

平成21年9月7日

更生会社 株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産
管財人 新保克芳

会社更生法84条1項所定の事項に関する報告のお知らせ

弊社は平成21年6月16日、東京地方裁判所より会社更生手続き開始の決定を受けました。当該決定に従い、平成21年8月21日、会社更生法84条1項に規定する報告書を裁判所に提出しましたので、その報告書の要旨について添付のとおりお知らせ致します。

報告書の内容につきまして、ご不明な点等については、以下までお問い合わせください。

株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産 管財人室
TEL: 03-5759-8829

平成21年9月7日

会社更生法第84条による調査報告書要旨

更生会社 株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産

管財人 新保克芳

第1 更生会社の概要

- ① 商号 株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産
- ② 本店 東京都目黒区目黒二丁目10番11号
- ③ 設立 昭和24年2月23日
- ④ 資本金の額 30億円
- ⑤ 株主（平成21年6月16日現在）
株式会社ジョイント・コーポレーション 36,189千株 100%
- ⑥ 事業所、営業所等
本社：東京都目黒区目黒二丁目10番11号
大阪営業所
：大阪府中央区谷町三丁目1番17号
東金営業センター
：千葉県東金市日吉台四丁目3番2号
季美の森営業センター
：千葉県東金市季美の森一丁目2番地
エストーレホテルアンドテニスクラブ
：千葉県東金市八坂台一丁目8番地
季美の森ゴルフ倶楽部
：千葉県山武郡大網白里町季美の森南二丁目49番地
- ⑦ 在籍従業員数（平成21年6月16日現在）
合計 238名

第2 更生手続開始の申立てに至った経緯

- 1 更生会社は、ジョイント・コーポレーションの傘下で「東金レイクサイドヒル」及び「季美の森」の宅地販売を行い、エストーレホテルアンドテニスクラブの運営を行う一方、更生会社及びジョイント・コーポレーションが建築した分譲マンションの販売代理を行っていた。

しかし、平成20年3月期中にいわゆるサブプライムローン問題が認識さ

れはじめ、これが金融危機へ発展することによって、外国資本を中心とした投資家による不動産投資が急激に減少した。そのため、親会社のジョイント・コーポレーションは深刻な影響を受けることとなった。

ジョイント・コーポレーションは、平成20年9月と11月に第三者割当増資を実施し、主要取引金融機関との間で継続的融資枠契約を締結するなどして、資金繰りの改善を行った。

- 2 その後も、不動産市況は更に著しく落ち込み、平成21年3月期の更生会社の売上高は前期比20%以上の落ち込みとなり、経常損失約73億円、当期純損失約91億円となり、更生会社の財務内容は急激に悪化し、同様に親会社であるジョイント・コーポレーションの資金繰りが改善することもなかった。

そのため、平成21年5月29日にジョイント・コーポレーションは会社更生手続開始の申立てをすることとなったが、ジョイント・コーポレーションが会社更生手続開始の申立てをした場合、その傘下にある更生会社も信用不安を招き、独自に資金調達することは著しく困難となることは明らかであり、平成21年6月末に弁済期が到来する約30億円の支払手形決済の見通しが立たないこととなった。

そこで、ジョイント・コーポレーションの会社更生手続開始申立てと同時に、更生会社についても会社更生手続開始の申立てをするに至った。

第3 更生手続開始申立てから更生手続開始決定までの経緯

1 保全管理命令の発令

平成21年5月29日、会社更生手続開始の申立てを受け、同日東京地方裁判所より弁済禁止等の保全処分命令が発令され、同日、弁護士新保克芳が保全管理人に選任された。保全管理人は直ちに東京地方裁判所の許可を得て、下記6名の保全管理人代理を選任して、保全管理人団を組成し、保全管理業務を開始した。

