

2007年3月期 決算説明会

2007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。

目 次

【2007年3月期のコア事業実績】

当社グループの業績・計画(連結)……………	3
請負・賃貸事業の実績・計画……………	4

【決算の概要】

決算ハイライト(連結・単体)……………	6
単体及び主要子会社の決算ハイライト……………	7
BSとCFの概要(連結)……………	8
主要な事業セグメント別損益(連結)……………	9

【業績予想】

業績予想(連結・単体)……………	11
期ズレ要因による売上高、粗利益調整グラフ……………	12
主要な事業セグメント別損益予想(連結)……………	13

【事業展開の状況について】

住宅事業・シルバー事業……………	15
ブロードバンド事業・ホテルリゾート事業……………	16

【資料集】

新設住宅着工統計……………	18
新設住宅着工統計(30㎡以下)……………	19
家族類型別一般世帯数の将来推計……………	20
単独世帯数の将来推計……………	21
当社のワンルーム利用目的と契約形態……………	22
有利子負債と自己資本比率の推移……………	23
株主構成の推移……………	24

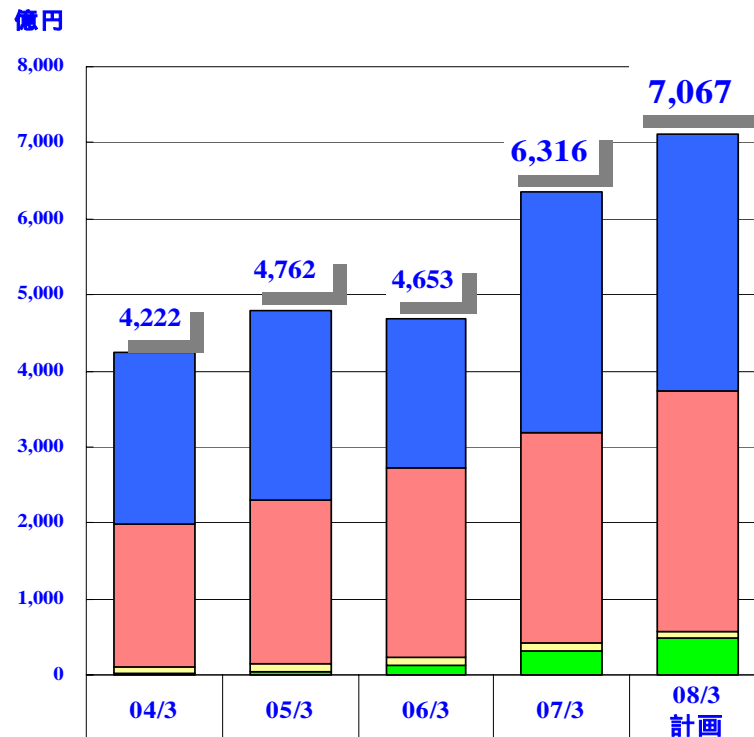
コア事業実績



当社グループの業績・計画(連結)

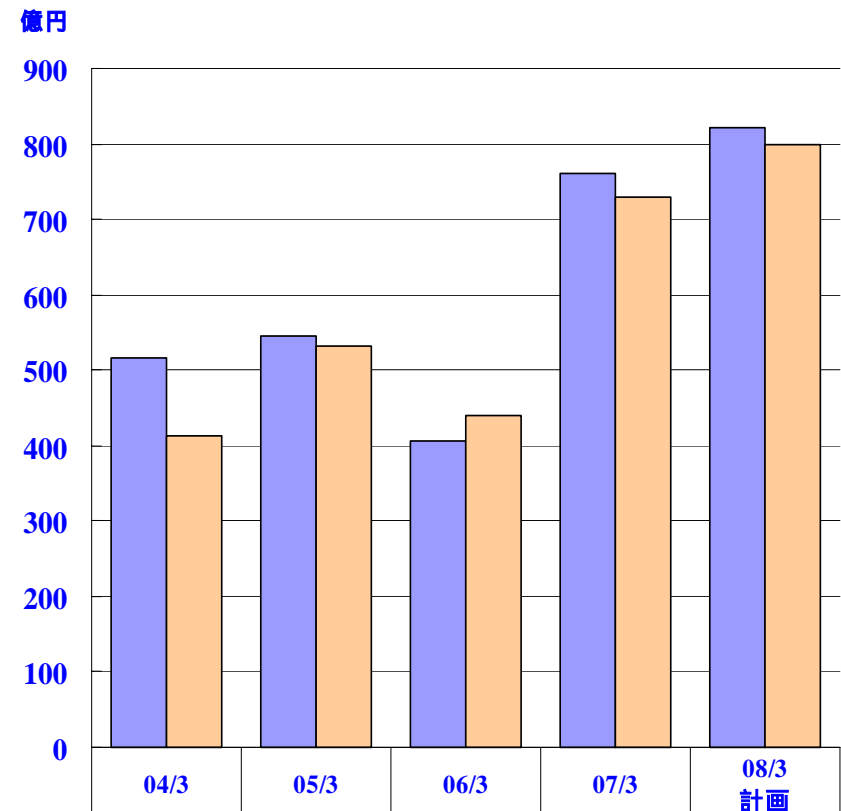
2007/03期の、売上高、利益は、共に大幅な増収増益の決算となりました。

売上高の実績・計画



■ 請負	2,250	2,480	1,952	3,161	3,364
■ 賃貸	1,888	2,165	2,496	2,771	3,162
■ ホテルリゾート	70	95	108	108	94
■ その他	25	43	121	311	484

営業利益・経常利益の実績・計画



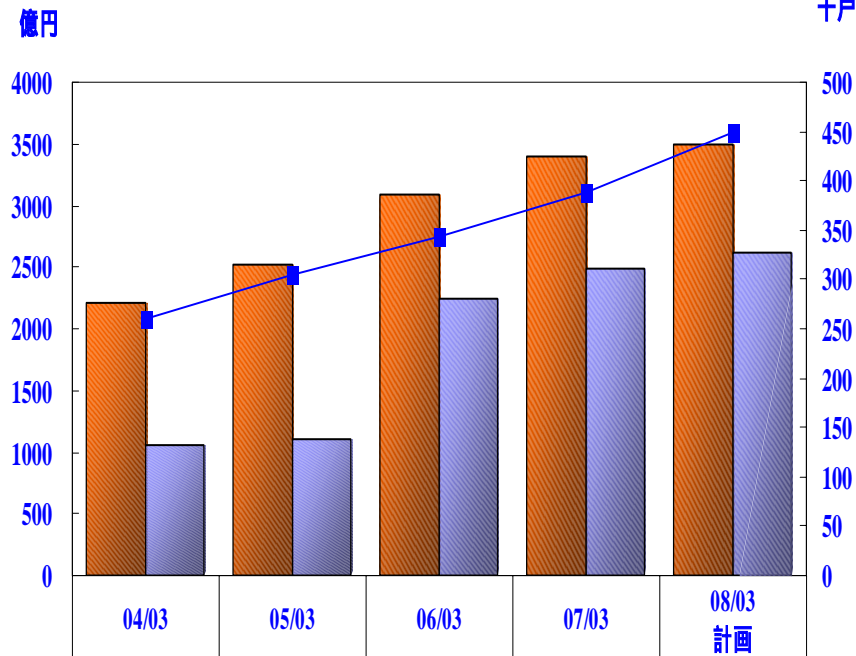
■ 営業利益	516	546	407	760	822
■ 経常利益	412	532	441	730	800

