

平成 20 年 7 月 17 日

地 権 者 の 皆 様 へ

福山市伏見町市街地再開発準備組合
理 事 長 藤 本 慎 介

組合設立の同意と権利者法人への出資のお願い

拝啓 猛暑の候、地権者の皆様におかれましては益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。

日頃、伏見町市街地再開発事業につきましてはご理解とご協力頂き厚くお礼申し上げます。

さて、当準備組合の平成 20 年度通常総会において、事業の採算性に重点をおいた実現性のある事業計画がまとまり皆様に説明できる準備が整ったことから、今年度中に組合設立認可の申請を行うため、皆様の同意を求めることが承認されました。

組合設立認可申請には、定款、事業計画への同意、保留床取得し運営を行う権利者法人「福山伏見町商業開発株式会社」への出資（増資）同意が必要となります。準備組合では、並行して権利者法人への資金調達の手続き、その他保留床の処分先との交渉を行い、保留床処分の要件を整え、本格的な再開発事業をスタートさせたいと考えております。

この「伏見町」という皆様の大切な資産を再生し、この資産を将来に亘り地権者の皆様が持ち続けるため、万全を期してこの事業が成功するよう進めてまいります。つきましては、事業実現にむけて福山市伏見町市街地再開発組合設立へのご同意を強くお願い致します。

また、この事業を進めていくためには、権利者法人「福山伏見町商業開発株式会社」（床買取会社）への地権者の皆様からの出資（増資）が是非とも必要となってまいります。

出資（増資）についてもあわせて説明いたしますので、ご理解のうえ出資（増資）へのご協力も強くお願いいたします。

敬具

1. 同意書の趣旨と資料の説明

【同意書の趣旨】

同意書は、組合設立認可申請をするために必要になります。市街地再開発事業を実現するため、地区内の地権者の 2/3 以上の同意をいただき、広島県知事宛に組合設立認可申請を目指しております。

この同意の手続きには準備組合が作成した定款、事業計画により市街地再開発事業（組合設立）の同意書に地権者皆様の署名・捺印（実印及び印鑑証明書）が必要になります。

（都市再開発法第 11 条、14 条）

* 保留床について

組合（施行者）は、地権者が権利床とする住宅床以外の住宅床を保留床として住宅事業者に譲渡いたします。また、地権者が権利床とする商業床①（物販施設等：核テナント＋専門店）以外の商業床①の保留床及び一般駐車場・駐輪場を権利者法人に譲渡いたします。その他の保留床は、外部企業等に譲渡する予定です。

【資料の説明】

定款及び事業計画の概要について

今回提示する組合の定款は、社団法人全国市街地再開発協会の定款（例）をもとに、伏見町地区の実態に沿うよう準備組合が作成しています。また、今回送付いたしております事業計画は概要のため、改めて詳細の説明をさせていただきます。

4. 同意書の見本

同 意 書

都市再開発法第 14 条の規定に基づき、下記の宅地の権利者として、別紙の定款及び事業計画により、福山市伏見町市街地再開発組合の設立に同意します。

見 本

平成 年 月 日

住 所

(略さないで、〇丁目〇番〇号と正確に書いてください)

氏 名 印

(氏名は自書、印鑑は実印をお願いします)

記

宅地の住所	地 番	地 目	地 積	所有権又は 借地権の別	摘 要
伏 見 町	〇〇〇	〇〇〇	〇〇〇㎡ (〇〇坪)	〇〇〇	〇〇〇

(注)印鑑証明書添付

以上

5. 権利者法人への出資(増資)について

□権利者法人について

権利者法人「福山伏見町商業開発株式会社」は、組合から権利者が権利変換を受ける以外の商業床①(物販施設:核テナント+専門店)及び一般駐車場・駐輪場を取得します。

□出資(増資)引受予定書について

再開発事業成立のためには権利者法人への保留床処分が必要になります。「伏見町」を再生し将来も地権者で大切な資産を保有し続ける権利者中心の再開発の事業を成立させるためには、保留床取得及び運営を行う権利者法人への地権者の皆様からの出資(増資)が是非とも必要な条件となります。

