

平成 23 年 7 月 29 日

国分寺市長
星野 信夫様

意 見 書

東京都新宿区西新宿一丁目 25 番 1 号
新宿センタービル 31 階
辻・本郷税理士法人
代表社員・公認会計士 本郷 乱 雅

弊社は、東京地方裁判所平成 20 年（ワ）第 25098 号事件に関して、国分寺駅北口パチンコ店出店に伴う逸失利益について算定し、意見を述べるものです。

目 次

1. 本意見書の目的	2
2. 結論の要旨	2
3. 前提条件	2
4. 逸失利益算定	3
5. 4に対する考察と結論	7

1. 本意見書の目的

国分寺駅北口パチンコ店出店に伴う損害賠償請求事件（原告 浜友観光株式会社・島田商事有限会社 被告 国分寺市）に伴い、原告側から書証（甲第 10 号証）として「国分寺店の逸失利益の算定」が提出された。

これに対して、国分寺市から国分寺駅北口にパチンコ店を出店していた場合に獲得できたであろう利益（以下「逸失利益」という）の額の算定を求められ、これに応じたものである。

2. 結論の要旨

浜友観光株式会社が、島田商事有限会社と締結した建物賃貸借契約書（甲第 10 号証別紙 4）に基づき、平成 19 年に島田商事有限会社所有の建物内にパチンコ店を出店し、15 年間営業を継続した場合の、逸失利益は 152,358,525 円であると算定される。

3. 前提条件

(1) 国分寺市の状況

国分寺市は東京都のほぼ中央に位置し、東は小金井市、南は府中市と国立市、西は立川市、北は小平市に接している。人口は、11 万 7 千人で、東京 23 区を除く東京都内の市町村の中では、14 番目に人口が多い。東京 23 区を除く東京都内の市町村の中では、人口密度が 5 番目に高い。

市内には、JR 中央線、武蔵野線、西武国分寺線、多摩湖線が縦横に走っている。中でも国分寺駅は多摩地域の交通の要衝となっているため、国分寺駅北口周辺は、商業をはじめとする中心市街地として発展してきた。しかし、北口周辺は人口増加等に対して防災、環境、交通等様々な観点からみて整備が遅れていたため、国分寺市は平成 2 年に国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業（以下「再開発事業」という）の都市計画決定を行った。

(2) 再開発事業の状況

再開発事業は決定されたものの、商業市況の低迷や地価の急落などの経済状況の変化により、長期にわたり着手は行われてこなかった。しかし、国分寺市は平成 16 年から計画の見直しを開始し、平成 21 年 3 月に再開発事業の事業計画認可申請を行うまでに至った。

今後は、地権者との権利変換、既存建築物の解体、除却を経て、平成 29 年度には再開発ビルが竣工する予定である。

- (3) 本意見書においては、以上の国分寺市の地域的要因や、原告および被告のこれまでの損害賠償請求事件に関しての事実関係は考慮せずに、中立的立場において公正に逸失利益の算定をおこなうものである。

4. 逸失利益の算定

(1) 算定方法の概要

逸失利益を算定するにあたっては、まず各年の利益を算定する必要がある。そのために各年の売上高および経費を合理的に仮定する。これにより算定された各年の利益を今後の景気動向や業界動向を考慮して、一定期間継続するものとして総額としての逸失利益を導き出すこととなる。

① 売上高

売上高については「経済産業省・特定サービス産業動態統計調査」を用いて、1台あたりの1日あたり平均売上高を算出した。

② 経費

基本的には「TKC 経営指標」のパチンコホール全企業平均の統計を用いることとした。合理的に推測可能な「減価償却費」や個別に把握可能である「地代家賃」については、別途算定の上織り込むこととした。

③ 新規出店に伴う設備投資

新規出店に伴う内装工事やパチンコ台設置費用については、1台あたりのコストを業界関係者等からのヒアリングに基づき、これを浜友観光株式会社が計画していた営業台数（甲第10号証別紙3の増床なし図面による）545台に置き換えることとした。

