

(別添)

認定事業再構築計画に係る内容の公表

1. 認定年月日 平成 14 年 6 月 11 日
2. 認定事業者名 株式会社 長谷工コーポレーション
3. 事業再構築の目標

(1) 事業再構築に係る事業の目標

我が国の建設業界は、公共工事の縮小と民間設備投資の減退が続く中で、企業間競争が激しさを増し、業界全体としては厳しい状況が続いている。

一方、マンション業界においては、住宅ローン減税や金利水準の低位安定等の好環境を背景に、販売は総じて好調に推移してきたが、足元ではデフレ傾向が強まる中で、消費者の住宅取得行動にも慎重な姿勢が伺えるようになってきた。また、大規模物件・超高層物件に人気が集まるなど、立地条件・価格設定・商品企画・販売戦略等による販売の好不調が明確になる中で、供給サイドでは開発適地の取得競争が激化している。

長谷工コーポレーションは、これまで、グループ企業と連携しながら、土地情報の収集から企画・設計、施工、販売、管理、リフォーム、仲介、賃貸に至るまで、マンション事業をトータルプロデュースすることで優位性を発揮し、マンション建設・施工ではトップ水準の実績を積み上げてきた。しかし、近年は、量の確保を優先したあまり受注条件の悪化を招き、利益率の低下を余儀なくされた。また、物件の大規模化により共用施設やランドスケープの設計・施工等の付加が高まるケースが増え、従来 of 請負契約では適正な利益を確保しきれない工事も増加している。

経営環境が厳しさを増す中、同社は、平成 11 年 5 月に全取引金融機関からの同意を得た「長谷工グループ新再建計画」に基づき、本業収益の拡大と経営合理化、財務内容の改善に取り組んできた。今般、主力金融機関に債務の一部の株式化を要請し、追加支援と本業収益とを原資とし、保有資産の処分を加速させ、有利子負債の大幅な削減を進めるとともに、公共事業の受注活動から撤退し経営資源を中核的事業であるマンション建設事業に集中することで、事業再構築を図る。

まず、中核的事業であるマンション建設事業において、これまでの「工事請負契約」について、プロジェクト・マネジメント（PM）機能を切り口として受注形態の見直しを行うとともに、コンストラクション・マネジメント（CM）事業の確立を進めることで、事業主（デベロッパー）の事業遂行を支援する機能を強化する。

同時に、フィー収益の拡大を目指した戦略事業を育成、強化する。具体的には、同社がマンション事業で培ってきた技術・ノウハウを活かせる戦略事業として立ち上がりつつある「ITサービス事業」「注文建築マンション事業（プライオ事業）」「土地・建物の有効活用提案事業」「シニアリビング事業」「不動産証券化関連事業」「既存建物の建替え・大規模修繕事業」「PFI事業」について、組織対応を含めて強化する。

PM機能、CM機能の強化と、戦略事業の育成・強化により、総利益に占める工事請負以外の割合（フィー収益の割合）を拡大させながら、従業員一人当たりの付加価値額を増加させる。

（２）生産性の向上を示す数値目標

平成17年3月期には平成14年3月期に比べて、従業員一人当たりの付加価値額（営業利益、減価償却費及び人件費の和）を30%以上上昇させる。

4．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

マンション建設事業

選定理由

同社における最大の経営資源は、過去30年間以上にわたりマンション事業に注力してきたことで蓄積されてきた住宅関連分野の幅広いノウハウや事業システムである。

また、同社のマンション事業の特徴は、グループ関連各社を含めたトータルプロデュース力を生かして商品の企画・販売戦略を提案し、マンションの設計・施工を受注してきた点にある。

その結果、同社のマンション施工数は、累計34万戸超（平成13年12月末現在）に達しており、マンション建設事業は当社の中核的事業と位置付けられる。

事業再構築に係る事業の内容

（a）債務の株式化

主力金融機関より債務の株式化に伴う増資（総額1,500億円）を受け、本業利益と合わせて保有資産処分の方資とし、資産処分の速度を速める。同時に有利子負債を半減させる。

(b) プロジェクト・マネジメント (PM) 機能、コンストラクション・マネジメント (CM) 機能の強化

マンション事業において、事業主 (デベロッパー) の事業遂行を支援する機能を高めるため、従来型の「工事請負契約」を見直し、当社のビジネスモデルを反映した、プロジェクト・マネジメント (PM) 機能、コンストラクション・マネジメント (CM) 機能を強化する。

PM機能を切り口に受注形態を見直す

CM事業の立ち上げ

勘定科目への反映

組織の見直し

(c) 戦略事業の強化・育成

同社の技術・ノウハウを生かせる戦略事業として立ち上がりつつある「ITサービス事業」「注文建築マンション事業 (プライオ事業)」「土地・建物の有効活用提案事業」「シニアリビング事業」「不動産証券化関連事業」「既存建物の建替え・大規模修繕事業」「PFI事業」について、組織対応を含めて強化し、育成する。

以上、マンション事業において、従来型の「工事請負契約」を見直し、PM機能を切り口として受注形態の見直しを進めるとともに、CM事業の確立を具体化させる。また、戦略事業を本格化させることで、総利益に占める工事請負以外の割合 (フィー収益の割合) を 30%以上に拡大する。

