



平成 27 年 7 月 29 日

各 位

伊豆シャボテンリゾート株式会社  
代表取締役社長 北本幸寛  
(コード番号 6819)  
問い合わせ先  
経営企画室 桑原亮介  
電話番号 03-5464-2380

## 当社子会社における和解による訴訟の終了及び 特別損失の計上に関するお知らせ

当社の子会社である株式会社伊豆シャボテン公園（以下「ISP社」という）は、本日静岡地方裁判所沼津支部において、株式会社ケプラムとの間でのISP社保有不動産の競売の申立及びISP社による根抵当権設定登記抹消に関する訴訟に関し次の通り和解いたしましたので下記の通りお知らせいたします。また、今回の和解に伴い和解解決金（特別損失）を計上することになりましたので併せてお知らせいたします。

### 記

#### 1. 訴訟の発生から和解に至るまでの経緯

平成 18 年 3 月 9 日に ISP 社（旧社名 株式会社サボテンパークアンドリゾート、現社名 平成 27 年 7 月 1 日より 株式会社伊豆シャボテン公園）が、株式会社 ICP（東京都港区、代表取締役：趙裕燦、以下「ICP社」という）より、静岡県伊東市に所在する、伊豆シャボテン公園・伊豆ぐらんぱる公園等の土地・建物（以下「対象不動産」という）を取得いたしました。対象不動産は、抵当権が付着されている状況の下に所有権移転を受けたものです。

平成 24 年 5 月 21 日付「当社子会社保有不動産の競売開始決定通知に関するお知らせ」にて適時開示いたしましたとおり、静岡地方裁判所沼津支部において、ISP社が所有する対象不動産に対して、対象不動産に付された根抵当権の登記名義人として株式会社ケプラムが競売を申立てておりました。本申立ては、株式会社ケプラムが有する ICP社に対する債権に対して付されている根抵当権によるものです。

これに対して ISP 社は、同年 6 月 29 日「当社子会社による根抵当権設定登記抹消に関する訴訟の提起に関するお知らせ」にて適時開示いたしましたとおり、静岡地方裁判所沼津支部において、根抵当権については消滅時効が成立している等として根抵当権設定登記の抹消登記に関する訴訟を提起いたしました。

しかしながら平成 27 年 6 月 25 日「当社子会社保有不動産の競売実施決定に関するお知らせ」にて適時開示いたしましたとおり、静岡地方裁判所沼津支部より、担保不動産の競売の実施日決定の通知を受領いたしました。

ISP 社及び当社は、和解に向け株式会社ケプラムと協議を続けておりましたが、本通知の受領を受け、より即時性を高め、株式会社ケプラムとの間で双方和解に向けた協議の末、本日本記の通り静岡地方裁判所沼津支部において和解が成立いたしました。

当該和解に至った経緯につきましては、以下のような背景が存在します。

前代表取締役をはじめとする前経営陣（平成 26 年 11 月まで在籍）が根抵当権設定登記の抹消登記に関する訴訟を提起しておりましたが、本年 6 月 25 日、静岡地方裁判所沼津支部より「競売の実施日決定」が通達され、私ども現経営陣がかねてより懸念していた通り、本競売が進行する事態となってしまいました。形式的には本競売と当該訴訟は別個のものでありますが、本競売が進行すれば、対象不動産は第三者の手に渡り、また、旅の駅等の対象不動産の上に建設されています当社保有の建物等も撤去を強いられ、公園事業による収入が中心である当社の経営が立ちいかなくなるリスクにさらされていることが明白となりました。結果、ISP 社としての事業の停止、従業員の雇用の喪失、取引先との取引の停止という事態にまで発展する可能性が想定され、同時に他県からの来訪者を誘致するレジャー施設の破たんは、伊豆半島地域への経済に対する影響も少なからず懸念されました。

なお、仮に当該裁判で当社が勝訴するとしても、控訴後の結審までの時間を含めればあと 1 年以上は時間を要し、差し迫っては本年 9 月 9 日には競売は実行・完了となり、長期間または永続的に ISP 社での公園事業運営が不能となることが予見されました。

これらを阻止する現時点の方策としては「仮処分の申し立て」を行うこととされていますが、仮処分決定の発令には 2~5 億円の供託金を要し、そのうえ当該発令が確実に受理される性質のものではなく、さらには仮に供託金を用意し仮処分の決定を得たとしても、これまでの訴訟の経緯及び競売実施決定という事実、債権者の株式会社ケプラムはもとより、債務当事者である ICP 社においても「この債務と担保債権として抵当権を認めている事実」を鑑み、これまで主張してまいりました根抵当権の被担保債権がすべて時効消滅しているという主張が認められる可能性は低く、最終的に ISP 社有利の判決が下されることは極めて低確度であると現経営陣は判断し、「仮処分の申し立て」は最善策といえるものではないと判断いたしました。

このような状況下、平成 27 年 5 月 28 日裁判所より、地域経済に与える影響も考慮し双方に対して和解の勧告がありました。このことを前提に、後にかかる訴訟費用、費やす人的労力等を鑑み、現時点での問題解決及び健全な状態での事業への早期の取り組みが利益の最大化を図れると判断し、また相手方の、根抵当権付き債権の譲渡価額及び支払スケジュールなどについて柔軟な理解も得られましたため当時節での和解の決断に至りました。

以上の経緯により、①和解金の支払いによる競売の停止、②対象不動産に関する根抵当権（債権）の合理的な金額による買取りにて、当事案の抜本的な解決を図ることといたしました。根抵当権付きの債権の買取りの必要性は、当社グループが当根抵当権を取得し 1 番抵当権者となることにより 2 番抵当権者以下からの競売申立を実質的に退けることが出来（当事案のような競売問題の再発の防止）、今後、将来的にも他者からの競売申立など、第三者の介在の可能性を低減することができ、健全な自社不動産物件での事業展開が行えるためです。