請負・賃貸事業の実績・計画

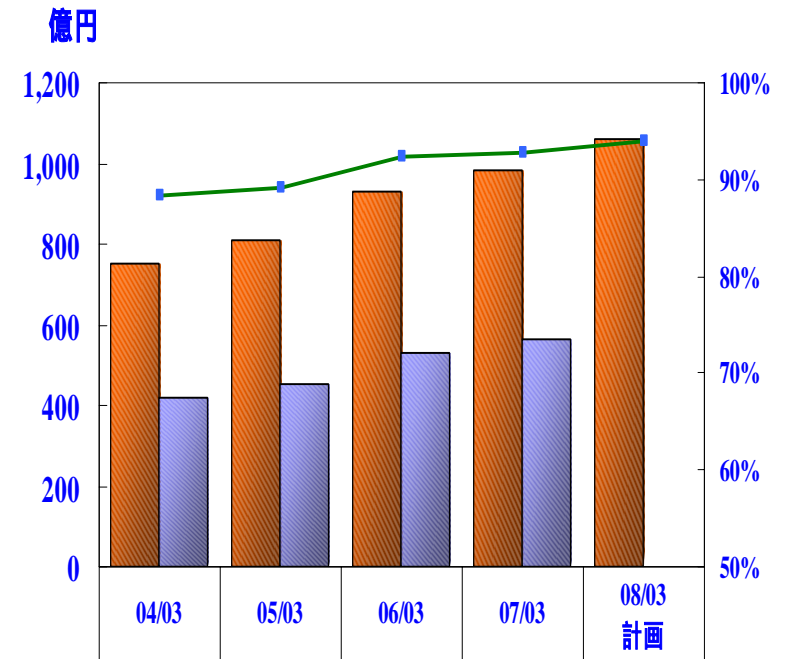
請負事業の実績: 07/03期 の受注高は10.1%アップで3,406億円!

賃貸事業の実績: 07/03期 の入居率は、0.4ポイントアップして92.8%!

各期請負実績推移・計画



各期賃貸実績推移・計画



■ 受注高	2,207	2,522	3,094	3,406	3,500
■ 受注残高	1,057	1,099	2,241	2,486	2,622
■ 管理戸数	259.2	304.1	344.0	388.5	448.7

■ マンスリー販売高	750	812	928	982	1,060
■ 内、レポート販売高	419	452	530	565	
■ 期中入居率	88.3%	89.1%	92.4%	92.8%	93.9%

決算の概要



決算ハイライト(連結・単体)

(単位:百万円)	連結				単体			
	2007年 3月期	2006年 3月期	増減額	増減率	2007年 3月期	2006年 3月期	増減額	増減率
売上高	631,608	465,386	166,221	35.7%	624,553	457,135	167,417	36.6%
売上総利益	156,895	111,458	45,436	40.8%	158,301	111,816	46,485	41.6%
売上総利益率(%)	24.8%	23.9%	0.9%	-	25.3%	24.5%	0.9%	-
販売管理費	80,887	70,683	10,204	14.4%	83,556	72,281	11,275	15.6%
営業利益	76,007	40,775	35,232	86.4%	74,745	39,534	35,210	89.1%
営業利益率(%)	12.0%	8.7%	3.3%	-	12.0%	8.7%	3.3%	-
経常利益	73,002	44,151	28,850	65.3%	74,183	38,752	35,430	91.4%
経常利益率(%)	11.6%	9.5%	2.1%	-	11.9%	8.5%	3.4%	-
当期純損益	37,358	16,582	53,940	-	39,597	33,346	72,944	-

単体及び主要子会社の決算ハイライト

(単位:百万円)		2007年 3月期	2006年 3月期	増減額	増減率	2007年3月 減価償却費	2006年3月 減価償却費
レオパレス21	売上高	624,553	457,135	167,417	36.6%	2,674	2,679
	経常利益	74,183	38,752	35,430	91.4%		
MDIグアム	売上高	7,878	7,608	270	3.5%	1,722	1,612
	経常利益	366	3,545	3,911	-		
	うち為替差益	219	3,870	3,651	-		
トリアノンパレス	売上高	1,269	2,199	930	-42.3%	155	267
	経常損益	57	30	87	-		
その他及び消去	売上高	2,093	1,556	537	-	6	6
	経常損益	758	1,824	2,582	-		
連結合計	売上高	631,608	465,386	166,221	35.7%	4,557	4,563
	経常利益	73,002	44,151	28,850	65.3%		
	うち為替差益	501	4,780	4,279	-		

(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)

2007/03期のバランスシート

(単位:百万円)	2007年 3月期	2006年 3月期	増減額
<資産の部>			
流動資産	186,555	163,518	23,036
現金預金	75,166	44,612	30,554
売掛金及び完工未収金	9,594	8,114	1,479
営業貸付金	8,501	10,426	1,924
販売用不動産	27,765	7,524	20,241
未成工事支出金	8,818	35,249	26,430
固定資産	268,190	249,128	19,062
建物及び構築物	80,626	83,666	3,040
土地	118,255	107,216	11,038
建設仮勘定	4,397	1,964	2,433
資産の部合計	454,819	412,803	42,016
<負債の部>			
流動負債	216,914	205,674	11,239
固定負債	52,120	55,855	3,734
負債の部合計	269,035	261,530	7,505
<資本の部>			
資本金	-	55,640	-
資本剰余金	-	33,759	-
利益剰余金	-	53,123	-
資本の部合計	-	133,622	-
株主資本比率	-	32.4%	-
<純資産の部>			
資本金	55,640	-	-
資本剰余金	34,104	-	-
利益剰余金	85,700	-	-
純資産の部合計	185,784	-	-
自己資本比率	37.0%	-	-

2007/03期のキャッシュフロー

(単位:百万円)	2007年 3月期	2006年 3月期
営業活動によるキャッシュフロー	63,308	56,971
税金等調整前純損益	69,329	22,743
減価償却費	4,559	4,565
役員退職慰労引当金の増減額	2,986	-
為替差益	501	4,780
持分法による投資損益	2,320	512
減損損失	3,009	65,480
関係会社株式売却益	2,514	31
関係会社社債売却益	1,119	-
売上債権の増()減額	914	42,237
棚卸資産の増()減額	-	39,212
販売用不動産の増()減額	18,554	-
未成工事支出金の増()減額	26,430	-
長期前払費用の増()減額	12,366	7,345
仕入債務の増減()額	2,571	10,208
法人税等の支払額	4,559	13,081
投資活動によるキャッシュフロー	15,930	11,266
有形固定資産の取得と売却	21,822	12,279
関係会社株式の取得と売却	3,009	-
関係会社社債売却による収入	2,880	-
財務活動によるキャッシュフロー	17,018	47,946
短期借入と短期借入金返済	1,736	10,814
長期借入と長期借入金返済	9,655	32,023
私募債に関する収入・支出・償還	3,441	1,843
配当金支払額	4,781	2,390
現金及び現金同等物の増減額	30,554	2,240
現金及び現金同等物の期末残高	75,166	44,612

主要な事業セグメント別損益(連結)

