

平成 21 年 3 月 30 日
株式会社クリード
管財人 宗吉敏彦

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 1 月 31 日付にて東京地方裁判所より会社更生手続開始の決定を受けており、開始決定において平成 21 年 3 月 27 日を期限として会社更生法 84 条 1 項に規定する報告書を裁判所に提出することとされておりました。

それに従い、平成 21 年 3 月 27 日に東京地方裁判所に対して会社更生法 84 条による調査報告書を提出いたしましたので、その報告書の要旨について添付の通りお知らせいたします。

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。

株式会社クリード 管財人室
TEL : 03-6214-5507

以上

平成21年3月27日

84条による調査報告書要旨

更生会社株式会社クリード管財人宗吉敏彦
上記代理人弁護士 片山 英二

第1 更生手続開始に至った事情等

1 更生手続開始申立てに至った経緯

更生会社は、不動産運用事業、不動産投資事業及びその他事業（主にホテル事業）を行っていたが、平成19年後半のサブプライムローン問題の顕在化以降、不動産市況が悪化したため、不動産投資事業の圧縮を図り、保有不動産等を売却して200億円以上の有利子負債を削減してきた。

しかしながら、不動産市況の悪化が予想をはるかに超えて急激に進行してきたため、更生会社においては、保有不動産等の売却による返済資金の調達が困難となる一方、金融機関からは返済を迫られることとなり、資金繰りに窮することになった。

そして、更生会社については、平成20年12月26日に借入金12億8000万円、同月30日に借入金5億8000万円及び利息1197万円、並びに平成21年1月5日に借入金1685万円及び利息1413万円の弁済期が到来したが、金融機関との借り換えの交渉が不調となり、資金調達の目処も立たず、債務不履行に陥り、事業の継続に著しい支障を来すことなく弁済期にある債務を弁済することができない状況となった。その後、平成21年1月9日には、更生会社がその債務を担保するため、子会社であるクリード不動産投資顧問株式会社の株式に設定していた質権が実行された。

更生会社については、今後、上記のとおり債務不履行に陥った借入債務を被担保債権とする担保権が実行されるおそれが高いことから、平成21年1月9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。

2 会社更生手続開始の申立後から更生手続開始決定に至るまでの経過

(1) 会社更生手続開始の申立後更生手続開始決定までの経緯

更生会社は、後述第4、1の再建の基本方針等のおり、不動産投資事業及びホテル事業については、第三者（スポンサー）を募って譲渡することにより事業の再建を図る方針であるが、更生会社のリソースを活用すれば、保有不動産・信託受益権の価値を劣化させることなく、収益性を維持して譲渡を行うことができる。また、更生会社のネットワークを最大限活用すれば、広く第三者（スポンサー）の探索を行い、より高い価値で譲渡を行うことができる。このように、更生会社のリソース及びネットワークを最大限活用して事業の再建を図るためには、従前の経営陣が継続して更生会社の経営を行い、更生手続を遂行する必要があることから、更生会社は、DIP型手続が適用されることを視野に入れて、会社更生手続開始の申立てを行うこととした。

更生会社は、平成21年1月9日に東京裁判所に対して会社更生手続開始の申立てを行い、同日、保全命令、監督命令及び調査命令の発令を受け、監督委員兼調査委員として瀬戸英雄弁護士が選任された。

その後、更生会社の代表取締役宗吉敏彦（現管財人）、取締役菅原猛（現管財人代理）及び会社更生手続開始申立代理人は、平成21年1月13日から15日にかけて、金融機関、ゼネコンなどの主要債権者約20社を訪問して、今般の会社更生手続開始の申立てに至る経緯及びDIP型会社更生手続を含めた会社更生手続に関する説明を行い、本件会社更生手続に対する協力を求めた。

また、更生会社は、平成21年1月16日に債権者説明会を開催して、会社更生手続開始の申立てに至る経緯やDIP型会社更生手続を含めた会社更生手続に関する説明を行った。債権者説明会には、多数の債権者が出席し、更生会社の事業継続に反対する意見は出されなかった。

