

平成30年(フ)第3220号

破産者 株式会社スマートデイズ

平成31年2月19日

## 債権者集会資料

破産管財人 弁護士 清水祐介

## 【次回債権者集会】

期日：平成31年9月11日(水)午後2時

場所：本日の債権者集会にて告知。管財人ホームページ (URL:<http://www.smt-days.co.jp/>) にも掲載。

## 第1 破産手続開始に至った経緯など

2012 (平24) 8/2 設立(当初の商号「東京シェアハウス」)

2013 (平25) 第1期~H25.7. 売上432M 粗利47M 営業利益▲2M

9月 国交省「“貸しルーム”は建築基準法において“寄宿舍”に該当する」

商号変更「スマートライフ」シェアハウス営業へ特化

2014 (平26) 第2期~H26.7. 売上858M 粗利238M 営業利益48M 「かぼちゃの馬車」

2015 (平27)

2月 スカ銀行お客様相談センター不芳情報<sup>1</sup> → スカ取引停止(SL破綻危機) 管理戸数:200

→ 「スカ融資対象となる取引」の契約当事者にならなければよいとの運用=販社の介入へ

4月 代取2名 → 7月 代取1名 職業紹介事業登録 【株主関係会社へ業務委託料支払】

第3期~H27.7. 売上188億 粗利29億 営業利益12億

管理戸数:900

10月 株主配当 222M(第3期・期末配当)

イバーターズ設立

管理戸数:1400

2016 (平28)

8ヶ月決算

3月 決算期変更 第4期~H28.3. 売上263億 粗利52億 営業利益27億

管理戸数:2400

株主配当 684M(第4期・中間配当)

4月~第5期 シェアハウス→民泊検討開始

管理戸数:7月4100、10月6200、12月7300

10月 SL→イバーターズ→トウキョウ運河 貸付150M

2017 (平29) 入居管理(入居率、未収家賃等)が整備される。

A 2月 テレビCM

入居率33.3%

管理戸数:8200

B 3月 自社株買78M 第5期~H29.3. 売上316億 粗利30億 営業利益4.3億

4月 簡易宿所 6月 住宅宿泊事業法(民泊新法) イバーターズ株主=大地

管理戸数:9200

C 7月 ホンライズ出資

入居率43.7% ※

管理戸数:10000

9月 商号変更「スマートデイズ」ホンライズ経営参画(10/1 役員就任)

10月 スカ融資停止・クレジット減額通知 以降毎月粗利▲

入居率43.9% ※

※分母=クレジット支払開始後

2018 (平30)

管理戸数:11000

1月 オーナー説明会

入居率44.6%

3月 第6期~H30.3. 売上190億 粗利▲11億 営業利益▲28億

4/9 民事再生手続開始申立 4/18 棄却・保全管理命令 シェアハウス入居者ライフライン途絶危機→確保

5/15 破産手続開始 開始時決算 資産簿価50億 負債簿価51億(債務超過)

