

各 位

上 場 会 社 名：株式会社大京  
代 表 者 名：代表取締役社長 山崎 治平  
コ ー ド 番 号：8 8 4 0  
上 場 取 引 所：東証・大証第 1 部  
本 社：東京都渋谷区千駄ヶ谷 4-24-13  
問 合 せ 先：執行役員広報部長 大越 武  
03 - 3475 - 3802

### 株式会社産業再生機構による支援決定について

株式会社大京（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：山崎 治平）及び弊社と事業面及び財務面で密接な関係を有する大京管理株式会社、株式会社大京住宅流通、株式会社沖縄大京、株式会社大京レンタル及び株式会社ライオンズファミリーの計 6 社（別紙 1、以下「弊社グループ」）は、主力取引銀行である株式会社ユーエフジェイ銀行（頭取：沖原 隆宗、以下「UFJ 銀行」）と連名で、本日、株式会社産業再生機構（代表取締役社長：斉藤 惇、以下「産業再生機構」）に支援の申し込みを行い、支援決定の通知を受けました。

#### 1. 支援申し込みの経緯と背景

弊社グループは、バブル経済の崩壊により保有する不動産等の資産に多額の含み損失を抱えることとなりました。平成 14 年度に財務体質改善のため主要取引銀行より総額 4,700 億円の金融支援をいただいたうえ、その後残存含み損失の処理を進めて参りましたが、昨今の金融情勢の激変等に伴い、その処理を加速する必要に迫られております。また、マンション分譲事業の市場環境が厳しさを増す中、従来のマンション分譲中心の事業構造から、マンション管理事業や不動産仲介事業を加えた三位一体の循環型事業構造への変革を行う必要に直面しております。

このような状況のもと、弊社グループ及び主力取引銀行である UFJ 銀行は、含み損失の一掃と過剰債務解消による財務体質の改善、並びに事業構造の転換による収益力の強化により弊社グループの再生を図るべく、産業再生機構に支援の申し込みをするに至りました。

#### 2. 事業再生計画概要

##### (1) 事業の選択と集中

主力のマンション分譲事業を軸に、マンション管理事業、不動産仲介事業（含む賃貸管理事業）、入居者向けサービス事業を存続事業（コア事業）と位置付け、競争力を更に強化します。

一方で、コア事業と関連性の薄い不動産賃貸事業、ゴルフ場事業、海外事業、ホテル事業、リゾート事業については、原則撤退致します。

## (2) 事業計画

### マンション分譲事業

竣工時完売、需要・市場に即した商品供給、仕入の厳選と商品ポートフォリオ管理を徹底することで、事業キャッシュフローを最重視した、高回転・省資金型経営への転換を図り、収益性の向上を図ります。

### マンション管理事業

新サービスの提供により競争力を更に向上させ、ご契約者の満足度を高めることで、既存のご契約者の維持及び新規のご契約者の獲得に努めます。同時に、顧客基盤から発生する収益機会を確実にグループ内で捕捉してまいります。

### 不動産仲介事業

営業社員の採用や新規出店等投資の積極化によって事業規模を拡大し、競争力を更に高めます。不動産仲介機能を強化することで、ライオンズマンションのリセーバルバリューを向上させ、2次・3次取得者の需要の喚起や、分譲事業の販売効率向上への貢献を図ります。

### 数値計画

平成20年3月期において、概ね、マンション分譲事業（大京単体）において売上高2,000億円、営業利益160億円、マンション管理事業（大京管理単体）において売上高450億円、営業利益35億円、不動産仲介事業（大京住宅流通単体）において売上高190億円、営業利益25億円を見込みます。

## (3) 企業組織再編等

「コア事業への経営資源集中」「ノンコア事業からの原則撤退」の基本方針に基づき、子会社、関連会社の事業並びに資本関係の見直し・整理を行います。それに伴い、必要に応じて子会社、関連会社に対する債権放棄等の支援を行う計画ですが、詳細につきましては、決定次第ご報告させていただきます。

