



平成 22 年 11 月 25 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)

「株式会社新日本建物 事業再生計画」の株式会社大阪証券取引所への提出について

当社は、平成 22 年 9 月 3 日付「事業再生 ADR 手続の利用申請及び受理に関するお知らせ」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（以下「本事業再生計画」といいます。）を策定し、平成 22 年 10 月 28 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本事業再生計画案を説明し、平成 22 年 11 月 19 日付で有担保債権額、無担保債権額及び債権放棄額に係る修正を加えたうえで、金融支援の要請をしておりましたが、本日、平成 22 年 11 月 25 日開催の第 3 回債権者会議において、本事業再生計画案について、全対象債権者から合意が得られており、及びそれを証する内容として同意書の提出を頂き、事業再生 ADR 手続が成立いたしました。

当社は、本事業再生計画における債務免除額（28 億 28 百万円）が最近事業年度の末日における債務総額（139 億 66 百万円）の 10%以上となることから、平成 22 年 11 月 25 日（本日）付で、株式会社大阪証券取引所の定める「JASDAQにおける有価証券上場規程」第 50 条第 1 項に規定する再建計画等の審査に係る申請を行い、本事業再生計画を株式会社大阪証券取引所に対して提出いたしましたのでお知らせいたします。

本事業再生計画を株式会社大阪証券取引所が、「本所が適当と認める再建計画」であると認定し、その旨の開示を行った場合、当社株式は同規程に基づき、上場時価総額に関して 1 ヶ月間（平成 22 年 11 月 26 日～平成 22 年 12 月 25 日（なお、平成 22 年 12 月 25 日は土曜日であるため、平成 22 年 12 月 24 日までとなります。））の平均上場時価総額及び当該 1 ヶ月間の最終日（平成 22 年 12 月 25 日（なお、平成 22 年 12 月 25 日は土曜日であるため、平成 22 年 12 月 24 日となります。））の上場時価総額のいずれもが 5 億円以上となった場合に上場が維持されることとなります。

また、上場時価総額に関して 1 ヶ月間（平成 22 年 11 月 26 日～平成 22 年 12 月 25 日（同上。））の平均上場時価総額又は当該 1 ヶ月間の最終日（平成 22 年 12 月 25 日（同上。））の上場時価総額が 5 億円以上とならない場合は、当社株式は上場廃止となりますのでお知らせいたします。

本事業再生計画の内容は下記のとおりであります。

記

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に限られるため、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・子会社の合併

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。

また、当社は、平成22年11月24日付で公表いたしました「子会社との吸収合併契約締結に関するお知らせ」に記載のとおり、当社グループの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図り、併せて組織の簡素化などを推進することで経営の合理化に努めることを目的として、当社の100%子会社である株式会社新日本アーバンマトリックス及び株式会社新日本レジデンスを吸収合併す

ることといたしました。

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、平成 22 年 9 月 3 日時点において会計基準上約 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。なお、上記数値は平成 23 年 3 月期第 2 四半期連結会計期間末（平成 22 年 9 月 30 日）における当社の四半期連結財務諸表上の数値とは異なります。

(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 79 億 1,876 万 4,000 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 2,551 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 D E S を実行いただくこと、28 億 2,851 万円について債務免除いただくことを要請し、ご了解をいただきました。

なお、分割弁済及び D E S を実行していただく無担保債権部分並びに事業再生ADR 手続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「D P O オプション」といいます。）を対象債権者に付与します。D P O 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 手続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 手続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、D E S 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 2,851 万円）及び D E S（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) 第三者割当増資

当社は、平成 22 年 11 月 24 日付で公表いたしました「第三者割当による普通株式、譲渡制限種類株式及び優先株式（取得価額修正条項付）の発行に関するお知らせ」に記載のとおり、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て、第三者割当の方法によって当社代表取締役会長村上三郎に対して譲渡制限種類株式 5,000 万 400 円、投資家 17 名に対して当社普通株式 10 億 60 百万円を発行し、合計 11 億 1,000 万 400 円の資金調達を行います。

(5) 減資

当社は、平成 22 年 11 月 24 日付で公表いたしました「定款の変更、自己株式の無償取得及び消却、資本金及び資本準備金の額の減少、剰余金の処分並びに代表取締役の異動に関するお知らせ」に記載のとおり、事業再生ADR 手続の成立後、資本金の額及び資本準備金の額の減少を行い、平成 23 年 1 月末日の資本金

は8億5,450万201円、資本準備金は8億5,450万200円とすることを予定しております。なお、当該減資につきましては、発行株式総数の変更は行わず、資本金のみ減少する方法とし、いわゆる100%減資には該当せず、当社株式の全部を消却するものではありません。

3. 経営責任及び株主責任について

(1) 経営責任

平成22年11月24日付で公表いたしました「定款の変更、自己株式の無償取得及び消却、資本金及び資本準備金の額の減少、剰余金の処分並びに代表取締役の異動に関するお知らせ」に記載のとおり、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手続の成立後、代表取締役及び取締役を辞任します。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月から平成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

