



不動産処分禁止仮処分命令申立書



941

事件の表示 不動産処分禁止仮処分命令申立事件

訴訟物の価額 金 2,000 円

貼用印紙額 金 2,000 円

予納郵便切手 金 円

令和 7 年 12 月 4 日

大阪地方裁判所 民事部 保全係 御中

債権者 〒632-0078

奈良県天理市杉本町 179-17

萬玉組様方

株式会社豊

同代表者代表取締役社長 三村 勝美

同代表者代表取締役 吉田 晟二



債務者 〒553-0003

大阪市福島区福島六丁目 25 番 19 号

エスリード株式会社

同代表者代表取締役 荒牧 杉夫

会社法人等番号 1200-01-072725

第 1 当事者

- 1 債権者
前記のとおり。
- 2 債務者
前記のとおり。

第 2 被保全権利

債権者は、民法第 424 条に基づき、訴外株式会社 OAK 彌榮から債務者エスリード株式会社への本件不動産につきされた所有権移転登記を詐害行為として取り消し、その抹消登記手続を求める権利(詐害行為取消権)を被保全権利とする。

第 3 申立ての趣旨

- 3 債務者は、別紙物件目録記載の不動産につき、譲渡、質権・抵当権・根抵当権その他担保権の設定、賃借権その他使用収益権の設定及び変更並びにこれらに準ずる一切の処分行為をしてはならない。
- 4 債務者は、前項の処分禁止の仮処分命令の登記手続をせよ。
との仮処分命令を求める。

第4 申立ての理由

5 被保全権利の存在

(1) 工事請負契約の締結

債権者は、訴外株式会社 OAK 彌榮(以下「訴外会社」という。本店:大阪市港区磯路一丁目4番4号、代表取締役:柏木良夫。会社法人等番号1200-01-167273)との間で、令和3年5月ころから令和4年2月ころにかけて、複数の解体工事及び特殊施工に関する請負契約を締結し、契約の本旨に従いその履行を完了した。

(2) 和解の成立

訴外会社が上記工事代金の支払を怠ったため、債権者は訴外会社の本件敷地に対し留置権を行使したところ、訴外会社から大阪地方裁判所に訴えを提起され、令和4年11月28日、同裁判所令和3年(ワ)第8546号事件において和解が成立した(甲第1号証:和解調書)。

同和解条項第2項において訴外会社は金800万円の支払義務を認め、同条項第10項において「原告(訴外会社)及び被告(債権者)は、本和解成立後、被告の原告に対する本件工事の出来高報酬債権の総額並びに本件工事中に発生した事故に係る原告の被告に対する損害賠償請求権の有無及び額について協議する」との条項が設けられた。

同条項は、債権者と訴外会社との間に、上記800万円を超える未解決の債権債務関係が存在することを相互に確認し、その額について今後協議により確定する旨を合意したものである。

(3) 債権の存在及び疎明の程度

ア 債権額の算定根拠

債権者は、訴外会社に対し、上記工事請負契約に基づく未払工事代金及び工事中に発生した他社の事故による損害賠償請求権(損害金を除く)などとして、合計金5億円を下らない債権を有している。

右債権の内訳は、概ね以下のとおりである(確定した詳細金額は本案訴訟において主張立証する予定)。

- | | |
|---------------|-----------|
| ① 未払工事代金 | 約3億円 |
| ② 事故による設備損害 | 約1億5000万円 |
| ③ 追加工事・応急措置費用 | 約5000万円 |

イ 疎明資料の限界と立証方針

債権者は、現段階において、上記債権の全額について詳細な疎明資料を提出することは困難であることを認める。これは、訴外会社が和解成立後も協議に応じず、契約書・請求書・受領書等の資料の開示を拒んでいるためである。

しかしながら、和解調書第10項が「協議する」と定めたこと自体が、債権債務関係の存在を公的に確認したものであり、かつ、債権者が現に工事を施工し完成させた事実(甲第2号証:工事写真)、工事期間中に重大な設備事故が発生した事実(甲第6号証:事故報道記事)は、いずれも客観的に明らかである。