6/20 (株)ステップライフ 破産(総負債160万 収集財団15万) 10/19 (株)シェアハウス東京(休眠)解散

2019 (平31) 2/12 (株)NEXT LIFE(旧イバーターズ)破産

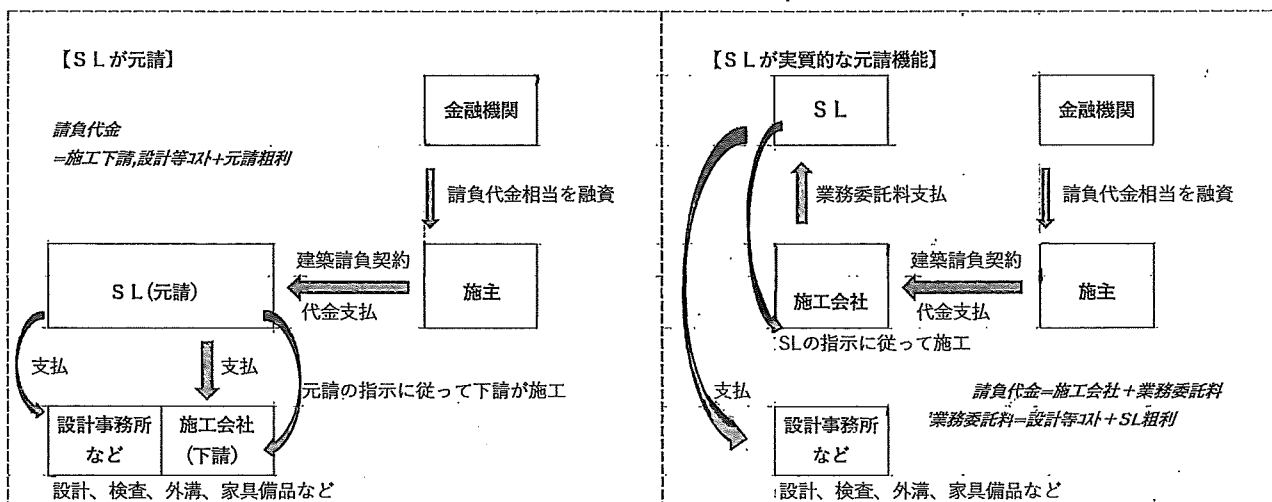
<sup>1</sup> スカ 第三者委員会報告書 p25.

# 破産管財人は、裁判所の許可を得て、スルガ銀行第三者委員会と協定を締結し、一定の範囲で共同して調査を行った。<sup>2</sup>

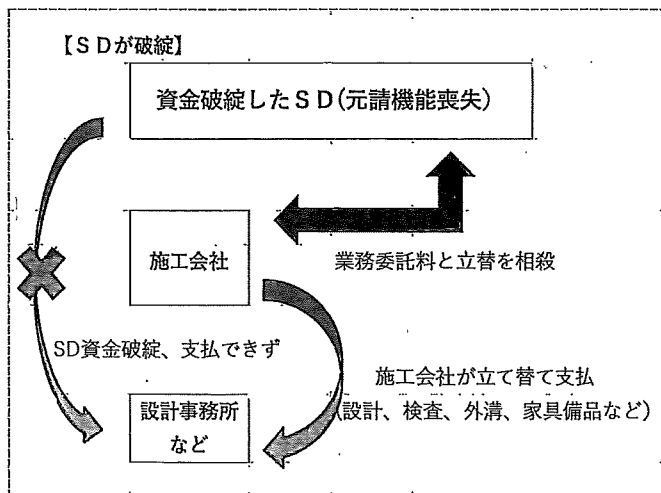
- # 株主 A：創業～2017（平 29）3 月 実質的に佐藤太治の支配する会社
- B：2017（平 29）3 月～7 月 大地則幸
- C：2017（平 29）7 月～ ホンライズ<sup>※</sup> 75% 大地則幸 25%

# (株)NEXT LIFE（旧イノベーターズ）（代表取締役大地則幸）  
スマートデイズ 破産管財人が債権者として破産申立。平成 31 年 2 月 12 日 破産手続開始決定

# 施工会社がスマートデイズに支払う業務委託料について



↑ 2015(平 27)年 2 月 スルガ 取引停止以降



<破産債権届出額について> ※1)

・オーナー	245 人	72 億円
・SS 被害者弁護団を 代理人とするオーナー ※2)	248 人	942 億円
・一般取引先	163 人	39 億円
・入居者	28 人	380 万円
・従業員	27 人	25 万円
合計	711 人	1053 億円

※1) 債権調査未了につき届出額を記載  
※2) オナー届出額は「30年分マイナズ既払額」等を含む

第 2 破産財団の状況並びに保全管理人業務及び管財業務の収支内容

破産財団の状況並びに保全管理人業務及び管財業務の収支内容は、「財産目録」「収支計算書」記載のとおりである。

第 3 今後の破産手続について

所有不動産の処理、調査の続行

以上

<sup>2</sup> スルガ 第三者委員会報告書 p4. (注 2)

## 財産目録

破産者 (株)スマートデイズ

破産管財人 清水 祐介

作成日＝平成31年2月19日現在(単位:円)

