

株式会社スマートデイズ
(オーナー様説明会)

式 次 第

- 1 出席者の紹介
- 2 民事再生手続開始の申立てのご報告とお詫び
- 3 申立てに至った経緯及び申立ての目的について
- 4 弊社の財務内容について
- 5 オーナー様とのサブリース契約について(説明資料
ご参照)
- 6 監督委員挨拶
- 7 質疑応答

(配付資料)

- ① 本式次第
- ② 実態貸借対照表(平成30年3月末見込み)
- ③ サブリース契約の現況
- ④ 説明資料
- ⑤ 民事再生手続開始申立てのお知らせ及びサブリース賃
貸借契約の移管について
- ⑥ 民事再生手続について(「民事再生手続の流れ」を含む)
- ⑦ 監督命令及び保全処分(写し)

実態貸借対照表

平成30年3月末見込み
単位:円

資産		負債	
現預金(※1)	1,502,824,872	金融債務	246,316,408
未収賃料(※2)	7,500,000	一般債務(※6、7)	639,262,202
業務委託料	93,885,956	リース債務	47,304,324
その他債権(※3)	70,000,000	サブリース賃料債務	2,313,697,854
不動産(※4)	1,011,886,929	預かり金等返還債務(※8)	87,959,673
敷金(※5)	179,403,000	租税等優先債務(※9)	131,409,039
		負債合計	3,465,949,500
資産合計	2,865,500,757	債務超過額	-600,448,743
		連帯保証債務	2,787,800,000