なお、株式会社ケプラムより譲渡される債権価額につきましては、競売開始決定通知において記載されております売却可能基準価額や、対象不動産の固定資産税評価額約 10.5 億円、また、株式会社ケプラム所有債権の額面金額等も勘案したうえで、第三者に不動産の所有権を移転させないことも鑑みますと現経営陣としては妥当かつ ISP 社にとって不利益のない金額であると考えております。

## 2. 和解の相手方の概要

名称	株式会社ケプラム
住所	東京都新宿区歌舞伎町一丁目 1 番 4 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 木村 竹志

## 3. 和解の概要（以下、(ア) から (キ) の内容を総称して本和解とする。）

(ア) ISP 社は、株式会社ケプラムに対し、株式会社ケプラムが所有する債権（以下本債権とする）に係る、対象不動産に付された各根抵当権が有効に存続していることを確認する。

(イ) 株式会社ケプラムは、平成 24 年（ケ）第 77 号担保不動産競売申立事件のうち、ISP 社が所有者等に該当する物件に対する分を取り下げる。（注）

(ウ) 株式会社ケプラムは、ISP 社に対し、本和解成立から 3 年の間は競売申立を行わないことを約束する。

(エ) ISP 社は、株式会社ケプラムに対し、本件解決金として 2,000 万円の支払義務があることを認める。

(オ) 株式会社ケプラムは、ISP 社に対し、本債権を次の要領で譲渡する。

- ① 譲渡代金 6 億円（債権目録は⑥をご参照下さい。）
- ② 代金支払期限 平成 30 年 8 月 31 日
- ③ ISP 社は、①の譲渡代金の支払いを完了するまでの期間中、株式会社ケプラムに対し、毎月末日限り、未払譲渡代金に対する年 5 パーセント相当分の金額を支払う。
- ④ ISP 社が③の支払を 3 回以上延滞し、その延滞金が 750 万円となったときは、(ウ)の定めにかかわらず、この和解成立後 3 年以内といえども、なお再度競売の申立をすることができる。
- ⑤ ISP 社が①の譲渡代金を完済したときは、株式会社ケプラムは速やかに
  1. ICP 社に対し、速やかに、確定日付のある証書をもって本件債権譲渡を通知する。
  2. ISP 社に対し、譲渡にかかる債権に関して株式会社ケプラムが保管しているすべての契約証書、債務承認書、債権譲渡通知書その他一切の証書及び書類の原本を引き渡す。
- ⑥ 債権目録
  1. 平成 3 年 1 月 31 日付金銭消費貸借契約に基づく貸金の内 2,000,000,000 円（金融機関より 弁済期 平成 5 年 9 月 30 日）
  2. 平成元年 1 月 30 日付金銭消費貸借契約に基づく貸金の内 300,000,000 円（金融機関より 弁済期 平成 5 年 9 月 30 日）
  3. 平成 5 年 8 月 31 日振出の約束手形に基づく手形貸付金の内 100,000,000 円（金融機関より 弁済期 平成 5 年 9 月 30 日）
  4. 平成 5 年 8 月 31 日振出の約束手形に基づく手形貸付金の内 100,000,000 円（金融機関より 弁済期 平成 5 年 9 月 30 日）
  5. 平成 5 年 3 月 26 日付金銭消費貸借契約に基づく貸金の内 250,000,000 円（金融機関より 弁済期 平成 5 年 9 月 30 日）

(カ) 株式会社ケプラムは、以下の条件により ISP 社より、ISP 社所有の下記②に掲げる建物を購入することを予約する。

- ① 購入代金：2,000 万円
- ② 建物の概要：

ISP 社保有不動産の競売開始決定通知の受領後、平成 26 年中に旧経営陣により登記されたトイレ、エサ小屋など計 68 棟
- ③ 予約完結権行使の条件：

株式会社ケプラムは、(オ) ④による不動産競売申立をしたときは、その日から平成 30 年 8 月 31 日までの間、ISP 社に対し、売買予約完結の意思表示をすることができる。

- ④ 株式会社ケプラムが売買予約完結の意思表示をすることができる期限  
平成 30 年 8 月 31 日

(キ) 訴訟費用は各自の負担とする。

(注) なお、現時点において、ISP 社以外が所有する土地につきまして競売は実行されると聞いておりますが、当該土地は公園の運営上利用されていない土地であり、競売が実行されたとしても、公園事業の運営上支障が無いことを申し添えておきます。

#### 4. 今後の見通し

今回の和解に基づき平成 28 年 3 月期第 2 四半期累計期間において ISP 社にて上記和解金 2,000 万円を特別損失に計上いたします。また、本和解によって債権の譲渡及びこれに関する毎月末日ごとに年 5%相当額の支払いが生じますが、年 5%相当額につきましては過去の売上実績・今期の売上実績を元に十分に支払っていただけるものと考えております。なお、将来取得する債権は、ISP 社の資産保全を目的としたものであり、ICP 社から債権を回収することを想定しておりません。

債権の譲渡金額については現在進行しております様々な施策による今後の利益を中心に、金融機関等からの借り入れも視野に入れて支払の準備をいたします。

なお万一、債権の譲渡金額の支払期限までに支払を行うことができない場合は、競売が開始され、前述のように ISP 社としての事業の停止、従業員の雇用の喪失、取引先との取引の停止という事態にまで発展する可能性があります。その際には株式会社ケプラムと再度支払期限等について協議させていただく予定です。

また、本件による平成 28 年 3 月期の業績予想に対する本件の影響は軽微であるため現時点での修正はございません。

以上