

2010年3月期 決算説明会



代表執行役社長・グループCEO
専務執行役
執行役

田代 正明
木村 司
落合 英治

2010年5月19日

本資料に掲載されている、当社の現在の計画、見通し、戦略などのうち、歴史的事実でないものは、将来の業績に係る見通しであり、これらは、現在入手可能な情報から得られた当社の判断に基づいております。

従いまして、これらの見通しのみにより全面的に依拠することはお控え下さるようお願いいたします。実際の業績は、外部環境及び内部環境の変化によるさまざまな重要な要素により、これらの見通しとは大きく異なる結果となりうることを、ご承知おきください。

これらの見通しと異なる結果を生じさせる原因となる要素は、関東財務局長に提出しております有価証券報告書および東京証券取引所に提出しております決算短信の「事業等のリスク」において記載されておりますが、これらに限られるものではありません。

なお、本資料は情報提供のみを目的としたものであり、当社が発行する有価証券への投資の勧誘・募集を目的としたものではありません。

- ◆ 10/3月期 決算概要
- ◆ 今後の経営方針
- ◆ 11/3月期 業績見通し

10/3月期 決算概要

連結損益計算書

- 収益構造の改革が順調に進展、前期の大幅赤字から、当期は黒字化へ

(億円)

	09/3期	10/3期	増減
営業収入	3,516	3,183	△ 332
マンション	2,396	1,943	△ 453
売上総利益	△ 66	365	+ 431
マンション	△ 151	198	+ 349
総利益率	△ 6.3%	10.2%	+ 16.5p
販管費	374	274	△ 100
営業利益	△ 440	90	+ 531
営業利益率	△ 12.5%	2.9%	+ 15.4p
営業外収益	10	10	+ 0
営業外費用	88	38	△ 50
経常利益	△ 518	63	+ 582
経常利益率	△ 14.7%	2.0%	+ 16.7p
特別利益	22	2	△ 20
特別損失	25	13	△ 11
税金等調整前当期純利益	△ 520	52	+ 572
法人税、住民税及び事業税	11	10	△ 1
法人税等調整額	31	△ 21	△ 53
当期純利益	△ 564	63	+ 627

● 営業収入の減少要因

- ・ 市場の動向・規模に合わせた対応により不動産販売事業が減収

《マンション売上》

	09/3期	10/3期	増減
・ 戸数	6,644戸	5,559戸	△1,085戸
・ 金額	2,396億円	1,943億円	△453億円
・ 単価	3,607万円	3,495万円	△112万円

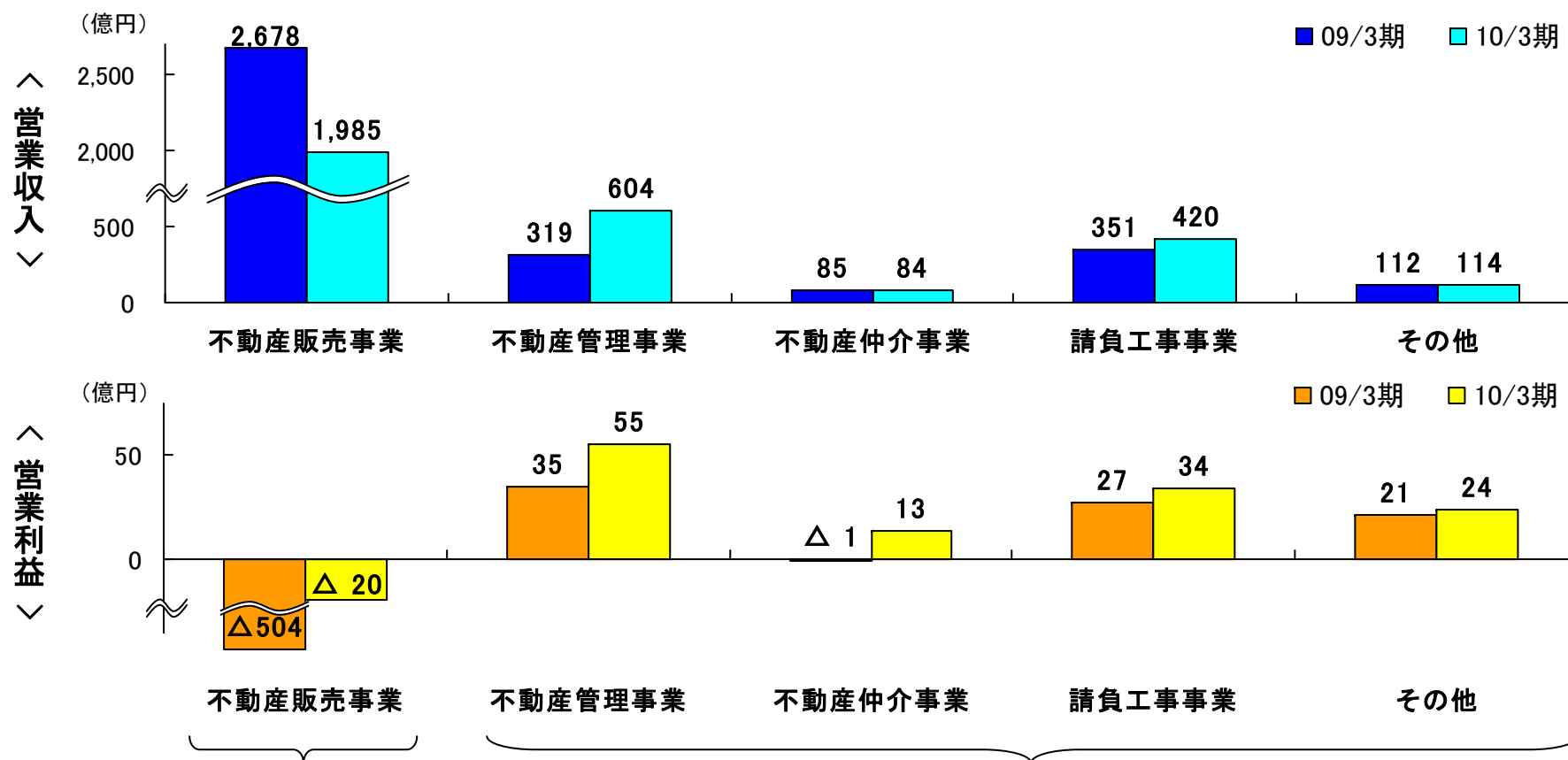
● 営業利益の増加要因

- ・ 評価損の大幅減 (434億円 ⇒ 67億円)
- ・ 低水準ながらもマンション利益率が改善
- ・ 連結子会社化したOFCおよびJ-COMSの業績に加え、大京アステージの収益力強化も寄与
- ・ 広告宣伝費 (△60億円) など販管費大幅削減

- * OFC … オリックス・ファシリティーズ(株)
- * (株)J-COMSは、2010年4月1日より(株)ジャパン・リビング・コミュニティに社名変更

セグメント情報

- フロー事業の不動産販売事業においては大幅減収となるが、計画（1,950億円、'09/11公表）を上回る。たな卸資産の評価損（67億円）を計上する一方、利益上振れで営業利益は△20億円
- 不動産管理事業を主体とするストック事業は、M&Aによる規模拡大も寄与し、大幅な増収増益



