

# 破産手続開始申立書

令和3年3月10日

静岡地方裁判所沼津支部民事部 破産係 御中

申立人代理人弁護士 原 和 良

当事者の表示 別紙当事者目録のとおり

## 申立の趣旨

債務者株式会社長泉ガーデン、について、破産手続を開始するとの決定を求める。

## 申立の理由

### 第1 当事者等

#### 1 債務者株式会社長泉ガーデン

債務者は、静岡県駿東郡長泉町東野646番地に本店を置き、高齢者用居住施設と併設されたホテル「長泉ガーデン」を管理運営する会社であった。

申立外株式会社オーロラ（以下「オーロラ」という）の履歴事項全部証明書によると、申立外オーロラは、債務者から2019年6月6日付で事業譲渡を受けたとされており、現在は「ウィンダム長泉ガーデン」の名称で、申立外オーロラのグループ会社である申立外グッドリゾート株式会社（以下「グッドリゾート」という）が運営を行っている（甲2）。

#### 2 申立人

申立人有限会社■■■■■（代表者：■■■■■、以下「申立人■■■■■商店」という）、同有限会社■■■■■（代表者：■■■■■、以下「申立人■■■■■倉庫」という）、は、■■■■■区内で賃貸業等を主な業とする有限会社である。

両社は、■■■■■家の所有不動産を管理するために設立された同族会社であ

り、関連の株式会社長田事業に対する債権者破産申立事件の申立人[REDACTED]は、両社の代表取締役である。

### 3 申立外破産者株式会社 AWH（旧株式会社淡島ホテル）外関連企業

債務者は、申立外グッドリゾート、同合同会社グッドリゾート、及び同株式会社 First Line らとともに申立外オーロラ・グループの傘下にある（甲7）。

申立外オーロラの代表取締役である申立外竹原虎太郎（以下「竹原」という）は、申立外オーロラが申立外破産会社 AWH の株式譲渡を受けた後、グループ傘下の会社を使って申立外淡島ホテルの債権者から次々に資金集めをしているが、債権者らへの返済は、一切行っていない。

申立外長田事業株式会社は、静岡県駿東郡長泉町東野646番地に本店を置き、ホテル建物「長泉ガーデン」を所有する会社である。

申立外長田事業株式会社は、債務者と代表取締役及び本店所在地を同じくしている（甲1の2）。

代表者である古矢誠一郎は、御庁係属中の申立外破産者株式会社 AWH（旧株式会社淡島ホテル）の破産開始決定時の代表取締役でもある。

## 第2 申立債権の存在

### 1 申立人[REDACTED]商店の債務者に対する債権

(1) 申立人増田久嗣商店は債務者との間に、申立人[REDACTED]商店を貸主、債務者を借主として、2015年9月29日、下記物件（以下「長泉ガーデン207号室」という）について以下の内容で賃貸借契約を締結した（甲4の5）。

①賃貸借期間 2015年9月29日から平成2020年9月28日までの5年間

②賃料 年額500万円とし、毎月末日までに、41万6600円（但し、毎年度初回のみ41万7400円を、通知人会社に持参又は通知人会社の指定す

る金融機関口座に振込送金して支払う。固定資産税に相当する賃料の金額については、確定次第精算するものとする。

③契約解除 賃料その他の債務の支払を2か月以上遅延、怠ったとき  
しかし、債務者は申立人■■■■商店に対し、上記賃貸借締結後、毎月の賃料を一度も支払っていない。

## 記

### 【物件の表示】

所在地	静岡県駿東郡長泉街東野字八分平6 4 6 番地 2 他
構造	鉄筋コンクリート造
種類	居宅
部屋番号	2 0 7 号室
床面積	5 2 . 4 7 m <sup>2</sup>

(2) そこで、申立人■■■■商店は、2020年9月9日付書面をもって、長泉ガーデン207号室についての賃貸借契約を解除し、同書面は同月11日に債務者に到達した(甲5の1、2)。

(3) 申立人■■■■商店は、長泉ガーデン207号室について、平成27年9月29日から2020年9月28日までの5年間の賃料として金2500万円の賃料請求権を有している。

