

# 平成14年3月期 決算説明会

---

平成14年5月24日

 **Leopalace 21**

株式会社レオパレス21

---

## 将来の予測に関するステートメント

本説明会および参考資料にある内容には、将来に対する見通しが含まれている場合がありますが、実際の業績はさまざまな重要要素により、これら見通しと大きく異なる結果となり得ることをご了承ください。

# 目次

## 【ビジネス概要】

会社概要	1頁
事業コンセプト	2
事業分野	3
請負と賃貸のシナジーモデル＝レオパレスの強み	4
グループ事業系統図	5

## 【決算概要】

本決算ハイライト(連結ベース)	6
本決算ハイライト(単体ベース)	7
単体及び主要子会社の決算ハイライト	8
売上高推移(単体ベース)	9
利益の推移(単体ベース)	10
バランスシートの概要(連結ベース)	11
キャッシュフローの概要(連結ベース)	12

## 【翌期業績予想】

業績予想(連結ベース)	13
業績予想(単体ベース)	14

## 【セグメント別事業概況】

請負事業の特徴	15頁
アパート受注高・受注残高の推移	16
アパート管理戸数・オーナー数の推移	17
賃貸部門の特徴①(会員制アパート)	18
賃貸部門の特徴②(マンスリーレオパレス フラット)	19
入居率の推移	20
マンスリーレオパレス月別販売実績	21
ホテルリゾート事業の現況	22
<b>【財務／事業戦略】</b>	
財務内容の改善 ①有利子負債の圧縮	23
財務内容の改善 ②法定準備金の取崩し	24
財務内容の改善 ③総資産の圧縮	25
賃貸／請負事業の今後の戦略	26
不動産証券化ビジネスの本格化	27
ブロードバンド事業	28

# ビジネス概要

---

# 会社概要

1

商号 : 株式会社レオパレス21 (Leopalace 21 Corporation)  
代表者 : 深山 祐助  
設立 : 昭和48年8月17日  
本社 : 東京都中野区本町2丁目54番11号  
支店 : 全国113ヶ店の請負支店網と117ヶ店の賃貸支店網(平成14年4月1日現在)  
資本金 : 332億円7,434万円  
従業員数 : 3,884人(平成14年4月1日現在)

免許 : 宅地建物取引業者 国土交通大臣(7)第2846号  
許可 : 建築工事業 国土交通大臣(特-10)第11502号  
登録 : 一級建築士事務所 東京都知事第36122号  
貸金業 関東財務局長(6)第00581号  
加盟団体 : 社団法人日本住宅建設産業協会  
社団法人プレハブ建築協会

# 事業コンセプト

---

## 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. 「賃貸あつてのアパート経営」という基本的な考え方を社業として実践する。
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・提供する。
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する。

# 事業分野

## 請負事業

「レオパレス21」ブランドのワンルーム主体のアパート建築請負

## 賃貸事業

当社建築アパートの一括借上げによる賃貸運営と管理

## ホテル・リゾート事業

主要事業推進のための周辺事業として国内外でホテル・リゾート経営

## ファイナンス事業

アパート取得資金の貸付(平成4年バブル崩壊後は既存貸付金の管理中心)

