Corporate Information

会社情報（2004年3月31日現在）

会社概要

会社名	株式会社レオパレス21
本社	東京都中野区本町2丁目54番11号 電話 03-5350-0001(代)
代表取締役社長	深山　祐助
設立	1973年8月17日
資本金	375億66万円
発行済株式総数	1億3,954万株
事業内容	レオパレス21の注文建築及び賃貸、管理、リゾート開発、 リゾート会員権の販売、ファイナンス、ホテル　他
従業員	連結 5,702名　単体 4,572名
宅地建物取引業者免許	国土交通大臣免許（8）第2846号
建築工事業許可	国土交通大臣許可（特-15）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（6）第00581号
加盟団体	社団法人日本住宅建設産業協会 社団法人東京都貸金業協会 社団法人プレハブ建築協会

役員

代表取締役社長	深山　祐助
取締役副社長	大場　富夫
専務取締役	北川　芳輝
専務取締役	深山　英世
専務取締役	笹原　邦昭
常務取締役	西田　次郎
常務取締役	上原　義則
取締役	篠崎　敬一郎
取締役	木村　鋼
取締役	坂口　康英
取締役	三池　嘉一
取締役	阿部　聡
取締役	北川　洋輔
取締役	深山　忠広
常勤監査役	香田　義隆
常勤監査役	古畑　克巳
監査役	土橋　榮一

グループ編成

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）　(50.0%)

賃貸事業
- 特定目的会社　レオパレス・リート（不動産賃貸業）　(37.5%)
- 特定目的会社　レオパレス・リート・ツー（不動産賃貸業）　(33.3%)
- 特定目的会社　レオパレス・リート・スリー（不動産賃貸業）　(25.0%)

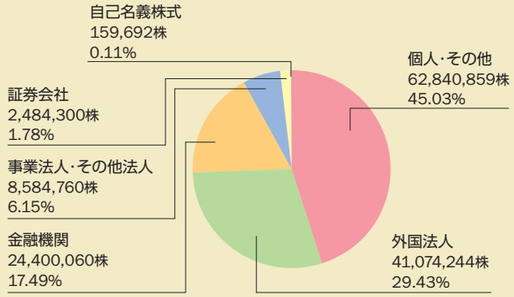
ホテルリゾート関連事業
- MDI Guam Corporation（ホテル・リゾート業／グアム）　(100.0%)
- （株）ミヤマトラベル（旅行業）　(100.0%)
- Trianon Palace Hotel De Versailles S.A.（ホテル業／フランス）　(100.0%)

その他事業
- ダイア建設（株）（マンション分譲販売業）　(36.4%)

国内連結子会社
海外連結子会社
持分法適用関連会社

注-1：（　）内は当社持株比率
注-2：上記以外に、実質休業中（直接100%出資）の法人が1社及び許認可会社（間接100%出資）が3社あります。

所有株式数別の株式分布状況



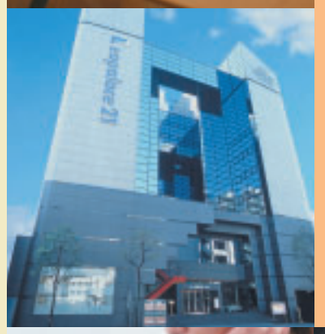
大株主の状況（上位10名）

株主氏名	株数	シェア
深山　祐助	28,949,774	20.75%
日本トラスティ・サービス信託銀行（信託口）	9,524,000	6.83%
バンクオブＮＹフォーGSインターナショナルエクィティ	6,305,976	4.52%
日本マスタートラスト信託銀行（信託口）	4,670,000	3.35%
ゴールドマンサックスインターナショナル	3,807,024	2.73%
ザチェースマンハッタンバンクNAロンドン	3,339,900	2.39%
トーヨーカネツ（株）	2,745,900	1.97%
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	2,228,244	1.60%
ザバンクオブＮＹトリーティージャスデックアカウント	1,696,000	1.22%
野口　孝行	1,513,300	1.08%

株式会社　レオパレス21
〒164-0012 東京都中野区本町2丁目54番11号
TEL.03-5350-0001（代）　FAX.03-5350-0058

Investors Guide 2004

For the year ended March 2004



Leopalace21

株式会社　レオパレス21
証券コード：8848
http://www.leopalace21.com

常に業界の先駆者として「新しい価値の創造」に挑戦し続け、更なる飛躍を目指してまいります。

代表取締役社長
深山 祐助

事業環境は今、かつてない大きな変化の只中にございます。一方では、人々のライフスタイルや価値観が多様化し、また、急速な技術革新が全産業的に進行しております。他方、次代の環境に合った社会と企業の新しい関係も模索されております。

当社は創業以来常に、業界の先駆者として既成概念を打破し、独創的な商品やサービスを開発・提案することにより「新しい価値の創造」に挑戦し続けてまいりました。当社名ともなっております「レオパレス21」事業は、賃貸住宅の貸し手であるオーナー様と借り手である入居者の皆様との共生を実現する画期的なトータルシステムとして、賃貸住宅の従来の概念を塗り替えました。また、欧米型の新しい賃貸住宅のスタイルに、より幅広い市場ニーズに対応した「マンスリーレオパレス フラット」、そして不動産証券化事業、ブロードバンド事業、物販事業、国内外のホテル・リゾート事業など、新しい価値の事業化を次々に推進しております。

お蔭様で皆様のご支援を賜り、2004年3月、当社は東証第1部に上場いたしました。これまで以上の“大きな満足”を提供すべく、当社は、これからも「新しい価値の創造」を基本理念に、更なる飛躍を目指してまいります。また、上場企業としての自覚と認識を新たに、株主・オーナー様・入居者様・取引先・社員など全てのステークホルダーの皆様を視野に入れた企業価値の最大化を図ってまいります。そのために、コーポレート・ガバナンスの更なる徹底、CSR（企業の社会的責任）に立脚した経営を推進してまいります。皆様のより一層のご支援、ご愛顧を賜りますよう、お願い申し上げます。

企業理念

住まいを通して「新しい価値の創造」を目指す。

基本方針

1. アパート事業を「土地の有効活用」と「良質の住宅供給」という2つのテーマを同時に実現できる社会的事業として捉える。
2. 「賃貸あってのアパート経営」という基本的考え方を社業として実践。
3. 新しいことへの挑戦を基本姿勢とし、創意工夫による独創的な商品を開発・提供。
4. 顧客第一主義の営業と、スピード重視・組織的な攻めの経営を実践。

中期経営の目標

請負部門	売上高　3,000億円（年間受注　約6万戸）
賃貸部門	売上高　4,000億円（管理戸数　50万戸）
財務戦略	有利子負債　1,000億円以下を目指す

中期経営戦略

1）コア事業の強化

当社グループのコア事業である「アパート建築請負事業」（以下、請負事業）と「賃貸事業」の両事業を個々に強化し、請負と賃貸のシナジーモデルをより強固なものにしていきます。

請負事業においては「賃貸適地選別」を重視した受注力強化を継続的に図ります。また、賃貸事業においては店舗拡充と営業人員増強等により営業力を強化し、入居者確保による粗利確保を図ります。

2）新たな取り組みの展開

① コア事業の周辺事業、付加価値事業の展開

コア事業の取り組みによって「新しい価値」として提案が可能な周辺事業や付加価値事業について、今後、積極的な事業化を推進していきます。不動産証券化事業、ブロードバンド事業、物販事業、国内ホテル事業等がこれにあたります。

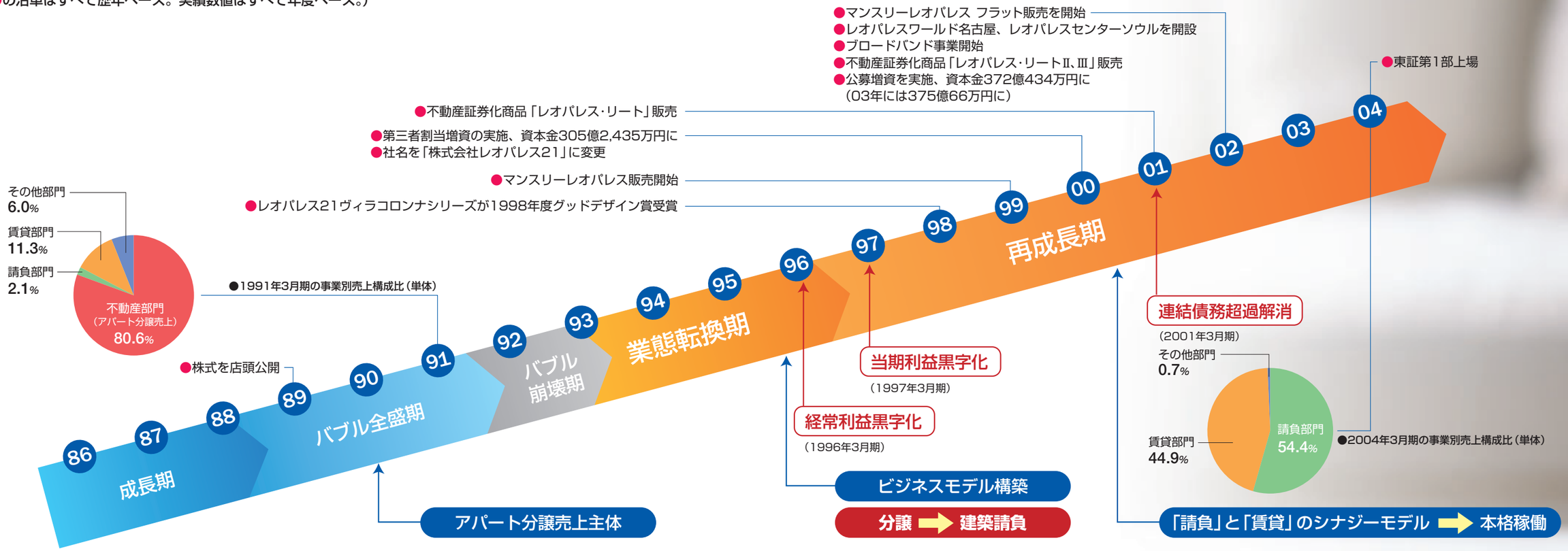
② 海外リゾート事業の展開（連結子会社）

1993年に開業を果たしたグアムリゾート事業について、第2期工事（2000年10月～2003年12月）で整備・強化した施設・設備を最大活用し、差別化の推進と集客力アップを図り、運営収支の改善と期間損益の黒字化を早期に果たしていきます。

