

● 会社概要 (2009年9月30日現在)

会 社 名 ● 株式会社レオパレス 21
本 社 ● 東京都中野区本町二丁目 54 番 11 号
電話 03-5350-0001 (代)

代表取締役社長 ● 北川 芳輝
設 立 ● 1973 年 8 月 17 日
資 本 金 ● 556 億 4,066 万円
発行済株式総数 ● 1 億 5,954 万株
上 場 市 場 ● 東京証券取引所 市場第一部
事 業 内 容 ● アパート・マンション・住宅等の建築・賃貸管理
及び販売、リゾート施設の開発・運営、ホテル事業、
ブロードバンド通信事業、介護事業 他

従 業 員 ● 連結 9,793 名 単体 8,955 名
宅地建物取引業者免許 ● 国土交通大臣免許 (9) 第 2846 号
建 築 工 事 業 許 可 ● 国土交通大臣許可 (特 -20) 第 11502 号
一級建築士事務所登録 ● 東京都知事登録 第 36122 号
貸 金 業 登 録 ● 関東財務局長登録 (8) 第 00581 号
加 盟 団 体 ● 社団法人日本住宅建設産業協会／日本貸金業協会
社団法人プレハブ建築協会
関 係 会 社 ● 国内連結子会社 5 社／海外連結子会社 4 社／
持分法適用関連会社 1 社

● 役員 (2009年9月30日現在)

代表取締役社長	北川 芳輝	取 締 役	阿部 聡
専 務 取 締 役	深山 英世	取 締 役	武田 浩
常 務 取 締 役	深山 忠広	取 締 役	持田 直道
取 締 役	宮田 博之	常 勤 監 査 役	上原 義則
取 締 役	三池 嘉一	常 勤 監 査 役	渡邊 眞也
取 締 役	木村 鋼	監 査 役	松下 正美
取 締 役	北川 洋輔	監 査 役	藤原 浩一

Leopalace21

株式会社 レオパレス 21

〒164-8622 東京都中野区本町二丁目54番11号
TEL. 03-5350-0001(代) FAX. 03-5350-0058

● 株主メモ

事業年度

4月1日～翌年3月31日まで

期末配当金受領株主確定日

3月31日

中間配当金受領株主確定日

9月30日

定時株主総会

毎年6月

株式名簿管理人・特定口座の口座管理機関

三菱 UFJ 信託銀行株式会社

同連絡先

三菱 UFJ 信託銀行株式会社 証券代行部
〒137-8081
東京都江東区東砂七丁目 10 番 11 号
TEL 0120-232-711 (通話料無料)

上場証券取引所

東京証券取引所

公告方法

電子公告により、当社ホームページに掲載します。
<http://www.leopalace21.co.jp/IR.html>
ただし、事故その他やむを得ない事由によって、
電子公告による公告をすることができない場合は、
日本経済新聞に掲載します。

【ご注意】

- 株券電子化に伴い、株主様の住所変更、買取請求その他各種お手続きにつきましては、原則、口座を開設されている口座管理機関(証券会社等)で承ることとなっております。口座を開設されている証券会社等にお問い合わせください。株主名簿管理人(三菱UFJ信託銀行)ではお取扱いできませんのでご注意ください。
- 特別口座に記録された株式に関する各種お手続きにつきましては、三菱UFJ信託銀行が口座管理機関となっておりますので、上記特別口座の口座管理機関(三菱UFJ信託銀行)にお問い合わせください。なお、三菱UFJ信託銀行全国各支店にてもお取次ぎいたします。
- 未受領の配当金につきましては、三菱UFJ信託銀行本支店でお支払いいたします。

Leopalace21

株主・投資家の皆様へ

第37期中間報告書

2009年4月1日～2009年9月30日



Leopalace21



Leopalace21

株式会社レオパレス 21

証券コード 8848

<http://www.leopalace21.co.jp>



代表取締役社長 北川 芳輝

ごあいさつ

株主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

当期は、昨秋以降の深刻な景気後退が影を落としたまま推移し、アパート建築請負事業の受注高は前年同期比37.7%減、賃貸事業の期中平均入居率は同7.9ポイントダウンと、コア事業は非常に大きな打撃を受けております。

この結果、当中間期の連結業績は減収および営業減益となり、事業環境は下期に向け依然として出口の見えにくい状況で推移しております。

このような環境の中、10月27日に今期の「業績予想および配当予想の修正に関するお知らせ」を発表させていただきました。「当中間期の業績」「配当に対する考え方」「今後の見通しと中長期的な展望」の3点について、ご説明させていただきます。

中期経営計画の基本方針のもと、抜本的な構造改革も視野に入れ、早期黒字回復を目指してまいります。

当中間期の業績について

昨年秋の金融危機以来、世界規模の不況により、日本では一部の産業を除く全産業で業績悪化の状況にあり、9月の失業率は5.2%という過去最悪の状況が続いています。また、首都圏と地方の景気格差も更に拡大しており、当社は、賃貸事業部門では失業率拡大によって、特に製造業が集中するエリアで入居率が大幅低下しています。入居率の低下に伴い、空室の際に将来発生する損失の引当金として、第2四半期末で約91億円計上し、営業利益を押し下げる結果となりました。また、請負事業部門では、金融機関のローン審査の厳格化等により、受注契約額も大きく影響を受けています。それに加え、グアムリゾート事業に係る為替差損約43億円が生じ、これが純利益を当初予想を下回る水準に押し下げる大きな要因となりました。

当社は、こうした状況になることも想定して対策を準備してまいりましたが、現状はその想定を超える厳しい状況が続いており、多額の損失を計上する結果となりました。

但し、空室損失引当金、並びに為替評価損はいずれもキャッシュアウトしない損失であり、当中間期末の純資産は1,410億円、自己資本比率で31%の高い数値を維持し、財務基盤は安定しております。

配当に対する考え方について

今期中間業績では多額の損失を計上する結果となりましたが、通期の業績見通しにつきましても、今回の金融危機の影響を受け、非常に厳しくなると予想され、また景気の2番底懸念がくすぶる中、予断を許さない状況となっております。このような環境の中、今はなるべくキャッシュアウトを抑え、次の成長へと繋げるために、この度無配とさせていただきます。深くお詫び申し上げます。今般の

損失計上と無配に対する経営責任を明らかにさせるため、私、代表取締役社長は、平成21年10月から平成22年3月までの役員報酬額の40%、その他の取締役9名について同じく30%の減額を行います。

株主の皆様に対しましては早期復配ができるよう、全力をあげて業績の回復を図ってまいります。

今後の見通しと中長期的な展望について

下半期以降も厳しい経営環境が続くことが予想される中、誠に遺憾ながら今期の通期業績は赤字決算となる見通しです。当社グループは、来期の黒字転換を目指して、全役員が営業の最前戦で全力投球できる体制を構築すると共に、中期経営計画の見直しを含めた抜本的な構造改革を進めるプロジェクトチームを立ち上げました。見直し計画の詳細については年末から年始を目処に発表する予定です。