## 不動産販売事業

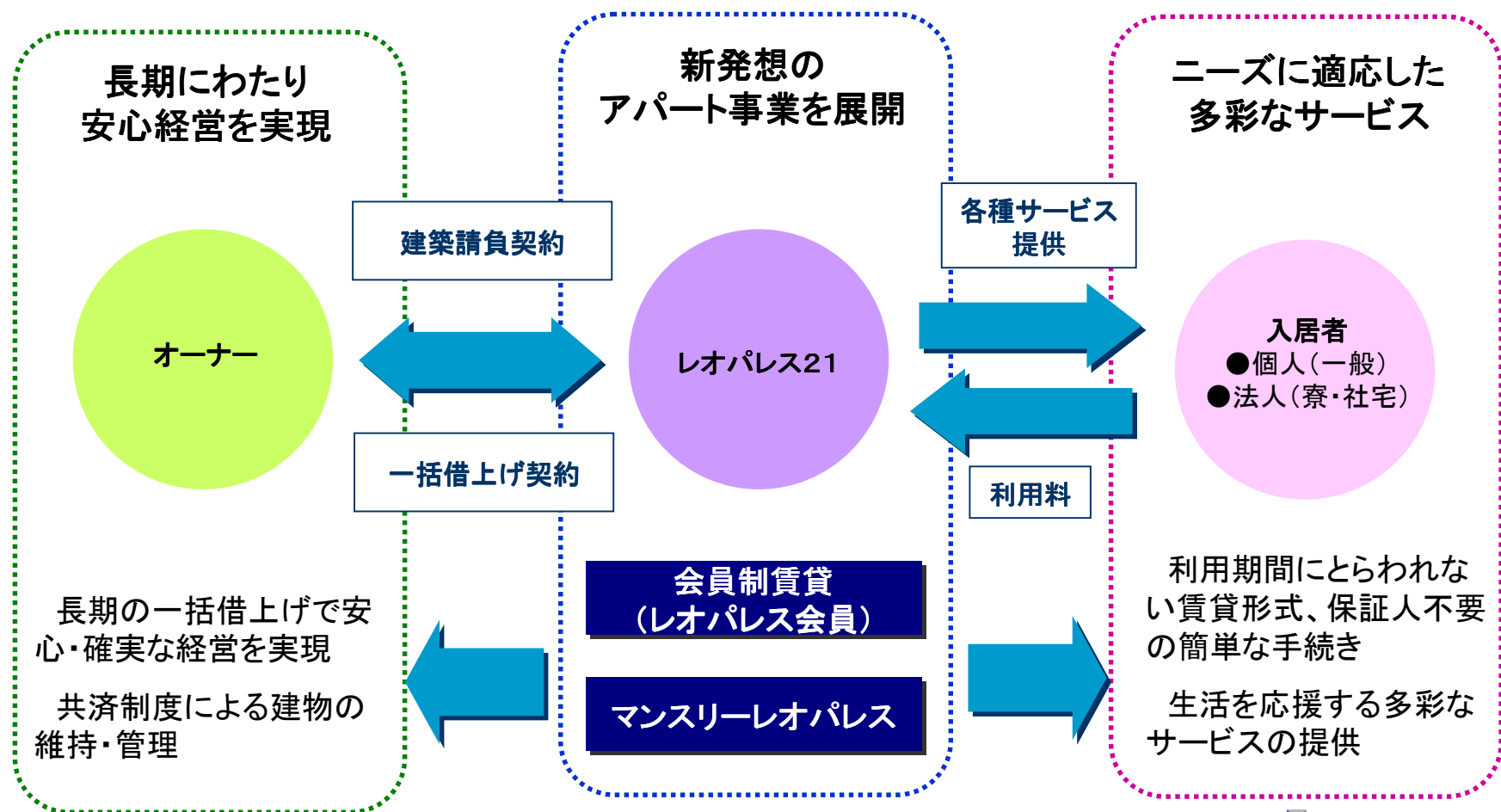
主要事業に関連して派生的に生じる不動産取引

## その他の事業

入居者等向けの物販、通販、保険代理業等

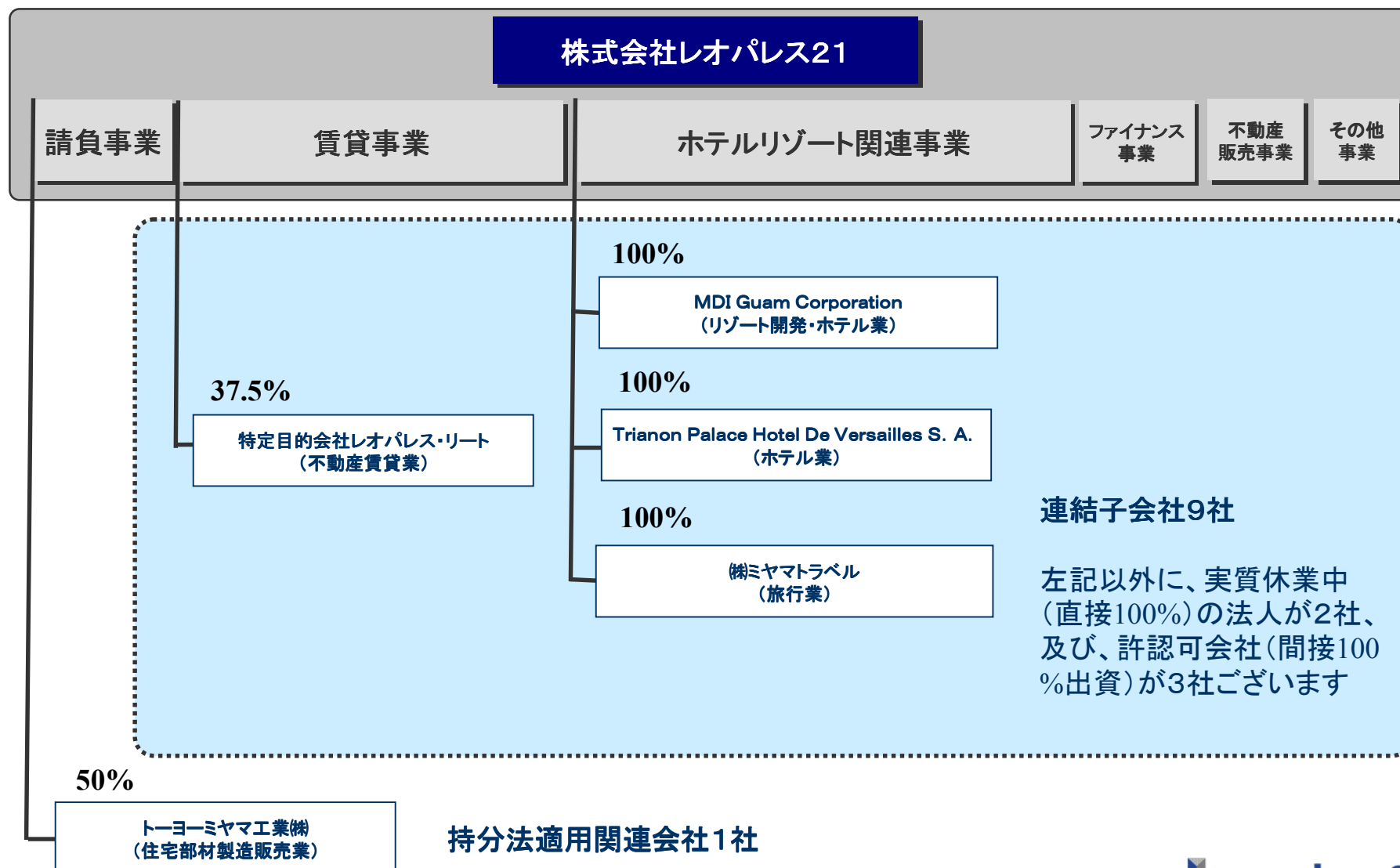
# 請負と賃貸のシナジーモデル＝レオパレスの強み

- 「賃貸あつてのアパート経営」がレオパレスの基本理念
- 「アパートの完全看護(請負から運営・管理まで)」による建築請負





# グループ事業系統図



# 決算概要

---

## 本決算ハイライト(連結ベース)

	2002年3月期	2001年3月期	増減率	主な増減要因
売上高(百万円)	295,683	186,991	58.1%	今期期首受注残745億円による請負完工高の大幅増(2.4倍)と管理戸数拡大による賃貸収入の増加
売上総利益(百万円)	74,876	47,592	57.3%	
売上総利益率(%)	25.32%	25.45%	-	請負部門及び賃貸部門の店舗増加に伴う経費増
販売管理費(百万円)	42,204	31,197	35.3%	
営業利益(百万円)	32,672	16,394	99.3%	売上の大幅増による営業利益の確保
営業利益率(%)	11.05%	8.77%	-	
経常利益(百万円)	32,255	13,176	144.8%	期末換算に伴う為替差益32億円を含む
経常利益率(%)	10.91%	7.05%	-	ガム子会社向け一括支援処理により、法人税等調整額を前期△161億円、今期124億円計上
当期純利益(百万円)	18,763	32,843	-42.9%	

# 本決算ハイライト(単体ベース)

	2002年3月期	2001年3月期	増減率
売上高(百万円)	289,562	181,078	59.9%
売上総利益(百万円)	74,596	47,148	58.2%
<i>売上総利益率(%)</i>	<i>25.76%</i>	<i>26.04%</i>	-
販売管理費(百万円)	41,082	30,237	35.9%
営業利益(百万円)	33,514	16,910	98.2%
<i>営業利益率(%)</i>	<i>11.57%</i>	<i>9.34%</i>	-
経常利益(百万円)	30,613	15,060	103.3%
<i>経常利益率(%)</i>	<i>10.57%</i>	<i>8.32%</i>	-
当期純利益(百万円)	15,831	△ 39,644	-

## 主な増減要因

今期期首受注残745億円による請負完工高の大幅増(2.4倍)と管理戸数拡大による賃貸収入の増加

請負部門及び賃貸部門の店舗増加に伴う経費増

売上の大幅増による営業利益の確保

売上の大幅増による経常利益の確保

前期は子会社向けの処理による特別損失の計上

## 単体及び主要子会社の決算ハイライト

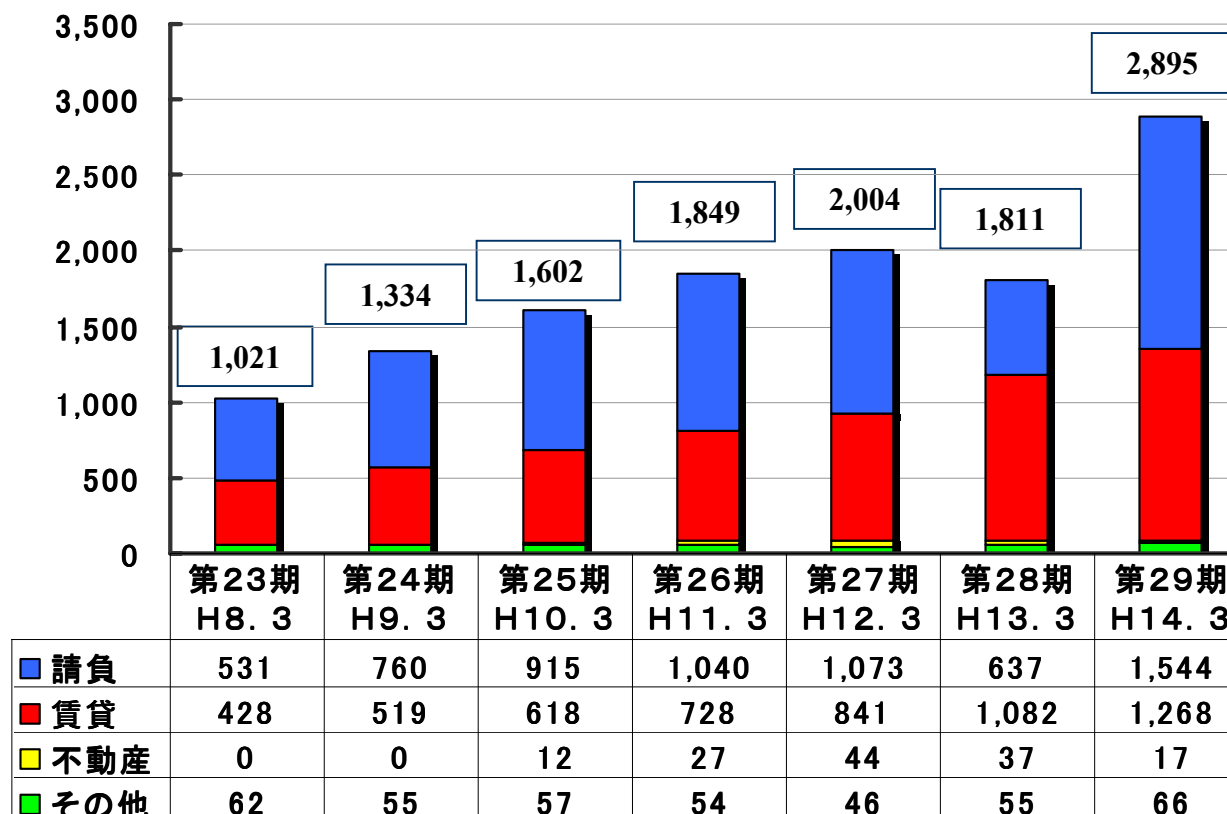
(金額単位:百万円)		2002年3月期	2001年3月期	増減率	2002年3月期 減価償却費	2001年3月期 減価償却費
レオパレス21	売上高	289,562	181,078	59.9%	2,087	1,770
	経常利益	30,613	15,060	103.3%		
MGC	売上高	4,074	3,798	7.3%	1,896	1,589
	経常利益	1,590	△ 1,637	—		
TPH	売上高	2,035	1,897	7.3%	418	424
	経常利益	△ 259	△ 269	3.9%		
その他及び消去	売上高	12	218	-94.5%	△ 26	△ 15
	経常利益	311	22	1313.6%		
連結合計	売上高	295,683	186,991	58.1%	4,375	3,768
	経常利益	32,255	13,176	144.8%		

