

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 8 準 備 書 面

平成28年5月31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 垣 鏝 公 良



記

1. 「不動産賃貸等による収益」の数値のうち、2011年3月ないし同年7月の数値は「12」、「11」、「13」、「11」、「10」である。この期間の賃貸事業収益は1億2275万円、1億2132万円、1億2406万円、1億1942万円、1億1450万円と推移しているもので、賃貸事業収益の変動に応じて「不動産賃貸業による収益」の数値が変動しているものであって何ら不合理な変動ではない。
2. 2011年8月の「不動産賃貸等による収益」の数値は「6」となっているが、この数値になったのは、同月の収益源物件が1棟減少して17棟となったことに伴い賃貸事業収益が1億0969万円と前月より減少しているうえ、営業外費用が増加していることによる。
2011年8月は、レジットファンドが貸付けを行っていた融資先からの未収利息の回収が困難となったため、未収利息約711万円について貸倒損失の処理を行い、このため営業外費用が増加してしまったのである。
貸倒損失処理という特殊要因を除くと2011年8月の賃貸事業収益から営業費用及び営業外費用を控除した粗利益は約2305万円となり、このうち

クラスAの粗利益に帰属する約2301万円をクラスAの発行済口数で除した数値は「8」となる。

3. 2011年9月の「不動産賃貸等による収益」の数値が「8」となっているのは、賃貸事業収益が9288万円に減少しているためであるが、減少したのは第6準備書面の「第2.2」で主張した内部留保の積立が必要となったからである。

2011年9月の積立額は約248万円であり、この特殊要因を除くと粗利益は約2421万円となり、このうちクラスAの粗利益に帰属する約2143万円をクラスAの発行済口数で除した数値は「9」となる。

4. 2011年10月の「不動産賃貸等による収益」の数値が「4」となっているのは、賃貸事業収益が9920万円であるうえ、営業外費用が3932万円とほかの月よりも増加しているためである。

2011年10月は、第6準備書面の「第2.2」で主張した内部留保の積立として約188万円が必要であったことから賃貸事業収益が1億円に達せず、かつ、レジットファンドが貸付けを行っていた融資先に対する未収利息約711万円および滞納家賃215万円の合計約926万円の貸倒損失の処理を行ったため、営業外費用が増加した。

これらの特殊要因を除くと2011年10月の粗利益は約2279万円となり、このうちクラスAの粗利益に帰属する約2013万円をクラスAの発行済口数で除した数値は「8」となる。

5. 2011年11月の「不動産賃貸等による収益」の数値が「8」となっているのは、内部留保の積立として約183万円が必要であったためであり、この特殊要因を除くと粗利益は約2490万円となる。

このうち、クラスAの粗利益に帰属する約2187万円をクラスAの発行済口数で除した数値は「9」となる。

なお、2011年8月から2011年11月までの間の収益源物件は17棟であり、この期間の特殊要因を除いて算出した「不動産賃貸等による収益」は、

「8」、「9」、「8」、「9」となる。

6. 2011年12月の「不動産賃貸等による収益」の数値が「6」となっているのは、収益源物件が16棟となって建物質料収入が減少したうえ、内部留保の積立として約334万円が必要であったためであり、この特殊要因を除くと粗利益は約1941万円となる。

このうち、クラスAの粗利益に帰属する約1697万円をクラスAの発行済口数で除した数値は「7」となる。

7. 2012年2月の「不動産賃貸等による収益」の数値が「13」となっているのは、賃貸事業収益が1億2020万円と前月または前々月より増加しているためである。

2月または3月は、賃借人の入退去が多く、建物質料収入がほかの月よりも多くなる傾向があるうえ、2012年2月以前に内部留保として約623万円を積立でしていたたにもかかわらず、不動産評価額が上昇するなどにより積立が不要となり、約623万円が賃貸事業収益から控除されなくなっているの

である。
この特殊要因を除くと粗利益は約2877万円となり、このうち、クラスAの粗利益に帰属する約2415万円をクラスAの発行済口数で除した数値は「11」となる。

なお、2011年12月から2012年2月までの間の収益源物件は16棟であり、この期間の特殊要因を除いて算出した「不動産賃貸等による収益」は「7」、「8」、「11」である。

以上