注: 平成30年3月末での想定数値を示したものにすぎず正確な数値は今後の手続の中で検証して参ります

※1 うち、15億円については、担保権者の質権対象

※2 精査中

※3 仕掛り分含む

※4 金融機関の担保権あり

※5 原状回復費用、違約金等負債に未計上

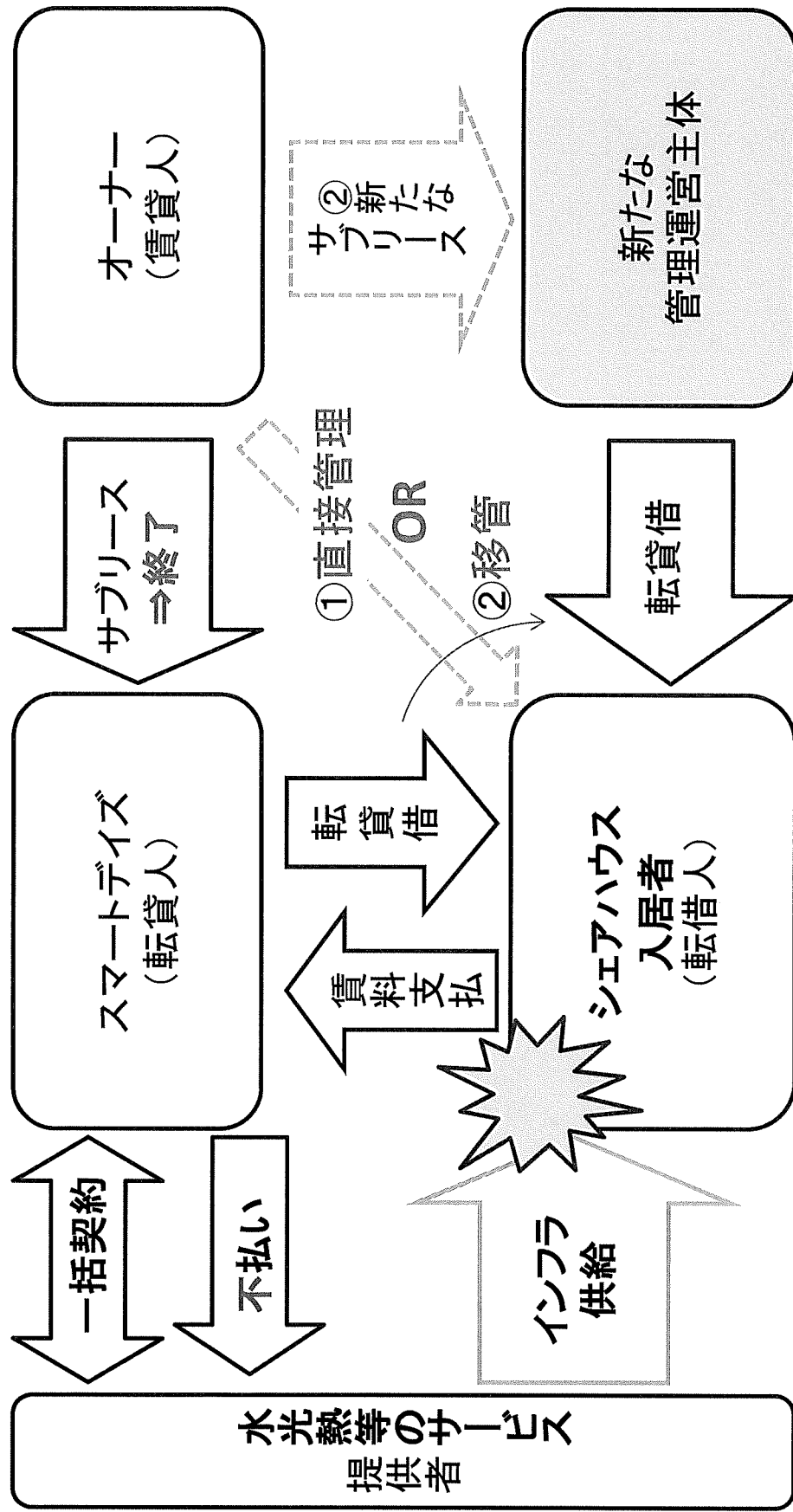
※6 平成30年3月分未払いは額・債権者精査中

※7 訴訟等の紛争中のものを含まず

※8 返還先・額を精査中

※9 平成30年3月滞納分は概算計上(額・債権者精査中)

サブリース契約の現況



シェアハウス入居者は、水光熱等のインフラサービス提供者との間で直接の契約関係がなく、一括契約者であるスマートデイズによる料金不払いにより、インフラ供給が寸断されかねない状況にある。スマートデイズは、可及的速やかな、シェアハウスの新たな管理運営主体(オーナー含む)への移管/引き継ぎを行う方針

サブリースに係るオーナー債権者様 説明会用 ＜ 説明資料 ＞

民事再生手続に関する現況

現在、弊社の民事再生手続開始の申立て後、民事再生手続開始決定前です。

債権のお支払いについて

お取引先様、オーナー様へのお支払いを含め、

(4月8日までの原因に基づき発生した) 弊社に対する債権のお支払いは、裁判所の命令により **弁済が禁止** されております。

※ 租税債務や従業員に対する給与債務等は除かれます。

オーナー様とのサブリース契約について

◆ 従前ご依頼中の合意解約の手続について

変更ございません。

合意解約書をお送りいただきましたら、ご契約は解約となります。

◆ 今般ご依頼しております契約の変更・移転について

サブリース契約(予約を含みます)につきましては、手続開始後、法律上の手続に基づき、双方未履行契約の解除を選択させていただく方針ですが、解除後の入居者様の生活インフラを確保するためには、弊社以外に入居者様の生活インフラを確保する主体が必要となります。

そのため、弊社としては、入居者様の生活インフラ確保のための緊急措置として、大要、下記重要事項に従い、現在のオーナー様とのご契

約を変更の上、株式会社スプリングボード社（以下「スプリングボード社」といいます。）に対する移転を提案させていただきたく存じます（詳細につきましては、オーナー様宛に送付しております書類の内容を必ずご確認ください。）。