(注1) MGC: MDI Guam Corporation(グアム現地子会社) \*2002年3月期の経常利益には為替差益26億円を含む

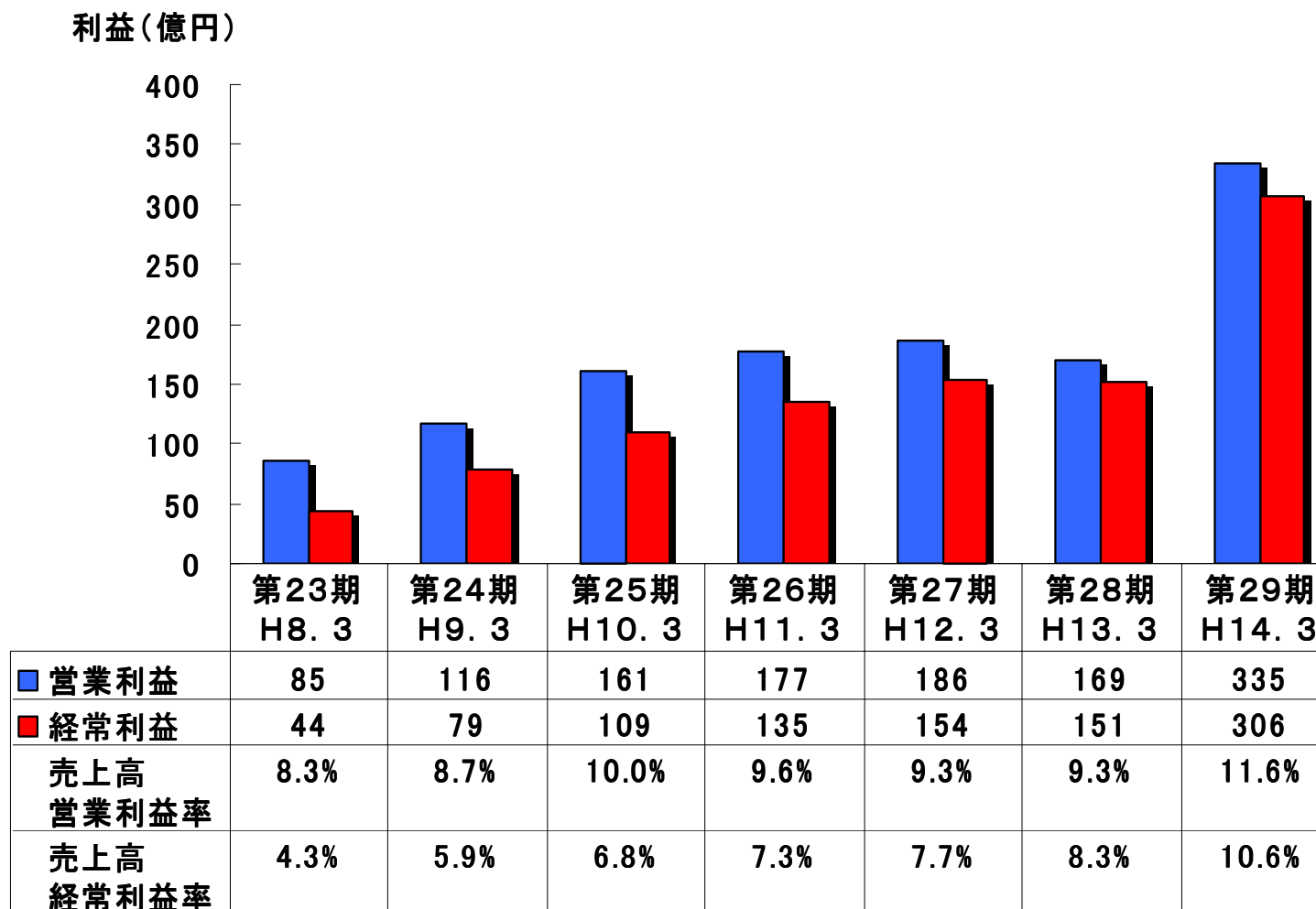
(注2) TPH : Trianon Palace Hotel De Versailles S.A.(フランス現地子会社)

# 売上高推移(単体ベース)

売上高(億円)



## 利益の推移(単体ベース)



# バランスシートの概要(連結ベース)

(金額単位:百万円)

科目	2002年3月末	2001年3月末	増減率
<b>&lt;資産の部&gt;</b>			
流動資産	140,701	111,161	26.6%
現金預金	40,021	24,678	62.2%
売掛金及び 完成工事未収入金	13,998	11,827	18.4%
営業貸付金	23,548	28,531	-17.5%
販売用不動産	33,356	27,801	20.0%
貸倒引当金	△ 1,690	△ 1,952	15.5%
固定資産	232,235	231,878	0.2%
建物及び構築物	76,933	74,328	3.5%
土地	98,184	95,781	2.5%
資産の部合計	372,954	343,039	8.7%
<b>&lt;負債の部&gt;</b>			
流動負債	135,914	112,973	20.3%
固定負債	187,380	212,679	-11.9%
負債の部合計	323,294	325,652	-0.7%
<b>&lt;資本の部&gt;</b>			
資本金	33,274	31,134	6.9%
資本準備金	32,526	30,386	7.0%
欠損金	△ 21,254	△ 40,018	88.3%
その他有価証券評価差額金	△ 296	183	-261.7%
為替換算調整勘定	552	△ 4,275	—
資本の部合計	44,759	17,386	157.4%

主な増減要因

主としてゴム子会社所有・運営中のコンドミニアム及びデュープレックス。増加は期末為替換算によるもの

平成12年8月発行の転換社債55億円が全て株式転換を果たした他、長期借入金183億円減少



## キャッシュフローの概要(連結ベース)

(金額単位:百万円)

主な項目	2001年4月	－	2002年3月	2000年4月	－	2001年3月
営業活動からのキャッシュフロー			32,348			21,820
税金等調整前当期純利益			31,505			17,826
減価償却費			4,555			3,911
為替差損益			△ 3,232			△ 9,197
売上債権の増(△)減額			△ 4,795			22,923
棚卸資産の増(△)減額			△ 1,019			△ 7,888
仕入債務の増減(△)額			16,246			△ 17,362
投資活動からのキャッシュフロー			△ 14,406			△ 7,895
有形固定資産の取得と売却			△ 10,019			△ 5,053
投資有価証券の取得と売却			△ 3,324			△ 2,036
財務活動からのキャッシュフロー			△ 2,809			△ 11,048
短期借入と短期借入金返済			△ 274			△ 2,270
長期借入と長期借入金返済			△ 7,145			△ 8,867
少数株主の払込			5,000			0
現金及び現金同等物の増減額			15,242			2,929
現金及び現金同等物の期首残高			24,659			21,729
現金及び現金同等物の期末残高			39,901			24,659

# 翌期業績予想

---

## 業績予想(連結ベース)

(金額単位:百万円)		2003年3月期	2002年3月期	増減率	2003年3月期 減価償却費	2002年3月期 減価償却費
レオパレス21	売上高	350,000	289,562	20.9%	2,867	2,087
	経常利益	35,500	30,613	16.0%		
MGC	売上高	4,500	4,074	10.5%	2,109	1,896
	経常利益	△ 630	1,590	—		
TPH	売上高	2,200	2,035	8.1%	214	418
	経常利益	△ 10	△ 259	2490.0%		
その他及び消去	売上高	300	12	2400.0%	2	△ 26
	経常利益	140	311	-55.0%		
連結合計	売上高	357,000	295,683	20.7%	5,192	4,375
	経常利益	35,000	32,255	8.5%		

(注1) MGC: MDI Guam Corporation(グアム現地子会社) 2002年3月期の経常利益には為替差損益26億円含む

(注2) TPH : Trianon Palace Hotel De Versailles S.A.(フランス現地子会社)

