

# 不動産管理会社の再建の帰趨

——民事再生法の中に入っていく——

協会専務理事・本紙編集長 宮地忠継

皆さんこんにちは。先月号では倒産法つまり破産法、会社更生法、民事再生法の大まかな機能と、

その不動産との関係を見ました。今月号ではその中の民事再生法に的を絞り、もう少し深く見ていきましょう。

民事再生法というのは、事業会社が危なくなつたとき、まずはその現在の経営者にまかして金融機関への支払いをストップして会社の再建を図ろうという仕組みです。元の和議法などを改良して十年前ほど前にできた法律ですが、現在盛んに使われており、わが国の企業再建の主要なシステムとしての成長が期待されています。

話を分りやすくするために、一つの会社を考えましょう。上のような甲不動産管理会社です。十五年前のあの巨大なバブル崩壊期を何とか乗り切ったこの会社は、痛い目にあつていないが故に、今回のミニバブルにすっかり気を奪われ、不動産を買い込んでしまいました。

借金二十億は四つの銀行より借り入れ、それぞれ五億円ずつです。A銀行、B銀行から借りた金でそれぞれ五億円ずつの不動産を買い、これは抵当権をつけています。C、Dの銀行より借りたそれぞれの五億円は無担保で、実際はその金でやは

り十億円相当の不動産を購入しています。

この会社の三十人の社員のうち、不動産の管理や賃貸の仲介をしているのは二十人ほどで、十人は不動産売買の仲介をしています。山田一郎社長とこの十人の連中で、儲けの中心にはなつていないが手堅い賃貸管理に飽き足らず、一気に業容を拡大しようとして、前記の二十億の不動産を買い込みました。値上がりを待って売ろうというわけでは。そして、ミニバブル崩壊で、この不動産の価格は合計十億円になってしまいました。

甲社は実はもう一つ変なことをしています。追い詰められてきて、少し前に、深い知り合いの不動産会社に以前から持っていたその時の時価で二億円のマンション一棟を五千万円で売ってしまいました。

こういう会社になぜ銀行は二十億円も貸したのでしょうか。特にC、D行の無担保の十億はどうしてでしょうか。それは、この会社の長年の信用も有りますが、一万室を管理しているという不動産管理業の実績にそれだけの価値を見出しているからです。もちろんこの価値は、そのままではバランシートには現れてきません。

さて、ミニバブル崩壊です。甲社は二十億の借金に対して、若干の現金があるとは言ふものの、約十億の資産となつてしまい、そのまま評価すれば債務超過です。銀行からは二、三年の短期で資金を借り入れており、一部はもう返済期限が到来しています。もちろん、銀行は継続して貸し出すつもりはありません。特に、無担保のC、D行などはなおさらです。

C、D行は甲社の会社更生法適用または破産を狙って行動を始めました。とにかく山田一郎を追

## 甲不動産管理会社

代表取締役 山田一郎

資本金 1億円

従業員 30名 (うち20名 不動産管理、賃貸仲介)

管理戸数 10000室

大家 500名

管理料売り上げ (家賃の5%) 5000万円/月

賃貸仲介 10000室/24ヶ月=400 手数料 4000万円/月

借入金 20億円

資産 抵当権付不動産 10億円

担保権なしの不動産 10億円

しかしそれぞれの現在価値は5億円