

2008年3月期 中間決算説明会

2007年11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

【2008年3月期中間のコア事業実績】

当社グループの業績・計画	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
期ズレ要因による売上高・粗利益の調整グラフ	7
単体及び主要子会社の決算ハイライト	8
BSとCFの概要(連結)	9
主要な事業セグメント別損益(連結)	10

【事業展開の状況について】

住宅事業・シルバー事業	12
ブロードバンド事業・レオパレス・リゾート事業	13

【資料集】

新設住宅着工統計	15
新設住宅着工統計(30㎡以下)	16
当社ワンルームの利用目的と契約形態	17
株主構成の推移	18

コア事業実績

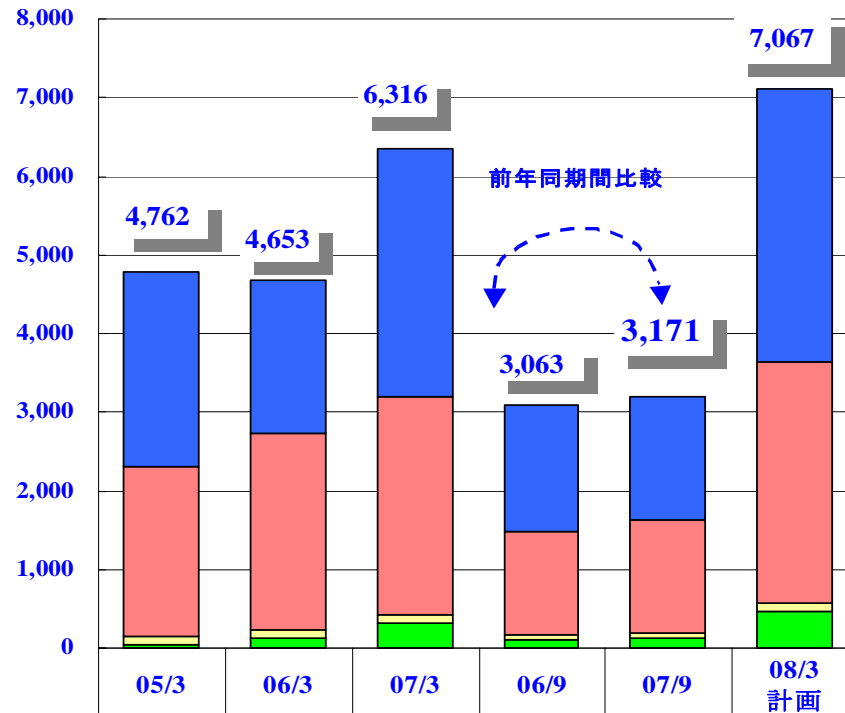


当社グループの業績・計画(連結)