しかし、「中期経営計画～Change for NEXT～」の骨子である「請負・賃貸一体化経営」を推し進める基本的な方針に変更はござい

■ 中期経営計画における今期（初年度）アクションプラン

初年度基本方針

事業環境の急変に対応可能な事業構造への改革

1 組織改革

- 「請負・賃貸一体化経営」への改革スタート
- 関連事業の管理体制強化、経営課題別の検討委員会の設置

3 関連事業・・・モニタリング強化

- 優先的注力事業を見定め、投下経営資源の再配分を検討

2 コア事業・・・積極営業の展開

- 1K・大型1K・ファミリータイプの販売によるストックバリエーション充実
- 賃貸事業の「事業構造」「収益構造」の見直し

4 経営合理化の推進

- 「営業費用」「固定費」の圧縮

新コーポレート・スローガン

Change for NEXT

レオパレス21は、新たなステージへ進軍する。めまぐるしく変わる市場に柔軟に対応すべく、常に磨き続ける事業構造の構築を目指し、徹底したアパルト経営・賃貸事業に注力します。お客様一人ひとりのニーズにお応えするために、能力を結集して企業価値を高めてまいります。

せん。この方針は、経営資源をコア事業に集中させ、アパート建築請負事業と賃貸事業が従来以上のシナジーを発揮する事業構造を構築すると共に、コア事業の全体最適の追求を通して高収益構造・ローコスト構造を築き上げていくことを目指すものです。そして、そのための具体的な戦略として、従来のワンルームに加えファミリー層まで対応可能な商品を総合的にラインナップして請負・賃貸両事業で収益機会の拡大を図る「ワンストップ戦略」を積極的に推し進めております。また、この戦略を後押しする各種の販促施策の展開や新たな入居率アップの構造づくりにも取り組んでおります。私も含め、全社員、一人一人が厳しい環境を自覚したうえで、目標達成のための具体的な行動を実践してまいりたいと考えております。

大変厳しい環境ではございますが、株主の皆様には、是非とも当社の経営にご理解を賜り、変わらぬご支援をお願い申し上げます。

2009年11月

北川 芳輝

より抜本的な
構造改革を進める
プロジェクトチームを
立ち上げ
見直し計画を立案

「請負・賃貸一体化経営」に基づく『ワンストップ戦略』により、新たな事業構造づくりが進んでおります。

アパート建築請負事業 1Kからフルラインナップへ

レオパレス21
従来型1Kレオパレス21シリーズ
「Con Grazia」
(19.87㎡～23.18㎡)



(居室 7.5帖)

NEW LEONEXT
賃貸併用住宅レオネクストシリーズ
「Lavo cerna」
(21.65㎡～56.04㎡)



(居室合計 20帖)

NEW LEONEXT
大型1Kレオネクストシリーズ
「LEPIDO」
(26.08㎡～37.26㎡)



(居室 12.2帖)

NEW LEONEXT
ファミリータイプレオネクストシリーズ
「Lavo vita」
(67.49㎡～77.77㎡)



(居室合計 31.5帖)

中心部 (都市部・商業地)

郊外 (ベッドタウン・地方都市)

需要の高いエリアにつき供給を強化

アップグレードワンルーム

ファミリーユース

新たなストックにより入居者ターゲットの拡大

当社は従来、都市部を中心とした一人暮らしの若者をメインターゲットにワンルーム(1K)中心の商品戦略を展開してきました。しかし、新中期経営計画においては、1K入居者のライフスタイルの変化への対応、一般社会人・DINKS(子供を持たない共稼ぎ夫婦)・ファミリー層などの新たな客層を幅広くワンストップで取り込んでいくべく、商品のフルラインナップ化を図っております。この『ワンストップ戦略』をアパート建築請負事業・賃貸事業一体で推し進めることにより、アパート建築請負事業では、受注高の確保と供給エリアの拡大(都市部+郊外部)を目指しております。



Con Grazia

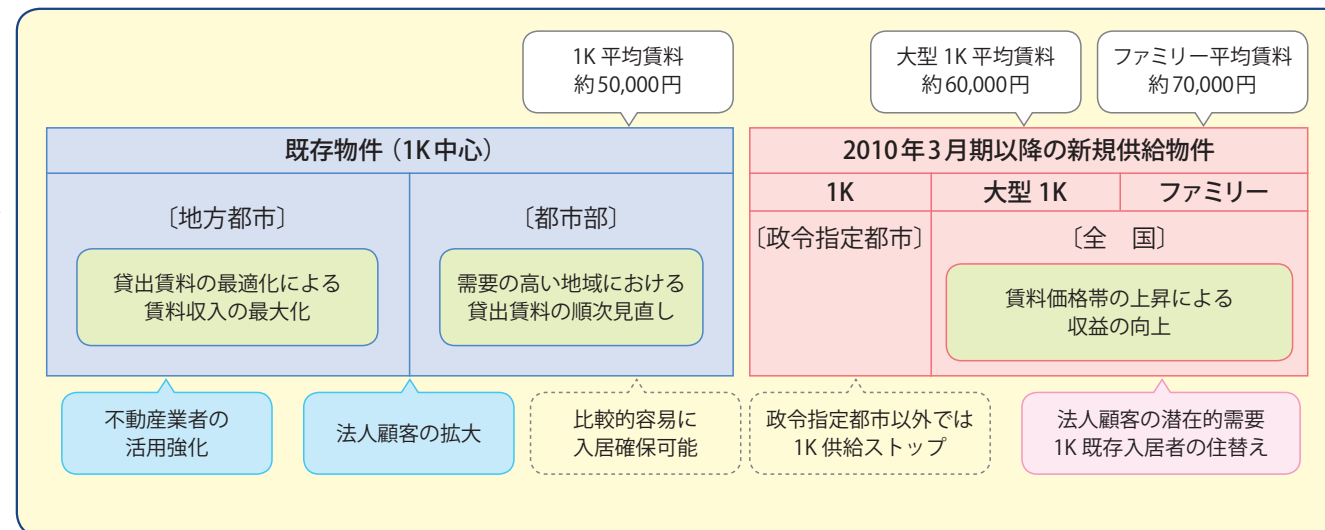
好評の賃貸システム「マンスリーシステム」に対応する、レオパレス21シリーズのニュー・スタンダード『Con Grazia(コングラツィア)』。一人暮らしの若者が求める充実した設備と若者に人気の外観デザイン。



Lavo cerna

「わが家」+「賃貸住宅」=「賃貸併用住宅」というコンセプトのレオネクストシリーズ『Lavo cerna(ラヴォ・セルナ)』。戸建住宅の建替えをお考えのお客様に、資産活用方法の一つとして提供する新商品。

