

2005年3月期 決算説明会

2005年5月

株式会社レオパレス21

本説明会及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、実際の業績は様々な重要要素により、これら見通しと大きく異なる結果となりえることをご了承ください。

【市場環境と業績】			【主な戦略事業の状況について】	
市場環境	3		ブロードバンド事業 1	19
当社グループの業績	4		ブロードバンド事業 2	20
請負・賃貸事業の実績	5		レオパレス・リゾート事業	21
			新規事業の状況	22
【決算の概要】				
決算ハイライト(連結・単体)	7		【資料集】	
単体及び主要子会社の決算ハイライト	8		供給 - 1 (住宅・アパートマーケット)	24
BSとCFの概要(連結)	9		供給 - 2 (ワンルームマーケット)	25
主要な事業セグメント別損益(連結)	10		ストックと建替え(アパートマーケット)	26
			需要 - 1 (ワンルームマーケット)	27
【業績予想】			需要 - 2 (ワンルーム・シルバーマーケット)	28
業績予想(連結・単体)	12		利用(ワンルームマーケット)	29
主要な事業セグメント別損益予想(連結)	13		株主構成の推移	30
【事業戦略と財務戦略】				
総合生活産業への進化	15			
総合生活産業の事業戦略	16			
財務戦略	17			

市場環境と業績



総合生活産業事業
(成長性)

シルバー事業マーケット

65歳以上のシルバー世帯層は、2010年に1,540万世帯となり、構成シェアが30%を突破し、2025年には、構成シェアで37.1%、1,840万世帯となる。!

後掲 資料集 27,28P

住宅事業マーケット

2000年度からの分譲一戸建ての新設住宅供給の伸び率は10.9%! 貸家(11.8%)に次ぐ高い伸び率を確保している。

後掲 資料集 24P

国内アパートマーケット

貸家建替え動向

過去5年間で、約246万戸の古い物件が滅失し、新たに、約240万戸の新築物件に建て替わっている!

後掲 資料集 26P

1Pストック

当社1Pストックシェアは7%!

後掲 資料集 26P

供給

貸家新設着工戸数(30㎡以下) 当社のシェアは37%!

後掲 資料集 24,25P

需要

単独世帯層は今後も増え続け、2010年には、15百万世帯、構成シェアで約30%を突破し、2025年には、17百万世帯、構成シェア34%の巨大なマーケットとなる!

後掲 資料集 27,28P

利用

高齢者層にも広がるマンスリーの利用目的!

後掲 資料集 29P

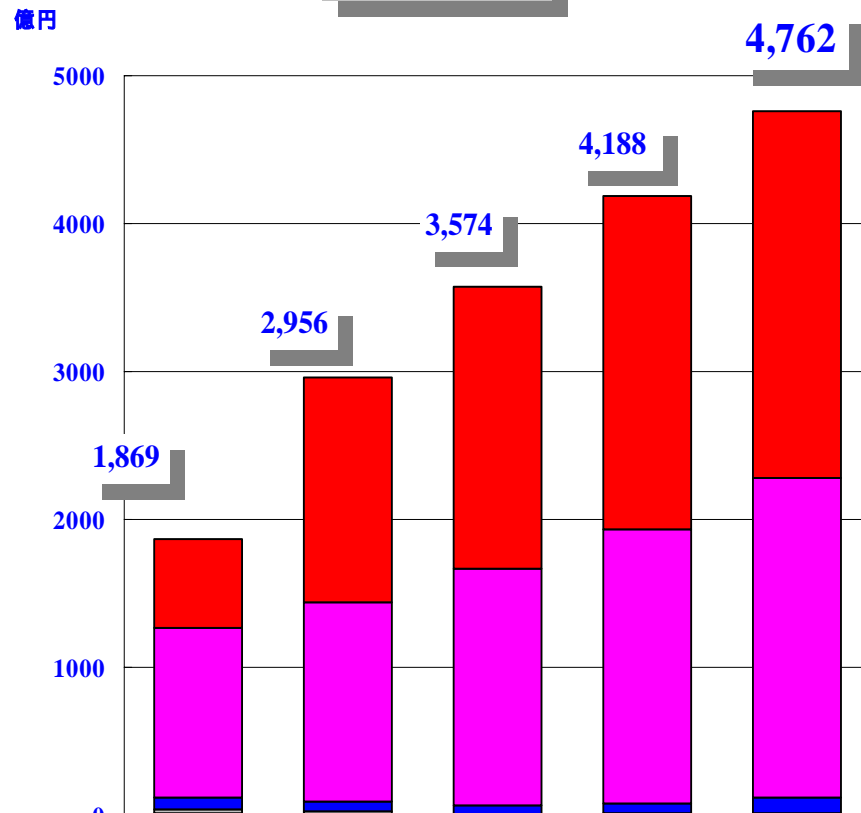
レオパレス21アパート事業 (安定性)

新規戦略事業 (収益性)

当社グループの業績(連結)

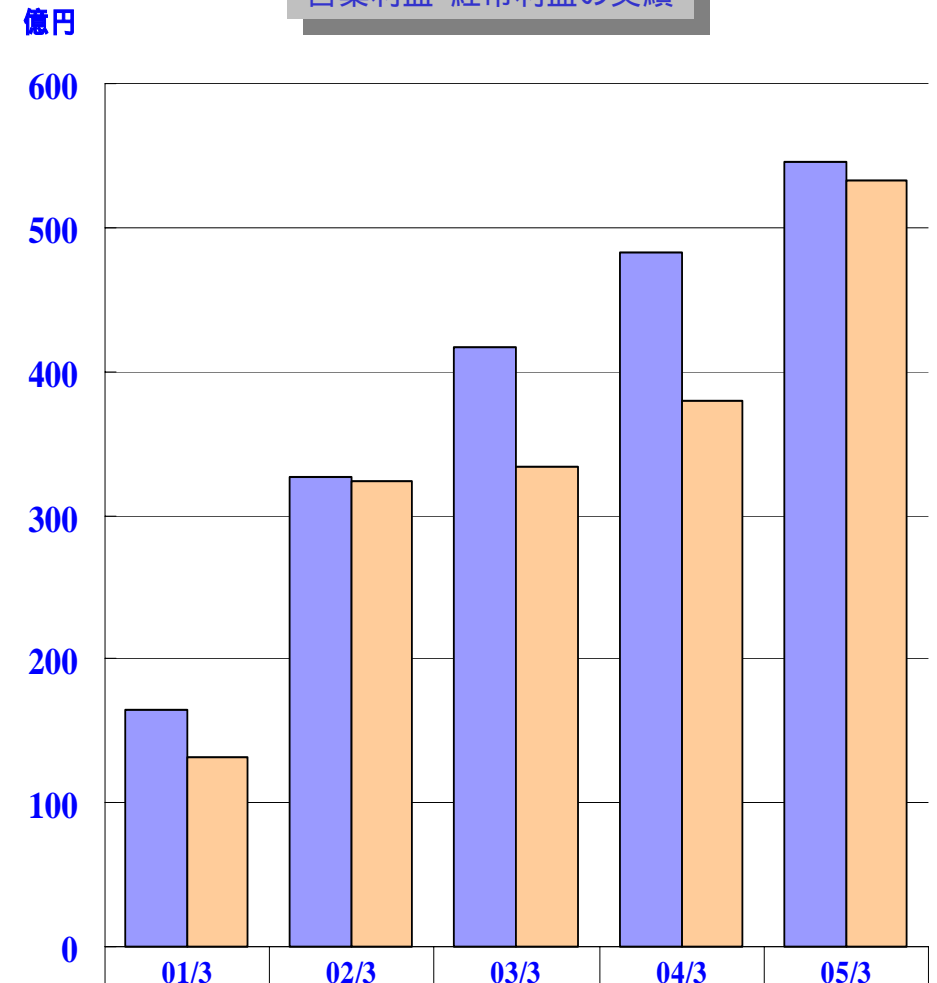
売上高・経常利益は4期連続で過去最高値を更新中！

売上高の実績



■ 請負	607	1,508	1,902	2,250	2,480
■ 賃貸	1,141	1,350	1,598	1,855	2,165
■ ホテルリゾート	76	75	66	70	95
■ 不動産	36	16	4	0	1
■ その他	8	5	2	12	19

営業利益・経常利益の実績



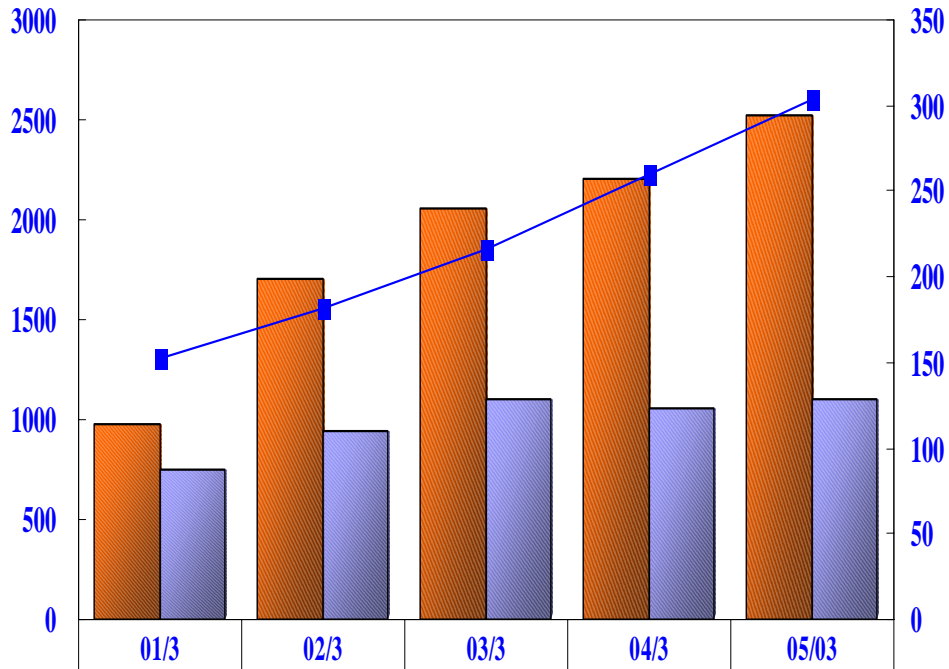
■ 営業利益	164	327	416	483	546
■ 経常利益	132	323	334	379	532

請負・賃貸事業の実績

請負事業の実績:通期受注高は前期比較で14.3%アップ!