また、この設備投資の減価償却については、国税庁の法定耐用年数を採用して減価償却費を算定した。

④ 店舗の継続年数

建物賃貸借契約書（甲第10号証別紙4）第2条（契約期間）

「賃貸期間は、乙が賃貸留保部分を除く本物件の引渡を受けた日を始期とし、乙がパチンコ店を開業した日から15年を経過した日を終期とする。」により、15年と仮定した。

(2) 上記算定方法を採用した理由

① 売上高および経費の算定方法のアプローチ

アプローチについては、大きく分けて

i パチンコ業界の地域性をより考慮して、近隣類似店舗の損益状態の把握、遊技台1台あたりの売上高の把握等を行い、浜友観光株式会社が計画していた営業台数に置き換えて、利益を算定する方法

ii 「パチンコ産業年鑑」や「経済産業省・特定サービス産業動態統計調査」などの業界の統計資料等や「TKC 経営指標」を用いて、これに個別把握可能なデータを取り入れて、浜友観光株式会社が計画していた営業台数に置き換えて、利益を算定する方法

の二つが考えられる。

i の方法は、業界の特殊性やデータ収集の困難性を鑑みて合理的な結果が得られない可能性があることから、本意見書ではiiの方法を採用することとした。

5. 売上高

「パチンコ産業年鑑」のデータは、売上上位の有力企業の1台あたりの売上となるため、業界の平均的数値ではないことから本件のデータとして採用することは合理的、客観的ではないと判断した。

結論として「経済産業省・特定サービス産業動態統計調査」のパチンコホルールの1台あたりの売上を採用することとした。

6. 経費

経費については「パチンコ産業年鑑」にも適当な統計がなく、「経済産業省・特定サービス産業動態統計調査」でも適当な統計はない。その点「TKC 経営指標」では、主な経費の内訳も明らかになっているため、「TKC 経営指標」を採用することとした。さらに「TKC 経営指標」は、黒字企業平均、全企業平均等のデータ抽出が可能であるが、「経済産業省・特定サービス産業動態統計調査」の売上高が、黒字企業、赤字企業等の区別がないため、売上高にあわせて全企業平均のデータを採用することとした。

7. 店舗の継続年数

パチンコ業界としての平均的な店舗の寿命年数なども検討したが、データ収集が困難であることや客観性の点で問題があると判断した。しかしながら、現在の景気状況や業界の状況を鑑みると、永続的に継続することを前提と考えることにも説得力に乏しいといわざるを得ない。

以上のことから、唯一明らかとされている賃貸借契約書の契約期間を採用した。

(3) 算定方法の詳細

① 売上高

「経済産業省・特定サービス産業動態統計調査」より、下記のとおり平成19年から平成22年のパチンコホールの1台あたりの1日あたり平均売上高を算出した。平成23年以後の各年の売上高の推移については、平成19年から平成22年の過去4年間の平均で推移すると仮定した。

	単位	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年
年間売上高	百万円	872,103	800,173	960,922	900,888
設置台数	台	101,986	98,390	121,956	124,845
1台あたりの年間平均売上高	円	8,551,203	8,132,666	7,879,252	7,216,060
1日あたり・1台あたりの平均売上高	円	23,428	22,281	21,587	19,770

② 経費（減価償却費・地代家賃を除く）

①で算出された売上高に、「TKC経営指標」の各年度の全企業平均の売上総利益率、販売比率、一般管理費率（減価償却費、地代家賃を除く）を乗じて、経費を算出した。平成23年以降は、平成19年から平成22年までの平均の売上総利益率、販売比率、一般管理費率（減価償却費、地代家賃を除く）を使用した。

なお、役員報酬については、あくまで販売費としてとらえるべきと考え、除外せずそのままとした。参考までに販売比率のうちの役員報酬比率を表示した。

③ 減価償却費

まず、店舗の主な設備投資額を算定し、それぞれ国税庁の法定耐用年数で、かつ法人税法の法定償却方法で減価償却費を算定した。

ただし、遊技台については、1年でほぼ除却または売却される業界の実情を考慮し、法定耐用年数（2年）にかかわらず、1年で償却するものとした。また1年後に取得価額の10%で売却できるものとした。これは、業界関係者からのヒアリングにより、10%を上回る価格で処分できることはありえないものとして、保守的に10%としたものである。

なお、法定耐用年数経過後は、同額での再投資を行うこととして算定している。

	取得価額	総取得価額	耐用年数	備考
遊技台	300千円/台	163,500千円	1年	法定耐用年数は2年
設備造作	500千円/坪	141,000千円	15年	内装・電気等
島設備	500千円/台	272,500千円	5年	遊技島・メダルサンド・システム等

