



JASDAQ

平成 22 年 10 月 28 日

各 位

会社名 株式会社新日本建物
代表者名 代表取締役社長兼社長執行役員
壽松木 康晴
(JASDAQ・コード番号: 8893)
問合せ先 執行役員 管理本部長兼グループ経営企画部長
佐藤 啓明
(TEL. (03) 5962-0775)

「事業再生計画案」策定に関するお知らせ

当社は、平成 22 年 9 月 10 日付「事業再生 ADR 手続における第 1 回債権者会議の成立・同意に関するお知らせ」に記載のとおり、今後の事業再生に向けた強固な収益体質の確立と、財務体質の抜本的な改善を図るため、「産業活力の再生及び産業活動の革新に関する特別措置法」所定の特定認証紛争解決手続（以下「事業再生 ADR 手続」といいます。）による事業再生を目指しております。

当社は、事業再生 ADR 手続の中で、全対象債権者と協議を進めながら、公正中立な立場から事業再生実務家協会（事業再生 ADR 手続の手続実施者）より調査・指導・助言をいただき、上場維持を前提とした事業再生計画案を策定し、本日開催の第 2 回債権者会議におきまして、全対象債権者に対して事業再生計画案を説明いたしました。事業再生計画案につきましては、今後、全対象債権者にご検討いただき、平成 22 年 11 月 25 日開催予定の第 3 回債権者会議において、全対象債権者の合意による成立を目指してまいります。

なお、当社と同時に事業再生 ADR 手続を申立てた当社の子会社である株式会社新日本アーバンマトリックスについては、全ての対象債権者（2 社）と個別に解決ができる見込みとなったことから、平成 22 年 10 月 22 日に事業再生 ADR 手続を取下げました。

当社は、今後は当社グループが最も強みとする住宅分譲事業を基軸とし、高い事業効率と短期間での資金回収が見込めるマンション買取再販事業、戸建販売事業、専有卸事業を主力事業と位置付け、これらに経営資源を集中するとともに、更なるコスト削減に努めるなど最大限の自助努力を行う所存です。

また、事業再生計画案において、対象債権者に対して、不動産担保等により保全されている有担保債権部分について利率の引下げ、支払の繰り延べ等返済条件を緩和していただくこと、並びに不動産担保等により保全されていない無担保債権部分について返済条件の緩和及び債務免除、債務の株式化（デット・エクイティ・スワップ。以下「DES」といいます。）を含む資本増強策等を実行していただくことを主な内容とする金融支援等を要請しております。

当社は、当社の債務超過を解消するとともに、今後の新規物件の仕入資金を確保し、事業再生を図るため、事業再生 ADR 手続が成立することを条件とした資本増強策等を検討しておりますが、この点の詳細につきましては、確定次第公表する予定です。

さらに、株主責任及び経営責任の一環として、当社役員で当社株式を保有する者は、保有する全ての当社株式（合計 6,265,300 株）を事業再生 ADR 手続が成立することを条件として、当社に対し無償譲渡することに同意しております。また、当社の筆頭株主である株式会社コロンブスとの間でも、保有する当社株式 11,043,000 株のうち 9,386,500 株について、事業再生 ADR 手続が成立することを条件として、当社に対し無償譲渡することを合意し、同社から同意書を受領しています。

なお、当社の事業再生計画案においては、既存の株主の皆様が保有する普通株式について株式の併合を行うことは予定しておりませんが、資本増強策が実施され、また総額 5 億 99 百万円の DES 株式（普通株式を対価とする取得請求権付の優先株式とする予定です。）の発行がなされた場合、株式価値の希釈化が生じる見込みです。

株主の皆様、対象債権者をはじめ関係者の皆様には、多大なご負担とご迷惑をお掛けしますことを深くお詫び申し上げます。当社といたしましては、全社一丸となって当社の事業再生に取り組んでいく所存でございますので、今後ともご支援、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

