

福山市伏見町市街地再開発準備組合

平成20年度通常総会議案書



日 時：平成20年6月22日(日) 午後2時30分から

場 所：広島県民文化センターふくやま「文化交流室」

(福山市東桜町 1-21 TEL:084-921-9200)

*総会当日には、この議案書をご持参ください。

福山市伏見町市街地再開発準備組合
平成 20 年 度 通 常 総 会 次 第

1. 開 会 の 辞

2. 理 事 長 挨 拶

3. 来 賓 挨 拶

福 山 市

福山商工会議所

広島県都市局建築課

市 長 羽 田 皓

会 頭 菅 田 泰 介

課 長 林 康 文

※敬称略

4. 議 長 選 出

5. 議 決 事 項

第1号議案 平成 19 年度事業報告及び事業収支決算報告

第2号議案 平成 20 年度事業計画(案)及び事業収支予算(案)

第3号議案 商業パートナーの承認及び業務委託契約について

第4号議案 役員選任について

6. 報 告 事 項

7. そ の 他

8. 閉 会 の 辞

平成19年度事業報告及び事業収支決算報告

福山市伏見町市街地再開発事業において、当準備組合が平成19年度に遂行した活動実績の報告及び平成19年度収支決算について承認を求めます。

○平成19年度事業報告

《主な活動実績》

- ① 商業パートナー候補者の選定
(株アーバンコミュニティ・株丹青社グループを選定)
- ② 商業パートナー候補者による商業施設計画の検証・精査
(権利者ヒアリング含む)
- ③ 事業計画の見直し・修正(全体施設計画、資金計画等)

平成 19 年度事業収支決算報告書

福山市伏見町市街地再開発準備組合

理事長 藤本慎介

会計 来山直之

収支計算書(平成 19 年 4 月 1 日～平成 20 年 3 月 31 日)

■収入の部

勘 定 科 目	予 算 額	決 算 額	備 考
前 期 繰 越 金	1,781,935	1,781,935	
初動資金借入金	7,000,000	0	
先 行 資 金	27,730,000	24,717,609	内 9,050,000 円は未収
町内会より家賃	84,000	84,000	
雑 収 入	0	240	
受 取 利 息	0	4,583	
出資金の売却	0	100,000	
合 計	36,595,935	26,688,367	

■支出の部

勘 定 科 目	予 算 額	決 算 額	備 考
事 業 費	3,050,000	1,050,000	未払い
事 務 費	19,460,000	19,331,618	内、8,000,000 円は未払い
事務用品費	1,050,000	94,290	コピーリース代
通 信 費	540,000	336,350	
光 熱 費	650,000	649,481	集会所・事務所 2 ヶ所
支 払 家 賃	1,400,000	1,008,000	事務所家賃
活 動 費	1,300,000	157,206	
会 議 費	80,000	22,710	総会会場費他
支 払 利 息	80,000	77,786	
租 税 公 課	0	600	
雑 費	120,000	87,083	池永会計他
出資金の買取	0	800,000	
予 備 費	0	0	
次 期 繰 越	8,865,935	3,073,243	
合 計	36,595,935	26,688,367	

■監査報告

福山市伏見町市街地再開発準備組合定款第 10 条の規定により、平成 19 年度収入支出について、帳簿並びに諸証券・書類について監査した結果、適正に処理してあることを認めます。

平成 20 年 5 月 19 日

監事

池 永 章 

監事

土屋 欣也 

注記

1. リース取引の処理方法

リース物件については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理になっており、事務費に計上されています。契約期間は5年でリース未払金残高は3,022,320円です。

2. 敷金

賃貸借契約に基づき、㈱天満屋福山店に90,000円を支出しています。
この敷金は賃貸借契約期間が満了し、当該物件を明け渡した時に返還されます。

3. 借入金

しまなみ信金福山営業本部に対して手形借入残高3,000,000円あります。
返済期日は平成20年10月3日となっています。

4. 出資金

福山伏見町商業開発㈱への出資金は100,000円(2株)を売却し、800,000円(16株)を買取しました。(予算外の項目です)
いずれも、1株50,000円の発行価格にて売買しました。
当期末残高は3,250,000円(65株)となっています。

5. 次期繰越金内訳

現 金	9,362 円
普通預金	3,053,881 円
出 資 金	10,000 円(しまなみ信用金庫)
合計	3,073,243 円

6. 事業費は、㈱佐藤不動産鑑定コンサルティングへの標準地概算鑑定評価業務1,050,000円です。
3月に業務終了となり、5月末日支払予定です。

7. 事務費には㈱ゾーエー建築設計社への事務局員派遣業務料16,024,400円が含まれています。内、8,000,000円は20年4月25日に支払っています。

8. 事業パートナー3社からの先行資金の合計額は128,924,434円です。

平成20年度事業計画(案)及び事業収支予算(案)

