

様式第三

認定事業再構築計画の内容の公表

1. 認定した年月日 平成16年3月19日

2. 認定事業者名 ニチモ株式会社

3. 認定事業再構築計画の内容

(1) 事業再構築に係る事業の目標

当社はバブル期に開発したワンルームマンション等を賃貸用資産として保有してきたが、バブル崩壊以降の地価下落等により多額の含み損を抱えることとなり、また賃料相場下落により、当社の収益を圧迫することとなった。更に減損会計の導入が間近に迫ること等を踏まえると不採算資産の処分及び過剰債務の圧縮が緊急の課題となっている。

このような状況下、当社は過去の負の遺産から決別し財務体質を一気に改善すべく、「中期経営計画」を策定し、全ての保有固定資産等の売却、賃貸事業からの撤退、中核事業であるマンション分譲事業への経営資源の集中等の方針を決定した。この計画に基づき、平成15年9月期に保有固定資産等の売却損失見込額を特別損失に計上し、大幅な債務超過に陥った。この債務超過を解消するため、株式会社整理回収機構の協力を得て、株式会社りそな銀行をはじめとする関係金融機関に金融支援を要請し同意が得られたところである。

当社のマンション分譲事業は、これまで中低額価格帯から高額価格帯まで幅広く商品供給を行ってきた。しかし、このことは結果的に顧客が当社に求めている商品と乖離した商品を市場に提供し、利益を上げられないケースも見られるようになってきた。

近年のマンション市場は堅調に推移してきたものの、引き続き楽観視できるとは限らないものと思われる。当社はこのような状況を迎え、供給するファミリーマンションを、得意分野であり顧客が当社に求めている中低額価格帯の良質廉価なマンションに絞り込み、事業の再構築を図ることとした。

さらに都心での生活を望む小家族世帯に対し、そのライフスタイルにあった住宅をリーズナブルな価額で提供する都市型コンパクトマンション事業に参入する。

(2) 生産性及び財務内容の健全性を示す数値目標

以下の通り、生産性及び財務健全化の向上を示す指標は平成 18 年 9 月期において基準を上回る予定である。

生産性向上基準

項目	要改善基準	実績 H15/9	計画 H18/9	改善比率
自己資本当期利益率	2%以上向上	(注)	43.4%	43.4%
有形固定資産回転率	5%以上向上	111.6%	180,686.7%	161,905.6%

(注) H15/9 期自己資本当期利益率については当期利益、自己資本ともにマイナスのため「 」表示と
している。

財務健全化基準

項目	要改善基準	実績 H15/9	計画 H18/9
有利子負債/キャッシュフロー倍率	キャッシュフローの 10 倍以内	13.1 倍	(注) 0 倍
経常収支	経常収入 > 経常支出	107.9%	115.7%

(注) H18/9 期『有利子負債/キャッシュフロー倍率』について、有利子負債が現預金および運転資金の合計額の範囲内であることからゼロと表示。

2. 事業再構築の内容

(1) 事業再構築に係る事業の内容

中核的事業

マンション分譲事業

選定理由

当社の強みは技術に裏打ちされた良質廉価な商品を提供できることであり、この強みを生かして、中低額価格帯ファミリーマンションを主体とするマンション分譲事業に経営資源を集中する。

事業再構築に係る事業の内容

(事業の構造の変更)

() 財務基盤の強化(債権放棄による金融支援、増資)

株式会社整理回収機構の協力のもと、債権放棄 294 億円、債務の株式化(デットエクイティスワップ) 89 億円、あわせて総額 384 億円の金融支援を株式会社りそな銀行、株式会社横浜銀行及び株式会社みずほコーポレートより受け、財務体質を強化する。

実施予定日：平成 16 年 3 月 23 日

増資前の資本金	0.1 億円（平成 16 年 2 月に 99%減資済み）
増資前の資本剰余金	0.0 億円
増資後の資本金	44.6 億円
増資後の資本剰余金	44.3 億円

- () 賃貸事業から完全撤退し、経営資源をコアであるマンション分譲に集中
不採算事業である賃貸事業については、保有固定資産を売却するとともに、
顧客の賃貸資産を管理する賃貸事業部門については、関係会社であるニチモ
コミュニティ株式会社へ移管を行い、当社は同事業から撤退する。

(事業革新)

当社は顧客起点の原点に立ち返り、顧客ニーズを的確に反映した商品を提供する。
この理念のもと、マーケティング機能を強化し、ファミリーマンションについては、当
社の強みを生かせる中低額価格帯に商品を絞りこむ。また、都心での生活を望む小家族
世帯に対し、そのライフスタイルにあった住宅をリーズナブルな価額で提供する都市型
コンパクトマンション事業に新たに参入する。

ファミリーマンション及び都市型コンパクトマンションについては、住宅の品質確
保の促進等に関する法律（以下「品確法」という。）に基づく住宅性能表示の全面的な
展開を通じて躯体等の基本部分の性能を維持・向上させるとともに、ユニバーサルデ
ザインを取り入れた当社独自の商品企画理念であるアイデアデザインをプランの基本と
し、「お子様から高齢者まですべての人にやさしく、使い勝手の良い」商品を提供する。

(a) ファミリーマンション分譲事業における選択と集中

ファミリーマンション事業においては、顧客ニーズを反映し、エリアを厳選した
中低額価格帯（平均価格 3000 ~ 3500 万円）のマンションに集中して供給する。

ファミリーマンションの一部については顧客ニーズを踏まえた環境共生型マンシ
ョンや、高齢化社会対応型マンションといったコンセプト特化型マンションを供給
する。

(b) 都市型コンパクトマンション分譲事業への新規参入

これまで主要顧客として捉えられていなかった、都心の利便性を重視し快適な生活
を望む小家族（単身女性・DINKS・シルバー等）世帯に対し、コンパクトでセキュリ

ティー・ITによる利便性等を追求した住宅をリーズナブルな価額で供給する。

(c) インターネットを活用した販売活動の充実

顧客満足度の向上の観点からも、インターネットを積極的に活用し、購入検討者・契約者に対し、物件情報のみならずその関連情報を提供することにより、顧客の利便性の向上を図る。

また、インターネット等を活用した顧客との対話チャンネルの拡大や、顧客ニーズの積極的な把握を通じて販売活動の合理化及び業務処理の効率化を図る。

(d) マーケティング専門部署の充実

顧客ニーズやマンション市況を把握し、それにより得られた情報をよりの確に商品に反映させるため、マーケティング専門部署(C&P研究所)を積極的に活用する。

平成18年9月期においては、上記(a)及び(b)を合算して全売上高比率5%以上とすることを目標とする。

(2) 事業再構築を行う場所

東京都豊島区東池袋1-33-8

東京本社

大阪府大阪市中央区島之内1-20-19

大阪支店

(3) 関係事業者

なし

(4) 事業再構築を実施するための措置の内容

別表のとおり

(5) 事業再構築の開始時期及び終了時期

開始時期：平成16年3月

終了時期：平成18年9月

(6) 事業再構築に伴う労務に関する事項

事業再構築の開始時期の従業員数

260名

事業再構築の終了時期の従業員数（平成 18 年 9 月末）

205 名

事業再構築に充てる予定の従業員数

205 名

中、新規採用される従業員数

26 名

事業再構築に伴い出向または解雇される従業員数

出向・転籍予定人員数 17 名

希望退職の募集予定人員数 なし

解雇予定人員数 なし