したがって、本件仮処分手続においては、債権額を保守的に金 5 億円と見積もったうえで、詐欺行為取消権の成否を判断していただきたい。

(4) 訴外会社の資力状況

訴外会社は、令和 7 年 10 月 31 日の本件売却以前には、本件不動産のほか、大阪市港区磯路、天王寺区上本町、神戸市東灘区等に不動産を保有していた(甲第 4 号証:不動産登記事項証明書綴り)。

しかしながら、本件不動産の売却後、訴外会社が保有する不動産の評価額合計は、固定資産税評価額ベースで約 15 億円にとどまる。

さらに、これらの不動産には金融機関の抵当権が設定されており(甲第 4 号証)、実質的な無担保資産はほとんど存在しない。

したがって、訴外会社は、債権者の債権 5 億円を完全に弁済するに足る責任財産を有しておらず、実質的な無資力状態にあると認められる。

6 詐欺行為の事実

(1) 本件不動産の売却

訴外会社は、令和 7 年 10 月 31 日、別紙物件目録記載の不動産(以下「本件不動産」という。所在:大阪府中央区島之内二丁目 44 番乙 1, 同 44 番 5, 同 44 番 9。合計面積 440.02 平方メートル)を、債務者に売却し、同日、所有権移転登記を経由した(甲第 3 号証:不動産登記事項証明書)。

本件不動産は、大阪府中央区島之内という商業地域の中心部に位置する極めて資産価値の高い土地であり、令和 7 年分の路線価(302,000 円/平方メートル)に基づく評価額は約 1 億 3,288 万円である(甲第 8 号証:路線価図)。

路線価は公示価格の約 80%とされることから、本件不動産の時価は約 1 億 6,600 万円と推定される。

本件不動産は、訴外会社の責任財産の中核をなすものであり、その売却により、債権者の債権回収の可能性は著しく減少した。

(2) 売却代金の不明確性

本件売却の対価(売買代金額)は、登記簿上明らかではなく、訴外会社も債務者もこれを開示していない。

また、仮に適正価格で売却されたとしても、その売却代金が訴外会社の責任財産として保全されている事実はなく、債権者への弁済に充てられる見込みも一切示されていない。

このような状況下において、本件売却は、債権者の債権回収を著しく困難にするものであり、詐欺行為に該当する。

(3) 訴外会社の詐欺の意思

訴外会社は、和解成立後も債権者との協議に一切応じず、債権者からの再三の連絡を無視し続けてきた。

そのような状況下で、債権者に何ら通知することなく、主要資産である本件不動産を売却したことは、債権者の債権回収を妨害する意図があったものと推認される。

7 債務者の悪意

(1) 債務者の属性

債務者は、東京証券取引所プライム市場に上場する不動産開発会社であり（甲第 5 号証：法人登記事項証明書）、宅地建物取引業を主たる事業とする。

債務者は、その事業の性質上、用地取得に際しては、売主の権利関係、財務状況、係争の有無等について、社内規程に基づく綿密なデューデリジェンスを実施することが通常である。

(2) 債務者が認識し得た客観的事実

ア 和解の存在

令和 4 年 11 月 28 日に成立した和解は、大阪地方裁判所の公開法廷において行われた手続であり、和解調書は公文書である。

不動産取引の専門家である債務者が、1 億円を超える不動産を取得するに際し、訴訟記録の有無を調査しなかったとは考え難い。

イ 事故報道の存在

訴外会社が関与した工事現場における重大事故は、令和 2 年ころ、複数のメディアで報道された（甲第 6 号証：新聞記事・ウェブ記事）。

これらの情報は、インターネット検索により容易に発見可能であり、債務者が通常のデューデリジェンスを実施すれば、訴外会社と債権者との間に紛争が存在することは把握し得たはずである。

ウ 登記と融資の時期的近接性

債務者は、本件不動産を取得した令和 7 年 10 月 31 日から、わずか 26 日後の令和 7 年 11 月 26 日には、株式会社三菱 UFJ 銀行との間で、債権額金 13 億円の抵当権設定仮登記を経由している（甲第 7 号証：不動産登記事項証明書）。

