週刊 全国賃貸住宅新聞
2009年 8・3 No.885 毎週月曜日発行
発行所 ㈱全国賃貸住宅新聞社 東京都中央区銀座8―12―15〔支局〕大阪 http://zenchin.com
TEL03(3543)6494(代表)・03(3543)6761(編集部) 発行人 榎本ゆかり〈毎週月曜日発行〉年間購読料17,000円

記者の目

「これからは、更新料収入は事業計画を立てる上で、ないものとして考えていかなければならないかもしれない」更新料を無効とした京都地裁判決を受け、ある管理大手の社長はつぶやいた。ちなみに、「仲介手数料も0.5カ月で考えたほうがいいかもな」とも付け加えた。民主党のマニュフェストを意識したのかもしれない。賃貸住宅をめぐる市場環境が大きく変わろうとしている。管理会社の収益構造も、見直しを迫られることになりそうだ。今こそ、判断材料となる情報に敏感にならなければならない時だ。

スピードネット

滞納家賃送金遅延続く

いまだ8000万円の未払い金

滞納保証会社スピードネット（東京都中央区）の家賃送金遅延がいまだ続いている。この事態を受け、本紙は親会社スピードパートナーズ（東京都中央区）の白石伸生社長を直撃取材した。

――なぜ増資を実行せず、支払い遅延を解消しないのか。

白石　代位弁済の支払いについて、帳簿の確定が事実上不可能な状態に陥っているからだ。スピードネットが支払うべき案件と、支払う必要性に疑義を感じる案件の整理ができない状態だ。

――支払う必要性に疑義を感じる案件とは。

白石　代位弁済を請求しておきながら、「スピードネットには一円も支払うな」と滞納者に伝え、スピードネットの家賃回収を妨害する管理会社がある。さらに、管理会社が直接回収しているのにもかかわらず、代位弁済請求を取り下げていないものもあると聞いている。

スピードパートナーズ（東京都中央区）白石伸生社長(36)

――リプラス倒産時に代位弁済の未集金があった管理会社は、経験的に倒産を意識し、そのような対応をとっているのでは。

白石　しかしそれでは回収できない。スピードネットが回収する権利を持つ金額は3億円以上あると見ている。そのうち、7000万円から8000万円はスピードネットと管理会社がもめているうちに入居者が不在になり、不良債権化してしまっている。

――現在、支払いについて話がまとまっていない会社は何社あるのか。

白石　もともとの取引会社300社のうち、およそ100社とは支払いが正常化している。残り200社とは随時確認をしているところだ。

――債務が確定しない企業への対応策は。

白石　8月末までに、今後、滞納保証の最低3分の1程度の新規保証契約をスピードネットに出すことを条件に、スピードパートナーズで債権を買い取る――つまり、過去の未払い分を立て替えるという提案をしている。スピードネット、スピードパートナーズ、不動産会社の三社間契約を交わすということだ。それでも話がまとまらなければ、法的手段も辞さない構えだ。

――大規模な送金遅延に対する、親会社としての責任は。

白石　それはない。当社はスピードネット株の65%を持つ親会社だが、再生できるかどうかはスピードネットの問題だ。しかし、応援する気持ちはあるし、当社としても、代位弁済金支払いの資金2億円弱を貸し付けるなど支援している。企業には株主、従業員、取引先、エンドユーザーの4つのステイクホルダーが存在する。当社は株主の立場。管理会社も取引先として、新規契約を出して応援する気持ちでお付き合いしていただきたい。そういう気構えの企業とは今後も取引を続けるということだ。

――従業員の給料が遅配しているという噂があるが。

白石　ベンチャー企業だからそういうこともある。私自身もそういった経験はある。それでも社員は頑張っているのだから、応援してやりたい気持ちは強い。

――しかし、スピードネット社長の餌取達彦氏は、もともとあなたの腹心の部下だと聞いている。保証事業への思い入れが強いとは思えない。

白石　強い思いを持って保証事業を行っているのは、部長以下の社員。私自身が直接会って、社員たちの思いを確認した。もちろん、当社からもスピードネットを支援する人材を送り込んでいる。

――人材流出が続いているようだが、一時期190人いたという社員は、何人残っているのか。

白石　50人くらいだ。流出は止まり、落ち着きつつある。

――事業の継続自体を危ぶむ声もあるが。

白石　私のプライドにかけて会社はつぶさない。当社は最大株主であり、同時に債権者でもあるが、民事再生や破産をする考えはない。スピードネット自体は、別事業で黒字化してでも再生する道もある。現に、売掛債権保証と住宅完成保証の事業が伸びてきており、3000万円ほどの月商がある。

これまでの流れ

5月に5億円の増資を行い、事業再建の意向を示していたスピードネット。代位弁済が遅れていることから明らかなように、いまだ増資は実施されていない。状況を整理するために、これまでの経緯を確認してみよう。

親会社スピードパートナーズがエスネットの賃貸保証事業部門を譲受したのが昨年10月。その後間もない12月ごろから滞納家賃の送金遅延が始まった。4月末、スピードパートナーズ白石社長は本紙の取材に応じ、「5月に5億円の増資を実施する」と宣言。支払い正常化に向けて動き出すと思われたが、事態が好転する兆しはいっこうに見えない。