賃貸事業 管理物件のフルライン構成による賃料収支最大化・入居者確保へ



一方、賃貸事業においては、『ワンストップ戦略』により供給物件がフルラインナップの品揃えとなることによって、1K既存入居者の住替え需要(結婚や出産などのライフステージの変化に対応)、法人顧客の潜在的需要(独身社員だけでなく既婚社員に対する福利厚生ニーズ)などを積極的に取り込み、入居者確保を図っていく方針です。また、収益面では、物件の大型化に伴って賃料価格帯も上昇することから、収益の向上につなげていきたい考えです。



LEPIDO

賃貸住宅にも広さとクオリティを求める高感度層に対応した大型1Kレオパレスネクストシリーズ『LEPIDO(レピード)』。ワンランク上の設備・使用を採用。総合的な見地から建物規模など多様なプランを用意し、資産効率に優れたアパート建築が可能。



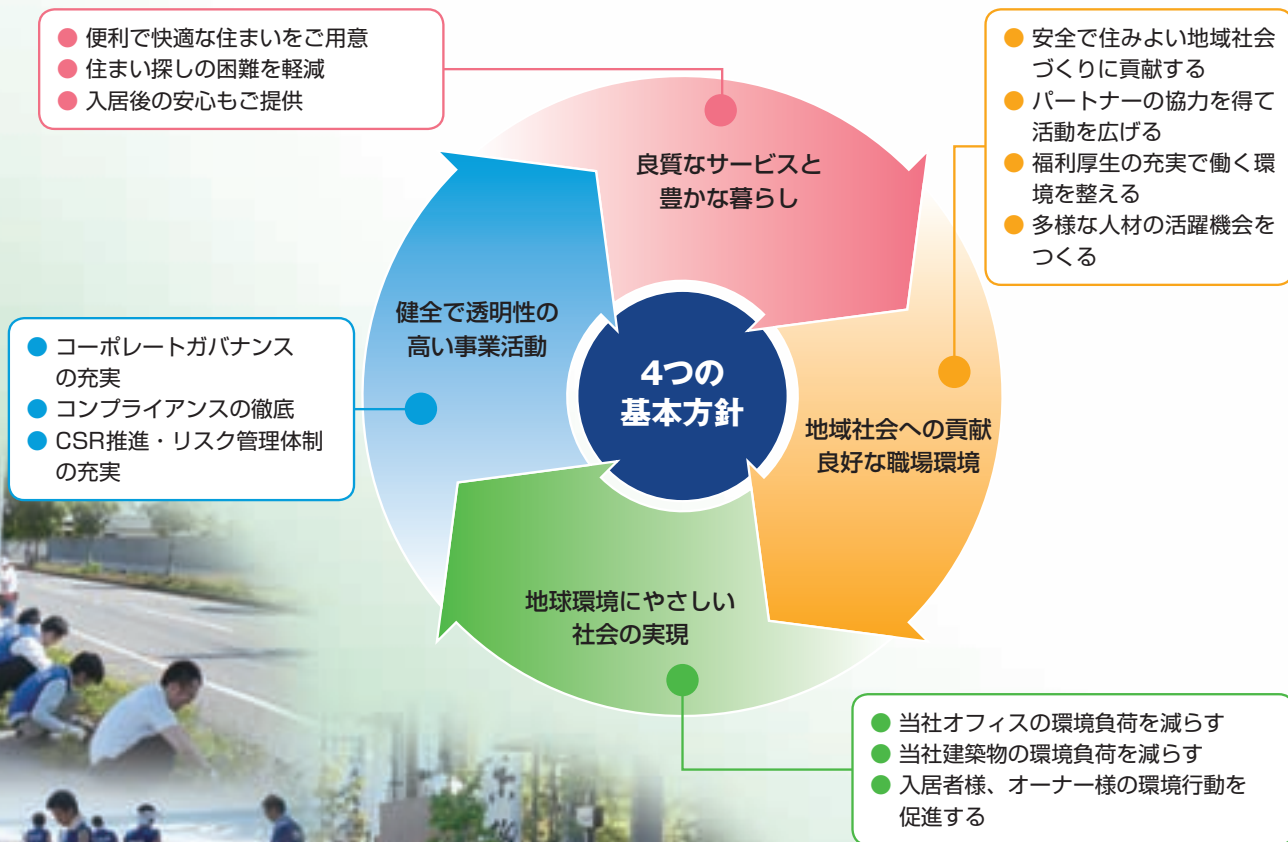
Lavo vita

当社商品群の中でも最も広いファミリータイプのレオネクストシリーズ『Lavo vita(ラヴォ・ヴィータ)』。単身世帯やセミファミリーからの住み替え需要を想定した商品。

中期経営計画の重要テーマとして、CSR への取り組みを積極的に推し進めております。

レオパレス 21 は、経営理念「新しい価値の創造」のもと、企業市民としての自覚を持ち、お客様・株主様をはじめとした全てのステークホルダーのご期待に応え、共に発展し、持続可能な社会づくりに貢献することを、経営の重要なミッションと位置づけております。

このミッションの追求に向け、当社は以下に掲げる 4 つの基本方針のもと、実績を積み重ね、新たな施策を加えながら、積極的な取り組みを行っております。



「良質なサービスと豊かな暮らしの提供」を目指して…

近年増加を続ける外国人入居者に、より快適な暮らしを提供するため、「外国人サポートコールセンター」を設けています。10名の専任スタッフが中国語・韓国語・英語・ポルトガル語に対応し、お部屋探しから暮らしの相談まで懇切丁寧なアドバイスを行っています。



外国人サポートコールセンター

「地域社会への貢献と良好な職場環境の構築」を目指して…

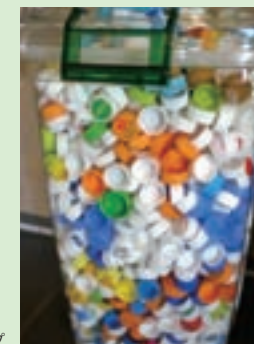
2009年8月、障がい者の雇用拡大と職場環境の整備を目的として、「株式会社レオパレス・スマイル」を設立しました。現在、知的障がい者を中心に雇用を進め、レオパレス 21 東京本社から委託されたシュレッダー作業やメーリング作業などに従事しています。2009年11月に特例子会社の申請をし、さらに雇用と業務内容を拡大してまいります。



シュレッダー作業

「地域環境にやさしい社会の実現」を目指して…

レオパレス 21 の本支店では「エコキャップ推進運動」に参加協力しています。これまで回収したペットボトルのキャップは累積で 2,700,118 個になりました。(2009年10月現在)



エコキャップ

「健全で透明性の高い事業活動」を目指して…

当社では、全従業員が法令遵守の意識を高めることを、重要課題の1つとして位置づけています。今期は、役員向け、営業職向けなど数回にわたって専門の講師を招き、コンプライアンス教育研修を実施しております。