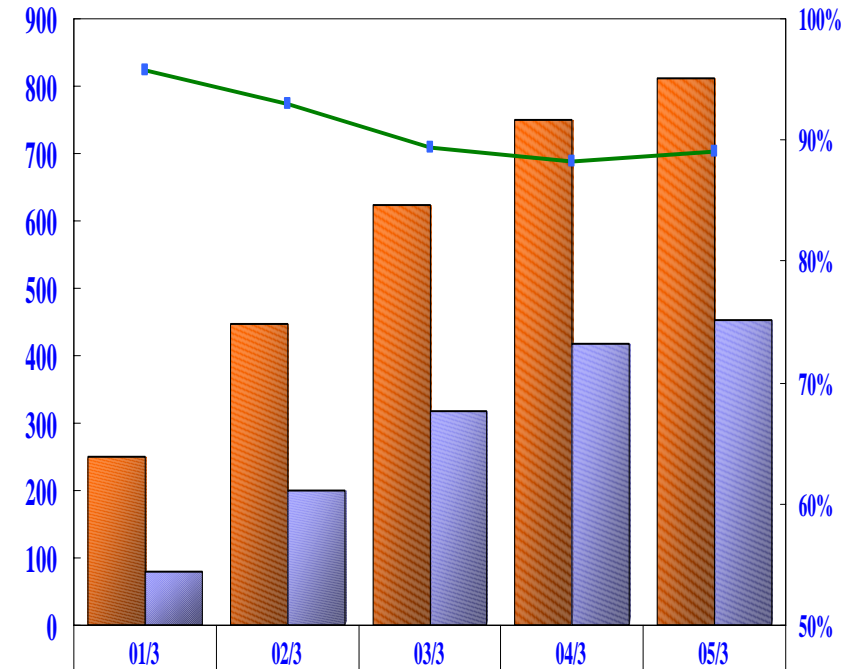
賃貸事業の実績:通期入居率は前期比較で0.8ポイントアップ!

各期請負実績推移



■ 受注高	977	1,708	2,056	2,207	2,522
■ 受注残高	745	945	1,100	1,057	1,099
■ 管理戸数	152.3	181.4	216.4	259.2	304.1

各期賃貸実績推移



■ マンスリー販売高	251	446	624	750	812
■ 内、リピート販売高	78	201	318	419	452
■ 期中入居率	95.7%	93.0%	89.3%	88.3%	89.1%

決算の概要

 **Leopalace21**

決算ハイライト(連結・単体)

(単位:百万円)	連結				単体			
	2005年 3月期	2004年 3月期	増減額	増減率	2005年 3月期	2004年 3月期	増減額	増減率
売上高	476,266	418,873	57,393	13.7%	469,181	413,239	55,942	13.5%
売上総利益	118,720	105,788	12,932	12.2%	120,299	104,505	15,793	15.1%
売上総利益率(%)	24.9%	25.3%	-0.4%	-	25.6%	25.3%	0.4%	-
販売管理費	64,038	57,471	6,566	11.4%	65,419	56,075	9,344	16.7%
営業利益	54,682	48,317	6,365	13.2%	54,879	48,429	6,449	13.3%
営業利益率(%)	11.5%	11.5%	-0.1%	-	11.7%	11.7%	0.0%	-
経常利益	53,227	37,905	15,322	40.4%	51,779	43,710	8,069	18.5%
経常利益率(%)	11.2%	9.0%	2.2%	-	11.0%	10.6%	0.5%	-
当期純利益	33,250	18,999	14,250	75.0%	28,738	25,883	2,854	11.0%

単体及び主要子会社の決算ハイライト

(単位:百万円)		2005年 3月期	2004年 3月期	増減額	増減率	2005年3月 減価償却費	2004年3月 減価償却費
レオパレス21	売上高	469,181	413,239	55,942	13.5%	3,049	2,958
	経常利益	51,779	43,710	8,069	18.5%		
MDIグアム	売上高	6,595	4,731	1,864	39.4%	2,559	2,059
	経常利益	1,047	7,357	6,310	-		
	うち為替差損益	705	5,332	6,037	-		
トリアノンパレス	売上高	1,920	1,997	77	-3.9%	256	244
	経常利益	411	226	185	-		
その他及び消去	売上高	1,430	1,094	336	-	8	10
	経常利益	2,906	1,778	1,128	-		
連結合計	売上高	476,266	418,873	57,393	13.7%	5,856	5,251
	経常利益	53,227	37,905	15,322	40.4%		
	うち為替差損益	915	6,405	7,320	-		

(注1) MDIグアム : MDI Guam Corporation(グアム現地子会社)

(注2) トリアノンパレス : Trianon Palace Hotel De Versailles S.A.(フランス現地子会社)

バランスシートとキャッシュフローの概要(連結)

2005/03期のバランスシート

(単位:百万円)	2005年 3月期	2004年 3月期	増減額	増減率
<資産の部>				
流動資産	149,418	130,210	19,207	14.8%
現金預金	39,991	30,735	9,256	30.1%
売掛金及び 完工未収金	41,588	31,699	9,888	31.2%
営業貸付金	13,142	16,737	3,594	-21.5%
未成工事支出金	3,248	3,747	499	-13.3%
固定資産	294,456	281,283	13,172	4.7%
建物及び構築物	117,004	114,790	2,213	1.9%
土地	109,740	106,458	3,281	3.1%
資産の部合計	444,095	411,925	36,167	7.8%
<負債の部>				
流動負債	191,061	166,278	24,783	14.9%
固定負債	90,555	151,505	60,950	-40.2%
負債の部合計	281,616	317,784	36,167	-11.4%
<資本の部>				
資本金	55,640	37,500	18,140	48.4%
資本剰余金	33,759	15,495	18,263	117.9%
利益剰余金	67,123	36,428	30,694	84.3%
資本の部合計	144,825	76,458	68,366	89.4%
株主資本比率	32.6%	18.6%	14.0%	-

2005/03期のキャッシュフロー

(単位:百万円)	2005年 3月期	2004年 3月期
営業活動によるキャッシュフロー	40,295	31,492
税金等調整前純利益	52,577	36,651
減価償却費	5,855	5,251
為替差損益	915	6,405
売上債権の増()減額	12,841	3,684
棚卸資産の増()減額	452	449
長期前払費用の増()減額	8,794	14,358
仕入債務の増減()額	19,949	13,514
法人税等の支払額	16,900	18,064
投資活動によるキャッシュフロー	9,925	12,532
有形固定資産の取得と売却	8,890	12,711
投資有価証券の取得と売却	791	3,850
関係会社株式・社債の取得	-	3,000
財務活動によるキャッシュフロー	20,959	30,129
短期借入と短期借入金返済	7,029	7,603
長期借入と長期借入金返済	44,346	28,417
新株発行による収入	36,260	-
私募債発行による収入	-	15,761
配当金支払額	2,090	2,091
現金及び現金同等物の増加	9,256	10,482
現金及び現金同等物の期末残高	39,991	30,735

主要な事業セグメント別損益(連結)

(単位:百万円)	2005年 3月期	売上比	2004年 3月期	売上比	増減額	増減率
請負事業						
売上高	248,032		225,011		23,021	10.2%
売上総利益	84,855	34.2%	77,745	34.6%	7,111	9.1%
営業利益	57,051	23.0%	54,090	24.0%	2,961	5.5%
賃貸事業						
売上高	216,593		185,516		31,077	16.8%
売上総利益	38,922	18.0%	31,435	16.9%	7,487	23.8%
営業利益	7,243	3.3%	4,136	2.2%	3,107	75.1%
ホテルリゾート事業						
売上高	9,561		7,056		2,504	35.5%
売上総利益	938	-	749	10.6%	1,688	-
営業利益	3,928	-	3,849	-	78	-

請負事業:通期の粗利率は、期初予想に比べて、部材値上がりの影響は軽微で34.2%を確保できた。期末店舗数は、113カ店 (+6カ店)

賃貸事業:年間入居率は、前期対比で、0.8ポイント好転した。期末店舗数は、239カ店 (+27カ店)

ホテル・リゾート事業:通年フル稼働による経費負担増加を吸収し、赤字幅は横ばい。

(*各数値はセグメント間取引消去前)

業績予想

 **Leopalace21**

業績予想 (連結・単体)

(金額単位:百万円)		2006年 3月期	2005年 3月期	増減額	増減率
レオパレス21	売上高	524,000	469,181	54,819	11.7%
	売上総利益	130,800	120,299	10,501	8.7%
	販売管理費	72,200	65,419	6,781	10.4%
	営業利益	58,600	54,879	3,721	6.8%
	経常利益	55,400	51,779	3,621	7.0%
	当期純利益	19,500	28,738	48,238	-
MDIグアム	売上高	7,800	6,595	1,205	18.3%
	営業利益	900	1,584	684	-
トリアノンパレス	売上高	2,200	1,920	280	14.6%
	営業利益	0	432	432	-
その他及び消去	売上高	1,000	1,430	430	-
	営業利益	1,800	1,819	19	-
連結合計	売上高	533,000	476,266	56,734	11.9%
	売上総利益	130,400	118,720	11,680	9.8%
	営業利益	59,500	54,682	4,818	8.8%
	経常利益	56,900	53,227	3,673	6.9%
	当期純利益	4,900	33,250	38,150	-

主要な事業セグメント別損益予想(連結)