フロー事業は回復途上

ストック事業は営業利益ベースで100億円超を達成

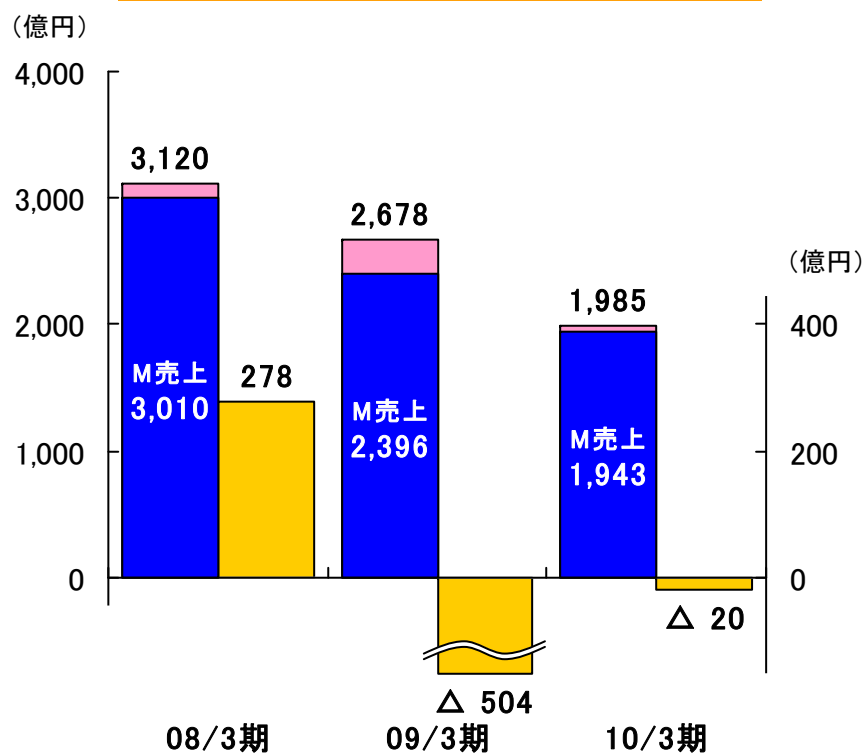
不動産販売事業 ①

● 営業収入は計画通り。営業利益は大幅回復も、過年度の評価損計上の影響が残り、利益率は回復途上

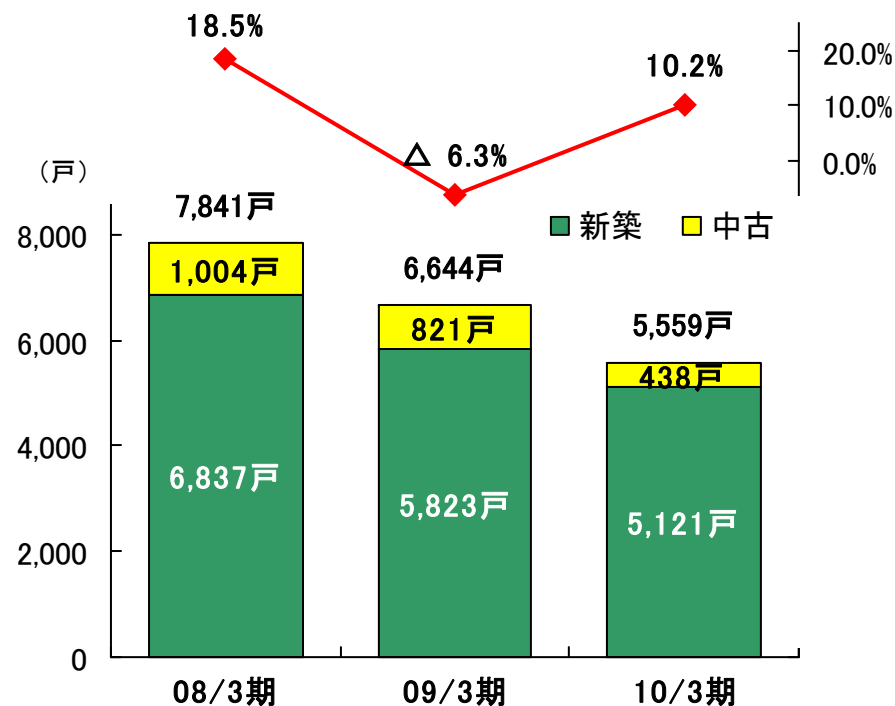
営業収入 1,985億円（前年同期比 △693億円） ⇒ 市場動向に合わせた事業展開によるマンション売上減
土地・建物等の売却減少

営業利益 △20億円（前年同期比 +483億円） ⇒ たな卸資産の評価損67億円を計上

営業収入（左軸）・営業利益（右軸）



マンション売上戸数・粗利益率

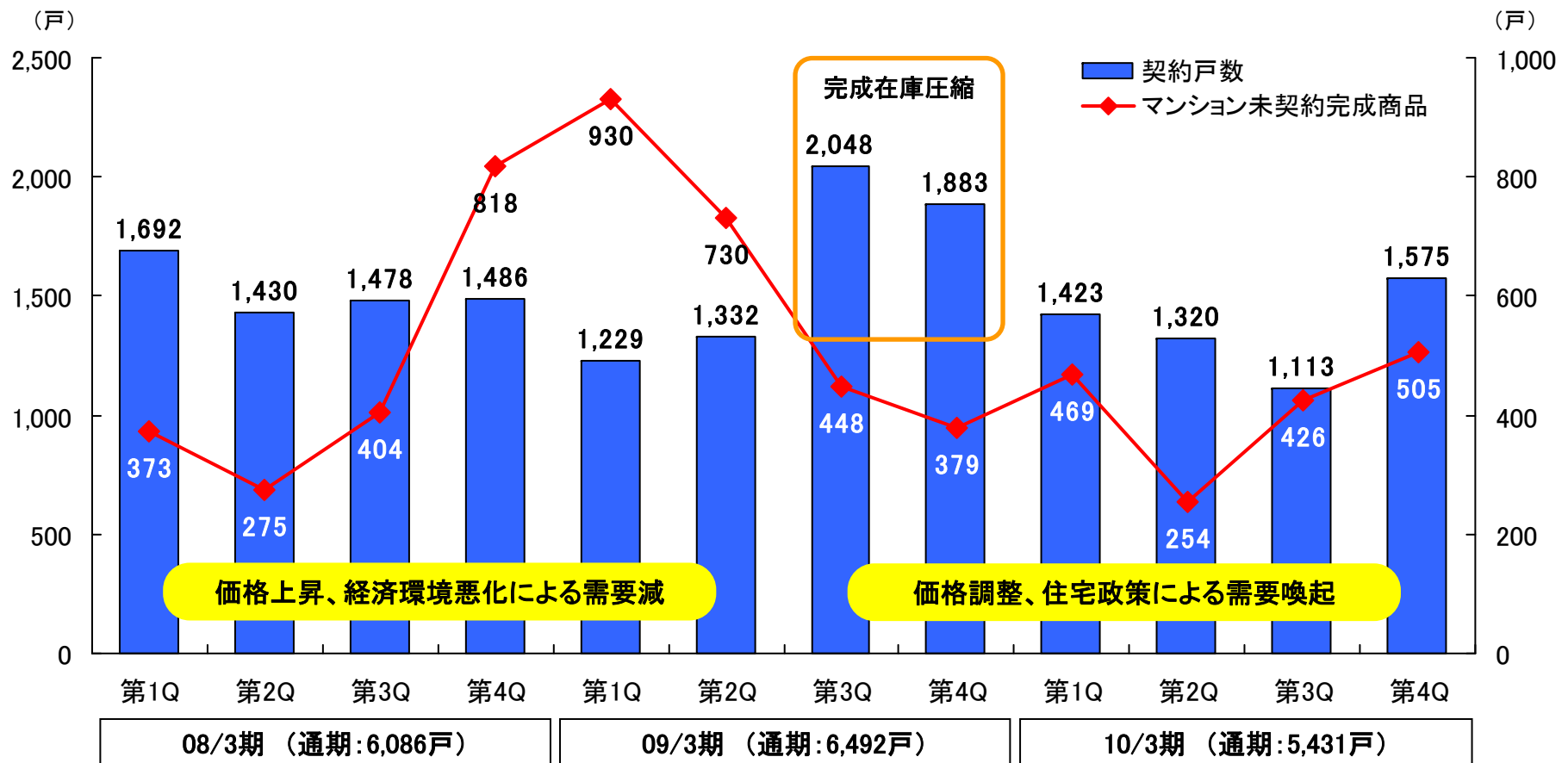


* 新築、中古マンションの合算売上戸数および平均粗利益率

不動産販売事業 ②

- マンション契約は堅調 5,431戸 ⇒ 在庫物件販売から新規供給物件販売へシフト
- マンション未契約完成商品は増加したが、期中竣工の買取物件を除くと許容水準を維持