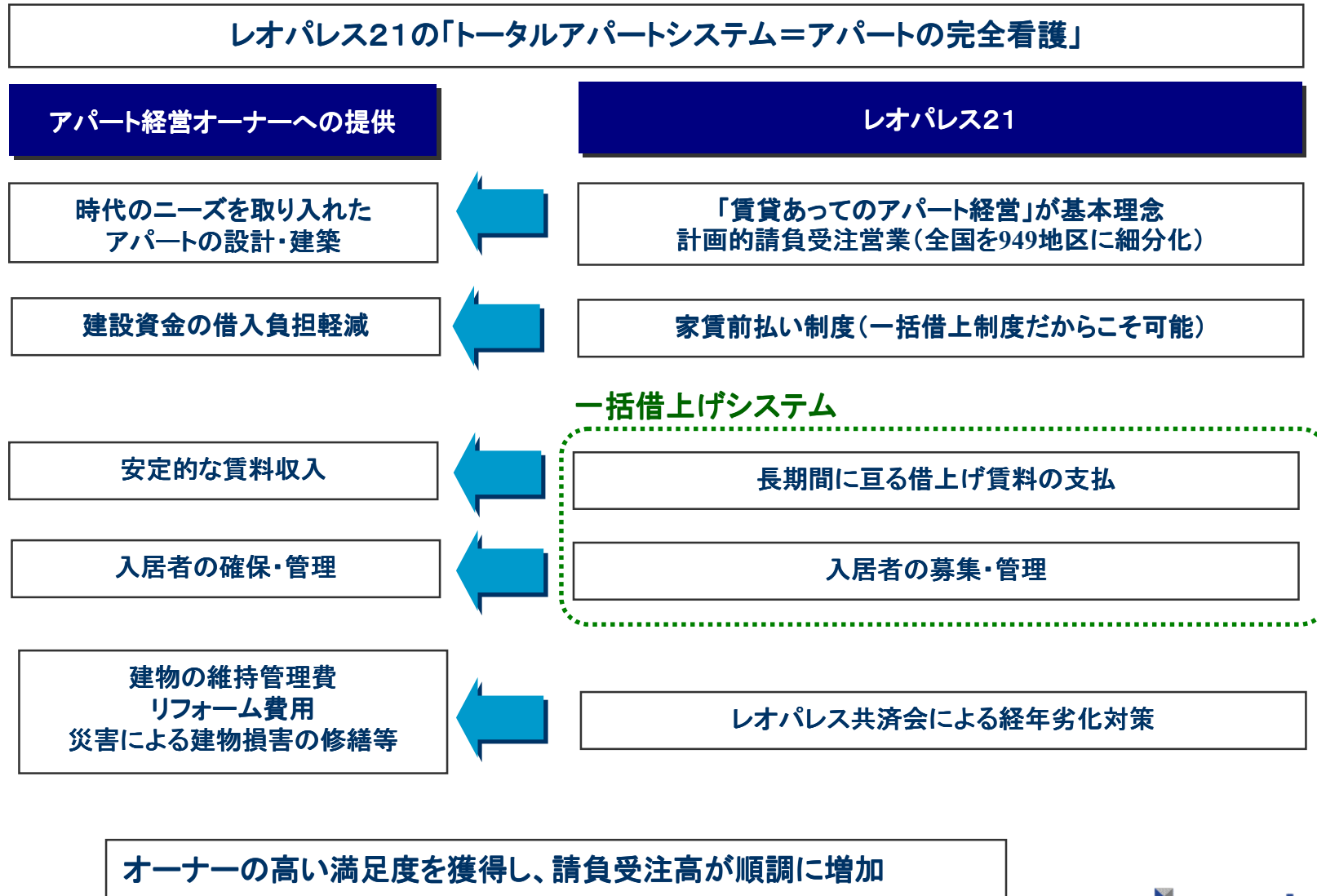
## 業績予想(単体ベース)

	2003年3月期	2002年3月期	増減率	備 考
売上高(百万円)	350,000	289,562	20.9%	売上高の内訳は、当社 経営管理上の部門別と なっております。
請負部門売上	190,000	150,842	26.0%	
賃貸部門売上	158,000	135,981	16.2%	
その他部門売上	2,000	2,739	-27.0%	
売上総利益(百万円)	86,200	74,596	15.6%	
売上総利益率(%)	24.63%	25.76%	-	
販売管理費(百万円)	48,000	41,082	16.8%	
営業利益(百万円)	38,200	33,514	14.0%	
営業利益率(%)	10.91%	11.57%	-	
経常利益(百万円)	35,500	30,613	16.0%	
経常利益率(%)	10.14%	10.57%	-	
当期純利益(百万円)	19,500	15,831	23.2%	