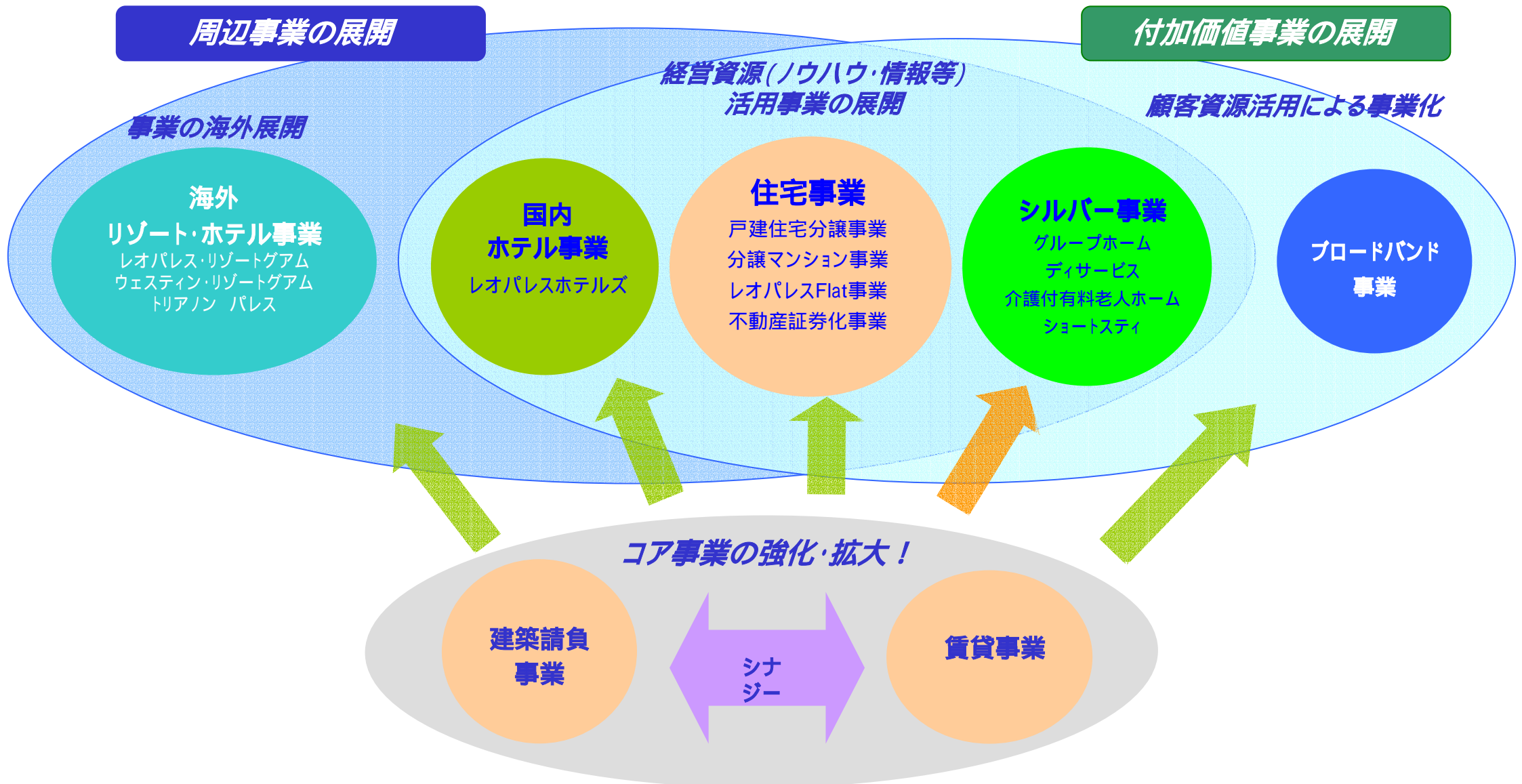
(単位:百万円)	2006年 3月期	売上比	2005年 3月期	売上比	増減額	増減率
請負事業						
売上高	250,000		248,032		1,967	0.8%
期首受注残高	109,992		105,753		4,239	4.0%
期中受注高	270,000		252,271		17,729	7.0%
売上総利益	82,500	33.0%	84,855	34.2%	2,355	-
営業利益	55,900	22.4%	57,051	23.0%	1,151	-2.0%
賃貸事業						
売上高	254,500		216,593		37,906	17.5%
期末管理戸数	357,000		304,111		52,889	17.4%
期中平均管理戸数	332,000		284,145		47,855	16.8%
期中平均入居率	91.0%		89.1%		1.9%	-
売上総利益	47,430	18.6%	38,922	18.0%	8,507	21.9%
営業利益	9,700	3.8%	7,243	3.3%	2,456	33.9%
ホテルリゾート事業						
売上高	11,200		9,561		1,638	17.1%
売上総利益	80	-	938	-	858	-
営業利益	3,000	-	3,928	-	928	-
その他事業						
売上高	19,500		4,361		15,138	347.1%
売上総利益	2,750	14.1%	1,836	-	4,586	-
営業利益	400	2.1%	2,640	-	3,040	-

事業戦略と財務戦略

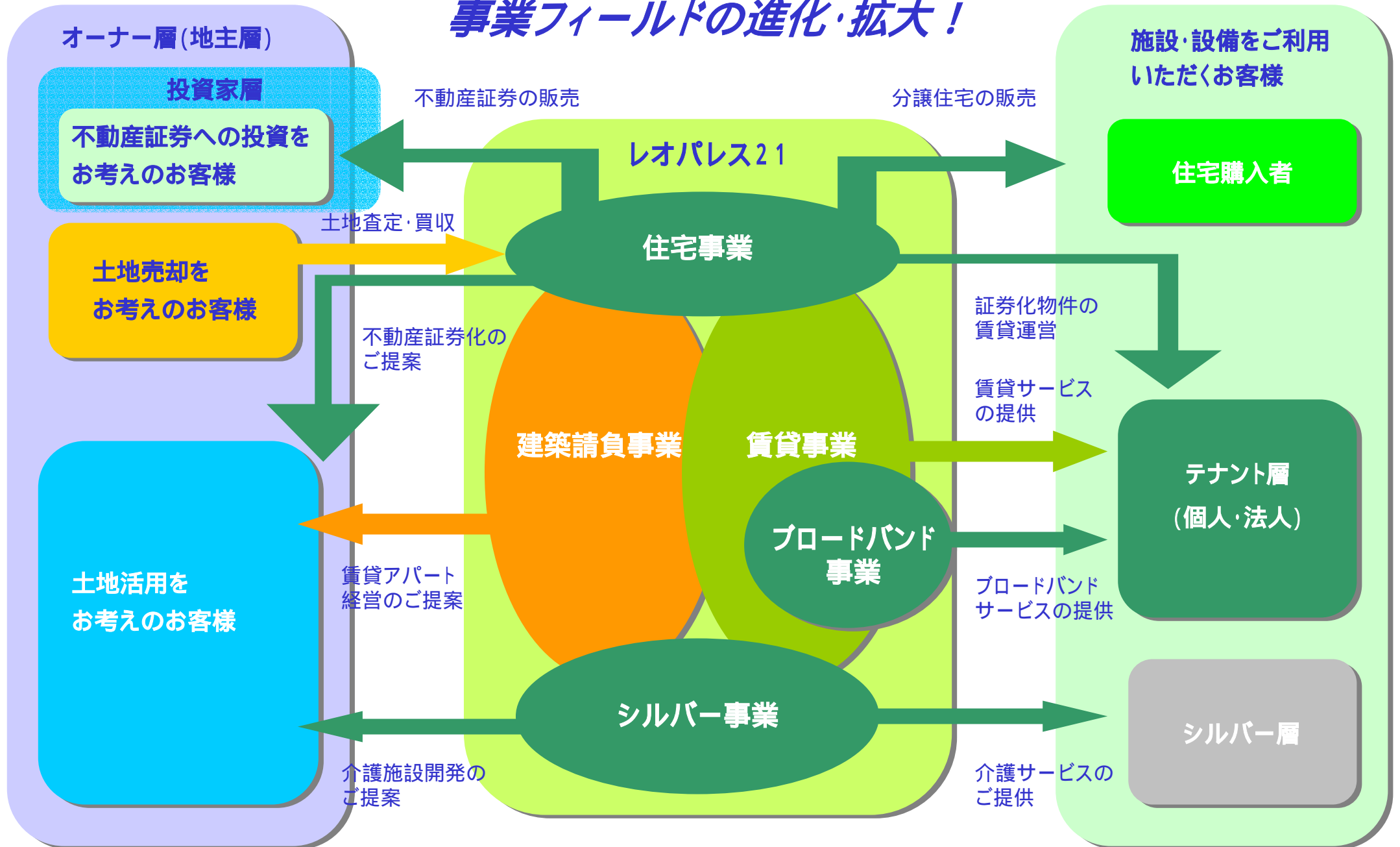


進化する企業価値！

アパートの建築請負と賃貸をコアに、フィールドを超えた新しい価値の創造にチャレンジ！

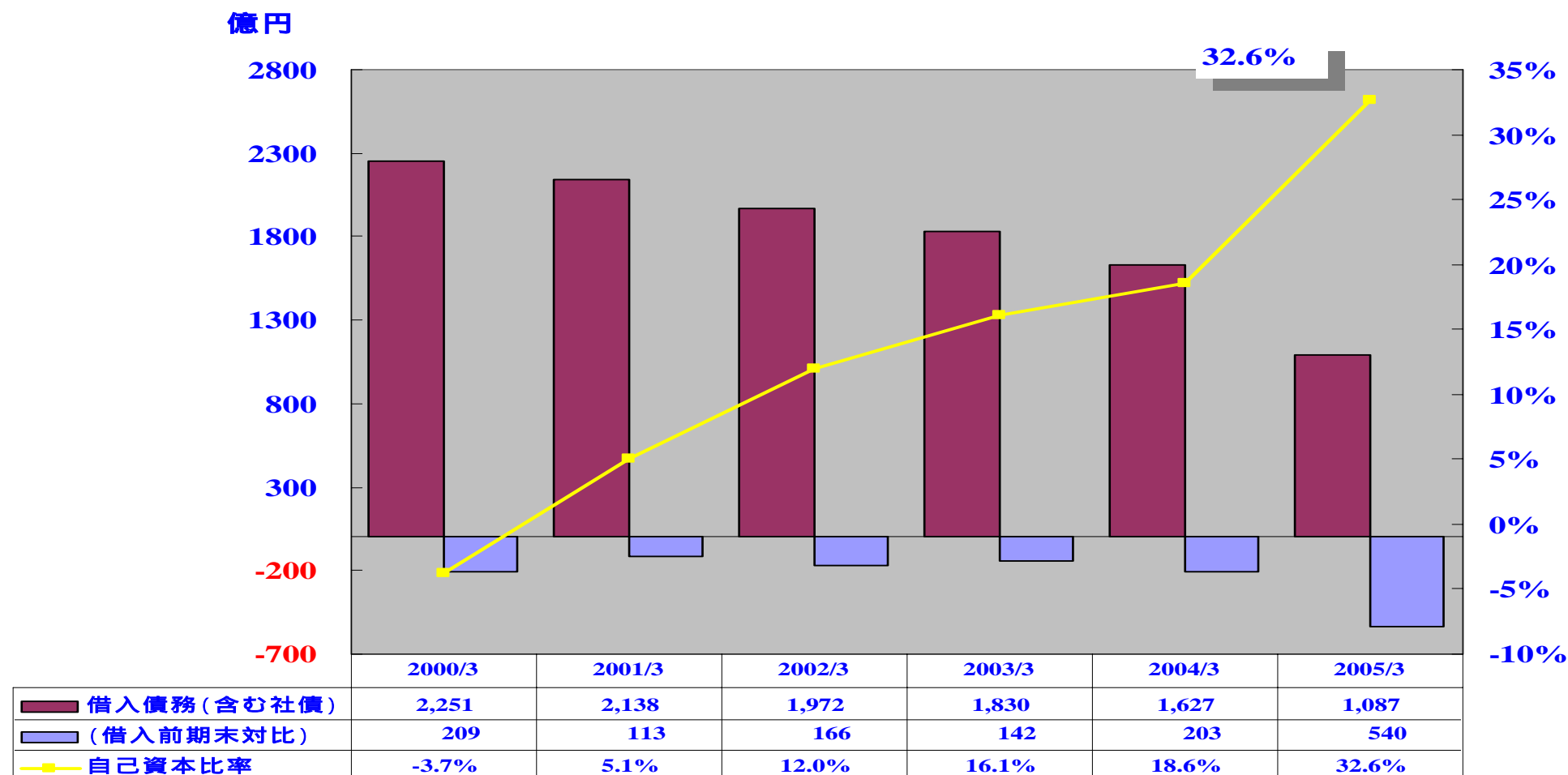


事業フィールドの進化・拡大!