コンプライアンス教育研修

当上半期においても、コア事業の付加価値向上をはじめとした取り組みを積極的に展開しております。

●定期貸家契約締結に対応した短期の家財保険を発売

当社の関連会社であるレオパレス少額短期保険(株)は、5月1日より、少額短期保険業界では初となる「短期の家財保険」(保険期間2年未満、任意の日数で保険期間の設定が可能)の販売を開始しました。これは、入居するお客様の利便性の向上、厚生労働省の「就職安定資金融資」事業への対応などを視野に入れたものです。

●個人投資家向け会社説明会を開催

(5月30日(土)・東京)



●LEONEXT シリーズから新商品「Leffect (レフェクト)」発売開始

7月3日より、LEONEXTシリーズの新商品として「Leffect」の発売を開始しました。「Leffect」は主に都市部を中心とした狭小地対応型であり、今まで活用が困難だった土地にも建築が可能となる商品となっております。

車一台分強(約6m)ほどの奥行きしかなく、いままで駐車場としてしか活用できなかった狭小地にも対応可能なプラン(長屋形式)などを用意し、幅広いオーナー様に提供が可能となっております。居室の両面(南北)窓設定によって斜線制限にフレキシブルに対応し、さまざまな間口・奥行き1K、さらにメゾネットタイプのお部屋を組み合わせることで、変形した敷地や間口の狭い敷地など幅広く対応しています。

●株式会社ガリバーインターナショナルとの業務提携

当社は、中古車の売買を幅広く展開している株式会社ガリバーインターナショナルとの間で9月に業務提携を締結し、11月下旬より当社物件の駐車場を利用したカーシェアリングサービスの提供を開始します(2009年内で全国500台のコンパクトカーの設置を計画)。

これは、維持費のかかる自動車を「所有」するのではなく、ライフスタイルに合わせて必要ときに必要なだけ「利用」するカーシェアリングが注目されている状況に着目したものであり、同サービスの展開より、入居者の利便性と物件の付加価値を高め、入居促進につなげていきます。



レオガリバーカーシェアリングステーション

2009年

4月

5月

6月

7月

8月

9月

●シルバー事業の4施設が5月1日に開設

- ・「ラ・テラス 関川」
- ・「ラ・テラス 堀米」
- ・「あずみ苑 ラ・テラス 庄和」
- ・「あずみ苑 ラ・テラス 葛城」

●中国現地法人(上海)及び北京支店を設立

ビジネス・留学あるいは観光目的で日本を訪れる中国の人々は年々増え、日本で暮らす人の数も飛躍的に増加しております。これまで2004年より上海に駐在員事務所を設置しておりましたが、日本で展開する賃貸物件に関する情報提供及び入居手続き等の利便性を向上し、更に、中国内での企業認知(プレゼンス)の増進を図るため、当社は、6月に上海現地法人「レオパレス21 ビジネスコンサルティング(上海)有限公司」を、そして8月には北京支店を設立いたしました。



上海本店



北京支店

●賃貸併用住宅限定太陽光パネル半額キャンペーン

当社は、賃貸併用住宅ラヴォ・セルナの2階建てプラン発売を記念して、オプション設備の太陽光発電パネルの設置費用を当社が50%補助するキャンペーン(2009年9月末日ご契約分まで)を実施しました。

設置例イメージ図



ECO ライフ応援キャンペーン

●「レオパレス21 留学生奨学金」制度新設

当社は、日本国内に居住する外国人留学生を支援するため「レオパレス21 留学生奨学金」制度を開始しました。

当制度ではレオパレス21が1,200万円を拠出し、財団法人日本国際教育支援協会を通して、月額1万円を200名の外国人留学生に支給します(6ヶ月間)。

(全国174の大学・専門学校で受付、2009年応募分の手続きは10月9日で終了)

●個人投資家向け会社説明会を開催

(8月29日(土)、名古屋・大阪)

●“「街をきれいに。街を笑顔に。」

ホームタウンみんなで清掃プロジェクト”

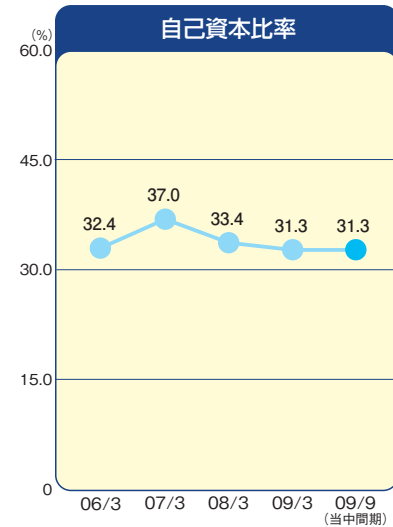
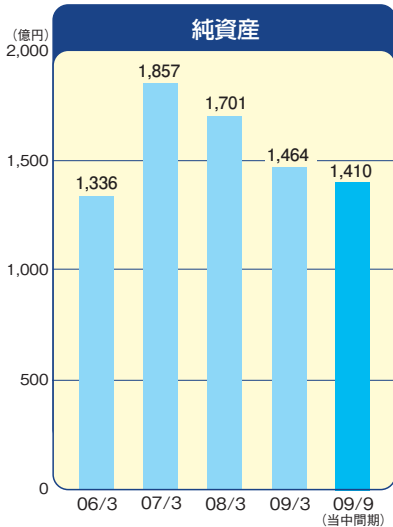
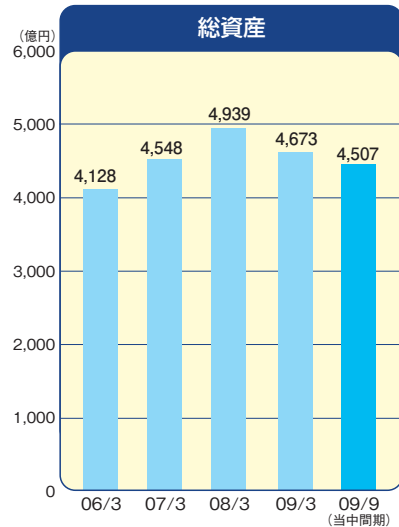
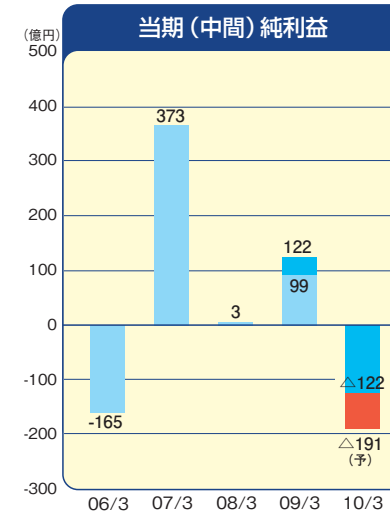
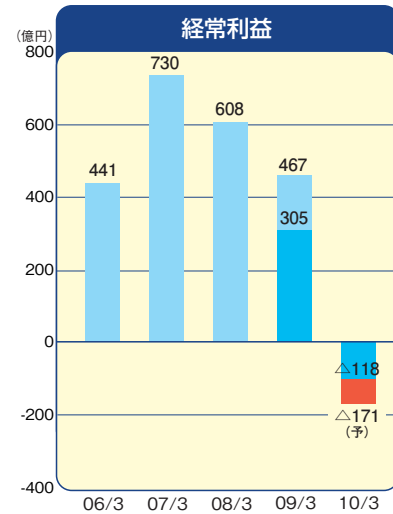
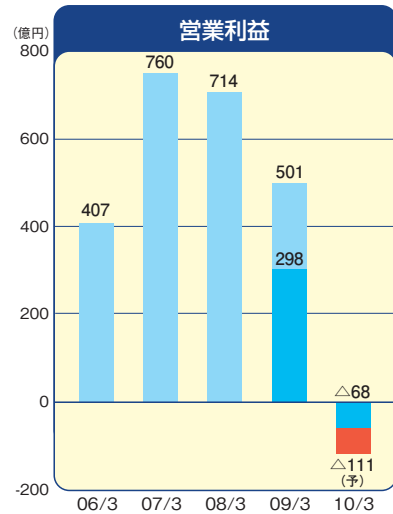
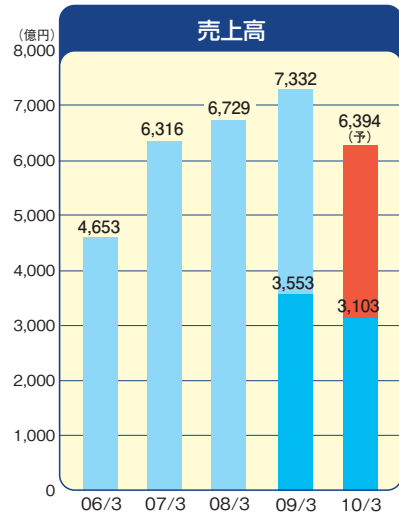
(ホームタウン清掃&サッカー教室イベント/2009年、2010年の2年間にわたり実施)