当社の事業再生計画案の概要は以下のとおりです。

記

事業再生計画案の概要

1. 事業再構築の要旨

(1) 事業の選択と集中

当社グループは、現在の厳しい事業環境の下で企業活動を継続していくために、当社グループが最も強みとする住宅分譲市場において、高い事業効率と短期間での資金回収が見込めるマンション買取再販事業、戸建販売事業、専有卸事業を主力事業として経営資源を集中してまいります。また、流動化事業における投資用不動産の開発事業は引き続き縮小していく方針であり、当社の経営が困難な状況に陥った大きな原因の一つである長期停滞中の物件につきましては、売却を優先事項として経営資源を投入し、外部売却による資産のスリム化と資金回収を図ってまいります。

なお、今後の主力事業の事業推進における具体的な方針は、以下のとおりであります。

①マンション買取再販事業

マンション買取再販事業は、当社が最も得意とする「マンション販売事業」における新規事業として平成21年6月より推進し、これまでに10棟429戸の事業実績を積み上げてまいりました。当該事業のマーケットは、参入事業者の増加などにより競争が激化し完成物件は枯渇感が出てきておりますが、未完成物件については、第三者による工事承継という大変難しい事業特性から、これに取り組むことができるプレイヤーが限られるため、今後もその事業性は高いものと考えております。なかでも当社は、仕入・建築・販売の総合力を発揮して参入事業者との差別化を図っております。

今後につきましても、当社の強みを活かし未完成物件を中心に、安定的に営業損益に寄与できる事業として推進してまいりたいと考えております。

②戸建販売事業

戸建販売事業は、当社創業以来の事業であり、過度な拡大はせず、当社の得意エリアに集中した事業展開を目指してまいります。具体的には、エリア特性を十分に見極め、自社施工による高品質かつ街並みを重視する商品企画とし、一次取得者層をメインターゲットに1都3県を中心に展開していく方針であります。

③専有卸事業

専有卸事業は、当社の事業ネットワークを活かし、未開発・不稼働の事業用地（又は建物付土地）を仕入れ、権利関係の調整や建物のプラン設計等を行い建築確認取得などの付加価値を付け、他マンション開発会社等に卸売する事業として、当社は、当該事業を20年前より手掛けておりました。

近年の土地価格の高騰により、用地仕入を控えてきた大手をはじめとするマンション開発会社においては、中期的な収益確保に向けての用地仕入を再開させる動きが見られます。このような事業環境のもと、当社の強みを活かしつつ、当社自身と市況全体の回復過程において最適な役割を担っていき、自らの収益獲得を企図していく事業として、当該事業を展開してまいりたいと考えております。

(2) コスト削減

当社グループは、コスト削減を徹底するため、人件費について成果主義を徹底した報酬体系への見直しを進めたほか、グループ各社の管理部門を統合することにより事務所家賃等の削減及び本社移転による賃料の削減等の施策をすでに実施しております。今後につきましても、なお一層の固定費削減のため、事業規模に合わせた適切な人員規模、最適な人員配置による効率的運営を目指し、併せて組織の簡素化などを推進してまいります。

2. 財務状況及び資本増強策

(1) 財務状況

事業再生ADR 手続の中で保有不動産の評定価額の洗い直し等を行った結果、当社は、会計基準上約 32 億 4 百万円（連結では約 33 億 23 百万円）の実質債務超過に陥っております。

(2) 金融支援の要請

当社は、事業再生ADR 手続の中で、対象債権者に対して、不動産担保等により保全されている有担保債権部分（総額 78 億 8287 万 4000 円）について利率を引下げること、支払を繰り延べること（担保不動産の売却時に弁済すること）等返済条件を緩和していただくこと、及び不動産担保等により保全されていない無担保債権部分（総額 44 億 6140 万円）のうち、9 億 98 百万円について7年の分割弁済とすること、5 億 99 百万円についてDES を実行いただくこと、28 億 6440 万円について債務免除いただくことを要請しております。

