



平成21年5月15日

各 位

株 式 会 社 レ オ パ レ ス 2 1
代 表 取 締 役 社 長 北 川 芳 輝
(コード番号8848・東証第一部)
問 合 せ 先
執 行 役 員 広 報 室 長 岩 壁 真 澄
電 話 0 3 - 5 3 5 0 - 0 2 1 6

新中期経営計画 ~Change for NEXT~ の策定について

当社は、平成18年12月に『中期経営計画 ~United Spirit~ 』を発表し、昨年度2009年3月期で、第一次中期経営計画の最終年度が終了しました。

この度、2009年3月期までの実績を踏まえて、新たなステージを目指した「新中期経営計画 ~Change for NEXT~ 」を策定致しましたのでお知らせ致します。

前連結会計年度における国内経済は、米国発の金融危機に端を発した世界的な景気後退を受け、金融市場の混乱や国内の不動産市況の悪化など、事業環境は激変しております。このような事業環境の変化に対応すべく、「選択」と「集中」による事業戦略の抜本的な見直しを実行し、経営基盤（収益の確保）を更に強固にすることを最優先課題と捉え、アパート建築請負事業と賃貸事業のコア事業を軸に事業基盤の再構築を実行するものであります。

これに伴い、CSR経営をベースに新たな経営体制に移行し、成長力・収益力・財務内容・事業効率・株主還元の上に取り組みまいります。

記

1. 新中期経営計画 ~Change for NEXT~ の概要

(1) コーポレートビジョン

- ① 「土地の活用」と「住まい」に関するソリューションと市場ニーズに即した多様な商品・サービスを提供するトータルサポート企業を目指す。
- ② マーケットリーダーに相応しい業容・財務内容を具備するとともに「企業市民」として社会的責任に応えられる「企業品質」を醸成し、信頼と評価に値する「企業ブランド」を構築する。

(2) コーポレートスローガン

Change for NEXT

レオパレス 21 は今、次なるステージへ、変革する。
めまぐるしく変わる混沌たる時代に対応すべく、
市況に頼らない強固な事業構造体の構築を目指し、
原点たるアパート請負・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、
総力を結集して企業価値を高めてまいります。

(3) 計画期間

2009年4月から2012年3月の3年間を計画期間とします。

(4) 計画目標・経営指標

事業環境の変化、及びビジネスモデルの進化を見据えた計画を策定し、中長期的な収益成長が可能な事業基盤の再構築を図ります。

2012年3月期（連結業績）

売上高	7,500 億円
当期純利益	240 億円
自己資本比率	38%
配当性向	30%

【数値計画（連結）】

（単位：億円）

	2009/3月期 実績	2010/3月期 計画	2011/3月期 計画	2012/3月期 計画
売上高	7,332	7,007	7,231	7,511
営業利益	501	217	341	467
営業利益率	6.8%	3.1%	4.7%	6.2%
経常利益	467	199	323	449
経常利益率	6.4%	2.8%	4.5%	6.0%
純利益	99	87	163	240
純利益率	1.4%	1.2%	2.3%	3.2%
総資産	4,673	4,490	4,661	4,897
純資産	1,464	1,543	1,664	1,843
ROE	6.4%	5.8%	10.2%	13.7%
EPS（円）	63.54	57.47	107.68	158.54
減価償却費	57	58	64	65
EBITDA 注(1)	559	276	405	533
EBITDAマージン	7.6%	3.9%	5.6%	7.1%
受注高 注(2)	2,691	3,000	3,000	3,000
受注残高 注(2)	2,528	2,528	2,528	2,528
管理戸数（戸）	506,742	553,000	597,500	642,000
期中平均入居率	88.5%	85.1%	87.2%	87.5%

注（1） EBITDA＝営業利益＋減価償却費

注（2） 受注高、及び受注残高はアパート建築請負事業のみ（シルバー事業を除く）

（5）基本戦略

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| ① 組織改革・ガバナンスの強化 | 請負・賃貸一体化委員会の新設 |
| ② コスト構造の抜本的見直し | 連結販管比率を12.7%から10.6%へ |
| ③ 経営資源をコア事業に集中 | 人的資源をコア事業へシフト |
| ④ 「もたざる経営」への原点回帰 | BS肥大化を回避（投資委員会の設置） |
| ⑤ 新商品投入による物件供給エリアの拡大 | 供給計画の見直し |
| ⑥ 賃貸事業の収益向上に寄与する物件供給を実行 | レオネクストシリーズの拡販 |
| ⑦ 入居者確保のチャネル拡充と法人営業の強化 | 業者との提携、Web活用の強化・拡大 |
| ⑧ ワンストップ戦略 | 入居者の流れ：1Kからファミリーへ |

(6) 事業戦略

① コア事業 請負・賃貸一体化経営へ向けた体制構築、ストック型ビジネスモデルへの移行。

i アパート建築請負事業 ～受注高確保へ向けた各種施策の実施～

- 賃貸併用住宅、大型1K、ファミリータイプの市場投入
- アパートオーナーとの連携強化
- 融資実行を見据えた物件プランの提案

ii 賃貸事業 ～事業構造、収益構造の抜本的な見直し～

- 賃料収入の最大化
- 不動産業者との連携強化
- 法人顧客の拡大
- 新たな入居者確保
- 事業構造、収益構造の見直し

② 関連事業・連結子会社

コア事業への経営資源の集中を優先し、各関連事業はモニタリングを強化のうえ、優先順位を明確化。

レオパレス・リーシング	賃貸事業とのシナジーを活かした法人顧客囲い込み
レオパレス少額短期保険	賃貸事業と連動した早期収益黒字化
シルバー事業	新規施設建築受注の停止、既存施設の稼働率向上
リゾート事業	総合的なリゾート施設を活かした営業強化 及びコスト削減の実施
国内ホテル事業	稼働率向上とコスト削減
住宅不動産販売事業	販売在庫の早期処分、新規仕入の中止
レオパレス・ファイナンス	与信管理の強化、アパート建築におけるつなぎ融資の実行

(7) 財務戦略

- ① 持たざる経営への原点回帰（設備投資を抑制し、バランスシートの肥大化を回避）
- ② ROA5%以上、自己資本比率38%以上
- ③ 配当性向30%以上

2. CSR経営の推進

当社のCSR経営 ～企業市民として持続可能な社会づくりに貢献～

4つの基本方針

- ① 良質なサービスと豊かな暮らしの提供
- ② 健全で透明性の高い事業活動
- ③ 地域社会への貢献 良好な職場環境
- ④ 地球環境にやさしい社会の実現

以上