記

保全管理人代理：弁護士 上野 保、同 高井章光、同 松村昌人、
同 本間伸也、同 野口隆一、同 洞 敬、

2 債権者に対する説明等

平成21年6月2日に、更生会社の主催により債権者に対する説明会が開催され、保全管理人団はオブザーバーとして出席した。また、同月5日には、主としてホテル事業の債権者及び取引先を対象とした説明会を行った。

3 更生手続開始決定

保全管理人による保全管理の遂行及び会社の業務及び財産の状況にかかる調査結果を受け、東京地方裁判所は、平成21年6月16日午後5時、更生

手続開始決定を発令し、保全管理人であった弁護士新保克芳が管財人に選任された。管財人は直ちに東京地方裁判所の許可を得て、下記6名の管財人代理を選任し、さらに下記1名の管財人補佐を選任して管財人団を組成し、管財業務を開始した。

記

管財人代理：弁護士 上野 保、同 高井章光、同 松村昌人、
同 本間伸也、同 野口隆一、同 洞 敬、

管財人補佐：弁護士 井上 彰

第4 業務に関する経過と現状

1 業務全般について

更生会社の業務に関しては、管財人が経営会議を主催するほか、本社に管財人室を設置して、業務全般について掌握している。具体的な案件の決裁及び資金の支出に関しては、管財人団の決裁を必要とする体制を構築した。

2 不動産分譲事業

更生会社所有の分譲マンション及び「東金レイクサイドヒル」及び「季美の森」の宅地販売は、更生手続開始申立後も継続して行っている。

分譲マンションの販売代理業務についても、ジョイント・コーポレーションが販売する物件について継続的に行っている。

3 ホテル事業

エストーレホテルアンドテニスクラブについては、更生手続開始申立直後に、仕入先、業務委託先をはじめとする関係取引先への説明に努めた結果、支障なく営業を継続することができている。宿泊や婚礼等の予約についても、更生手続開始申立てによるキャンセルは殆ど発生していない。

第5 財産に関する経過と現状

1 資産及び負債の状況

更生会社の開始決定時における資産及び負債の状況は、開始決定日貸借対照表（別表1）記載のとおりである。資産合計は205億9891万5494円、負債合計は244億1744万4114円であり、債務超過の状況にある。これらは、公認会計士の協力を得て帳簿価額を基準とし、現時点で可能な修正を行った結果であり、会社更生法に基づく資産及び負債の確定は、今後の財産評定及び債権調査による。

2 資金繰り

現在特段の問題点はなく、概ね順調に推移している。

3 財産の取得・処分等

更生手続開始申立後に、棚卸資産以外の不動産や主要な動産の取得又は処分はない。

第6 会社更生法第99条第1項の規定による保全処分又は第100条第1項に規定する役員等責任査定決定を必要とする事情の有無

第2で述べた更生手続開始の申立てに至った経緯の中に、現時点では、役員の法的責任を問うべきものは発見されていないが、なお、調査・検討を行う予定である。

第7 その他更生手続に関し必要な事項

1 更生の必要性

更生会社には、「東金レイクサイドヒル」及び「季美の森」において分譲未了の宅地を多数有しており、これらの販売事業を継続する必要がある。また、更生会社は、ジョイント・コーポレーションが販売主となる分譲マンションの販売代理の業務を行っているところ、ジョイント・コーポレーションが再建をするにあたっては、更生会社の事業が継続することが不可欠である。

そして、宅地の開発・販売を継続し、分譲マンションの販売代理を継続することが、ひいては更生会社の債権者への弁済額の確保のためにも望ましい。

2 更生の見込み及び今後の課題

不動産市況は未だ厳しい状況にあるため、更生会社の事業を継続し、再建を確実にするためには、信用補完をする適切なスポンサーの選定が望ましい。かかるスポンサーによる支援を得られれば、更生会社の不動産事業におけるノウハウを活用して、事業の更生を図ることが十分に可能であると思料する。

すでに、フィナンシャル・アドバイザーを選任し、スポンサー選定作業に具体的に着手した。

以上

【別表】

1 開始決定日貸借対照表

2 損益計算書（平成21年4月1日～平成21年6月16日）

貸借対照表

第74期 (平成21年6月16日現在)

