

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

(1) (株)大京グループ

概要

(株)大京、(株)大京住宅流通ほか 8 社の連結子会社、及び大京管理(株)ほか 4 社の持分法適用関連会社を中心に構成されている。今回支援申込を行ったのは(株)大京、(株)大京住宅流通、(株)大京管理ほかの計 6 社

沿革

昭和 39 年 (1964 年) 大京観光(株) (現(株)大京) 設立

昭和 44 年 (1969 年) 大京管理(株) 設立

昭和 57 年 (1982 年) 大京観光(株)、東京証券取引所上場 (第二部)

昭和 59 年 (1984 年) 同第一部に指定替え

昭和 63 年 (1988 年) (株)大京住宅流通設立

(2) (株)大京

資本金・株式

イ) 資本金 650 億 4600 万円

ロ) 発行済株式総数 3 億 3531 万 4258 株

ハ) 主要株主 (議決権比率) (平成 16 年 3 月 31 日現在)

(株)ユーエフジェイ銀行	4.84%
--------------	-------

日本証券金融(株)	4.41%
-----------	-------

あいおい損害保険(株)	3.59%
-------------	-------

大京取引先持株会	3.50%
----------	-------

本社・事業所等

イ) 本社

東京都渋谷区千駄ヶ谷 4 丁目 24 番 13 号 千駄ヶ谷第 21 大京ビル

ロ) 主な事業所等

大阪支店 (大阪府大阪市)

名古屋支店(愛知県名古屋市)

経営者

代表取締役社長 山崎治平

従業員の状況(平成16年3月31日現在)

従業員数 1,455名

2. 事業の概要

マンション分譲事業(株)大京ほか。主力ブランドである「ライオンズマンション」等を展開し、全国及び首都圏でシェアトップの座を維持している。)、マンション管理事業(大京管理(株)ほか。業界首位)、不動産仲介事業(株)大京住宅流通ほか。大手に次ぐ中堅クラス)等

3. 財務内容(平成16年3月期、単位:億円)

	(株)大京	大京管理(株)	(株)大京住宅流通
売上高	3,198	414	153
営業利益	155	37	10
経常利益	103	35	9
当期利益	60	7	3
借入金総額	4,378	132	23

4. 主要債権者

(株)ユーエフジェイ銀行ほか

第2 支援申込に至った経緯

対象事業者は、バブル崩壊により不動産資産において多額の含み損失を抱えることとなった。財務体質改善のため、(株)大京において、平成14年度に主要取引銀行より総額4700億円の金融支援を受けたうえ、残含まみ損失の処理をその後進めてきたが、その後の金融情勢の激変等に伴い、その処理を加速する必要に迫られている。また、マンション分譲事業の市場環境の厳しさが増す中、従来のマンション分譲中心の事業構造から、マンション管理事業や不動産仲介事業加えた三位一体の循環型事業構造への変革を行う必要に直面している。

このような状況のもと、対象事業者及びメイン銀行は、過剰債務を解消するとともに、事業の見直しを行い事業の再生を図るべく、産業再生機構に支援申込をするに至った。

第3 事業計画等の概要

1. 事業計画

事業の選択と集中

主力のマンション分譲事業を軸に、マンション管理事業、不動産仲介事業(含む賃貸管理事業)、入居者向けサービス事業、を存続事業(コア事業)と位置付け、競争力を強化する。一方で、コア事業と関連性の薄い不動産賃貸事業、ゴルフ場事業、海外事業、ホテル事業、リゾート事業については、縮小・撤退する

高回転・省資金型経営(マンション分譲事業)

竣工時完売、需要・市場に即した商品供給、仕入の厳選と商品ポートフォリオ管理を徹底することで、事業キャッシュフローを最重視した、高回転・省資金型経営への転換を図り、収益性の向上を図る。

マーケティング基盤としての機能強化(マンション管理事業)

新サービスの提供により競争力を向上させ、顧客満足度を高めることで既存顧客の維持及び新規顧客の獲得に努める。その上で既存顧客から発生する収益機会を確実にグループ内で捕捉すべく、顧客・物件情報管理を強化する。

グループ収益機会最大化に向けての事業拡大(不動産仲介事業)

営業社員の採用や新規出店等投資の積極化によって事業規模を拡大し、競争力を高める。不動産仲介機能を強化することで、ライオンズマンションのリセーバルバリューを向上させ、2次・3次取得需要(既存物件売却需要)の喚起や、分譲事業の販売効率向上への貢献を図る。

数値計画

平成20年3月期において、マンション分譲事業において売上高約2000億円、営業利益約160億円、マンション管理事業において売上高450億円、営業利益約35億円、不動産仲介事業において売上高190億円、営業利益約25億円を、それぞれ見込む。

2. 企業組織再編等(ストラクチャー)

「コア事業への経営資源集中」「ノンコア事業からの原則撤退(整理・縮小)」の基本方針に基づき、子会社、関連会社との資本関係の見直し・整理を行う。

また、直ちにスポンサーの選定(資本関係の構築)に着手する。

3. 金融機関等への依頼事項(弁済計画)

保有債権について

(株)大京、(株)大京レンタル、(株)ライオンズファミリー及び(株)沖縄大京に対する債権について、総額 1,765 億円(債権放棄及び DES)の金融支援を依頼する。

保有優先株式について

(株)大京発行の優先株式について、資本の減少に伴う消却(50%の割合)を依頼する。

第4 支援基準適合性

1. 生産性向上基準

本事業再生計画の遂行によって、自己資本利益率が 2%ポイント以上、有形固定資産回転率が 5%以上、及び、従業員一人あたり付加価値額が 6%以上、それぞれ向上することとなる。

2. 財務健全化基準

本事業再生計画の遂行によって、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ものとなる。

3. 清算価値との比較

対象事業者を清算した場合の債権の価値は、本事業再生計画を実施した場合の当該債権の価値を下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

本事業再生計画の遂行により、対象事業者においては、金利負担能力に問題を生じない。また、本事業再生計画の遂行により、有利子負債のキャッシュフローに対する比率が、同業他企業と比較し遜色のないものとなることから、3 年以内のリファイナンス等の可能性が十分に認められる。

5. 過剰供給構造の解消との関係

本事業再生計画は、マンション分譲事業等の供給能力を増加するものではないことから、産業活力再生特別措置法の施行に係る指針第 15 条の「過剰供給構造の解消を妨げるものではない」と判断される。

6. 労働組合との協議の状況

対象事業者には、労働組合が存在しない。今後直ちに従業員代表と協議を行う予定である。

第5 経営者の責任

対象事業者が窮境に陥るに至った主原因はバブル期の放漫経営にあるところ、かかるバブル期の放漫経営につき責任を負うべき者は、既に対象事業者の経営陣より退いている。

今後の経営体制については、今般選定されるスポンサーの関与の下、構築されることになる。

第6 株主の責任

99.2%程度の減資を行い、優先株式の発行済株式数の 50%につき無償で消却する。また、第三者割当増資を計画している(既存株主の割合的地位の減少)。

以 上