財務戦略(有利子負債と自己資本比率)

借入債務の推移と自己資本比率(連結)



有利子負債の圧縮と自己資本比率について

2005年3月期は、期中9月の公募増資資金等により、約540億円を返済し、2005/03期末の借入金等残高は、1,087億円となりました。また、株主資本は前期末より14ポイント上昇して、32.6%となりました。

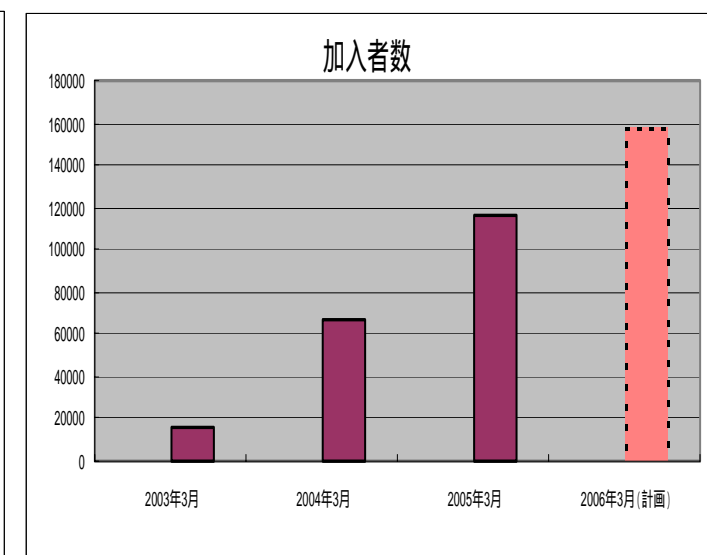
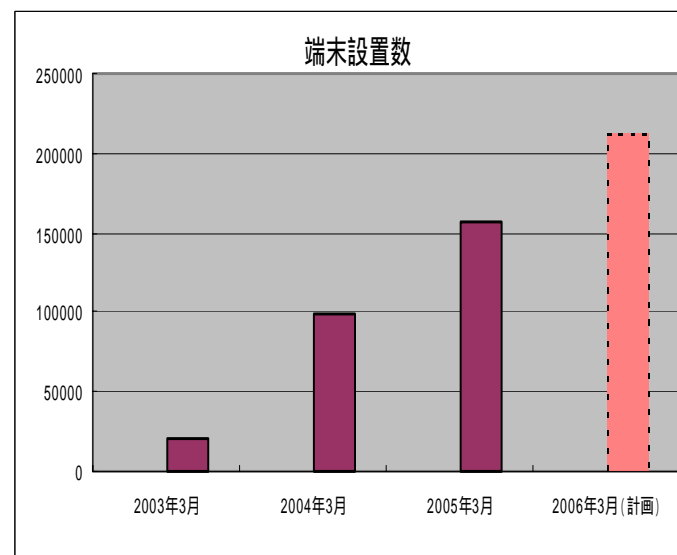
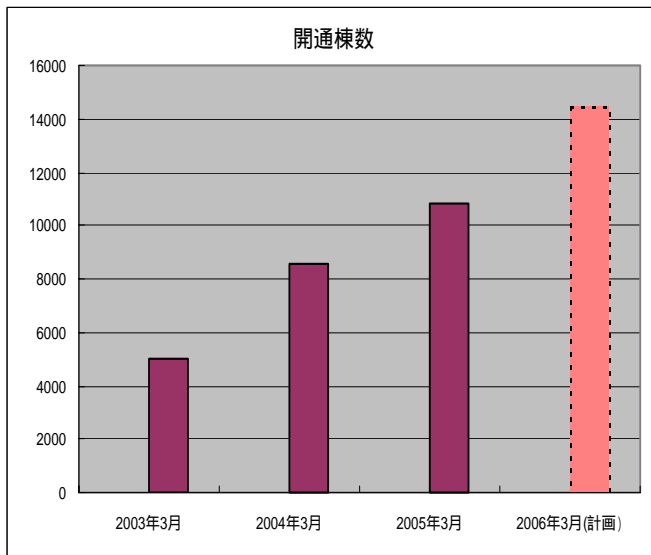
主要な戦略事業の状況について

 **Leopalace21**

< 2005年1月より、基本料金不要 >

～ 入居者への新たなサービスとして快適ブロードバンドサービス積極展開中～

	2004年3月末 (実績)	2005年3月末 (実績)	2006年3月末 (計画)
レオネット設置棟数	約 8,600棟	約10,800棟	約14,500棟
端末設置台数	約98,000台	約156,000台	約212,000台
加入者数	約 68,000名	約116,000名	約157,000名



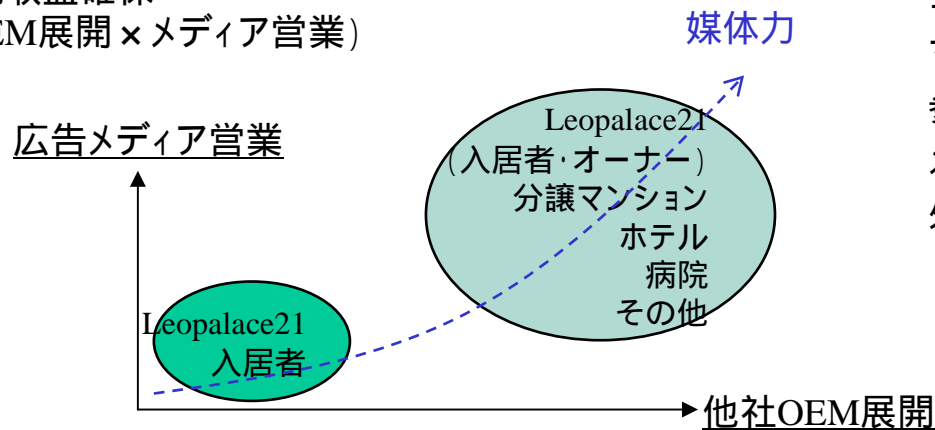
<レオパレス21が提供するブロードバンドサービス「LeopalaceBB」>

- 1. デジタルレンタルビデオ(有料) (保有タイトル数は約3,000タイトル。映画以外も導入)
- 2. CS放送(無料・有料) (一般のCSチャンネルと同じ番組再送信)
- 3. 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)
- 4. IP電話「LEO-PHONE」 (電話加入権不要。入居者同士は無料)
- [NEW]**
- 6. 各種コンテンツリリース (車・地図・ニュース・ショッピング・占い・ゲーム等)
- 7. CM連動販促プログラム開始 (CMを見せた後自動で資料請求・アンケートに移行するツール)
- 8. TV&携帯連動プログラム (携帯電話を利用した文字入力)



<今後の売上計画>

- ・外部販売収益確保
(他社OEM展開×メディア営業)



<今後の展開内容>

- コンテンツ強化 ・各種情報(地域情報・グルメ・ショッピング等)
- マーケティング ・アンケート調査・モニタリング
- 参加型イベント ・公開オーディション・生放送・勝ち抜きクイズ
- メディアミックス ・Web・携帯・紙媒体との連動
- 外部営業 ・他社OEM展開・広告メディア営業

	2004/3	2005/3	2006/3計画	2007/3計画
利用者(人)	7万	12万	20万 (内外部4万)	30万 (内外部10万)
売上(円)	17億	35億	70億	100億



・視聴者がリモコンで投票可能

グアム観光事業における、圧倒的なプレゼンスの確保！

個人の旅行需要の取り込み

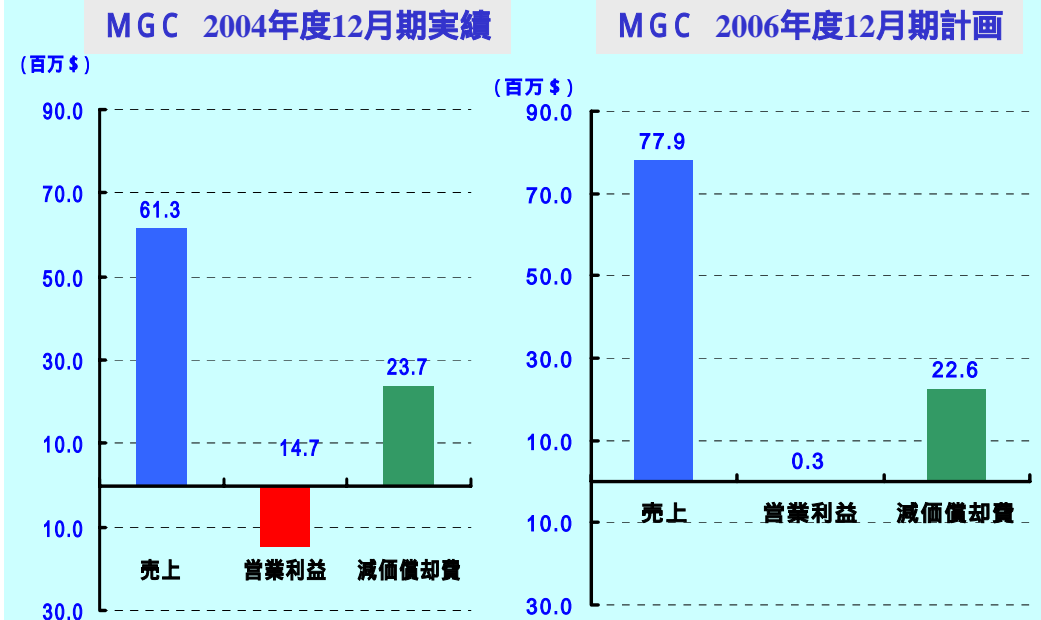
日本全国からの大手旅行代理店によるツアー集客と当社のダイレクトマーケティングの強化。

ブライダル需要、ゴルフ需要へ積極的な対応

ブライダル事業は、国内3ヶ所(東京・大阪・名古屋)のブライダルサロンによる直販営業と旅行代理店企画販売、ゴルフ需要も直販、代理店によるコンペ企画の積極展開を実施しております。