単位：円

(資産の部)		構成比%	(負債の部)		構成比%
流動資産	18,501,005,975	89.815	流動負債	14,992,749,257	72.784
当座預金	2,525,247,697	12.259	支払手形	4,097,138,850	19.890
現金及び預金	2,380,254,004	11.555	買掛金	1,792,839,515	8.704
売掛金	144,993,693	0.704	土地未払金	10,364,830	0.050
営業貸付金	455,152,520	2.210	工事未払金	168,000	0.001
たな卸資産	13,368,577,681	64.899	1年内返済長期借入金	7,330,794,923	35.588
販売用不動産	9,612,441,051	46.665	1年内償還社債	100,000,000	0.485
仕掛不動産	3,700,292,757	17.964	未払法人税等	12,521,100	0.061
不動産流動化出品	51,153,453	0.248	未払事業税	7,049,300	0.034
貯蔵	4,690,420	0.023	未払事業所税	3,103,450	0.015
その他の流動資産	2,152,028,077	10.447	未払消費税等	119,152,900	0.578
前払費用	362,736,691	1.761	未払費用	487,517,640	2.367
立替金	43,719,254	0.212	未払税金	342,760,738	1.664
短期貸付金	13,200,000,000	64.081	前受金	596,794,994	2.897
未収入金	598,258,108	2.904	預り金	78,322,161	0.380
保証金	4,559,800	0.022	仮受金	14,220,856	0.069
仮払金	9,467,049	0.046	固定負債	9,424,694,857	45.753
仮払消費税等	35,187,186	0.171	社債	200,000,000	0.971
(流動)貸倒引当金	△ 12,101,900,011	△ 58.750	繰延税金負債	765,296	0.004
固定資産	2,097,909,519	10.185	長期預り保証金	196,542,284	0.954
有形固定資産	1,622,737,124	7.878	長期預り金	2,753,958	0.013
建物	460,045,000	2.233	長期前受金	65,202,088	0.317
構築物	34,623,517	0.168	長期未払金	2,809,894,820	13.641
機械装置	3,915,415	0.019	保証債務引当金	6,149,536,411	29.854
車両運搬具	2,405,465	0.012	負債合計	24,417,444,114	118.538
工具器具備品	18,555,921	0.090	(純資産の部)		
土地	1,103,191,806	5.356	株主資本	△ 3,819,652,944	△ 18.543
無形固定資産	33,719,815	0.164	資本	3,000,000,000	14.564
電話加入権	4,292,707	0.021	資本剰余金	1,112,567,320	5.401
ソフトウェア	28,936,699	0.140	資本準備金	0	0.000
商標	490,409	0.002	その他資本剰余金	1,112,567,320	5.401
投資その他の資産	441,452,580	2.143	利益剰余金	△ 7,932,220,264	△ 38.508
投資有価証券	24,254,800	0.118	利益準備金	0	0.000
出資	150,000	0.001	その他利益剰余金	728,267,926	3.535
破産・更生債権等	1,318,317	0.006	繰越利益剰余金	△ 8,660,488,190	△ 42.043
長期差入保証金	416,636,358	2.023	自己株式	0	0.000
長期前払費用	856,031	0.004	評価・換算差額等	1,124,324	0.005
(固定)貸倒引当金	△ 1,762,926	△ 0.009	その他有価証券評価差額金	1,124,324	0.005
資産合計	20,598,915,494	100.000	純資産合計	△ 3,818,528,620	△ 18.538
			負債・純資産合計	20,598,915,494	100.000

※減価償却累計額

△ 375,742,981

損益計算書

第74期 (自:平成21年4月1日 至:平成21年6月16日)