(2) 更生手続開始決定の発令と管財人等の選任

東京地方裁判所は、平成21年1月31日午前10時に更生会社に対して更生手続開始決定を行い、管財人として宗吉敏彦を選任し、瀬戸英雄弁護士を調査委員に選任した。

管財人は、裁判所の許可を得て、菅原猛を管財人代理に選任した。

また、管財人は、裁判所の許可を得て、会社更生手続に関する法律業務の助言を受けるために阿部・井窪・片山法律事務所（弁護士片山英二）及び弁護士法人曾我・瓜生・糸賀法律事務所と会社更生手続支援に関する委任契約を締結し、更生手続に関する会計業務の助言を受けるためにあずさ監査法人与業務委託契約を締結した。

第2 更生会社の業務及び財産に関する経過及び現状

1 業務に関する経過及び現状

(1) 申立前の損益状況

更生会社の平成17年5月期から平成20年5月期までの比較損益計算書は、別表1のとおりである。

(2) 現在の損益状況

更生会社の平成21年1月度の損益の概要は、別表2記載のとおりである。不動産投資事業に関し、平成21年1月末を支払期限とするテナントからの賃料等の回収率は、請求額（平成20年12月度以前の未収分及び平成21年1月度請求額の合計）に対して9割程度であった。これは、会社更生手続開始の申立前と同程度の水準であり、同申立てにより更生会社の賃料収入は減少していない。

2 財産に関する経過及び現状

(1) 申立前の財産状況

更生会社の平成17年5月期から平成20年5月期までの比較貸借対照表は、別表3のとおりである。

(2) 現在の財産状況

更生会社は、平成20年5月期以降会社更生手続開始の申立前までに、所有する不動産及び不動産信託受益権を売却して資産の圧縮を図っている。なお、更生会社が、会社更生手続開始の申立日以降現在までに売却した財産はない。

更生会社は、現在、財産評定作業により会社更生手続開始日（平成21年1月31日）時点の貸借対照表を作成中である。

第3 会社更生法第99条第1項、第100条第1項第1号の処分を必要とする事情の有無

なし

第4 その他更生に関し必要な事項

1 再建の基本方針等

不動産投資事業については、現下において不動産市況は極端に悪化しているものの、更生会社のリソースを活用し、保有不動産・信託受益権（開発中の不動産を含む。）の価値を劣化させることなく、収益性を維持し、第三者（スポンサー）を募って譲渡することにより、事業の再建を図る方針である。

また、その他の事業のうちホテル事業については、更生会社及び株式会社溜池管財が所有する合計9物件とホテル運営を行っている株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメントの株式等を一体として売却することにより、事業の再建を図る方針である。

不動産運用事業も、上述のとおりクリード不動産投資顧問株式会社の株式が第三者に移転されたため、事業規模は大幅に縮小しているものの、スポンサーが得られれば、会社更生手続開始の申立日以降新たに、投資助言・代理業の登録もしており、引き続き運用受託を行うことができる可能性もある。

更生会社は、現在、保有不動産等からの賃料等の収入を得ながら、上記方針に基づき早期に上記各事業売却等について目処をつけ、事業の再生を図るため、譲渡先（スポンサー）の選定手続を進めている。

2 破産手続との比較

(1) 更生会社は、不動産投資事業及びホテル事業に関して多数の不動産等（開発中の不動産を含む。）を保有しているが、破産手続による清算を行った場合には、不動産市況が著しく悪化しているうえ、早期に、かつ瑕疵担保責任の免除等の条件を付してこれらの不動産等を処分することとなること等から、廉価での処分にならざるを得ない。

また、ホテル事業においては、上記1のような一体の事業としての売却が困難となり、価値の下落を招くおそれがある。

(2) これに対して、更生手続によれば、事業を継続することにより事業価値の毀損を防ぎながら、適切な時期により高額な価格で事業を売却することが期待できるか

ら、債権者及び利害関係者への悪影響を低減することができる。

また、更生会社が事業を継続し、事業の売却が図られれば、更生会社に雇用されている54名の従業員の雇用の継続も期待できる。

以上のとおり、破産手続による清算に比べ、更生手続による事業の継続が債権者その他の利害関係人にとって有利なことは明らかであり、更生会社を存続させる意義は十分存すると考えられる。

3 株式の取扱い

株式の取扱いについては未定であるが、今後行う予定の財産評定において、更生会社が実質債務超過に陥っていることが判明した場合には、100%減資をすることが見込まれる。

以上

別表

- 1 比較損益計算書
- 2 平成21年1月度月間P L概要
- 3 比較貸借対照表

株式会社クリード

比較損益計算書

(単位:千円)