### 大京管理株式会社の連結子会社化

弊社は、平成17年2月を目処に、コア事業であるマンション管理事業を強化する目的で、同事業を営む大京管理株式会社に対する持分（現在の持分割合は19.0%）を増加させ、連結子会社とする計画です。なお、詳細につきましては、今後決定次第ご報告させていただきます。

### 株式会社大京住宅流通と株式会社大京レンタルの合併

平成17年4月を目処に、両社が重複して行っている賃貸管理事業を効率化するため、両社を合併する計画です。なお、詳細につきましては、決定次第ご報告させていただきます。

#### 株式会社ライオンズファミリーの清算

コア事業である入居者向けサービス事業の拡充を図ることを目的として、株式会社ライオンズファミリーは平成 17 年 3 月を目処に清算し、以後は、より居住者に近い大京管理株式会社が同事業を引き継ぐ計画です。その他の事業につきましては、弊社グループ内で引き継ぐ計画です。なお、詳細につきましては、決定次第ご報告させていただきます。

#### 不動産賃貸事業からの撤退

弊社及びグループ各社が保有する不動産賃貸資産を原則として今期処分することにより、不動産賃貸事業を縮小・整理する計画です。なお、詳細につきましては、決定次第ご報告させていただきます。

#### ゴルフ場事業からの撤退

鳩山観光株式会社及び株式会社東庄ゴルフ倶楽部は、本日、東京地方裁判所に民事再生手続きの開始を申立て致しました。なお、両社の概要については、別紙 2 をご参照ください。株式会社沖縄大京が保有・運営するゴルフ場「大京カントリークラブ」は、原則として今期売却する計画です。

#### 海外事業からの撤退

弊社は、大京オーストラリア株式会社、大京ノースクイーンズランド株式会社及びシミター株式会社が保有する資産の売却等により投資の回収を進め、平成 18 年度を目処に同事業から撤退する計画です。なお、詳細につきましては、決定次第ご報告させていただきます。

#### ホテル事業・リゾート事業からの撤退

弊社グループは、所有・運営するホテルを原則として今期売却し、ホテル事業から撤退する計画です。また、弊社は、原則として今期リゾート資産を売却するとともに運営会社である株式会社エル・リゾートを清算し、リゾート事業から撤退する計画です。なお、詳細につきましては、決定次第ご報告させていただきます。

#### (4) 「固定資産の減損に係る会計基準」の早期適用

弊社は、本日開催の取締役会において、弊社財務体質の抜本的改善のため、「固定資産の減損に係る会計基準」を平成 17 年 3 月期より早期適用をすることを決議致しました。

### 3. ご支援のお願い

弊社は、上記の一連の措置により約2,600億円の損失処理を行うのに伴い、多額の赤字を計上し、平成16年9月中間期末において債務超過に陥る見通しです。このため、弊社の事業存続のために、株主の皆さま並びにお取引金融機関に対し、下記のご支援をお願いさせていただきます。株主の皆さま並びに主要お取引金融機関からご同意を賜ることにより、平成17年3月期末において、債務超過は解消される見込みです。株主の皆さま並びに主要お取引金融機関には多大なご迷惑をおかけすることとなり誠に申し訳ございませんが、格別のご理解を賜りますようお願い申し上げます。

#### (1) 株主の皆さまへのお願い

##### 減資

弊社資本金のうち、645億4,655万4,424円(現在の資本金650億4,655万4,424円の約99.2%に相当します)につき資本の欠損を填補するために無償減資をお願いさせていただく計画です。また、既存優先株式の発行済株式数の50%につき減資に伴う無償強制消却をお願いさせていただく計画です。なお、平成17年2月開催予定の弊社の臨時株主総会及び種類株主総会に、減資及び優先株式の無償強制消却につき付議させていただく計画です。