- 2008/03期 9月の中間業績は、前期に発生した竣工期ズレ要因もあって、売上高は微増に止まり、営業利益、経常利益は、共に減益の実績となりました。

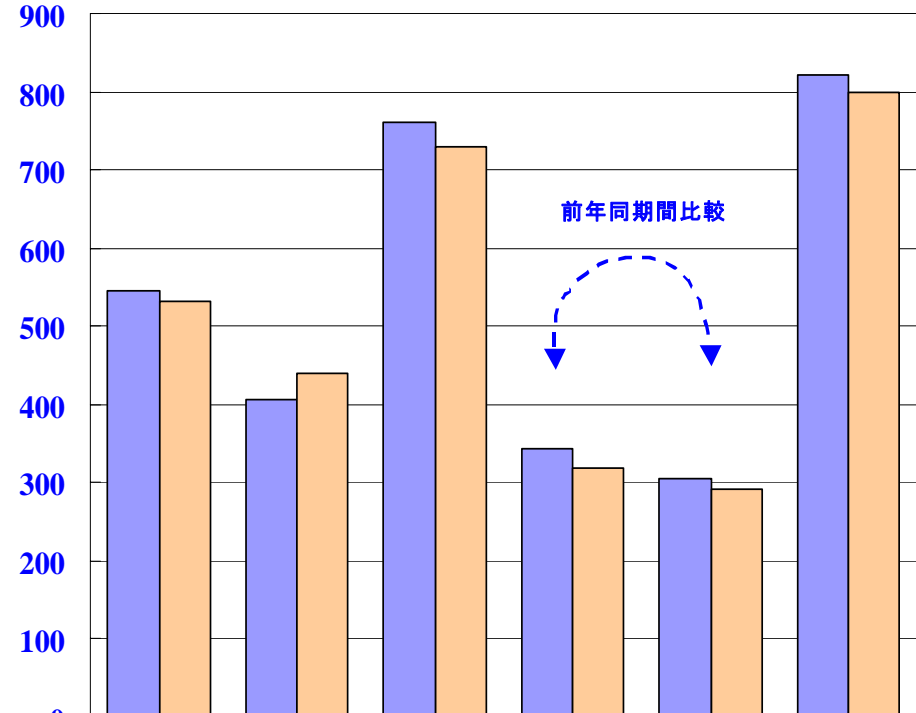
売上高の実績・計画

億円



営業利益・経常利益の実績・計画

億円



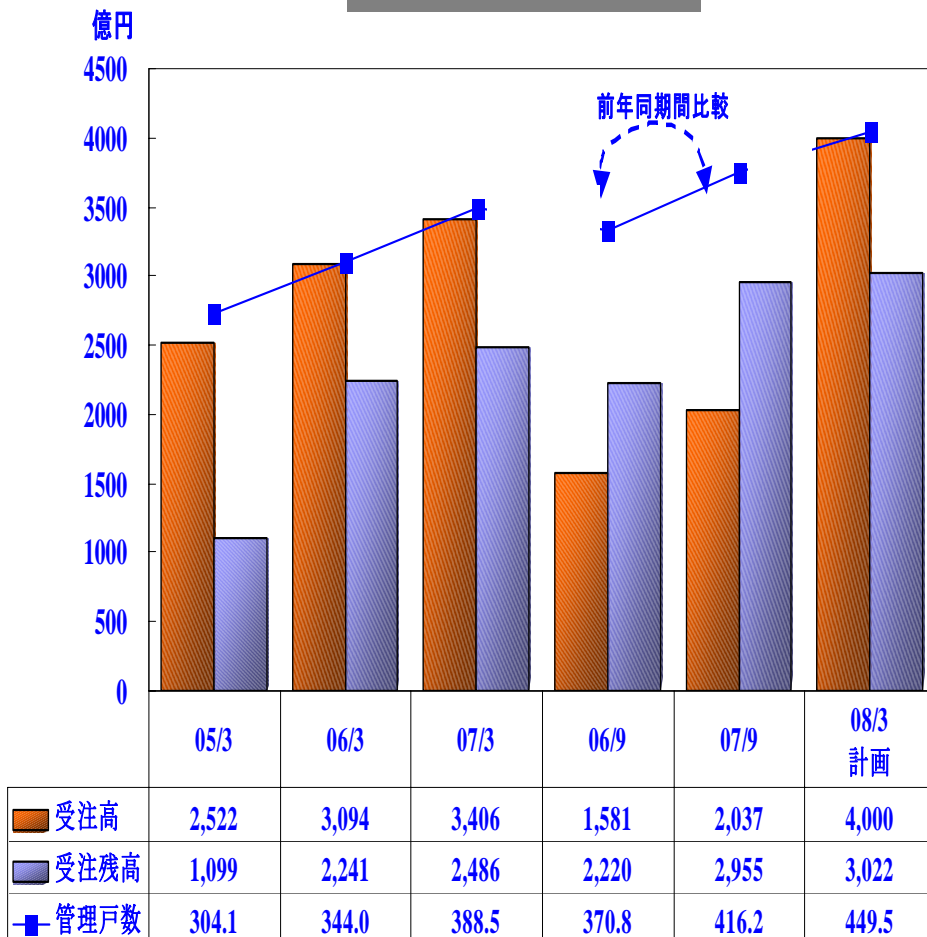
■ 請負	2,480	1,952	3,161	1,602	1,569	3,464
■ 賃貸	2,165	2,496	2,771	1,305	1,443	3,086
■ ホテルリゾート	95	108	108	61	54	95
■ その他	43	121	311	113	126	469