□権利者法人の資本金について

- ・市街地再開発事業を推進するためには、保留床処分の見通しが必要です。この事業の保留床は、事業パートナーへの「住宅保留床の処分」、「権利者法人への保留床処分」、それ以外の保留床の「外部企業等への譲渡」で成立します。
- ・「伏見町」の大切な資産を将来も地権者で保有し続けたいという多くの地権者のご希望を受け、再開発ビルの要となる商業①(物販施設等:核テナント+専門店)及び一般駐車場・駐輪場の保留床部分を権利者等の出資により権利者法人が取得し、この床を権利床と合わせて一元運用することにより、時代の変化に柔軟に対応させ、永続的な繁栄のできる商業施設を構築します。
- ・権利者法人が保留床を取得するための資金調達は、地権者の皆様等からの出資(増資)による資本金(総額で 10 億円)と、再開発事業等を支援するための有利な制度として(財)民間都市開発推進機構から「まち再生出資」(地元出資金と同額)を活用し、資本金は、保留床取得価額の約 2 割強を集めることがこの権利者法人の採算上必要です。

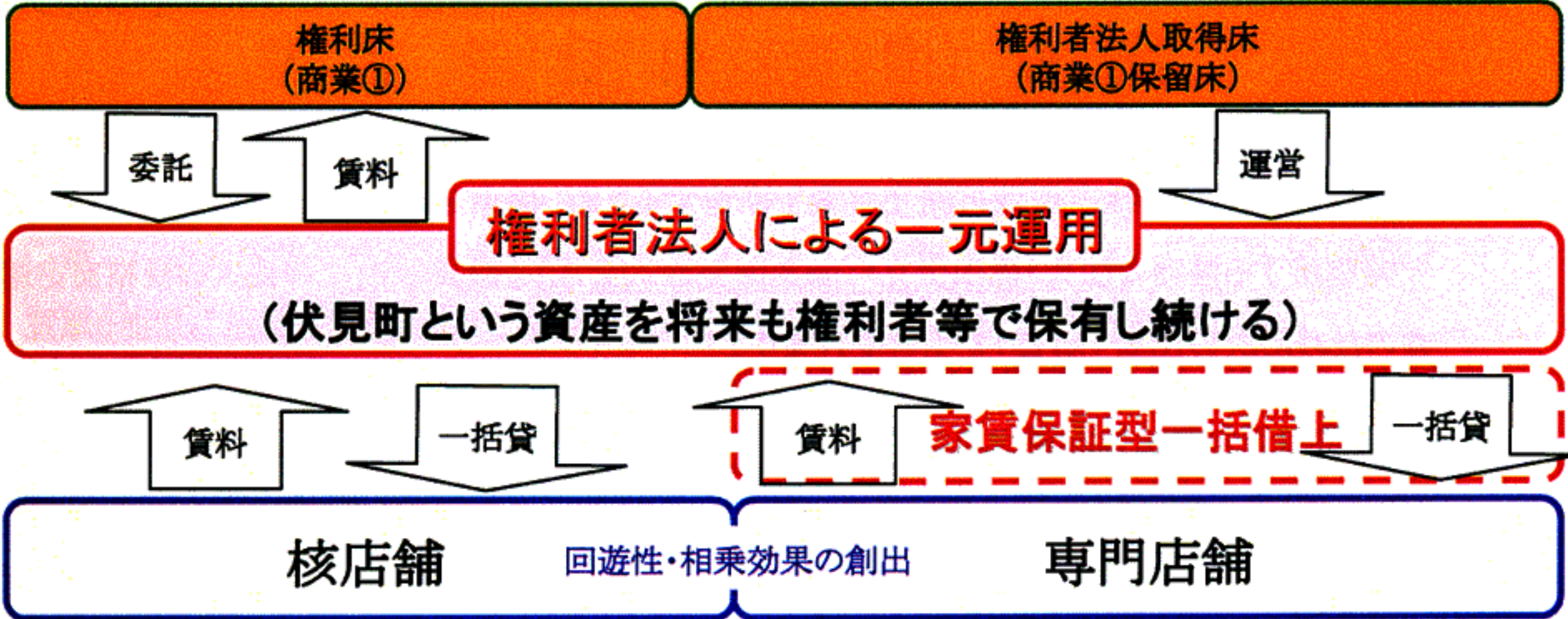
また、借入金の一部に「都市開発資金」(無金利、10 年据え置き 25 年償還)を予定して、残りの資金を民間金融機関等からの借入金で構成されております。権利者法人を安心安全に運営して行くためには、地権者の皆様方のご協力をいただき、できるだけ多くの出資金を集めることが重要となります。