記

【重要事項】

- ① 入居者様が 1 名以上いらっしゃる物件が対象 となります。
但し、入居様が不在の物件もオーナー様からのご依頼があれば移転を検討させていただきます。
 - ② 契約の変更・移転を明示的に拒否される旨ご連絡いただいたオーナー様の契約は移転されません。
 - ③ スプリングボード社との契約については、基本的に同社の雛形による 2 年契約（2020 年 3 月 31 日まで）、スプリングボード社からオーナー様へのサブリース賃料の 初回の支払いは本年 6 月 1 日 とさせていただきます（移管後の入居者様からの支払受領が（早くとも）本年 4 月末になるため）。
 - ④ スプリングボード社は、移転承継前（2018 年 4 月 19 日）までに生じた弊社（スマートデイズ）のオーナー様に対する債務については、名目上の如何を問わず、承継いたしません。
 - ⑤ 緊急措置であるため、変更・移転後の スプリングボード社との契約については、本年 5 月 31 日までに 解約のご意向を スプリングボード社に対して書面で いただきましたら、本年 7 月 31 日をもって解約 させていただきます。
- ◆ スプリングボード社への移管後の各種引き継ぎ業務について

入居者様との契約内容の確認をはじめ、引き継ぎに必要な諸対応については、スプリングボード社に一任するのではなく、弊社としても、オーナー様のご要請に沿う形で適切に対応させて頂く所存です。