### 3 申立人■■■■倉庫の債務者に対する債権

(1) 申立人増田倉庫は、債務者との間に、申立人■■■■倉庫を貸主、債務者を借主として、2015年9月29日、下記物件(以下「長泉ガーデン208号室」という)について以下の内容で賃貸借契約を締結した(甲4の6)。

①賃貸借期間 平成2015年9月29日から平成2020年9月28日までの5年間

②賃料 年額500万円とし、毎月末日までに、41万6600円(但し、初年度初回のみ41万7400円を、通知人会社に持参又は通知人会社の指定す

る金融機関口座に振込送金して支払う。固定資産税に相当する賃料の金額については、確定次第精算するものとする。

③契約解除 賃料その他の債務の支払を2か月以上遅延、怠ったとき

しかし、債務者長泉ガーデンは、申立人に対し、上記賃貸借締結後、毎月の賃料を一度も支払っていない。

## 記

### 【物件の表示】

所在地	静岡県駿東郡長泉街東野字八分平6 4 6 番地2他
構造	鉄筋コンクリート造
種類	居宅
部屋番号	208号室
床面積	51.70㎡

(2) そこで、申立人■■■倉庫は、債務者に対し、2020年9月9日付け書面をもって、長泉ガーデン208号室に関する賃貸借契約を解除し、同書面は、同月11日に債務者に到達した(甲5の1、2)。

(3) 申立人■■■倉庫は、債務者に対し、長泉ガーデン208号室について、2015年9月29日から2020年9月28日までの5年間の賃料として金2500万円の賃料請求権を有している。

## 第3 債務者の破産財団に属するべき財産の見積額

### 1 現預金等

債務者の第21期決算報告書(平成30年11月1日～令和1年10月31日)によれば、令和1年10月31日現在の負債総額は、金74億534万9849円に対し、現金32円を含む帳簿上の資産は金66億119万1812円で、金8億415万8037円の債務超過となっている(甲6の1)。

申立外株式会社オーロラの履歴事項全部証明書によると、債務者は、201

9年6月6日、ホテル長泉ガーデンの事業を同社に事業譲渡をして、ホテル事業から撤退したため、現在は事業らしきものを行っていない（甲3）。

## 2 不動産

債務者の第21期決算報告書（平成30年11月1日～令和1年10月31日）によれば、債務者は不動産等の目ぼしい資産は有していない。

## 第4 債務者に関する財務状況

### 1 収支の状況

債務者は、事業を停止しているため、収支はゼロと推測される。

### 2 債務者の負債の状況

上記の通り、令和1年10月31日現在の負債総額は、金74億534万9849円である。

「淡島ホテルグループの責任を追及する債権者の会」の会員の中にも、同社に対して債権を有する債権者が多数おり、申立人らの債権も含めると、少なくとも別紙「長泉ガーデン債権者一覧表（債権者の会）」の通り、金2億9000万円以上の負債が存在する。

## 第5 債務者の破産原因

### 1 支払不能

債務者は、申立人■■■■商店、同■■■■倉庫に対する債務の返済をはじめ、同社の債権者に対する支払いを停止している（破産法第15条2項）。

債務者には資産はなく、弁済能力の欠如のために弁済期の到来した債務を一般的かつ継続的に弁済できない客観的状态にあり支払不能にあたる（同法第15条1項）。

### 2 債務超過

債務者は、資産はなく、同社の債務につき、その財産をもって完済することができない状態にあることから、債務超過にあたる（破産法第16条）。

## 第6 本件申し立てに至った事情

- 1 申立外竹原は、申立外オーロラの代表取締役、申立外株式会社グッドリゾートの代表取締役（本件行為時、2020年5月20日辞任）、申立外グッドリゾート合同会社の職務執行者、であり、申立外First Lineを含むオーロラ・グループの最高責任者として、申立外長田浩行が支配していた淡島ホテルグループの買収、その後の事業の運営を直接指導してきた人物である。

その買収経過及びその後の活動経過は、以下の通りである。

- 2 オーロラ・グループによる淡島ホテルグループの買収経緯

オーロラは、2018年4月16日、申立外長田から申立外株式会社淡島ホテルの全株式を買収し、その後2019年2月1日、申立外長田から申立外株式会社淡島マリンパークの全株式を、買収し、その全面的支配権を獲得した（甲7、甲12）。