マンション契約戸数（左軸）・未契約完成商品推移（右軸）



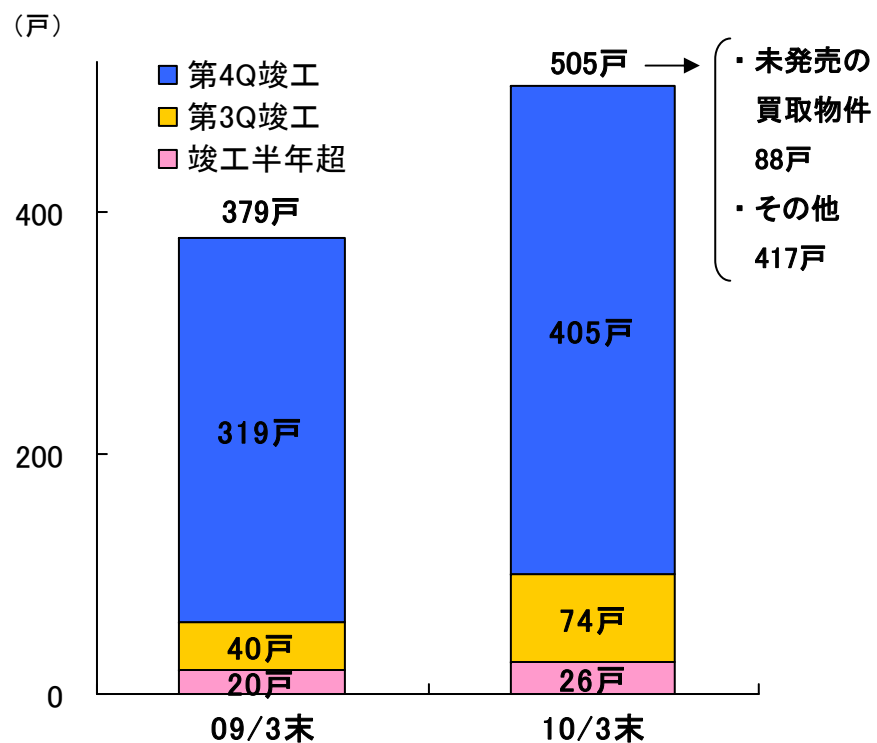
不動産販売事業 ③

● 未契約完成商品は第4Q竣工物件が大半であり、順調に回転、既契約残高も順調に積み増し

マンション未契約完成商品 505戸 (前期末比 +126戸) ⇒ 第4Q竣工物件が80%

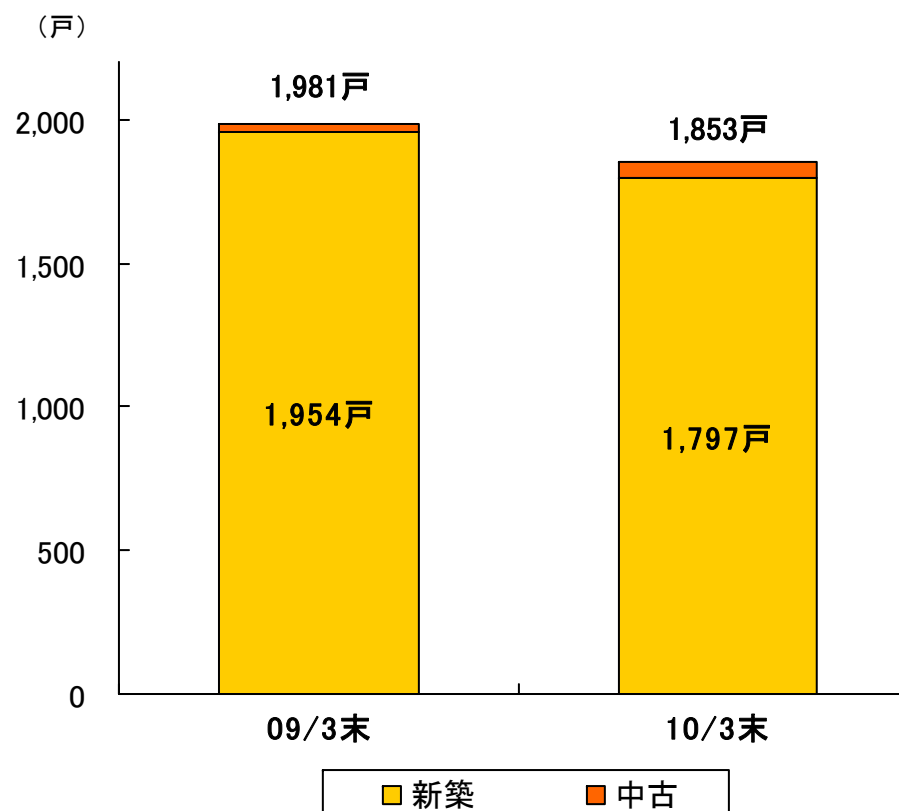
マンション既契約残高 704億円 (前期末比 △76億円) ⇒ 11/3期売上見通しの4割以上を確保

マンション未契約完成商品内訳



* 新築マンション分譲事業の未契約完成商品を表示

マンション既契約残高



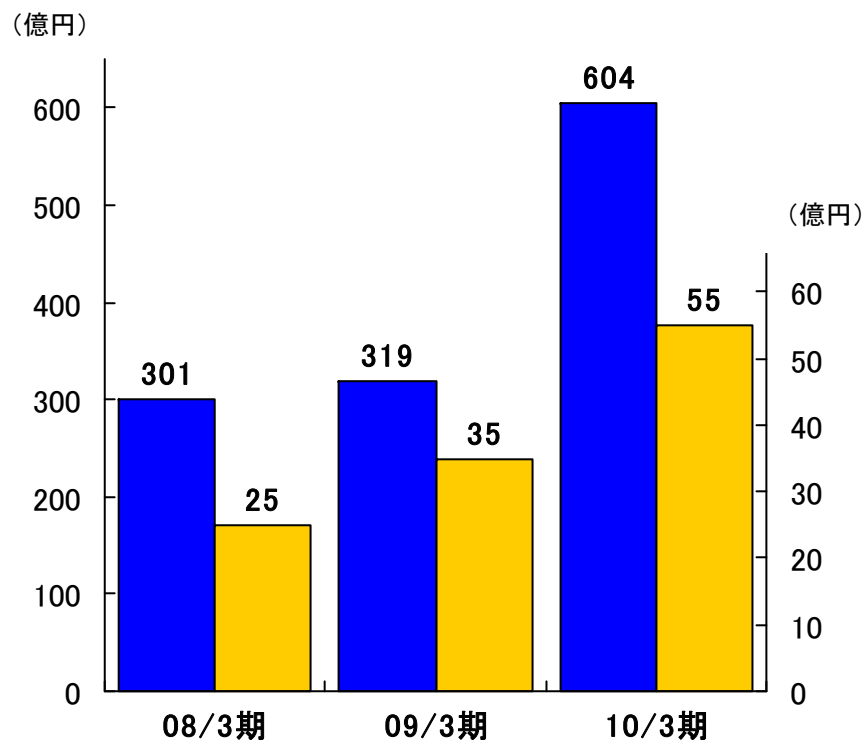
不動産管理事業

- OFCおよびJ-COMSの業績に加え、大京アステージの管理戸数増加が寄与、販管費削減もあり、増収増益

営業収入 604億円（前年同期比 +284億円）

営業利益 55億円（前年同期比 +19億円）

営業収入（左軸）・営業利益（右軸）



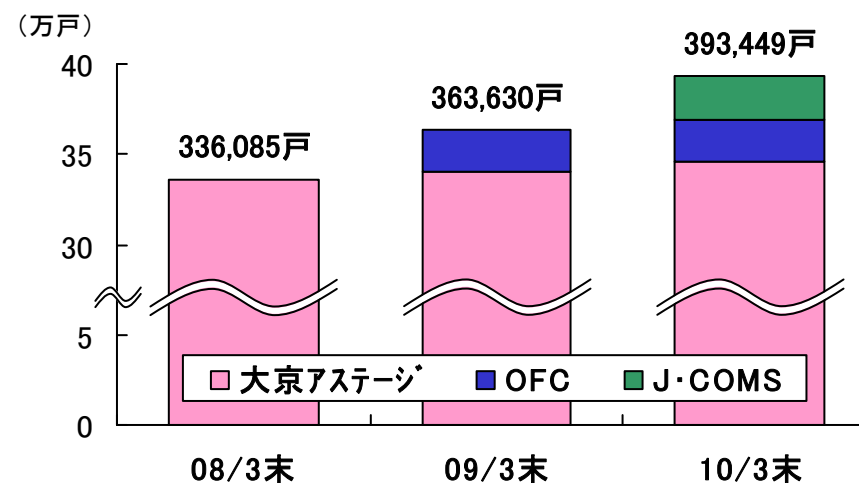
OFC、J-COMSの収益寄与

(億円)

