

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 15 年 12 月 25 日

2. 認定事業者名 ダイア建設株式会社

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

当社はバブル期に抱えた不良資産・不稼動資産の処理と、これに付随する過剰債務の圧縮がかねてからの課題であった。平成 10 年 12 月に当時のメインバンクであった(株)日本債券信用銀行の経営破綻に伴い、当社の信用力が低下した結果、優良なマンション用地の取得に支障を来し、事業劣化が進行した。

また平成 15 年 3 月期においては、マンション市況の減速感による契約低迷に加え、仕入低迷の影響、工期のずれ込みや売上基準の変更の影響により、大幅な減収となった。一方財務面においても、不動産価格の下落の進行により賃貸物件等を中心に多額の含み損を抱えるに至った。

このような状況下で、差し迫った信用不安を払拭するため、当社は平成 15 年 5 月に「ダイアリバイバルプラン」(以下 DRP という)なる再建計画を策定し、主力行であるりそな銀行に総額 850 億円の金融支援の要請をした。その後、DRP の実現をより確実なものとするために、当社と当社の要請を受けたりそな銀行は再度、追加の金融支援要請も含めた再建計画の抜本的な見直しを図り、新たな DRP を策定し、産業再生機構に対して支援の申込をし、支援決定に至っている。

こうしたなか当社は、りそな銀行をはじめとする取引金融機関の金融支援、ならびに(株)レオパレス 21 の事業面・資本面における強力なバックアップのもと、以下の事業再構築を進める計画である。

(2) 生産性及び財務内容の健全性の向上を示す数値目標

以下の通り、生産性及び財務健全化の向上を示すいずれの指標も 17 年度(H18/3 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 H15/3	計画 H18/3	改善比率
自己資本当期利益率	2 % 以上向上	—	42.5%	42.5%
有形固定資産回転率	5 % 以上向上	182.80%	1610.0%	880.7%
従業員一人当たり付加価値額	6 % 以上向上	0.09 億円	0.26 億円	295.4%

○財務健全化基準

項目	要改善基準	実績 H15/3	計画 H18/3
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	▲56.5 倍	(注) 0 倍
経常収支	経常収入 > 経常支出	▲196 億円	107 億円

(注) H18/3 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

ダイア建設(株)の事業部門はマンション分譲事業、賃貸事業、その他事業の3つに大別される。その中でもマンション分譲事業は売上全体の8割以上を占め、収益の柱となっており、この中核であるマンション分譲事業に経営資源を集中する体制を構築することにより、収益基盤を一層強化していく。

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)

- 産業再生機構の支援決定を受け、下記総額1,311億円の金融支援を受け、財務体質を強化する。

債権放棄 : りそな銀行 823 億円、産業再生機構 85 億円、東京海上火災保険 3 億円。

実施予定日 : 平成 15 年 12 月 26 日

債権の現物出資(デットエクイティスワップ ; DES) : りそな銀行 400 億円。

実施予定日 : 平成 16 年 1 月 9 日

- 第三者割当増資を実施し、自己資本の増強を図る

(株)レオパレス 21 が 18 億円の第三者割当増資引受。

増資予定日 : 平成 16 年 1 月 13 日

- ・ 増資前の資本金 : 2 億円 (9 月に 99%減資実施後)
資本剰余金 : 222 億円 (216 億円の減資差益が発生)
- ・ 増資後の資本金 : 211 億円
資本剰余金 : 432 億円

() 拠点の統廃合

首都圏 : 5 本支店体制 (4 本店と横浜支店) から 3 本店体制に統廃合する。

横浜支店を本店に吸収、第一本店・第二本店・第三本店の 3 本店体制とする。

地方拠点 : 競争優位を構築でき、安定収益が確保できる拠点のみに絞込みを図り、現在の 8 支店から 3 支店に削減する。

北海道・新潟・名古屋の 3 拠点のみを存続させる。

東北・大阪・中国・四国・九州の 5 支店は閉鎖する。

() 自用不動産の処分

- 存続する本支店ビル及び定期借地権付マンション分譲用地以外の全ての自用不動産を売却する。

自用不動産物件 23 件 簿価 146 億円の売却

() 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

- 利鞘が低く、価格下落リスクのある賃貸事業から完全撤退する。

賃貸物件 1,337 件、簿価 101 億円の売却

() 完成在庫の圧縮

- 「高回転型」事業構造への転換を図るため、完成在庫の圧縮に努める。

(事業革新)

ダイア建設は真の優良なストックとしての住宅を供給し、集合住宅メーカーとしての居住者のコミュニティを創造していく。

(基本理念)

モノづくりの原点に立ち戻り、購入者のニーズに柔軟に対応するとともに、良質で、機能・価値を超長期にわたり維持できる集合住宅を供給する。

(事業革新の内容)

() ビジネスモデルの変革

- (a)顧客ニーズの多様化に対応できるスケルトン・インフィルの開発
- (b)新たな管理方式の導入
- (c)新たな部材の購入方式の導入
- (d)新たな販売方式の導入

() T M3 を実現するための商品コンセプト

- (a)品確法に基づく住宅性能表示制度の全面的な展開
- (b)スケルトン・インフィル住宅の開発（顧客ニーズ対応商品）
- (c)コンセプト特化型マンションの開発（顧客潜在ニーズ対応商品）

平成 18 年 3 月期においては、上記 () (b)および(c)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の住所

東京都新宿区新宿六丁目 28 番 7 号
ダイア建設株式会社本社

(3) 関係事業者

該当なし

(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 15 年 12 月
終了時期：平成 18 年 3 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（平成 15 年 11 月末時点）

570 名（出向者含む）

事業再構築の終了時期の従業員数

361 名（出向者含む）

事業再構築に充てる予定の従業員数

361 名（出向者含む）

中、新規に採用される従業員数

140 名

事業再構築に伴い出向または解雇される従業員数

出向予定人員数 10 人
転籍予定人員数 17 人
希望退職の募集予定人員数 134 人
解雇予定人員数 0 人