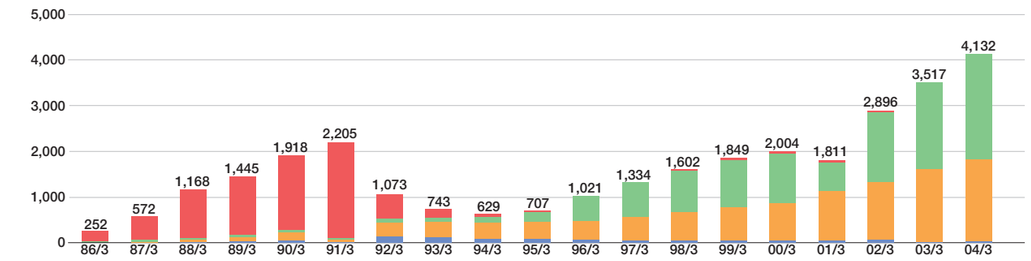
The Company's History

当社の歩み

（●の沿革はすべて歴年ベース。実績数値はすべて年度ベース。）

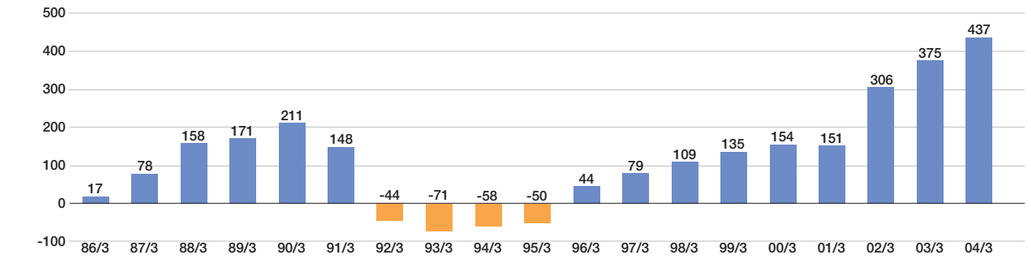


●部門別売上高（単体）の推移（億円）

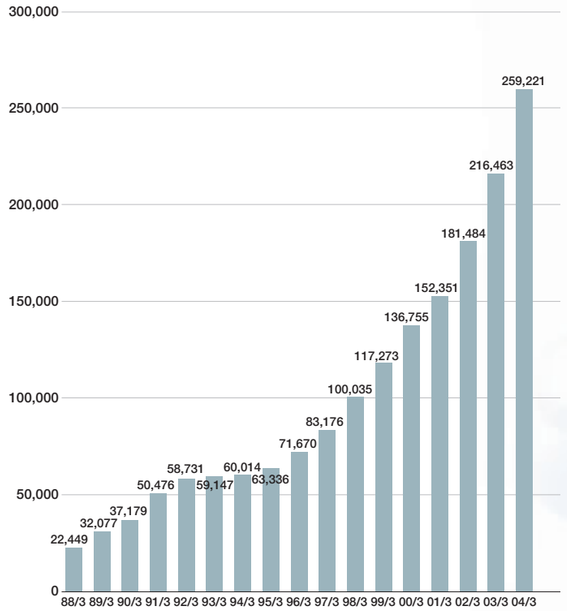


	86/3	87/3	88/3	89/3	90/3	91/3	92/3	93/3	94/3	95/3	96/3	97/3	98/3	99/3	00/3	01/3	02/3	03/3	04/3
不動産	219	497	1,049	1,265	1,632	1,777	536	183	42	18	0	0	12	27	44	37	17	0	0
請負	30	54	54	34	45	46	78	86	137	224	531	760	915	1,040	1,073	637	1,544	1,902	2,250
賃貸	2	19	47	109	180	250	316	354	364	373	428	519	618	728	841	1,082	1,268	1,599	1,855
その他	1	3	17	37	61	132	143	120	86	92	62	55	57	54	46	55	67	16	27

●経常利益（単体）の推移（億円）



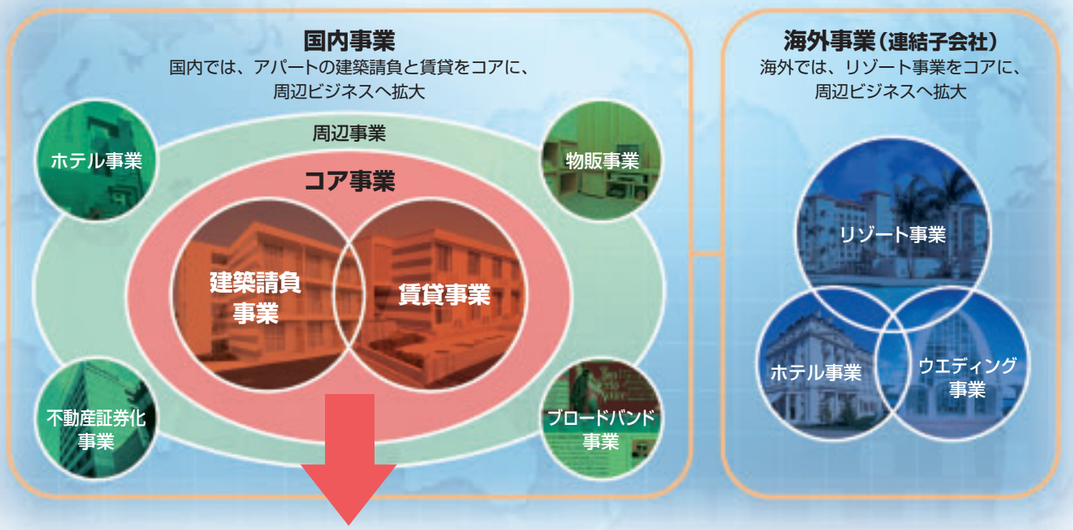
●管理戸数（単体）の推移（件）



●オーナー数（単体）の推移（人）

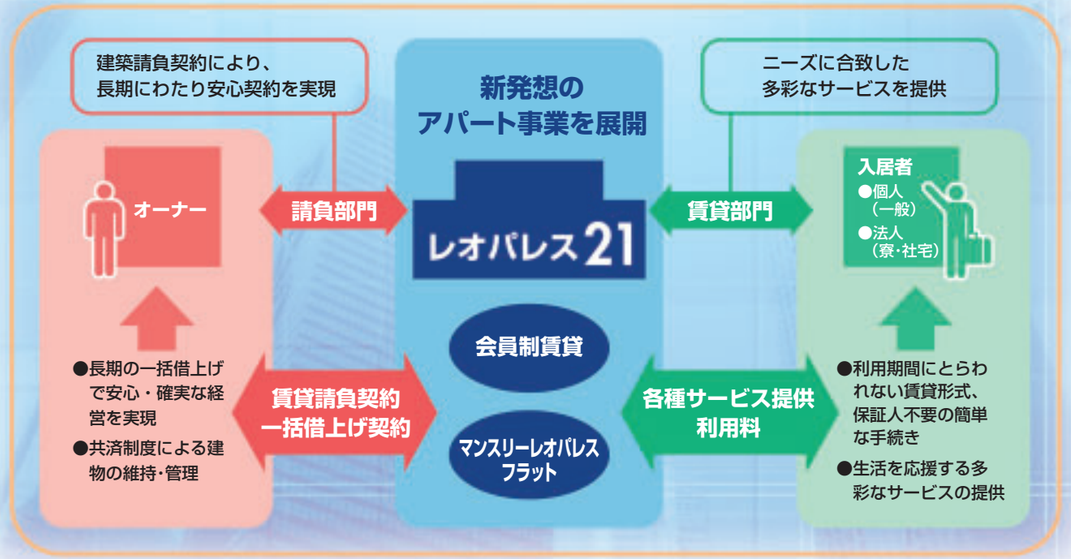
事業ポジション

請負と賃貸をコアとした事業拡大戦略を推進



コアとなるビジネスモデル

請負と賃貸のシナジーモデルが当社の基本的な強み



当社は、アパートの建築と賃貸管理は不可分の事業と考え、「賃貸あってのアパート経営」という基本方針に基づいて事業を構築しています。オーナー様の立場から、アパート経営上の難題である入居者の募集・管理と建物の維持・管理こそが最も重要との考え方に立ち、「一括借上げシステム」「レオパレス会員制入居システム」「マンスリーレオパレス フラット（家具付月極めレンタルルームシステム）等を中心とした当社独自の「アパート経営トータルシステム」を築き上げています。これにより当社のビジネスモデルは、請負事業と賃貸事業が相互に事業拡大のシナジー効果を発揮するビジネスモデルとなっています。

当社の請負・賃貸シナジーモデルの特徴

ワンルーム（30m²未満）が当社請負部門の主力商品

賃貸住宅経営では、20年～30年の長期を見据え、時代のニーズを的確に捉えることが重要となります。当社は、賃貸物件の入居者の多くを占める「単身者」をメイン・ターゲットとした商品を中心に開発。ワンルーム（30m²未満）を主力商品として展開しています。オーナー様への提案に当たっては、もちろん、綿密なエリア・マーケティングにより需要が見込める地域に絞った物件開発を行っています。

長期「居住目的の会員制システム」と短期「一時利用目的のマンスリーレオパレス フラット」が賃貸部門の2大主力商品

賃貸部門では、利用期間で見ると大きく「長期」と「短期」の2つの利用方法に対応した商品を提供しています。前者は、「会員制システム」により居住目的に対応し、後者は、「マンスリーレオパレス フラット」により様々な一時利用目的に対応しています。

近年の利用者ニーズの多様化に対応して、当社は居住目的に加え、一時利用目的の視点からの利便性や快適性を追求した商品開発にも取り組んでいます。

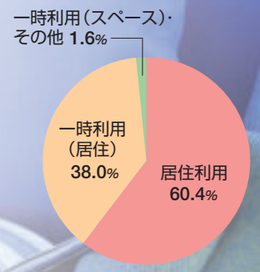
企業の寮、出張利用、個人の多目的一時利用でマンスリーの利用形態が拡大中

近年拡大傾向にあるマンスリーでの利用を目的別に分類して見ると、「居住利用」と「一時利用」が約6：4の割合となっています。前者は一般の部屋利用、社員や学生の寮、単身赴任などで、後者は出張が最も多い他、研修、受験・講習、引越や家の増改築のためのつなぎ、観光など様々です。マンスリーでの利用形態は、こうした多様なニーズに対して当社が的確に対応してきたことで拡大してきました。

「レオパレス21シリーズ」外観

「レオパレス21シリーズ」室内風景

●マンスリーの利用目的別構成比
（2004年3月期）

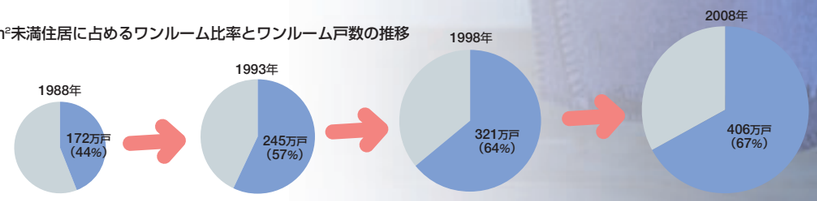


市場ポテンシャル

ワンルーム戸数は順調な拡大傾向を持続

当社の主力ターゲットである「35歳未満の単身貸家世帯」の数を見ると、少子高齢化のトレンドの中で将来的に逓減傾向を辿ると推計されています。しかしその一方で、ワンルームに対する多様な利用ニーズが創出し、近年、ワンルーム戸数の増加と30m²未満住居に占めるワンルーム比率の上昇が同時に進行し、2008年には406万戸・67%まで拡大していくものと思われます（当社予想）。すなわち、当社事業の対象市場は今後も大きなポテンシャルを持っているものと判断されます。