(単位:百万円)	2007年3月期	売上比	2006年3月期	売上比	増減額	増減率
請負事業部門						
売上高	316,117		195,202		120,914	61.9%
売上総利益	106,721	33.8%	65,805	33.7%	40,916	62.2%
営業利益	74,614	23.6%	39,452	20.2%	35,162	89.1%
賃貸事業部門						
売上高	277,166		249,699		27,466	11.0%
売上総利益	49,046	17.7%	46,034	18.4%	3,011	6.5%
営業利益	7,031	2.5%	8,079	3.2%	1,048	-13.0%
ホテルリゾート事業部門						
売上高	10,842		10,869		26	-0.2%
売上総利益	435	4.0%	444	4.1%	9	-2.0%
営業損益	2,628	-	2,667	-	39	-
その他事業部門						
売上高	31,187		12,149		19,038	156.7%
売上総利益	4,397	14.1%	1,707	14.1%	2,689	157.5%
営業損益	1,091	3.5%	393	-	1,485	-

(* 各数値はセグメント間取引消去前)

業績予想



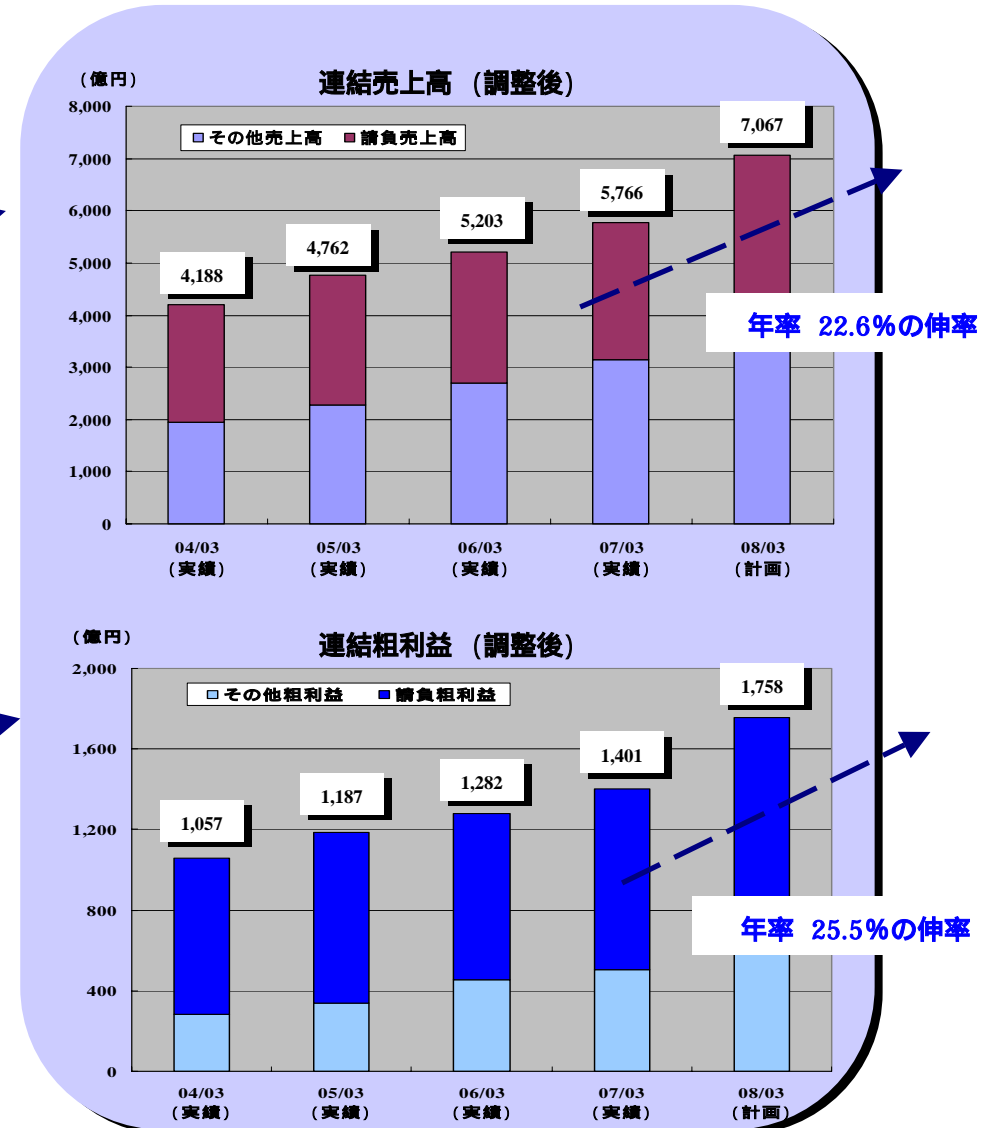
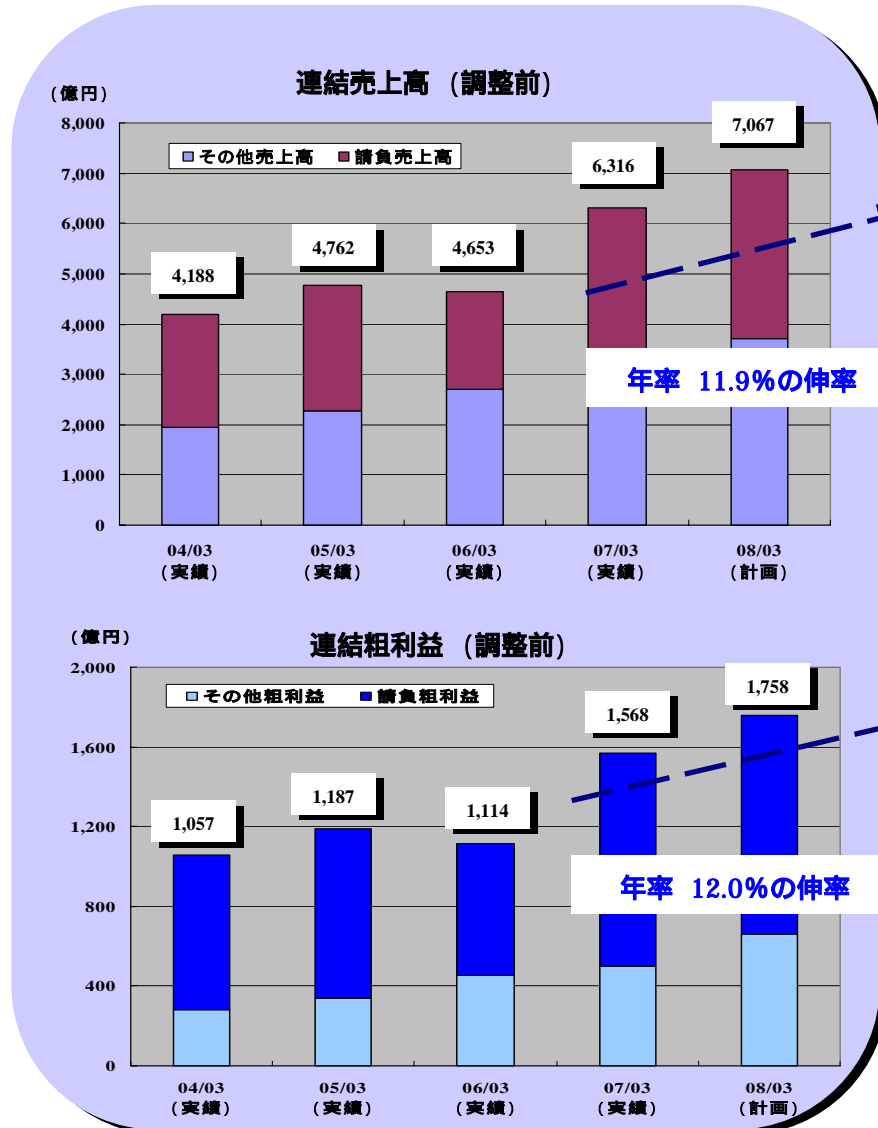
業績予想(連結・単体)