(2) 事業再構築を行う場所

(本社) 東京都港区芝二丁目 32 番 1 号

(関西) 大阪府大阪市中央区平野町一丁目 5 番 7 号

(横浜支店) 神奈川県横浜市中区不老町一丁目 2 番地 1

(千葉支店) 千葉県船橋市本町六丁目 5 番 4 号

(埼玉支店) 埼玉県さいたま市桜木町一丁目 9 番地 4

(名古屋支店) 名古屋市中区錦三丁目 5 番 27 号

(京都支店) 京都府京都市下京区西洞院通塩小路上ル東塩小路町 608 番地 9

(神戸支店) 兵庫県神戸市中央区江戸町 85 番 1 号

(技術研究所) 埼玉県越谷市西方 2968 番地

(3) 事業再構築を実施するための措置

別表 1 の通り

5 . 事業再構築の実施時期

開始時期 平成 14 年 6 月

終了時期 平成 17 年 3 月

6 . 事業再構築に伴う労務に関する事項

(1) 事業再構築の開始時期の従業員数 (平成 14 年 3 月 31 日現在)

1,912 名

(2) 事業再構築の終了時期の従業員数

1,785 名

(3) 事業再構築に充てる予定の従業員数

1,912 名

(4) (3) 中、新規採用される従業員数

211 名

(5) 事業再構築に伴い出向又は解雇される従業員数

出向及び解雇の予定はない。

別表 1

事業再構築の措置の内容

措置事項	実施する措置の内容及びその実施する時期	期待する支援措置																				
事業構造変更																						
<p>資本の相当程度の増加による中核的事業の開始、拡大又は能率の向上</p>	<p>債務超過の解消、欠損金の填補、並びに有利子負債を削減し、財務の健全化を図るため、以下の資本施策を実施する。</p> <p>1. 減資の実施</p> <table data-bbox="598 712 1171 862"> <tr> <td>現在の資本金の額</td> <td>53,931百万円</td> </tr> <tr> <td>減資の金額</td> <td>53,431百万円</td> </tr> <tr> <td>減資後の資本金の額</td> <td>500百万円</td> </tr> <tr> <td>減資の実施時期</td> <td>平成14年8月上旬</td> </tr> </table> <p>なお、資本準備金は15,597百万円の全額を取崩し0円とする。</p> <p>2. 株式併合の実施</p> <p>発行済み株式について5株を1株に併合</p> <p>3. 株式単元引下げの実施</p> <p>一単元の株式数を1,000株から500株に引下げ</p> <p>4. 増資実施</p> <p>債権者である株式会社大和銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行が全株を引き受け。</p> <table data-bbox="598 1355 1171 1467"> <tr> <td>増資前の資本の額</td> <td>500百万円</td> </tr> <tr> <td>増資する額</td> <td>150,000百万円</td> </tr> <tr> <td>増資の実施時期</td> <td>平成14年9月下旬</td> </tr> </table> <p>上記増資は債務の株式化に伴う増資であり、当社の株式会社大和銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行に対する債務を消滅させるために新株を発行するもの（増資引受け額）</p> <table data-bbox="598 1691 1171 1803"> <tr> <td>株式会社大和銀行</td> <td>54,800百万円</td> </tr> <tr> <td>中央三井信託銀行株式会社</td> <td>52,800百万円</td> </tr> <tr> <td>株式会社みずほコーポレート銀行</td> <td>42,400百万円</td> </tr> </table> <p>債務の弁済時期 平成14年9月下旬</p>	現在の資本金の額	53,931百万円	減資の金額	53,431百万円	減資後の資本金の額	500百万円	減資の実施時期	平成14年8月上旬	増資前の資本の額	500百万円	増資する額	150,000百万円	増資の実施時期	平成14年9月下旬	株式会社大和銀行	54,800百万円	中央三井信託銀行株式会社	52,800百万円	株式会社みずほコーポレート銀行	42,400百万円	<p>租税特別措置法第80条勧告等によってする登記の税率の軽減</p>
現在の資本金の額	53,931百万円																					
減資の金額	53,431百万円																					
減資後の資本金の額	500百万円																					
減資の実施時期	平成14年8月上旬																					
増資前の資本の額	500百万円																					
増資する額	150,000百万円																					
増資の実施時期	平成14年9月下旬																					
株式会社大和銀行	54,800百万円																					
中央三井信託銀行株式会社	52,800百万円																					
株式会社みずほコーポレート銀行	42,400百万円																					

措置事項	実施する措置の内容及びその実施する時期	期待する支援措置
<p>事業革新</p> <p>第2条第2項第2号イ</p>	<p>マンション事業の技術・ノウハウという経営資源を有効活用し、競争力を高める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 中核的事業であるマンション事業におけるこれまでの「工事請負契約」について、プロジェクト・マネジメント(PM)機能を切り口として受注形態の見直しを行うとともに、コンストラクション・マネジメント(CM)事業の手法を導入し、その手法を確立していく。 ・ マンション事業で培ってきた技術・ノウハウを活かせる戦略事業である「ITサービス事業」「注文建築マンション事業(プライオ事業)」「土地・建物の有効活用提案事業」「シニアリビング事業」「不動産証券化関連事業」「既存建物の建替え・大規模修繕事業」「PFI事業」について組織対応を含め強化、育成する。 <p>以上の施策によりフィー収益の拡大策を推進し、総利益に占める工事請負以外の割合(フィー収益の割合)を30%以上に拡大する。</p>	