●30m²未満住居に占めるワンルーム比率とワンルーム戸数の推移

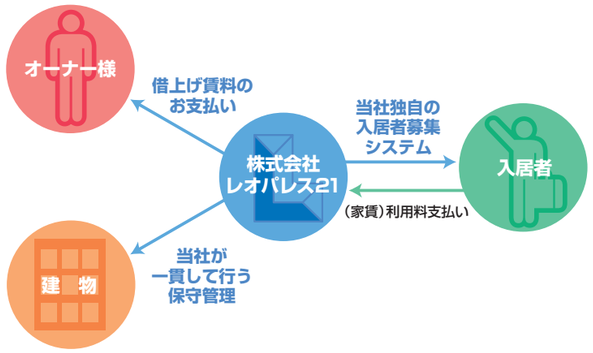


注）1988年、1993年、1998年は「平成10年住宅土地統計」より。2008年は当社推計。

特徴と強み ①=「一括借上げシステムと共済制度による維持管理のバックアップ体　制」

独自の供給計画を背景に、30年の安定経営をお約束

「賃貸あってのアパート経営」を基本に、当社は業界に先駆けて、30年の安定経営をお約束する「一括借上げシステム」を導入しております。まず全国を1,008地区に細分化して、立地の市場性や地区入居希望者のニーズといったマーケティングに基づき供給計画（受注計画）を立案します。この計画に基づいた提案を土地オーナー様に行い、建築から運営管理に至る「アパート経営のトータルサポート」を展開しております。最長30年にわたる賃料収入を確実にする「一括借上げシステム」と維持管理を確実なものとする「レオパレス共済会」をはじめとするサポートシステムが当社アパート事業の要です。



一括借上げシステムを支える3つの独自性

多彩な募集システム

確実な入居者確保がなければ、アパート経営は成立しません。当社では綿密なマーケティングによる市場性の調査に基づき、自社による全国規模の募集が可能です。全国の店舗、インターネット、専門情報誌、テレビCMなど多彩な媒体を通じて確実な入居者確保に繋げています。また入居希望者も、いつでもどこでも全国規模でのお部屋探しが可能です。

斬新な賃貸形式

当社の商品は、従来の長期居住目的の利用だけでなく、短期滞在にも対応した独自のシステムです。これに加え、敷金・礼金ゼロ、保証人不要など革新的な手法を実現。個人や法人の多様なニーズに対応することで、他社の追随を許さない幅広い需要層を獲得しています。

確実な管理・運営

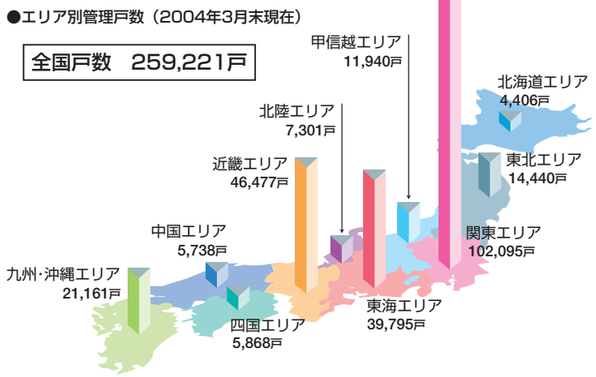
当社では、建物管理から入居者の管理まで、オーナー様に代わって代行します。きめ細やかなアフターケアによって建物の資産価値を高く維持し、安心したアパート経営を支えています。また、長期にわたるアパートビジネスの建物メンテナンスは、「レオパレス共済会」が不測の事態からオーナー様の生涯設計を守る制度で、バックアップしています。

特徴と強み ②=「全国を結ぶ物件、店舗のオンライン網」

全国に広がる当社の一括借上げ物件

当社が建築を請負い、管理を行っている一括借上げ物件は、北は北海道から南は沖縄に至る全国各地にわたっています。全国に、約26万室に及ぶこれらの物件は全て、綿密な市場調査により需要が見込めるエリアに開発されたもので、入居希望者のニーズに確実にお応えできる体制です。単独企業でこれだけのワンルーム物件を全国に展開している企業は当社を置いて他にありません。

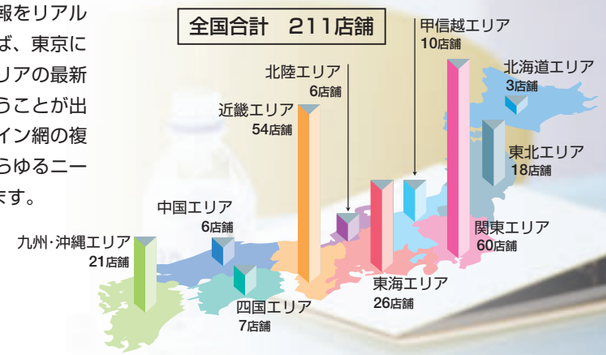
●エリア別管理戸数（2004年3月末現在）



国内211ヶ所のレオパレスセンター店舗網

全国211店舗のレオパレスセンターでは、オンラインネットワーク網により全国の物件情報をリアルタイムで検索することが可能です。例えば、東京に居ながらにして北海道や九州など他のエリアの最新情報を検索し、即時に申込み、契約を行うことが出来ます。全国拠点網とそれを結ぶオンライン網の複合ネットワーク展開が、法人、個人のあらゆるニーズに即時に対応することを可能にしています。

●エリア別レオパレスセンター数（2004年3月末現在）



特徴と強み ③=「日本全国いつでもどこでもリアルタイムなWeb検索が可能」

全国展開だからパワーを発揮するオンライン検索

当社はWeb上でも全国の物件情報をリアルタイムに検索し、その場で申込・契約まで行えます。全国に約26万室の物件を展開し、いつでもどこでも、携帯電話からでも、希望物件を「リアルタイム検索」できる機能を持っている企業は当社だけです。

検　索

選　定

申　込

契　約

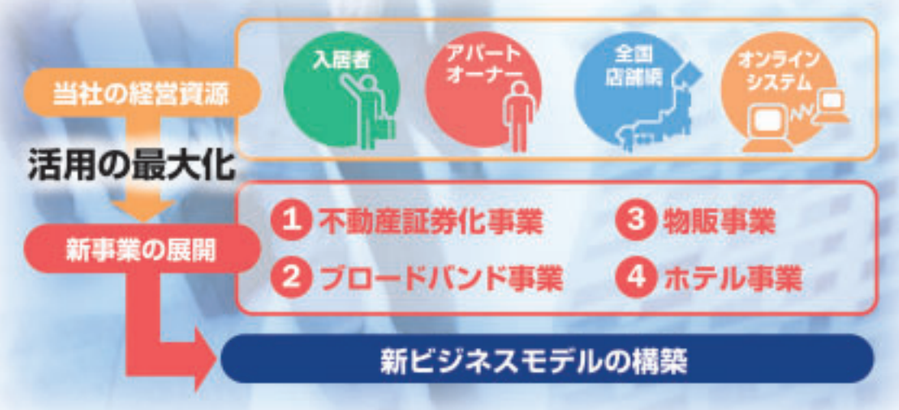
携帯電話でも可能

当社のリアルタイム検索は、携帯電話からのご利用も可能です。物件の検索や間取り図の閲覧から、クレジットカード決済まで、ほぼホームページ同様の機能を提供しています。

New Challenge-1 : Building of New Business

新たな取り組み① ── コア事業の周辺事業、付加価値事業の展開

請負と賃貸のシナジーモデルを追求してきた結果、当社には、新事業としての展開が可能な「新しい価値」が生まれつつあります。入居者様、アパートオーナー様、全国店舗網、賃貸オンライン網など当社の経営資源は年々確実に充実しています。こうした経営資源を最大限に活用し、周辺事業・付加価値事業の事業化を推進し、新たなビジネスモデルの構築を図っていきます。



① 不動産証券化事業（連結子会社）

当社には所有・開発・管理受託等の形態で多数の不動産という経営資源があります。近年の不動産証券化に関する一連の法制度改正に伴い、これら不動産の有効活用による新たな事業化のチャンスが到来しました。当社は早い段階からSPC(特定目的会社)を利用した不動産証券化事業を展開。2001年の「レオパレス・リート」をはじめ既に3件（全265棟・証券化総額320億円）の実績があります。今後、事業化ノウハウの更なる蓄積・高度化を図っていきます。

●これまでに実施されたレオパレス・リート

	対象不動産	証券化総額	第1優先出資（一般募集分）	口数（一口5万円）
レオパレス・リート（2001年8月実施）	79棟	80億円	50億円	100,000口
レオパレス・リートⅡ（2002年9月実施）	114棟	180億円	80億円	160,000口
レオパレス・リートⅢ（2002年12月実施）	72棟	60億円	45億円	90,000口

＊レオパレス・リートⅡの証券化総額には、ノンリコース借入60億円が含まれています。

② ブロードバンド事業

当社管理の全国賃貸アパートの入居者様は、当社の大きな経営資源の一つです。

2002年より当社管理物件の入居者様対象にブロードバンド事業をスタートさせました。各部屋に設置したSTB（LEO-NET端末）を介して7つのCSチャンネルやレンタルビデオ（視聴料別途）の視聴、インターネット常時接続、メールサービスが利用できる基本サービス『LEO-NET』の他、オプションで有料CSチャンネル『CSPlus』（11チャンネル）や電話加入権不要のIP電話『LEO-PHONE』等多彩なサービスが受けられます。2004年3月末現在のSTB設置室数は10万室を突破しております。

今後、STB設置の推進、サービスメニューの充実を進め、物件の魅力アップによる入居者確保として、収益化を図ってまいります。

●セット・トップ・ボックス（STB）

③ 物販事業

当社は、アパートオーナー様向け、入居希望者様向け、入居者様向けの3種類の情報誌（紙メディア）を発行。また、Web上での物件検索・契約を望む方々のために自社ホームページの充実を図っています。これらのメディア及びその読者層・アクセス層は当社の重要な経営資源であり、これを活かした事業化として当社は、1988年より物販事業をスタートさせています。利用者の属性に合わせ、新生活応援グッズ、一人暮らしに役立つアイテム等をはじめ、衣食住を総合的にサポートする商品を品揃え。将来的には自社オリジナルの開発商品の拡充を図り、提案力を強化していきます。

●ホームページ

●取扱商品概要

- ひとり暮らしに役立つ基本アイテム
- キッチングッズ
- 食品
- 自転車
- お掃除・お洗濯グッズ
- 収納グッズ
- 生活雑貨
- バスタイムグッズ
- 衣料品・ファッション雑貨
- 防犯・防災グッズ
- イオン浄水器
- インテリア・テーブル
- チェア・ソファーベッド・クッション
- ふとん・枕・ダウンケット
- カーペット・マット類
- カーテン・のれん
- 健康・美容・ダイエット
- 趣味・ホビー用品

●レオパレスマガジン

●レオパレスオーナーズクラブ

●マル得部屋選び検索マガジン

④ 国内ホテル事業

当社は、アパート運営のノウハウを活かし、全国主要都市にホテル事業を展開（国内7拠点）。時代に即した新しいホテルのあり方を追求し、リーズナブルな価格で、ビジネスユースのお客様だけでなく長期滞在のお客様やホテル周辺にお住まいの方のお役に立つコミュニティーホテルの運営を目指しています。

また、ホテル内には、当社の請負事業部門の支店、賃貸事業部門のレオパレスセンターを組み込み、そのエリアの営業拠点として、それぞれのエリアのオーナー様、入居者の皆様とのパートナーシップの構築を図っています。

●ホテルレオパレス新潟

●ホテルレオパレス仙台

New challenge-2 : Development of Overseas Resort Business (Consolidated subsidiaries)