◆ 移転に承諾頂けないオーナー様への賃貸借対象物件の明渡し

オーナー様と日程調整の上、順次、明渡し（鍵の引渡し等）をさせていただきます。

◆ 移転に承諾頂けず、かつ、合意解除書を返送頂けないオーナー様とのサブリース契約について

手続が開始されましたら、法律上の手続に基づき、双方未履行契約の解除を選択させていただきます所存です。

◆ 施工中の物件をご発注のオーナー様

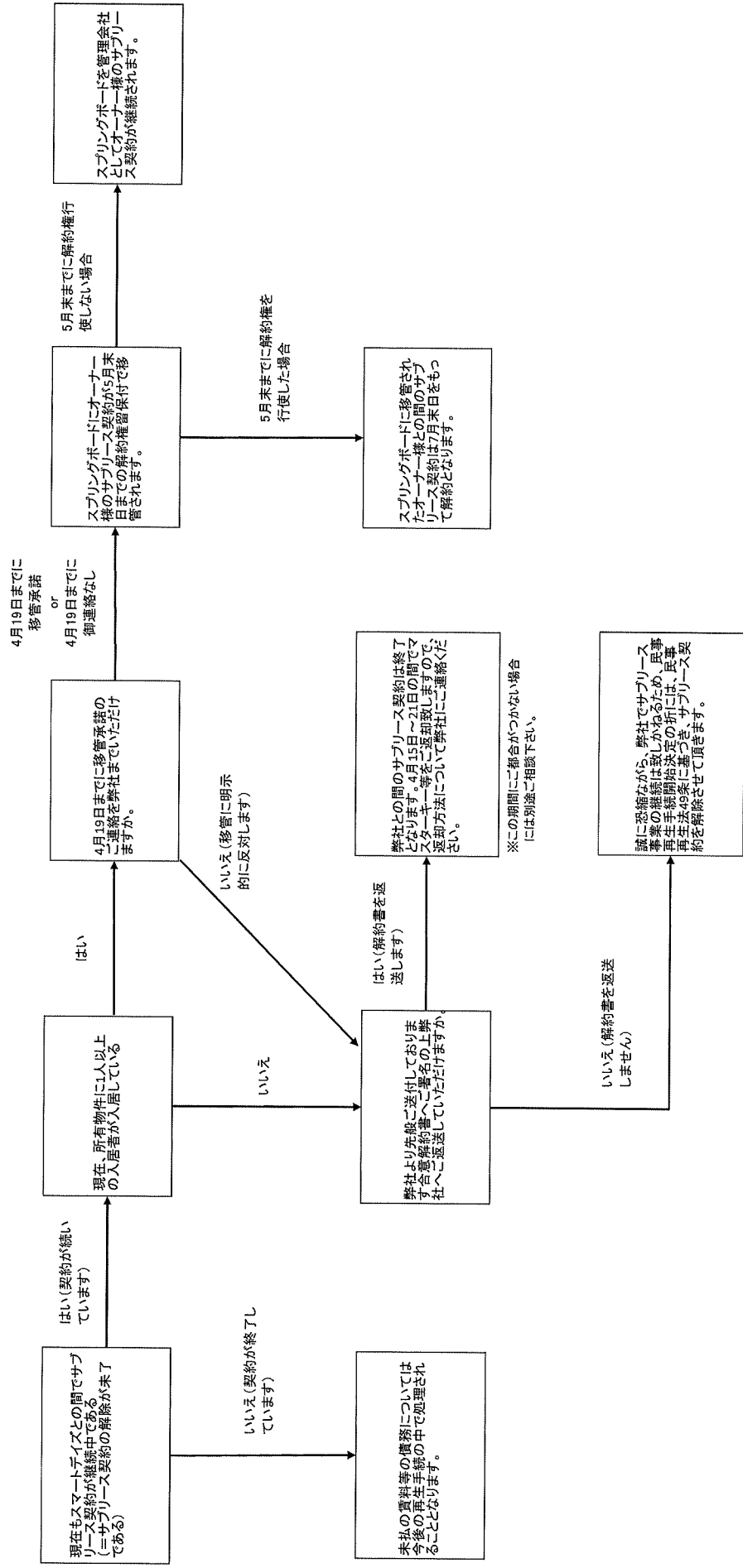
工事に関する個別の事情に応じてご相談させていただきます。

◆ 新規のサブリース契約、物件の販売紹介について

弊社は、新規のサブリース契約の締結、物件の販売紹介は行いません。

以上

オーナー様別今後の流れ・フローチャート



平成 30 年 4 月 9 日

オーナー各位

株式会社スマートデイズ

民事再生手続開始申立てのお知らせ及びサブリース賃貸借契約の移管について

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

先立ってご連絡申し上げておりますとおり、弊社は、ご契約頂いておりますサブリース賃貸借契約に基づく賃料をお支払いできる目処が立たず、オーナー様や入居者様へご迷惑・ご負担の拡大等を避けるべく、本日、東京地方裁判所に対し、民事再生手続開始の申立てを致しました。オーナーの皆様をはじめ、関係各位に多大なるご迷惑をお掛けすることとなり、誠に申し訳なく、心よりお詫び申し上げます。

弊社が現在ご契約頂いておりますサブリース契約のお取扱いにつきましては、弊社の事業の現況等に鑑みますと、現在の内容のまま継続させていただくことは極めて困難であり、誠に恐縮ながら、弊社といたしましては、裁判所より弊社に係る民事再生手続開始の決定をいただいた折には、法律上の手続に則って、サブリース契約を解除させていただくことを考えております。

この点、弊社が入居者様と締結頂いております契約においては、基本的に、水光熱等のインフラの手配は弊社が一括して行い、入居者様各自にかかる契約のお手間をかけないこととしておりますため、サブリース契約が解除された場合、入居者様、オーナー様をはじめ関係各位に多大なるご迷惑をおかけすることが考えられます。

つきましては、重ねての勝手なお願いとなりますが、入居者様の生活の安定確保の観点から、入居者様のいらっしゃる物件に係る契約につきましては、オーナー様のご理解を前提に、現在の弊社との契約を「別添の契約ひな形」の内容に変更の上、当該契約を株式会社スプリングボード（以下「スプリングボード社」といいます。）に対して移転し、同社を転貸人、入居者様を転借人とする契約として継続させて頂くこと（以下「本移管」といいます。）をお願いさせていただきます。但し、当該移転の効力発生日（本年 4 月 20 日）以前の弊社のオーナー様に対する債務は名目の如何をとわず、スプリングボード社には承継されないことが前提となります。なお、本書状の内容及び本移管につきましては、[別

添：スプリングボード社の意向表明] のとおり、スプリングボード社の了解を頂いております。

本移管にご承諾をいただけないオーナー様におかれましては、大変お手数ながら、本年4月19日(木) [必着]までにその旨を弊社にご連絡頂きますようお願い申し上げます(先般ご送付しております合意解約書にご署名の上、ご返送いただくことでも結構です)。既述のとおり、弊社と致しましては民事再生手続開始の決定をいただいた折には、法律上の手続に則り、サブリース契約を解除させていただく所存です。

承諾できない旨のご連絡を頂いていないオーナー様とのサブリース契約につきましては、入居者様の生活への影響を軽減する観点から、本年4月20日(金)を効力発生日として本移管をさせていただくお取扱いをさせていただきます。もとより、本書面と行き違いで、既に弊社とのサブリース契約の合意解約書をご返送頂きましたオーナー様におかれましては、そのお取り扱いに変更ございません。