□出資(増資)に対する考え方について

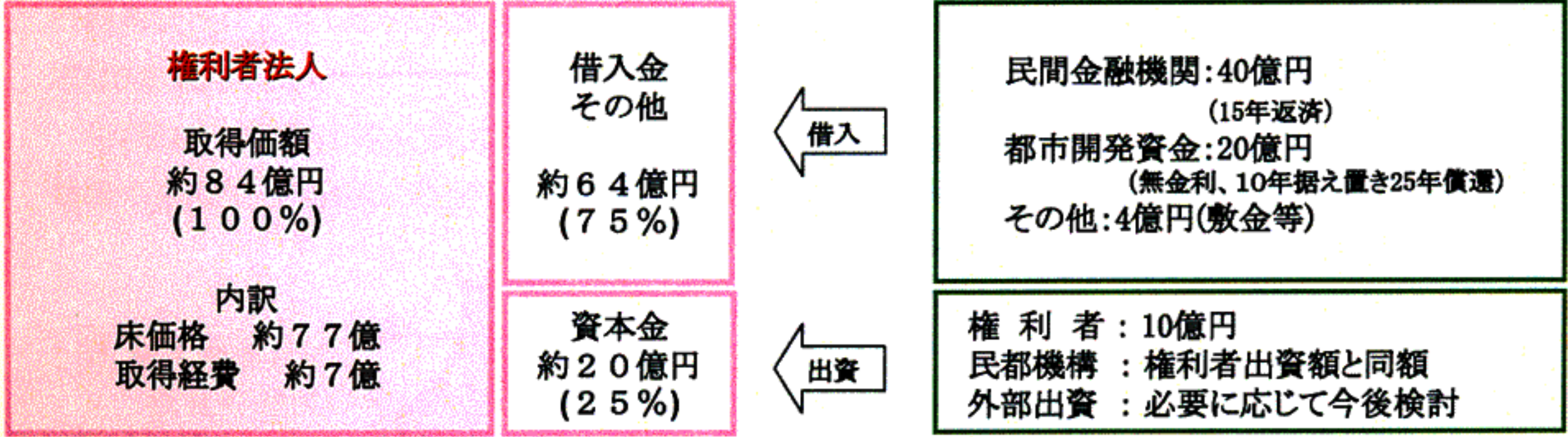
- ・今回お願いします権利者法人「福山伏見町商業開発株式会社」への出資(増資)は、地権者皆様各々が持たれている資産に応じた形でお願いいたします。具体的には、今後予定している個別説明にて各権利者の皆様にご提示する従前資産予測(H20.7 作成)の 15%を権利者法人「福山伏見町商業開発株式会社」へ出資(増資)いただきますようお願いいたします。但し、株式の取り扱い上、金額は五万円単位で調整させていただきます。
- ・出資時期と方法につきましては、最終的な払い込み時期を解体工事着手までとさせていただきます、払い込み方法等につきましては、地権者皆様の個別相談の結果により詳細を提示させていただきます。

6.出資方針について

商業①部分の事業形態図



権利者法人の資金計画(目的:資産を将来も権利者等で保有し続ける)



■ 適用制度 ■

- 都市再生促進税制:都市再生緊急整備地域における認定民間都市再生事業計画に係る特例措置
 - 所得税・法人税:割増償却5年間50%
 - 不動産取得税:都市再生促進税制の課税標準1/5控除適用
 - 固定資産税等の軽減
- まち再生出資:(財)民間都市開発推進機構(国土交通省所管の財団法人)の制度
 - 民間事業者に対して、当該事業の施行に要する費用の一部を出資(地元出資同額の出資)
- 都市開発資金:事業の促進のため、市街地再開発組合等に事業の施行等に必要な資金の貸付
 - 無金利、10年据え置き25年償還(床取得費の1/3まで)

権利者法人の収支計画

商業施設の専門店部分を運営する予定の商業パートナー候補者からの専門店部分の家賃保証型一括借上を前提に賃料・経費の予測をし、かつ有利な制度を利用することにより、商業①権利床および権利者法人の安心安全な収支計画の組み立てができました。

出資(増資)方針

出資金額:従前資産予測(H20.7作成)の15%

出資時期:解体工事着手まで

出資方法:個別に協議

7. 出資(増資)引受予定書の見本

出 資 (増 資) 引 受 予 定 書

伏見町地区第一種市街地再開発事業を推進するため、保留床を取得し、権利床と合わせて一元運用する権利者法人「福山伏見町商業開発株式会社」を設立した。この法人の長期安定運営のために次の出資(増資)を引き受けます。