- 3 申立外オーロラによる破産者 AWH、債務者の事業運営

- (1) 申立外オーロラによる経営権の取得

申立外オーロラは、2018年4月、破産者 AWH（当時：株式会社淡島ホテル）の株式を買受け、子会社化し、同ホテルの経営権を取得すると、今後は申立外オーロラの関連会社である申立外グッドリゾートが、「淡島ホテル」及び「ホテル長泉ガーデン」の事業を運営することを会員らに伝えた。

- (2) 会員資格の統合の通告

申立外グッドリゾートは、2018年6月6日付「会員資格の移行およびご利用料金等に関するご案内」（甲18の1）により、株式会社淡島ホテルと申立外グッドリゾートの会員資格を統合すること、申立外グッドリゾートとの間で会員契約を締結しなければ淡島ホテルの会員権を消滅させることを通告した。

### (3) 会則変更の強行

申立外オーロラは、2018年9月5日付「長泉ガーデンの運営について」(甲18の2)において、会員に対し、概要次のとおり会則を変更すると通告した。

①「ホテル長泉ガーデン」の運営主体を淡島ホテルから申立外グッドリゾートに変更する。

②新たに、専有居室の室料を1か月10万円とし、水光熱費を会員負担とする。

③会員に対して「ホテル長泉ガーデン」の土地建物の共有持分権を150万円で購入する義務を負わせる。

### (4) 鍵の取替え

実際、上記の会則変更に同意しない会員に対しては、2018年12月20日、従前使用していたカードキーを使用できなくし、水道等の供給も停止した(甲18の8)。

## 4 オーロラによる淡島グループ再建と債務弁済の意思表示

### (1) 2018年4月20日付「ご挨拶」

オーロラは、2018年4月16日の株式会社淡島ホテル買収を受けて、債務不履行状態に陥っている同社債権者らに対し、同年4月20日付「ごあいさつ」という文書を送付し、その中で、オーロラが債務の返済に責任を持つことを前提に以下のような内容を述べている(甲7)。

①債務不履行問題は3年以内70%、5年以内100%の解決を目指す。

②ホテルの運営収支を3カ月以内に(本年6月から)黒字化します。

③リゾート会員権グループ売上について、当初3年間で200億円を目指します。

(以下略)

### (2) 2018年5月8日付「債務に関するご説明1」

更に、オーロラは、株式会社淡島ホテルに対する債権者らに対し、同年5月8日付の「債務に関するご説明1」と題する文書を送付し、債務の支払いを前提とした「債権調査へご協力をお願い」を行い、同文書の中で以下のように述べている（甲9）。

返済計画作成期間…2～3か月を予定しております。

返済計画骨子

1 運営収益 年間1億円、5年間で5億円

淡島ホテル及びグループの宿泊施設売上から返済金に充てる金額です。

2 グループから抛出 年間5億、5年間25億円

家賃保証事業等の売上から返済金に充てる金額です。少なく見積もっています。

3 プロジェクト事業収益 5年間で総額40億円

現在弊社は東〇リゾート社と組んで箱根仙石原にホテル建設事業を展開しております。今後も同様の事業を3～4つ展開予定で、1事業あたりの収益は10億～20億円が見込めます。上記40億円はそれらの収益から返済金に充てる金額です。これも少なく見積もっています。

4 グッドリゾート社を上場または上場会社へ売却 35億円

弊社グループはすでに上場できる財務内容の事業をいくつか保有しています。懇意にしている弊社グループも証券会社でもございます。ですから非常に現実的な項目です。

5 淡島ホテルを活用することによって見込める事業収益 15億円

弊社グループの信用力をテコに様々な活用方法を考えています。例えば他の会員制リゾート会社への淡島ホテルの一部開放等。懇意にしている東〇リゾート様と話がまとまれば2～3倍の金額となる可能性もございません。



以上の通り、現状においては、5年間で確実に元本（当初120億円と  
きいていた）を返済することを計画しております。ただし、項目によっ  
ては大きく上振れする可能性がございますので、その際は、利息返済（満額  
まで行くかどうかわかりませんが）を行うことを考えています。