##### 増資

弊社は、下記のとおり金融支援の一環として新規優先株式の発行を計画しており、平成17年2月開催予定の臨時株主総会及び種類株主総会に、新規優先株式発行に必要な定款変更等につき付議させていただく計画です。

#### (2) お取引金融機関へのお願い

本日の産業再生機構の支援決定を受け、主力取引銀行であるUFJ銀行をはじめとする主要お取引金融機関に対して、弊社に対する総額1,765億円の金融支援(債権放棄1,465億円及び貸付債権の現物出資による債務の株式化(DES)300億円)をお願いさせていただきます。貸付債権の現物出資による債務の株式化(DES)においては、普通株式への転換予約権が付された優先株式をUFJ銀行にお引受けいただく計画です。

### 4. スポンサー招聘

弊社は、事業再生計画達成の蓋然性を高め、更なる事業価値の向上を図る観点から、すみやかにスポンサーを招聘することを計画しており、既に、複数のスポンサー候補から出資を含む企業提携の意向表明をいただいております。ただし、現時点では特定のスポンサー候補といかなる合意にも至っておりません。詳細につきましては、決定次第ご報告させていただきます。

5. 経営者の責任

弊社グループがこのような窮境に陥るに至った主たる原因は、バブル期の放漫経営にあり、往時の経営陣は既に退任しております。

6. 業績に与える影響

弊社は、上記の一連の措置により約2,600億円の損失処理を実施することに伴い大幅な赤字を計上する見通しであることから、平成16年5月21日の決算発表時に公表いたしました平成17年3月期中間期(平成16年4月1日～平成16年9月30日)の中間連結決算、中間単体決算の業績予想及び平成17年3月期(平成16年4月1日～平成17年3月31日)の連結決算、単体決算の業績予想につきましては、大幅な下方修正が必要になります。具体的な数値につきましては、今後予定されている固定資産の処分、企業組織再編及び金融支援の実施等に伴う影響と併せて、現在精査中であるため、数値が固まり次第ご報告させていただきます。

以上

## 支援対象会社の概要

(注)各社の数値は平成 16 年 3 月 31 日現在のものです。

(1) 商 号	株式会社大京	大京管理株式会社																		
(2) 上場証券取引所等	東証第 1 部、大証第 1 部	未上場																		
(3) 事業内容等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不動産販売事業</li> <li>・ 不動産賃貸事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ マンション総合管理事業</li> <li>・ ビル総合管理事業</li> <li>・ 工事業</li> <li>・ 損害保険代理事業</li> <li>・ 不動産取引事業</li> </ul>																		
(4) 設立年月日	昭和 39 年 12 月 11 日	昭和 44 年 4 月 5 日																		
(5) 本店所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷 4 丁目 24 番 13 号	東京都渋谷区千駄ヶ谷 4 丁目 8 番 16 号																		
(6) 代表者	代表取締役社長 山崎 治平	代表取締役会長 黒住 昌昭 代表取締役社長 益田 知																		
(7) 資本金	65,046 百万円	1,237 百万円																		
(8) 発行済株式総数	(普通株式数)185,314,258 株 (優先株式数)150,000,000 株	15,000,000 株																		
(9) 株主資本	100,108 百万円	7,828 百万円																		
(10) 総資産	646,258 百万円	28,075 百万円																		
(11) 決算期	3 月 31 日	3 月 31 日																		
(12) 従業員数	1,455 名	1,134 名																		
(13) 主要取引先	一般顧客	一般顧客																		
(14) 大株主及び持株比率	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">株式会社 UFJ 銀行</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">4.8%</td> </tr> <tr> <td>日本証券金融株式会社</td> <td style="text-align: right;">4.4%</td> </tr> <tr> <td>あいおい損害保険株式会社</td> <td style="text-align: right;">3.5%</td> </tr> <tr> <td>大京取引先持株会</td> <td style="text-align: right;">3.5%</td> </tr> <tr> <td>オリックス株式会社</td> <td style="text-align: right;">2.7%</td> </tr> <tr> <td>UFJ 信託銀行株式会社</td> <td style="text-align: right;">2.4%</td> </tr> </table>	株式会社 UFJ 銀行	4.8%	日本証券金融株式会社	4.4%	あいおい損害保険株式会社	3.5%	大京取引先持株会	3.5%	オリックス株式会社	2.7%	UFJ 信託銀行株式会社	2.4%	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">株式会社大京ライフ</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">51.8%</td> </tr> <tr> <td>株式会社大京</td> <td style="text-align: right;">19.0%</td> </tr> <tr> <td>扶桑レクセル株式会社</td> <td style="text-align: right;">14.5%</td> </tr> </table>	株式会社大京ライフ	51.8%	株式会社大京	19.0%	扶桑レクセル株式会社	14.5%
株式会社 UFJ 銀行	4.8%																			
日本証券金融株式会社	4.4%																			
あいおい損害保険株式会社	3.5%																			
大京取引先持株会	3.5%																			
オリックス株式会社	2.7%																			
UFJ 信託銀行株式会社	2.4%																			
株式会社大京ライフ	51.8%																			
株式会社大京	19.0%																			
扶桑レクセル株式会社	14.5%																			
(15) 主要取引銀行等	<ul style="list-style-type: none"> <li>株式会社 UFJ 銀行</li> <li>株式会社みずほコーポレート</li> <li>UFJ 信託銀行株式会社</li> <li>株式会社りそな銀行</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>株式会社 UFJ 銀行</li> <li>株式会社みずほコーポレート</li> <li>UFJ 信託銀行株式会社</li> <li>株式会社りそな銀行</li> </ul>																		
(16) 大京との関係		持分法適用会社																		