	10/3期	
	営業収入	営業利益
OFC、J-COMS	256	15

*セグ内消去前

マンション管理受託戸数の推移



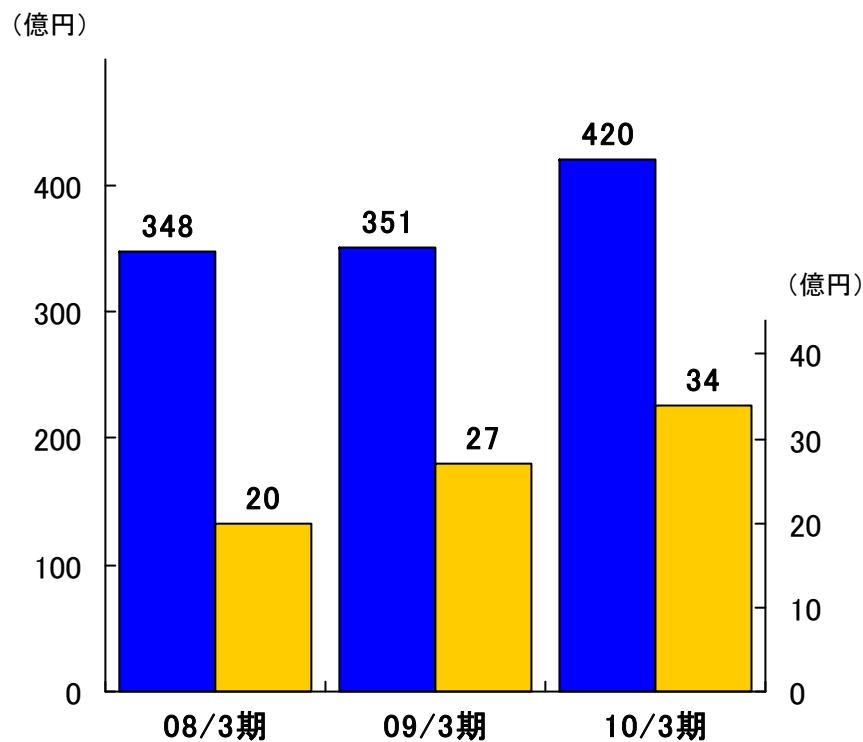
請負工事業

- 大京アステージの大規模修繕工事等が堅調に推移。OFCの業績、販管費削減効果も寄与し、増収増益

営業収入 420億円（前年同期比 +68億円）

営業利益 34億円（前年同期比 +6億円）

営業収入（左軸）・営業利益（右軸）

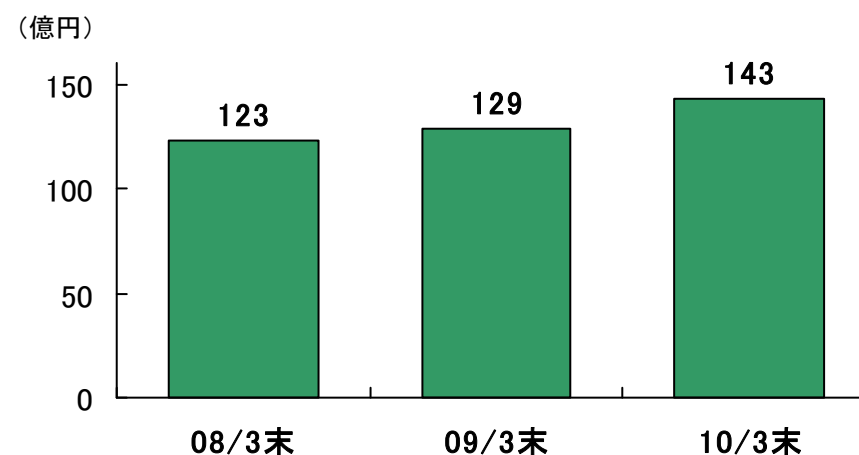


OFC、J-COMSの収益寄与

	10/3期	
	営業収入	営業利益
OFC、J-COMS	81	2

*セグ内消去前

請負工事受注残高の推移



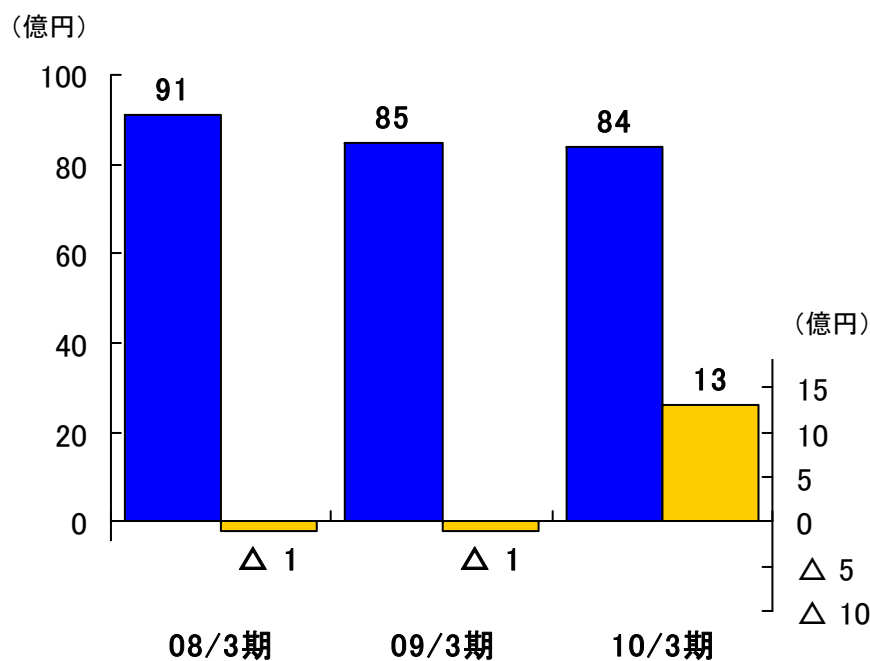
不動産仲介事業

- 店舗統廃合、人員適正化を行うものの収入はほぼ横ばいを確保。生産性向上、経費削減により黒字転換

営業収入 84億円（前年同期比 △0.8億円）

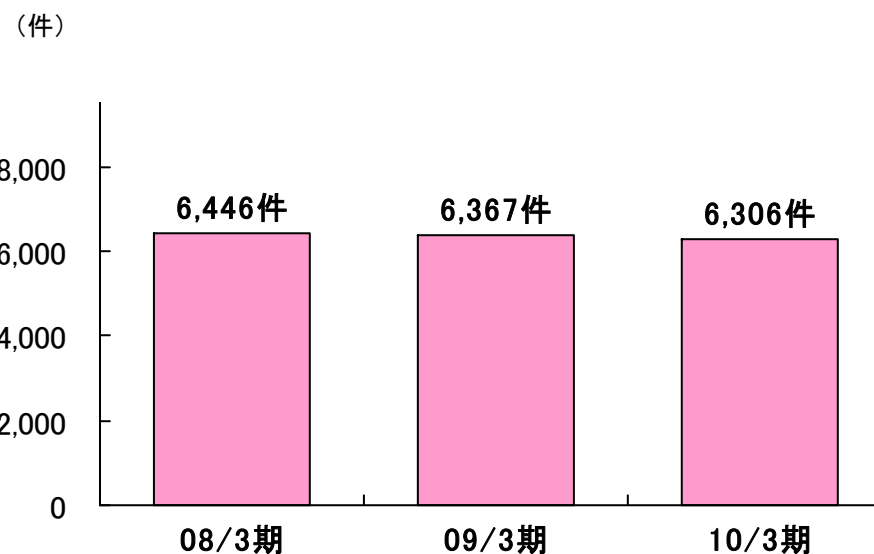
営業利益 13億円（前年同期比 +15億円）

営業収入（左軸）・営業利益（右軸）



	08/3期	09/3期	10/3期	増減
取扱高	1,552億円	1,659億円	1,666億円	7億円
店舗数(期末)	55店舗	41店舗	40店舗	Δ 1店舗