福山市伏見町市街地再開発準備組合の平成 20 年度事業計画及び平成 20 年度収支予算について議決を求めます。

記

○平成20年度事業計画(案)

1. 組合設立認可申請に向けた合意形成
- 組合定款(案)及び事業計画(案)についての説明及び同意

● 従前資産評価、モデル権利変換予測の説明

● 権利者法人への出資基準の説明

● 商業計画の調整等
2. 組合設立認可要件の成立
- 保留床処分先の内定

● 権利者法人への出資同意及び金融機関からの融資関心表明取得等
3. 組合設立認可申請

平成 20 年度事業スケジュール(案)

	2008年度(平成20年度)												2009年度(平成21年度)	
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3		
手続き関係			◎ 通常総会 6/22	組合設立同意取得 認可申請調整・手続き ・都市計画決定手続き ・権利者法人への出資同意 ・権利者法人融資関心表明 ・保留床取得者									組合設立認可申請	来年度 本組合設立予定
作業関係	権利者調整① ・事業計画骨子 ・商業パートナーの役割			権利者調整② ・定款案 ・事業計画案 ・出資基準 ・従前評価予測 ・モデル権利変換予測 ・個別事情協議										
				外部処分先との調整・外部処分先内定										
				金融機関との調整・融資関心表明書取得										
	商業計画調整													

○平成20年度事業収支予算(案)

事業収支予算(案)
(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

収 入		支 出	
項 目	金 額	項 目	金 額
前 期 繰 越 金	3,073,243	事 業 費	2,000,000
先 行 資 金	26,708,000	事 務 費	19,488,000
町内会より家賃	84,000	事 務 用 品 費	1,050,000
銀 行 利 息	4,757	通 信 費	540,000
		光 熱 費	650,000
		支 払 家 賃	1,400,000
		活 動 費	1,300,000
		会 議 費	80,000
		支 払 利 息	80,000
		雑 費	120,000
		予 備 費	3,162,000
合 計	29,870,000	合 計	29,870,000

＜第3号議案＞

商業パートナーの承認及び業務委託契約について

福山市伏見町市街地再開発事業における商業パートナーとして、下記の企業2社によるグループの承認とこれに伴う今年度作業の業務委託契約することについて議決を求めます。

記

○商業パートナー企業

株式会社アーバンコミュニティ・株式会社丹青社によるグループ

○業務委託契約について

内 容： 地元ヒアリング等状況把握調査、商業計画策定業務

契約予定価格： 4,725万円以内（消費税込）

期 間： 事業認可まで

支払時期： 組合設立後

以 上

提案理由

1. 商業パートナーからの家賃保証型一括借上げ前提での提案及び概算賃料の提示が行なわれ、裏付けのある事業計画(案)を作成したこと。
2. 組合設立に向けての合意形成を行なうため営業権利者等と早急に調整をするため。
3. 実現可能で精度の高い商業計画(賃料・経費・借上げ期間等)を作成する必要があるため。

役員選任について

定款第15条(役員の任期)により、本總會終結の時をもって現理事及び現監事は任期満了となることから、下記のとおり理事及び監事の選任について議決を求めます。

記

○ 理事候補者

- 1. 井上 博 司 (再任)
- 2. 猪原 富美子 (新任)
- 3. 岩部 善 則 (再任)
- 4. 来山 直 之 (再任)
- 5. 坂本 修 造 (再任)
- 6. 高橋 金次郎 (再任)
- 7. 土屋 欣 也 (新任)
- 8. 中居 基 浩 (再任)
- 9. 西谷 栄 基 (再任)
- 10. 橋詰 哲 郎 (再任)
- 11. 藤本 慎 介 (再任)
- 12. 村上 召 一 (再任)
- 13. 吉 田 稔 (再任)

(順不同)

○ 監事候補者

- 1. 池 永 章 (再任)
- 2. 橋本 吉 弘 (新任)

(順不同)

以上

提案理由

- 1. 今年度、組合設立へ向けて権利者の同意取得作業が控えており、事業計画を検討、作成した現役員体制にて一致協力していくのが最善の方法と考えています。
- 2. 田中隆男氏が、一身上の都合により辞任され、横谷治毅氏の急逝にともない、その方々の後任として理事会では、猪原富美子氏と土屋欣也氏を理事に、橋本吉弘氏を監事に推薦します。