多額の債権を有する債権者らの中には、オーロラが債権の弁済を行っ  
てくれるものと心底信じた者も少なからず存在した。

5 2018年10月3日付「債務に関するご説明2」

その後、オーロラは、2018年10月3日付「債務に関するご説明2」  
なる文書を債権者に送付し、債権者全員に対する返済計画を撤回すると表明  
するに至った。

同文書には、以下のような記載がある（甲10）。

株式会社淡島ホテルに対して300件を超える数の訴訟提起があり現  
在も増え続けている。

「債権者全員に対して5年以内に元金返済を行う」という計画は、全面  
撤回することと致します。

新たな弁済スキーム…皆様の債権を弊社グループで買い取るという形  
で弁済と同じ効果が得られるようにする

つきましては、債務説明に関する債権者全員向けの書面は本書をもって  
最後とし、今後はそれぞれの債権者へ弊社グループからご連絡を入れて個  
別に協議を行っていきたいと思っております。その際の順番は、当然なが  
ら、淡島ホテル所有権購入者やグッドリゾート入会者を優先することにな  
りますので予めご了承ください。

6 2019年2月18日付「債務に関するご説明3（最終回）」

オーロラは、2019年2月18日付「債務に関するご説明3（最終回）」  
なる文書を債権者に送付し、訴訟等で同社グループに敵対する債権者を除外  
して、債務の弁済を行うと称し、具体的な裏付けのない事業計画を提案し、

更なる資金集めを行った。同文書には、以下のような記載がある（甲12）。

2019年2月1日、我々は株式会社淡島マリパーク（超優良企業）を子会社化した。これで債務問題全面解決の目途はほぼ立った。割合でいうと90%。残り10%は弊社グループの責任。必ず仕上げる。ご期待ください。

#### 返済計画概要

①株式会社淡島マリパーク（以下「マリパーク」と記載します。）について、本年3月以降、増資および株式分割を行い、約1年間で発行済み株式数を4,500株まで増やします。

②本年3月以降、約1年以内の間に、マリパークへ、株式会社オーロラの保証事業の一部及び黒字化した後のホテル運営事業を組み込みます（事業譲渡）。

③上記①②完了後（約1年後）マリパークは、売上25億円、利益4～5億円、純資産18億円、発行済株式数右4,500株となります。この時点までに債権者の皆さんにはマリパークの株式を取得してもらいます。

意見表明手続について（\*勝手ながら、訴訟等にて係争中の方々は対象外とさせていただきます。）

まず本プロジェクトへの参加意向確認を行いたく以下の手順を策定致しました。時価の性質プラス企業価値向上を考えた場合、早期に手続した方が断然お得です。

...

2 株式会社オーロラへ株式取得予定資金（購入希望数分）を送金（貸付）する。

1株当たりの価格は、本年2月は18万円、同3月は21万円です。

最後に

債権回収の機会としては、本プロジェクトがラストチャンスとなることは明白です。お見逃しのないようお気をつけください。

- 7 2019年7月3日付 株式会社淡島ホテルに対し債権者破産手続開始申立（静岡地方裁判所沼津支部）

業を煮やした一部債権者は、不誠実な債権者対応を是正し、又新たな被害者が続出することをストップさせ、不明朗なホテル事業運営を解明するため、2019年7月3日、静岡地方裁判所沼津支部に債権者破産の申し立てを行った。

同申立を受けて、静岡地方裁判所沼津支部は、同年12月20日付で株式会社淡島ホテルに対し破産手続開始決定を出し、破産管財人が選任された（甲13）。

報道によると、同ホテルの負債総額は約600億円と言われ、被害者は数千人規模に及ぶ。

- 8 2019年12月23日付「株式会社淡島ホテルの破産による当社グループへの影響について」

同破産手続開始決定に対し、再三債務の返済を債権者に約束してきた被告オーロラは、「株式会社淡島ホテルの破産による当社グループへの影響について」と題する文書を発表し、以下のような無責任なコメントを出している（甲15）。

「株式会社淡島ホテルの破産による当社グループへの影響について」

- 1 株式会社淡島ホテルの債務について当社グループに弁済責任はないこと

当社及びグループ会社はそれらの債権に対して、補償、債務引受等の行為を一切行っておりません。すなわち、同社の債務に関して、当社グループには弁済責任がないということであり、イコール本件破産が当社グループの財務面に対して与える悪影響はない。

