

別表

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
事業の構造の変更		
資本の相当程度の増加による中核的事業の開始、拡大又は能率の向上	増資前資本金：2 億円(99%の減資実施後) (資本剰余金 222 億円) 216 億円の減資差益発生 増加する資本の額：418 億円 増資後の資本金：211 億円 (資本剰余金 432 億円) 増資の方法： ・ レオパレス 21 による第三者割当増資 18 億円 時期：平成 16 年 1 月 13 日 (予定) ・ 現物出資(ﾍﾞｯﾄﾞｾﾞｲﾁｬﾝｼﾞ:DES)： りそな銀行による D E S 400 億円の実施 時期:平成 16 年 1 月 9 日(予定)	租税特別措置法第 80 条の 2(認定事業再構築計画等に基づき行う登記の税率の軽減)
当該事業者が保有する施設の相当程度の撤去又は設備の相当程度の廃棄による事業の縮小又は廃止	・ 拠点の統廃合 首都圏：現在の 5 本支店から 3 本支店に削減。 第一本店・第二本店・第三本店の 3 本店体制 第五本店・横浜支店廃止 地方拠点：競争優位を構築でき、安定収益が確保できる拠点のみに絞込みを図り、現在の 8 支店から 3 支店に削減。北海道、新潟、名古屋の 3 拠点体制 東北・大阪・中国・四国・九州の 5 支店廃止 ・ 自用不動産の処分 簿価 146 億円 ・ 賃貸用不動産の処分 簿価 101 億円 ・ 完成在庫の圧縮	

事業革新		
第2条第2項第2号	ダイア建設は真の優良なストックとしての住宅を供給し、集合住宅メーカーとして居住者のコミュニティを創造していく。 1. <u>基本理念</u> モノづくりの原点に立ち戻り、購入者のニーズに柔軟に対応するとともに、良質で、機能・価値を超長期にわたり維持できる住宅を提供する。 2. <u>事業革新の内容</u> (1) <u>ビジネスモデルの変革</u> 顧客ニーズの多様化に対応できるスケルトン・インフィルの開発 ・スケルトンとインフィル分離発注 ・スケルトン型式×インフィルプラン×仕様グレード 地域性・市場性・敷地特性に合った商品組合せ 新たな管理方式の導入 ○CADCAM、インターネットの活用による一元管理体制の構築 ○ダイア仕様の標準化・設計の内製化・総合研究所の設置 新たな部材の購入方式の導入 ○専有部分について、ハウスメーカー等との提携を通じた工業製品化部材の利用によるコストダウン ○共有部分について、部材(タイル・サッシ・手摺等)メーカーとの共同開発によるコストダウン 新たな販売方式の導入 ○常設モデルルーム(販売センター)の活用 顧客ニーズに応じ間取りを直ちに具現化し、予算に合わせた商品を提供する(完成在庫の削減) (2) <u>TM3を実現するための商品コンセプト</u> TM3(ティーエムキュービック) 単に住宅の広さだけでなく、居住空間としての品質、更には長寿命となる建物の創造。 m3(空間)にT(時間軸)を加えた概念。建物を用途目的から解放し、いつまでも自由に更新が可能な状態で建物をつくる。 品確法に基づく住宅性能表示の全面的な展開 品確法に基づく住宅性能表示制度について、国土交通省が指定する第三者機関による「住宅性能評価」の認可を受け、客観的評価に基づいた高品質で信頼の高い中高層住宅の供給を図る。 品確法の住宅表示性能制度の構造の安定に関する耐震等級を3に近づける性能を確保、劣化の軽減に関する劣化対策等級3(三世代が使用可能と言われる75~90年)の性能を確保	

		する構造躯体を目指す。 スケルトン・インフィル住宅の開発 (顧客ニーズ対応商品→需要対応型) ○マンションの構成要素をスケルトンとインフィルに分離することにより、インフィルの更新性・可変性を提供することができ、社会や住まいのニーズに応えつづけられる集合住宅が実現する。 ○スケルトン部は、排水のための共用タテ管(汚水や雑排水)を住戸の外(オープンシャフト)に配置して更新性を高めるなど約100年の長期耐久性を持たせるとともに、新技術として『孔あき梁(特許申請中)と逆スラブ構造』の組合せを用いて更新性を更に高める。 ○コスト面については、従来のゼネコンに対するスケルトン部およびインフィル部の一括発注を止め、分離発注によりコストを削減し、総体価格を維持しつつ長期に耐えられる、より高品質な住宅供給を可能とする。 コンセプト特化型マンションの開発 (顧客潜在ニーズ対応商品→提案型) ○当社物件購入者に対して行ったアンケートから、トレンドとしての顧客ニーズや当該物件立地の立地特性等の分析結果に基づき、ユーザーに対しコンセプト特化型マンションを提案する。 (具体例) ○環境共生型(エコ)マンション 内容・・・屋上緑化、雨水利用、生ごみ処理機(ディスポーザー)設置、オール電化など省エネルギー、地球環境保全の観点に立った次世代型環境共生型マンション。 ○子育て支援マンション 内容・・・共用部にはプレイロット(屋上の子供の遊び場)やキッズルーム(屋内の遊び場)専用部には鋭角の建具等を使用しない仕上げ、いたずら防止のカバー付コンセントなど、子供と家族の安全と健やかな成長を支える設計が施されたマンション。 ○次世代通信対応型マンション 内容・・・光ファイバーを配し、政府の「e-JAPAN 重点計画」に対応したブロードバンドインターネットインフラを装備したマンション。 平成18年3月期においては、上記 および を合算して全売上高比率5%以上とすることを目標とする。	
--	--	---	--