スポーツ団体、修学旅行、企画ツアーの積極的な取込み

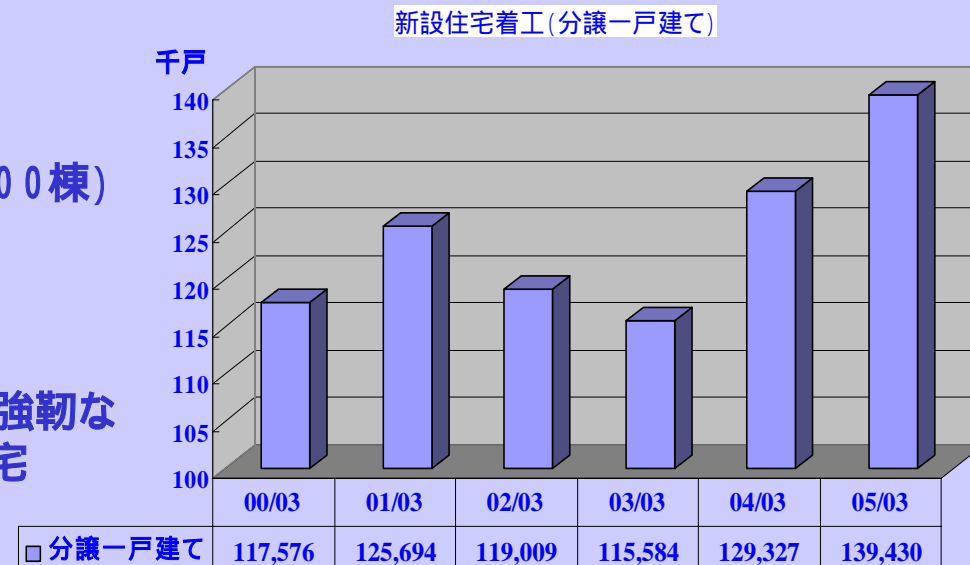
第2期工事の、テーマのひとつであった「スポーツ・パラダイス」はグアム随一のクオリティを誇る総合スポーツ施設です。従来の直販営業に加えて、旅行代理店によるツアー集客を積極的に展開しております。



住宅事業の展開

初年度目標 売上高100億円 (分譲棟数 300棟)
 販売体制 4営業部体制 17店舗 135名
 活動地域 東京・千葉・埼玉・神奈川地区
 コンセプト SE構法を採用し、自由な空間と強靱な構造、廉価な価格を実現する住宅

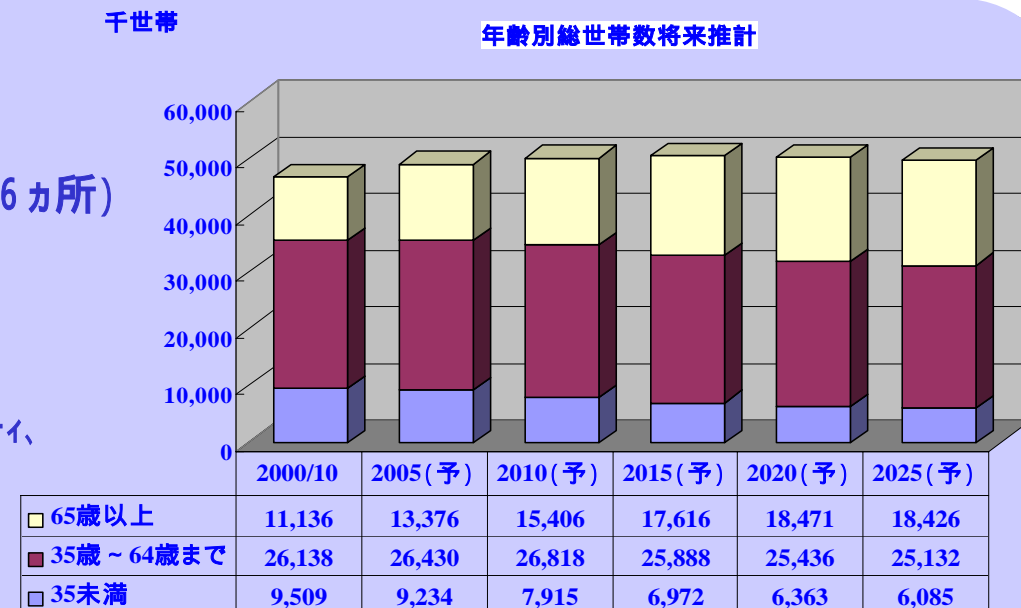
(平成16年度 国土交通省 新設住宅着工統計)



シルバー事業の展開

初年度目標 売上高20億円 (開所施設数 6カ所)
 受注高45億円
 営業体制 企画営業・施設運営部 約20名
 運営施設 グループホーム、デイサービス、ショートステイ、有料老人ホームの組合せ

平成12年度(2000年度)国勢調査及び平成15年度人口問題研究所「世帯数と将来の推計」より



資料集

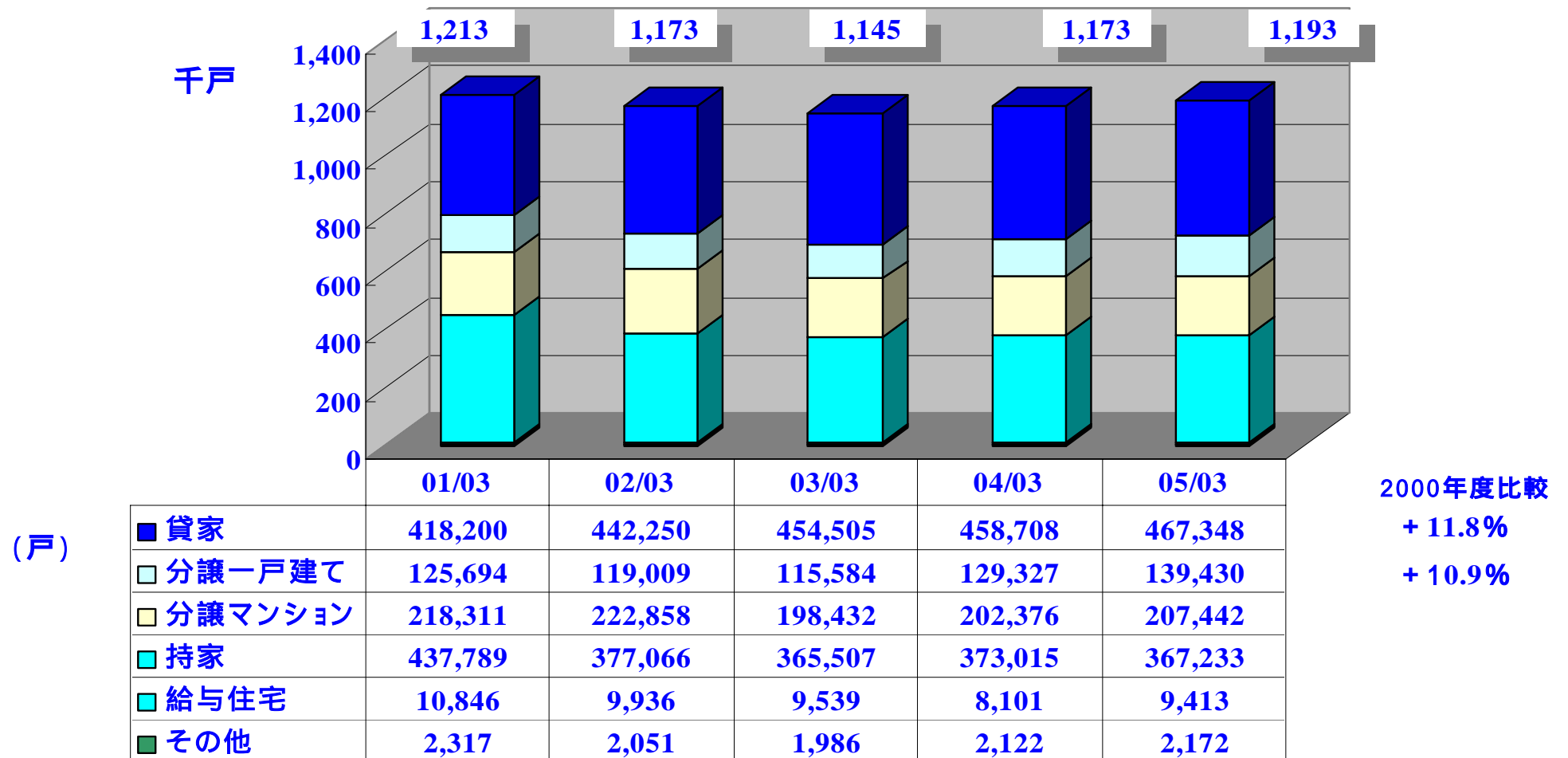
 **Leopalace21**

供給 - 1 (住宅・アパートマーケット)

2000年度からの新設住宅着工戸数は、全体では横ばいの状況にあるが、利用関係別では、**貸家が11.8%**、**分譲一戸建てが10.9%**の伸びを示し、両部門が、住宅供給の大きな担い手となっていることが分かる。

(平成16年度 国土交通省 新設住宅着工統計)

新設住宅着工(利用関係別戸数)



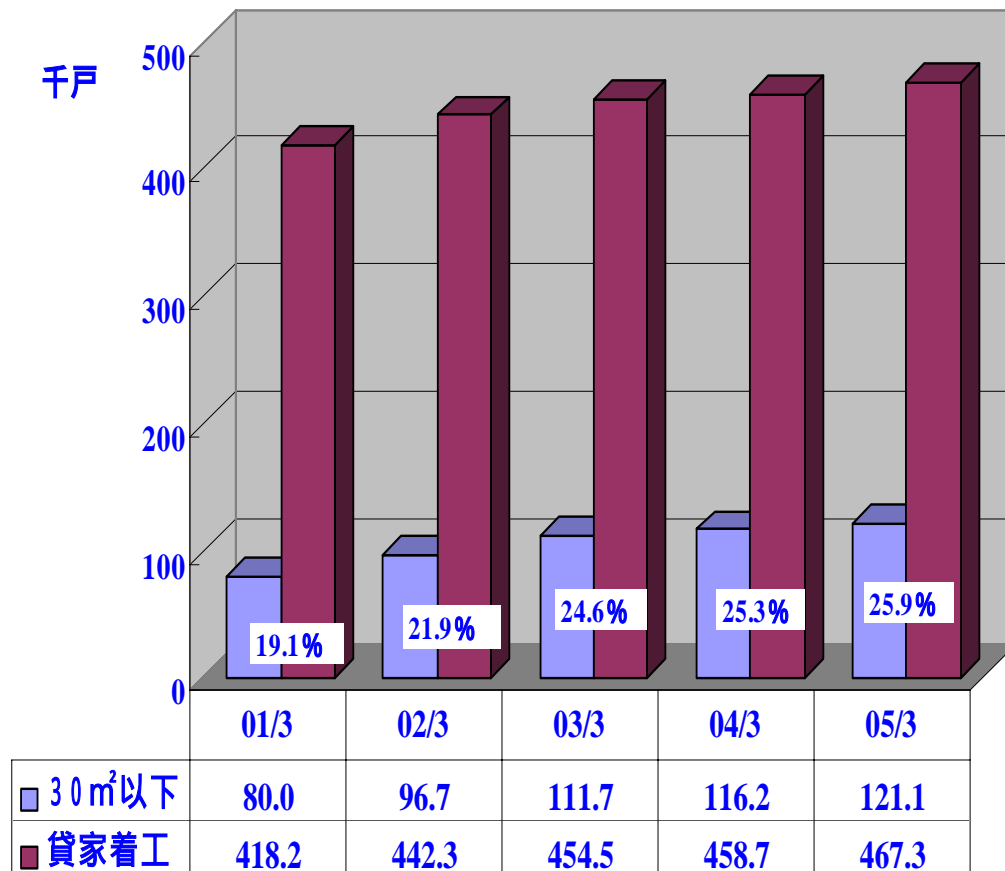
供給 2 (ワンルームマーケット)