最後となりますが、本移管にご承諾をいただけないオーナー様及び先般の合意解約書を返送頂くオーナー様におかれましては、速やかに、オーナー様ご所有の物件のマスターキー等をご返却・明渡しをさせていただく所存ですので、大変お手数ですが、ご返信・ご連絡の折に、本年4月15日(日)から21日(土)までの間で、ご都合のよいお時間・場所等をお知らせいただけますようお願い申し上げます。

このような事態に至った経緯や本書状に記載いたしました内容につきましては、オーナー様向け説明会においても説明させて頂く予定でございますので、詳細につきましては、同封の「民事再生手続開始申立てについてのお詫びとオーナー様説明会のお知らせ」をご覧ください。

大変急なご案内となり誠に恐縮ではございますが、何卒ご理解賜れますようお願い申し上げます。

(ご質問やご要望など)

オーナー事務局 電話番号：03-5524-5554
受付時間：9:00~18:00
Email：sl_support@smt-days.co.jp

[別添：スプリングボード社の意向表明]

平成 30 年 4 月 9 日
オーナー様 各位株式会社スプリングボード
代表取締役 中村 真二

冠省

株式会社スマートデイズ作成の本書状記載のとおり、弊社と致しましては、オーナー様が下記 [前提事項] をご理解いただくことを前提として、現在の株式会社スマートデイズとの契約を [別添の契約ひな形] の内容に変更いただいた上で、変更後の契約を弊社が賃借人（賃貸人はオーナー様）として承継する意向を有しております。

記

[前提事項]

- ・ 弊社の承継対象となる契約
平成 30 年 4 月 1 日現在、入居者様が 1 名以上いらっしゃる物件に限ります。
効力発生日（後記）以前にオーナー様と株式会社スマートデイズとのサブリース契約が合意解約その他の事由により終了しているものは含まれません。
- ・ 弊社が契約を承継させて頂く日（効力発生日）：平成 30 年 4 月 20 日（金）
弊社からオーナー様へのサブリース賃料の初回の支払いは、移管後の入居者様からの支払受領が（早くとも）同年 4 月末になることから、同年 6 月 1 日とさせていただきます。
- ・ 当該移転の効力発生日以前の株式会社スマートデイズのオーナー様に対する債務は名目の如何をとわず、弊社は承継しません。
- ・ 承継後の弊社との契約に係るオーナー様の解除権
平成 30 年 5 月末日までに、弊社に対し、サブリース契約を解除する旨を書面にて通知いただいた場合には、同年 7 月末日をもって契約を終了させていただきます。

草々

民事再生手続について

1 民事再生手続とは

民事再生手続とは、経済的に行き詰まった会社(債務者)が、裁判所や監督委員の監督のもと、債権者各位を含む多くの関係者との利害を調整しながら、事業の再生に取り組む法的手続です。「事実上の倒産」などと報道されることもありますが、会社はこれまでどおり営業を続けることができます。その点で、事業を停止し会社を清算してしまう破産手続とは異なります。

2 民事再生手続の流れ

民事再生手続の流れは、別紙「民事再生手続の流れ」の図のとおりです。以下にて、その概略のみを説明いたします。

(1) 保全命令・監督命令

裁判所は、再生手続開始の申立てと同時に弁済禁止の「保全処分」を発令します。これにより、会社は、平成30年4月8日以前の原因に基づいて生じた会社の債務について、原則としてお支払いすることができなくなります。

また、裁判所は、「監督命令」を発令し、会社の民事再生手続を監督する後見的な機関として「監督委員」を選任します。監督委員は、会社の業務や財産の状況を調査し、裁判所が指定する日常外の行為への同意権限を通じて、会社が進める民事再生手続を監督します。

(2) 再生手続開始決定

再生手続開始の申立後、裁判所は、監督委員の意見を聞いた上、再生手続開始決定を行います。再生手続開始決定とは、正式に民事再生手続を始めることでの決定であり、この決定後、会社再生のための様々な手続が開始されます。