当上半期は、2009年4月12日の大宮を皮切りに、予定通り5箇所で開催しました。

- ・4月12日 大宮(大宮アルディージャ)
- ・4月29日 名古屋(名古屋グランパス)
- ・7月26日 大阪(ガンバ大阪)
- ・8月29日 静岡(ジュビロ磐田)
- ・9月20日 神戸(ヴィッセル神戸)



■ 通期 ■ 中間期



● 事業区分の変更について (2010年3月期～)

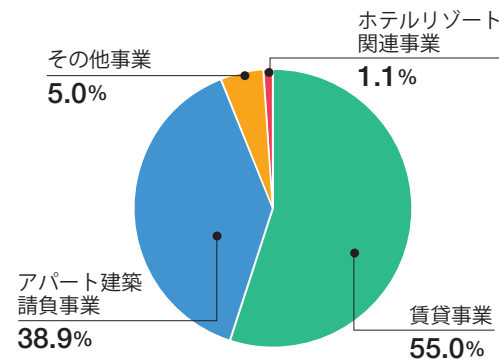
『新中期経営計画～ Change for NEXT ～』では、2つのコア事業 (アパート建築請負事業と賃貸事業) に経営資源を集中させる一方で、関連事業 (コア事業以外の事業/子会社が展開する事業を含む) については、コア事業との関連性を重視した優先順位を明確化しました。

そこで、2010年3月期からの開示情報についても、よりの確なディスクロージャーを行うことを目的に、新中期経営計画の考え方に沿った事業区分に変更することとしました。

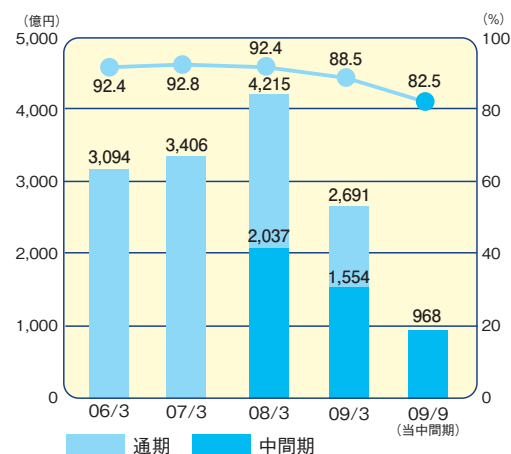
コア事業に関連した変更としては、ブロードバンド事業がほぼ賃貸事業の延長線にあることから、賃貸事業部門の一つの事業として位置づけを改め、一方、2009年3月期までは賃貸事業部門の一つの事業としていた国内ホテル事業は、賃貸事業部門から外し、管理形態の類似するリゾート事業と合わせ、ホテル・リゾート事業部門として区分しました。

セグメント名	対応する事業	
	2009年3月期	2010年3月期～
建築請負事業部門	建築・請負事業部	建築・請負事業部
賃貸事業部門	賃貸事業部	賃貸事業部
	国内ホテル事業部	ブロードバンド事業部
ホテルリゾート事業部門	レオパレス gums 事業部	レオパレス gums 事業部
		ホテル営業部 (名称変更)
その他事業部門	住宅不動産事業部	不動産事業部 (名称変更)
	シルバー事業部	シルバー事業部
	ブロードバンド事業部	(株)レオパレス・リーシング
	(株)レオパレス・リーシング	レオパレス少額短期保険(株)
	レオパレス少額短期保険(株)	(株)レオパレス・ファイナンス
(株)レオパレス・ファイナンス		

● 事業別の売上高構成比 (2009年9月期)



● アパート建築受注高と期中入居率の推移



当中間期において、アパート建築請負事業の受注高は、依然として続く景気低迷の影響を受け前中間期比 37.7% 減の 968 億 28 百万円、受注残高は同 29.2% 減の 2,291 億 64 百万円となりました。また、賃貸事業の期中入居率は、昨秋以降の法人契約を中心とした想定外の大量退室発生の影響から脱し切れず、前中間期比 7.9 ポイント低下し 82.5% となりました。

アパート建築請負事業

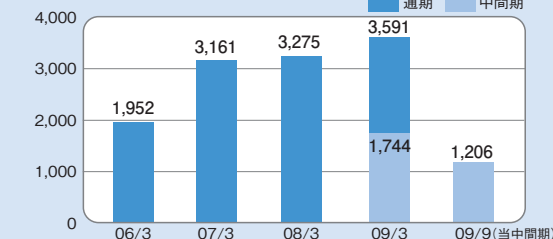
■ 事業概要

同事業は、アパート等の建築工事の請負を基礎とした事業です。低コスト・省エネ・高耐久性など様々な住宅性能、デザイン性、使いやすい機能性など、総合力の高い商品の開発・供給と、オーナー様の賃貸住宅経営を強力にバックアップする独自のトータルサポートシステムを展開しています。

