



平成22年11月19日

各 位

株式会社 レオパレス21
代表取締役社長 深山英世
(コード番号8848 東証第一部)
問い合わせ先
広報室長 岩壁真澄
TEL 03-5350-0216

住生活グループとの資本・業務提携に関するお知らせ

当社と株式会社住生活グループ（以下、「住生活グループ」といいます。）は、両社の保有する経営資源を相互に活用することにより、それぞれの企業価値を高めることを目的として、下記のとおり、業務提携（以下、「本業務提携」といいます。）を行い、これに併せて両社の関係強化のために、当社が住生活グループの完全子会社である住生活リアルティ株式会社（以下、「住生活リアルティ」といいます。）を割当先とする第三者割当による新株式発行を行うこと（以下、「本第三者割当増資」といいます。）につき合意し、本日付で資本・業務提携基本合意書を締結いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 資本・業務提携の背景と目的

当社はコア事業である請負事業と賃貸事業の収益バランスを取った安定した企業体質への転換を図っており、その一環として、ストックビジネスである賃貸事業部門へ軸足を移した新たな事業構造の構築を図っております。

現在、当社の賃貸事業においては日本全国に57万戸におよぶ賃貸物件を管理しており、入居者の快適性の向上や、レオパレス・パートナーズ展開（全国の不動産会社とのフランチャイズ契約）等を通じて収益の安定化を図っております。

一方、住生活グループは、日本最大の住宅設備メーカーであり、多様なニーズに応じて住宅資材をワンストップサービスで提供しており、快適な住環境・住空間の提供ないしこれらの改善において優れた実績を持っております。さらに、グループ会社である住生活リアルティを通じて賃貸住宅の仲介、社宅管理事業等を行っております。

当社および住生活グループはともに、ストックビジネス（賃貸事業・住宅リフォーム分野）への注力が今後の成長を実現するにあたり重要であると位置づけており、互いに賃貸アパート・マンション開発・管理・リフォームならびにレオパレス・パートナーズ展開において積極的に協力することにより、事業の拡大を実現し、両社の企業価値の向上を図ることができるものと判断致しました。

2. 業務提携の内容

当社および住生活グループのストックビジネス、商材、不動産斡旋ネットワークやノウハウ等の相互利用および協業を目的として、以下のような業務提携に取り組みます。

(1) 賃貸物件の斡旋

住生活リアルティが行う社宅代行業務において、当社が提供可能な物件については、他に優先して斡旋業務を行う。

当社が展開する「レオパレス・パートナーズ」と住生活グループが展開する「ERAネットワーク」との間で有機的関係を構築し、協働してお互いの賃貸事業の収益拡大を図る。

(2) 住宅資材の供給に関する協力

当社が管理する賃貸物件におけるリフォーム分野およびアパート建築請負事業における住宅資材について、住生活グループが安定供給を行う。

(3) 当社の新商品に関する設計・開発の協業

アパート建築請負事業における新商品について、その企画段階から協働し、品質の高い商品を開発する。

(4) 当社顧客に提供する各種サービスにおける協業

アパートオーナー、入居者等当社顧客に提供する各種サービスについて、お互いに協力し、既存サービスの運用および新規サービスの開発を行う。

3. 資本提携の内容

本第三者割当増資の概要は下記のとおりです（詳細につきましては、当社の本日付発表資料「業務提携に伴う第三者割当による新株式の発行および主要株主の異動に関するお知らせ」をご覧ください。）。

記

- | | |
|--------------------------------------|---|
| ① 株式の種類および数 | 普通株式 15,900,000 株
(本第三者割当増資後の当社の発行済株式総数の9.06%) |
| ② 払込金額 | 1株につき116円 |
| ③ 発行価額の総額 | 1,844,400,000円 |
| ④ 増加する資本金および資本準備金に関する事項 | 増加する資本金の額および資本準備金の額はいずれも922,200,000円とする。 |
| ⑤ 募集または割当方法 | 第三者割当による新株式発行 |
| ⑥ 申込期日 | 平成22年12月20日(月) |
| ⑦ 払込期日 | 平成22年12月21日(火) |
| ⑧ 前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。 | |

