

## 株式会社沖創建設等に対する支援決定について

2011年4月28日  
株式会社企業再生支援機構

株式会社企業再生支援機構（以下「機構」という。）は、下記の対象事業者について、株式会社企業再生支援機構法（平成21年法律第63号。以下「法」という。）第25条第4項に規定する支援決定を行いました。

1. 対象事業者の氏名又は名称  
株式会社沖創建設及び株式会社建創（以下「対象事業者ら」という。）
2. 対象事業者と連名で再生支援の申込みをした金融機関等の名称  
株式会社沖縄銀行（以下「沖縄銀行」という。）
3. 事業再生計画の概要：別紙参照
4. 主務大臣の意見  
内閣総理大臣・総務大臣・財務大臣・経済産業大臣： 意見なし  
厚生労働大臣： 異存はない。ただし、企業再生支援機構は、対象事業者に対し、支援決定後、速やかに労働者との協議を行うよう指導するとともに、事業再生計画の実施につき助言・指導するに当たっては、対象事業者における関係法令の遵守及び労働者の雇用の安定等に配慮した労働者との十分な協議の場の確保をお願いする。
5. 事業所管大臣等の意見  
国土交通大臣： 意見なし
6. 買取申込み等期間： 2011年4月28日（木）から  
2011年7月15日（金）まで（機構必着）
7. 回収等停止要請  
法第27条第1項に基づき、「関係金融機関等」に対して、上記6.に記載する買取申込み等期間の満了するまでの間、対象事業者らに対し債権の回収その他債権者としての権利行使を行わないよう要請いたしました。

## 8. 商取引債権の取り扱い

対象事業者らに対する支援決定にあたっては、「関係金融機関等」が対象事業者らに対して有する貸付金債権等につき金融支援の依頼が行われるにすぎず、それ以外の商取引債権については支援の依頼を行うものではなく、何ら影響はありません。

## 9. 支援決定についての機構の考え方

本支援決定についての機構の考え方は、次のとおりです。

### (1) 支援の意義

対象事業者らは、1982年の創業以来約30年に亘り、沖縄県内を中心として、アパート及び戸建住宅の建築事業、賃貸管理事業、並びに不動産賃貸事業等を営んできており、アパート及び戸建住宅の建築事業においては、これまで賃貸用アパート約500棟、住宅約1,300棟の建築実績を有しております。また、賃貸管理事業においては、管理棟戸数は約400棟、約4,200戸と、沖縄県内に本拠地を置く事業者としては最大の規模を有しています。さらに、対象事業者らは、沖縄県内における数少ないプレキャスト工場を保有しており、同工場で生産されたコンクリート壁を用いて、従来工法に比して均一な品質の建物を低コストかつ短納期で建築することが可能となっており、賃貸アパートのオーナーやその入居者から高い評価を受けています。

対象事業者らは、上記の有用な経営資源をベースとした競争優位性を構築しており、各事業において一定の収益性を維持しております。

マクロ環境に目を転じると、沖縄県の住宅需要は今後も緩やかに増加し続けると予想されており、また、人口に対する貸家着工戸数比率や着工戸数伸長率といった指標からも、引き続き魅力度の高い市場であることが見込まれます

仮に対象事業者らが不測の事態に陥った場合には、対象事業者らに預託された多額の家賃及び敷金等に関する賃貸アパートオーナーの債権は毀損し、また、委託された賃貸物件の管理にも支障が生じるなど、多数の賃貸アパートのオーナーやその入居者の生活基盤に多大な影響が生じることは避けられません。

さらに、対象事業者らは、74名の従業員を抱えており（2011年1月末現在）、その他の対象事業者らの多数の協力会社（建築請負、原材料納入等の取引を実施）における従業員を含めると、対象事業者らの事業に関係する従業員は多人数にのぼります。仮に、対象事業者らが不測の事態に陥った場合には、これら多人数の従業員の雇用に影響を与えるおそれがあり、必ずしも雇用の場が豊富とはいえない沖縄県において、その影響は非常に大きいといえます。

そこで、機構が対象事業者らの事業の再生を支援することは、賃貸アパートオーナー

や入居者に生じる混乱の防止や安定した生活基盤の提供、対象事業者らの従業員の雇用の安定のみならず、地域経済の安定にも資するものといえ、支援の意義が認められるものです。