取扱件数



《店舗拡大期》
⇒ 急激な拡大により、
生産性は悪化

《事業再構築》
⇒ 体制強化に努め、
生産性は向上

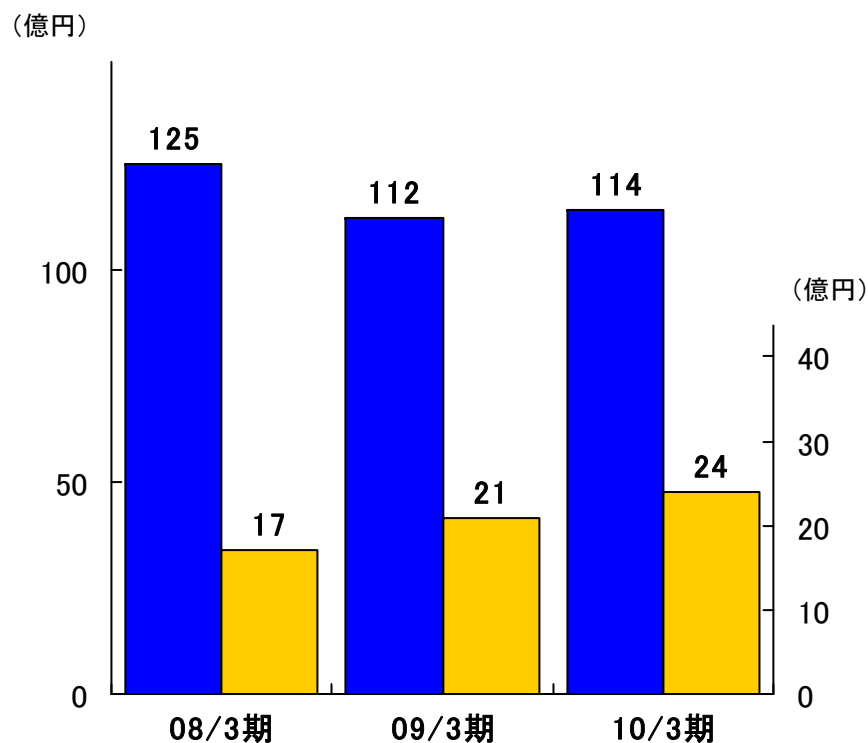
その他事業

- インテリア物販の増収増益に加えて、OFCの業績が寄与

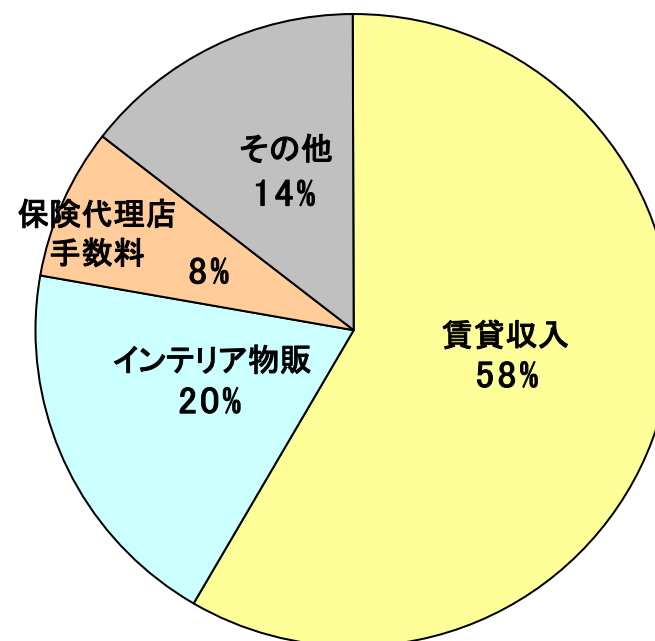
営業収入 114億円（前年同期比 +2億円）

営業利益 24億円（前年同期比 +2億円）

営業収入（左軸）・営業利益（右軸）



売上高構成比



連結貸借対照表

- 仕入厳選により、たな卸不動産は減少
- 有利子負債の削減、株主資本の積み上げにより、自己資本比率は26.4%へと大幅回復

(億円)

	08/3末	09/3末	10/3末	前期末比
流動資産	4,285	3,331	2,962	△ 368
現金及び預金	531	675	652	△ 23
たな卸不動産	3,496	2,410	2,075	△ 334
その他	257	245	234	△ 10
固定資産	361	343	341	△ 2
有形固定資産	178	127	123	△ 3
その他	183	216	218	+ 1
資産合計	4,647	3,675	3,304	△ 370
負債	3,515	3,047	2,430	△ 616
支払手形等	843	746	460	△ 285
有利子負債	2,286	1,824	1,607	△ 216
その他	385	475	362	△ 113
純資産	1,132	628	873	+ 245
株主資本	1,122	626	872	+ 245
評価・換算差額等	1	0	1	+ 1
新株予約権	7	0	-	△ 0
負債純資産合計	4,647	3,675	3,304	△ 370
自己資本比率	24.2%	17.1%	26.4%	+ 9.3p

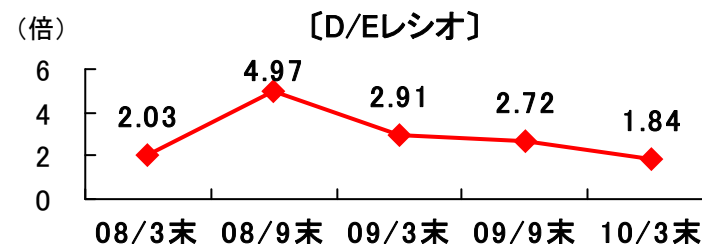
● たな卸不動産の内訳 (前期末比)

・ 販売用不動産	368億円	△114億円
・ 仕掛販売用不動産	1,074億円	+18億円
・ 開発用不動産	632億円	△238億円

● 有利子負債の主な内訳 (前期末比)

・ 長期借入金	892億円	+213億円
・ 短期借入金	409億円	△302億円
・ 社債	305億円	△128億円

● 株主資本 新株発行、純利益計上で増加



資本増強

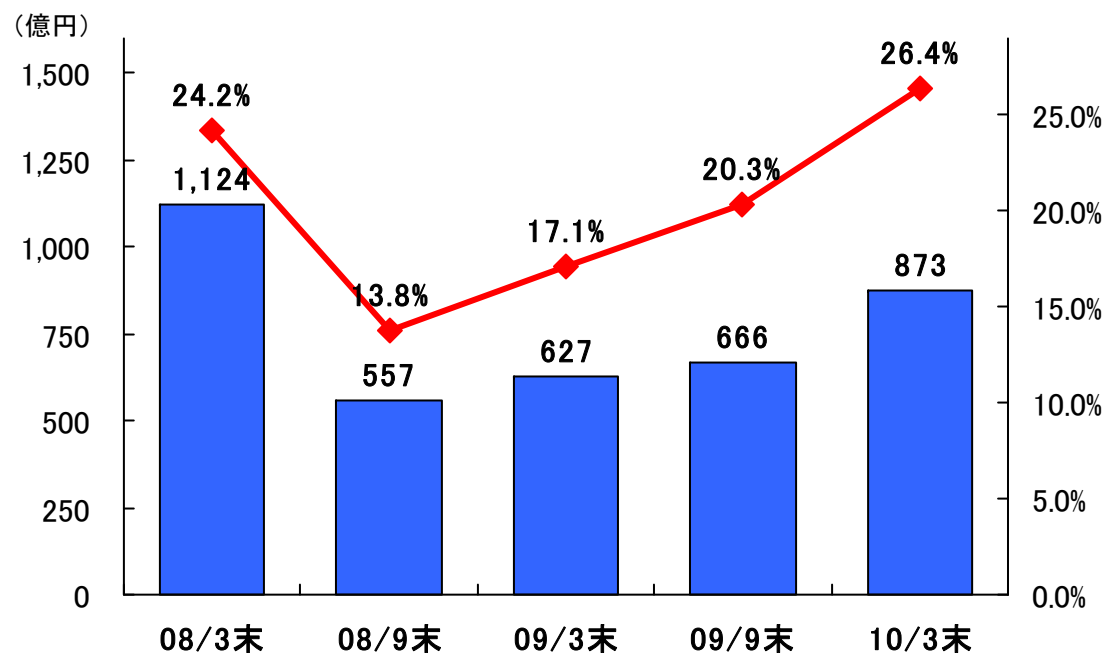
- マンション分譲の機動的な事業資金、社債償還資金の確保を目的とした公募増資を実施（2010/1）
⇒ 財務基盤の強化を図り、マンション分譲事業の早期収益回復を目指す

- ◆ 発行株式数
当社普通株式 9,995万株
- ◆ 発行（売出）価格
1株につき 192円
- ◆ 払込金額
1株につき 182.256円
総額 18,216,487,200円

- ◆ 発行済普通株式
345,387,738株（09/3末）
⇒ 445,337,738株（10/3末）

- ◆ 1株当たり当期純利益 Δ 164.87円（09/3期）⇒ 16.52円（10/3期）
- ◆ 1株当たり純資産 79.81円（09/3期）⇒ 116.67円（10/3期）

自己資本・自己資本比率の推移



連結キャッシュ・フロー

- 順調な事業進展、計画通りの財務活動により、十分な水準の現預金を確保

現金・現金同等物期末残高 652億円（前年同期比 △23億円）

（億円）

	09/3期	10/3期	増減
営業活動による キャッシュ・フロー	488	19	△ 469
投資活動による キャッシュ・フロー	140	△ 5	△ 145
財務活動による キャッシュ・フロー	△ 485	△ 37	447
換算差額	△ 0	0	0
現金・現金同等物 期末残高	675	652	△ 23