4. 資本・業務提携の相手方の概要

① 株式会社住生活グループ

(1) 名 称	株式会社住生活グループ		
(2) 所 在 地	東京都江東区大島二丁目1番1号		
(3) 代表者の役職・氏名	取締役社長 杉野 正博		
(4) 事 業 内 容	国内外の住生活関連事業・都市環境関連事業を営む会社の株式または持分を取得、所有することによる当該会社の事業活動の支配、管理		
(5) 資 本 金 (注)	68,121 百万円		
(6) 設 立 年 月 日	昭和 24 年 9 月 19 日		
(7) 発 行 済 株 式 数 (注)	313,054,255 株		
(8) 決 算 期	3 月 31 日		
(9) 従 業 員 数 (注)	35,976 人 (連結) (外、平均臨時雇用者数 8,765 人)		
(10) 主 要 取 引 先	-		
(11) 主 要 取 引 銀 行	株式会社三菱東京 UFJ 銀行 株式会社三井住友銀行 三菱 UFJ 信託銀行株式会社		
(12) 大株主および持株比率 (注)	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社信託口	5.72%	
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社信託口	4.31%	
	野村信託銀行株式会社信託口	3.88%	
	第一生命保険相互会社	2.07%	
	(常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社)		
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	2.05%	
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社信託口 9	2.02%	
	日本生命保険相互会社	1.98%	
	株式会社三井住友銀行	1.70%	
	財団法人トステム建材産業振興財団	1.59%	
	トステム従業員持株会	1.48%	
(13) 当社と当該会社との間の関係 (注)			
	資 本 関 係	該当事項はありません。	
	人 的 関 係	該当事項はありません。	
	取 引 関 係	該当事項はありません。	
	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	該当事項はありません。	

(14) 最近3年間の経営成績および財政状態 (単位:百万円。ただし、特記しているものを除く。)			
決 算 期	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期
連 結 純 資 産	556,117	533,073	516,321
連 結 総 資 産	1,061,035	1,048,837	1,033,503
1株当たり連結純資産(円)	1,983.79	1,903.69	1,842.78
連 結 売 上 高	1,103,839	1,046,854	982,606
連 結 営 業 利 益	35,737	25,603	25,983
連 結 経 常 利 益	37,716	22,179	27,857
連 結 当 期 純 損 益	17,708	474	△5,331
1株当たり連結当期純損益(円)	61.20	1.70	△19.12
1株当たり配当金(円)	40	40	40

(注) 資本金、発行済株式数、従業員数、ならびに大株主および持株比率は、平成22年3月31日現在におけるものです。
また、当社と当該会社との間の関係は、平成22年11月19日現在におけるものです。

② 住生活リアルティ株式会社

(1) 名 称	住生活リアルティ株式会社
(2) 所 在 地	東京都中央区日本橋大伝馬町14番15号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 安藤 進
(4) 事 業 内 容	不動産賃貸管理、不動産リプライニング、プロパティマネジメント (PM)、ビルマネジメント (BM)、社宅代行、不動産売買・賃貸の仲介、ERA (アメリカを本拠地とし、世界50カ国以上の国と地域にネットワークを展開する不動産流通フランチャイズ) 加盟店への支援業務、住宅履歴サービス
(5) 資 本 金 (注)	160百万円
(6) 設 立 年 月 日	平成5年9月1日
(7) 発 行 済 株 式 数 (注)	8,000株
(8) 決 算 期	3月31日
(9) 従 業 員 数 (注)	101人
(10) 主 要 取 引 先	ERA加盟店
(11) 主 要 取 引 銀 行	株式会社三井住友銀行
(12) 大株主および持株比率	株式会社住生活グループ 100%

(13) 当社と当該会社との間の関係 (注)			
資 本 関 係	該当事項はありません。		
人 的 関 係	該当事項はありません。		
取 引 関 係	当社が管理する賃貸物件の賃貸契約締結の仲介業務を委託しております。		
関連当事者への 該 当 状 況	該当事項はありません。		
(14) 最近3年間の経営成績および財政状態 (単位:千円。ただし、特記しているものを除く。)			
決 算 期	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期
純 資 産	865,277	749,411	770,665
総 資 産	7,102,906	11,046,403	13,585,318
1株当たり純資産(円)	108,159.6	93,676.4	96,333.1
売 上 高	4,832,623	1,970,017	2,355,823
営 業 利 益	551,577	140,168	200,571
経 常 利 益	491,788	28,702	47,331
当 期 純 利 益	289,303	13,734	27,413
1株当たり当期純利益(円)	36,162.9	1,716.8	3,426.7
1株当たり配当金(円)	16,200	770	3,420

(注) 資本金、発行済株式数および従業員数は、平成22年3月31日現在におけるものです。また、当社と当該会社との間の関係は、平成22年11月19日現在におけるものです。

4. 日 程

- (1) 取 締 役 会 : 平成22年11月19日 (金)
(2) 資本・業務提携基本合意書締結 : 平成22年11月19日 (金)

5. 今後の見通し

本資本・業務提携による平成23年3月期業績への影響は軽微です。今後の業績に与える影響および今後の見通しについては精査中ですが、早期に提携の効果を得られるよう、協業を精力的に推進してまいります。

以 上