## &lt; 資産の部 &gt;

番号	科目	簿価又は 申立書 記載金額	財団組入額		残務 (未了 =○)
1	引継現金		6,792,592 473,591	保全管理人口座から移管 民事再生予納金残金	
2	預金	1,505,412,167	1,705,307		
3	売掛金(業務受託)	281,432,655	26,190,000	・施工元請各社と和解 ・倒産2社 (95M)	○
4	売掛金(その他)	406,021,332	2,286,291	・(株)NEXT LIFE(旧イノベーターズ) 272M ・家賃回収代行60M、倒産40M、相殺20M	○
5	家賃等	94,960,012	0		
6	仕掛品	323,637,215	0		
7	原材料および貯蔵品	41,959,172	591,831	印紙、スパチケットなど	
8	販売用不動産	1,476,655,567	6,389,850	任意売却 2件 財団組入	○
9	前渡金等	15,365,477	0	手数料など費用性	
10	前払費用	9,673,676	0	出版、宣伝など費用性	
11	未収収益	4,082,611	0	・(株)NEXT LIFE(旧イノベーターズ)	○
12	短期貸付金	122,136,025	0	・(株)NEXT LIFE(旧イノベーターズ)	○
13	立替金	67,819,471	0	・(株)NEXT LIFE(旧イノベーターズ)	○
14	建物・付属設備	335,771,749	0	シェアハウス設備備品	
15	工具器具備品、車両運搬具	86,423,620	1,160,396	本社事務所設置備品、車両	
16	建設仮勘定	2,532,600	0		
17	ソフトウェア	44,722,394	0		
18	電話加入権	1,487,038	0		
19	ソフトウェア仮勘定	18,187,200	0		
20	関係会社株式	21,000,000	0	東京シェアハウス 1M 清算 ステップライフ 20M 破産	
21	出資金	1,310,000	0	相殺	
22	長期前払費用	6,300,611	0	手数料など	
23	敷金差入保証金	198,770,340	163,000		
24	預託金	7,918,900	0	再生予納金等	
25	賃料、保険解約その他		9,404,285		○
		5,073,579,832	55,157,143		

<負債の部>

No.		届出・交付要求額	備考
1	財団債権	223,715,405	公租公課、労働債権その他
2	優先的破産債権	9,140 ※1)	
3	破産債権	105,353,514,118 ※1)	オーナー1015億 一般39億 その他
4	劣後的破産債権	616,500 ※1)	
		105,577,855,163	

※1)破産債権は債権調査未了につき、届出額を記載

収支計算書

(計算期間:平成30年5月15日～平成31年2月19日)

<収入の部>

番号	摘要	金額	備考
1	引継現金	7,266,183	
2	預金解約返戻金	1,705,307	
3	売掛金等	28,476,291	
4	雑収入	591,831	
5	不動産売却の財団組入	6,389,850	
6	動産売却代金	1,160,396	
7	敷金返還金	163,000	
8	賃料、保険解約その他	9,404,285	

55,157,143

<支出の部>

番号	摘要	金額	備考
1	管財事務経費	398,288	交通費、切手代、送金手数料等
2	外注費(退去、清掃廃棄等)	3,447,402	
3	電話代・電気代・システム等	1,165,703	
4	書類返還費用	500,644 ※1)	
5	倉庫代	250,237	
6	破産申立予納金	2,000,000	(株)NEXT LIFE 破産申立予納金納付

7,762,274 ※1)建築確認済証、検査済証、測量成果簿

のべ747件をオーナーあて発送

<差引残高>

金 47,394,869 円

平成30年(再)第6号 保全期間中の収支計算書(平成30年4月18日～5月15日)

<収入の部>

番号	摘要	(保全管理人口座)
1	引継現金	5,869,600
2	預金等解約払戻金	240,575
3	売上等	4,087,238

10,197,413

<支出の部>

番号	摘要	(保全管理人口座)
1	事務経費	301,445
2	電話代・インターネット回線	72,455
3	電気代	1,000,000
4	外注費	429,595
5	オーナーへの返金	1,601,326

3,404,821

<差引残高> (5月15日現在)

金6,792,592円