



平成 28 年 5 月 12 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内容に関する新たな合意に関するお知らせ

当社は、平成 27 年 7 月 29 日に「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に関するお知らせ」及び平成 27 年 11 月 13 日に「当社子会社における和解内容に関する新たな合意及びそれに伴う営業外費用の計上に関するお知らせ」にて開示した、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）が所有し、株式会社ケプラム（東京都新宿区、代表取締役：木村竹志 以下「ケプラム社」という）の根抵当権が設定されている不動産（以下、「対象不動産」という。）の今後の処遇・利用方法について、本日合意に至りましたのでお知らせいたします。

記

1. 新たな合意に至るまでの経緯について

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・建物である、対象不動産を取得いたしました。これは、抵当権が付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」にて開示いたしましたとおり、同年 5 月 9 日、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ケプラム社により競売（以下、「本競売」という。）が申し立てられました。本申し立ては、ケプラム社が有する 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。

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）は、ケプラム社（債権者）・ICP 社（債務者）間の債権譲渡契約は不実の債権譲渡契約・不実の登記であり無効との主張の基、本競売に対抗して、根抵当権設定登記の抹消に関する訴訟を提起しておりました。しかしながら、

対象不動産については、前述したとおり売買契約段階より、確たる抵当権が付されている状況を確認したうえで所有権移転を受け、債権者及び債務者の双方が債権の有効性を認識している状況であり、訴訟の継続は難航を極めておりましたところ、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。私ども現経営陣がかねてより懸念していた通り、静岡地方裁判所沼津支部は本競売を認め、本競売が進行する事態となってしまいました。当初より、本競売が進行すれば、対象不動産は第三者の手に渡り、又、ぐらんぱるぽーと（旅の駅）など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ゆ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。

さらには、仮に根抵当権設定登記の抹消登記に関する訴訟において ISP 社が勝訴したとしても、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、従って先んじて競売の実行・完了を迎えることとなってしまう、落札後は長期的または永続的に 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。結果として根抵当権設定登記の抹消に関する訴訟の提起は漫然とした時間稼ぎ以外の意味合いを持つことは皆無であったということとなり、事業の継続性を保てることはない判断いたしました。

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、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、ISP 社及び当社は、和解に向けケプラム社と協議を続けておりましたが、担保不動産の競売の実施日決定の通知の受領を受け、平成 27 年 7 月 29 日に ISP 社とケプラム社との間で、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和解（以下「当初和解」という）をしたことについては、7 月 29 日付け「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」にて開示させて頂いたとおりであります。その概要については以下の通りです。

- ISP 社は、ケプラム社に対し、ケプラム社が所有する債権に係る、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。
- ケプラム社は、平成 24 年（ケ）第 77 号担保不動産競売申立事件のうち、ISP 社が所有物等に該当する物件に対する分を取り下げる。
- ケプラム社は、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。
- ISP 社は、ケプラム社に対し、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。
- ケプラム社は ISP 社に対し、ケプラム社が所有する債権を譲渡代金 6 億円、代金支払期限平成 30 年 8 月 31 日などといった条件で譲渡する。
- ISP 社は、ケプラム社が所有する債権の譲渡代金の支払いを完了するまでの期間中、ケプラム社に対し、毎月末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。
- ケプラム社は、ISP 社より、ISP 社が保有し、平成 26 年中に旧経営陣によって登記されたトイレ、エサ小屋などを 2,000 万円で購入することを予約する。
- 訴訟費用は各自の負担とする。

当初和解につきましては、事業の継続を担保する意味において非常に有意義なものではありませんものの、一方で当該債権取得には、平成 30 年 8 月末までにおける 6 億円の支払の実行可能性に関するリスク、それを支払えなかった場合の事業継続リスク、また 6 億円の支払に備えるため他の事業投資がおこなえなくなるリスクが存在しておりました。

それだけでなく、当該債権の取得について実質的には根抵当権の取得であるため、土地取得するための支出ととらえている一方、債権性を重視し、金銭による回収可能性の点から鑑みた場合において、当社の純資産が著しく低下する恐れが懸念されました。

そのため、上記のことを総合的に判断した結果、事業の継続性を担保しつつ他の和解手段がないかをケプラム社との間で模索してまいりました。

そして平成 27 年 11 月 13 日付け「当社子会社における和解内容に関する新たな合意及びそれに伴う営業外費用の計上に関するお知らせ」にて開示したとおり、当初和解の内容の一部を変更した合意書（以下「新たな和解合意書」という）を将来に向かい締結いたしました。その概要については以下の通りです。