スピードパートナーズは、新井組、富士ハウス（現・らいずほーむ）など倒産会社のスポンサーに着任する話題の企業。らいずほーむは、7月10日付けで全額親会社からの出資により2億4000万円の増資を実施したとホームページ上で発表している。スピードパートナーズ自体が資金繰りに窮しているとは考えにくい。

親会社のスピードパートナーズによれば、7月28日時点での未払い金総額は約8000万円。一時期3500万円まで減らしたが、再び増加に転じた。

5億円増資実行されず

管理会社とスピードネット、双方に家賃を支払ってしまい、どちらからも返金されず困っている入居者まで出てきた。同社はライデン、賃貸住宅トータルサポートから契約を引き継いでいるため、2社と契約を交わしていた案件でも遅延が生じている。

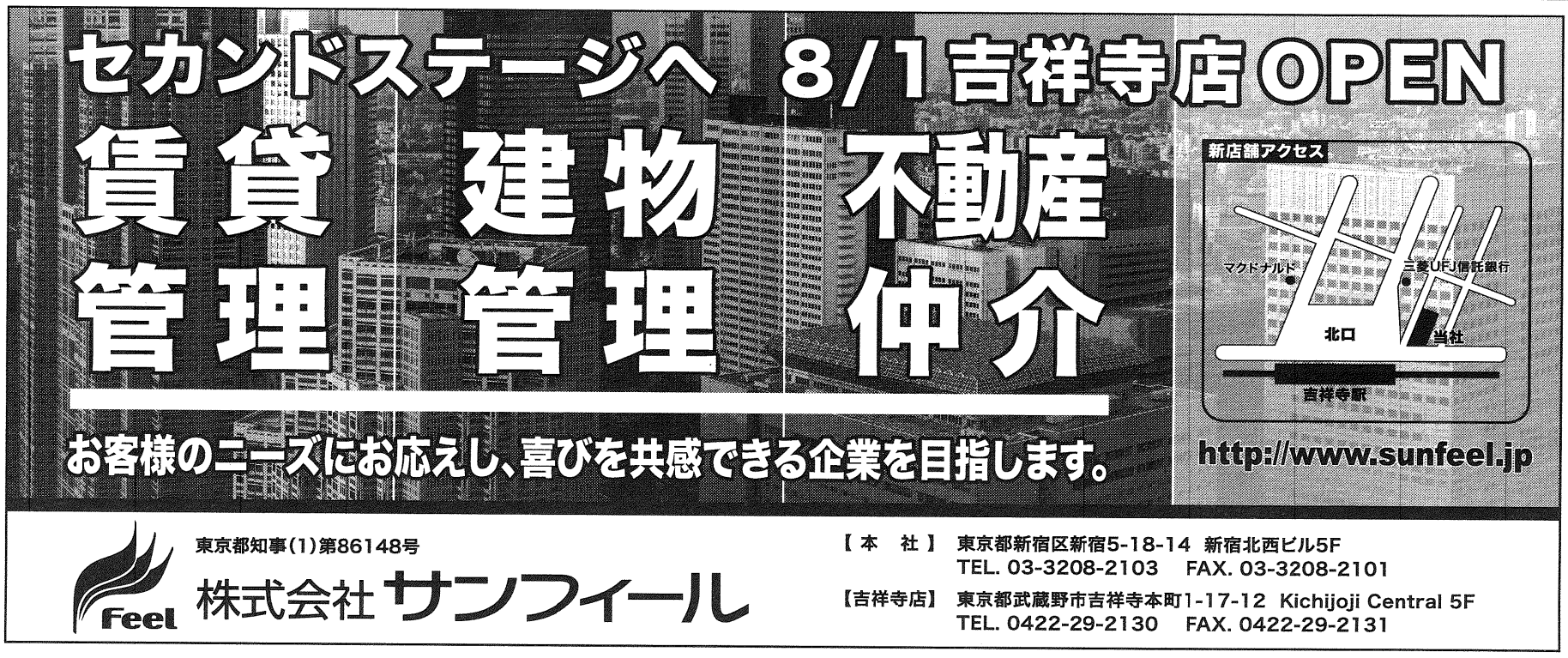
同社に支払請求をしている管理会社・家主からは、「どうやら資金がないらしい」「社員も給料が遅配しているので大変だといっていた」「資金がないので支払えないと言われた」との声が聞こえてくる。

白石社長は、スピードネットの再建策として、不動産仲介店舗を出店する構想を明かした。今年度内に東海エリアに30店舗、来年度には首都圏に20店舗出す計画だという。自社店舗で保証案件を直接受け付け、受託件数を拡大する考えだ。

大規模な送金遅延を起こし、滞納保証事業そのものの信用低下を招いた同社の責任は重い。突き放したようにすら聞こえる白石氏の発言の真意をはかるには、今後の展開を見守る必要がある。

ある管理会社の例

「役員を出せ！」

今年6月初旬、東京都中野区の中堅管理会社社長は、電話口で思わず怒鳴りつけた。対応したスピードネットの社員はのらりくらりとした様子で、明確な支払日を約束しようとしない。2月に始まった代位弁済の未払いは67万3000円まで膨らんでいたが、滞納家賃はすでにスピードネットが入居者から回収していた。未集金が残ってしまったリプラス倒産時の悪夢が頭をよぎり、余計に焦った。

連日に渡り未払い賃料を請求するファクスと電話を繰り返した結果、同月半ば頃にようやく送金を確認できたという。