福山伏見町商業開発株式会社 御中

「伏見町」を再生し、将来も地権者で大切な資産を保有し続ける権利者中心の再開発事業を成功させるためには、地権者の皆様から 10 億円の資本金が必要です。

金 額 : 金 _____ 円也
(一株 金五萬円で、 _____ 株)

払 込 の 期 日 : 解体工事着手まで

払 込 方 法 : 個別に協議

平成 年 月 日 **見 本**

住 所

(略さないで、〇丁目〇番〇号と正確に書いてください)

氏 名 印

(氏名は自書、印鑑は実印をお願いします)

8. 参考資料

<通常損失補償(97条補償)について>

現在、地権者の皆様は「伏見町」地区で営業活動や居住をされておりますが、この生活を支えているものを補償するため市街地再開発事業において施行者(組合)が支払う補償制度には大きく分けて二つあります。

第一は権利変換を希望せずに地区外へ転出する人などに支払われるもので、土地・建物の買取り補償に相当するものです。(普通、「転出補償」、「91条補償」といいます。)

第二は、土地の明け渡しに伴う損失補償です。解体工事着手段階になると、施行者(組合)は、地権者に土地の明け渡しをお願いします。この明け渡しに伴い権利者が通常受ける損失の補償として、営業補償、仮住居補償、動産移転補償、権利変換の対象とならない物件(土石竹木等)の補償(普通、「通常損失補償」、「97条補償」といいます。)を、91条補償とは別に支払うことになります。

実際の補償の額は、組合設立後、土地家屋調査士・補償コンサル等専門家が個々の土地建物の利用状況によって組合が別途定める補償基準に基づき算定(従前建物評価も含む)することになります。

今回は、一般的は通常損失補償(97条補償)の補償項目のご提示となります。補償対象を地権者の皆様に、ご認識いただく趣旨にて参考資料としてお示しさせていただきます。

1) 損失補償目的

伏見町地区の再開発事業の施行に伴い、地区内の宅地若しくは建築物又はこれらに関する権利を有する者が、通常受ける損失に対して補償を行います。

2) 補償基準の考え方

国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準等に基づき、施行地区内の権利者の実情を調査して定めるものです。

3) 補償項目及び補償対象の整理

補 償 項 目		補 償 対 象
1	建物移転補償	現況の建物の適正価額(再築補償等) ※法第 91 条補償か法第 97 条補償のどちらかを選択すること になります。両方で受け取ることはできません。 再築される方が対象
2	工作物補償	建物補償等に含まれない看板、門、塀、物置等の適正価額 移 設 可 能 な 物 品 : 移 設 費 用 移 設 不 可 能 な 物 品 : 価 値 補 償 例示: 看板、門扉、塀、電話設備、借家人設置の内装費・ガス 湯沸器・ルームエアコン等
3	立竹木・土石補償	庭木等の立竹木・庭石等の適正価額 移 設 可 能 な 物 品 : 移 設 費 用 移 設 不 可 能 な 物 品 : 価 値 補 償

補 償 項 目		補 償 対 象	
4	動産移転補償	移転の引っ越し費用で通常妥当と認められる費用 再入居：2回 転出：1回 屋内動産例示：居住用家財(机、タンス、テレビ等)、商品、事務用什器等 一般動産例示：備え付けてない機械、木材、薪炭、石灰等 特殊動産例示：ピアノ、コンピューター、金庫等	
5	仮住居・仮店舗等補償	居住者や店舗営業者は工事期間中、地区外に住居を借りる必要があるため、現況と同程度の物件の家賃(権利金等相当分を含む。)相当で通常妥当と認められる費用の補償。 権利変換される方が対象	
6	地代・家賃減収補償	施行地区内の土地所有者又は建物所有者で、土地又は建物を賃貸している場合、土地又は建物の明渡しにより賃貸料を得ることができなくなる期間の地代又は家賃相当額のうち適正額の補償。 権利変換される方が対象 【土地賃貸人】地代減収分※ 【建物賃貸人】家賃減収分※ ※但し、実際は賃貸に係る経費はかからないため、その分を控除します。	
7	営業補償	休止補償	店舗等に移転することにより、通常営業を一時休止する必要があると認められる場合は、次に掲げる項目を補償。 一 通常休業を必要とする期間中の営業用資産に対する公租公課等の固定的な経費及び従業員に対する休業手当相当額 二 通常休業を必要とする期間中の収益減(個人営業の場合は所得減)相当額 三 営業を休業すること等により一時的に得意先を喪失することにより生ずる損失額 四 移転に伴い通常生ずる損失額 ※休業期間 再入居される方：現在の店舗等から仮店舗への移転及び再開発ビルが完成した時に、仮店舗から新店舗へ移転をする期間を指します。 転出される方：現在の店舗から移転先の新店舗へ移転する期間を指します。
	営業補償	廃止補償	営業の継続が不能となると認められる場合には、廃止に伴う費用。 ※営業者が判断するものではありません。 一 のれん代等 二 資産・商品・仕掛品等の売却損 三 解雇予告手当相当額等 四 転業に通常必要とする期間の収益減(個人営業の場合の所得減)相当額
8	移転雑費補償		移転を必要とする場合の、移転に要する通常妥当と認められる雑費費用。 【移転先の選定に要する費用】

