



平成 20 年 10 月 14 日

各 位

会 社 名 三光ソフランホールディングス  
株式会社

代表者の役職氏名 代表取締役社長 高橋 誠一  
(コード番号 1729 大阪証券取引所  
〈ヘラクレス市場〉)

問 い 合 せ 先 執行役員経営企画室長 有保 誠  
T E L 048-669-1300

### 中期経営計画策定に関するお知らせ

当社はこのたび平成 21 年 8 月期 (2009 年度) から平成 23 年 8 月期までの 3 ヶ年における中期経営計画を策定いたしましたので、以下のとおりお知らせいたします。

#### 記

当社グループは、平成 20 年 8 月期決算におきましては当期純損失を計上する見通しとなり、結果として純資産を大きく減少させる状況となりました。株主並びに投資家の皆様には多大なるご迷惑をお掛けいたしましたことを心よりお詫び申し上げます。

前期 (平成 20 年 8 月期) における当期純損失の主たる原因は、昨年の米国におけるサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融不安による株式市場の低迷からくる株式評価損と、原油価格の高騰を背景とした建築資材等の急激なコストアップが主な要因でございます。特に有価証券評価損が 21 億円となり、当期純利益で▲22 億円になっております。事業別では、建設不動産事業の部分で若干目標に達しなかったものの、賃貸管理事業の株式会社アップルは目標利益を上回る結果となり、且つ今年度は株式会社ハウジング恒産を買収したことにより賃貸管理事業の利益はほぼ倍増となる見込みです。また、介護事業はほぼ計画通り推移いたしました。

このたび当社グループの中期利益計画を策定いたしました。平成 20 年 6 月 1 日の持株会社体制への移行は、グループの戦略策定機能と事業・業務の執行機能を明確に分け、持株会社ではグループの全体最適化のための戦略の立案、変化に的確に対応できるグループ組織運営及びコーポレート・ガバナンスの充実を図るためであります。事業子会社では、経営意思決定の迅速化による機動的な営業政策を推進することで、当社グループとしての競争力及び効率性をより一層高め、株主価値の向上を図ってまいります。

当中期経営計画の詳細は以下のとおりです。

## 1. 中期経営計画に基づく業績目標

【連結】

(単位 百万円)

	2009年度 2009年8月期(計画)	2010年度 2010年8月期(計画)	2011年度 2011年8月期(計画)
売上高	32,000	35,000	38,000
営業利益	1,700	2,000	2,300
経常利益	1,600	1,900	2,200
当期純利益	900	1,050	1,230

上記計画の業績目標には、2008年7月31日付けで子会社化した賃貸管理会社ハウジング恒産を含んでおります。これにより、賃貸管理事業並びに介護事業といったストック型ビジネスが売上高及び営業利益面で全体の3分の2以上を占めることになり、より一層安定した収益基盤を持つ会社へ移行しております。

尚、セグメント別の売上高及び営業利益については下記の通りでございます。

【売上高】

(単位 百万円)

	2009年度 2009年8月期(計画)	2010年度 2010年8月期(計画)	2011年度 2011年8月期(計画)
建設不動産事業	10,000	11,000	12,000
賃貸管理事業	12,100	12,600	13,200
介護事業	10,000	11,500	13,000
合計	32,000	35,000	38,000

【営業利益】

(単位 百万円)

	2009年度 2009年8月期(計画)	2010年度 2010年8月期(計画)	2011年度 2011年8月期(計画)
建設不動産事業	400	500	600
賃貸管理事業	900	960	1,030
介護事業	450	600	750
合計	1,700	2,000	2,300

## 2. 基本方針

- (1) グループ連携による相乗効果の実現
- (2) 経営基盤の強化(累積ビジネス、ストックビジネスの拡大)
- (3) 高齢化社会に対する社会的責任を果たす
- (4) 健全な財務体質を維持しながら株主還元を継続していく