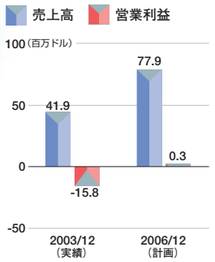
新たな取り組み② ── 海外リゾート事業の展開

事業の概要

日本から3時間半、常夏の島、グアムにおいて当社は100%子会社であるMDIグアムを通じて、大型リゾート事業（レオパレス・リゾートとウエスティン・リゾート）を経営。グアム島中央部にある「レオパレス・リゾート」は1993年に第1次オープンし、北西部のビーチフロントにある「ウエスティン・リゾート」は1996年にオープンしました。

両部門は、キャパシティ不足を解消するため、2000年に第2期工事をスタートさせ2003年12月をもって完了いたしました。この事業改善により、2006年12月期には、MDIグアムの売上高で77.9百万ドル、営業利益段階での黒字化達成を目指しております。

●グアムリゾート事業の実績と目標（レオパレス・リゾート＋ウェスティン・リゾート）



レオパレス・リゾート部門

約520万m²（約160万坪）という広大な敷地面積を有し、ホテル、コンドミニアム等の多彩な宿泊施設、野球・サッカー・テニス・水泳等の各種スポーツ施設、ゴルフ場等が点在する総合リゾート施設です。グアム島において、同施設に匹敵する総合的な施設を展開しているところは他にありません。

ウェスティン・リゾート部門

世界的なホテルチェーンであるスターウッドグループに運営を委託したグアム屈指のホテルです。「南の島のエレガントリゾート」をコンセプトに、ゲストへの高品質でこまやかな気配りと最上級の室内環境を演出。文字通りトップブランドホテルのサービスを提供しています。

中期計画達成に向けた主な戦略

1）集客力アップに向けた事業インフラの整備

（2003年12月に第2期工事完成）

両施設の第2期工事は、集客力のアップを目指して、ホテル、コンドミニアム等の宿泊施設の増強を図りました。また、近年需要が着実に増えている「ブライダル事業」の本格展開と、トップアスリートが利用可能な「スポーツ・パラダイス」をテーマとした施設の新設を行い、レオパレス・リゾートとウエスティン・リゾートの相互利用による補完体制の強化も図りました。

●第2期工事の概要

レオパレスリゾート部門
- ●ホテルの新設（208室）
- ●コンドミニアムの新設（従来109室→現在416室）
- ●チャペルの新設（新設ホテルに併設）
- ●ゴルフコースの追加設置（従来27ホール→現在36ホール）
- ●各種スポーツ施設の新設（野球場、競泳プール他）

ウェスティン・リゾート部門
- ●スィートルーム10室の追加
- ●セント・レオチャペルの新設

2）集客のための仕掛けづくりを強化

●ブライダル需要、ゴルフ需要への積極的な対応

第2期工事の完成に伴い、充実したインフラをベースに、今後、集客力アップのための施策を積極的に展開していきます。まず、海外ブライダル事業は、国内3ヶ所（東京・大阪・名古屋）に設置した「レオ・ブライダルサロン」を拠点として集客を進めていきます。また、根強いゴルフ需要については、全36ホールの充実した施設をベースにコンペの開催等のイベントも加えて集客を図っていきます。

●スポーツ団体、修学旅行、企画ツアー等団体客の積極的な取り込み

第2期工事のもうひとつのテーマであった「スポーツ・パラダイス」はグアム随一のクオリティを誇る総合スポーツ施設です。トップアスリートの利用に耐えられる施設を立ち上げており、既にプロ野球、Jリーグ等のトップチームが合宿等で利用し、水泳、シンクロ、ソフトボールの各オリンピックチームの強化合宿も多数組まれています。また、今回の宿泊施設の拡充により、従来の直販営業に加えて、エージェントによるツアー集客も大きく拡大が見込まれ、社員旅行、修学旅行等の団体企画ツアーの取り込みを図っていきます。

宿泊施設（レオパレス・リゾート）

ホテル・ベルヴェデーレ

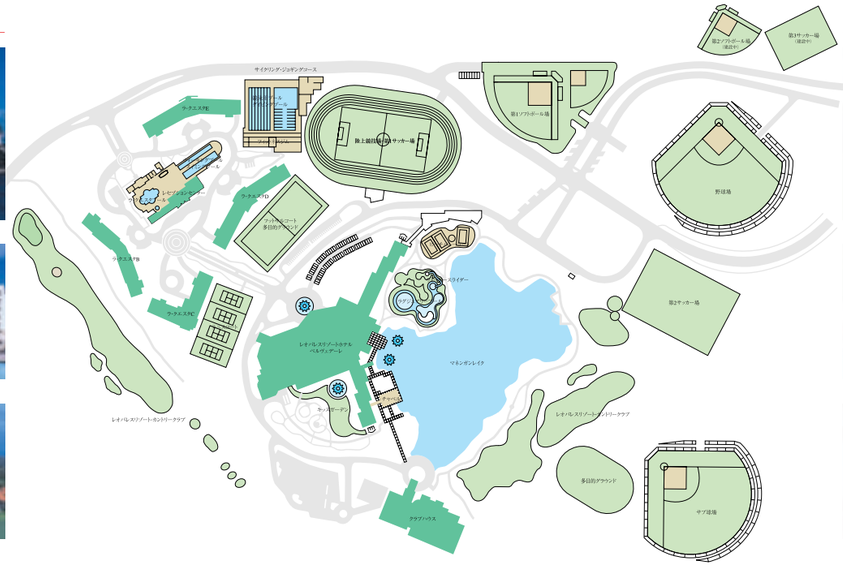
ラ・クエスタB

ラ・クエスタC

ラ・クエスタD

ラ・クエスタE

フェアウェイヴィラ・デューブレックス



スポーツ施設（レオパレス・リゾート）

野球場

陸上競技場・サッカー場

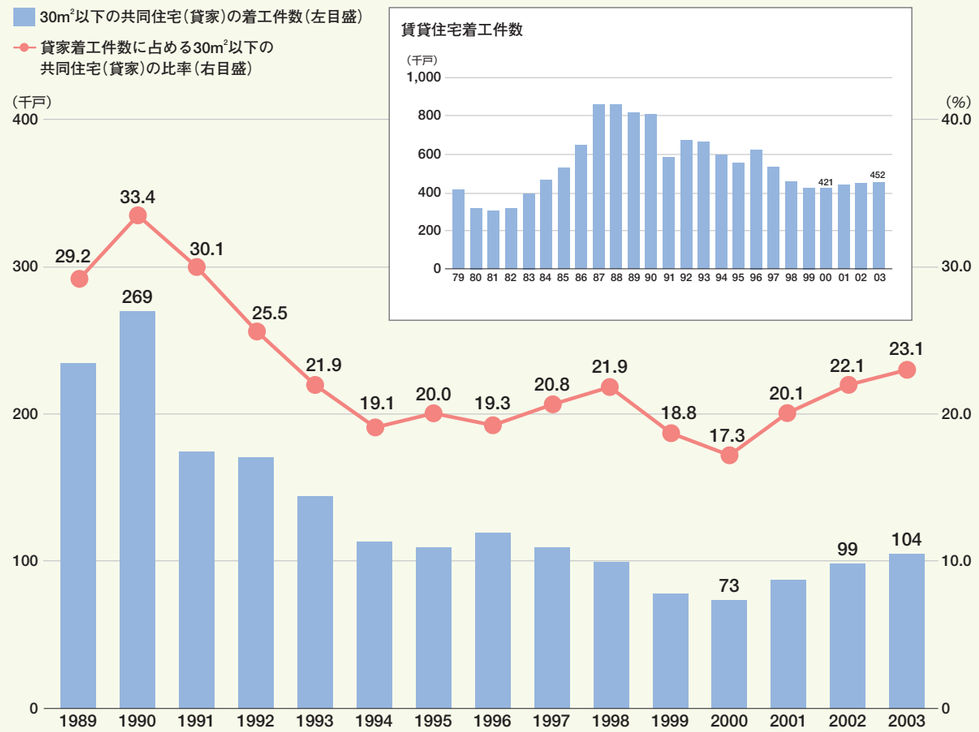
ローンテニスコート

クラブハウス

競泳用プール

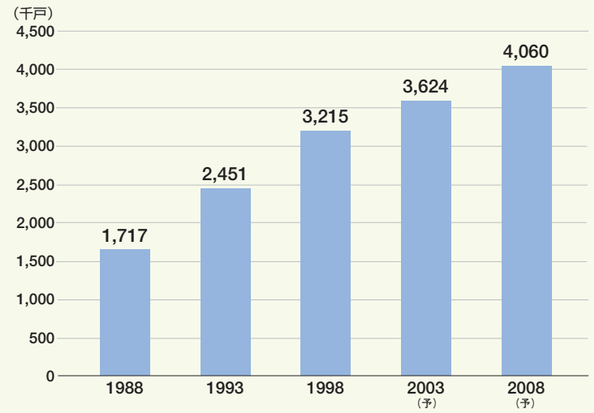
セント・レオ・ディラネーロ・チャペル（レオパレス・リゾート）

30m²以下貸家住宅新設着工戸数



注1：データは国土交通省「住宅着工統計」(2003年)より
注2：数値はすべて歴年ベース

ワンルーム住宅ストック数の推移と予測



	住宅数(千戸)			増減数(千戸)		増減率(%)	
居住室数	1988	1993	1998	1993	1998	1993	1998
総数	34,701	38,457	41,744	3,756	3,288	10.8	8.5
1室	1,717	2,451	3,215	734	764	42.7	31.1
2室	3,545	3,446	3,345	-100	-100	-2.8	-2.9
3室	5,423	5,849	6,207	426	359	7.8	6.1
4室	6,596	7,325	8,275	729	950	11.0	13.0
5室	5,211	5,800	6,430	589	630	11.3	10.9
6室	4,641	5,023	5,406	382	382	8.2	7.6
7室以上	7,137	7,875	8,170	739	295	10.4	3.7

注1：平成10年(1998年) 住宅･土地統計より
注2：数値はすべて歴年ベース

30m²以下の貸家の着工戸数は着実に回復

国土交通省の住宅着工統計によれば、1980年代後半のバブル期には年間80万戸を超えていた貸家住宅の新設着工戸数は、2000年には421千戸とピーク時の約半分の水準まで落ち込みました。2001年以降は3年連続の増加を記録していますが、その回復ペースは緩やかです。

貸家住宅の中でもここ数年著しい増加ぶりをみせているのが、当社の主力分野である30m²以下の貸家物件です。30m²以下の貸家住宅の着工件数は2000年の73千戸をボトムに急回復し、2002年には99千戸、2003年には10万戸の大台を回復しました。また、全体の貸家住宅着工件数に占める30m²以下住宅のシェアも着実に上昇しており、2003年には同シェアは23.1%に達しています。

若年層単身世帯を中心にコンパクトな貸家の需要が拡大

貸家住宅のなかでも30m²以下のコンパクトな貸家住宅が増加しているのは、若年層の単身世帯を中心に都市部で新しいライフスタイルを求める層が増加していることに加えて、企業の寮・社宅のアウトソーシングといった新たな需要が生まれていることがその背景にあります。