④ 地代家賃

賃貸借契約書に基づき、年間72,000千円とした。

⑤ 借入金利

平成19年から営業したと仮定し、「TKC経営指標」の平成19年の全企業平均の固定資産に対する長期借入金比率が54%（長期借入金 423,236千円÷固定資産 782,519千円=54%）であることから、設備造作と島設備投資額の54%を外部からの借入により資金調達したものととして、算定した。

借入金利は、「TKC経営指標」の平成19年の全企業平均の平均金利3.0%（支払利息割引料 15,178千円÷（長期借入金 423,236千円＋短期借入金 82,195千円）=3.0%）、借入期間は、法定耐用年数に合わせて設備造作は15年、島設備は5年とした。

返済方法は、元金均等返済とした。

⑥ 店舗の継続年数

賃貸借契約書に基づき、15年とした。

⑦ ライブニッツ係数

将来の逸失利益を現在価値に換算するために控除すべき中間利息については、ライブニッツ係数を採用した。

(4) 算定結果

別紙参照

5. 4に対する考察と結論

(1) 考察

① パチンコホール業界の動向

パチンコ業界はここ数年はかつてないほどの不況に突入してきており、ピーク時に31兆円といわれた業界売上の規模も、平成20年には23兆円程度に減少している。

これは、「経済産業省・特定サービス産業動態統計調査」の1日あたり1台あたりの売上が平成18年をピークに減少傾向にあることから読み取れる。

また、大手企業でも新規出店に失敗する例もあり、新規出店のリスクも高くなってきている。

まず、本件の逸失利益の算定開始時点となる営業開始時期が、こうした業界の置かれた厳しい環境、売上減少トレンドの時期に当たることを認識すべきである。

② パチンコホール業界の特殊性

パチンコホール経営の特徴として、まず国内においては株式上場企業がないことから他のレジャー産業と異なりその経営内容の透明性において劣っていること、会計基準が未整備であることが挙げられる。したがって外部からその経営内容を把握し、比較検討することは困難である。

次に、パチンコホールの営業戦略の特異性・個性が挙げられる。営業戦略には、主にいわゆる出玉率と交換率の操作、人気のあるパチンコ台の導入等がある。人気のパチンコ台を導入することが集客につながることはわかりやすいが、出玉率と交換率については、各ホール企業それぞれのノウハウともいべき部分であり、個性が強い。言い換えれば、他業界に見られるようなマニュアル化や、画一的な営業戦略化がなされていない業界である。

③ 逸失利益へのアプローチ

逸失利益とは、「債務不履行または不法行為に基づく損害賠償において、その損害賠償の対象となる事実がなければ得ることができたと考えられる利益」をいう。

本件における損害賠償の対象となる事実とは、被告である国分寺市により図書館条例の改正がなされ、結果として原告がすでに賃貸借契約を締結して開業準備をしていたパチンコ店の開業が不可能になったことをさす。

本意見書の目的は、この事実がなかったなら原告がパチンコ店を開業し得ることができた利益を公正に算定することにある。

しかしながら、いまだ開業していない店舗における「得ることができたと考えられる利益」を客観的、合理的に導き出すことはきわめて難しく、条件次第で導き出される利益は大きく異なる。

利益を算定する主な要素として、「売上」と「経費」があるが、これらに対してど

のようにアプローチするか、がまずポイントとなる。

4. (2) 上記算定方法を採用した理由にも述べたとおり、アプローチ方法としては、

i 国分寺店における営業という事実に着眼し、地域的に近接する類似店舗の利益を把握し、原告の予定していた営業店舗に置き換えて算定する方法

ii 地域性を排除し全国平均となるパチンコ 1 台あたりの売上から、原告の予定していた営業店舗に置き換えて算定する方法

がある。

i の方法は、東京都下の駅前という地域性を考慮し、現に営業している類似店舗の利益に着目したものであり、いまだ開業していない店舗における「得ることができたと考えられる利益」の算定には一定の合理性がある、と考えられる。