(3) 再生債権の届出

債権者は、裁判所から送付された書式に従い、裁判所が定める期間(債権届出期間)内に、自らが認識している債権の額や種類を届け出ます。債権者が会社に対して債務を負担しており、一定の条件を満たしている場合、債権届出期間に限り、債権者からの相殺が認められます。

(4) 財産評定、債権調査、再生計画案

具体的には、会社が資産価値を改めて評価し直し(財産評定)、また前記(3)で届け出られた再生債権の調査を通じ会社の負債の全体像を明らかにします。その上で、会社は、弁済禁止により棚上げとなっている再生債権についての弁済計画を主な内容とする再生計画案を作成し、裁判所に提出いたします。再生計画案の内容については、監督委員から意見が付されます。

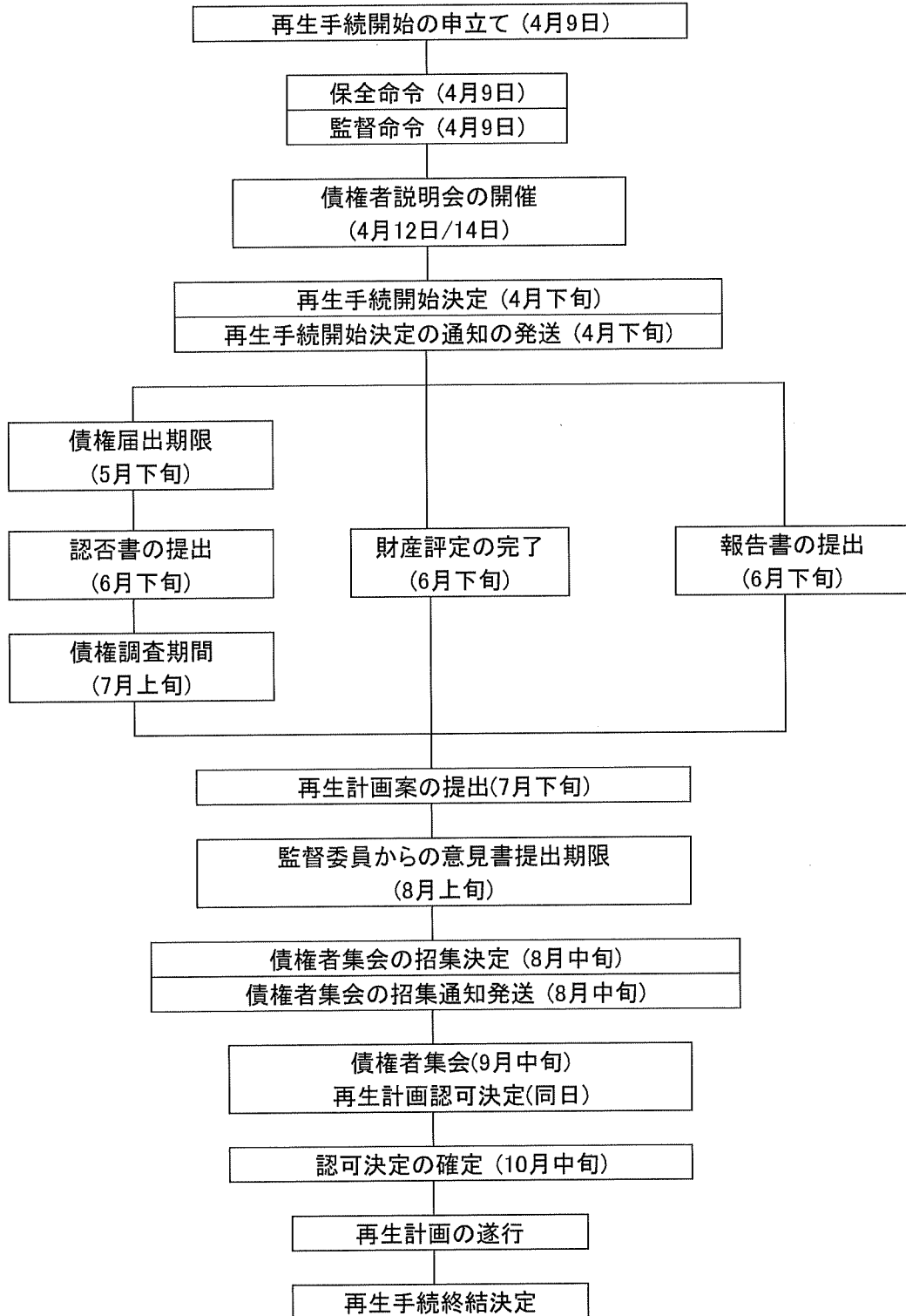
(5) 債権者集会・認可決定

その後、裁判所は、債権者集会の日時を決定し、債権者集会の開催の通知とともに、再生計画案、監督委員の意見書及び議決票を債権者宛てに発送します。

そして、債権者集会において再生計画案が債権者の皆様より法定多数のご賛同を得て可決され、裁判所の認可を得た場合には、会社は、当該計画に従って再生債権に対する弁済をしていくこととなります。

(別紙)

民事再生手続の流れ



(注) スケジュールは、弊社の事業の状況、方針等によって変更されることがあります。

平成30年（再）第6号 再生手続開始申立事件

決 定

東京都中央区銀座一丁目7番10号
再生債務者 株式会社スマートデイズ
代表者代表取締役 赤間 健太

主 文

- 1 株式会社スマートデイズについて監督委員による監督を命ずる。
- 2 監督委員として、次の者を選任する。
東京都中央区銀座8-9-11 銀座天國ビル4階
ひいらぎ総合法律事務所
弁護士 清水 祐介
- 3 監督委員は、再生債務者が、民事再生法120条1項に規定する行為によって生ずべき相手方の請求権を共益債権とする旨の裁判所の許可に代わる承認をすることができる。
- 4 再生債務者が次に掲げる行為をするには、監督委員の同意を得なければならない。ただし、再生計画認可決定があった後は、この限りでない。