【減少】 建築費等の手形決済やマンション販売に係わる預り金の減少
【増加】 税引前当期純利益、たな卸不動産の減少

主にJ・COMSの株式取得により減少

【増加】 株式の発行などにより資金が増加
【減少】 借入金の返済や社債の償還

**今後の経営方針
および
11/3月期 業績見通し**

- ◆ 市場環境急変への対応処理に一定の目処
- ◆ 今後の収益性回復・成長に向けた体制整備推進
- スtock事業の拡大により黒字回復
- 中長期成長戦略に着手

主な種別セグメントの状況

不動産販売事業

- 政府諸対策、価格・在庫調整等により足元の契約は堅調に推移
- ・ 但し、収益性は本格回復には至らず、早期回復に向けた施策継続

不動産管理事業

- グループ化した2社を含むstock事業の再編実施
- ・ 今後の事業拡大・成長に向けた戦略の構築、体制整備に着手

不動産仲介事業

- 店舗統廃合、人員適正化後の生産性・効率性回復
- ・ 収益性を確保しつつ、成長に向けた体制強化を推進

《 社会環境 》

- ・ 少子高齢化、人口減少社会
- ・ 雇用環境の変化、所得・貯蓄率の低下

《 ライフスタイル 》

- ・ 社会の成熟化、価値観多様化
- ・ 消費者ニーズ高度化、「安心」、「安全」志向

《 経済環境 》

- ・ グローバル化進展
- ・ 住宅政策の変化 ⇒ ストック重視

ストックとフローの両輪経営

《 ストック事業 》

安定的成長の柱として積極拡大

《 フロー事業 》

環境変化に対応し弾力的に展開

ストックに重点を置いた安定的収益構造
を確立しつつ、継続的な成長へ

成長戦略

住生活をコアにした、不動産サービス事業の拡充により成長

- 既存ビジネスの競争力を一層強化
- 新しい環境に適した事業手法への転換
- ビジネスチャンスをつかえ、新たな分野への取組みと領域の拡大による成長

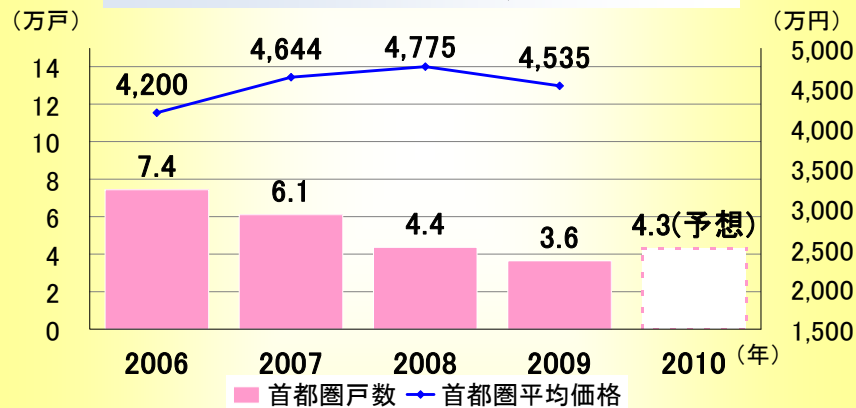
グループが有するあらゆる機能の一体的活用

不動産販売事業 ①

新築マンション市場動向

- 本格的回復には時間を要する
- マンション供給・価格動向
 - ・ 首都圏供給は17年ぶりの4万戸割れ
 - ・ 価格調整等により在庫調整進展

首都圏マンション供給戸数/平均価格推移



2010年の供給は4万3千戸程度の見込み
出所: 不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」

- 建築単価
 - ・ 一昨年後半から下落(ピーク時から2割強下落)に転じ、現状は横ばいで推移

不動産販売事業施策

- ◆ 3大都市圏への経営資源の集約・強化
- ◆ 多様な需要層への対応
 - ・ メイン商品であるファミリー層以外の需要拡大
- ◆ グループノウハウを活用した商品企画
 - ・ 太陽光発電システム搭載マンション
- ◆ ノンアセットビジネスへの取組強化
 - ・ 販売代理等受託業務の拡大

首都圏初、各住戸に電力を分配する
太陽光発電システム搭載マンション



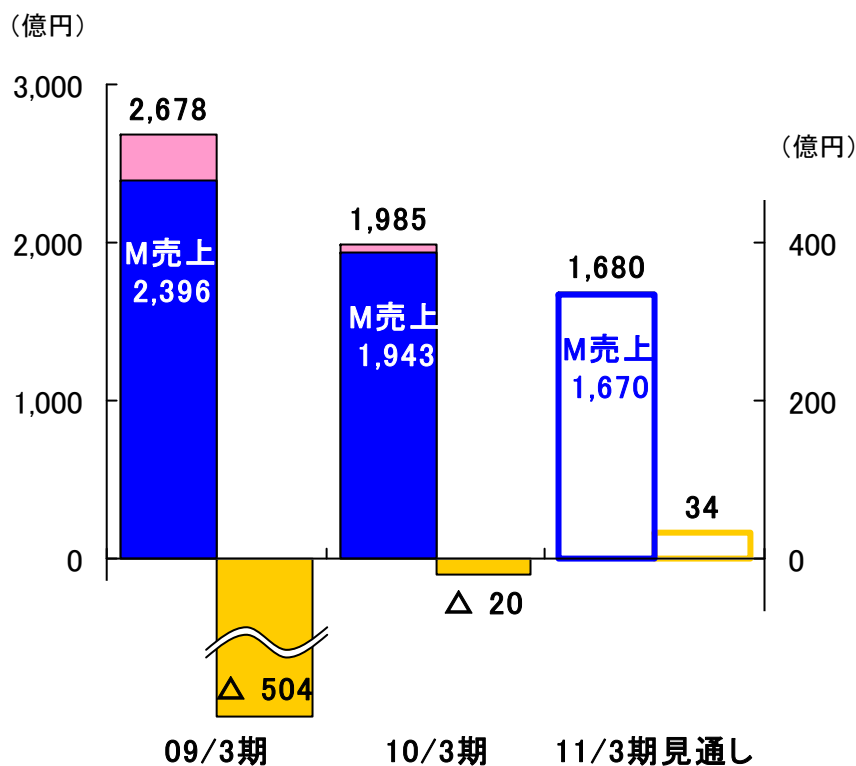
ライオンズたまプラーザ
美しが丘 テラス

不動産販売事業 ②

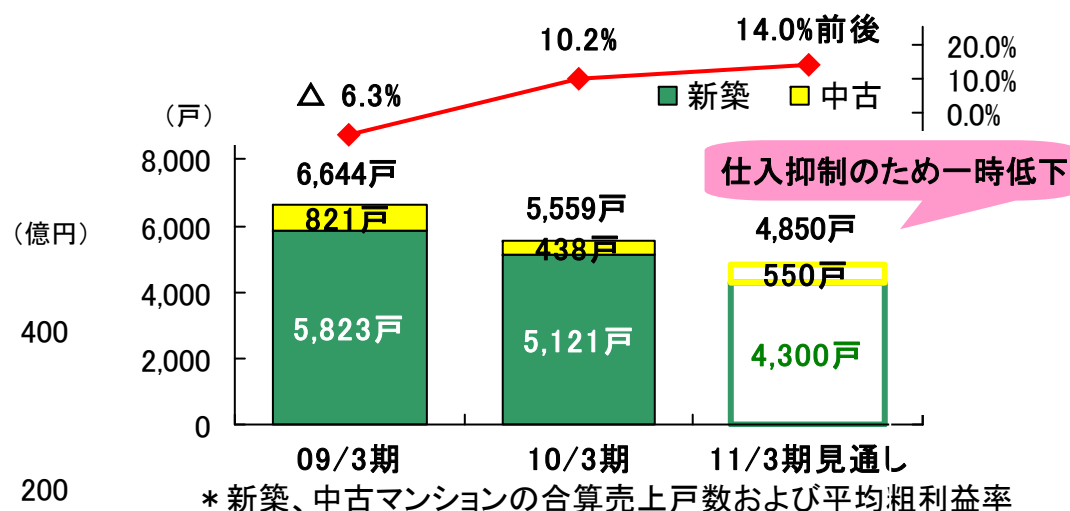
- マンション売上減少も、
利益率改善により収益確保

営業収入 1,680億円 (前年同期比 Δ 305億円)
営業利益 34億円 (前年同期比 +54億円)