(注)各社の数値は平成 16 年 3 月 31 日現在のものです。

(1) 商号	株式会社大京住宅流通	株式会社沖縄大京																								
(2) 上場証券取引所等	非上場	非上場																								
(3) 事業内容等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不動産の売買、仲介、貸借、管理 および鑑定</li> <li>・ 不動産の管理、貸借、 および売買の受託</li> <li>・ 不動産に関する調査、研究 およびコンサルティング業務</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不動産販売事業</li> <li>・ 不動産の仲介、貸借、管理事業</li> <li>・ マンション管理業</li> <li>・ 設計業・建設業</li> <li>・ 損害保険代理業</li> <li>・ ゴルフ場事業</li> </ul>																								
(4) 設立年月日	昭和 63 年 12 月 7 日	昭和 41 年 4 月 4 日																								
(5) 本店所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷 4 丁目 24 番 13 号	沖縄県那覇市久茂地 2 丁目 8 番 1 号																								
(6) 代表者	代表取締役社長 日比 達郎	代表取締役社長 黒住 昌昭																								
(7) 資本金	1,413 百万円	105 百万円																								
(8) 発行済株式総数	14,760,000 株	3,450 株																								
(9) 株主資本	4,836 百万円	2,843 百万円																								
(10) 総資産	9,314 百万円	11,536 百万円																								
(11) 決算期	3 月 31 日	3 月 31 日																								
(12) 従業員数	570 名	216 名																								
(13) 主要取引先	一般顧客	一般顧客																								
(14) 大株主及び持株比率	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">株式会社大京</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">92.4%</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>従業員持株会</td> <td style="text-align: right;">3.5%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>株式会社 UFJ 銀行</td> <td style="text-align: right;">0.8%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>株式会社みずほコーポレート</td> <td style="text-align: right;">0.4%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>株式会社りそな銀行</td> <td style="text-align: right;">0.4%</td> <td></td> </tr> </table>	株式会社大京	92.4%		従業員持株会	3.5%		株式会社 UFJ 銀行	0.8%		株式会社みずほコーポレート	0.4%		株式会社りそな銀行	0.4%		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">大京管理株式会社</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">52.0%</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>株式会社大京</td> <td style="text-align: right;">37.9%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>株式会社大京ライフ</td> <td style="text-align: right;">10.0%</td> <td></td> </tr> </table>	大京管理株式会社	52.0%		株式会社大京	37.9%		株式会社大京ライフ	10.0%	
株式会社大京	92.4%																									
従業員持株会	3.5%																									
株式会社 UFJ 銀行	0.8%																									
株式会社みずほコーポレート	0.4%																									
株式会社りそな銀行	0.4%																									
大京管理株式会社	52.0%																									
株式会社大京	37.9%																									
株式会社大京ライフ	10.0%																									
(15) 主要取引銀行	<ul style="list-style-type: none"> <li>株式会社 UFJ 銀行</li> <li>株式会社大正銀行</li> <li>株式会社泉州銀行</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>株式会社 UFJ 銀行</li> <li>株式会社沖縄銀行</li> <li>株式会社琉球銀行</li> <li>株式会社沖縄海邦銀行</li> </ul>																								
(16) 大京との関係	連結子会社	連結子会社																								

