

事業再生計画の概要

第1 対象事業者の概要

1 会社の概要

会社の沿革

吉本土地建物(株)

- 昭和29年(1954) 吉本晴彦(現社長)が吉本建物(株)設立
昭和50年(1975) 吉本土地建物(株)に商号変更
昭和62年(1987) (株)大阪マルビルの株式を当時の筆頭株主(株)フジ
タ工業から買収して子会社化
平成6年(1994) 一宝不動産(株)が吉本土地建物(株)を吸収合併し、
商号を吉本土地建物(株)に変更

(株)大阪マルビル

- 昭和47年(1972) (株)フジタ工業が中心となり、大阪駅前地区再開
発のため関西地域開発(株)設立。開発地区の地主
として吉本土地建物(株)も資本参加
昭和51年(1976) 梅田に梅田ダイヤビル(通称「マルビル」)竣工
昭和60年(1985) 吉本晴彦(現会長)が社長に就任
昭和62年(1987) 吉本土地建物(株)が(株)大阪マルビル株式の過半数
を保有し、親会社となる
平成10年(1998) 吉本晴彦が会長に就任
吉本晴之が社長に就任

資本金・株式

吉本土地建物(株)

- イ) 資本金 255 百万円
ロ) 発行済株式総数 5,100 株
非公開

八) 主要株主(持株比率)

吉本晴之	50.0%
吉本隆之	40.0%
吉本晴彦	6.0%
吉本初子	4.0%

(株)大阪マルビル

イ) 資本金 400 百万円

ロ) 発行済株式総数 800 千株
非公開

八) 主要株主 (持株比率)

吉本土地建物(株)	55.8%
(株)フジタ	20.0%
(株)第一阪急ホテルズ	10.0%
サントリー(株)	10.0%
住友信託銀行(株)	2.3%

本社・事業所

吉本土地建物(株)

イ) 本社

大阪府大阪市北区梅田一丁目9番20号(マルビル内)

ロ) 事業所

なし

(株)大阪マルビル

イ) 本社

大阪府大阪市北区梅田一丁目9番20号(マルビル内)

ロ) 事業所

なし

経営者

吉本土地建物(株)

代表取締役社長 吉本晴彦

取締役副社長 吉本晴之

(株)大阪マルビル

代表取締役会長 吉本晴彦

代表取締役社長 吉本晴之

従業員の状況（平成15年12月現在）

吉本土地建物(株)

従業員数 4名

(株)大阪マルビル

従業員数 82名

企業グループ（関連会社）

(株)バックス： マルビル施設内の清掃・警備等

(有)大阪マルビルフードサービス： 飲食店経営（マルビルB2「うまか房」）

2 事業の概要

事業内容

ホテル事業

大阪北区梅田において、ホテル及びテナント複合ビル一棟を運営している。

当該ビル（梅田ダイヤビル）は、当地で「大阪マルビル」の愛称で広く知られるランドマーク的存在であり、立地面での有利性を有する。

事業セグメント概要

宿泊部門

当社グループの粗利益の4割を稼ぐ基幹事業で、立地の優位性を生かし、稼働率は大阪市内でもトップクラスとなっている。客室単価の改善による収益性の向上が今後の課題。

宴会部門

宿泊部門に匹敵する収益性を有していた時期もあるが、近年は、婚礼宴会、一般宴会とも、売上・収益が減少傾向を辿っている。高採算案件の選別、原価率削減等による収益性の向上が課題ながら、他部門と異なり大阪市内で供給過剰傾向のみられる部門でもあるため、宴会スペースの一部を、より採算性の高いテナント部門に転用する計画。

テナント部門

大阪駅前に位置し、駅地下街とも直結した立地の優位性から、高い競争力を有し、テナント賃料収入は高水準で安定。今後の経営を支える新たな柱との位置付け。

3 財務内容

吉本土地建物(株)

平成 15 年 4 月期

売上高：	1,379.4 百万円
営業利益：	722.3 百万円
経常利益：	273.2 百万円
当期純利益：	152.4 百万円
借入金総額：	15,899.3 百万円

(株)大阪マルビル

平成 14 年 12 月期

売上高：	4,609.6 百万円
営業利益：	258.2 百万円
経常利益：	173.3 百万円
当期純利益：	34.3 百万円
借入金総額：	4,413.5 百万円

4 主要債権者

三井住友銀行等

第 2 支援申込みに至った経緯

対象事業者は、大阪駅前再開発計画の一環として大阪マルビルを建設する際、当時 30 階以上の高層ビル建設事例が少なかったことや円柱形の特殊な形状のため、建設費が割高となったほか、プロジェクト資金に占める資本金の割合が少なかったため、債務過多の状態でのスタートとなった。このため、業況は好調に推移したものの金利負担が重く、創業当初からの累損が漸増傾向を辿った。収益の大半が金利支払に費やされる中、対象事業者は、十分な維持更新投資資金の確保が困難な状況に陥った。

またバブル崩壊により マルビル本体の評価額が下落、更に ホテル内での美術館開設を企図し購入した絵画、並びに 大阪北新地に購入したソーシャルビル、等の損失もあわせ、現在約 83 億円の実質債務超過となり、2 社合計で 200 億円を超える借入金の返済に、計算上 50 年を超える極めて長い期間を要する状況となっている。