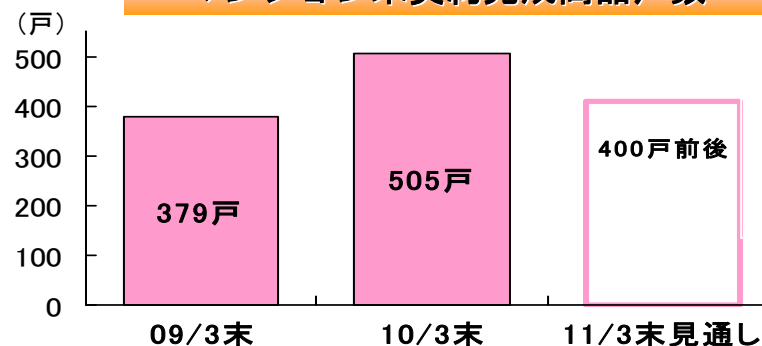
営業収入 (左軸) ・ 営業利益 (右軸)



マンション売上戸数・粗利益率



マンション未契約完成商品戸数



不動産管理事業

マンション管理市場動向

- ストック500万戸超の時代に
- 入居者ニーズの変化
 - ・ 専有部分へのサービスを含む
 - 「住生活総合サービス業」への需要増
- 管理会社へのニーズの高度化
 - ・ 管理会社の受託競争が活発化

不動産管理事業施策

- ◆ 事業規模（ストック）の拡大
 - ・ 他社受託営業の強化
 - ・ M&A等への取組み継続
- ◆ 専有部分へのサービス拡充
 - ・ 居住者向け物販等の拡大
 - ・ セキュリティ等付加価値サービス事業の拡大

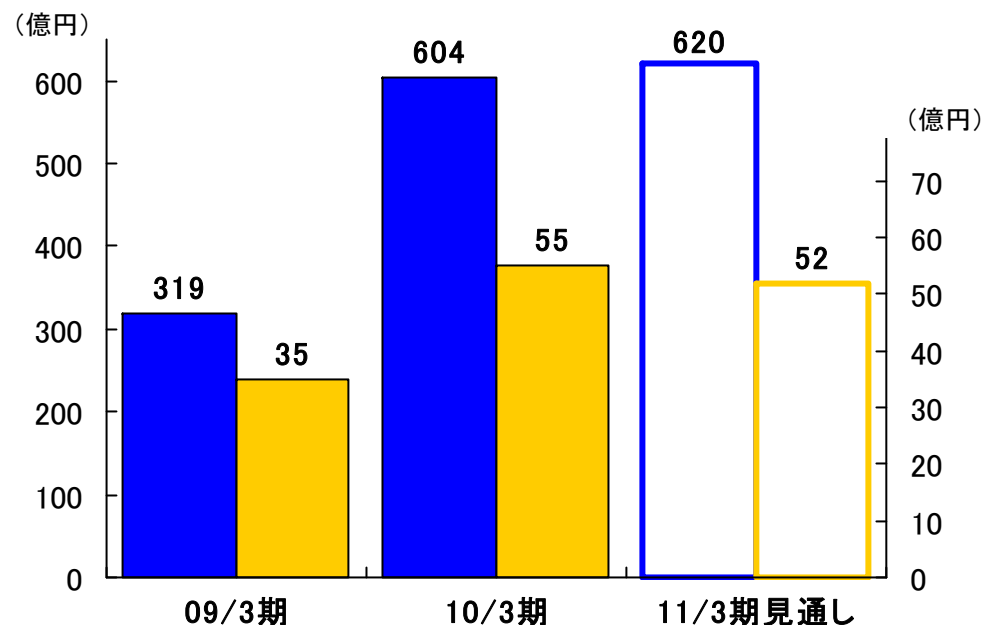
- 事業拡大に向けた体制構築のための先行投資により若干の減益見通し

- ・ 人員補強
- ・ 居住者サービス向けシステム整備

営業収入 620億円（前年同期比 +15億円）

営業利益 52億円（前年同期比 △3億円）

営業収入（左軸）・営業利益（右軸）



請負工事業

請負工事市場動向

- ▶ 大規模修繕工事市場の拡大期
 - ・ 大規模修繕工事実施時期を迎えるマンション(大量供給期物件)の増加
築10~15年マンション100万戸以上
- ▶ 老朽化マンションの増加
 - ・ 築30年以上のマンション80万戸以上

請負工事業施策

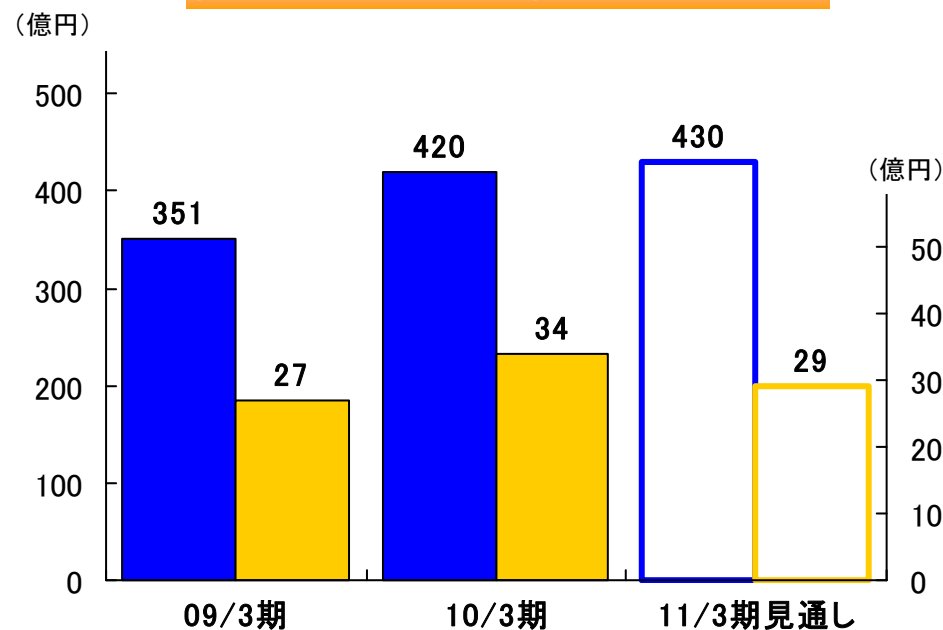
- ◆ 大規模修繕工事等の受注拡大
 - ・ 提案型営業による管理組合とのタイアップ強化
- ◆ リフォーム事業の受注拡大
 - ・ 管理物件居住者ニーズの捕捉率向上
商品ラインナップの充実・効率向上

- 大規模修繕工事拡大に向けた人員増によるコスト増、および立体駐車事業の収益減少により減益の見通し

営業収入 430億円 (前年同期比 +9億円)

営業利益 29億円 (前年同期比 △5億円)

営業収入 (右軸) ・ 営業利益 (左軸)

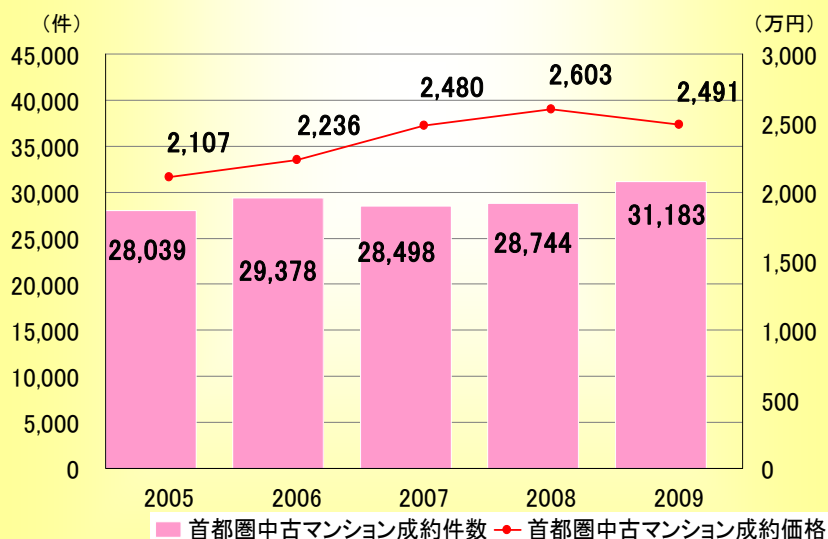


不動産仲介事業

中古マンション市場動向

- 中古マンション市場の拡大
- 中古マンション成約件数・価格動向
 - ・首都圏成約件数は3万件超と増加
 - ・価格帯は3,000万円未満の比率が拡大

首都圏中古マンション成約件数・成約価格の推移



出所: 財団法人東日本不動産流通機構
首都圏不動産流通市場の動向(2009年)