■ 当中間期の成果

新ブランド「LEONEXT」シリーズの高品質・高付加価値の新商品を投入し受注回復を目指すと共に、エリア戦略に基づく営業拠点や人員配置の見直しを進め店舗数は前期末比 3 店舗減の 123 店舗となりました。しかしながら長引く景気低迷の影響は大きく、同事業の売上高は前中間期比 30.8% 減の 1,206 億 35 百万円となりました。

■ 売上高の推移 (億円)



賃貸事業

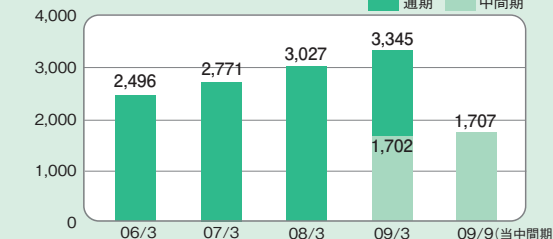
■ 事業概要

同事業は、自社物件の賃貸および管理、建築請負したアパート等の一括借上による賃借物件の賃貸および管理、アパート等の営繕工事を行っており、長期対応の「レオパレス 21 賃貸システム」と短期対応の「マンスリーシステム」が主力商品です。また、当期より関連性の高いブロードバンド事業を同セグメントに入れております。

■ 当中間期の成果

管理戸数が当中間期末 528 千戸 (前期末比 22 千戸増) と増加する一方、入居率は 80% 台前半の低水準で推移しました。これらの結果、同事業の売上高は前中間期比 0.3% 増の 1,707 億 82 百万円となりました。なお、当中間期は将来の空室損失の発生に備えるための空室損失引当金が増加しております。

■ 売上高の推移 (億円)



ホテルリゾート関連事業

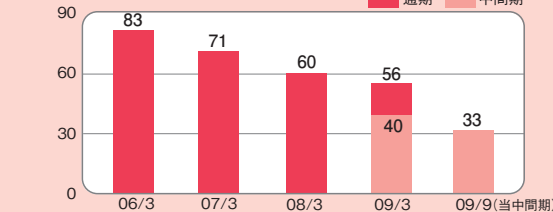
■ 事業概要

同事業は、当社 100% 子会社のレオパレスグアムを通じグアム島の中央部「レオパレスリゾート・マネガンヒルズ・グアム」と北西部「ウェスティンリゾート・グアム」の 2 ヲ所で開催している大型リゾート事業に加え、当期より国内ホテル事業を含んでおります。

■ 当中間期の成果

景気低迷の影響などからグアムの複合スポーツリゾート、国内ホテル (8 施設) の稼働が低調に推移したことから、同事業の売上高は前中間期比 18.3% 減の 33 億 47 百万円となりました。

■ 売上高の推移 (億円)



その他事業

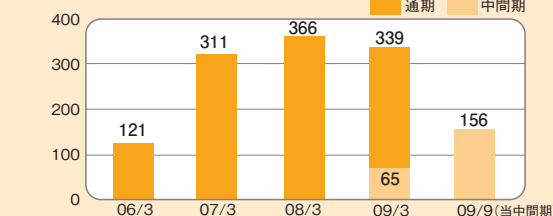
■ 事業概要

同事業は、主に住宅等不動産販売事業、シルバー事業、ファイナンス事業、レオパレス少額短期保険 (株) が行う入居者向け保険の取扱い事業等で構成されています。

■ 当中間期の成果

住宅等不動産販売事業は、戸建住宅の分譲が順調で売上高が増加したものの、シルバー事業、ファイナンス事業は低迷しました。これらの結果、同事業の売上高は、前中間期比 139.0% 増の 156 億 25 百万円となりました。なお、シルバー事業の施設数は 56 ヲ所 (前期末比 7 ヲ所増) となりました。

■ 売上高の推移 (億円)



※当期より事業セグメントの変更を行っております。そのため、前期 (09/3) は中間期の数字のみ当期セグメントに合わせて組み替えを行っております (08/3 以前は従来のセグメントに基づく数字)。

当社グループは、当社および連結子会社9社、持分法適用関連会社1社の、計11社で構成されています。

株式会社レオパレス21

アパート建築請負事業

トーヨーミヤマ工業(株)
(住宅部材製造販売業)

賃貸事業

(株)レオパレス・リーシング
(社宅代行・不動産仲介業)

レオパレス21 ビジネスコンサルティング(上海)有限公司
(中国国外の不動産仲介業・コンサルティング業)

ホテルリゾート関連事業

LEOPALACE GUAM CORPORATION
(ホテル・リゾート業/グアム)

(株)レオパレストラベル
(旅行業)

その他事業

(株)レオパレス・ファイナンス
(金融業)

レオパレス少額短期保険(株)
(少額短期保険業)

(株)レオパレス・スマイル
(持分法適用関連会社)

注：上記以外に、許認可会社(間接100%出資)が2社あります。

- 国内連結子会社
- 海外連結子会社
- 持分法適用関連会社

● 連結貸借対照表

	当中間期 (2009年9月30日現在)	前中間期 (2008年9月30日現在)	前 期 (2009年3月31日現在)
資産の部			
1 流動資産	172,996	232,284	192,015
現金及び預金	77,545	85,101	78,375
売掛金及び完成工事未収入金	8,372	6,572	9,471
営業貸付金	7,438	12,019	10,043
販売用不動産	2,676	7,668	7,560
仕掛販売用不動産	14,957	25,305	21,266
未成工事支出金	13,166	15,705	14,925
原材料及び貯蔵品	553	641	597
前払費用	27,901	26,183	27,671
繰延税金資産	8,046	12,085	8,046
未収入金	2,297	28,285	2,596
その他	11,180	14,155	12,932
貸倒引当金	△ 1,139	△ 1,441	△ 1,472
2 固定資産	277,667	276,456	275,280
有形固定資産	195,664	196,194	191,343
建物及び構築物(純額)	67,728	73,959	66,529
土地	116,411	116,900	114,914
建設仮勘定	3,303	1,243	2,884
その他(純額)	8,221	4,090	7,015
無形固定資産	4,640	689	3,027
投資その他資産	77,362	79,572	80,909
投資有価証券	6,125	7,142	6,103
長期貸付金	1,087	762	995
繰延税金資産	5,467	3,493	5,474
固定化営業債権	6,079	5,598	4,563
長期前払費用	57,324	59,873	61,132
その他	7,598	7,258	8,123
貸倒引当金	△ 6,319	△ 4,557	△ 5,483
繰延資産	100	5	4
資産合計	450,763	508,745	467,300

(単位：百万円)

