

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

概要

ミサワホームグループ(以下、「対象事業者グループ」という)は、持株会社であるミサワホームホールディングス(株)(以下、「持株会社」という)の傘下に、ミサワホーム(株)(以下、「ミサワホーム」という)ほか計62社の連結子会社、及び持分法適用関連会社3社を中心として構成されている。今回再生支援の申込を行ったのは、持株会社、ミサワホームほか計31社である。

対象事業者グループの沿革

昭和42年(1967年)	ミサワホーム設立(資本金48百万円)
昭和46年(1971年)	東京証券取引所に株式上場(第二部)
昭和47年(1972年)	大阪証券取引所に株式上場(第二部)
昭和56年(1981年)	東京証券取引所、大阪証券取引所第一部に指定替え
昭和61年(1986年)	ミサワホーム東京(株)、日本証券業協会店頭登録
平成3年(1991年)	東北ミサワホーム(株)、日本証券業協会店頭登録
平成9年(1997年)	東北ミサワホーム(株)、東京証券取引所第二部に株式上場
	ミサワホーム北海道(株)、札幌証券取引所に株式上場
平成11年(1999年)	ミサワホーム北日本(株)、日本証券業協会店頭登録
	ミサワホーム東海(株)、名古屋証券取引所第二部に株式上場
	ミサワホーム九州(株)、福岡証券取引所に株式上場
	ミサワホームサンイン(株)、日本証券業協会店頭登録
平成12年(2000年)	東北ミサワホーム(株)、東京証券取引所第一部に指定替え
平成14年(2002年)	ミサワホームを存続会社としてミサワバン(株)と合併
	ミサワホーム中国(株)、日本証券業協会店頭登録
	ミサワホーム、名古屋証券取引所第一部に株式上場
平成15年(2003年)	株式移転により持株会社設立

持株会社（平成 16 年 9 月 30 日現在）

(ア) 資本金・株式

資本金： 452 億 4,920 万円

発行済株式総数： 483,256,146 株

主要株主（所有割合）:

ミサワホーム	9.05%
三澤(株)	6.43%
日本マスタートラスト信託銀行(株)	6.38%
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)	4.27%
(株)ユーエフジェイ銀行	4.09%

(イ) 本社・事業所

a) 本社

東京都新宿区西新宿二丁目 4 番 1 号

b) 主要事業所

なし

(ウ) 経営者

代表取締役社長執行役員 水谷 和生

ミサワホーム（平成 16 年 9 月 30 日現在）

(ア) 資本金・株式

資本金： 240 億円

発行済株式総数： 423,164,257 株

主要株主（所有割合）:

持株会社	100.00%
------	---------

(イ) 本社・事業所

a) 本社

東京都杉並区高井戸東二丁目 4 番 5 号

b) 主要事業所

本部	東京都新宿区
CAD センター	東京都杉並区
技術研修所	静岡県静岡市
北海道事務所	北海道札幌市
大阪事務所	大阪府大阪市
埼玉基地	埼玉県北葛飾郡

(ウ) 経営者

代表取締役社長執行役員 佐藤 春夫

従業員の状況（連結ベース、平成 16 年 9 月 30 日現在）

8,201 名

企業グループ

持株会社傘下にミサワホームを含む連結子会社 62 社及び持分法適用関連会社 3 社

2. 事業の概要

対象事業者グループの事業は、「住宅事業（戸建住宅・アパート・その他住宅関連事業）」、「リフォーム事業」、「その他事業（ゴルフ場事業、大規模分譲土地開発事業、ファイナンス事業、リゾート事業等）」の 3 事業からなる。特に、木質系プレハブ住宅を中心とする住宅事業においては、長年にわたり培ってきたブランド力、技術・デザイン力、全国に張り巡らされたディーラー網における企画提案力により、業界大手 3 社の一角を占めている。

3. 財務内容（連結ベース、平成 16 年 3 月期）

売上高	403,495 百万円
営業利益	30,688 百万円
経常利益	20,692 百万円
当期純利益	128,766 百万円
借入金総額 ¹	296,322 百万円

4. 主要債権者

(株)ユーエフジェイ銀行（以下、「UFJ 銀行」という）ほか

第2 支援申込みに至った経緯

対象事業者グループは、木質系プレハブを中心とした高い技術力とデザイン性に裏打ちされた強固な事業基盤を有する住宅事業を中心に拡大してきたが、昭和 60 年代から事業多角化を目指したゴルフ場開発や不動産担保融資等の非住宅事業、大規模土地開発事業等への進出が失敗に終わり、多額の不良資産と過剰債務を抱える