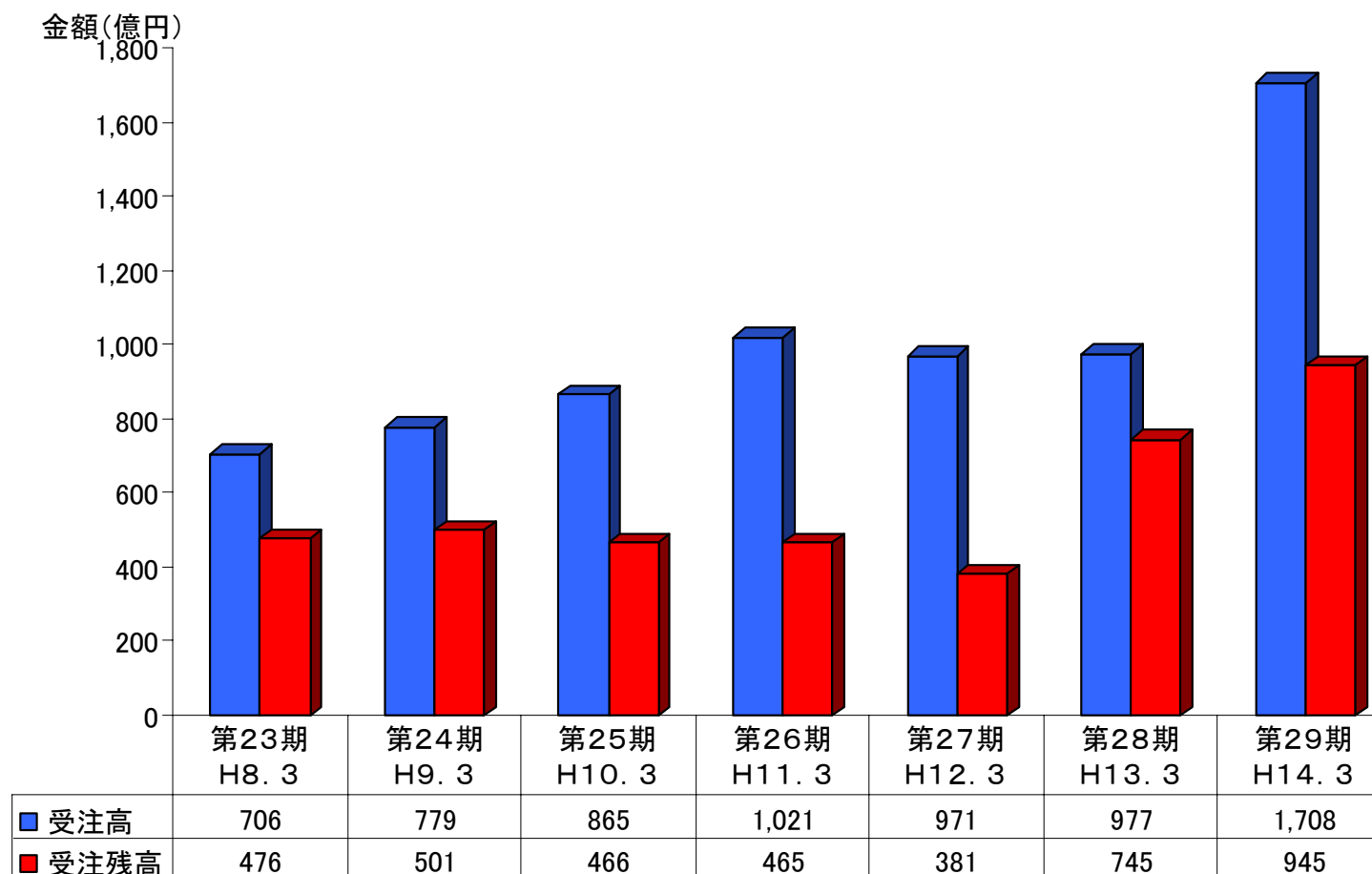
# セグメント別事業概況

---

# 請負事業の特徴

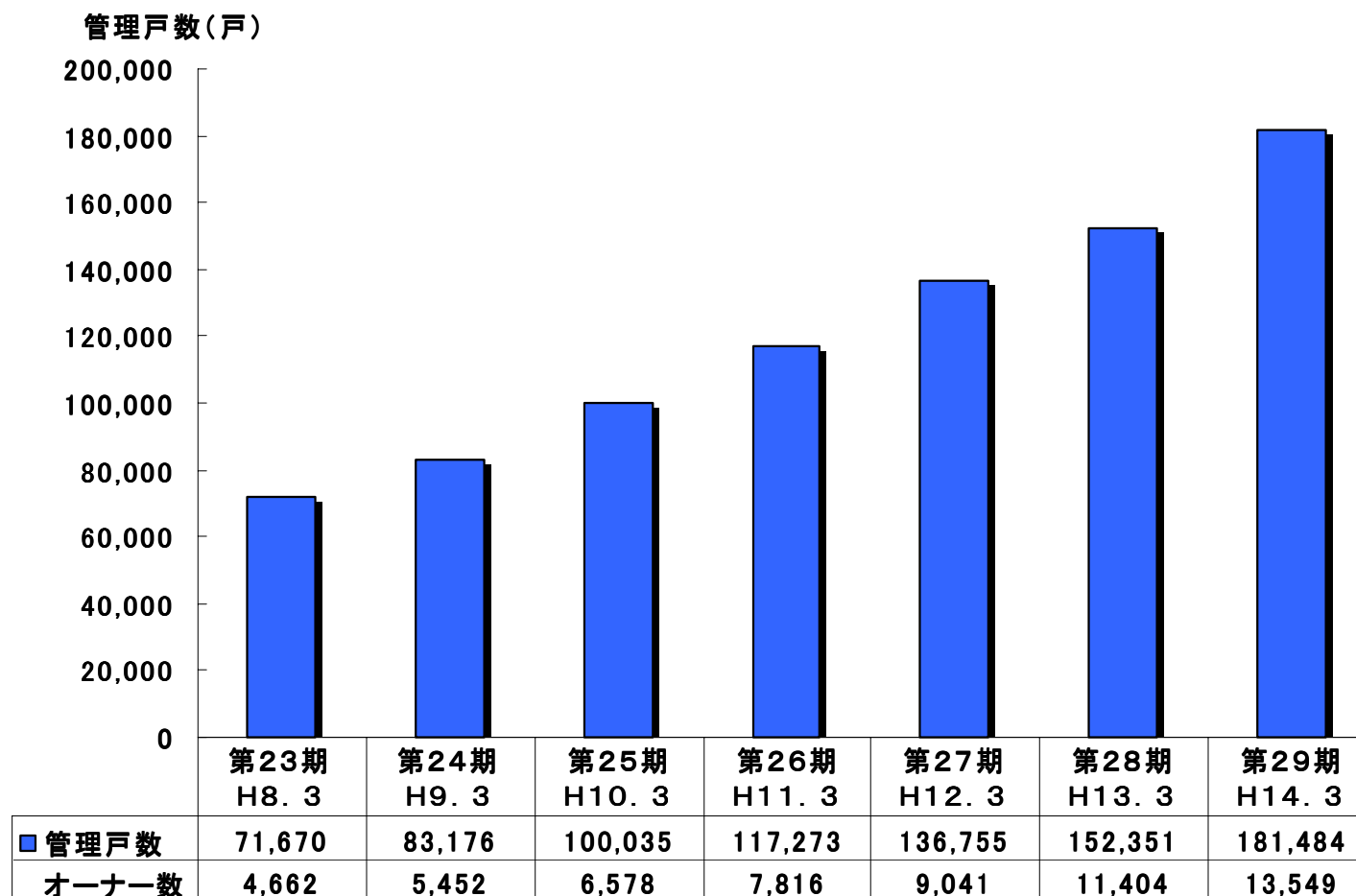


## アパート受注高・受注残高の推移



注)上記の受注高及び受注残高には、賃貸事業部で実施しているアパート営繕工事は含んでおりません

# アパート管理戸数・オーナー数の推移

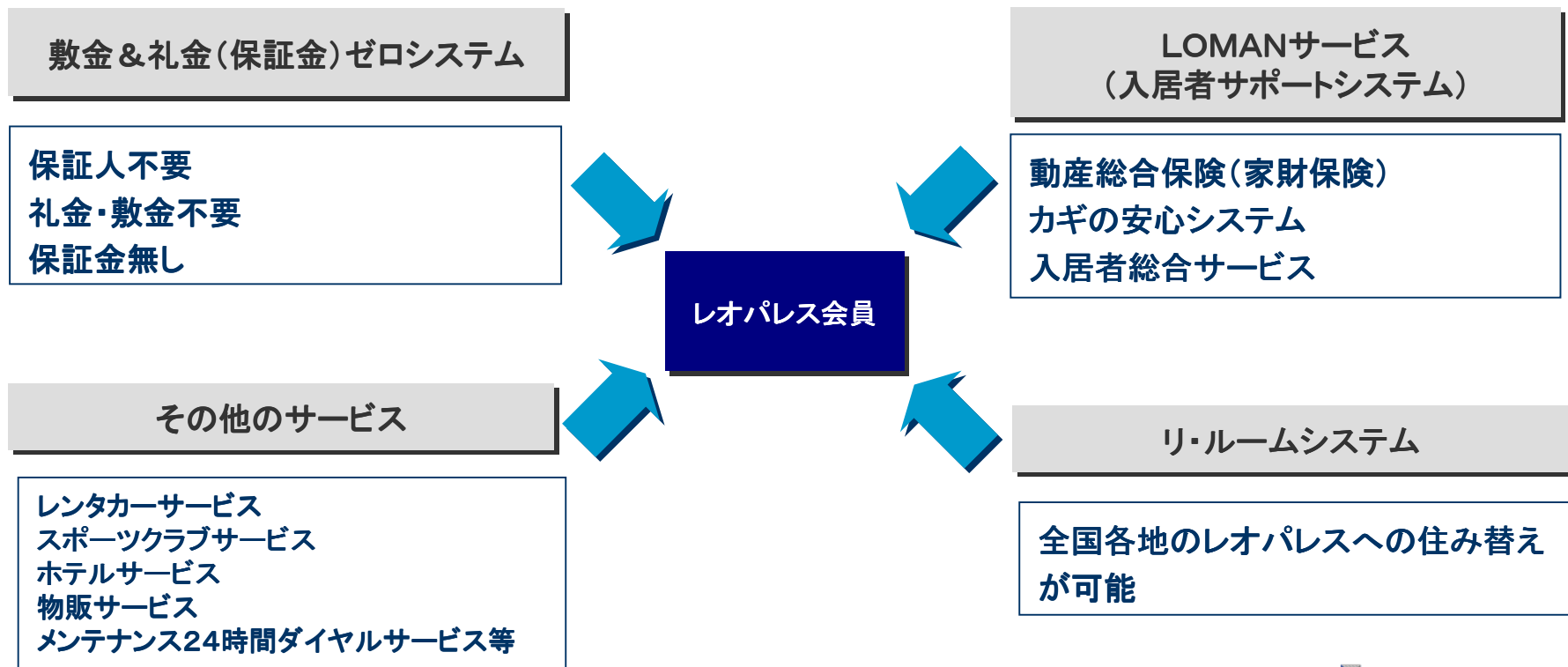




## 賃貸部門の特徴(①会員制アパート)

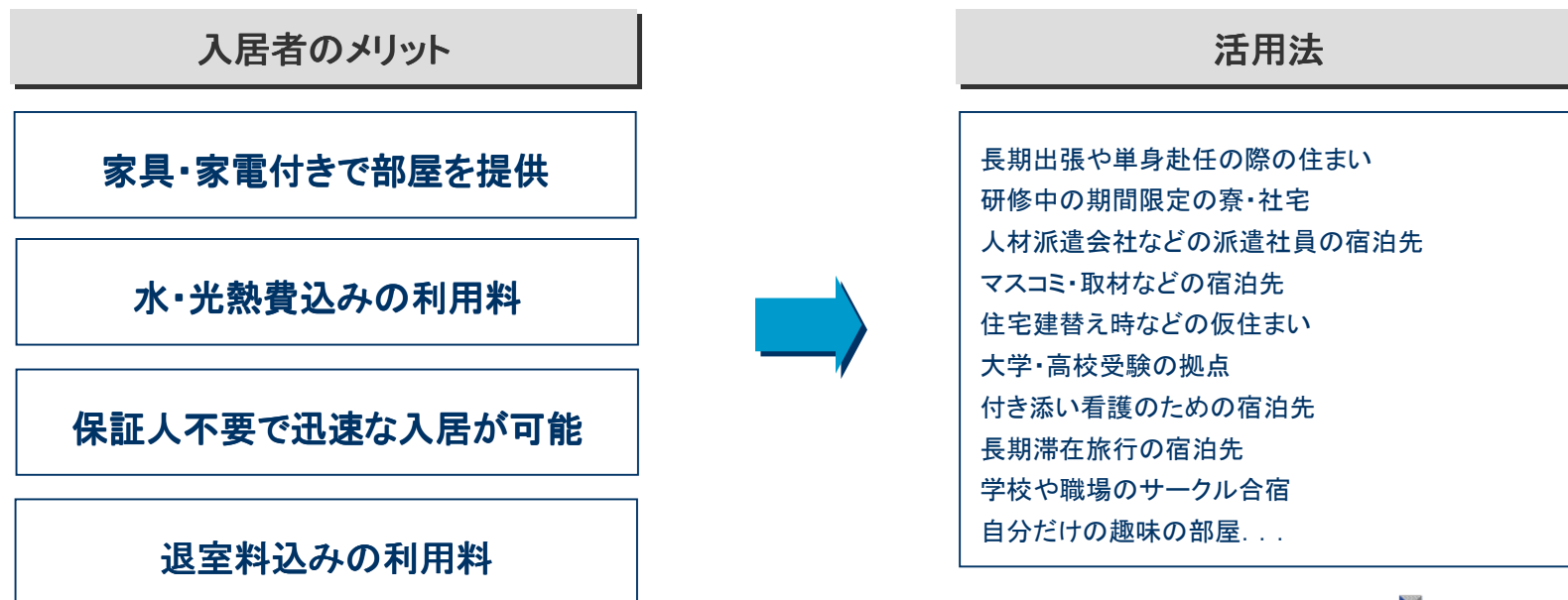
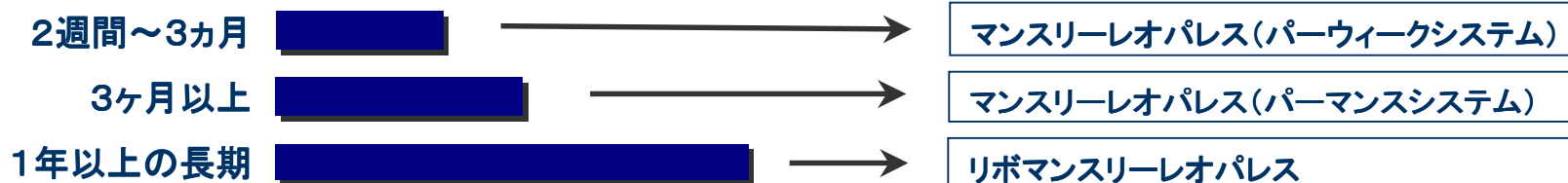