(金額単位:百万円)		2008年 3月期	2007年 3月期	増減額	増減率
レオパレス21	売上高	700,000	624,553	75,447	12.1%
	売上総利益	176,440	158,301	18,139	11.5%
	販売管理費	95,840	83,556	12,283	14.7%
	営業利益	80,600	74,745	5,855	7.8%
	経常利益	78,600	74,183	4,417	6.0%
	当期純利益	42,200	39,597	2,603	6.6%
MDIグアム	売上高	8,850	7,878	972	12.3%
	営業利益	412	615	1,027	-
トリアノンパレス	売上高	-	1,269	-	-
	営業利益	-	68	-	-
その他及び消去	売上高	2,150	2,093	57	-
	営業利益	1,188	1,945	757	-
連結合計	売上高	706,700	631,608	75,091	11.9%
	売上総利益	175,800	156,895	18,905	12.0%
	営業利益	82,200	76,007	6,193	8.1%
	経常利益	80,000	73,002	6,998	9.6%
	当期純利益	43,000	37,358	5,642	15.1%

(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)

期ズレ要因による売上高・粗利益の調整グラフ



主要な事業セグメント別損益予想(連結)

(単位:百万円)	2008年 3月期	売上比	2007年 3月期	売上比	増減	増減率
請負事業						
売上高	336,400		316,117		20,283	6.4%
期首受注残高	248,600		224,196		24,404	10.9%
期中受注高	350,000		340,606		9,394	2.8%
売上総利益	109,500	32.6%	106,721	33.8%	2,779	2.6%
営業利益	74,900	22.3%	74,614	23.6%	286	0.4%
賃貸事業						
売上高	316,200		277,166		39,034	14.1%
期末管理戸数	448,758		388,500		60,258	15.5%
期中平均管理戸数	420,043		370,426		49,617	13.4%
期中平均入居率	93.9%		92.8%		1.1%	-
売上総利益	60,490	19.1%	49,046	17.7%	11,444	23.3%
営業利益	10,800	3.4%	7,031	2.5%	3,769	53.6%
ホテルリゾート事業						
売上高	9,400		10,842		1,442	-13.3%
売上総利益	1,320	14.0%	435	4.0%	885	-
営業利益	2,000	-	2,628	-	628	-
その他事業						
売上高	48,400		31,187		17,213	55.2%
売上総利益	8,120	16.8%	4,397	14.1%	3,723	84.7%
営業利益	3,200	6.6%	1,091	3.5%	2,109	193.3%

(*各数値はセグメント間取引消去前)

事業展開の状況について



住宅事業・シルバー事業

< 住宅事業 >

(金額単位: 百万円)		2006年3月期 実績	2007年3月期 実績	2008年3月期 計画
仕入	仕入契約高	8,034	30,167	50,000
	戸建契約高	1,566	6,685	17,320
販売	戸建契約件数(件)	42	154	433
	戸建売上高	839	6,974	15,560
売上	戸建売上件数(件)	24	160	389
	住宅事業部売上高	1,743	14,150	23,500

不動産開発を含む



「ル・セルナ あすみが丘東」
千葉県千葉市

< シルバー事業 >

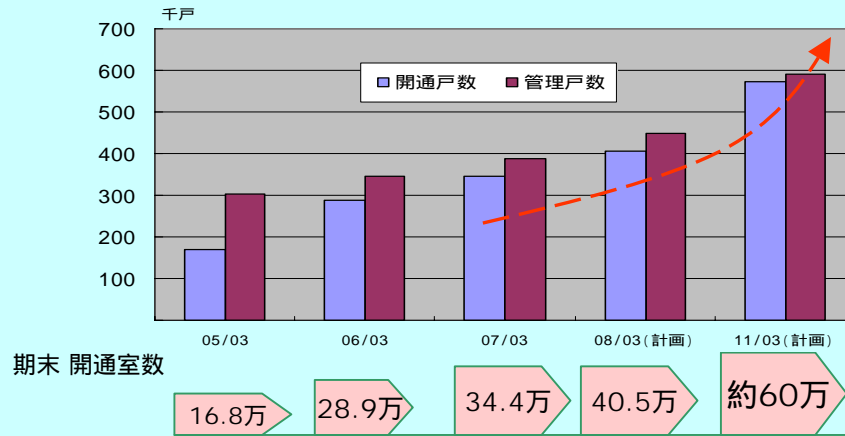
(金額単位: 百万円)		2006年3月期 実績	2007年3月期 実績	2008年3月期 計画
運営	売上高	17	884	2,300
	期末施設数(施設)	5	16	36
請負	契約高	7,526	6,852	12,600
	受注棟数(棟)	25	15	36
	売上高	2,417	4,460	7,700



「あずみ苑南桜井」(埼玉県春日部市)

ブロードバンド事業・ホテルリゾート事業

<ブロードバンド事業>



	2005/3	2006/3	2007/3 実績	2008/3 通期計画
加入者(人)	11.6万	20.3万	30.2万	35.7万
売上(円)	35億	74億	111億	145億
売上総利益(円)	21.8億	4.4億	8.5億	20.0億

<レオパレス・リゾート事業(MGC)>

(単位:千\$)		1Q実績 (1~3月)	中間実績 (1~6月)	3Q実績 (1~9月)	通期実績 (1~12月)
2005/12	売上高	19,593	35,028	49,419	67,137
	営業損益	2,141	362	-1,746	-425,627
	減価償却費	3,528	7,080	10,629	14,221
	稼働率(Leopalace Resort)	72.4%	61.5%	56.3%	57.7%
	稼働率(Westin)	70.4%	65.5%	65.7%	63.7%
		1Q実績 (1~3月)	中間実績 (1~6月)	3Q実績 (1~9月)	通期実績 (1~12月)
2006/12	売上高	19,779	36,409	50,676	67,695
	営業損益	1,142	-237	-3,252	-5,288
	減価償却費	3,665	7,329	11,014	14,798
	稼働率(Leopalace Resort)	76.0%	64.5%	59.2%	59.9%
	稼働率(Westin)	62.4%	58.3%	58.9%	57.4%