(注)各社の数値は平成 16 年 3 月 31 日現在のものです。

(1) 商 号	株式会社大京レンタル	株式会社ライオンズファミリー
(2) 上場証券取引所等	非上場	非上場
(3) 事業内容等	・ マンション等住宅の賃貸・運営事業	・ リフォーム事業 ・ 物販事業 ・ サービス提供事業 ・ 住宅設備事業 ・ 保険代理業 ・ 情報誌発行事業 ・ 賃貸事業
(4) 設 立 年 月 日	平成 5 年 1 月 22 日	平成 11 年 3 月 23 日
(5) 本 店 所 在 地	東京都新宿区西新宿 7 丁目 21 番 3 号	東京都渋谷区千駄ヶ谷 4 丁目 19 番 1 号
(6) 代 表 者	代表取締役社長 安倍 毅夫	代表取締役社長 黒住 昌昭
(7) 資 本 金	9,500 百万円	2,330 百万円
(8) 発 行 済 株 式 総 数	95,000 株	46,600 株
(9) 株 主 資 本	18,876 百万円	3,015 百万円
(10) 総 資 産	40,258 百万円	39,891 百万円
(11) 決 算 期	1 月 31 日	3 月 31 日
(12) 従 業 員 数	56 名	82 名
(13) 主 要 取 引 先	一般顧客	一般顧客
(14) 大株主及び持株比率	株式会社大京 100.0%	株式会社大京ライフ 78.5% 株式会社大京 8.5% 扶桑レクセル株式会社 6.5% 株式会社グローベルス 6.5%
(15) 主要取引銀行等	株式会社 UFJ 銀行 株式会社みずほコーポレート 株式会社りそな銀行 UFJ 信託銀行株式会社	株式会社 UFJ 銀行 株式会社みずほコーポレート 株式会社りそな銀行 UFJ 信託銀行株式会社
(16) 当時会社の関係	連結子会社	持分法適用会社



支援対象会社の直近3決算期間の業績

(単位:百万円)

会社名	株式会社大京			大京管理株式会社		
	14年3月期	15年3月期	16年3月期	14年3月期	15年3月期	16年3月期
売上高	319,631	318,075	319,831	39,503	40,341	41,481
営業利益	17,732	16,707	15,555	2,334	1,925	3,778
経常利益	7,447	8,365	10,385	1,961	1,640	3,554
当期純利益	478,417	408,193	6,036	316	166	724

会社名	株式会社大京住宅流通			株式会社沖縄大京		
	14年3月期	15年3月期	16年3月期	14年3月期	15年3月期	16年3月期
売上高	11,835	11,034	15,339	5,884	5,737	6,642
営業利益	863	994	1,003	545	340	488
経常利益	742	973	936	387	191	354
当期純利益	380	330	303	226	130	203