### 3. 事業戦略

#### ■ 建設不動産事業

埼玉県南部及び東京の人口増加しているエリアを中心に、従来からの地域密着型を遂行致します。埼玉県南部の地主に対する資産活用・相続対策のコンサルティングを中心に、収益用不動産の販売や戸建住宅の販売を積極的に行ってまいります。特に以下の点を基本戦略として取り組んでまいります。

(1) 利回り物件販売によりブランド戦略確立「三光ソフラン＝収益物件」

個人年金作りのための収益物件の建設及び販売に更なる強化をしてまいります

(2) グループ各社との連携強化

お客様にとって価値のあるサービスの提供を行うために、お客様に対するコンサルティングの強化や、賃貸管理部門（アップル・ハウジング恒産）のオーナー様への新規コンサルティングの実行に力を入れてまいります

(3) ローコストオペレーションの徹底（技術・ノウハウの共有・向上）

戸建不動産部門の社内専門化により、市場調査を徹底し、保有資産の回転を高め事業の拡大に努めてまいります。

#### ■ 賃貸管理事業

アパマンショップのF Cで埼玉県南部（一部東京北部）を中心に入居募集や建物管理を行っている株式会社アップルと、都内を中心にサブリースや一般賃貸管理を展開している株式会社ハウジング恒産の2社を中心に毎期2,000戸の管理戸数増を実施してまいります。

また、アップルとハウジング恒産が連携しながらアップルの店舗数を毎期5店舗ずつ出店させる計画でございます。特に以下の戦略に取り組んでまいります。

(1) 入居率

現在当社グループにおいて管理している賃貸管理物件の入居率は95%以上を維持しており、且つサブリース物件においても平均96%以上となっております。この入居率を維持していくための営業活動を更に積極的に推進してまいります。

(2) サービスの付加価値の向上

当社グループの管理物件については、巡回管理、設備メンテナンス等入居者の方々満足されるように、新商品の販売等含め快適な住まいを提供できるように一層のサービスを推進いたします

(3) その他

賃貸管理だけでなく、周辺に係わるサービスの提供・企画提案（リフォーム・コインパーク・介護施設・建替え等）

#### ■ 介護事業

メディカル・ケア・サービスは、グループホームや介護付特定有料老人ホームといった施設系介護サービス事業に特化していくとともに、認知症分野における業界でのリーディングカンパニーを目指し、安心して笑顔溢れる高齢社会を実現します。

(1) 施設数

2008年8月期においてグループホーム運営棟数100棟を達成。今後、日本の高齢化社会を考慮し、自社開発並びにM&Aを積極的に実施していき毎期15棟の増設を実施してまいります。

(2) 期中平均入居率

現在、平均入居率は95%を維持しており、今後96%以上に持っていくようにいたします。そのため、介護職に対する教育研修体制を強化してまいります。

(3) サービスの提供

タクティールケアを取り入れ、入居者の方々が満足のいくサービスを提供いたします。同時に介護職専用の人材派遣会社にも注力してまいります。

#### 4. 当中期事業計画策定の背景と方向性

当社グループは、従来より「不動産価値創造を通して、人々に明るく楽しい“住まい”と“住環境”を提供する。人々の夢と希望を創造する。事業を通して社会に貢献する」ことを経営理念として掲げ、シニア世代に向けて「年金」「相続」「介護」に対するサービスの提供を行うことで、成長と安定収益基盤を確立することを目指してまいりました。

しかし、不動産事業を巡る環境が大きく変化する中で、建設不動産事業を収益の源泉とすることは、今回のような不動産市況等の悪化による予期せぬ業績の変動を伴うリスクがございます。

以上のことから、当社グループとしては、建設不動産事業の収益力強化は基より、賃貸管理事業及び介護事業（施設型）といったストック型ビジネスを拡充させることで、全てのお客様や株主の方々へ満足と地域のためにサービスの提供をしてまいります。

特に、2009年度当社のグループとしては、「V字型回復」をメインテーマとし、内部管理体制の更なる強化を図ってまいります。