

令和4年（フ）第860号 破産申立事件

破産者 株式会社太白カントリークラブ

## 破産管財人の報告書（第3回）

### 第1 破産財団の経過と現状

別紙財産目録（兼貸借対照表）、収支計算書に記載のとおりである。

### 第2 否認訴訟等の経過と和解提案

#### 1 和解提案を踏まえた和解解決のメリット・デメリット

##### （1）和解案

破産管財人は、一部債権者らが提起していた訴訟を受継しゴルフ場土地（本件土地）所有者・用益権者兼担保権者らに対して本件土地所有権の返還等を求める否認訴訟を遂行するとともに、この訴訟の判決が出るまでの間、破産管財人による本件土地の管理行為を暫定的に認めるよう求める内容の仮処分申立てを行っており、2つの裁判手続が係属している。

この間、本件土地の所有名義人である株式会社ブルーキャピタルマネジメント（以下「BCMら」という。）らから仮処分手続において和解の申し出があり、検討・協議を行ってきた。現時点で折衝している和解案の内容は、概ね次のような内容である。

- ◇ BCMらは、破産管財人に対し、令和6年5月31日までに2億1100万円を支払う（あるいは当該支払債務を連帯保証する。）。また、BCMらが、その支払いを怠った時は、元本に加え、年3分の割合による遅延損害金を支払う。
- ◇ BCMらは、太白CCに対して有する破産債権（金融機関に対して数千万単位の第三者弁済をしたことにより代位取得した債権等）を全て放棄し、破

産債権の届出をしない。

- ◇ B C Mらは本件不動産の土地上の動産等の撤去・収去処分などの費用一切を破産管財人に請求しない。
- ◇ 破産管財人は、2億1100万円の弁済を確認した後、B C Mらを被告とする否認訴訟の訴えを取り下げる。

## (2) 和解解決のメリット

2億1100万円に加え、B C Mらの破産債権の放棄により、破産財団にとっては2億3000万円程度の利益となる。本件土地の現状（令和5年12月中旬時点）を確認していただいた不動産業者による土地査定額はこの金額に近く、実質的に勝訴して不動産を換価したのと同様の効果を得ることができる。

否認訴訟における全請求、特に地上権・抵当権の否認請求について、必ずしも勝訴の見込みが高いとはいえず、今後、否認訴訟を継続しても地上権・抵当権付きでしか本件土地の所有権が取り戻せない可能性もある。その場合、地上権・抵当権付きの不動産の換価は著しく困難あるいは廉価となってしまうが、このようなリスクを回避することができるとともに、早期、かつ、高率の破産配当を行うことができる。

## (3) 和解解決のデメリット

ゴルフ場としての復活は期待できない。

## 2 否認訴訟継続の場合のメリット・デメリット

### (1) 否認訴訟継続のメリット

否認訴訟を継続し、所有権者のみならず、地上権者兼抵当権者を含め、全物権関係者に対する関係で勝訴すれば、本件不動産の所有権が太白C C名義に戻る事となる。その後、破産管財人がゴルフ場運営会社等に本件不動産を売却することにより、ゴルフ場再開の可能性が生じる。

### (2) 否認訴訟継続のデメリット

否認訴訟の一審で勝訴したとして、控訴・上告と進んだ場合、訴訟の確定は

今から2～3年後となる可能性が高い。

また、上記のとおり、特に抵当権の否認請求について、必ずしも勝訴の見込みが高いとはいえ、今後、否認訴訟を継続しても抵当権付きでしか本件土地の所有権が戻ってこない可能性もある。この点、債権者の一部の者からは、仮に抵当権付き不動産であっても、相当程度の金額で不動産を買い入れてもよいというスポンサーも紹介していただいているところであるが、2～3年後の手入れされていない（場合によっては太陽光パネルが設置された状態になっている可能性もある。）ゴルフ場土地を、抵当権付きで、2億円以上の金額で買い入れるということに経済合理性・実現可能性を見出すことはできるのか、という疑義は残るものである。

### 3 今後の手続等

否認訴訟の和解解決のメリット・デメリット、否認訴訟継続のメリット・デメリットは上記のとおり整理できる。

この点について、破産債権者の意見を聞いてみたいと考えることから、破産管財人から預託金債権者らに文書を送付するなどして、債権者の意見を聞いた上で、破産管財人の立場・職責をも総合勘案して、最終決断をしたいと考える。