内、減損損失
422.6百万ドル

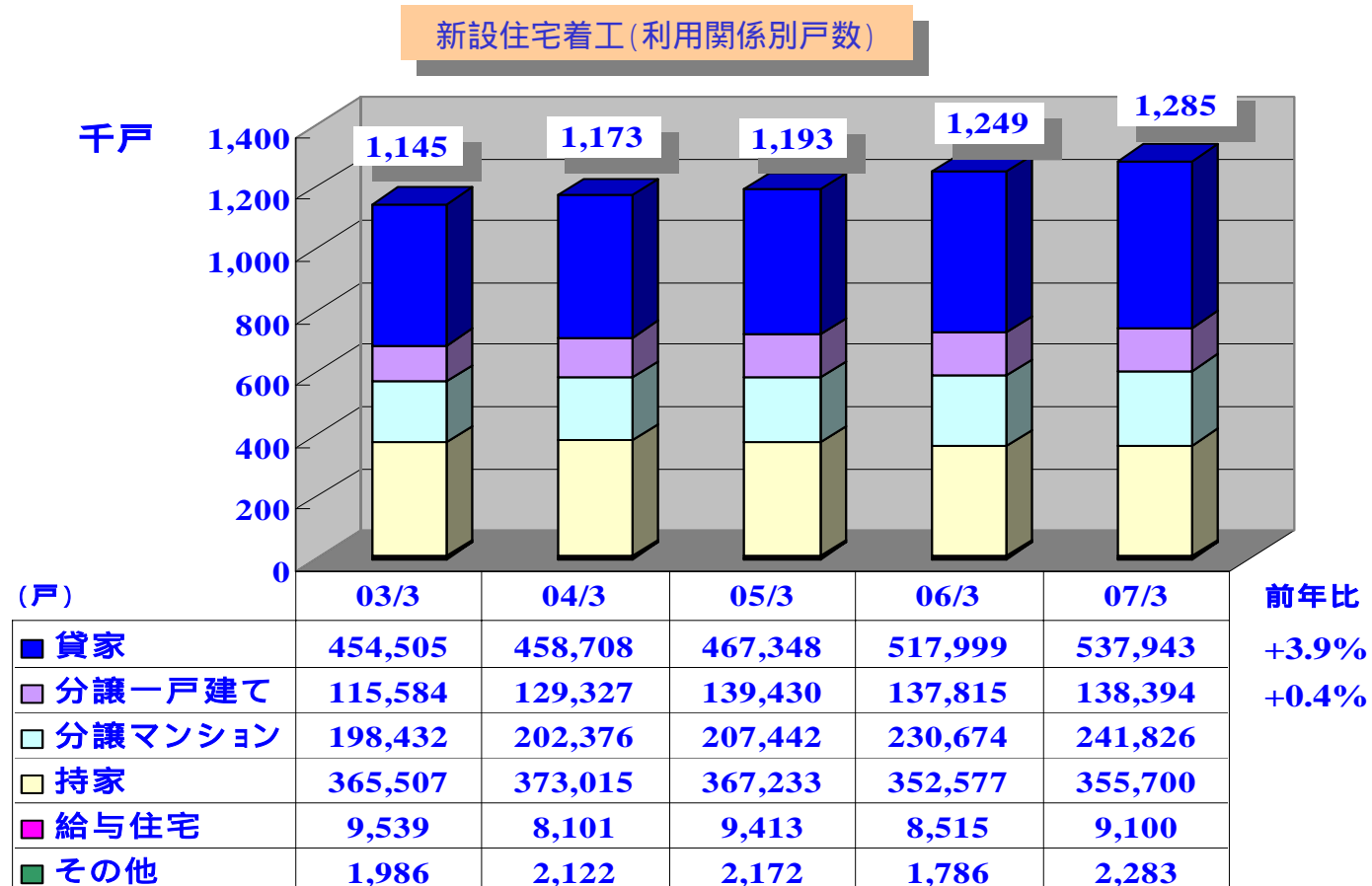
資料集



新設住宅着工統計

2007年3月期(2006年度)の新設住宅着工(供給)は、前年同期間に比べて2.9%増加して1,285千戸の実績。中でも、貸家は3.9%の伸びを示し537千戸を供給しており、牽引役を果たしている。また、分譲一戸建て住宅は0.4%の伸びで横ばいの実績にとどまっている。

(平成19年3月 国土交通省 新設住宅着工統計)



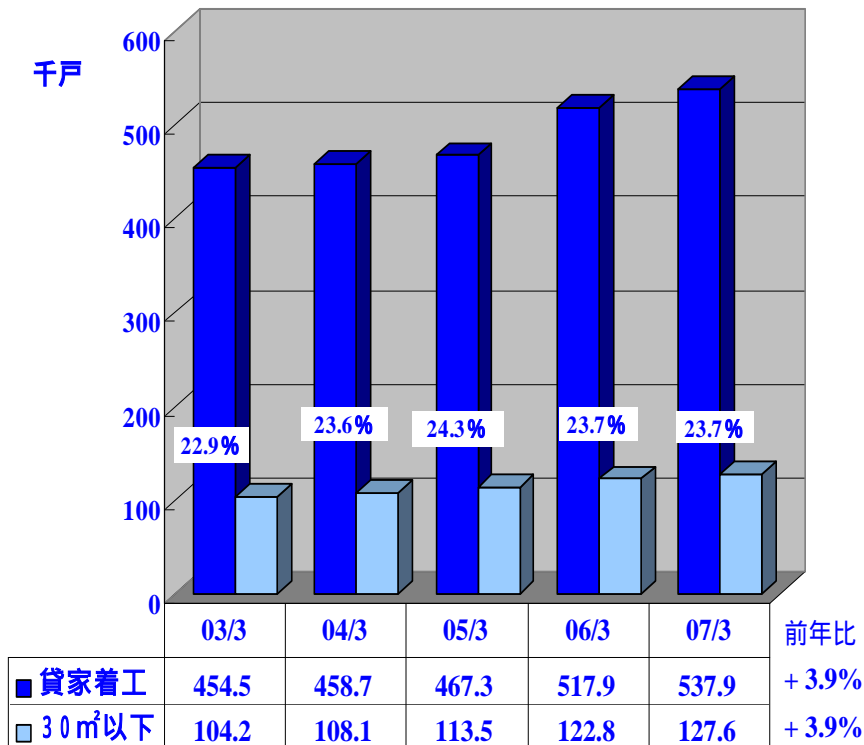
新設住宅着工統計(30㎡以下)

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3.8%で貸家全体の伸びを支えており、貸家全体に占めるシェアも、23.7%に達している。

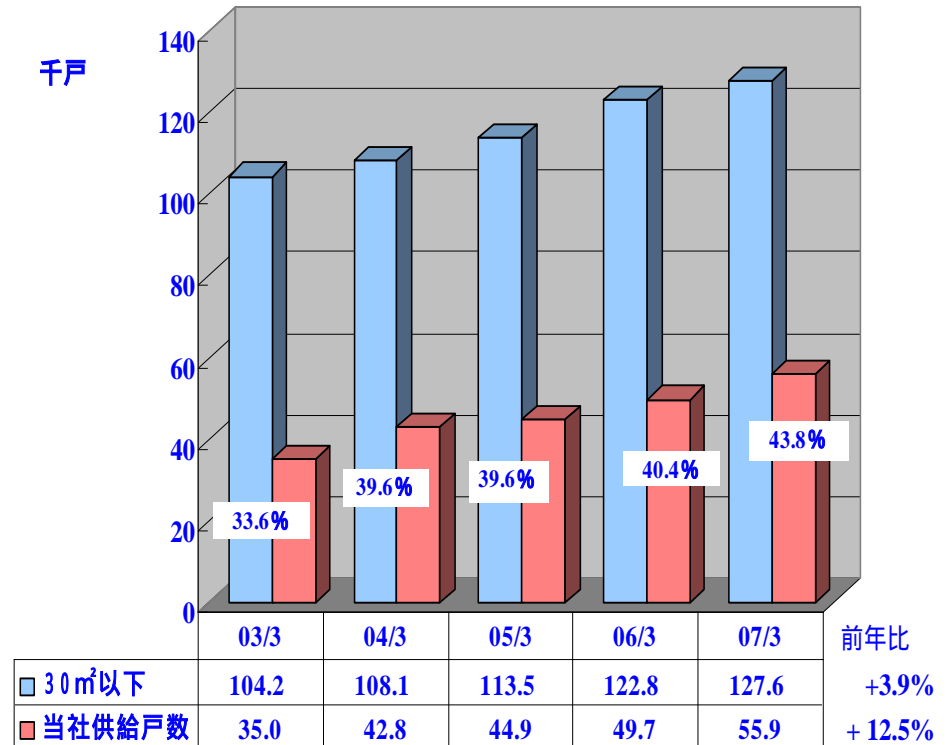
更に、右のグラフは、30㎡以下の貸家新設着工に占める当社のワンルーム・アパート(請負事業)の新規供給戸数を示したグラフとなるが、当期も全供給戸数の**43.8%のシェア**となっている。