 - (1) 再生債務者が所有又は占有する財産に係る権利の譲渡、担保権の設定、賃貸その他一切の処分（常務に属する取引に関する場合を除く。）
 - (2) 再生債務者の有する債権について譲渡、担保権の設定その他一切の処分（再生債務者による取立てを除く。）
 - (3) 財産の譲受け（商品の仕入れその他常務に属する財産の譲受けを除く。）
 - (4) 貸付け
 - (5) 金銭の借入れ（手形割引を含む。）及び保証
 - (6) 債務免除、無償の債務負担行為及び権利の放棄
 - (7) 別除権の目的である財産の受戻し
 - (8) 事業の維持再生の支援に関する契約及び当該支援をする者の選定業務に関する契約の締結
- 5 再生債務者は、平成30年4月9日以降毎月末日締切りにより、再生債務者の業務及び財産の管理状況についての報告書をその翌月10日までに当裁判所及び監督委員に提出しなければならない。ただし、再生計画認可決定があった後は、この限りではない。

平成30年4月9日

東京地方裁判所民事第20部

裁判長裁判官 永 谷 典 雄

裁判官 上 拂 大 作

裁判官 佐 野 尚 也

これは正本である。

同日同庁

裁判所書記官 鈴木 亜紀子



平成30年(再)第6号

決 定

東京都中央区銀座一丁目7番10号
再生債務者 株式会社スマートデイズ
代表者代表取締役 赤間 健太

主 文

再生債務者は、下記の行為をしてはならない。

記

平成30年4月8日までの原因に基づいて生じた債務(次のものを除く。)の弁済及び担保の提供

租税その他国税徴収法の例により徴収される債務

再生債務者とその従業員との雇用関係により生じた債務

再生債務者の事業所の賃料、水道光熱費、通信に係る債務

再生債務者の事業所の備品のリース料

再生債務者が管理する物件のごみ・廃棄物処理に係る債務

再生債務者が管理する物件の水道光熱費、通信に係る債務

平成30年4月9日

東京地方裁判所民事第20部

裁判長裁判官 永 谷 典 雄

裁判官 上 拂 大 作

裁判官 佐 野 尚 也

これは正本である。

同日同庁

裁判所書記官 鈴木 亜紀子