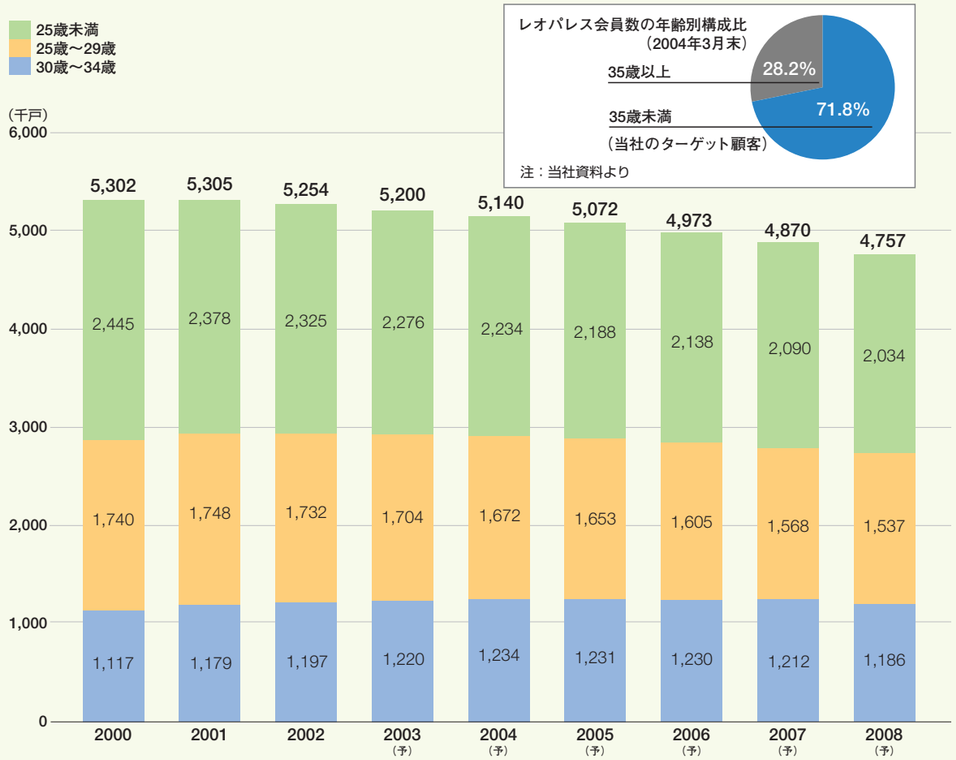
増加するワンルーム住宅ストック

一方、ワンルーム住宅のストックも着実な増加傾向を示しています。総務庁が5年おきに行っている住宅･土地統計調査によりますと、1998年時点の一室住居数(＝ワンルーム住居数)は3,215千戸。5年前に比べ764千戸増加しました。伸び率では31.1%の増加と、同期間の住宅ストック全体の伸び率(8.5%)と比較しても際立っています。また、この間に2室住居が2.9%のマイナスを示していることと対照的な結果になっています。こうした傾向は、2室住居の中でも老朽化した物件や水周り設備共用の物件などクオリティーの劣る住居が、都市部を中心に新築のワンルーム物件に急速に置き換えられていることを示していると考えられます。

ワンルーム住宅の増加傾向は今後も続く

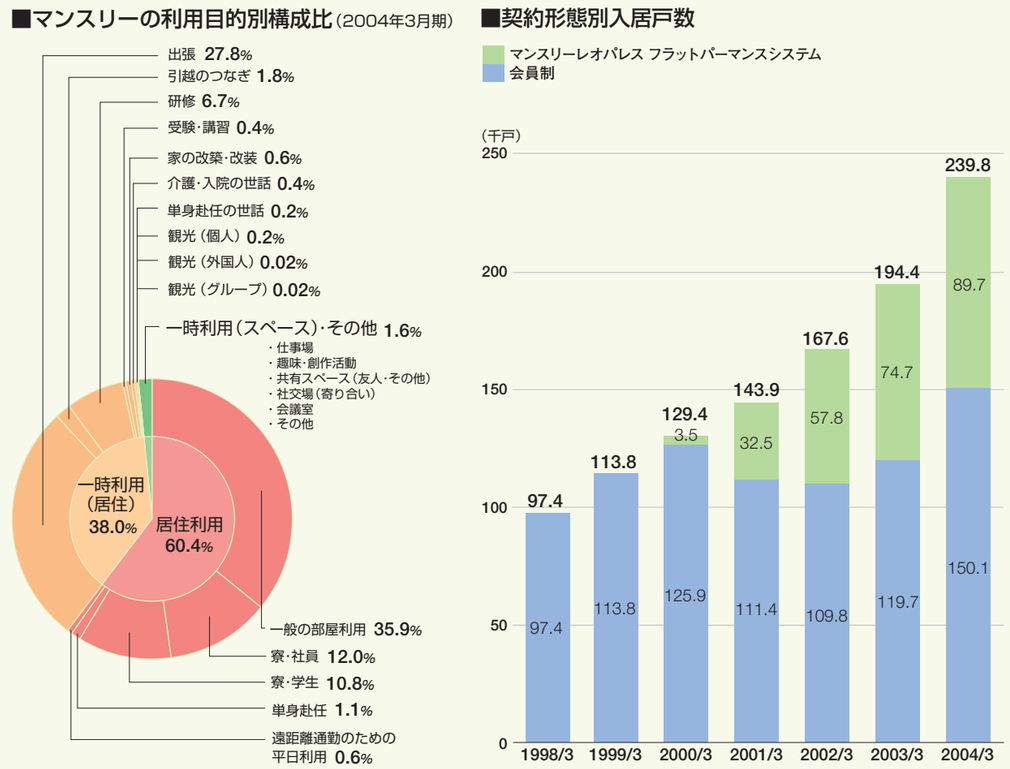
住宅･土地統計調査の最新の調査結果はまだ明らかではありませんが、当社では2003年のワンルーム住居のストックは360万戸程度に達したと推定しています。さらに、5年後の2008年時点のワンルーム住居のストックを400万戸程度と予想しています。当社のメイン･ターゲットであるワンルーム市場は今後さらに拡大する可能性が高いといえるでしょう。

35歳未満の単身世帯数の推移と予測



注1：平成12年度(2000年度)国勢調査及び平成15年度(2003年度)人口問題研究所「世帯数と将来の推計」より
注2：数値はすべて歴年ベース

マンスリーの利用状況



注：両グラフ共に当社資料より

35歳未満の単身者は約500万人の巨大市場

2002年の総務省国勢調査によると、35歳未満の単身者は日本全国で525万人います。当社の会員を年齢別にみると、35歳未満が約4分の3を占めており、当社の主要顧客(ターゲット層)は「35歳未満の単身世帯(勤め人、学生)」であるといえます。この世代の賃貸率(借家住まいの割合)は96%と極めて高く、当社の賃貸部門がターゲットとする市場は約500万人の巨大なマーケットです。

ターゲット人口は逓減傾向ながら市場開拓の余地は十分

日本の人口は着実に「少子・高齢化」の方向を辿っており、人口問題研究所の推定によると、35歳未満の単身世帯は2006年に500万世帯を下回ると予想されています。

しかしながら、当社の個人会員のうち35歳未満の会員数はまだ9万人(2004年3月末)にすぎません。毎年、進学や就職、転職を契機に多くの若者が単身生活を開始します。こうした層に対して当社の提供する機能性・利便性の高いワンルーム住宅は極めて高い支持を集めており今後もシェア拡大が期待できる有望なマーケットです。また、ワンルーム住宅の需要は単に住居としてだけではなく様々な利用目的に広がっています。

マンスリーにより新たな市場を開拓

当社では長期入居者向け「会員制システム」に加え、短期から長期まで様々な目的で利用できる「マンスリーレオパレス」を導入することにより従来の賃貸市場以外の新しい市場を開拓しています。マンスリーの利用目的は「居住利用」と「一時利用」に分けられますが、居住利用では「一般の部屋利用」以外に「寮(社員や学生)」「単身赴任」「遠距離通勤のための平日利用」等へと利用目的が広がっています。また、「一時利用」でも、最も多い「出張」を筆頭に、引越しのつなぎや研修、受験・講習から観光まで多様な目的で利用されています。

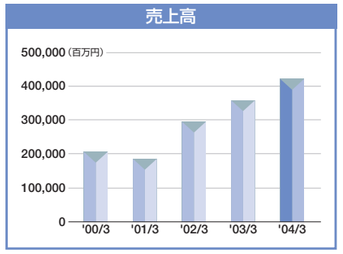
多様なニーズを取り込みマンスリーの利用層は着実に増加

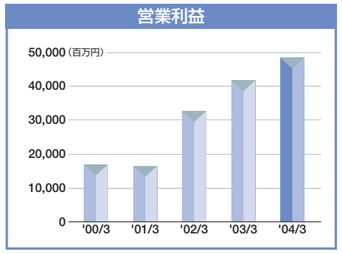
契約形態別の入居者数の推移を見ると、家具、家電、水光熱費付の「マンスリーレオパレス」をスタートさせた2000年3月期以降、マンスリーの販売戸数が急増し、市場ニーズにマッチしたことが見てとれます。更に、2002年3月期には入居期間を細分化した商品「マンスリーレオパレス　フラット」を発売して、変化する市場ニーズに的確に対応し、2004年3月期には89.7千戸まで拡大しています。

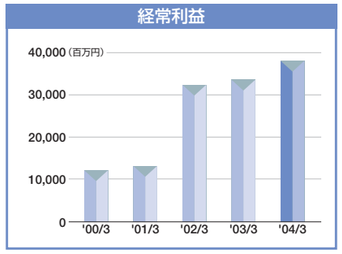
Financial Highlights

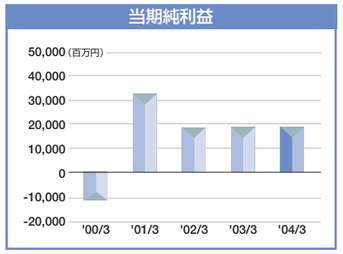
財務ハイライト

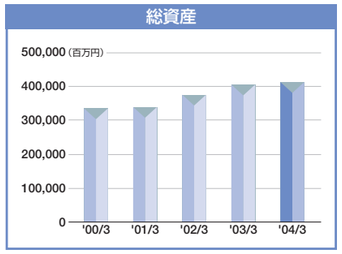
連　結

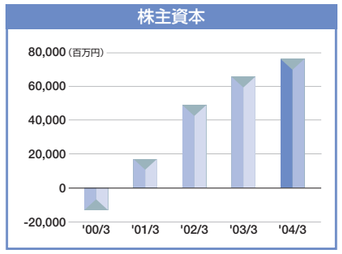










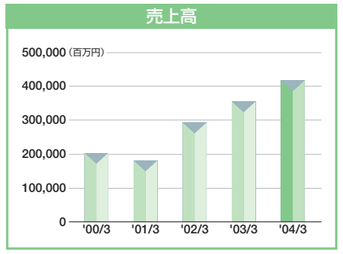


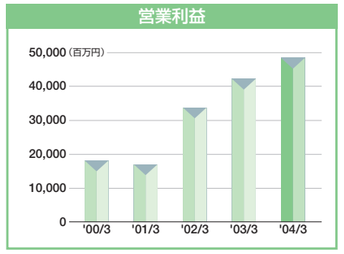
(単位：百万円)