(平成19年3月 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供給シェア推移



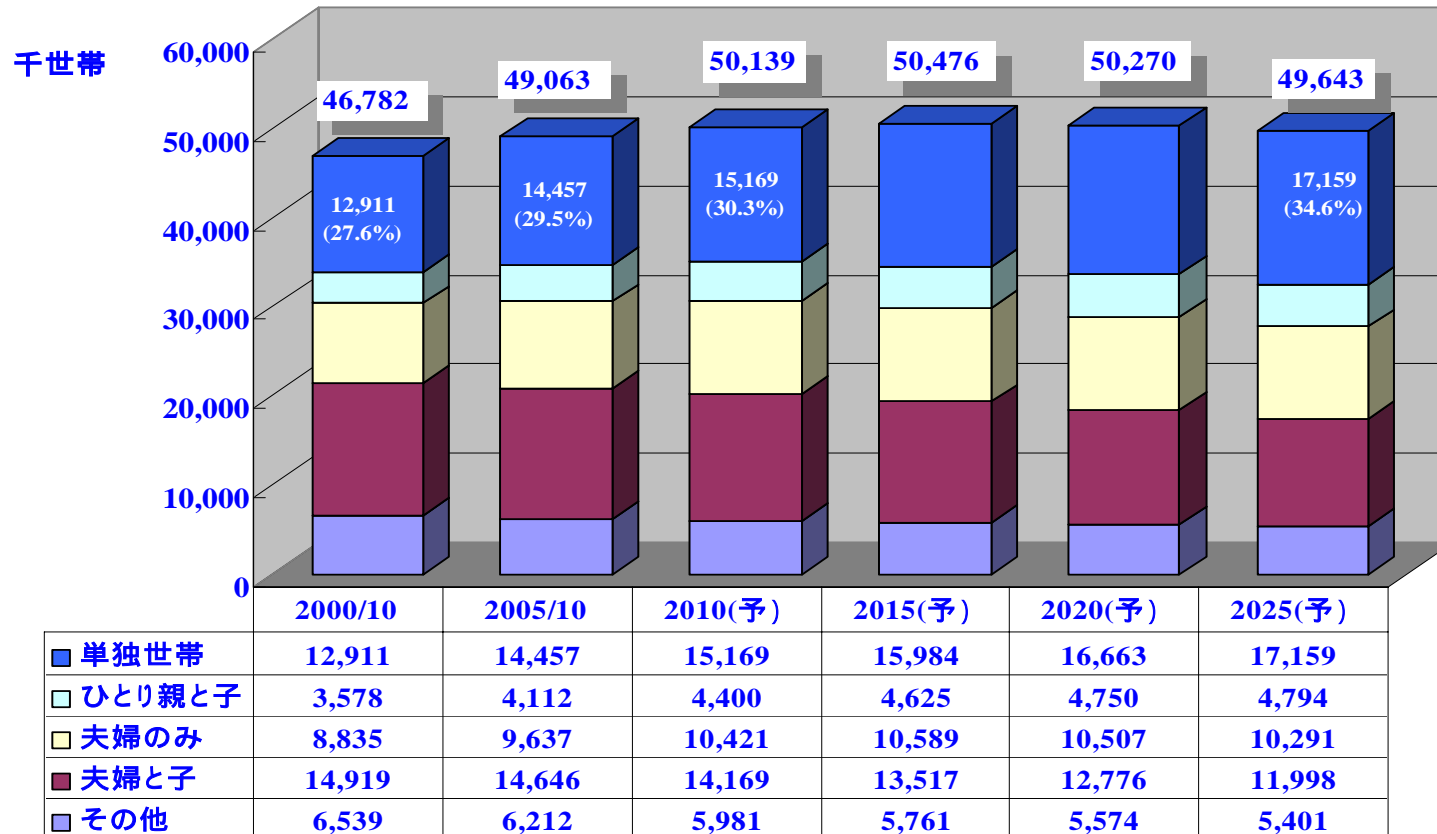
当社供給戸数は、実質供給戸数

家族類型別一般世帯数の将来推計

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、単独世帯層では、2005年に1,445万世帯、構成シェアは29.5%であったが、2010年に1,516万世帯となり、構成シェアが30.3%を突破する。更に2025年の推計では、約1,715万世帯、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17年度(2005年度)国勢調査及び平成15年度人口問題研究所「世帯数と将来推計」より

