をクラスAの発行済口数2,849,989口で除した数値は「24」となる。

2010年3月は、ファンドが貸し付けを行っていた融資先が、保有する不動産を売却し、滞納していた利息約4100万円をレジットファンドに支払ったので、大きく賃貸事業収益が増加した。また、一部の借入金の金利変動リスクをヘッジするための金利キャップのオプション料（借入金の金利が上昇した場合のリスクを回避するため、金利の上限を設定してその上限を超える金利の適用がないようにする特約であり、その特約を付するための費用）として331万円の支出があり、これらの特殊要因を除くと、粗利益は約3238万円となり、クラスAの粗利益に帰属される金額約3153万円をクラスAの発行済口数で除した数値は「11」となる。

4. 2010年4月の賃貸事業収益は、建物質料収入が約1億1576万円、その他の事業収入が約549万円の合計1億2126万円である。

なお、収益源物件は21棟である。

営業費用は約5489万円であり、営業外費用は約4035万円（うち、支払利息及び社債利息が約3376万円）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2600万円であり、この粗利益と仮称される金額のうち、2010年4月のクラスAの粗利益に帰属される金額約2550万円を、クラスAの発行済口数2,808,941口で除した数値は「9」となる。

2010年4月は、レジットファンドが貸し付けを行っていた融資先において貸倒損失が発生し、融資関連収益が1302万円もあったにもかかわらず損失と相殺勘定したため、大幅に収益が減少した。この特殊要因を除くと、粗利益は約3903万円となり、クラスAの粗利益に帰属される金額約3828万円をクラスAの発行済口数で除した数値は「14」となる。

5. 2010年5月の賃貸事業収益は、建物質料収入が約1億2239万円、その他の事業収入が約710万円の合計1億2950万円である。
- なお、収益源物件は21棟である。
- 営業費用は約6090万円であり、営業外費用は約4249万円（うち、支払利息及び社債利息が約3596万円）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2610万円であり、この粗利益と仮称される金額のうち、2010年5月のクラスAの粗利益に帰属される金額約2560万円をクラスAの発行済口数2,791,684口で除した数値は「9」となる。
- 2010年5月は、2010年4月と同様にレジットファンドが貸し付けを行っていた融資先において貸倒損失が発生し、融資関連収益が1123万円もあったにもかかわらず損失と相殺勘定したため、大幅に収益が減少した。この特殊要因を除くと、粗利益は約3733万円となり、クラスAの粗利益に帰属される金額約3661万円をクラスAの発行済口数で除した数値は「13」となる。
6. 2010年6月の賃貸事業収益は、建物質料収入が約1億2297万円、その他の事業収入が約596万円の合計1億2894万円である。
- なお、収益源物件は21棟である。
- 営業費用は約6302万円であり、営業外費用は約4120万円（うち、支払利息及び社債利息が約3468万円）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2471万円であり、この粗利益と仮称される金額のうち、2010年6月のクラスAの粗利益に帰属される金額約2424万円を、クラスAの発行済口数2,777,349口で除した数値は「9」となる。
- 2010年6月は、2010年4月及び5月と同様にレジットファンドが貸し付けを行っていた融資先において貸倒損失が発生し、融資関連収益が1086万円もあったにもかかわらず損失と相殺勘定したため、大幅に収益が減少した。この特殊要因を除くと、粗利益は約3558万円となり、クラスAの粗利益に帰属される金額約3490万円を、クラスAの発行済口数で除した数値は「13」となる。