### 第3 配当に関する見通しと今後の方針

現時点で配当の見通しや配当率などを正確に述べることはできない。

仮に上記第2で和解を選択した場合でも、被告芦澤に対する訴え（損害賠償請求）は維持することとなるが、早ければ年内に、配当を行うことが可能となる。仮に上記第2で否認訴訟継続を選択した場合は、配当ができるか否かは訴訟の結果如何によるとともに、配当実施は2～3年以上後となる可能性が高い。

以 上

財産目録(兼貸借対照表)

令和6年3月14日

破産管財人 阿部 弘 横

Tel 022-223-2905 / Fax 022-223-2915



1 資産の部

No.	科目	評価額 (円)	回収額 (円)	備考	残務
1	現金	0	10,578,112		
	①予納金	—	10,000,000	申立債権者予納	
	②保管現金	—	578,112		
2	預貯金	—	1,173,721		
	①七十七銀行 長町支店 普通 5780641	—	0	R6.2.29 預金残高308,921円	■
	②仙台銀行 宮城町支店 普通 0061163	—	0	R6.2.29 預金残高7,457,942円	■
	③SBJ銀行 東京本店営業部 普通 0055654	—	1,173,721	解約済み	
3	自動車 軽自動車1台(仙台480き5614 平成9年式)	—	0		■
4	什器・備品類	—	0	不明	■
5	不動産	8,935,824	0	左記評価額は固定資産評価額	
	①建物 仙台市太白区秋保湯元字太夫134 一般倉庫 131.21㎡	1,251,990	0		■
	②建物 仙台市太白区秋保湯元字太夫134-2 一般倉庫 316.75㎡	7,683,834	0		■
6	損害賠償請求権	948,000,000	0	・株式会社ブルーキャピタルマネジメン ト外8名に対する詐害行為取消請求訴訟 に基づく損害賠償請求権(仙台地方裁判 所令和5年(ワ)第161号事件係属 中) ・不動産仮処分命令申立事件(仙台地方 裁判所令和5年(ヨ)第39号事件係属 中)	■
7	その他	—	304,015		
	①立替金(元従業員源泉所得税)	—	22,500		
	②消費税地方消費税還付金	—	144,792		
	③ゴルフ場利用税特別徴収義務者交付金	—	9,700	令和5年度分	
	④労働保険還付金	—	126,975		
	⑤預金利息	—	48		
	資産総合計	956,935,824	12,055,848		

## 2 負債の部

No.	科 目	評 価 額 (円)	支 払 額 (円)	備 考	残務
	財団債権				
1	①公租公課	863,916	0		■
	②継続使用料 (電気、水道料金等)	4,899,106	4,899,106	ゴルフ場敷地の維持管理のため継続中	■
	③確定申告費用 (源泉徴収税の支払いを含む)	660,000	660,000	清算確定時までの申告費用が発生予定 (決算期3月末)	■
	④訴訟費用等 (印紙代、予納金等)	2,925,428	2,925,428	・ 詐害行為取消請求訴訟 ・ 不動産仮処分命令申立事件 に係る印紙代等諸費用	■
	⑤管財事務経費 (通信費、交通費、振込手数料等)	159,836	159,836		■
2	優先債権	0	0		■
3	一般債権 申立債権者の破産申立に記載の額	1,242,610,000	0		■
4	劣後債権 未確定	未確定	0		■
	負債総合計	1,252,118,286	8,644,370		

## 収 支 計 算 書

令和6年3月14日

破産管財人 阿 部 弘 樹

Tel 022-223-2905 / Fax 022-223-2915



1 収入の部 金 12,055,848 円

No.	科 目	金 額 (円)	備 考 (別添財産目録 (兼貸借対照表) 記載のとおり)
1	現 金	10,578,112	
2	預 貯 金	1,173,721	
3	自動車	0	
4	什器備品類	0	
5	不動産	0	
6	損害賠償請求権	0	
7	その他	304,015	
	合 計	12,055,848	

2 支出の部 金 8,644,370 円

No.	科 目	金 額 (円)	備 考 (別添財産目録 (兼貸借対照表) 記載のとおり)
1	財団債権		
	①公租公課	0	
	②継続使用料 (電気、水道料金等)	4,899,106	
	③確定申告費用 (源泉徴収税の支払いを含む)	660,000	
	④訴訟費用等 (印紙代、予納金等)	2,925,428	
	⑤管財事務経費 (通信費、交通費、振込手数料等)	159,836	管財人立替金約65,500円
2	最後配当金	0	
3	管財人報酬	0	
	合 計	8,644,370	

3 差引残高 (通帳残高) 金 3,411,478 円