## (2) 機構の役割

本件において、機構は、①関係金融機関等調整、及び②社外役員の派遣を行うことを予定しています。

①について、機構は、対象事業者らのみでは調整が困難であった、関係金融機関等、対象事業者ら、スポンサー間の利害を、公平・中立な立場から調整することで、対象事業者らの事業の円滑な再生を図ります。

②について、機構は、対象事業者らの事業を吸収分割にて承継する承継会社に対し、社外役員を派遣し、同社が安定した経営基盤を構築できるよう支援します。

なお、機構は、対象事業者らに対する融資・出資は行いません。

## (3) 「コムシティ」の譲渡について

対象事業者らの事業再生計画は、保有する商業施設「コムシティ」（所在：北九州市八幡西区黒崎三丁目 2374 番地）が 2011 年 7 月上旬に北九州市に譲渡されることを前提としております。そのため、機構による支援決定も上記譲渡がなされることを前提としてなされております。

機構は、「コムシティ」が予定通りに 2011 年 7 月上旬に北九州市に譲渡されたことを確認した後、対象事業者らについて買取決定等（法第 31 条第 1 項、第 28 条第 1 項）を行うこととなります。

以上

(別紙) 事業再生計画の概要

第1 対象事業者らの概要

1 名称

株式会社沖創建設（以下「沖創」という。）

株式会社建創（以下「建創」という。なお、沖創、建創を併せて「対象事業者ら」という。）

2 関係会社

株式会社浅川建築設計・構造事務所（以下「本承継会社」という。）

3 所在地

沖創	沖縄県那覇市字銘苅 180 番地 7
建創	沖縄県うるま市勝連南風原 5192 番地 24
本承継会社	沖縄県うるま市勝連南風原 5192 番地 24

4 事業概要

沖創：アパート建築事業、戸建住宅建築事業、賃貸管理事業、不動産賃貸事業等  
建創：不動産賃貸事業

5 従業員数（2011年1月末現在）

沖創：

正社員	67名（本承継会社への出向社員5名含む）
出向社員（受入）	1名
パート	2名

建創：

正社員：4名

## 6 取引金融機関

- ① 株式会社沖縄銀行
- ② 株式会社三菱東京 UFJ 銀行
- ③ 沖縄振興開発金融公庫
- ④ 株式会社りそな銀行
- ⑤ 株式会社琉球銀行
- ⑥ 株式会社福岡銀行
- ⑦ 株式会社十八銀行
- ⑧ オリックス株式会社
- ⑨ 株式会社商工組合中央金庫
- ⑩ 大同火災海上保険株式会社
- ⑪ 沖縄県農業協同組合
- ⑫ 沖縄県信用保証協会
- ⑬ 財団法人住宅改良開発公社

## 7 損益状況（2010年6月期決算）

沖創： 売上高 5,595 百万円、営業利益 174 百万円  
建創： 売上高 1,412 百万円、営業利益 126 百万円

## 第2 支援申込みに至った経緯

対象事業者らは、1982年の創業以来、沖縄県内にてアパート建築事業、戸建住宅建築事業及び賃貸管理事業等に従事してきたが、2000年には福岡支店、2003年には東京支店を設立するなど、近年、沖縄県外へと積極的に事業進出を図った。その結果、特に東京支店においては、当時の市況とも相まって、不動産を中心とした事業展開が成功し、業績向上の要因となった。しかしながら、いわゆるリーマンショック（2008年9月）に象徴される世界的金融危機が進展するにつれ、日本全国の不動態市況が低迷すると、対象事業者らは、保有不動産を、購入価格を大幅に下回る廉価で売却せざるを得ない状況となり、多額の損失を計上した。

また、2007年9月に取得した北九州市の商業施設「コムシティ」についても、不動態市況が急速に冷え込んでいく中で、予想した価格による売却が困難となる事態に至った。その結果、「コムシティ」は、その保有により固定資産税や管理費等の多額のコ

ストが生じる一方で、賃貸による賃料収入は僅少である等、多額の損失が生じる主要因となっている。

対象事業者らは、アパート建築事業、戸建住宅建築事業、賃貸管理事業及び沖縄県内の不動産賃貸事業においては一定の収益性を維持していたものの、事業の継続には、「コムシティ」の譲渡が喫緊の課題であった。この点、2011年4月15日、沖創は、「コムシティ」に関し、北九州市との間で売買仮契約を締結し、「コムシティ」の譲渡の目処をつけ、今般、対象事業者らは、機構に対し、再生支援の申込みをするに至った次第である。