- 2 本件破産はグッドリゾート淡島ホテルの運営に何ら影響がないこと

## 株式会社淡島ホテルのホテル事業（ホテル建物を含む）をグッドリゾート株式会社へ事業譲渡

当該事業譲渡に基づいて、平成30年5月より淡島ホテルは、グッドリゾート淡島ホテルと改名し、グッドリゾート株式会社が運営しております。

### 9 破産管財人が否認権訴訟提起

(1) 株式会社淡島ホテル破産管財人は、2020年に入り、3つの否認権（契約無効）訴訟をグッドリゾート等（以下、「グッドリゾートグループ」という。）を被告として起こした。

①淡島ホテルの事業（営業権）譲渡の否認【令和2年（モ）第28号事件】

②根抵当権設定仮登記の否認【令和2年（モ）第29号事件】

③航路売買契約の否認【令和2年（モ）第30号事件】

(2) 静岡地方裁判所沼津支部は、8月までに、①～③のすべての訴訟について、契約行為に、実体がなく（対価の支払いがない）、淡島ホテルに対する債権者の利益を害することを目的とした行為だとして、契約の無効を前提に、否認権行使を認可した。

(3) これに対し、グッドリゾートグループは、これを不服として同年9月4日までにすべての訴訟について、沼津支部に異議申立てを行い、現在審理が係属している（甲16）。

### 10 本件破産手続開始の意義

(1) 申立外AWHの破産手続きにおいて、申立外オーロラ・グループは、破産管財人の否認権の行使に対して、徹底して争っており、手続開始から1年を経過した現在でも、淡島ホテルの事業を継続している。

(2) 他方で、同グループらは、淡島ホテル及び長泉ガーデンの経営権を掌握したことを奇貨として、両施設での営業を継続しつつ新たな会員権販売などで資金調達を行っている。

これらの収益と調達した資金は、すべて同グループらに流失し、破産財団を

日々毀損し続けていると同時に、新たな被害者を日々出し続けている。

(3) 申立外破産者 AWH の破産手続きの円滑な進行のためには、同グループの資金源となっている債務者及び申立外長泉ガーデンの破産手続き開始は、必須であり、多くの被害債権者の共通の願いである。

(4) したがって、申立債権者らは、その社会的意義を自覚し、すべての被害債権者らの利益のために本件申立を決意し、裁判所による事案の究明と公平な清算手続きを求め、申立に至った次第である。

以上

当 事 者 の 表 示

〒 [redacted] 東京都 [redacted]  
申立人（債権者） 有限会社 [redacted] 商店  
代表者代表取締役 [redacted]

〒 1 7 9 - 0 0 7 5 東京都練馬区高松 6 - 1 4 - 6  
申立人（債権者） 有限会社 [redacted] 倉庫  
代表者代表取締役 [redacted]

〒 1 7 0 - 0 0 0 5 東京都豊島区南大塚 3 丁目 3 6 番 7 号  
T&Tビル 4 階  
弁護士法人パートナーズ法律事務所  
電 話 0 3 - 5 9 1 1 - 3 2 1 6  
F A X 0 3 - 5 9 1 1 - 3 2 1 7  
上記申立人ら代理人

弁 護 士 原 和 良  
同 磯 部 た な

〒 4 1 0 - 0 8 3 6 静岡県沼津市吉田町 3 1 - 3  
アンジュール 2 0 2  
みどり合同弁護士法人  
電 話 0 5 5 - 9 3 1 - 4 4 7 1  
F A X 0 5 5 - 9 3 1 - 4 4 7 3  
上記申立人ら復代理人

弁 護 士 萩 原 繁 之

〒113-0033 東京都文京区本郷5-22-12

澤藤統一郎法律事務所

電 話 03-5802-0881

FAX 03-5802-0882

上記申立人ら復代理人

弁 護 士 澤 藤 大 河

〒411-0931 静岡県駿東郡長泉町東野646番地

債 務 者 株式会社長泉ガーデン

代表者代表取締役 古 矢 誠 一 郎