

事業再構築の措置の内容

措置事項	実施する措置の内容 及びその実施する時期	期待する支援措置															
<p>事業構造変更</p> <p>営業又は事業に必要な資産の譲受けによる中核的な事業の開始、拡大又は能率の向上</p>	<p>中核的な事業である不動産関連事業を拡大するため、会社分割法制に基づき新日鉄(株)の都市開発事業部を吸収分割し、当該事業部の営業に関する資産を承継する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地 : 51 億円 ・株式 : 7 億円 ・マンション用地及び建設中の住宅他 : 281 億円 <p>資産の承継により売上高・営業損益の拡大</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">売上高</td> <td style="text-align: center;">営業損益</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">(革新的事業含む)</td> </tr> <tr> <td>・13年度</td> <td style="text-align: right;">669 億円</td> <td style="text-align: right;">+ 38 億円</td> </tr> <tr> <td>・15年度</td> <td style="text-align: right;">1,012 億円</td> <td style="text-align: right;">+ 70 億円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">(+ 51%)</td> <td style="text-align: center;">(+ 84%)</td> </tr> </table> <p>実施時期：平成14年4月1日</p>		売上高	営業損益		(革新的事業含む)		・13年度	669 億円	+ 38 億円	・15年度	1,012 億円	+ 70 億円		(+ 51%)	(+ 84%)	
	売上高	営業損益															
	(革新的事業含む)																
・13年度	669 億円	+ 38 億円															
・15年度	1,012 億円	+ 70 億円															
	(+ 51%)	(+ 84%)															
<p>資本の相当程度の増加による中核的な事業の開始、拡大又は能率の向上</p>	<p>承継する資産と承継する債務の差額(150億円予定)が増加資本となる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在の資本金 : 7.5 億円 ・増加資本金 : 50.0 億円 ・増加資本準備金 : 100.0 億円 <p>自己資本比率の大幅な改善による、財務体質の強化を図る。</p> <p>実施時期：平成14年4月1日から</p>	<p>租税特別措置法 第80条第2項 第3号(勧告等によってする登記の税率の軽減)</p>															
<p>会社の設立による事業の縮小又は廃止</p>	<p>不動産関係事業を中核的な事業とし、サービス系事業を平成14年10月から15年3月を目途に順次分社化する。 (15年4月から完全分社化)</p>																

<p>事業革新</p>	<p>当社は、新日鉄（株）の都市開発事業部と事業統合することにより、メインの事業を再編成する。すなわち不動産関連事業に特化し事業の運営方法を改善し生産性を高めると共に、新しい事業領域に対しては、新組織を設置し拡販に取り組むとする。</p> <p>一方、サービス系事業については、各々独立の分社化を進める。</p> <p>次世代ハウスである耐震性・耐久性に優れた住宅（スチールハウス）事業へ本格的に進出する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戸建事業は、従来大手住宅メカを起用した事業展開を行ってきたが、スチールハウスにつき更にコストを引き下げるべく当社と新日鉄間で共同改良を行い、本格的に進出し事業規模を拡大する。今後更に、ｽｰﾊﾟｰﾊｳｽに対する顧客の認知度を上げ、戸建市場（年間60万戸）においてｽｰﾊﾟｰﾊｳｽの占有率を拡大する。（スチールハウスの特長＝地震・台風に強く、経年変化がなく耐久性・気密性に優れている。施工コストは、現在従来工法とほぼ同程度） ・新商品であるスチールハウス事業に本格進出することにより、平成15年度の総売上高に占めるスチールハウス事業の売上高は、4.9%となる。 <p>首都圏住宅事業を効率化し生産性の向上を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・少子化の影響により今後住宅需要の減少は避けられない。しかし、当社は統合によってマンション用地の情報ソースが飛躍的に増加し、この効果として市場ニーズに合った優良物件の供給力が強化され、売上高を確保（シェアを拡大）する。 一方、統合を機に、自社で販売している販売形態を見直し、販売会社へ委託することにより首都圏住宅事業の一人当たりの生産性を向上させる。 ・「CS推進部」を新設し、マンション管理業務（現行は全て当社子会社の管理会社に管理を委託）の一部であるアフターサービス業務を直営化し、顧客の「生の声」を直接聞くことにより顧客のニーズを的確に把握した商品企画の効率化を向上させる。 <p>老朽化マンション等への「建替え」事業の展開を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・60年代に供給されたマンションの老朽化に伴う「建替え」需要の増加並びに「建替え」に関する法制の整備に伴い、今後情報収集を行い新たな事業分野として進出する。 	
<p>第2条第2項 第2号</p>		

「都市再生」政策関連の市街地再開発・PFI事業への本格進出・拡大を図る。

- ・本社内に「不動産ソリューション事業部」を新設し、首都圏の中央省庁・自治体並びに新日鉄の製鉄所所在の地方自治体を中心に情報収集・企画・提案を行い、今後需要の拡大が見込まれる市街地再開発事業等の都市整備事業やPFI方式による公共施設整備事業への本格的進出を図っていく。

(参考=「大分県女性・消費生活会館」のPFI事業の実績あり)

工業系遊休地等の不動産開発事業への本格的進出・拡大を図る。

- ・遊休地開発に実績・ノウハウのあるセクションを統合することにより、大規模遊休地開発事業を拡大展開する。

(参考=(ア)北九州市八幡東田地区内の一体開発による「アパート」・住居・商業施設の分譲・賃貸事業の実績あり。

(イ)大阪府堺市花田地区の一体開発の実績あり。

- ・実績、ノウハウを活かした工業系遊休地に対する総合コンサルタント事業の拡大を図る。

なお、総合コンサルタント事業の一環として、現在問題視されている工場跡地の「土壌汚染」についても、新日鉄の関連部署と連携をとり「土壌調査から土壌改良」までのノウハウを生かした事業展開を図っていく。

市街地再開発事業・PFI事業並びに不動産証券化等でビル管理の需要が拡大する「ビルメンテナンス」事業へ進出する。

- ・「ビルメンテナンス業務部」を新設し、子会社等に委託している管理業務の一部を直営化し、「ビルメンテナンス」事業の基盤整備を図る。
- ・PFI事業・市街地再開発事業の事業化の進展に伴うPM業務を受託し、事業領域を拡大させる。
- ・一般のビルオーナー並びに新日鉄グループ内においても、受託業務による事業拡大が期待できる。

中核的事业以外の「サービス系事業」(水産食品事業、事務サービス・施設管理の受託事業、保険代理事業)を、平成15年3月末迄に各々独立の分社化を行い、人員の合理化(全員出向とし原則解雇は行わない)並びに経営資源の集中を図る。

「人員の合理化 167名(出向者119名、退職者48名)」

組織を完全にフラット化し、意思決定の迅速化並びにリスク管理を徹底する。

以上の事業革新に係る具体的な数値目標

11年度～13年度（見込み）間の売上高の伸び率は、18%であり、14・15年度の事業再構築期間の売上高は、対13年度比 +51%と拡大する。