補 償 項 目		補 償 対 象
		不動産仲介料、日当・交通費等 【法令上の手続きに要する費用】 建築確認申請及び申請報酬、設計監理報酬、登記申請に要する費用、登録免許税相当額等 【移転通知費】 引越挨拶、書状による通知費等 【その他の雑費】 上記手続き等に要する就業不能補償、その他の雑費等
9	借家人補償	建物の全部又は一部を現に賃借している者で、施設建築物の一部で賃借を継続することが著しく困難と認められる場合、新たに現在と同程度の物件を賃借するのに通常妥当と認められる費用。
10	その他補償	地域の特性上補償すべきことが合理的であると判断すべき補償項目が発生した場合の補償。 ※参考例であり実際に補償することがきまっているものではありません。 【欠収補償】減収分の補填 明渡し期日前に借家人が転出した場合の家賃減収分の補填 【早期移転補償】 明渡し期日前に仮住居に移転した権利者に対する補填

※都市再開発法抜粋※
(補償金等)

第九十一条 施行者は、施行地区内の宅地若しくは建築物又はこれらに関する権利を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、施設建築敷地若しくはその共有持分、施設建築物の一部等又は施設建築物の一部についての借家権を与えられないものに対し、その補償として、権利変換期日までに、第八十条第一項の規定により算定した相当の価額に同項に規定する三十日の期間を経過した日から権利変換計画の認可の公告の日までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて得た額に、当該権利変換計画の認可の公告の日から補償金を支払う日までの期間につき年六パーセントの割合により算定した利息相当額を付してこれを支払わなければならない。この場合において、その修正率は、政令で定める方法によって算定するものとする。

- 2 収用委員会は、前項の規定による補償を受けるべき者に対し第八十五条第一項の規定による裁決をする場合において、その裁決で定められた価額が前項に規定する相当の価額として施行者が支払った額を超えるときは、次に掲げる額の合計額を支払うべき旨の裁決をあわせてしなければならない。
 - 一 その差額につき第八十条第一項に規定する三十日を経過した日から権利変換計画の認可の公告の日までの前項に規定する物価の変動に応ずる修正率を乗じて得た額及び権利変換計画の認可の公告の日から権利変換期日までの間の同項に規定する利息相当額
 - 二 前号の額につき権利変換期日後その支払いを完了する日までの日数に応じ年十四・五パーセントの割合による過怠金
- 3 土地収用法第九十四条第十項 から第十二項 までの規定は、前項の裁決に関し、第八十五条第三項の規定による訴えの提起がなかつた場合に準用する。

(土地の明渡しに伴う損失補償)

第九十七条 施行者は、前条の規定による土地若しくは物件の引渡し又は物件の移転により同条第一項の土地の占有者及び物件に関し権利を有する者が通常受ける損失を補償しなければならない。

- 2 前項の規定による損失の補償額については、施行者と前条第一項の土地の占有者又は物件に関し権利を有する者とが協議しなければならない。
- 3 施行者は、前条第二項の明渡しの期限までに第一項の規定による補償額を支払わなければならない。この場合において、その期限までに前項の協議が成立していないときは、審査委員の過半数の同意を得、又は市街地再開発審査会の議決を経て定めた金額を支払わなければならないものとし、その議決については、第七十九条第二項後段の規定を準用する。
- 4 第二項の規定による協議が成立しないときは、施行者又は損失を受けた者は、収用委員会に土地収用法第九十四条第二項の規定による補償額の裁決を申請することができる。
- 5 第八十五条第二項及び第三項、第九十一条第二項及び第三項、第九十二条並びに第九十三条の規定は、第二項の規定による損失の補償について準用する。