「会員制アパート」という業界初のコンセプトを導入。高い付加価値を入居者に提供。

- 全国オンラインにより、現在居住地での移転地契約が可能
- インターネットでの検索から入居契約、さらに代金決済が可能

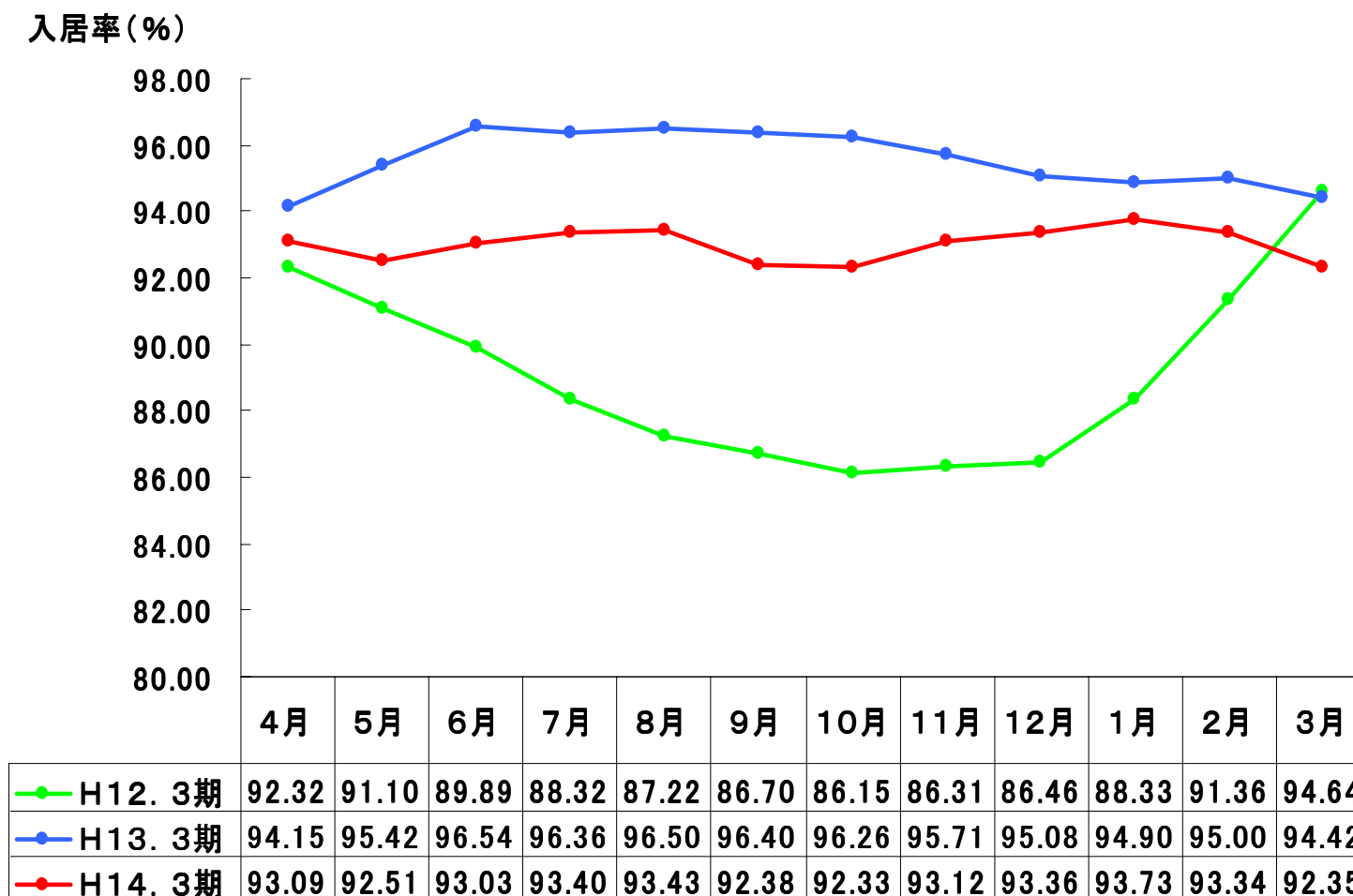


## 賃貸部門の特徴(②マンスリーレオパレス フラット)

- アパートの短期利用者の新しい市場開拓に成功。
- 年間を通じて高い入居率・稼働率を確保(管理戸数全体の約12%=約2.5万戸)

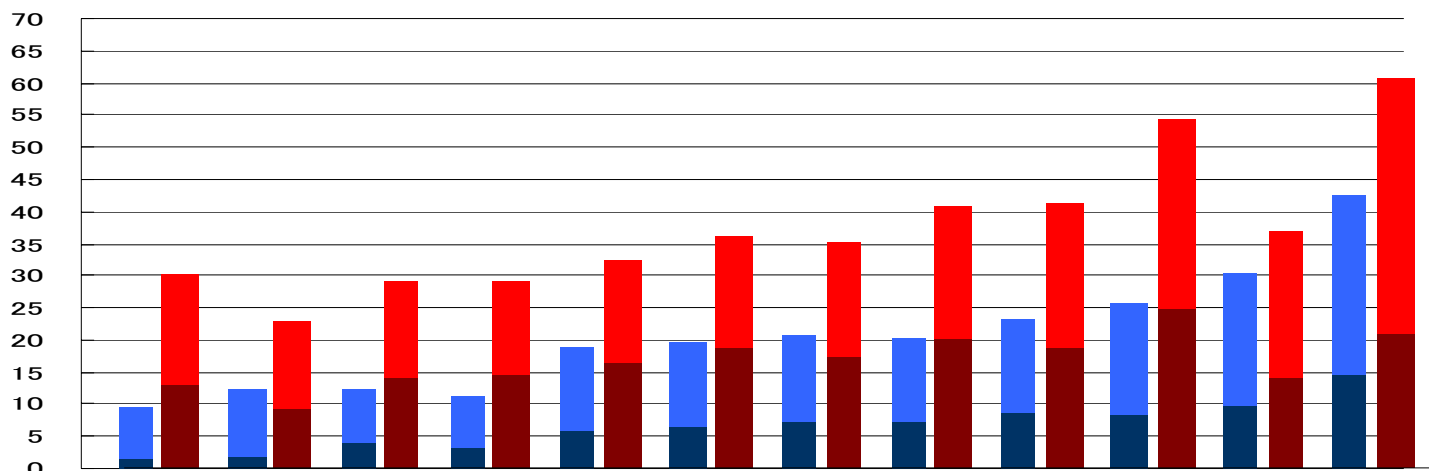


# 入居率の推移



# マンスリーレオパレス月別販売実績

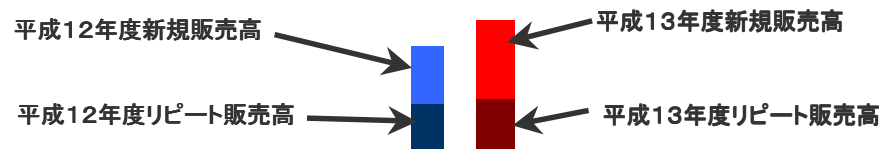
(億円)