### 第3 事業再生計画の骨子

#### 1 事業計画の基本方針

対象事業者らは、以下のとおり、事業をコア事業とノンコア事業に区分する。コア事業については、会社分割（吸収分割）の手法により本承継会社へ承継させる（いわゆる第二会社方式）。ノンコア事業からは撤退する。

##### (1) コア事業（継続事業）

アパート建築事業、戸建住宅建築事業、賃貸管理事業及び沖縄県内の不動産賃貸事業をコア事業と位置づけ、本承継会社が承継し事業を継続する。

##### (2) ノンコア事業（撤退事業）

分譲マンション建築・販売事業、沖縄県外の不動産賃貸事業及び不動産販売事業等については撤退する。

#### 2 関係金融機関等への金融支援依頼事項

対象事業者らは、関係金融機関等に対し、借入金総額約64億円（見込額）のうち、約40億円（見込額）につき、実質的な債権放棄をすることを依頼する（なお、上記金融支援額は、本承継会社が承継しない非事業用不動産等を処分見込額で評価した数値である。また、具体的には、特別清算手続における実質的債権放棄となる。）。

#### 3 資金計画

本承継会社は、本事業再生計画に基づく債務の弁済資金及び運転資金等を、沖縄県内を本拠とする事業者（沖縄シャーリング株式会社、球陽生コンクリート株式会社、株式会社カイコン、沖縄銀行、株式会社おきぎんリース、株式会社おきぎんエス・ピー・オー等）からの出資金及び事業収益にて確保することを予定している。

また、万一の事態に備えて、沖縄銀行から新規融資の枠の設定を受ける。

#### 4 「コムシティ」の譲渡

本事業再生計画は、「コムシティ」が北九州市へ2011年7月上旬に譲渡されることを前提として策定されている。

### 第4 支援基準適合性

#### 1 支援基準柱書に係る要件

##### (1) 有用な経営資源の有無

対象事業者らは、沖縄県内において、1982年の創業以来約29年にわたり、アパート及び戸建住宅の建築事業を行っており、これまでに賃貸用アパート約500棟、住宅約1,300棟（2011年1月末実績）の建築実績を有している。また、賃貸管理事業では、賃貸用アパートのオーナーより総数4,200戸について賃貸管理を受託しており、沖縄県内に本拠を置く事業者としては最大の規模を有している。また、沖縄県内における数少ないプレキャスト工場を保有し、従業員も74名にのぼるなど、対象事業者らには、有用な経営資源が存在している。

##### (2) 過大な債務の有無

対象事業者らは、収益力に比して過剰な債務を負っており、事業再生のためには、債権放棄等の金融支援が不可欠な状態にある。

#### 2 支援基準に係る要件

##### (1) 申込適合性

対象事業者らの申込みは、事業再生上重要な債権者である沖縄銀行との連名によるものである。

##### (2) 生産性向上基準

本事業再生計画の遂行によって、すべての生産性向上基準を満たすことが見込まれる。

##### (3) 財務健全化基準

本事業再生計画の遂行によって、すべての財務健全化基準を満たすことが見込まれる。

#### (4) 清算価値との比較

本事業再生計画に従った場合の債権額の回収の見込みは、破産手続による債権額の回収の見込みを上回る。

### 3 3年以内のリファイナンス等の可能性

本事業再生計画の遂行により、対象事業者らの事業を承継する本承継会社の財政状態は大幅に改善し、その後も安定したキャッシュ・フローの確保が見込まれるため、リファイナンスは十分に可能であると見込まれる。

### 4 過剰供給構造との関係

本事業再生計画の実施により、対象事業者ら（本承継会社）の供給能力の増加が図られるものではないため、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の施行に係る指針第19条における「過剰供給構造の解消を妨げるものではない」と判断される。

### 5 労働組合等との協議の状況

対象事業者らには労働組合が存在しないため、本事業再生計画の骨子については、機構による支援決定後、直ちに従業員を対象とした説明会を開催し、その内容について説明を行うとともに、雇用・労働条件等に関する協議を行う予定である。

## 第5 経営者責任

代表取締役である横田恵文は、対象事業者らの窮境原因についての経営責任を明らかにするため本承継会社の役員には就任しないが、事業の再生に寄与するため同社の相談役に就任する。

## 第6 株主責任

対象事業者らは、本会社分割の効力発生後、非事業用不動産の売却を進め、売却完了後すみやかに裁判所に特別清算開始の申立てを行う。同手続において、対象事業者らの株主に対する残余財産の分配は実施されない。

以上