なお、分割弁済及びDES を実行していただく無担保債権部分並びに事業再生ADR 成立までの未払の経過利息について、対象債権者から当社に対して繰上一括弁済を行うよう請求できる繰上一括弁済オプション（以下「DPO オプション」といいます。）を対象債権者に付与します。DPO オプションを行使した対象債権者に対しては、平成 23 年 3 月末日までに、当該対象債権者の分割弁済総額の 25% 及び事業再生ADR 成立後の未払の経過利息を一括弁済します。当該対象債権者については、一括弁済後の残余の分割弁済部分及び事業再生ADR 成立までの未払の経過利息について、一括弁済後速やかに全額債権放棄していただき、DES 株式会社については当社に対し無償譲渡していただきます。

(3) 債務超過の解消

当社は、上記 (2) の金融支援のうち債権放棄（28 億 6440 万円）及びDES（5 億 99 百万円）により、会計基準上の債務超過を解消いたします。

(4) 資本増強策

当社は、財務基盤の健全化を図るとともに、今後の当社の住宅分譲事業における物件取得資金等を確保し、事業利益を積み上げながら財務基盤の健全化と強化を図り、競争力を強化していくことで、当社の企業価値の再生と向上を図るため、事業再生ADR 手続が成立することを条件とした資本増強策を検討しておりますが、この点の詳細につきましては、確定次第公表する予定です。

(5) 減資

当社は、本事業再生ADR 成立後、資本金の額及び資本準備金の額の減少を行うことを予定しております。減資の詳細につきましては、その内容が確定次第公表する予定です。

3. 経営責任及び株主責任について

(1) 経営責任

当社の創業者であり、現代表取締役会長である村上三郎については、経営責任を明らかにするため、事業再生ADR 成立後、代表取締役及び取締役を辞任する予定です。なお、辞任する取締役については、当社役員退職慰労金規程に基づく退職慰労金及び特別功労金は支給いたしません。

留任する他の取締役については、就任から平成 25 年 3 月末日までの期間に該当する役員退職慰労金及び特別功労金は支給しません。現在既に計上している役員退職慰労金の引当金については全額取り崩します。

留任する取締役の全部または一部が、平成 25 年 4 月以降も取締役に就任している場合の平成 25 年 4 月以降の期間分の取扱については、当社の業績の回復状況に照らして、別途検討させていただきます。

また、当社は、経営責任の観点から、平成 21 年 4 月～平成 22 年 9 月において、平成 21 年 3 月現在の月額報酬と比較して、総額約 66%の役員報酬削減を既に実施しております。さらに、平成 22 年 10 月以降 6 ヶ月間、追加の役員報酬削減を実施することとし、平成 22 年 9 月現在の報酬と比較して、総額約 25%の削減（平成 21 年 3 月現在の月額報酬と比較すると総額約 74.5%の削減）を行います。

(2) 株主責任

経営責任及び株主責任の一環として、当社役員で当社株式を保有する者は、保有する全ての当社株式（合計 6,265,300 株）を事業再生 ADR 手続が成立することを条件として、当社に対し無償譲渡することに同意しております。

また、当社の筆頭株主である株式会社コロンプスとの間でも、保有する当社株式 11,043,000 株のうち 9,386,500 株について、事業再生 ADR 手続が成立することを条件として、当社に対し無償譲渡することを合意しました。同社からは、上記無償譲渡に応じる旨の同意書を受領しています。

無償譲渡により当社が取得した株式は、全て消却する予定です。

なお、当社の事業再生計画案においては、既存の株主の皆様が保有する普通株式について株式の併合を行うことは予定しておりませんが、資本増強策が実施され、また総額 5 億 99 百万円の D E S 株式（普通株式を対価とする取得請求権付の優先株式とする予定です）の発行がなされた場合、株式価値の希釈化が生じる見込みです。

4. 今後の見通し

今後は、事業再生 ADR 手続の中で、引き続き対象債権者の理解を得ながら、事業再生計画案につきましては、平成 22 年 11 月 25 日開催予定の第 3 回債権者会議において、全対象債権者の合意による成立を目指してまいります。

事業再生 ADR 手続のスケジュールは以下のとおりです。

平成 22 年 10 月 28 日（本日）	第 2 回債権者会議（事業再生計画案の協議）
平成 22 年 11 月 25 日予定	第 3 回債権者会議（事業再生計画案の決議）

以 上