プライム市場上場企業が、メガバンクから 13 億円という巨額の融資を受けるためには、融資実行の数か月前から、詳細な事業計画書の作成、担保物件の調査、デューデリジェンス報告書の提出、融資審査等の手続が必要である。

したがって、債務者は、本件不動産を取得する以前から、銀行との間で融資交渉を進めており、その過程で本件不動産の権利関係、売主（訴外会社）の財務状況、係争の有無等について詳細な調査を実施していたことは明らかである。

このような調査を実施すれば、訴外会社と債権者との間の紛争の存在、債権者の債権の存在を知ることは容易であったはずである。

(3) 結論

以上の事情を総合すれば、債務者は、本件不動産の取得が債権者を害する行為であることを知っていたか、少なくとも容易に知り得たにもかかわらず、これを看過して本件不動産を取得したものと認められる。

したがって、債務者は、民法第 424 条第 1 項ただし書に規定する「悪意」を有していたものと認められる。

8 保全の必要性

(1) 現に存在する処分の危険

ア 抵当権設定仮登記の本登記への移行

前述のとおり、債務者は、令和 7 年 11 月 26 日、株式会社三菱 UFJ 銀行との間で、債権額金 13 億円の抵当権設定仮登記を経由している。

抵当権設定仮登記は、通常、融資実行前の順位保全措置として行われるものであり、近い将来、本登記に移行することが予定されている。

本登記に移行すれば、本件不動産には 13 億円の抵当権が設定され、債権者が詐害行為取消訴訟で勝訴したとしても、抵当権者(銀行)の権利が優先し、債権者の債権回収は事実上不可能となる。

イ 第三者への転売の危険

債務者は、不動産開発を主たる事業とする会社であり、本件不動産を開発して分譲マンション等を建設し、これを第三者に販売することが予想される。

仮に、本件不動産上に建物が建設され、これが第三者に売却された場合、債権者が詐害行為取消訴訟で勝訴したとしても、原状回復は著しく困難となり、債権者に回復困難な損害が発生する。

また、債務者が本件不動産を第三者に転売する可能性も十分にあり、その場合も同様に、債権者の権利行使は著しく困難となる。

(2) 保全の緊急性

本件不動産の取得(令和 7 年 10 月 31 日)から抵当権設定仮登記(令和 7 年 11 月 26 日)までの期間がわずか 26 日間であったことから明らかなとおり、債務者は本件不動産の処分を極めて迅速に進めている。

したがって、本件仮処分命令が発令されなければ、近い将来、本件不動産が第三者に譲渡され、または抵当権が本登記に移行して、債権者の債権回収が事実上不可能となる蓋然性が極めて高い。

よって、現状を凍結し、本案訴訟における判決の実効性を確保するため、直ちに本件不動産に対する処分禁止の仮処分命令を発令する必要性が認められる。

9 本案訴訟の提起

債権者は、本仮処分命令の発令後、速やかに大阪地方裁判所に対し、訴外会社及び債務者を被告として、詐害行為取消請求訴訟を提起する予定である。

10 担保の提供

本件不動産の路線価による評価額は約 1 億 3,288 万円であり、時価は約 1 億 6,600 万円と推定される。

債権者は、裁判所が相当と認める金額の担保(金 3,000 万円程度を想定)を供託する用意がある。

担保金の具体的金額については、裁判所のご判断に従い、速やかに供託する所存である。

第 5 結語

以上のとおり、債権者は、訴外会社に対し金 5 億円を下らない債権を有しており、訴外会社は実質的な無資力状態にあるところ、訴外会社は債権者を害する意図をもって主要資産である本件不動産を債務者に売却し、債務者もこれが詐害行為であることを知りながら本件不動産を取得したものである。

また、債務者は既に本件不動産に 13 億円の抵当権設定仮登記を経由しており、近い将来、本登記への移行または第三者への転売により、債権者の債権回収が事実上不可能となる危険が切迫している。

したがって、本件不動産の処分禁止仮処分を命じなければ、債権者に回復困難な損害が発生する蓋然性が極めて高い。

よって、債権者は、民法第 424 条及び民事保全法第 23 条以下の規定に基づき、第 3 記載の趣旨の不動産処分禁止仮処分命令を発していただくよう、裁判所に対し謹んで申し立てる。

