

平成21年9月7日

更生会社 株式会社ジョイント・コーポレーション
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・コーポレーション 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・コーポレーション

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・コーポレーション
- ② 本店 東京都目黒区目黒二丁目10番11号
- ③ 設立 昭和48年3月29日
- ④ 資本金の額 208億3404万8050円
- ⑤ 株主（平成21年6月30日現在）
A種優先株式 株主数1名 発行済株式総数1,200,000株
普通株式 株主数5997名 発行済株式総数72,247,700株
- 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
- ⑦ 在籍従業員数（平成21年6月16日現在）
合計 200名

第2 更生手続開始申立てに至った経緯

1 更生手続開始申立ての直接の原因

更生会社は、平成21年6月5日に弁済期日が到来する借入金138億円の弁済資金の調達の見通しが立たず、平成21年5月29日に会社更生手続開始の申立を行った。

2 経営破綻に至った原因

(1) サブプライムローン問題に端を発した不動産不況

更生会社は、新興不動産デベロッパーとして業容を拡大し、特に平成16年頃からは不動産流動化事業が急激に拡大し、平成20年3月期には営業利益、経常利益が過去最高益を記録した。

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、従前投資家向けの不動産売却により拡大を続けてきた不動産流動化事業は、深刻な影響を受けることとなった。

更生会社は、特に不動産流動化事業に積極に取り組んできたこともあり、不動産市況の急激な悪化とともに信用問題が生じたが、平成20年9月に普通株式による40億円の第三者割当増資を、同年11月にA種優先株式による60億円の第三者割当増資をそれぞれ実施するほか、更生会社等が保有する不動産を担保とした資金調達を行った。

これらによって、更生会社の資金繰りは大きく改善すると見込まれたが、不動産市況は更に著しく落ち込み、特に不動産流動化事業の業績は平成20年3月期に1160億円であった売上高が、平成21年3月期には255億円にまで落ち込む等、新規プロジェクトだけではなく、既存の着手済みのプロジェクトについても資金調達も困難な状況となっていた。

平成21年3月以降は主要株主及び主要金融機関との間で協議を継続したが、抜本的に資金繰りを改善して信用を回復するに足りる解決策はまたらなかった。

(2) 関係会社事業への資金流出

更生会社の子会社である株式会社ジョイント・ファイナンスは、平成18年9月以降、不動産担保金融業を行い、更生会社はその貸付資金を同社に融資していた。同社は、これまでに総額288億円の融資を行ったが、更生手続開始決定日時点で回収見込みがない元本額は60億円以上となっており、これ以外にも更生会社等が同社の貸付先の担保物件を買い取るなどして実質的に肩代わりをした金額も60億円以上であって、総額で120億円以上の損失が生じている。

(3) 以上のような原因により、更生会社は実質債務超過に陥り、また、その保有する現金をもって銀行借り入れの返済を行うことが出来ず、資金繰り破綻の状態に陥ることが明らかであることから平成21年5月29日に会社更生手続開始申立てをするに至ったものである。

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 債権者及び分譲マンション購入者等に対する説明等

保全管理人団は、保全管理命令の発令日に、本社従業員を集め保全管理命令の趣旨及び内容を説明した。

債権者に対しては平成21年6月2日午後、分譲マンションの購入者に対しては同月6日に、それぞれ更生会社主催の説明会を開催し、保全管理人団はオブザーバーとして参加した。また、分譲マンション購入者向けに想定問答を作成し、更生会社の担当者が統一した対応がとれるように措置を講じた。

さらに、担保権を有する金融債権者等の大口債権者、ゼネコン及び関係機関を訪問し、今後の手続遂行につき協力を求めた。

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、従前の取締役を排除して、管財人が従前の執行役員からなる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

不動産分譲事業のうち、すでに分譲を開始済みの建築途上の分譲マンションへの対応を優先的に行っており、建設工事の発注先であるゼネコンと敷地に担保権の設定を受けている金融機関との間で鋭意協議を行い、更生会社の資金負担が生じず、しかも一定の利益が更生会社に残ることを前提に、早期に建物を完成させて顧客への引渡ができるように努めている。

販売開始をしていない分譲マンションについても、完成させたいうえで更生会社が販売をしていくことを原則的な方針として、ゼネコン及び金融機関と協議をし、一部の物件については工事が再開されている。

3 不動産流動化事業

工事途中の物件に関しては、更生会社にとっての資金収支を再検討したうえで、工事を続行するかどうかの判断を行っている。工事を続行する場合であっても、更生会社に資金負担が生じず、しかも一定の利益が残る方法とすることに努めている。

4 京都プロジェクト

事業主体から退く方針を決定し、関係者と協議の上、工事を請け負ったゼネコンを中心とした事業の承継を検討している。

5 関係会社

更生会社の子会社・関係会社のうち、株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産以外の会社は、法的整理となっていないため、これらの会社についての事業は従前と変わることなく継続し、更生会社からの資金支援の必要性の有無について慎重に検討している。

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898億6936万5263円、負債合計は1740億5870万0531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