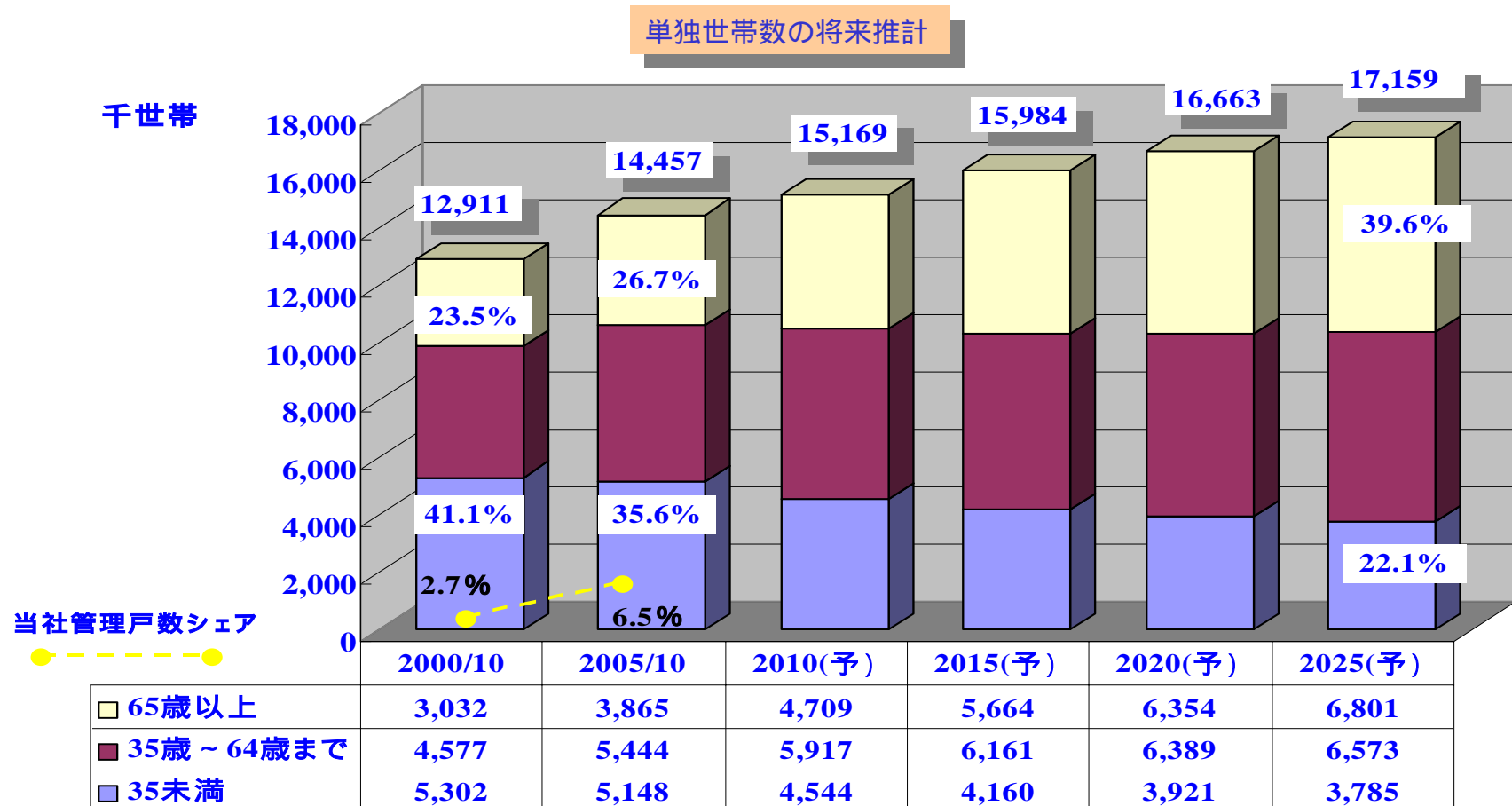
家族類型別一般世帯数の将来推計



単独世帯数の将来推計

下のグラフは、19ページの単独世帯層を年齢別に分類したデータです。従来のワンルーム利用の中心である、35歳未満の単独世帯層は、確実に少子化の流れの中で少くなりますが、法人利用者層の拡大と趣味や介護での活用方法が拡大している65歳以上のシルバー層をターゲットにカバーすることが可能です。また、35歳未満の単独世帯層における、当社のシェアは、2000年で、2.7%、2005年で、6.5%の水準にあります。

平成17年度(2005年度)国勢調査及び平成15年度人口問題研究所「世帯数と将来推計」より

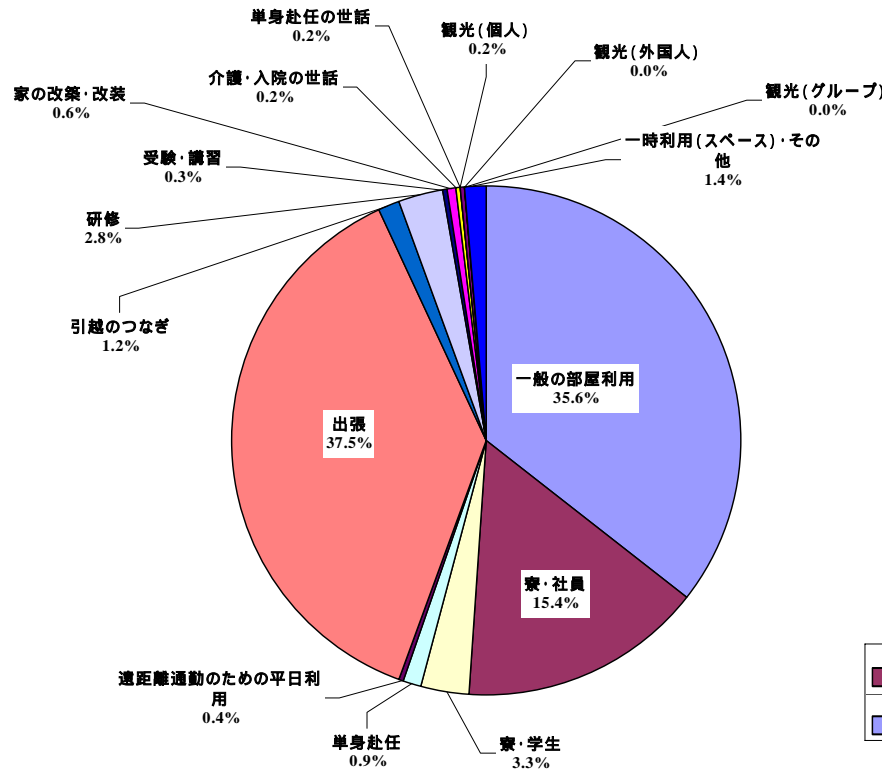


当社のワンルーム利用目的と契約形態

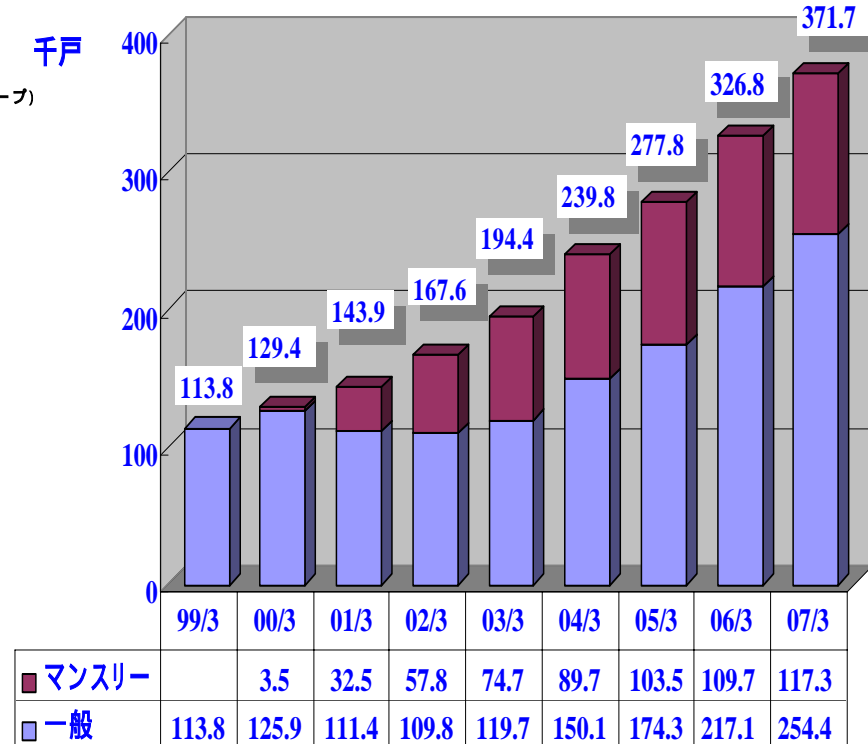
当社主力商品「マンスリーレオパレス フラット」の利用目的の拡大により、新たな市場開拓が進んでいる。
多様なニーズを取り込み、新たな利用層は、着実に拡大している。

(2007年3月末 社内資料)