不動産仲介事業施策

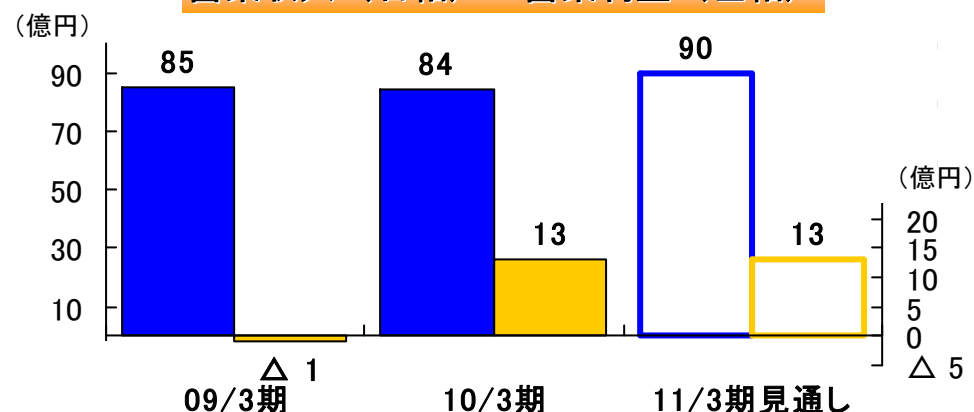
- ◆ 仲介事業の領域拡大
 - ・マンション以外の仲介領域の拡大
- ◆ 賃貸管理事業の強化
 - ・戸別賃貸・PM物件数の拡大
 - ・稼働率の向上

- 体制基盤強化に伴う人員確保、システム等
インフラ整備により前期並み利益の見通し

営業収入 90億円 (前年同期比 +5億円)

営業利益 13億円 (前年同期比 Δ0億円)

営業収入 (右軸) ・ 営業利益 (左軸)



11/3月期 業績見通し

(億円)

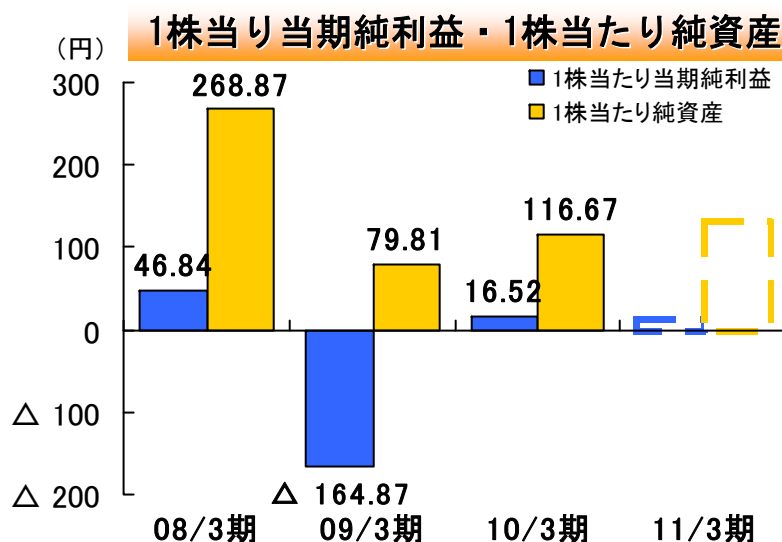
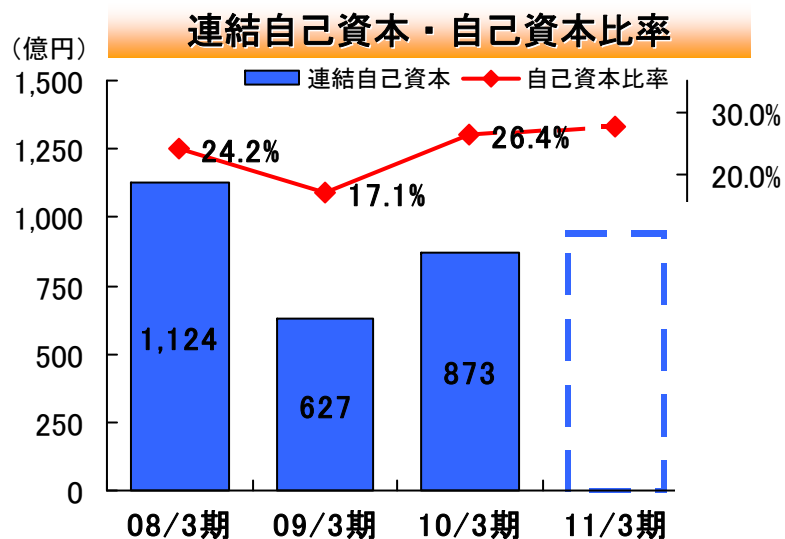
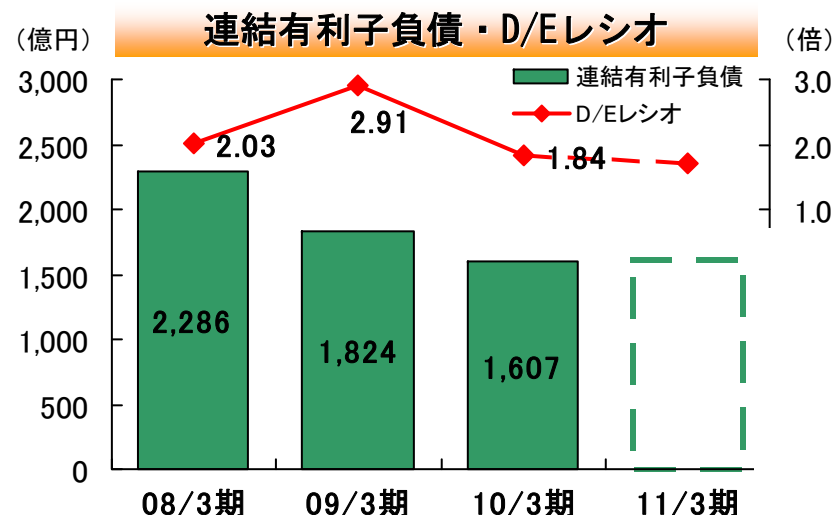
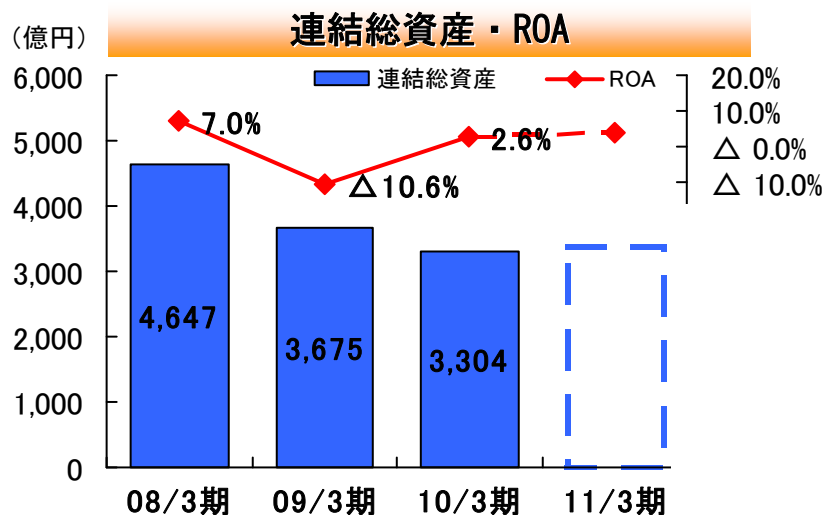
連結	10/3期実績	11/3期予想	増減
営業収入	3,183	2,900	△ 283
営業利益	90	125	34
経常利益	63	80	16
当期純利益	63	70	6

(億円)

セグメント別	10/3期実績		11/3期予想		増減	
	営業収入	営業利益	営業収入	営業利益	営業収入	営業利益
不動産販売事業	1,985	△ 20	1,680	34	△ 305	54
不動産管理事業	604	55	620	52	15	△ 3
不動産仲介事業	84	13	90	13	5	△ 0
請負工事事業	420	34	430	29	9	△ 5
その他事業	114	24	100	18	△ 14	△ 6

財務状況

収益力の向上により財務体質強化へ



2010年3月期 決算説明会