一方 ii の方法は、パチンコホール各社の個別性を、全国のパチンコホールの平均データを採用することにより、排除することができるという利点がある。

いずれの方法にも一定の利点はあるものの、未上場企業の地域的な経営データの収集が困難であったこと、前述のパチンコ業界の特殊性から、ii の方法を採用している。

④ 売上高・経費の把握

パチンコホールの 1 台あたりの売上の統計としては、「経済産業省・特定サービス産業動態統計調査」によっている。「経済産業省・特定サービス産業動態統計調査」とは、経済産業省が短期的な景気動向等の判断材料とするために収集している統計であり、統計の母数も大きく信頼性も高いことから妥当であると考えられる。

経費については、1 台あたりの「経費」として採用できる統計は入手困難であったため、「TKC 経営指標」によっている。経営指標には中小企業庁の経営指標の統計もあるが、パチンコホールという細分化した業種区分ではないため本件には適さない。

また、「経費」には、新規にパチンコ店を開業するのであれば、当然に必要となる設備投資関連の減価償却費、パチンコ店における主要なマーケティング戦略とも言えるパチンコ台の入れ替えコストも考慮されなければならない。

その点、原告から提出された書証（甲第 10 号証）「国分寺店の逸失利益の算定」では、売上については営業台数に基づき算定しているにもかかわらず、減価償却費や遊技台の入れ替えコストについては営業台数ベースでの算定を欠いている点も認識すべきである。

⑤ 店舗の継続年数

いまだ開業していない店舗の継続年数を合理的に把握することはきわめて困難である。店舗継続の可否に大きな影響を与える突発的な事象を排除して考えた場合、質

貸借契約に基づく15年という年数がもっとも可能性が高いことから、15年を採用したことについては、一定の合理性があると考ええる。

⑥ ライプニッツ係数

ライプニッツ係数については、逸失利益の算定にあたり、法的安定や統一的処理の要請などから過去の判例等が支持していることから妥当性があると考ええる。

(2) 結論

以上のことから、2. 結論の要旨にて算定された152,358,525円は、総合的に考えて、妥当な「逸失利益」と考える。

(表の見方)

「売上高/1台・1日」

「経済産業省・特定サービス産業動態統計調査」のデータから、パチンコ台1台あたりの1日の平均売上高を算出した。

	単位	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年
	百万円	872,103	800,173	960,922	900,889
	台	101,986	98,390	121,956	124,846
平均売上高	円	8,551,203	8,132,666	7,879,252	7,216,060
あたりの平均売上高	円	23,428	22,281	21,587	19,770