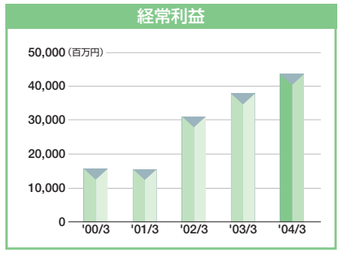
	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	**2004/3**
売上高	206,155	186,991	295,683	357,496	**418,873**
営業利益	16,855	16,394	32,672	41,650	**48,317**
経常利益	12,108	13,176	32,255	33,442	**37,905**
当期純利益	△10,803	32,843	18,763	18,781	**18,999**
総資産	337,283	343,039	372,954	404,853	**411,925**
株主資本	△12,577	17,386	44,759	65,307	**76,458**
資本金	30,524	31,134	33,274	37,500	**37,500**
1株当たり株主資本(円)	△119.08	158.73	363.00	470.44	**550.12**
1株当たり当期純利益(円)	△155.51	307.86	155.12	147.36	**136.80**

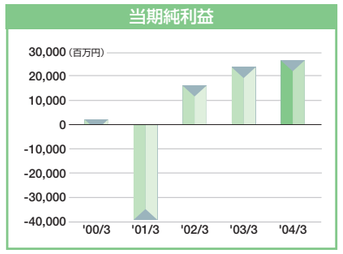
注）2000/3期連結決算において、特別損失として10,851百万円の為替差損の計上がありました。これは主に海外子会社における外貨建金銭債権債務の期末洗替により生じたものであります。

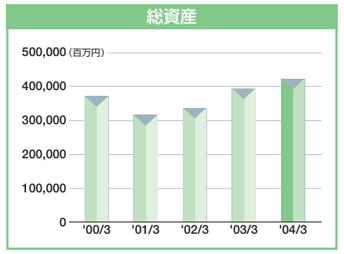
単　体

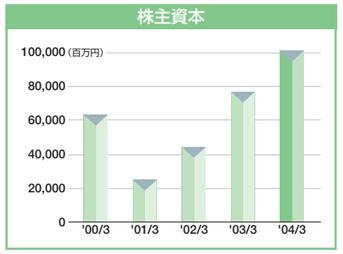












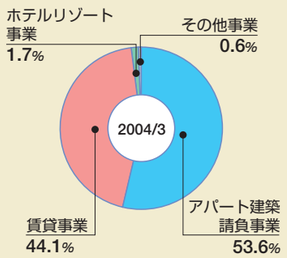
(単位：百万円)

	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	**2004/3**
売上高	200,378	181,078	289,562	351,775	**413,239**
営業利益	18,661	16,910	33,514	42,017	**48,429**
経常利益	15,354	15,060	30,613	37,516	**43,710**
当期純利益	2,412	△39,644	15,831	23,733	**25,883**
総資産	375,478	316,556	340,183	396,220	**423,314**
株主資本	62,736	24,496	44,083	76,446	**100,607**
資本金	30,524	31,134	33,274	37,500	**37,500**
発行済株式総数(千株)	105,671	109,606	123,412	139,543	**139,543**
1株当たり株主資本(円)	593.69	223.49	357.52	548.34	**721.80**
1株当たり当期純利益(円)	34.70	△371.40	130.88	185.32	**185.68**
1株当たり配当金(円)	0.00	0.00	0.00	15.00	**15.00**

注）2001/3期当社単体において海外子会社の累積損失相当額約688億円を特別損失処理いたしました。当該損失は連結会社間の取引として連結ベースでは消去されております。

セグメント情報

■売上高構成比（連結）



(単位：百万円)

	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	**2004/3**
アパート建築請負事業	105,477	60,711	150,842	190,216	**225,011**
賃貸事業	87,634	114,114	135,026	159,896	**185,516**
ホテルリゾート事業	7,444	7,611	7,582	6,688	**7,056**
その他事業	6,026	4,995	2,774	1,458	**2,590**
消去又は全社	(426)	(441)	(542)	(764)	**(1,300)**
合計	206,155	186,991	295,683	357,496	**418,873**

■営業利益（連結）

(単位：百万円)

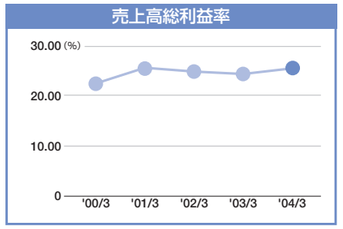
	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	**2004/3**
アパート建築請負事業	20,031	8,428	26,250	41,433	**54,090**
賃貸事業	1,115	10,786	11,047	6,579	**4,136**
ホテルリゾート関連事業	△3,733	△2,101	△3,569	△2,736	**△3,849**
その他事業	271	221	371	△1,234	**△3,514**
消去又は全社	(829)	(941)	(1,427)	(2,391)	**(2,545)**
合計	16,855	16,394	32,672	41,650	**48,317**

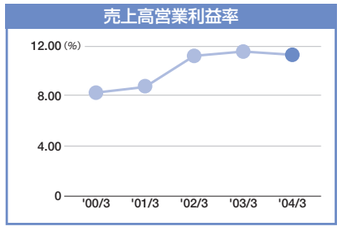
Major Management Indices

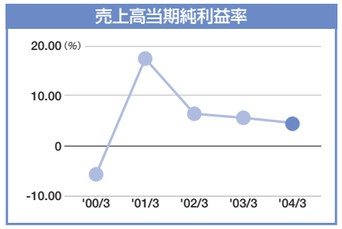
主な経営指標

連 結

Profitability 【収益性】

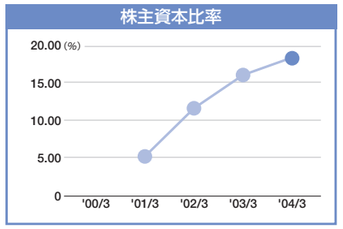


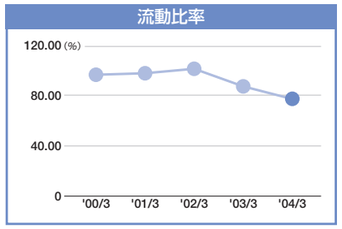


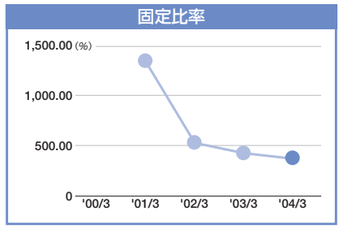


	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	**2004/3**
売上高総利益率（%）	22.61	25.45	25.32	24.79	**25.25**
売上高営業利益率（%）	8.17	8.76	11.04	11.65	**11.53**
売上高当期純利益率（%）	△5.24	17.56	6.34	5.25	**4.53**

Stability 【安全性】



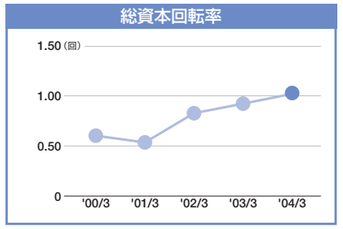


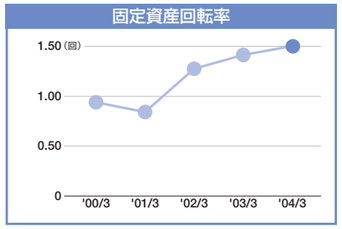


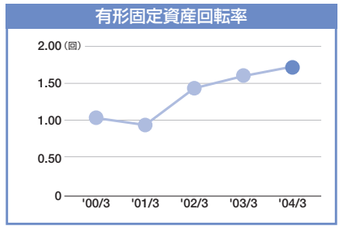
	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	**2004/3**
株主資本比率（%）	–	5.06	12.00	16.13	**18.56**
流動比率（%）	97.25	98.39	103.52	87.21	**78.30**
固定比率（%）	–	1,333.70	518.85	423.30	**367.89**

注）2000/3期の株主資本がマイナスとなっているため、2000/3期の株主資本比率と固定比率は掲載しておりません。

Efficiency 【効率性】



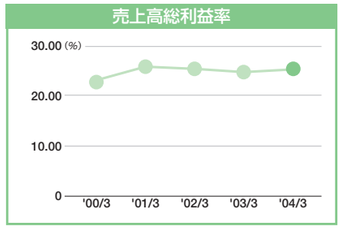


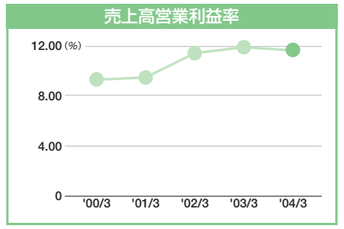


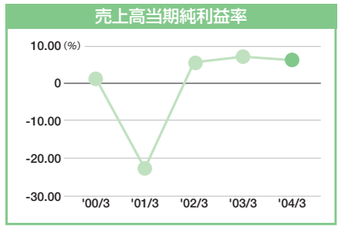
	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	**2004/3**
総資本回転率（回）	0.60	0.54	0.82	0.91	**1.02**
固定資産回転率（回）	0.92	0.84	1.27	1.40	**1.50**
有形固定資産回転率（回）	1.02	0.96	1.46	1.58	**1.73**

注）総資本・固定資産及び有形固定資産は、期首・期末の平均値で算出。

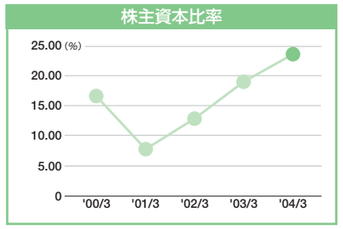
単 体

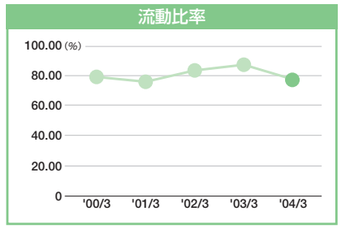


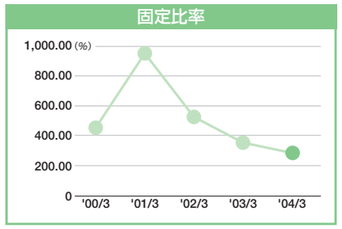




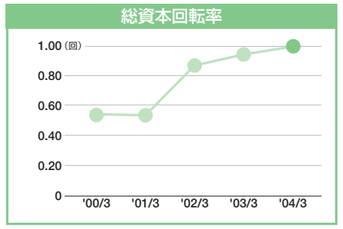
	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	**2004/3**
売上高総利益率（%）	23.42	26.03	25.76	24.94	**25.28**
売上高営業利益率（%）	9.31	9.33	11.57	11.94	**11.71**
売上高当期純利益率（%）	1.20	△21.89	5.46	6.74	**6.26**

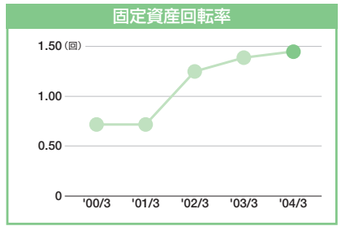


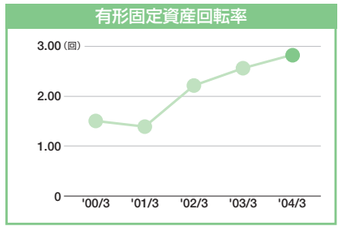




	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	**2004/3**
株主資本比率（%）	16.70	7.73	12.95	19.29	**23.76**
流動比率（%）	79.84	76.54	82.99	87.59	**77.96**
固定比率（%）	446.81	950.33	522.66	354.12	**294.33**







