

メイプル取得比較検討資料

【プランA】

	プランA 1 (第三者弁済方式)	プランA 2 (直接購入方式)
特徴	○4月末までの運営継続を支援 ○5月以降の切れ目のない施設継続 ○確実な一方、結果的に銀行等・C開発を救済	○プランA 1の特徴(3点)に同じ ※違いは市の取引の相手方が銀行等かC開発かという手法の差
12月	●臨時議会 ◆補正予算 ・不動産鑑定経費 2,500 ・メイプル継続支援補助金 38,000 【補助金の積算基礎】 1～4月の光熱水費相当額 ※厳密には4月分はR5予算 ●不動産鑑定依頼(3月末まで) ●補助金交付38,000(市→C開発) →C開発は4月までの資金を確保 ※交付が一括か月毎かは要検討	●臨時議会 ※この欄いずれも左に同じ ◆補正予算 ・不動産鑑定経費 2,500 ・メイプル継続支援補助金 38,000 【補助金の積算基礎】 1～4月の光熱水費相当額 ※厳密には4月分はR5予算 ●不動産鑑定依頼(3月末まで) ●補助金交付38,000(市→C開発) →C開発は4月までの資金を確保 ※交付が一括か月毎かは要検討
1月	断 念	
2月		
3月	●不動産鑑定結果の報告(月末) →鑑定額は100,000と仮定	●不動産鑑定結果の報告(月末) ※左に同じ →鑑定額は100,000と仮定
4月	●臨時議会 ◆補正予算 ・抵当権解除のための負担 240,000 ※C開発が有する債務額と同額 ●負担金の支出240,000(市→銀行等) →銀行等は抵当権を解除 →市はC開発に対する求償権を取得 ※抵当権解除のための負担とは、結局のところ第三者弁済に他ならないため。 ●メイプル閉店(月末)	●臨時議会 ◆補正予算+財産取得議案 ・メイプル購入費 240,000 ※抵当権解除のため債務額と同額 ●メイプル売買契約240,000(市→C開発) →銀行等は代金を代理受領することで抵当権の解除を確約 →C開発は5月1日に市へ物件引き渡しを確約 ●メイプル閉店(月末)
5月	●メイプル無償譲渡(C開発→市) ※厳密には不動産(100,000)の代物弁済 →メイプルの所有権が市に移転 →差額140,000はなお市の債権として留保	●メイプル引き渡し(C開発→市) →メイプルの所有権が市に移転 ●メイプル代金支払い(市→銀行等) ※契約により銀行等が代理受領
6月	●6月定例会 ◆債権放棄議案 ・留保していた債権140,000の放棄案 ●議決後、実際の放棄手続き →C開発の債務解消 ●C開発の解散(通常精算)	●C開発の解散(通常精算)
課題	○事業終了予定の民間会社への補助(財政支援)を許容できるか ○市の負担額240,000と不動産価値100,000の差額の債権放棄を許容できるか	○事業終了予定の民間会社への補助(財政支援)を許容できるか(プランA1に同じ) ○不動産価値100,000の物件を240,000で購入することを許容できるか