は、浜友観光株式会社が計画していた営業台数（甲第10号証別紙3の増床とる）545台をいう。

七高」

台・1日」×2「設置台数」

寺店を開店した場合の推定1日当たり売上高を算出した。

高」×仮定の営業日数365日

高を算出した。

から売上原価を差し引いて計算される利益をいう。パチンコ景品原価から構成される。

する売上総利益の割合を表す指標である。

21年、平成22年の売上総利益率は「TKC経営指標」全引した。

、過去4年の平均の売上総利益率を採用した。

率」

「営指標」全企業平均の売上総利益率を乗じて、推

	(単位：円)					
	1 平成19年 2007年	1 平成20年 2018年	12 平成31年 2019年	13 平成32年 2020年	14 平成33年 2021年	15 平成34年 2022年
1 売上高/1台・1日 (単位：円)	21,767	21,767	21,767	21,767	21,767	21,767
2 設置台数	545	545	545	545	545	545
3 1日あたり売上高(1×2)	12,768,260	11,863,016	11,863,016	11,863,016	11,863,016	11,863,016
4 年間売上高(3×365日)	4,660,414,900	4,330,000,475	4,330,000,475	4,330,000,475	4,330,000,475	4,330,000,475
5 売上総利益率	17.2%	18.775%	18.775%	18.775%	18.775%	18.775%
6 売上総利益(4×5)	801,591,363	812,957,589	812,957,589	812,957,589	812,957,589	812,957,589
7 販売費比率 (うち役員報酬比率)	3.9%	4.325%	4.325%	4.325%	4.325%	4.325%
9 販売費(4×7)	181,756,181	187,272,521	187,272,521	187,272,521	187,272,521	187,272,521
10 遊技台償却費	147,150,000	150,000	147,150,000	147,150,000	147,150,000	147,150,000
11 建物附属設備償却費	23,547,000	356,564	4,356,564	4,356,564	4,356,564	4,356,564
12 島設備等償却費	136,250,000	250,000	68,125,000	34,062,500	17,031,250	17,031,250
13 店舗家賃	72,000,000	0,000,000	72,000,000	72,000,000	72,000,000	72,000,000
14 一般管理費比率 (うち償却費比率)	10.6%	12.175%	12.175%	12.175%	12.175%	12.175%
15 (うち地代・家賃比率)	2.8%	3.525%	3.525%	3.525%	3.525%	3.525%
16 (うち地代・家賃比率)	1.2%	1.250%	1.250%	1.250%	1.250%	1.250%
17 償却費・地代家賃以外の一般管理費比率(14-15-16)	6.6%	7.4%	7.4%	7.4%	7.4%	7.4%
18 償却費・地代家賃以外の一般管理費(4×17)	307,587,383	420,035	320,420,035	320,420,035	320,420,035	320,420,035
19 営業経費合計(9+10+11+12+13+18)	868,290,564	449,120	799,324,120	765,261,620	748,230,370	748,230,370
20 営業利益(6-19)	△66,699,201	491,531	13,633,469	47,695,969	64,727,219	64,727,219
21 設備投資に対する借入金利息	6,698,700	175,900	4,140,720	3,105,540	2,070,360	1,035,180
22 金利支払後利益(20-21)	△73,397,901	1,667,431	9,492,749	44,590,429	62,656,859	63,692,039
23 ライブニッツ係数			0.6140	0.5847	0.5569	0.5304
24 売上総利益(22×23)			△73,397,901	635,803	5,650,410	24,832,410
						33,233,198
						32,170,849

に關する経費、ホテルスタッフの入件費や広告宣伝費など販売活動に
した費用をいう。販売比率とは、売上に対する販売費の割合を表す指標

平成 20 年、平成 21 年、平成 22 年の販売比率は「TKC 経営指標」全企業
比率を採用した。

平成 33 年までは、過去 4 年の平均の販売費比率を採用した。

【比率】

平成 20 年、平成 21 年、平成 22 年の役員報酬比率は「TKC 経営指標」全
役員報酬比率を採用した。

平成 33 年までは、過去 4 年の平均の役員報酬比率を採用した。

参考までに表示してある。

売上高 × 7「販売費比率」

1 定年間売上高に「TKC 経営指標」全企業平均の販売費比率を乗じて、推定
し出した。

【卸費】

台あたり 300 千円で取得し、1 年間で売却または除却すると仮定した。

遊技台は取得価額の 10% で売却できると仮定した。

て、毎年度の遊技台償却費は

円＝売却代 300 千円 × 10%） × 545 台 = 147,150 千円となる。

【設備償却費】

前者ヒアリングによる 1 坪あたりの設備造作のコスト 500 千円に賃貸借契約書
282 坪 (931.90 m²) を乗じて、総コスト 141,000 千円を算定した。

1 千円を毎年、定率法 (法定耐用年数 15 年) で償却したものとした償却費を算

【等償却費】

として 1 台あたりの高設備のコスト 500 千円に設置台数 545 台

償却費を算出

した費用をいう。設備費

指標である。

費比率は「TKC 経営指標」

理費比率を採用した。

比率は「TKC 経営指標」全企

業比率を採用した。

家賃比率は「TKC 経営指標」
黒字企業平均の地代・家賃比

率企業平均の地代・家賃比率を

「家賃比率」により算出した。
において、個別に算出している。

管理費比率

平均の償却費・地代家賃を除く一般
償却費、店舗家賃については、10

備償却費」、12「高設備等償却費」、

、売上総利益から営業経費をマイナスしたものをいい、本業の利益を表

利益から、19 の推定営業経費合計をマイナスして推定営業利益を算出

【金利】

の 64% 相当額、鳥設備 272,500 千円の 54% 相当額を借入額と仮
5 年の借入期間で元金均等返済、年利 3.0% として算定した。

れば、鳥設備の再投資時に新たに投資額の 54% 相当額を借

定資産 782,519 千円 = 54.0%

(長期借入金 423,236 千円 + 短期借入金 82,195 千

する借入金利) をマイナスして推定金利支払後

計算するための係数。

を乗じて、その年度の現在価値を算

年間の逸失利益合計を算出し

古
1作
買集
じま

)とし

契約締結
を受けた日

を乙に届
す。

までの
らない。

