



平成18年5月25日

各位

株式会社 レオパレス21
代表取締役社長 深山 祐助
(登録銘柄・コード8848)
問い合わせ先
広報室長 岩壁 真澄
03-5350-0216

平成18年3月期単体並びに連結業績予想の修正について

平成18年3月期(平成17年4月1日～平成18年3月31日)の単体並びに連結業績予想について、平成17年11月17日付「中間決算短信(連結)」発表時の業績予想を下記の通り修正いたします。

記

1. 単体業績予想の修正

(1) 平成18年3月期業績予想の修正

(単位：百万円)

	売上高	経常利益	当期純利益
前回予想(A)	524,000	55,400	19,500
今回修正(B)	458,000	38,700	33,300
増減額(B-A)	66,000	16,700	13,800
増減率	12.6%	30.1%	70.8%

(2) 修正理由

売上高について

アパート建築請負事業の売上高減少が主な要因ですが、これは、あくまで決算月である平成18年3月に竣工予定物件が集中したことに伴い、竣工時期の期ズレ物件が大量に発生したことによる一時的なものであります。

具体的には当期(平成18年3月期)のアパート建築請負事業の売上高は、前期比21.3%減の1,952億円となる見込みですが、受注残高は、平成17年3月末1,100億円に対し、当期末は1,142億円増加の約2,242億円を確保しております。当期の売上高減少は一時的なもので、請負営業及び賃貸営業はともに増収基調にあることに変わりありません。

当期に、大量の期ズレが発生した理由は、当期は、アパート建築請負事業の「踊り場」の認識の下、当初抑制気味に計画していたアパート建築請負事業の売上高予想に対して、賃貸事業の入居率が極めて好調に回復してきたことより、アパート建築請負事業についても当期中盤より、積極的な営業政策に転換するとともに、建築工程の短縮化により、期初計画の売上高を見込んでおりました。然しながら、前期からの建築請負部門の一時的な抑制施策が尾を引いたことから、3月竣工予定物件が例年以上に集中したことに加えて、昨年来からの原材料、資材高騰による製造原価予算確保の観点から資材調達が長期化したこと、「耐震偽装問題」に端を発した住宅へのより高い安全性と厳格な品質管理に対応するため、建築工程が長期化したこと 全国的な異常気象に伴う豪雨・豪雪が各地で多発したことにより、職人の確保、資材の流通に支障を来し建築現場に「遊び現場」が発生したこと等、諸理由が重なり、アパート物件の竣工引渡しに予想以上の時間が掛かったことから、早期着工・竣工に注力したものの、結果として工事完成のずれ込みが大きく、当期の売上高は計画比大幅減少となりました。

経常利益及び当期純利益について

利益面については、高入居率で推移した賃貸事業の粗利益率は向上したものの、前述の通り、アパート建築請負事業の売上高が計画比大幅に減少したこと等から計画比大幅減少となりました。

この結果、経常利益は、計画比大幅減少の約 387 億円となる見込みであります。

当期純損失は、333 億円となる見込みであります。当社では、主にグアム子会社の減損会計の適用等に伴い、約 770 億円を特別損失に計上したことによるものであります。

(3) ご参考：前期の実績（平成16年4月1日～平成17年3月31日）

（単位：百万円）

	売上高	経常利益	当期純利益
通期（単体）	469,181	51,779	28,738

(4) 平成19年3月期単体業績見通し

アパート建築請負事業は、当期中盤から営業政策を抑制から積極推進に転換しており、また全国的に営業店舗網を見直したことにより、受注高は当期第2四半期から大きく増加傾向にあり、当期末受注残高も2,242億円を確保していることから、翌平成19年3月期は大幅に売上増加となる見通しであります。また賃貸事業も管理戸数増加と「新賃貸システム」「マンスリーレオパレス」の好調な推移により着実に売上増加となる見通しであります。

従って、平成 19 年 3 月期は、売上高 6,100 億円、経常利益 730 億円と大幅増収増益の見通しであり、当社の増収増益基調は何ら変化なく維持できるものと確信しております。

2. 連結業績予想の修正

(1) 平成 18 年 3 月期業績予想の修正

(単位：百万円)

	売上高	経常利益	当期純利益
前回予想 (A)	533,000	56,900	4,900
今回修正 (B)	466,000	44,100	16,500
増減額 (B - A)	67,000	12,800	11,600
増減率	12.6%	22.5%	236.7%

(2) 修正理由

売上高、経常利益、当期純利益は、単体の計画比減少に起因するものであります。

(3) ご参考：前期の実績 (平成 16 年 4 月 1 日 ~ 平成 17 年 3 月 31 日)

(単位：百万円)

	売上高	経常利益	当期純利益
通期 (連結)	476,266	53,227	33,250

(4) 平成 19 年 3 月期連結業績見通し

単体の大幅増収増益見通しに加えて、海外子会社についても売上高増加、金融費用縮小等から業績改善が見込まれ、連結ベースにおいても、平成 19 年 3 月期は、売上高 6,200 億円、経常利益 750 億円の大幅増収増益となる見通しであります。また、予定しておりました「5 ヵ年長期経営計画」の発表は、平成 18 年 9 月の中間実績と同時に発表させていただきます。

以上

(別紙)

【アパート建築請負事業】

(売上高)

(億円)

	上期	下期	通期
平成 16 年 3 月期	9 6 0	1, 2 9 0	2, 2 5 0
平成 17 年 3 月期	1, 0 3 0	1, 4 5 0	2, 4 8 0
平成 18 年 3 月期	1, 0 5 0	9 0 2	1, 9 5 2
(前期比較)	2 0	5 4 8	5 2 8
(%)	1.9%	37.8%	21.3%

(受注高)

(億円)

	上期	下期	通期
平成 16 年 3 月期	1, 1 1 1	1, 0 9 7	2, 2 0 7
平成 17 年 3 月期	1, 2 7 9	1, 2 4 4	2, 5 2 3
平成 18 年 3 月期	1, 4 5 0	1, 6 4 4	3, 0 9 4
(前期比較)	1 7 1	4 0 0	5 7 1
(%)	13.4%	32.2%	22.6%

(受注残高)

(億円)

	上期	下期
平成 16 年 3 月期	1, 2 5 1	1, 0 5 8
平成 17 年 3 月期	1, 3 0 6	1, 1 0 0
平成 18 年 3 月期	1, 4 9 9	2, 2 4 2
(前期比較)	1 9 3	1, 1 4 2
(%)	14.8%	103.8%