7. 2010年7月の賃貸事業収益は、建物質料収入が約1億2103万円、その他の事業収入が約1696万円の合計1億3799万円である。
なお、収益源物件は21棟である。
営業費用は約5829万円であり、営業外費用は約4211万円（うち、支払利息及び社債利息が約3619万円）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3759万円であり、この粗利益と仮称される金額のうち、2010年7月のクラスAの粗利益に帰属される金額約3686万円を、クラスAの発行済口数2,756,199口で除した数値は「13」となる。
8. 2010年8月の賃貸事業収益は、建物質料収入が約1億959万円、その他の事業収入が約1490万円の合計1億2450万円である。
なお、収益源物件は19棟である。
営業費用は約5210万円であり、営業外費用は4128万円（うち、支払利息及び社債利息が約3323万円）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3111万円であり、この粗利益と仮称される金額のうち、2010年8月のクラスAの粗利益に帰属される金額約3050万円を、クラスAの発行済口数2,729,074口で除した数値は「11」となる。
9. 2010年9月の賃貸事業収益は、建物質料収入が約1億0498万円、その他の事業収入が約1561万円の合計1億2059万円である。
なお、収益源物件は22棟である。
営業費用は約5819万円であり、営業外費用は4133万円（うち、支払利息及び社債利息が約3562万円）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2106万円であり、この粗利益と仮称される金額のうち、2010年9月のクラスAの粗利益に帰属される金額約1903万円を、クラスAの発行済口数2,715,383口で除した数値は「7」となる。
2010年9月より、クラスCが設定され、約6億円の資金がファンドに流入したことにより、クラスAの粗利益に帰属する割合が約8パーセント減少し、粗利益の金額が減少した。

なお、クラスCの設定により得られた資金は、買戻請求に対応するための資金として支出されているため、賃料収入が増加する要因とはなっていない。

10. 2010年10月の賃貸事業収益は、建物賃料収入が約1億0298万円、その他の事業収入が約1772万円の合計1億2070万円である。

なお、収益源物件は21棟である。

営業費用は約6251万円であり、営業外費用は3984万円（うち、支払利息及び社債利息が約3225万円）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1834万円であり、この粗利益と仮称される金額のうち、2010年10月のクラスAの粗利益に帰属される金額約1654万円を、クラスAの発行済口数2,704,175口で除した数値は「6」となる。

2010年10月は、一物件において、テナント募集に伴い仲介業者に支払う手数料および原状回復費用として632万円の支出があり、この特殊要因を除くと、粗利益は約2466万円であり、クラスAの粗利益に帰属される金額約2224万円を、クラスAの発行済口数で除した数値は「8」となる。

11. 2010年11月の賃貸事業収益は、建物賃料収入が約1億0039万円、その他の事業収入が約1585万円の合計1億1624万円である。

なお、収益源物件は19棟である。

営業費用は約5529万円であり、営業外費用は3558万円（うち、支払利息及び社債利息が約3067万円）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2536万円であり、この粗利益と仮称される金額のうち、2010年11月のクラスAの粗利益に帰属される金額約2287万円を、クラスAの発行済口数2,685,170口で除した数値は「8」となる。

12. 2010年12月の賃貸事業収益は、建物賃料収入が約1億0149万円、その他の事業収入が約1680万円の合計1億1829万円である。

なお、収益源物件は19棟である。

営業費用は約5835万円であり、営業外費用は3957万円（うち、支払利息及び社債利息が約3249万円）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2036万円であり、この粗利益と仮称される金額のうち、2010年12月のクラスAの粗利益に帰属される金額約1811万円を、クラスAの発行済口数2,671,942口で除した数値は「7」となる。

13. 2011年1月の貸貸事業収益は、建物賃料収入が約9868万円、その他の事業収入が約1658万円の合計1億1526万円である。

なお、収益源物件は19棟である。

営業費用は約5266万円であり、営業外費用は3756万円（うち、支払利息及び社債利息が約3170万円）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2503万円であり、この粗利益と仮称される金額のうち、2011年1月のクラスAの粗利益に帰属される金額約2222万円を、クラスAの発行済口数2,653,426口で除した数値は「8」となる。

14. 2011年2月の貸貸事業収益は、建物賃料収入が約1億0117万円、その他の事業収入が約1492万円の合計1億1609万円である。

なお、収益源物件は18棟である。

営業費用は約4868万円であり、営業外費用は3189万円（うち、支払利息及び社債利息が約2862万円）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3551万円であり、この粗利益と仮称される金額のうち、2011年2月のクラスAの粗利益に帰属される金額約3102万円を、クラスAの発行済口数2,641,271口で除した数値は「12」となる。

2011年2月の暦日数は28日である。収益的には他の月と同レベルであるが、借入金の支払利息の計算は、暦日数で行うため、前月の1月と比較すると、約1割、金額にして約3百万円程度営業外費用が減少することとなり、これにより粗利益が増加している。

以上