販売高(億円)		4月		5月		6月		7月		8月		9月		10月		11月		12月		1月		2月		3月	
H12新規	H13新規	8.2	17.2	10.3	13.5	8.3	14.9	8.2	14.4	13.1	15.9	13.0	17.3	13.6	17.9	13.2	20.5	14.7	22.5	17.2	29.5	20.7	22.6	27.7	39.8
H12リピート	H13リピート	1.3	12.8	2.0	9.2	4.2	13.9	3.1	14.4	5.7	16.3	6.6	18.5	7.1	17.2	7.2	20.0	8.5	18.6	8.4	24.7	9.7	14.0	14.6	20.9
H12計	H13計	9.5	30.0	12.3	22.7	12.5	28.8	11.3	28.8	18.8	32.2	19.6	35.8	20.7	35.1	20.4	40.5	23.2	41.1	25.6	54.2	30.4	36.6	42.3	60.7

リピート率(%)		4月		5月		6月		7月		8月		9月		10月		11月		12月		1月		2月		3月	
平成12年度		13.9		16.1		33.4		27.5		30.2		33.5		34.2		35.3		36.7		32.9		31.8		34.5	
平成13年度		42.6		40.6		48.4		50.0		50.7		51.7		49.1		49.4		45.3		45.6		38.2		34.5	

## 【凡例】



	H12計	H13計
新規販売	168.3	245.7
リピート販売	78.3	200.6
(リピート率)	31.8%	44.9%
販売高合計	246.6	446.3

# ホテルリゾート事業の現況

Guamリゾート事業(子会社MDI GUAM CORPORATION=レオパレスリゾート+ウェスティンリゾート経営)

第2期工事(H12/10~)に着手(総投資額約70億円)

- ・未完成建物の完成による施設充実
- ・「ブライダル」、「ゴルフ&スポーツ」、「リゾートツアー」をテーマとした集客アップ
- ・運営収支改善と期間損益の黒字化
- ・既存施設等の流動化等による資金化で再投資と借入金圧縮

平成12年10月~平成14年3月完成分

約25億円

レオパレスリゾート  
 コンドミニアム内装完成 約13億円  
 ゴルフコース追加9ホール 約 5億円  
 グラウンド造成整備 約 2億円  
 ウェスティンリゾート Guam  
 (21階スイートルーム)  
 (セント・レオ・チャペル)

平成14年4月以降分

約45億円

レオパレスリゾート  
 中核ホテル建物内装完成 約45億円

国内ホテル(札幌、名古屋)

- ・フルサービスホテルから賃貸形式ホテルへ衣替え
- ・名古屋 平成14年5月業態転換オープン

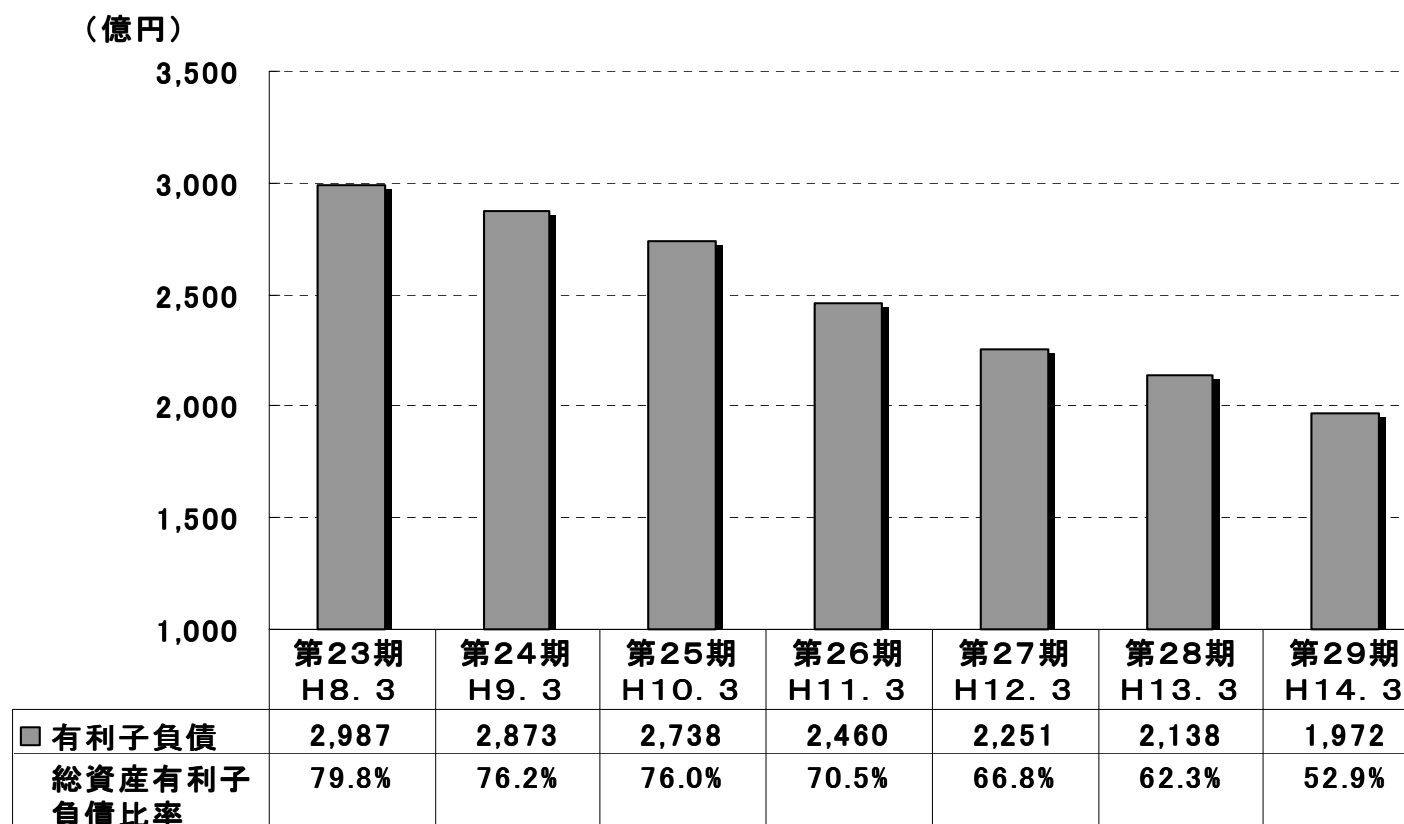
# 財務／事業戦略

---

## 財務内容の改善 ①有利子負債の圧縮

- 順調な有利子負債圧縮の実績 → 今後も每期200億円程度は返済が可能
- 5年後に借入金1,000億円を目標

有利子負債総額の推移(連結ベース)