¹ 社債及び新株予約権付社債を含む。

こととなった。

一方、コア事業環境も少子高齢化に伴う顧客構造・家族形態の変化により厳しさを増し、事業を梃入れする必要性が生じていた。こうした状況を受け、平成5年頃から、対象事業者グループはゴルフ場開発事業・大規模土地開発事業の見直し・撤退、不良資産の早期処分等のリストラに着手した。しかしながら、更なる地価下落等により、不良資産の処理及び過剰債務の圧縮は進展しなかった。

平成14年3月期、平成16年3月期には、財務リストラを加速させるために、主力銀行から金融支援を受けたが、かえって対象事業者グループのブランドイメージが大きな打撃を受け、営業力を低下させる結果となった。

依然対象事業者グループの財務内容は脆弱であり、平成18年3月期に予定されている減損会計が適用された場合、含み損失の顕在化による債務超過転落が避けられない状況にある。このため、対象事業者グループはUFJ銀行と協議した結果、財務リストラを中心とした事業再生計画を立案、実行することで過剰債務の圧縮を図り、同時にスポンサーを招聘することで、信用毀損を防ぐとともに、対象事業者グループが本来持つ事業上の強みを如何なく発揮することが可能となると判断し、再生支援の申込を行うこととした。

第3 事業計画等の概要

1. 事業計画

スポンサーの招聘により信用不安を一掃し、コア事業である「住宅事業」及び「リフォーム事業」において、対象事業者グループの強みである商品開発力と全国に広がるディーラー網をベースに事業再生を図る。

再生へ向けた主要施策は以下の通り。

住宅事業

- (ア) 主力の戸建住宅事業において、中級商品をコアとした商品・価格体系の見直しによる多様化する顧客ニーズへの対応
- (イ) プロモーションの強化による対象事業者グループ認知度の拡大とブランドイメージの再構築
- (ウ) ディーラー向け営業支援体制の強化と営業員の増強による販売力及び販売マネジメントスキルの向上
- (エ) アパート事業においては、まずは、都市型商品の開発、オーナーのサポートシステム構築等による首都圏での営業基盤強化

リフォーム事業

- (ア) 住宅と同系コンセプトの商品開発・プロモーション強化による受注の拡

大と顧客認知度、企業イメージのアップ

- (1) ホームアドバイザー（パートタイマー）の活用を中心とした低コストの営業体制強化

一方、ゴルフ場事業、ファイナンス事業、大規模土地開発事業等のノンコア事業については、早期に売却・撤退し、コア事業に経営資源を集中させる。

また、組織運営体制、人事制度等においては、今後招聘されるスポンサーとの協議の上、新しいガバナンス体制を構築する。

2. 企業再編（ストラクチャー）

コア事業である住宅事業へ経営資源を集中させるために、入札等の手続きにより、ノンコア事業、不良資産を早期に売却し、抜本的な事業構造の改革を行う。

また、信用力の強化及びコア事業の強化を実現するため、速やかにスポンサー選定手続きに着手する。スポンサー招聘に伴い、普通株式の減資、優先株式の無償消却等を行うことで、資本構成を変更する。

3. 金融支援の概要

保有債権について

対象事業者グループの関係金融機関等に対し、総額 1,400 億円の金融支援（うち 200 億円は UFJ 銀行による DES）を要請する。

保有優先株式について

持株会社発行の優先株式について、資本の減少を伴う消却（80%の割合、払込金額 1,080 億円相当）を実施。

4. 事業再生計画の予想計数（連結ベース）

	平成 16 年 3 月期実績	平成 17 年 3 月期見込	平成 20 年 3 月期計画
売上高	403,495 百万円	392,300 百万円	414,900 百万円
営業利益	30,688 百万円	18,700 百万円	25,300 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、自己資本当期利益率は 2% 以上向上し、有形固定資産回転率も 5% 以上向上するものと見込まれる。

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ものと見込まれる。

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、対象事業者グループ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

本件事業再生計画の遂行により、対象事業者グループの財務状況は大幅に改善する見込みであるとともに、コア事業からの安定したキャッシュフローの確保が見込まれるため、3年以内のリファイナンス等は十分に可能と判断される。

5. 過剰供給構造の解消との関係

本件事業再生計画の遂行によって、住宅事業等の供給能力は増加しないため、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」には該当しないと判断される。

6. 労働組合との協議の状況

対象事業者グループには労働組合が存在しない。今後直ちに各社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

対象事業者グループの窮境原因は、昭和60年代以降の不動産投資に起因するものであり、現取締役の関与はないと判断されるが、出処進退については、今後招聘されるスポンサーの判断に委ねられる。

第6 株主の責任

普通株式については、約99%の減資や10株を1株とする株式の併合を行うとともに、スポンサーによる相当程度の出資を受けるため、既存株主の持分は希薄化されることになる。

以 上