	第9期 H17年5月期	第10期 H18年5月期	第11期 H19年5月期	第12期 H20年5月期
売上高	9,895,338	19,640,755	19,737,163	33,193,464
売上原価	5,811,371	12,239,448	9,864,875	19,642,831
売上総利益	4,083,967	7,401,307	9,872,288	13,550,632
販売費及び一般管理費	1,668,978	2,261,525	3,227,459	5,595,657
営業利益	2,414,988	5,139,781	6,644,828	7,954,975
営業外収益	142,436	663,277	1,573,418	3,505,199
営業外費用	577,060	1,010,562	2,031,004	2,635,248
経常利益	1,980,364	4,792,496	6,187,242	8,824,926
特別利益	848,586	850,155	505,992	591,420
特別損失	111,111	2,762	1,339	2,317,161
税引前純利益	2,717,840	5,639,889	6,691,894	7,099,186
法人税等合計	1,116,313	2,108,481	2,360,765	1,928,755
純利益	1,601,526	3,531,407	4,331,129	5,170,430

平成 2 1 年 1 月 度 月 間 P L 概 要

単位 千円

今 期 (2009年1月)		対売上高 比率	前年同期 (2008年1月)		対売上高比 率
売 上 高	199,724	100 %	売 上 高	803,706	100 %
売上原価	50,861	25 %	売上原価	458,266	57 %
売上利益	148,862	75 %	売上利益	345,440	43 %
販管費	163,602	82 %	販管費	371,675	46 %
営業利益	-14,740	-7 %	営業利益	-26,236	-3 %
経常利益	-6,997	-4 %	経常利益	335,011	42 %

直近の更生担保権・更生債権の弁済予定 なし

更生会社の決算期 平成 2 1 年 1 月 3 1 日

株式会社クリード

比較貸借対照表

(単位:千円)

	第9期 H17年5月期	第10期 H18年5月期	第11期 H19年5月期	第12期 H20年5月期
現金・預金	2,498,919	1,575,265	3,684,278	4,322,743
販売用不動産	16,263,166	18,328,457	25,090,046	27,469,115
仕掛販売用不動産	1,473,255	5,435,740	9,227,096	13,363,121
立替不動産	612,839	30,208,332	29,450,989	19,247,783
その他流動資産	1,777,669	6,147,214	8,066,637	12,306,087
流動資産	22,625,848	61,695,008	75,519,046	76,708,849
有形固定資産	960,494	1,094,291	265,142	3,797,043
無形固定資産	98,126	138,615	182,844	169,666
投資有価証券	9,641,881	14,220,769	6,236,299	4,114,763
関係会社株式	546,112	706,112	609,835	2,592,164
その他関係会社有価証券	342,904	70,174	10,254,638	4,248,435
関係会社出資金	25,000	1,209,946	7,315,914	4,953,575
その他の投資資産	1,053,961	1,560,141	3,768,944	2,247,625
固定資産	12,668,478	19,000,048	28,633,616	22,123,271
資産合計	35,294,327	80,695,057	104,152,663	98,832,120
短期借入金	3,602,000	34,772,060	36,801,700	21,847,000
1年以内返済長期借入金	2,332,730	5,304,801	6,424,872	15,708,456
一年内償還社債	2,396,000	610,000	460,000	2,460,000
コマーシャルペーパー	900,000	900,000	3,000,000	0
預り金	46,992	25,993	15,460,799	15,456,652
その他流動負債	1,655,557	2,692,630	3,493,937	2,649,047
流動負債	10,933,279	44,305,484	65,641,308	58,121,155
社債	3,210,000	2,600,000	4,440,000	1,980,000
長期借入金	6,256,861	15,181,289	11,807,278	13,795,499
その他固定負債	1,831,772	2,512,163	2,403,736	1,444,667
固定負債	11,298,633	20,293,452	18,651,014	17,220,166
負債合計	22,231,913	64,598,937	84,292,322	75,341,321
資本金	4,156,835	4,231,540	4,327,903	4,334,564
資本剰余金	4,219,349	4,294,054	4,392,574	4,399,235
利益剰余金	3,346,163	6,710,754	10,706,158	15,459,574
自己株式			▲ 660,708	▲ 660,708
有価証券評価差額金	1,340,065	859,770	1,094,412	▲ 41,867
純資産	13,062,414	16,096,120	19,860,340	23,490,798
負債純資産合計	35,294,327	80,695,057	104,152,663	98,832,120