単位:円

		構成比%
営業収益	4,488,616,596	100.000
不動産分譲売上	4,035,023,112	89.895
不動産賃貸売上	301,617,583	6.720
担保金融売上	6,364,920	0.142
ゴルフ事業売上	51,260,435	1.142
ホテル事業売上	93,026,311	2.072
インテリア等商品売上	1,324,235	0.030
営業原価	<u>9,344,709,653</u>	<u>208.187</u>
不動産分譲原価	9,031,716,293	201.214
不動産賃貸原価	172,568,763	3.845
担保金融原価	0	0.000
ゴルフ事業原価	38,892,589	0.866
ホテル事業原価	101,092,758	2.252
インテリア等商品原価	439,250	0.010
売上総利益	<u>△ 4,856,093,057</u>	<u>△ 108.187</u>
不動産分譲利益	△ 4,996,693,181	△ 111.319
不動産賃貸利益	129,048,820	2.875
担保金融利益	6,364,920	0.142
ゴルフ事業利益	12,367,846	0.276
ホテル事業利益	△ 8,066,447	△ 0.180
インテリア等商品利益	884,985	0.020
販売費及び一般管理費	<u>767,490,320</u>	<u>17.099</u>
役員報酬	8,830,168	0.197
給料	89,516,463	1.994
出張費	47,402,840	1.056
雑給	9,814,188	0.219
通勤交通費	1,394,898	0.031
退職給付費用	4,591,000	0.102
法定福利費	25,590,287	0.570
福利厚生費	960,217	0.021
広告宣伝費	322,197,127	7.178
販売手数料	35,827,470	0.798
販売諸費用	50,130,433	1.117
旅費交通費	13,503,563	0.301
通信費	3,728,149	0.083
交際費	445,206	0.010
代家賃	11,068,588	0.247
支払リース料	2,461,704	0.055
支払レンタル料	101,334	0.002
修繕費	1,546,682	0.034
事務用品・消耗品費	4,619,560	0.103
租税公課	65,653,436	1.463
控除対象外消費税等	8,719,870	0.194
減価償却費	1,217,288	0.027
ソフトウェア償却費	3,744,036	0.083
商標権償却費	12,576	0.000
水道光熱費	1,159,637	0.026
会費及び分担金	98,341	0.002
調査費	709,238	0.016
新聞図書費	66,305	0.001
支払手数料	4,633,844	0.103
保険料	959,806	0.021
顧問報酬	6,015,336	0.134
維持管理費	1,298,463	0.029
瑕疵補修費	3,881,269	0.086
業務委託費	8,950,756	0.199
経営管理料	20,333,000	0.453
シェアードサービス料	6,222,515	0.139
雑費	19,727	0.000
貸倒引当金繰入額	65,000	0.001
営業利益	<u>△ 5,623,583,377</u>	<u>△ 125.285</u>

損 益 計 算 書

第74期 (自:平成21年4月1日 至:平成21年6月16日)

単位: 円

営業外収益		<u>61,059,531</u>	<u>1,360</u>
受取利息	40,670,355		0.906
償却債権取立益	20,000		0.000
雑収入	12,918,694		0.288
債務免除益	7,450,482		
営業外費用等		<u>22,636,828</u>	<u>0.504</u>
支払利息	35,184,083		0.784
資金調達費用	△ 12,547,255		△ 0.280
経常利益		<u>△ 5,585,160,674</u>	<u>△ 124.429</u>
特別利益		<u>433,820,430</u>	<u>9.665</u>
固定資産売却益	1,530		0.000
関係会社株式売却益	433,728,900		9.663
貸倒引当金戻入益	90,000		0.002
特別損失		<u>18,236,834,450</u>	<u>406.291</u>
貸倒引当金繰入額	12,049,052,679		268.436
更生申立費用等	35,047,660		0.781
社債償還損	3,197,700		0.071
保証債務引当金繰入額	6,149,536,411		137.003
税引前当期純利益		<u>△ 23,388,174,694</u>	<u>△ 521.055</u>
法人税、住民税及び事業税		1,601,500	0.036
当期純利益		<u>△ 23,389,776,194</u>	<u>△ 521.091</u>