営業として行っている分譲マンションの販売や販売用不動産の売却を除き、更生手続開始決定後に取得又は処分をした不動産はない。動産のうち、営業の販促活動に用いていた船舶や、車両、絵画、保養所等について売却の準備を進めている。

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

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、現在もまだ建設途上の分譲マンション、賃貸マンション等があり、その事業を継続することによりこれらの物件を完成させる必要がある。特に、完成前に販売済みの分譲マンションについては、これを顧客に引

き渡すことができないという事態になれば、顧客が引っ越すことができずに生活の基盤を失うことにもなりかねないので、このような分譲マンションについて円滑に引渡を行う必要性は高い。

また、更生会社には多数の保有不動産があるが、これらの有効活用のためには、更生会社の不動産開発を継続することが、債権者に対する弁済額の確保という点からも望ましい。

2 否認権行使の対象行為の調査

更生会社の担保提供や弁済について、偏頗行為否認の対象となるかどうかについて検討すべき案件が存在することから、引き続き慎重に事実関係を調査したうえで、必要な対応をする予定である。

3 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、更生会社の不動産開発におけるノウハウやブランドを活用して、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。

しかし、引き続き資金調達が困難な状況が継続することを考えると、より一層のコストダウンやリストラを実施するほか、資金繰りをみながら、既存のプロジェクトを選別して継続していく予定である。

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

(平成21年6月16日現在)

(単位：円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資 産 の 部)		(負 債 の 部)	
流動資産	76,001,407,009	流動負債	112,321,343,474
現金及び預金	2,661,704,286	支払手形	6,021,860,150
販売用不動産	12,720,673,069	買掛金	7,906,955,238
仕掛販売用不動産	37,745,441,492	短期借入金	42,197,419,399
貯蔵品	7,363,124	1年内返済予定の長期借入金	52,654,059,842
販売用不動産出資金等	4,442,794,287	未払金	1,753,534,467
前渡金	3,441,403,979	未払費用	430,182,239
前払費用	3,012,690,382	未払法人税等	64,883,000
不動産流動化短期貸付金	13,474,762,436	前受金	1,065,568,604
短期貸付金	9,416,551,120	預り金	163,317,297
その他	2,881,568,325	前受収益	37,355,938
貸倒引当金	△13,803,545,491	未払消費税等	8,052,800
固定資産	13,867,958,254	その他	18,154,500
有形固定資産	7,177,006,939	固定負債	61,737,357,057
建物	2,897,460,530	社債	16,000,000,000
構築物	4,681,519	新株予約権付社債	11,000,000,000
船舶	82,001,817	長期借入金	9,561,723,428
車両運搬具	10,187,594	長期預り敷金保証金	1,189,300,807
工具、器具及び備品	57,127,663	事業損失引当金	23,725,000,000
土地	4,125,547,815	その他	261,332,822
建設仮勘定	1	負債合計	174,058,700,531
無形固定資産	121,406,857	(純 資 産 の 部)	
ソフトウェア	96,451,574	株主資本	△84,302,378,730
電話加入権	17,422,815	資本金	20,834,048,050
その他	7,532,468	資本剰余金	20,820,841,544
投資その他の資産	6,569,544,458	資本準備金	20,600,843,410
投資有価証券	1,209,547,110	その他資本剰余金	219,998,134
関係会社株式	4,970,820,532	利益剰余金	△123,159,973,967
出資金	19,998,001	利益準備金	93,001,875
長期貸付金	176,850,606	その他利益剰余金	△123,252,975,842
長期前払費用	36,167,522	別途積立金	6,700,000,000
敷金及び保証金	325,193,800	繰越利益剰余金	△129,952,975,842
その他	38,549,157	自己株式	△2,797,294,357
貸倒引当金	△207,582,270	評価・換算差額等	113,043,462
		その他有価証券評価差額金	159,686,100
		繰延ヘッジ損益	△46,642,638
		純資産合計	△84,189,335,268
資産合計	89,869,365,263	負債及び純資産合計	89,869,365,263

損 益 計 算 書〔 平成21年4月1日から
平成21年6月16日まで 〕

(単位：円)

科 目	金	額
売上高		1,845,427,853
売上原価		53,649,100,297
売上総損失		51,803,672,444
販売費及び一般管理費		5,857,586,450
営業損失		57,661,258,894
営業外収益		
受取利息及び配当金	87,475,931	
その他	3,633,552	91,109,483
営業外費用		
支払利息	641,070,565	
その他	45,092,613	686,163,178
経常損失		58,256,312,589
特別利益		
関係会社株式売却益	618,066,368	
賞与引当金戻入額	1,041,962	619,108,330
特別損失		
事業損失引当金繰入額	23,725,000,000	
関係会社株式評価損	4,454,383,999	
固定資産評価損	4,172,200,341	
更生申立費用	91,047,660	
棚卸資産評価損	37,375,001	32,480,007,001
税引前当期純損失		90,117,211,260
法人税、住民税及び事業税	1,169,800	1,169,800
当期純損失		90,118,381,060