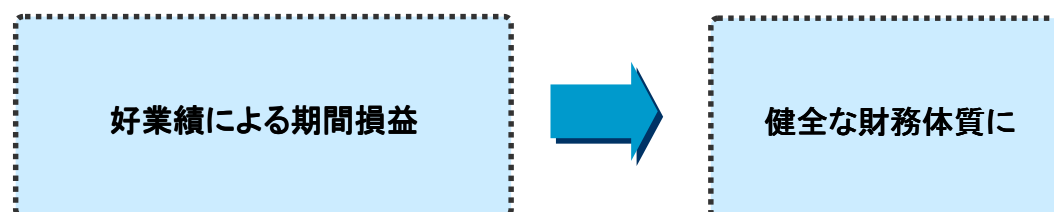


## 財務内容の改善 ②法定準備金の取崩し

法定準備金を取崩し、欠損金(単体及び連結)を解消。復配の早期実現を目指す



順調な業績を今後も維持し、健全な財務体質の構築を目指す

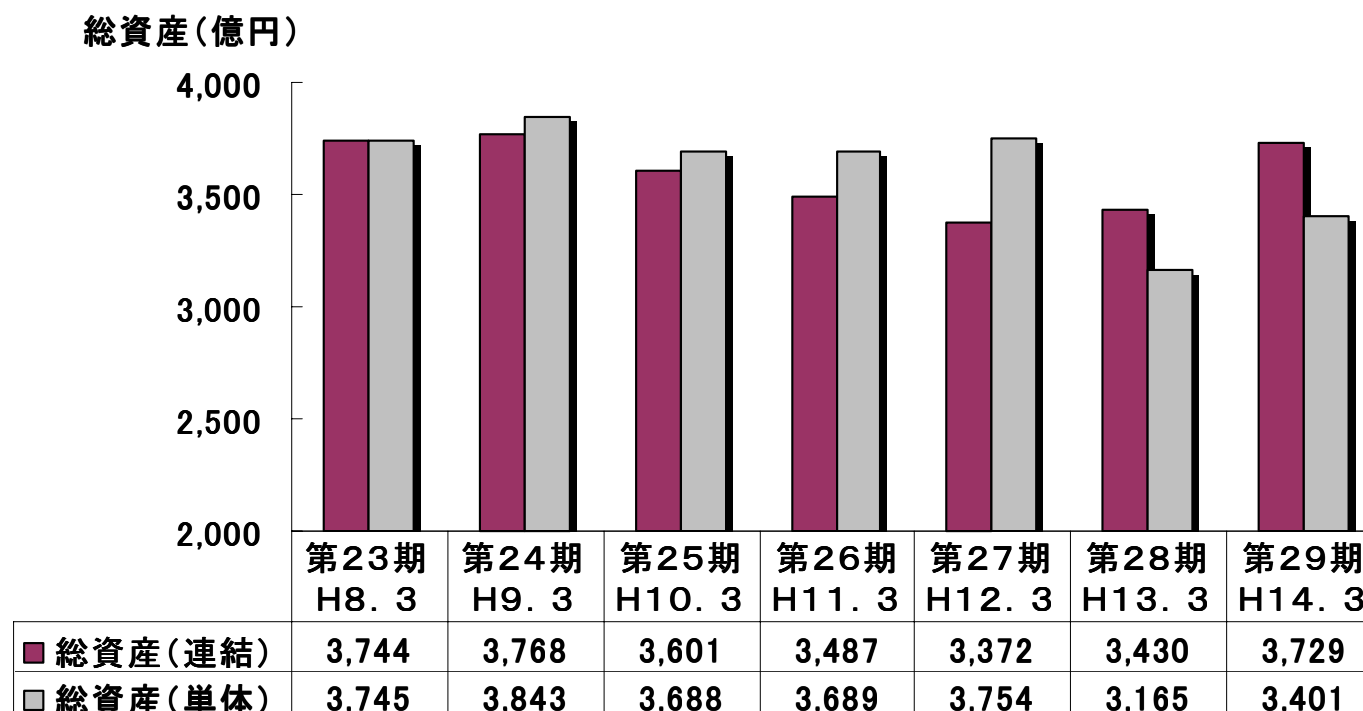




## 財務内容の改善 ③総資産の圧縮

借入金圧縮に加えて今後不動産証券化手法も活用して、総資産の圧縮を継続

総資産の推移



## 賃貸／請負事業の今後の戦略

---

- 既存事業の当面の上限目標値

請負部門 年間受注 3,000億円(約6万戸)

賃貸部門 管理戸数 50万戸(売上4,000億円)

- 新しいビジネスモデルの構築

⇒入居者及びアパートオーナーという経営資源の活用

① 不動産証券化ビジネスの本格化

② ブロードバンド事業の立上げ

③ 物販、通販等の強化拡大

# 不動産証券化ビジネスの本格化

## 不動産証券化ビジネス進出の経緯

1. 進出にあたっての当社の強み



アパート賃貸オペレーションに実績を有する

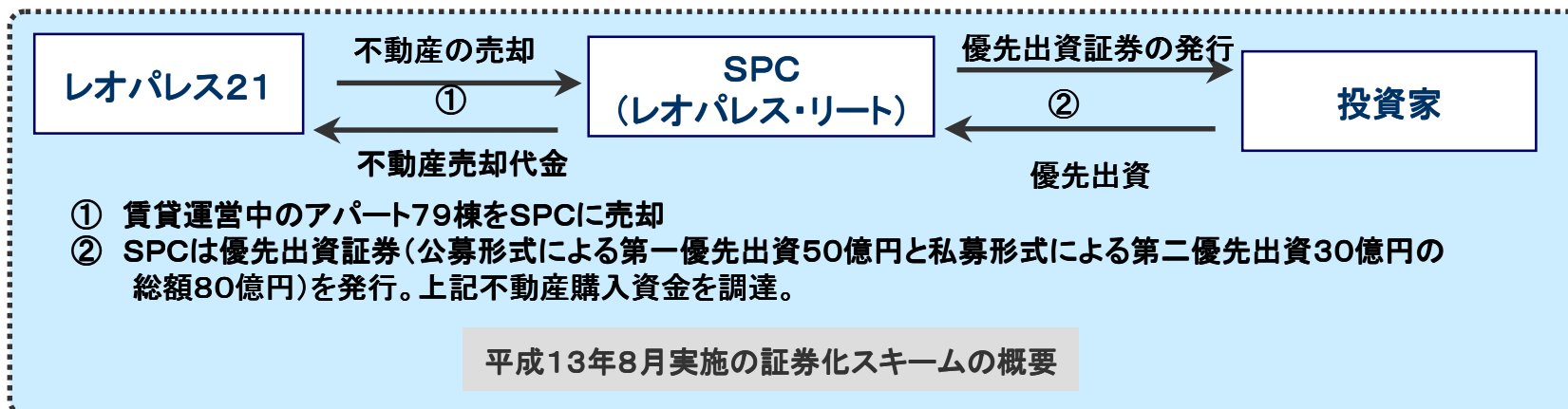
2. バランスシートの健全化



調達資金の一部を借入金返済に充当。強固な財務体質を目指す

## 証券化対象不動産

1. 当社所有不動産（現在運営中のアパート）
2. 当社開発不動産（現在開発を進めている都心型マンスリーマンション「レオパレスFlat」）
3. 当社管理受託不動産（オーナー所有の当社運営・管理アパート）の売却ニーズへの対応等をも想定



# ブロードバンド事業

「LEO-NET」 ●2002年7月末より、全国の賃貸アパート入居者向けのブロードバンド事業を開始予定。

## ◆デジタルレンタルビデオ(有料)

レオパレス21の各部屋のテレビがビデオレンタルショップに！

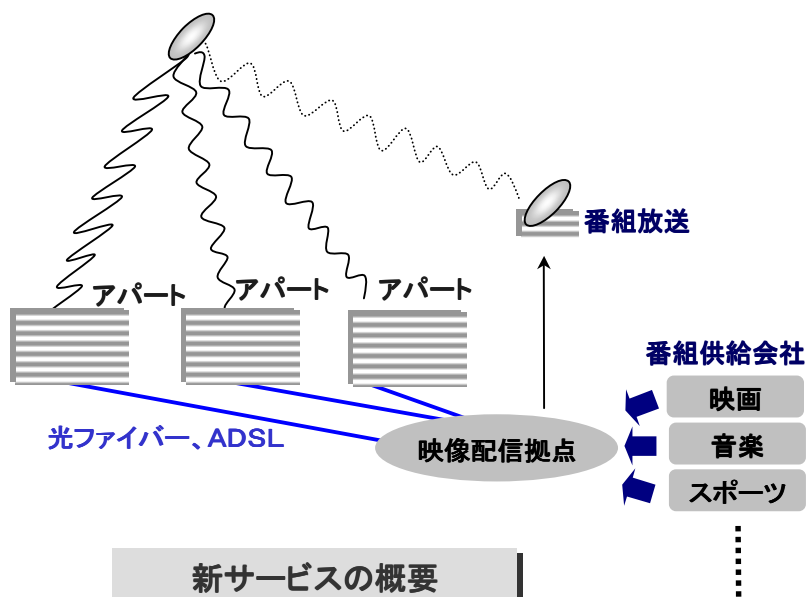
サービス開始当初は3,000タイトル

## ◆CS放送(無料)

一般のスカイパーフェクトTVと同じ番組再送信(音楽系、アニメ系、バラエティー系、ニュース系の4CH)

## ◆インターネットサービス(無料)

24時間常時接続環境の提供



- ・サービス開始当初は3万室を対象
- ・順次、管理戸数全体に拡大
- ・3年後には当社の1つの柱となる事業に育成



- ・新たな収益機会
- ・アパートの付加価値向上