グラフ左は、貸家の新設着工のうち、更に30㎡以下の貸家(ワンルーム)に絞り込むと、前年伸び率は4.2%と高い伸びを示しており、増加要因がワンルームにあることが分かる。また、全体に占めるシェアも、0.6%拡大して、25.9%に達している。

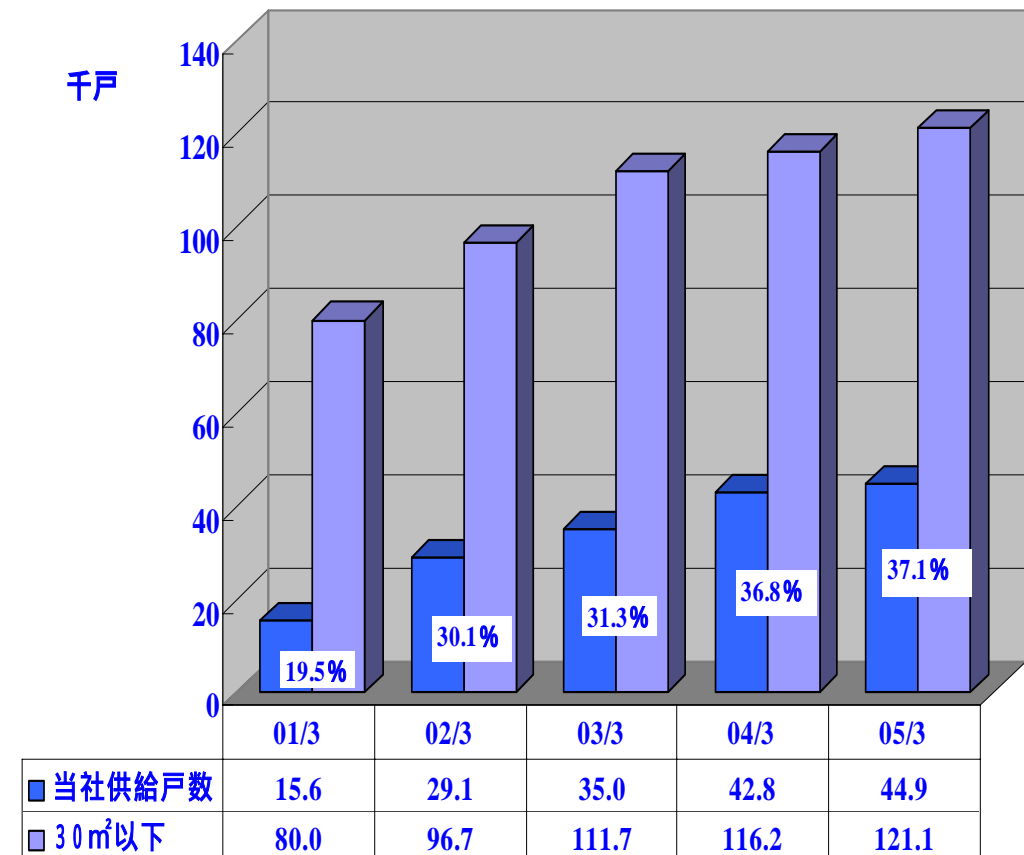
更に、右のグラフは、30㎡以下の貸家新設着工に占める当社のワンルーム・アパート(請負事業)の新規供給戸数を示したグラフとなるが、当期も全供給戸数の**37.1%のシェア**を維持している。

(平成16年度 国土交通省 新設住宅着工統計 年度ベース)

貸家新設着工戸数全体と30㎡以下のシェア推移



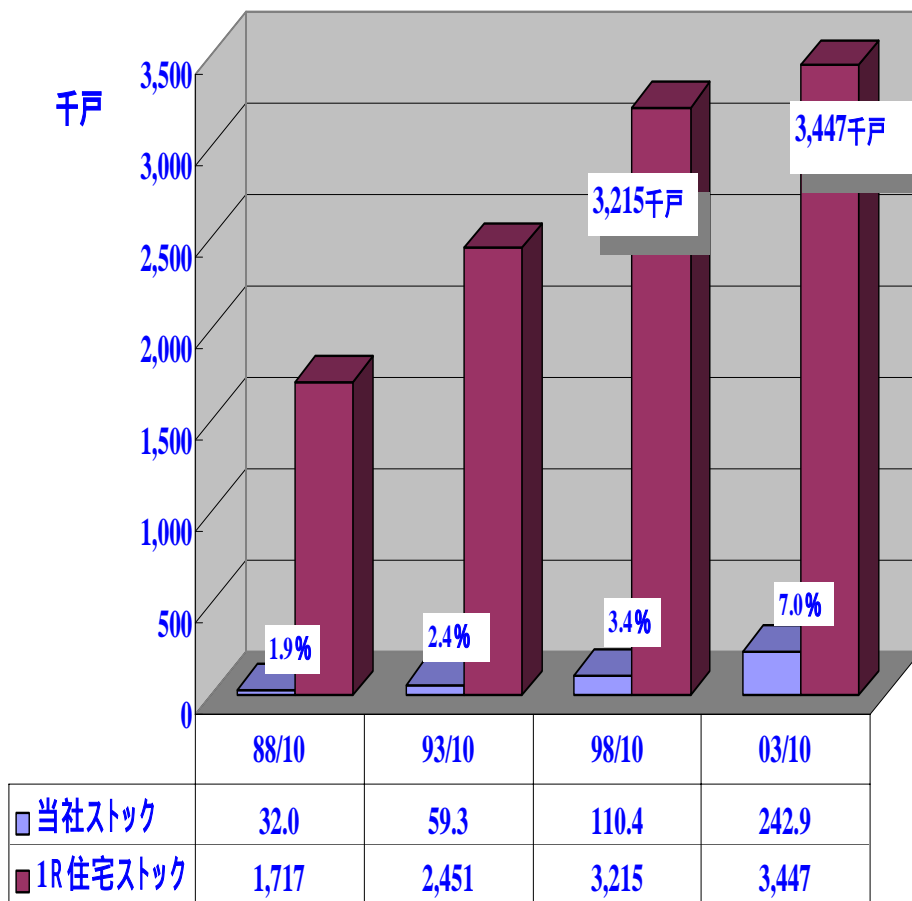
30㎡以下の貸家新設着工戸数と当社シェア推移



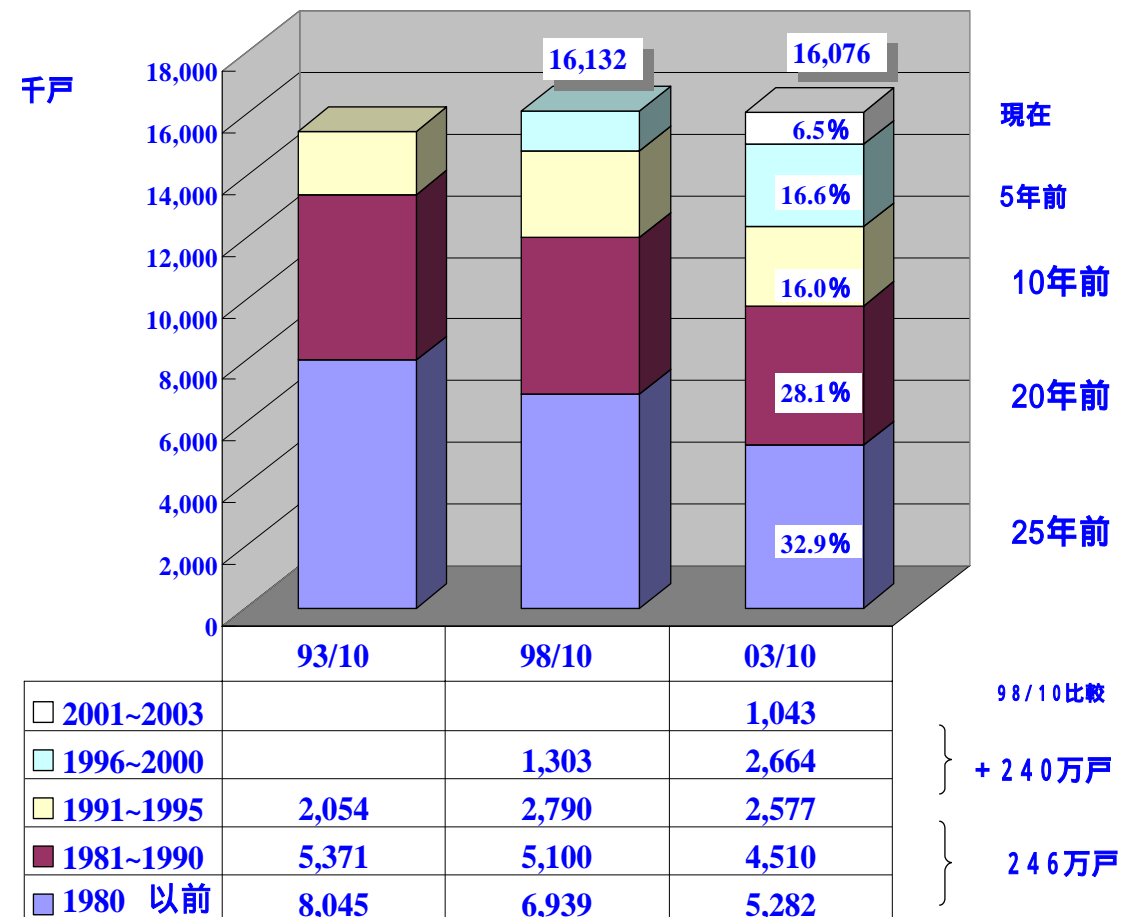
ストックと建替え (アパートマーケット)

当社ワンルームの新規供給を受けて、マーケットストックは、過去5年間で7.2%伸びて約344万戸に拡大、当社のストックシェアも、7%に拡大している。また、右のデーターは、その間5年で、1995年以前(10年前)に建築された貸家が、約246万戸減失し、新たに約240万戸の新築物件に建て替わっており、今後の建替え需要の規模が、巨大なマーケットであることを示している。
(平成15年度 総務省 住宅・土地統計)