	当中間期 (2009年9月30日現在)	前中間期 (2008年9月30日現在)	前 期 (2009年3月31日現在)
負債の部			
流動負債	204,670	254,621	231,432
買掛金及び工事未払金	44,976	89,305	62,587
短期借入金	44,895	22,959	17,492
一年内償還予定の社債	560	-	-
未払法人税等	281	13,610	13,258
前受金	83,034	83,579	97,945
未成工事受入金	11,639	22,630	14,835
賞与引当金	3,847	3,726	3,759
完成工事補償引当金	695	1,061	1,123
その他	14,739	17,747	20,429
3 固定負債	105,048	90,055	89,425
社債	3,440	-	-
長期借入金	31,319	31,143	22,897
退職給付引当金	6,813	5,608	6,193
役員退職慰労引当金	-	1,217	1,281
借上賃料引当金	-	505	-
空室損失引当金	9,093	-	4,620
長期預り敷金保証金	48,636	51,277	50,870
その他	5,745	303	3,561
4 負債合計	309,718	344,677	320,857
純資産の部			
株主資本	144,377	170,169	156,616
資本金	55,640	55,640	55,640
資本剰余金	34,104	34,104	34,104
利益剰余金	61,173	80,522	73,412
自己株式	△ 6,542	△ 98	△ 6,541
5 評価・換算差額等	△ 3,421	△ 6,100	△ 10,173
その他有価証券評価差額金	78	△ 85	17
繰延ヘッジ損益	△ 6	△ 14	△ 7
為替換算調整勘定	△ 3,493	△ 6,001	△ 10,183
新株予約権	90	-	-
6 純資産合計	141,045	164,068	146,442
負債純資産合計	450,763	508,745	467,300

- 1 流動資産**
売掛金の減少に加え、販売用不動産を圧縮したことから、流動資産は前期末比190億18百万円減少し、1,729億96百万円となりました。
- 2 固定資産**
投資その他の資産が減少する一方で、賃貸用不動産等有形固定資産が増加したことなどから、固定資産は前期末比23億87百万円増加し、2,776億67百万円となりました。
- 3 有利子負債**
長短借入金の増加(358億25百万円増)、社債の増加(40億円増)、リース債務の増加(10億31百万円増)により、有利子負債残高は前期末比408億57百万円増加し850億45百万円となりました。なお、短期借入金にはESOP信託口の借入金30億円が含まれております。
- 4 負債合計**
有利子負債が増加する一方で、工事未払金、前受金、未払法人税等が減少したことから、負債合計は前期末比111億39百万円減少し3,097億18百万円となりました。
- 5 自己株式**
従業員持株会連携型ESOPを導入し、2009年9月に「レオパレス21従業員持株会信託口」に自己株式3,597,100株を売却しておりますが、当社と信託口は一体であるとする会計処理をしているため、当該株式28億81百万円を自己株式に含めております。
(注)ESOPとは、持株会と信託口の受託者とが対象株式の売買及び議決権行使等に際して連携することを通じて企業価値の向上を目指す制度であります。
- 6 純資産合計**
為替換算調整勘定のマイナス金額が減少した一方、四半期純損失の計上により利益剰余金が減少したことから、純資産合計は前期末比53億97百万円減少し1,410億45百万円となりました。また、自己資本比率は前期末と同水準の31.3%となりました。

● 連結損益計算書

(単位：百万円)

	当中間期 (2009年4月1日～ 2009年9月30日)	前中間期 (2008年4月1日～ 2008年9月30日)	前 期 (2008年4月1日～ 2008年3月31日)
売上高	310,390	355,352	733,235
売上原価	277,663	277,871	589,833
売上総利益	32,727	77,481	143,401
販売費及び一般管理費	39,600	47,678	93,244
営業利益又は営業損失(△)	△ 6,872	29,803	50,156
営業外収益	539	2,117	1,269
持分法による投資利益	92	170	324
為替差益	—	1,436	—
その他	447	510	944
営業外費用	5,517	1,358	4,640
支払利息	550	584	1,224
為替差損	4,258	—	1,876
その他	708	774	1,539
経常利益又は経常損失(△)	△ 11,850	30,562	46,785
特別利益	486	244	695
固定資産売却益	70	0	0
貸倒引当金戻入額	323	244	296
借上賃料引当金戻入額	—	—	399
役員退職慰労引当金戻入額	92	—	—
特別損失	732	5,211	14,035
固定資産売却損	192	0	0
固定資産除却損	327	92	162
販売用不動産評価損	—	2,560	2,560
減損損失	194	402	2,807
投資有価証券評価損	—	1,918	3,405
貸倒引当金繰入額	17	237	786
空室損失引当金繰入額	—	—	4,313
税金等調整前四半期(当期)純利益 又は税金等調整前四半期純損失(△)	△ 12,096	25,595	33,446
法人税等	142	13,315	21,502
法人税等調整額	—	—	1,992
四半期(当期)純利益又は四半期純損失(△)	△ 12,239	12,280	9,951

● 要約連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	当中間期 (2009年4月1日～ 2009年9月30日)	前中間期 (2008年4月1日～ 2008年9月30日)	前 期 (2008年4月1日～ 2008年3月31日)
営業活動による キャッシュ・フロー	△ 35,095	36,378	62,843
投資活動による キャッシュ・フロー	△ 5,421	△ 3,226	△ 10,048
財務活動による キャッシュ・フロー	39,350	△ 8,547	△ 33,885
現金及び現金同等物に係る 換算差額	336	△ 468	△ 1,498
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 830	24,136	17,410
現金及び現金同等物の 期首残高	78,375	60,965	60,965
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高	77,545	85,101	78,375

7 営業活動によるキャッシュ・フロー

税金等調整前四半期純損失が120億96百万円、前期3月に集中したアパート建築請負事業売上高に係る工事未払金等(仕入債務)の減少額198億47百万円、法人税等の支払額140億81百万円等により、営業活動によるキャッシュ・フローは、350億95百万円の支出(前中間期は363億78百万円の収入)となりました。

8 現金及び現金同等物の四半期末残高

財務活動によるキャッシュ・フローが借入金および社債の増加などで393億50百万円の収入となった一方で、営業活動によるキャッシュ・フローと投資活動によるキャッシュ・フローが支出となったことから、現金及び現金同等物の当中間期末残高は前期末比8億30百万円減少し、775億45百万円となりました。