マンスリー利用目的別構成比



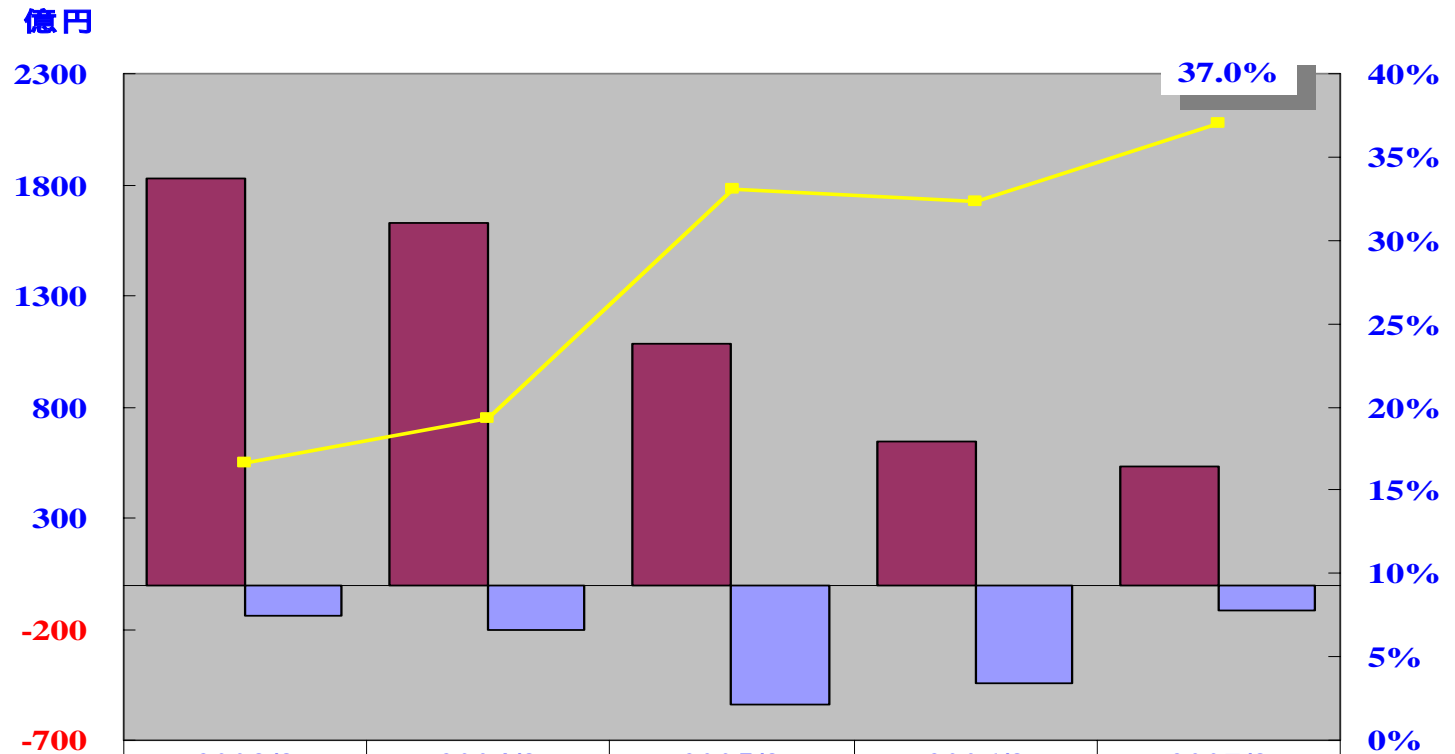
契約形態別入居戸数



有利子負債と自己資本比率の推移

2007年3月期は、約114億円を返済し、有利子負債残高は、531億円 となりました。
また、自己資本比率は37.0%にアップしております。

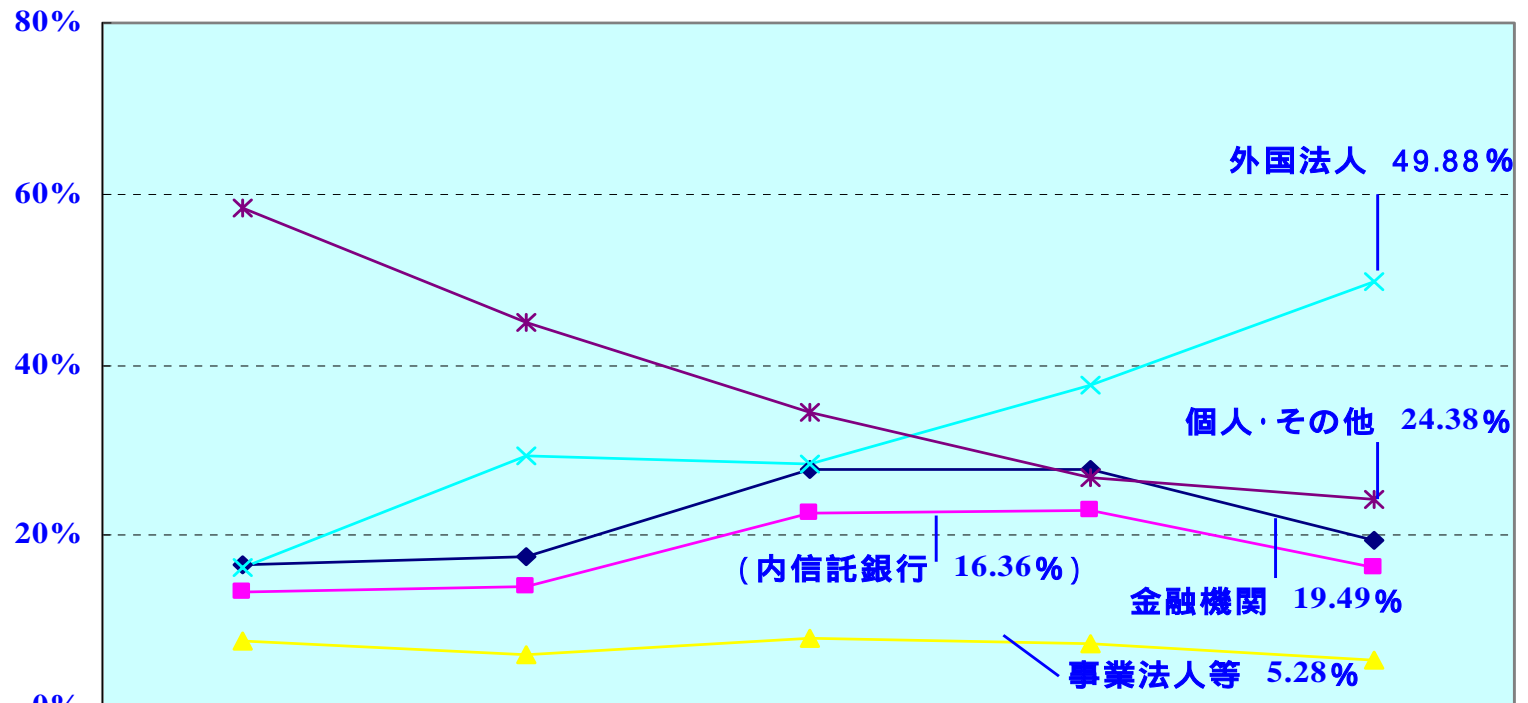
借入債務の推移と自己資本比率(連結)



借入債務 (含む社債)	1,830	1,627	1,087	645	531
(借入前期末対比)	142	203	540	442	114
自己資本比率	16.6%	19.3%	33.0%	32.4%	37.0%

株主構成の推移

各期株主構成の推移



	03/3	04/3	05/3	06/3	07/3
◆ 金融機関	16.57%	17.48%	27.84%	27.61%	19.49%
■ (内信託銀行)	13.39%	13.93%	22.72%	22.96%	16.36%
▲ 事業法人等	7.68%	6.15%	8.12%	7.43%	5.28%
× 外国法人	16.19%	29.43%	28.46%	37.56%	49.88%
✱ 個人・その他	58.42%	45.03%	34.35%	26.88%	24.38%