会社名	株式会社大京レンタル			株式会社ライオンズファミリー		
	14年1月期	15年1月期	16年1月期	14年3月期	15年3月期	16年3月期
売上高	4,737	6,875	4,272	35,044	35,623	34,306
営業利益	840	680	692	1,334	1,321	1,263
経常利益	240	225	477	457	762	828
当期純利益	232	1,537	15	424	774	336

## 鳩山観光株式会社の概要等

商 号：鳩山観光株式会社  
 本店所在地：東京都渋谷区千駄ヶ谷 4-24-13  
 代表者氏名：黒住 昌昭

申立をするに至った理由：今般、株式会社大京が株式会社産業再生機構に支援申し込みを行うこととなり、株式会社大京の申立人会社に対する従来からの支援が期待できなくなった。今後、申立人会社は、脆弱な財務体質と、逼迫した資金繰りのままで多額の預託金償還問題に独力で対応していくことは不可能であることから、今般申立てに及んだ。

負債の総額：14,344 百万円

概要：事業内容 鳩山カントリークラブ（ゴルフ場）の運営  
 設立年月日 昭和 56 年 11 月 6 日  
 資本金 2,040 百万円  
 発行済株式数 4,080 千株  
 株主資本 1,264 百万円  
 総資産 15,608 百万円  
 決算期 毎年 1 月  
 従業員数 75 名  
 主要取引先 一般顧客

## 大株主及び持株比率

株主の氏名又は名称	保有株式数	持株比率
株式会社大京	2,040,000 株	50.0%
大京管理株式会社	1,080,000 株	26.5%
株式会社エル・エステート	960,000 株	23.5%
合 計	4,080,000 株	100.0%

主要取引銀行 株式会社 UFJ 銀行、株式会社埼玉りそな銀行

## 最近 3 年間の業績

(百万円)

	平成 14 年 1 月期	平成 15 年 1 月期	平成 16 年 1 月期
売上高	1,120	978	960
経常利益	146	49	74
当期純利益	100	56	224
1 株当たり利益	24 円 51 銭	13 円 75 銭	55 円 14 銭
1 株当たり配当金	0 円	0 円	0 円
1 株当たり株主資本	240 円 86 銭	254 円 62 銭	309 円 76 銭

## 株式会社東庄ゴルフ倶楽部の概要等

商 号：株式会社東庄ゴルフ倶楽部  
 本店所在地：千葉県香取郡東庄町東和田 329  
 代表者氏名：黒住 昌昭

申立をするに至った理由：今般、株式会社大京が株式会社産業再生機構に支援申し込みを行うこととなり、株式会社大京の申立人会社に対する従来からの支援が期待できなくなった。今後、申立人会社は、脆弱な財務体質と、逼迫した資金繰りのままで多額の預託金償還問題に独力で対応していくことは不可能であることから、今般申立てに及んだ。

負債の総額：10,005 百万円

概要：事業内容 東庄ゴルフ倶楽部（ゴルフ場）の運営  
 設立年月日 昭和 62 年 7 月 7 日  
 資本金 11,766 百万円  
 発行済株式数 235,320 株  
 株主資本 511 百万円  
 総資産 10,517 百万円  
 決算期 毎年 1 月  
 従業員数 42 名  
 主要取引先 一般顧客

## 大株主及び持株比率

株主の氏名又は名称	保有株式数	持株比率
鳩山観光株式会社	235,320 株	100.0%
合 計	235,320 株	100.0%

主要取引銀行 株式会社 UFJ 銀行、株式会社千葉銀行

## 最近 3 年間の業績

(百万円)

	平成 14 年 1 月期	平成 15 年 1 月期	平成 16 年 1 月期
売上高	1,280	1,275	1,257
経常利益	315	69	103
当期純利益	316	5,862	384
1 株当たり利益	1,449 円 05 銭	25,041 円 48 銭	1,634 円 09 銭
1 株当たり配当金	0 円	0 円	0 円
1 株当たり株主資本	25,582 円 34 銭	540 円 86 銭	2,174 円 95 銭

(注)各社の数値は平成 16 年 1 月 31 日現在のものです。