対象事業者は、苦境の原因となっている過剰債務問題を抜本的に解

決し、必要な設備投資を実施し競争力を維持・向上するため、三井住友銀行と共に産業再生機構への再生支援の申込みをするに至った。

第3 事業計画等の概要

1 事業計画

各事業部門の運営・管理の改善

対象事業者は、宿泊部門、宴会部門、テナント部門の3部門を有するが、これらをいずれも存続部門として、運営・管理の改善に取り組む。ただし、マーケットが供給過剰構造にある宴会部門から、より採算性の高いテナント部門に経営資源を振り向け、事業ポートフォリオの再構築を行う計画である。

宿泊部門は、立地面の優位性もあって、大阪市内トップクラスの稼働率を保持しているが、これまで販売客室単価の管理が十分でなかったため、安売りに走る傾向があり、稼働率の割には収益が十分確保できない傾向がみられた。このため今後は、イールドコントロールを改善することで、稼働率の低下を極力回避しつつ客室単価の改善に努め、収益の向上を図る。

宴会部門は、婚礼宴会が少子高齢化を背景に件数が減少しているほか、一般宴会も件数こそ安定しているものの単価が下落傾向にある。このため、今後は高採算宴会の選別による採算性の向上に注力する。

テナント部門は、専担者を置くなどして、よりきめ細かいテナント管理を行い、現状の高い賃料水準の維持と、優良テナント確保・低賃料テナントの早期入替等による一層の賃料収入拡大を目指す。また、宴会スペースの一部を、より採算性の高いテナント事業に転用することで、全体として効率的な事業ポートフォリオの再構築を目指す計画である。

設備投資計画

スポンサーから15億円の新規出資を受けることで、必要な設備の更新投資を進め、宿泊部門を中心に競争力を高める。

その他

従業員については、既に過去大幅な人員削減を実施しているほか、給与カットなどにより賃金水準もぎりぎりの線まで絞り込んでいる等、新たなリストラ余地に乏しいため、新たな人員削減、給与カット等は当面計画していない。

2 企業再編（ストラクチャー）

現時点において想定される企業再編は以下の通り。

ホテルの敷地及び建物を所有する吉本土地建物(株)とホテル事業を運営している(株)大阪マルビルを合併により統合し、経営合理化を図る。合併に当っては、吉本土地建物(株)を存続会社とする吸収合併を行う計画。

株主責任の観点から、オーナー一族については90%、その他既存株主については50%の減資を行う。その後、スポンサー（未定）が15億円の増資を行う予定。

産業活力再生特別措置法（産活法）の申請を行う。産活法の支援内容は、税法上の特例（評価損の損金参入、登録免許税の軽減）、民商法上の特例（資本の減少等に関する特例）等を予定。

3 金融支援の概要

対象事業者は、関係金融機関に対し、総額約66億円の債権放棄を要請している。

4 事業再生計画の予想計数（2社合算ベース）

	平成15年4月期 平成14年12月期	平成19年4月期
売上高：	4,655.1百万円	4,247.0百万円
営業利益：	980.5百万円	791.1百万円
経常利益：	446.5百万円	491.5百万円
当期純利益：	118.2百万円	491.5百万円
有利子負債総額：	20,312.7百万円	9,915.1百万円

第4 支援基準適合性

1 生産性向上基準

本件事業再生計画の実施により、自己資本当期純利益率は2%以上向上し、有形固定資産回転率が5%以上向上するものと見込まれ、生産性向上基準を満たす。

2 財務健全化基準

本件事業再生計画の実施により、有利子負債のキャッシュフローに対する比率は10倍以内となり、かつ、経常収入は経常支出を上回るこ

とが見込まれ、財務健全化基準を満たす。

3 清算価値との比較

本件事業再生計画を実施した場合の当該債権の価値は、当社を清算した場合の債権の価値を大幅に上回るものと見込まれる。

4 3年以内のリファイナンス等の可能性

事業再生計画の実施により、吉本土地建物(株)と(株)大阪マルビル統合後の財務状況は大幅に改善する見込みであり、その後も安定したキャッシュフローの確保が見込まれるため、リファイナンスは十分に可能である。

5 過剰供給構造の解消との関係

本計画の遂行により、「供給能力」が増加する事業はないため、産業活力再生特別措置法の施行に係る指針第15条に規定する「過剰供給構造の解消を妨げるもの」に該当しないものと判断する。

6 労働組合との協議の状況

対象事業者は、今後速やかに対象事業者の従業員代表と協議を行う予定である。

第5 経営者の責任

経営者の責任を明確化するため、吉本土地建物(株)代表取締役社長並びに(株)大阪マルビル代表取締役会長である吉本晴彦は、取締役を退任するほか、(株)大阪マルビル社長の吉本晴之は、新経営トップの着任後、社長の任を辞する予定である。

また、吉本晴彦は、取引先金融機関に対する保証債務履行の一環として、私財提供を行う予定である。

第6 株主の責任

既存株主の責任を明確化するため、オーナー一族については90%の減資を、その他既存株主については、50%減資をそれぞれ行う予定。

以 上