1R住宅戸数と当社戸数・シェア推移



借家住宅建築時期別推移

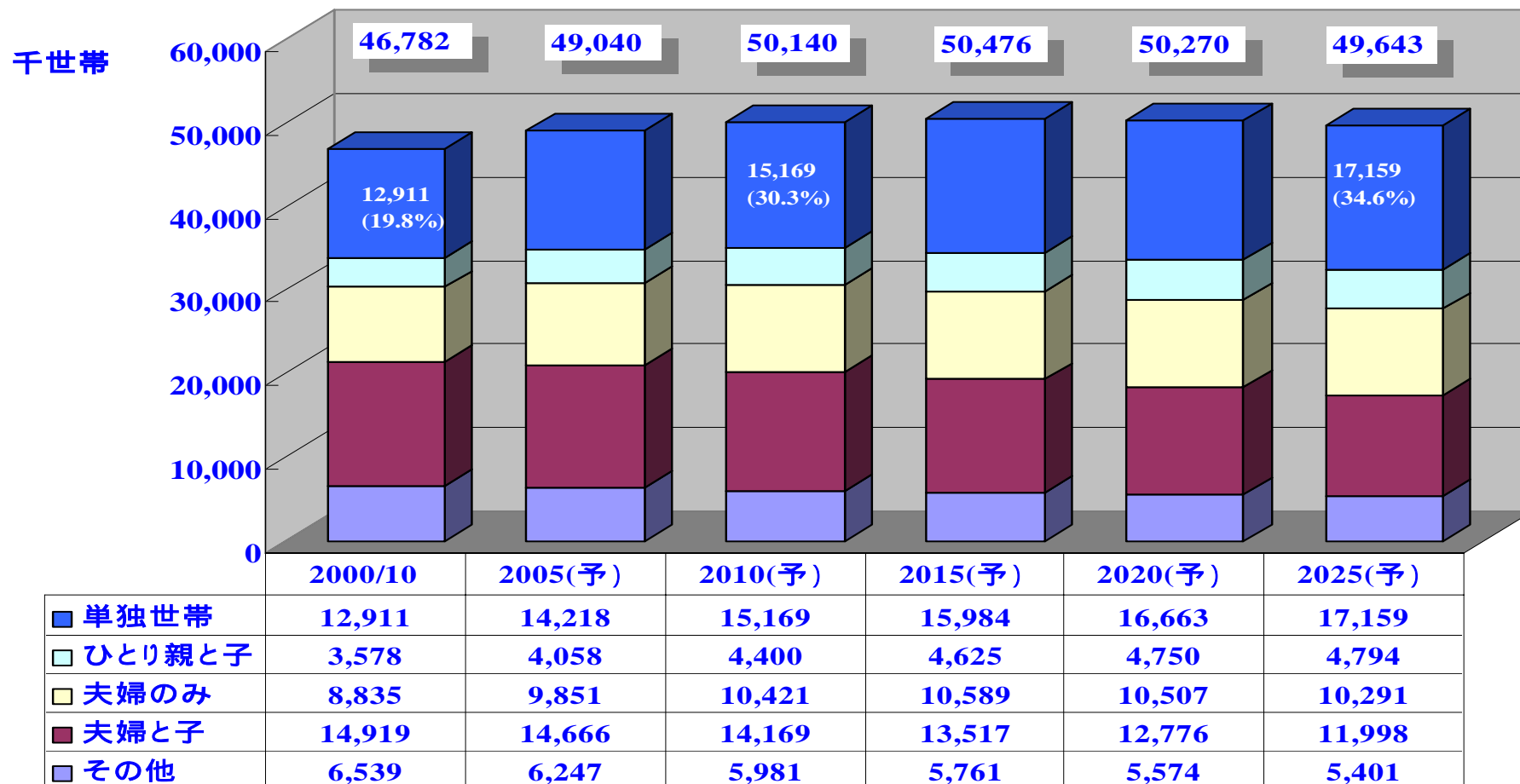


需要 - 1 (ワンルームマーケット)

少子化が進行し、人口減少と高齢化が課題となる日本の人口問題を、世帯の家族類型別で見ると、単独世帯層は、2000年に1千291万世帯、構成シェアは19.8%であったが、2010年に1千516万世帯となり、構成シェアが30.3%を突破する。更に2025年の推計では、約1千715万世帯、構成シェアが34.6%に達し、この間、一貫して増加する。これは、日本の世帯構成が、速いスピードで、巨大な単独世帯層を形成していくことを意味しています。

平成12年度(2000年度)国勢調査及び平成15年度人口問題研究所「世帯数と将来の推計」より

家族類型別一般世帯数の将来推計



需要 - 2 (ワンルーム・シルバーマーケット)

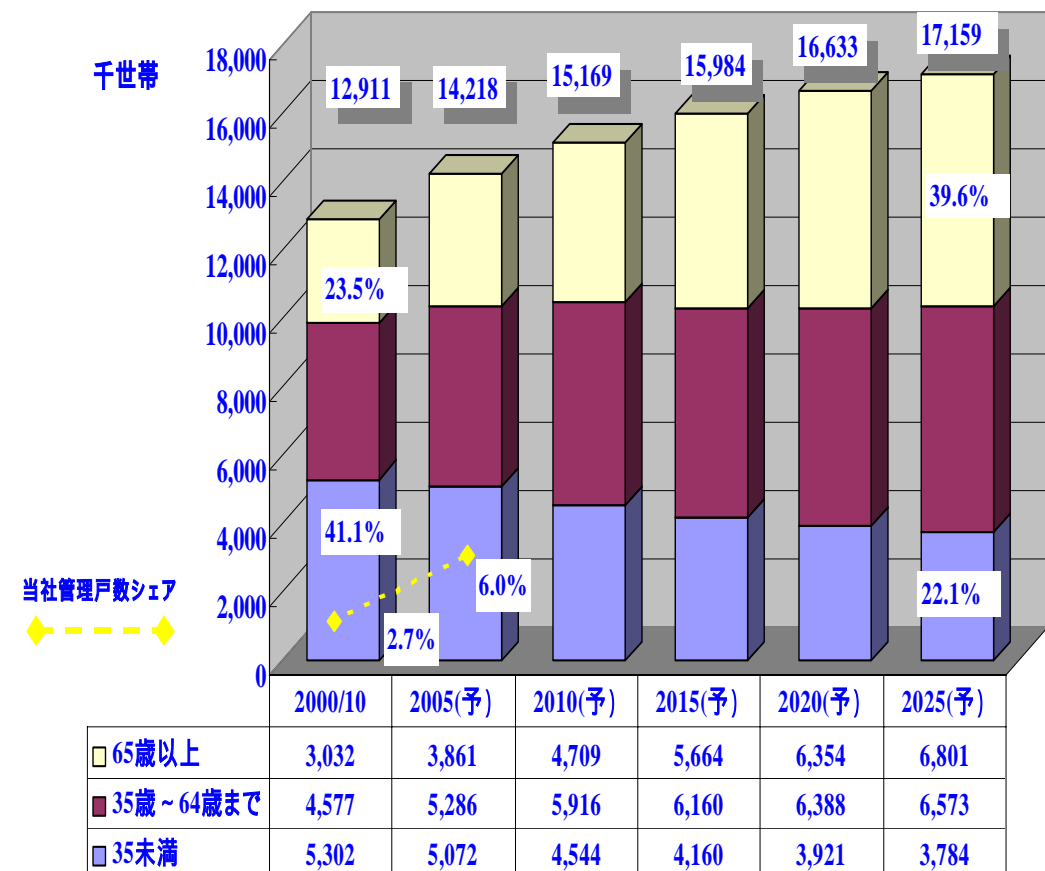
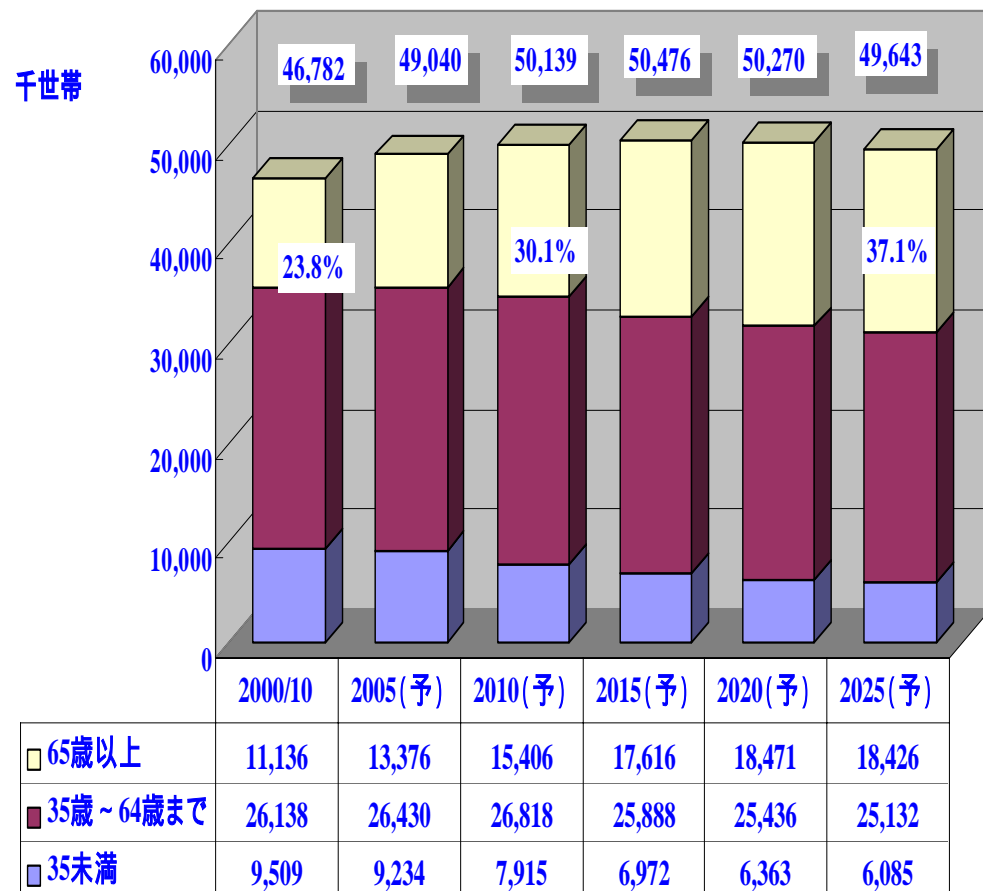
左のグラフは、27ページの将来推計を年齢別で見たデータですが、65歳以上のシルバー層は、2010年で、構成シェア30%を突破し、2025年には構成シェアが37.1%に達し、実に3世帯に1世帯以上がシルバー世帯となる、巨大なマーケットが出現いたします。