【プランB】

	プランB 1 (破産後取得方式)	プランB 2 (継続確保方式)
特徴	○4月末までの運営継続だけは支援し確保 ○銀行等やC開発の救済は重視しない	○4月末までの運営継続だけは支援し確保 ○5月以降の切れ目のない施設継続も確保 ○ただし銀行等やC開発の救済は重視しない
12月	●臨時議会 ◆補正予算 ・不動産鑑定経費 2,500 ・メイプル継続支援補助金 38,000 【補助金の積算基礎】 1～4月の光熱水費相当額 ※厳密には4月分はR5予算 ●不動産鑑定依頼(3月末まで) ●補助金交付38,000(市→C開発) →C開発は4月までの資金を確保	●臨時議会 ◆補正予算 ・不動産鑑定経費 2,500 ・メイプル継続支援補助金 38,000 【補助金の積算基礎】 1～4月の光熱水費相当額 ※厳密には4月分はR5予算 ●不動産鑑定依頼(3月末まで) ●補助金交付38,000(市→C開発) →C開発は4月までの資金を確保
1月	●必要に応じ市がテナント従業員対策を実施	●必要に応じ市がテナント従業員対策を実施
2月		
3月	●不動産鑑定結果の報告(月末) →鑑定額は100,000と仮定	●不動産鑑定結果の報告(月末) →鑑定額は100,000と仮定
4月	(時期不明) ●C開発は破産手続き開始 ●C開発の抵当権者又は破産管財人がメイプル競売を予告 ●定例会又は臨時議会 ◆補正予算+財産取得議案 ・メイプル購入費 100,000 ※鑑定額と同額 ●市がメイプル競売に参加 ※落札できるとは限らない	●臨時議会 ◆補正予算+財産取得議案 ・メイプル購入費 100,000 ※鑑定額と同額 ●メイプル任意売却(C開発⇔市) ※銀行等ほか債権者の理解と協力が必要 →銀行等は代金を代理受領する(一部弁済を受ける)ことで抵当権の解除を確約 →C開発は5月1日に市へ物件引き渡しを確約 ●メイプル閉店(月末)
5月	※運営会社が破産している点、一旦閉鎖してからの再開となる点などから、再開には相当量の様々な問題が生じると見込まれる。	●メイプル引き渡し(C開発→市) →メイプルの所有権が市に移転 ●メイプル代金支払い(市→銀行等) ※契約により銀行等が代理受領
6月	※破産手続きは色々なパターンが想定される。上記は一つの例である。	●C開発の解散(特別精算)又は破産手続き ※債務超過のため通常清算は不可 ※売却代金100,000を各債権者に分配し清算
課題	○運営会社倒産→メイプル閉鎖は街の大幅なイメージダウンを許容できるか ○テナントやその従業員に生じる多大な悪影響を許容できるか ○公共機関再開の不明確さを許容できるか	○事業終了予定の民間会社への補助(財政支援)を許容できるか(プランAに同じ) ○倒産目前での市への任意売却や、一部弁済での抵当権解除などについて、債権者の理解と協力が得られるか

【プランB (つづき)】

プランB 3 (継続確保・負担最小方式)	
特徴	○プランB 2の特徴 (3点) に同じ ※B 2とは、貸付金で継続支援し後に購入代金で相殺 (実質的な先払い) する点で異なる。
12月	●臨時議会 ◆補正予算 ・不動産鑑定経費 2,500 ・メイプル継続支援貸付金 38,000 【貸付金の積算基礎】 1～4月の光熱水費相当額 ※厳密には4月分はR 5予算 ●不動産鑑定依頼 (3月末まで) ●貸付の実行38,000 (市→C開発) →C開発は4月までの資金を確保 ※貸付が一括か月毎かは要検討
1月	
2月	
3月	●不動産鑑定結果の報告 (月末) →鑑定額は100,000と反定
4月	●臨時議会 ◆補正予算+財産取得議案 ・メイプル購入費 100,000 ※鑑定額同額 ●メイプル任意売却 (C開発⇄市) ※売却代金のうち38,000は貸付金と相殺 ※銀行等ほか債権者の理解と協力が必要 →銀行等は代金を代理受領する (一部弁済を受ける) ことで抵当権の解除を確約 →C開発は5月1日に市へ物件引き渡しを確約 ●メイプル閉店 (月末)
5月	●メイプル引き渡し (C開発→市) →メイプルの所有権が市に移転 ●メイプル代金支払い (市→銀行等) ※支払額は相殺後の62,000 ※契約により銀行等が代理受領
6月	●C開発の解散 (特別精算) 又は破産手続き ※債務超過のため通常清算は不可 ※売却代金62,000を各債権者に分配し清算
課題	○負担は最小だが債権者の理解が得られるか ○貸付金回収が後のメイプル購入を前提としており、これが認められるか ○不動産鑑定額が貸付額より少ない (貸付金が回収できない) 可能性

【補足事項】

- 1 プランB 1は、競売によらず破産管財人から任意売却により取得する手法もあり得る。
- 2 プランB 1やB 2の他に、取得後に建物を解体して更地を売却すること、あるいは、取得を断念し公的機関等が移転を完了するまでメイプルの維持管理費を負担すること等が考えられる。