● 株式の状況

発行可能株式総数 250,000,000 株
 自己株式数 4,568,766 株
 発行済株式の総数 159,543,915 株
 株主数 23,642 名

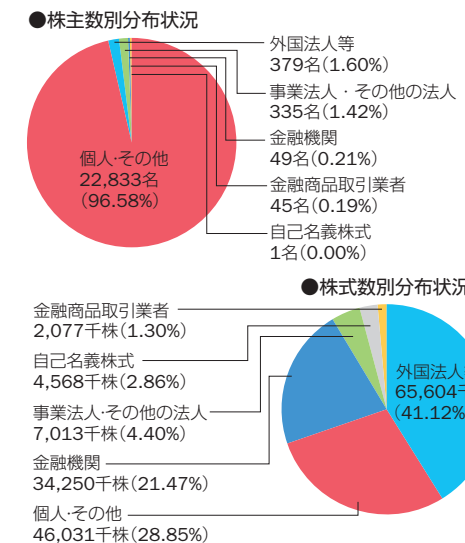
● 大株主

株主名	株数	シェア
深山 祐助	21,051,774 株	13.19%
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー 505223 常任代理人 (株)みずほC銀行 兜町証券決済業務室	7,978,144 株	5.00%
日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口)	6,605,800 株	4.14%
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	6,361,200 株	3.99%
(株)レオパレス21	4,568,766 株	2.86%
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー 505225	3,991,476 株	2.50%
(株)三井住友銀行(信託口)	3,597,100 株	2.25%
トーヨーカネツ(株)	2,745,900 株	1.72%
メロンバンクエヌ・アジェントフォーイックライアントメロンコムバース・エス・ペンション 常任代理人 (株)みずほC銀行 兜町証券決済業務室	2,260,938 株	1.42%
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口9)	2,101,400 株	1.32%

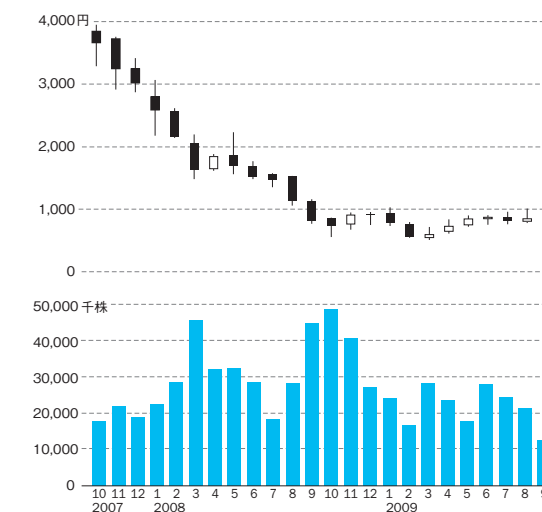
注) 2009年4月22日付けでフィデリティ投信株式会社、2009年6月4日付けでアライアンス・バーン
 スタイン株式会社、2009年7月22日付けでゴールドマン・サックス証券株式会社より大量保有報
 告書の写しの送付がありました。当社として当期末日における実質所有株式数の確認が出来な
 いために上記大株主の状況には含めておりません。なお、大量保有報告書の内容は下記のとおり
 となります。

氏名又は名称	株数	持株比率
フィデリティ投信株式会社	10,204,050 株	6.40%
ゴールドマン・サックス証券株式会社	8,707,148 株	5.46%
パークレイズ・グローバル・インベスターズ株式会社	7,374,607 株	4.62%
ハンダーソン・インベストメント・マネージメント・リミテッド	7,071,900 株	4.43%
アライアンス・バーンスタイン株式会社	6,091,279 株	3.82%

● 株式分布状況



● 株価・出来高の推移



株主優待制度

毎年、年2回、3月31日(期末)と9月30日(中間期末)の権利確定日に株主名簿に記載されている株主様を対象として、株主ご優待を実施しております。

贈呈基準

	海外	国内	計
(1) ご所有株式数 100株以上 999株迄保有の株主様	2枚	2枚	4枚
(2) ご所有株式数 1,000株以上保有の株主様	2枚	8枚	10枚

ご優待内容

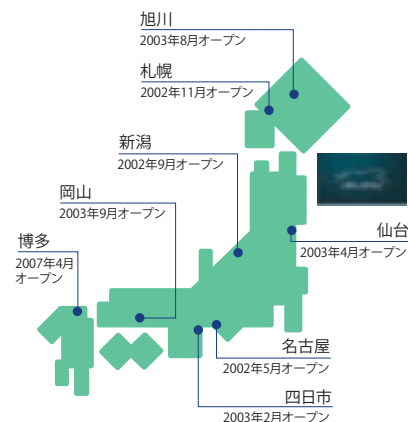
- (1) ご所有株式数100株以上、999株迄保有の株主様には、一律1冊(レオパレスリゾート・グアムホテル無料宿泊券2枚、国内ホテルの50%宿泊割引券2枚の合計4枚綴り)
- (2) ご所有株式数1,000株以上保有の株主様には、一律1冊(レオパレスリゾート・グアムホテル無料宿泊券2枚、国内ホテルの50%宿泊割引券8枚の合計10枚綴り)

贈呈方法

定時株主総会の決議通知、報告書、及び中間報告書等と共に郵送にて発送いたします。

対象施設のご案内

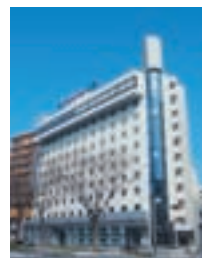
当社の株主様で優待券をご利用いただくことが可能な施設は、国内におきましては、全国の主要都市で営業しております8つの「ホテルレオパレス」、そして海外におきましては、充実したリゾート施設を備えた「レオパレスリゾート・グアム」です。皆様の旅の1ページに、是非、当社施設を加えていただければ幸いです。



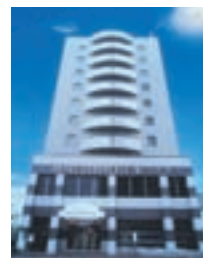
ホテルレオパレス旭川



ホテルレオパレス札幌



ホテルレオパレス仙台



ホテルレオパレス新潟



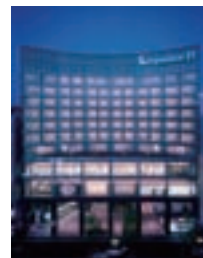
ホテルレオパレス名古屋



ホテルレオパレス四日市



ホテルレオパレス岡山



ホテルレオパレス博多

利用方法

優待券はレオパレスリゾート・グアムのホテル無料宿泊券(航空券は含まず)、及び国内ホテルの50%宿泊割引券を、現金との併用または優待券のみで利用できます。優待券は1枚につき1室(1泊)の利用が可能となります。なお、ハイシーズンにはご利用日の制限がございます。

有効期限

3月31日発行基準の優待券	7月1日～12月31日まで有効
9月30日発行基準の優待券	1月1日～6月30日まで有効



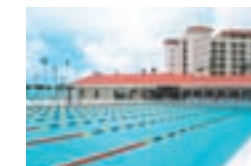
レオパレスリゾート・グアム



陸上競技場・サッカー場



ローンテニスコート



競泳用プール

株主様への利益還元

株主還元方針

新中期経営計画においても「配当性向30%」を目標指標の一つに掲げております。

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題と位置づけております。配当については、株主に対する利益還元として、配当性向を30%とする方針であります。

しかしながら、景気低迷の長期化による影響から、当中間期は減収及び四半期純損失の計上となり、厳しい状況が続いております。そのため、今は可能な限りキャッシュアウトを抑えることが次の成長に繋げる最善の方策と判断させていただき、当中間期は無配とさせていただきます。深くお詫び申し上げます。

配当実績