以上

別紙 1 当事者目録

【債権者】

〒632-0078

奈良県天理市杉本町 179 番地 17

萬玉組様方

株式会社豊

同代表者代表取締役社長 三村 勝美

同代表者代表取締役 吉田 晟二

電話番号: 0570-00-0726 FAX番号: 0743-63-2259

携帯番号: 090-2770-2346

【債務者】

〒553-0003

大阪市福島区福島六丁目 25 番 19 号

エスリード株式会社

同代表者代表取締役 荒牧 杉夫

会社法人等番号 1200-01-072725

別紙 2 物件目録

1

所 在 大阪府中央区島之内二丁目

地 番 44 番乙 1

地 目 宅地

地 積 274.69 平方メートル

所有者 エスリード株式会社

2

所 在 大阪府中央区島之内二丁目

地 番 44 番 5

地 目 宅地

地 積 32.11 平方メートル

所有者 エスリード株式会社

3

所 在 大阪府中央区島之内二丁目

地 番 44 番 9

地 目 宅地

地 積 133.22 平方メートル

所有者 エスリード株式会社

合計面積:440.02 平方メートル

路線価による評価額:約 1 億 3,288 万円

(令和 7 年分路線価 302,000 円/平方メートル)

推定時価:約 1 億 6,600 万円

(路線価÷0.8として算定)

以上



証拠説明書



令和 年(ヨ)第 号 不動産処分禁止仮処分命令申立事件

債権者 株式会社豊

債務者 エスリード株式会社

令和7年12月4日

債権者 株式会社豊



号証	標目	作成年月日	立証趣旨
甲1	和解調書	令和4年11月28日	債権者と訴外会社との間において、工事代金等をめぐる紛争が存在し、訴外会社が債権者に対して相応の金員の支払義務を負担していたこと(被保全債権の基礎となる事実関係)
甲2	工事請負契約書	令和3年5月12日	債権者と訴外会社との間で解体工事に関する工事請負契約が締結されていたこと、及び当該契約において特約条項(損害賠償に関する定め等)が付されていたこと(被保全債権の発生原因たる契約関係の存在)
甲3	請求書	令和7年6月27日	債権者が訴外会社に対し約5億円の債権を有していること、及びその内訳(工事代金、損害賠償金等)の詳細(被保全債権の額及び算定根拠)
甲4	工事写真	令和3年6月～7月	債権者が訴外会社との工事請負契約に基づき、本件工事現場で実際に解体工事・特殊施工等を行っていたことをうかがわせる写真資料(工事履行の具体的状況を示し、工事代金債権の存在を推認させる事情)
甲5	不動産登記事項証明書(本件不動産)	令和7年12月4日取得	本件不動産(大阪府中央区島之内二丁目44番乙1、44番5、44番9)が訴外会社から債務者に売却された事実、及びその登記年月日(詐害行為の存在)
甲6	不動産登記事項証明書(訴外会社の他の不動産)	令和7年12月2日取得	訴外会社が本件不動産売却後に他にめばしい資産を有しないこと、又は残存資産が債権額に比して著しく不足すること(訴外会社の無資力)
甲7	訴外会社法人登記簿謄本	令和7年12月4日取得	訴外会社の代表者、本店所在地等の基本情報、及び訴外会社が存続していること
甲8	債務者法人登記簿謄本	令和7年12月4日取得	債務者が不動産取引を主たる事業とする会社であり、不動産売買に関する専門的知見を有する事業者であること(債務者の悪意を推認させる事情)
甲9	報道記事等	令和3年7月16日付	訴外会社が関与した工事現場で設備事故(大型重機墜落事故)が発生し広く報道された事実、及び債務者が通常のデューデリジェンスを行えば訴外会社と債権者との間の紛争を容易に知り得たこと(債務者の悪意を推認させる事情)
甲10	路線価図	令和7年分	本件不動産所在地の路線価に基づき、本件不動産の時価水準がおおむね約1億6,600万円と推定されること、及び本件不動産が訴外会社にとって相当程度高額な資産であり、その売却により責任財産が大幅に減少したこと(詐害行為の程度及び保全の必要性)

以上