更に、27ページの単独世帯層を年齢別に分類した右のグラフでは、従来のワンルームネットワークを重視する、35歳未満の法人利用者層と、趣味や介護での活用方法が拡大している65歳以上のシルバーマーケットのターゲットが浮かび上がってくる。このうち、35歳未満の単独世帯層マーケットにおける、当社シェアは、2000年で、2.7%、2005年で、6%の水準にある。

平成12年度(2000年度)国勢調査及び平成15年度人口問題研究所「世帯数と将来の推計」より

年齢別世帯総数の将来推計

単独世帯数の将来推計

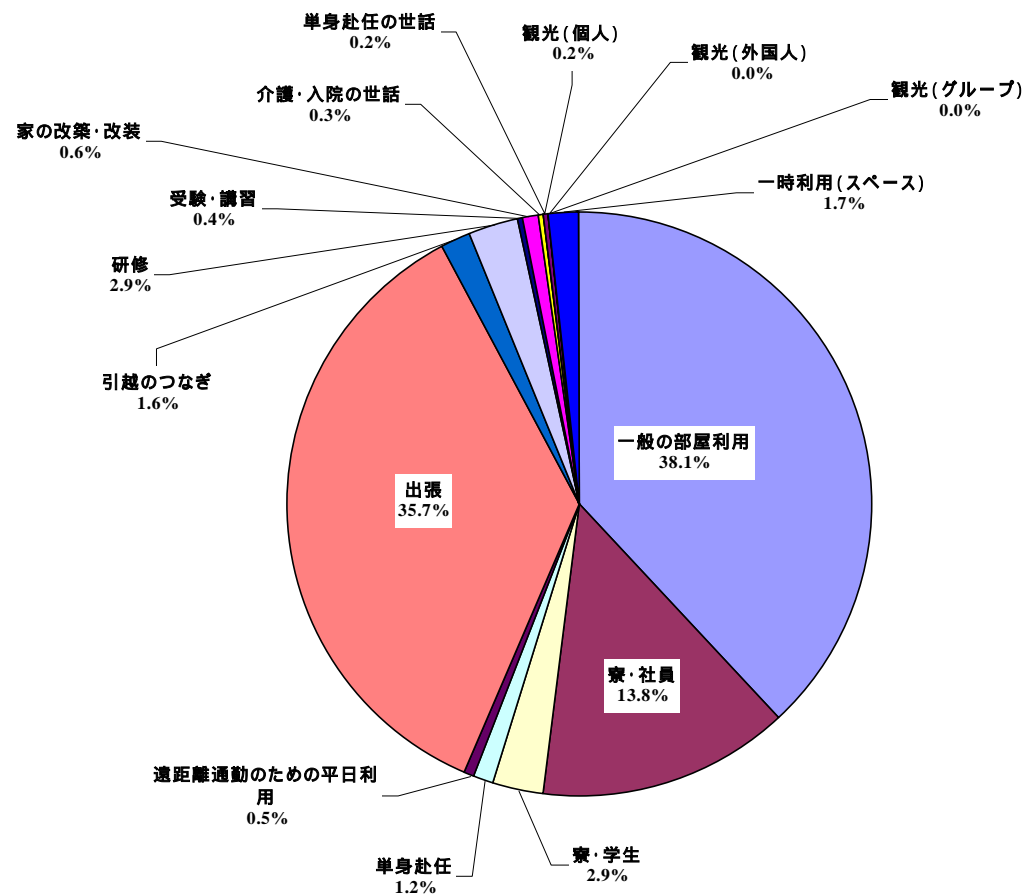


利用 (ワンルームマーケット)

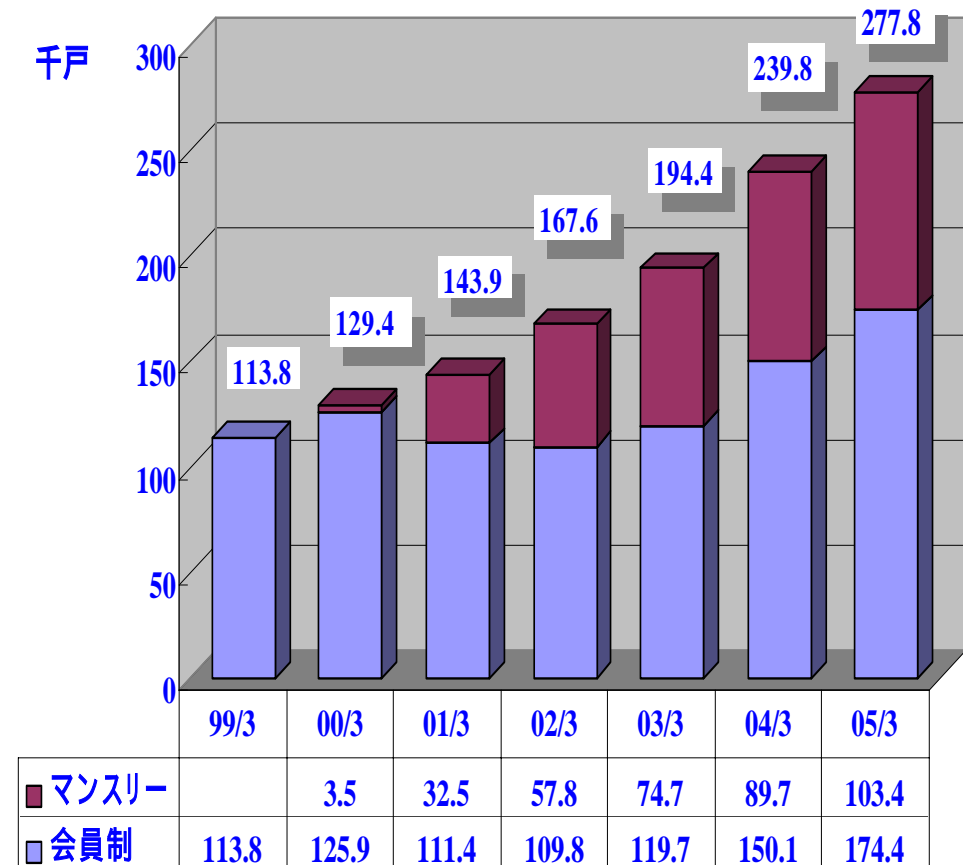
当社主力商品マンスリーレオパレス フラットの利用目的の拡大により、新たな市場開拓が進んでいる。
多様なニーズを取り込み、新たな利用層は、着実に拡大している。

(2005年3月末 社内資料)

マンスリー利用目的別構成比(2005年3月)

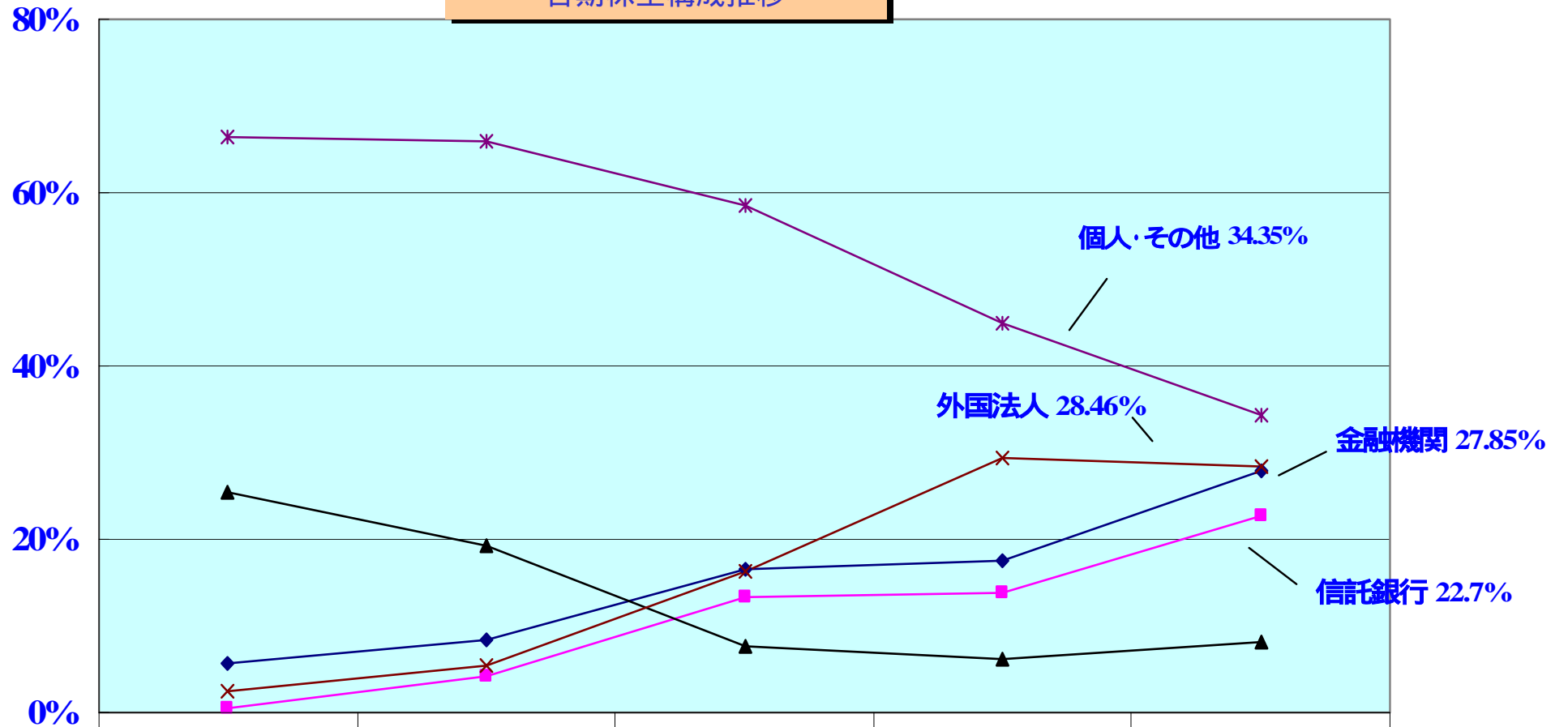


契約形態別入居戸数



株主構成の推移

各期株主構成推移



	01/03	02/03	03/03	04/03	05/03
◆ 金融機関	5.64%	8.45%	16.57%	17.49%	27.85%
■ (内)信託銀行	0.60%	4.29%	13.39%	13.93%	22.72%
▲ 事業法人等	25.48%	19.32%	7.68%	6.15%	8.12%
✕ 外国法人	2.37%	5.39%	16.19%	29.43%	28.46%
* 個人・その他	66.39%	65.92%	58.51%	45.03%	34.35%