	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	**2004/3**
総資本回転率（回）	0.53	0.52	0.88	0.95	**1.00**
固定資産回転率（回）	0.70	0.70	1.25	1.40	**1.45**
有形固定資産回転率（回）	1.53	1.42	2.26	2.58	**2.83**

注）総資本・固定資産及び有形固定資産は、期首・期末の平均値で算出。

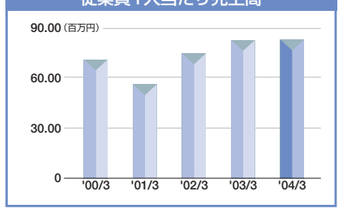
Major Management Indices

主な経営指標

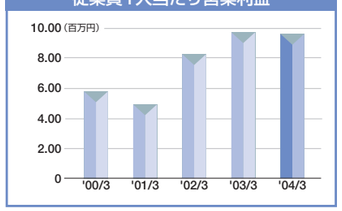
連　結

Productivity【生産性】

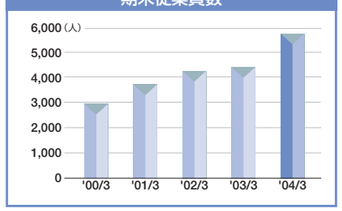
従業員1人当たり売上高



従業員1人当たり営業利益



期末従業員数

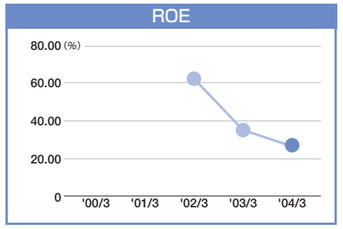


	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	**2004/3**
従業員1人当たり売上高(百万円)	70.99	56.28	74.65	83.01	**83.05**
従業員1人当たり営業利益(百万円)	5.80	4.93	8.24	9.67	**9.58**
期末従業員数(人)	2,951	3,693	4,228	4,385	**5,702**

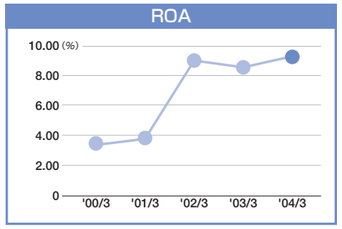
注）従業員1人当たり売上高及び従業員1人当たり営業利益は、期中平均従業員数で算出。

Investment Indices【投資指標】

ROE



ROA

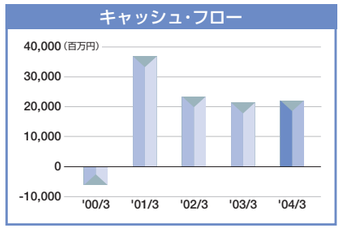


	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	**2004/3**
株主資本利益率［ROE］(%)	–	–	60.38	34.12	**26.80**
総資本経常利益率［ROA］(%)	3.52	3.87	9.00	8.59	**9.28**

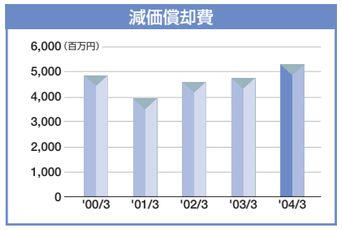
注1）総資本及び株主資本は、期首・期末の平均値で算出。
注2）2000/3期の株主資本がマイナスとなっているため、2000/3期及び2001/3期のROEは掲載しておりません。

Cash Flows【キャッシュ・フロー】

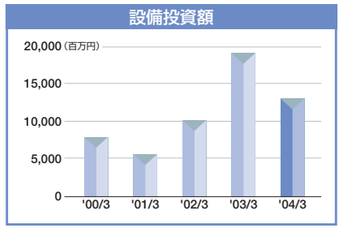
キャッシュ・フロー



減価償却費



設備投資額



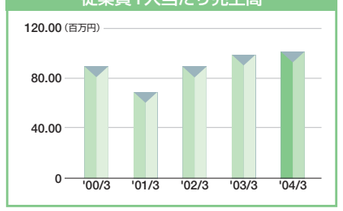
	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	**2004/3**
キャッシュ・フロー(百万円)	△5,987	36,754	23,318	21,397	**22,160**
減価償却費(百万円)	4,816	3,911	4,555	4,707	**5,251**
設備投資額(百万円)	7,570	5,239	10,020	19,023	**12,715**

注）キャッシュ・フロー＝当期純利益＋減価償却費－配当金－役員賞与

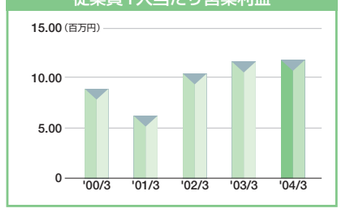
単　体

Productivity【生産性】

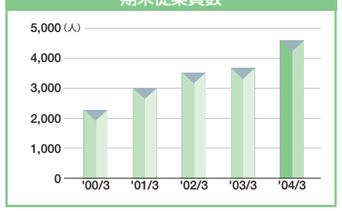
従業員1人当たり売上高



従業員1人当たり営業利益



期末従業員数

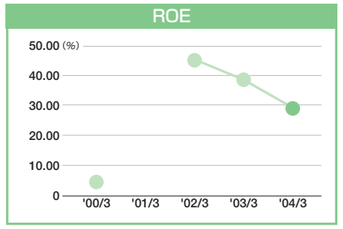


	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	**2004/3**
従業員1人当たり売上高(百万円)	89.25	68.53	88.78	97.97	**100.38**
従業員1人当たり営業利益(百万円)	8.31	6.40	10.27	11.70	**11.76**
期末従業員数(人)	2,281	3,003	3,520	3,661	**4,572**

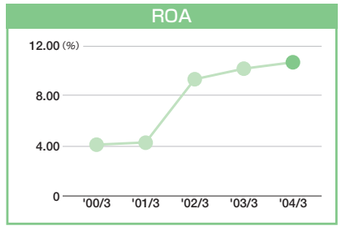
注）従業員1人当たり売上高及び従業員1人当たり営業利益は、期中平均従業員数で算出。

Investment Indices【投資指標】

ROE



ROA



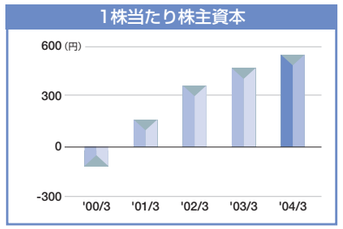
	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	**2004/3**
株主資本利益率［ROE］(%)	4.59	–	46.16	39.38	**29.23**
総資本経常利益率［ROA］(%)	4.12	4.35	9.32	10.18	**10.66**

注1）総資本及び株主資本は、期首・期末の平均値で算出。
注2）2001/3期は当期純損失を計上したため、ROEは掲載しておりません。

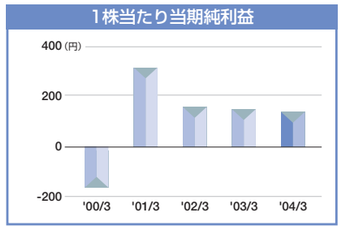
連　結

Per Share Data【1株当たり指標】

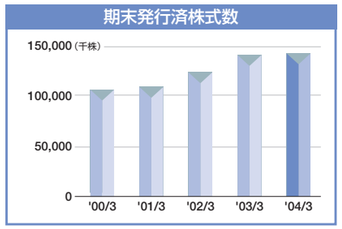
1株当たり株主資本



1株当たり当期純利益



期末発行済株式数



	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	**2004/3**
1株当たり株主資本(円)	△119.08	158.73	363.00	470.44	**550.12**
1株当たり当期純利益(円)	△155.51	307.86	155.12	147.36	**136.80**
期末発行済株式数(千株)	105,622	109,533	123,303	138,821	**138,984**

注1）2000/3期の1株当たり株主資本は、同期の株主資本がマイナスのため、マイナスとなっております。
注2）2000/3期の1株当たり当期純利益は、同期に純損失を計上したため、マイナスとなっております。

Balance Sheets

貸借対照表

（単位：百万円）

	連結			単体		
	2002/3	2003/3	**2004/3**	2002/3	2003/3	**2004/3**
資産の部						
流動資産	**140,701**	**128,351**	**130,210**	**109,775**	**125,505**	**126,804**
現金預金	40,021	41,367	30,735	39,056	39,219	28,168
売掛金及び完成工事未収入金	13,998	29,241	31,699	13,628	28,898	31,038
営業貸付金	23,548	20,137	16,737	23,548	20,137	16,737
有価証券	11	19	164	11	19	124
販売用不動産／仕掛販売用不動産	33,356	—	133	4,005	—	133
未成工事支出金	4,856	3,716	3,747	4,856	3,716	3,747
貯蔵品	—	—	—	272	295	552
前払費用	—	—	—	3,606	7,728	13,518
その他の棚卸資産	487	480	746	—	—	—
繰延税金資産	3,805	6,064	9,493	3,805	6,063	9,493
未収入金	—	19,820	24,017	17,811	19,703	24,016
その他	22,305	9,208	14,358	836	1,408	884
貸倒引当金	△1,690	△1,705	△1,623	△1,667	△1,686	△1,612
固定資産	**232,235**	**276,450**	**281,283**	**230,408**	**270,714**	**296,117**
有形固定資産	**206,510**	**243,644**	**238,655**	**128,622**	**143,544**	**147,492**
建物及び構築物	76,933	96,445	114,790	31,896	38,859	41,314
土地	98,184	105,127	106,458	94,836	101,493	102,710
建設仮勘定	29,633	39,977	14,053	893	2,026	1,707
その他	1,758	2,093	3,353	993	1,163	1,759
無形固定資産	**551**	**619**	**570**	**539**	**609**	**563**
投資その他資産	**25,173**	**32,186**	**42,056**	**101,246**	**126,560**	**148,061**
投資有価証券	4,254	6,436	7,697	4,249	6,431	4,591
関係会社株式	—	—	—	68,161	68,161	70,061
関係会社社債	—	—	—	—	—	1,200
長期貸付金	4,363	2,567	2,444	1,853	531	735
従業員長期貸付金	—	—	—	2	6	4
関係会社長期貸付金	—	—	—	17,924	34,700	45,886
固定化営業債権	18,644	17,100	15,821	18,644	17,100	15,821
長期前払費用	11,565	18,525	26,119	7,277	14,322	22,532
繰延税金資産	97	246	1,330	97	246	1,330
その他	3,017	3,246	3,560	2,933	3,272	3,508
貸倒引当金	△16,771	△15,936	△14,918	△19,900	△18,212	△17,612
繰延資産	**17**	**51**	**431**	**—**	**—**	**392**
創立費	17	51	39	—	—	—
社債発行費	—	—	392	—	—	392
資産合計	**372,954**	**404,853**	**411,925**	**340,183**	**396,220**	**423,314**