- ISP 社とケプラム社とは、平成 27 年 7 月 29 日付「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」の和解の概要に記載されている、ケプラム社が所有する、各根抵当権が有効に存続していることを確認した債権（以下「対象債権」という）譲渡の合意の全部について、以下の条件により、合意解除する。
- ケプラム社は、平成 27 年 11 月 13 日より 6 ヶ月間（以下、「当期間」という。）以下の条件により競売手続開始の申立てを行わないものとする。
 - ① 当期間は、ケプラム社の根抵当権が設定されている不動産の今後の処遇・利用方法の協議期間とする。
 - ② 当期間は ISP 社とケプラム社の合意により延長することができる。
 - ③ 当期間内、または ISP 社とケプラム社の合意により延長した当期間内、ISP 社とケプラム社は、両者の経済的合理性・事業の発展を互いに考慮し、誠意を持って協議を継続する。
 - ④ 当期間内、または ISP 社とケプラム社の合意により延長した当期間内、ISP 社とケプラム社は、平成 27 年 7 月 29 日付「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」の和解の概要に記載されている、利息相当額（月額 250 万円）の支払は行わない。
- 当期間が経過した後ケプラム社が再度競売手続開始の申立てを行った場合には、ケプラム社は以下の項目を遵守するものとする。
 - ① 対象不動産について、再度、競売手続が開始された場合、ケプラム社は、ケプラム社が保有する ICP 社に対する債権の額面額を最大限利用し、自己競落に努める。
 - ② ケプラム社またはケプラム社の関連会社が、競落により対象不動産の所有権を取得した場合、ケプラム社は、ISP 社に対し、最優先で対象不動産を賃貸することを確約する。
 - ③ 上記②に際し、ケプラム社は、借地借家法を遵守し周辺不動産の地代・賃借料相場を考慮のうえ、ISP 社との間で迅速に賃貸借契約を締結する。
 - ④ 上記②に際し、ケプラム社は、ISP 社による公園事業の継続（公園経営に付帯する建物・施設・設備等の排他的な占有・使用を含む）を確約する。

新たな和解合意書の中で決められた 6 ヶ月の期間において、ケプラム社は対象不動産の競売手

続開始の申立てを行わないものとし、ISP社とケプラム社はこの期間を対象不動産の今後の処遇・利用方法の協議期間としてまいりました。そして、このほどケプラム社との間で対象不動産の処遇・利用方法について次の通り合意に至りました。

- ① ケプラム社は、平成28年5月13日以降の任意の時期に、対象不動産の競売を申し立てられるものとする。またケプラム社は競売を申し立てた場合、遅滞なくISP社に通知するものとする。
- ② ケプラム社が、競売により当該不動産の所有権を取得した場合、ケプラム社はISP社に対し直ちに対象不動産の賃貸契約を締結するものとする。
- ③ 対象不動産上にISP社または伊豆シャボテンリゾート株式会社が所有する建物および付随する一切の設備に対し、ケプラム社はISP社が引き続き使用し、またISP社が引き続き公園事業を継続できるよう取り計らうものとする。
- ④ ケプラム社は引き続き賃貸借契約の締結までの期間、ISP社に対して対象不動産の占有・使用に関わる一切の対価を請求しない。
- ⑤ ケプラム社が対象不動産の所有権を競売で取得した場合、ISP社とケプラム社の間で締結される賃貸契約期間の主要事項については以下の内容で合意し、その他の条項については契約日までに取り決めるものとする。
 1. 契約期間は6年間とし2年毎に賃料その他の条件を見直す。さらに賃貸契約終了後もケプラム社及びISP社両社が合意した条件で2年毎に契約延長できるものとする。
 2. 賃料は月額330万円を予定し、締結時の社会情勢を考慮の上決定する。

今回のケプラム社との間における対象不動産の処遇・利用方法の決定は、平成27年11月に合意した、新たな和解合意書を補完するものであります。賃貸契約期間や賃料についてはISP社及びケプラム社双方の主張がある中で、互いに条件をすり合わせて決定したものです。なお、当社といたしましては、対象不動産周辺における現時点の賃料相場や、市況の変動可能性等を考慮し、適切な条件で合意したと認識しております。

この対象不動産の処遇、利用方法の合意は当社グループ及び株式会社ケプラム両社にとって最善の合意であり、両社はさらなる良好な関係の構築が図れることと考えております。当社グループは今後も引き続いてレジャー事業に注力し、株主様をはじめとするステークホルダー、そして地域経済への継続的な貢献を目してまいります。

以上