平成22年11月24日付で公表いたしました「定款の変更、自己株式の無償取得及び消却、資本金及び資本準備金の額の減少、剰余金の処分並びに代表取締役の異動に関するお知らせ」に記載のとおり、経営責任及び株主責任の一環として、当社役員で当社普通株式を保有する者（当社代表取締役会長である村上三郎（同人が支配権を有する株式会社ハイビレッジを含む。）、当社代表取締役社長である壽松木康晴、当社専務取締役である池田友彦、当社常勤監査役である山田孝雄及び当社社外監査役である富永達也）は、保有する全ての当社普通株式（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、全て消却いたします。

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当社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、総額50百万円の譲渡制限種類株式、総額10億60百万円の当社普通株式及び総額5億99百万円のDES株式の発行がなされた場合、株式価値の希薄化が生じる見込みです。

4. 事業再生計画期間

平成22年11月25日（本事業再生計画の成立日）～平成30年3月31日（計画期間の終了）

5. 事業再生計画における経営数値

事業再生計画における経営数値は以下のとおりであります。

(1) 連結損益計算書 (単位：百万円)

	平成 22 年 3 月期 (実績)	平成 23 年 3 月期 (見込み)	平成 24 年 3 月期 (計画)	平成 25 年 3 月期 (計画)	平成 26 年 3 月期 (計画)
売上高	22,808	14,103	15,428	11,152	10,966
売上総利益	2,913	242	2,797	2,397	2,508
営業利益	△232	△2,172	806	535	529
経常利益	△754	△2,445	738	424	401
当期純利益	△2,410	△1,051	733	419	396

	平成 27 年 3 月期 (計画)	平成 28 年 3 月期 (計画)	平成 29 年 3 月期 (計画)	平成 30 年 3 月期 (計画)
売上高	12,152	10,966	12,152	10,966
売上総利益	2,703	2,508	2,703	2,508
営業利益	724	513	708	501
経常利益	599	391	589	385
当期純利益	594	386	584	380

※本日、別途「特別利益、特別損失の計上及び業績予想の修正に関するお知らせ」について情報開示しておりますので、併せてご覧下さい。

(2) 連結貸借対照表 (単位：百万円)

	平成 22 年 3 月期 (実績)	平成 23 年 3 月期 (見込み)	平成 24 年 3 月期 (計画)	平成 25 年 3 月期 (計画)	平成 26 年 3 月期 (計画)
総資産	15,244	6,991	5,494	5,693	5,965
(棚卸資産)	(10,768)	(5,291)	(3,979)	(3,023)	(3,982)
負債	14,815	5,911	3,681	3,462	3,339
(借入金)	(13,253)	(3,897)	(3,185)	(3,028)	(2,871)
純資産	429	1,080	1,812	2,231	2,626
(資本金)	(7,338)	(854)	(854)	(854)	(854)
(剰余金)	(△6,915)	(226)	(958)	(1,377)	(1,772)
(その他)	(5)	(0)	(0)	(0)	(0)

	平成 27 年 3 月期 (計画)	平成 28 年 3 月期 (計画)	平成 29 年 3 月期 (計画)	平成 30 年 3 月期 (計画)
総資産	6,383	6,572	7,009	7,236
(棚卸資産)	(3,023)	(3,982)	(3,023)	(3,982)
負債	3,163	2,966	2,819	2,666
(借入金)	(2,672)	(2,453)	(2,278)	(2,103)
純資産	3,219	3,606	4,190	4,569
(資本金)	(854)	(854)	(854)	(854)
(剰余金)	(2,365)	(2,752)	(3,336)	(3,715)
(その他)	(0)	(0)	(0)	(0)

6. 上場廃止基準への該当等に関する事項

債権者による債務免除の額	28億28百万円
最近事業年度の末日（平成22年3月期末）の債務総額	139億66百万円
最近事業年度の末日の債務総額に対する債務免除等の額の割合	20.25%

上記のとおり、本事業再生計画における債務免除額は債務総額の10%以上となることから、株式会社大阪証券取引所の定める「JASDAQにおける有価証券上場規程」第50条第1項に規定する再建計画等の審査に係る申請を行いました。

当該審査において、本事業再生計画が「本所が適当と認める再建計画」と認定され、且つ、上場時価総額に関して1ヶ月間（平成22年11月26日～平成22年12月25日（なお、平成22年12月25日は土曜日であるため、平成22年12月24日までとなります。））の平均上場時価総額及び当該1ヶ月間の最終日（平成22年12月25日（なお、平成22年12月25日は土曜日であるため、平成22年12月24日となります。））の上場時価総額のいずれもが5億円以上となった場合、上場が維持されることとなります。

また、上場時価総額に関して1ヶ月間（同上。）の平均上場時価総額又は当該1ヶ月間の最終日（同上。）の上場時価総額が5億円以上とならない場合は、当社株式は上場廃止となります。

7. 今後の見通し

本日、別途情報開示しております「特別利益、特別損失の計上及び業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

株主の皆様、お取引金融機関をはじめ関係者の皆様には、多大なご負担とご迷惑をおかけしましたことを深くお詫び申し上げます。今後におきましては、本事業再生計画を確実に遂行し、皆様のご支援・ご期待にお応えすべく、役職員一丸となり、不退転の決意を持って抜本的な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。

以 上