（単位：百万円）

	連結			単体		
	2002/3	2003/3	**2004/3**	2002/3	2003/3	**2004/3**
負債の部						
流動負債	**135,914**	**147,164**	**166,278**	**132,266**	**143,285**	**162,640**
買掛金及び工事未払金	50,049	59,771	72,921	49,829	59,585	72,732
短期借入金	48,806	33,042	24,203	34,221	18,568	8,459
一年内返済予定の長期借入金	—	—	—	14,311	13,557	14,815
一年内償還予定の社債	—	—	1,435	—	—	1,435
未払金	8,335	9,677	10,572	6,524	7,613	8,557
未払費用	890	59	52	149	45	41
未払法人税等	60	13,323	16,755	58	13,319	16,750
前受金	8,029	14,232	21,699	7,940	14,090	21,657
未成工事受入金	14,806	11,602	10,418	14,806	11,602	10,418
預り金	—	—	—	2,759	2,688	3,832
賞与引当金	1,311	1,423	1,689	1,311	1,423	1,689
その他	3,625	4,030	6,531	352	787	2,249
固定負債	**187,380**	**174,864**	**151,505**	**163,833**	**176,489**	**160,066**
社債	—	—	14,197	—	—	14,197
長期借入金	148,452	150,004	122,829	131,638	132,355	109,493
役員長期借入金	—	—	—	3,950	—	—
関係会社長期借入金	—	—	—	8,187	25,532	22,154
退職給付引当金	997	1,429	1,958	987	1,417	1,944
預り敷金保証金	18,955	17,183	12,276	18,955	17,183	12,276
長期未払金	18,934	6,201	201	114	—	—
その他	40	45	42	—	—	—
負債合計	**323,294**	**322,028**	**317,784**	**296,099**	**319,774**	**322,707**
少数株主持分						
少数株主持分	4,900	17,516	17,683	—	—	—
資本の部						
資本金	**33,274**	**—**	**—**	**33,274**	**—**	**—**
資本準備金	**32,526**	**—**	**—**	**32,526**	**—**	**—**
欠損金	**21,254**	**—**	**—**	**21,574**	**—**	**—**
その他有価証券評価差額金	**△296**	**—**	**—**	**△296**	**—**	**—**
為替換算調整勘定	**552**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**
自己株式	**△42**	**—**	**—**	**△42**	**—**	**—**
資本金	**—**	**37,500**	**37,500**	**—**	**37,500**	**37,500**
資本剰余金	**—**	**15,407**	**15,495**	**—**	**15,375**	**15,375**
利益剰余金	**—**	**19,519**	**36,428**	**—**	**23,733**	**47,525**
その他有価証券評価差額金	**—**	**△106**	**291**	**—**	**△106**	**291**
為替換算調整勘定	**—**	**△6,649**	**△12,964**	**—**	**—**	**—**
自己株式	**—**	**△364**	**△293**	**—**	**△56**	**△85**
資本合計	**44,759**	**65,307**	**76,458**	**44,083**	**76,466**	**100,607**
負債・少数株主持分及び資本合計	**372,954**	**404,853**	**411,925**	**340,183**	**396,220**	**423,314**

Statements of Income

損益計算書

（単位：百万円）

	連結			単体		
	2002/3	2003/3	**2004/3**	2002/3	2003/3	**2004/3**
経常損益の部						
売上高	**295,683**	**357,496**	**418,873**	**289,562**	**351,775**	**413,239**
完成工事高	154,432	—	—	154,432	—	—
賃貸及び管理収入	126,772	—	—	126,785	—	—
貸付金収入	1,069	—	—	1,069	—	—
不動産売上高	1,670	—	—	1,670	—	—
その他の売上高	11,738	—	—	5,604	—	—
請負事業売上高	—	190,216	225,011	—	190,216	225,011
賃貸事業売上高	—	159,893	185,513	—	159,925	185,524
その他事業売上高	—	7,386	8,349	—	1,633	2,704
売上原価	**220,806**	**268,856**	**313,084**	**214,966**	**264,037**	**308,734**
完成工事原価	109,324	—	—	109,324	—	—
賃貸及び管理原価	100,148	—	—	100,337	—	—
貸付金収入原価	621	—	—	621	—	—
不動産売上原価	1,311	—	—	1,311	—	—
その他の売上原価	9,399	—	—	3,370	—	—
請負事業売上原価	—	130,049	147,266	—	130,049	147,266
賃貸事業売上原価	—	130,950	154,080	—	131,934	156,036
その他事業売上原価	—	7,856	11,737	—	2,053	5,430
売上総利益	**74,876**	**88,639**	**105,788**	**74,596**	**87,737**	**104,505**
販売費及び一般管理費	**42,204**	**46,989**	**57,471**	**41,082**	**45,720**	**56,075**
広告宣伝費	8,293	7,863	8,004	7,446	7,736	7,999
販売手数料	922	1,358	1,555	2,439	2,859	3,492
貸倒引当金繰入額	48	210	118	48	210	118
役員報酬	376	375	358	365	365	347
給料手当及び賞与	13,784	15,735	19,485	13,207	15,063	18,595
賞与引当金繰入額	980	1,029	1,105	980	1,029	1,105
退職給付引当金繰入額	312	375	487	302	373	485
福利厚生費	—	—	—	2,727	3,031	3,474
支払手数料	—	—	—	1,979	2,724	4,171
賃借料	2,504	2,520	3,031	2,489	2,514	3,061
減価償却費	1,593	1,910	2,407	805	1,082	1,501
租税公課	945	1,133	1,999	806	940	1,769
連結調整勘定償却費	253	—	—	—	—	—
その他	12,189	14,476	18,918	7,482	7,786	9,952
営業利益	**32,672**	**41,650**	**48,317**	**33,514**	**42,017**	**48,429**
営業外損益の部						
営業外収益	**3,977**	**973**	**1,521**	**913**	**671**	**1,306**
受取利息	48	73	52	43	72	53
受取配当金	—	—	—	—	130	336
有価証券売却益	0	27	299	0	27	299
持分法による投資利益	380	351	321	—	—	—
リゾート会員権解約収入	72	199	26	74	199	26
請負工事解約収入	74	86	121	72	86	121
為替差益	3,232	—	—	575	—	—
金利スワップ評価益	—	—	268	—	—	268
その他	167	235	431	146	156	200
営業外費用	**4,393**	**9,181**	**11,932**	**3,814**	**5,172**	**6,026**
支払利息	3,937	4,457	5,113	3,300	3,927	4,454
社債利息	—	—	—	—	—	82
社債発行費償却	—	—	—	—	—	196
為替差損	—	4,207	6,405	—	743	1,084
その他	456	517	413	514	501	208
経常利益	**32,255**	**33,442**	**37,905**	**30,613**	**37,516**	**43,710**
特別損益の部						
特別利益	**5,055**	**215**	**1,479**	**5,054**	**209**	**1,461**
固定資産売却益	—	85	22	—	85	22
投資有価証券売却益	—	—	1,439	—	—	1,439
貸倒引当金戻入益	55	35	17	54	30	—
債務免除益	5,000	94	—	5,000	94	—
特別損失	**5,806**	**3,527**	**2,733**	**7,098**	**3,159**	**2,532**
固定資産売却損	18	84	17	18	84	16
固定資産除却損	1,657	251	762	1,623	240	761
投資有価証券評価損	2,675	1,207	30	2,385	1,207	30
貸倒引当金繰入額	1,298	1,667	1,393	2,914	1,467	1,193
退職給付会計基準変更時差異償却	157	157	157	157	157	157
役員退職慰労金	—	—	300	—	—	300
その他	—	159	72	—	1	72
税金等調整前当期純利益	**31,505**	**30,129**	**36,651**	**28,568**	**34,567**	**42,639**
法人税、住民税及び事業税	124	13,231	21,491	119	13,223	21,468
法人税等更正額	190	—	—	190	—	—
法人税等調整額	12,426	△2,389	△4,713	12,426	△2,389	△4,713
少数株主利益	—	505	873	—	—	—
当期純利益	**18,763**	**18,781**	**18,999**	**15,831**	**23,733**	**25,883**
当期繰越利益	**—**	**—**	**—**	**37,405**	**—**	**21,642**
当期未処分利益（△当期未処理損失）	**—**	**—**	**—**	**△21,574**	**23,733**	**47,525**

Statements of Cash Flows

キャッシュ･フロー計算書

（単位：百万円）

	連結		
	2002/3	2003/3	**2004/3**
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益	31,505	30,129	36,651
減価償却費	4,555	4,707	5,251
連結調整勘定償却額	253	—	—
貸倒引当金の増減額（減少：△）	1,315	1,495	1,252
受取利息及び受取配当金	△76	△78	△68
支払利息	4,559	4,971	5,579
債務免除益	△5,000	△94	—
為替差損益（差益：△）	△3,232	4,207	6,405
持分法による投資利益	△380	△351	△321
有形固定資産売却損	18	84	17
有形固定資産除却損	1,657	251	762
投資有価証券売却益	—	—	△1,439
投資有価証券評価損	2,675	1,207	30
有価証券売却損	△0	△27	△299
売上債権の増減額（増加：△）	△4,795	△12,576	△3,684
棚卸資産の増減額（増加：△）	△1,019	1,398	△449
長期前払費用の増減額（増加：△）	△8,269	△14,551	△14,358
仕入債務の増減額（減少：△）	16,246	11,005	13,514
前受金の増減額（減少：△）	1,743	2,946	6,383
預り保証金の増減額（減少：△）	959	△1,677	△3,348
未払消費税の増減額（減少：△）	1,889	△257	160
その他	807	1,372	2,975
小計	45,411	33,909	55,014
利息及び配当金の受取額	51	332	72
利息の支払額	△11,205	△11,446	△5,530
法人税等の支払額	△1,909	552	△18,064
営業活動によるキャッシュ・フロー	**32,348**	**23,347**	**31,492**
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出	△10,020	△19,023	△12,715
有形固定資産の売却による収入	7	204	56
有形固定資産除売却手数料等	△6	△56	△52
関連会社株式取得による支出	—	—	△1,800
関連会社社債取得による支出	—	—	△1,200
投資有価証券の取得による支出	△3,441	△3,632	△1,099
投資有価証券の売却による収入	117	378	4,949
貸付による支出	△2,663	△1,634	△1,499
貸付金の回収による収入	2,265	3,234	1,487
その他	△664	△481	△658
投資活動によるキャッシュ・フロー	**△14,406**	**△21,011**	**△12,532**
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入による収入	2,000	563	28,754
短期借入金の返済による支出	△2,274	△1,673	△36,357
長期借入による収入	3,970	14,500	18,908
長期借入金の返済による支出	△11,115	△27,649	△47,325
長期工事未払金の返済による支出	△272	△7,339	△6,325
新株発行による収入	—	8,452	—
私募債発行による収入	—	—	15,761
私募債定時償還による支出	—	—	△717
少数株主の払込による収入	5,000	12,500	—
少数株主への配当金の支払額	△100	△350	△706
自己株式の取得による支出	△18	△13	△29
株主の配当金支払額	—	—	△2,091
財務活動によるキャッシュ・フロー	**△2,809**	**△1,010**	**△30,129**
現金及び現金同等物に係る換算差額	**110**	**△9**	**686**
現金及び現金同等物の増加額	**15,242**	**1,316**	**△10,482**
現金及び現金同等物の期首残高	**24,659**	**39,901**	**41,217**
現金及び現金同等物の期末残高	**39,901**	**41,217**	**30,735**