■ 営業利益	546	407	760	343	306	822
■ 経常利益	532	441	730	319	291	800

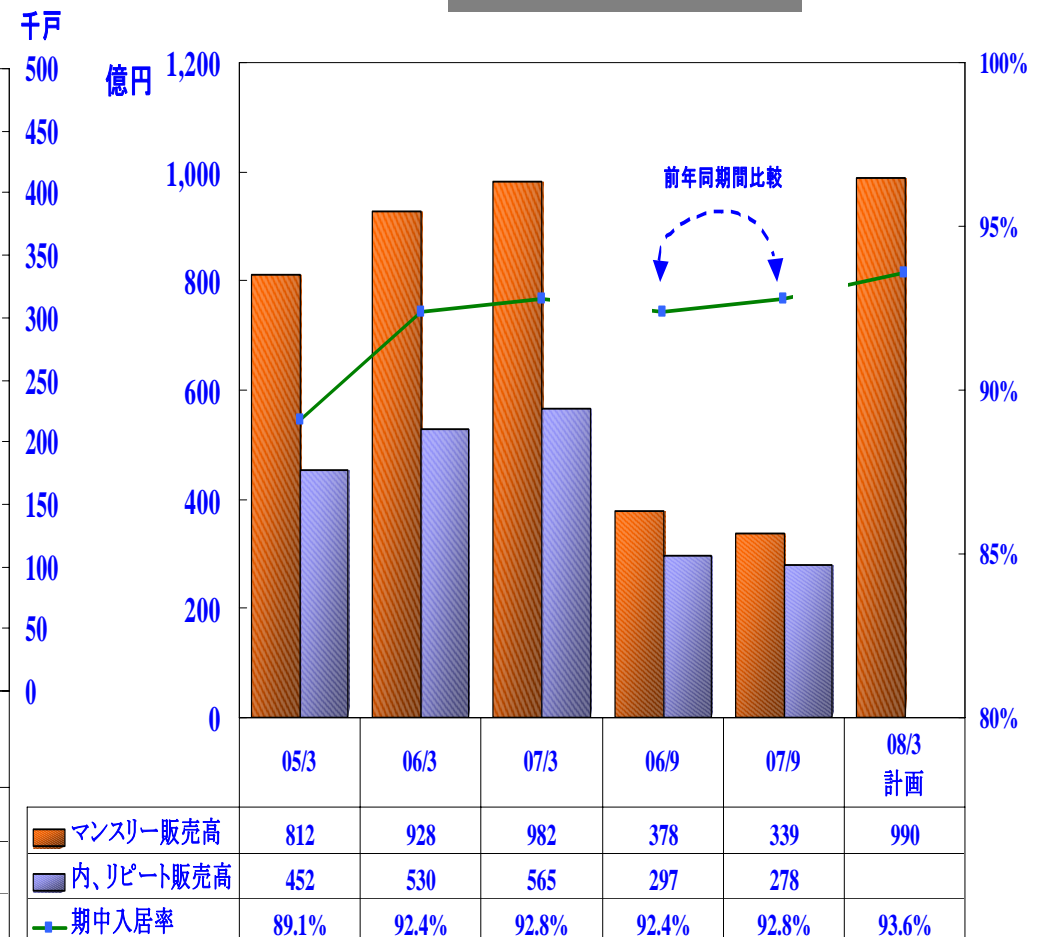
請負・賃貸事業の実績・計画

- 請負事業の実績:08/03期 中間期の受注高は、28.9%アップで2,037億円！
- 賃貸事業の実績:08/03期 中間期の入居率は、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



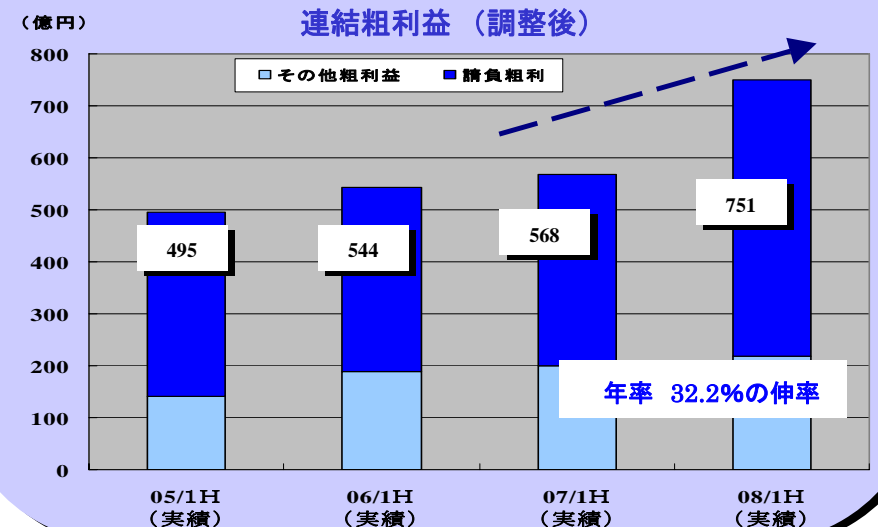
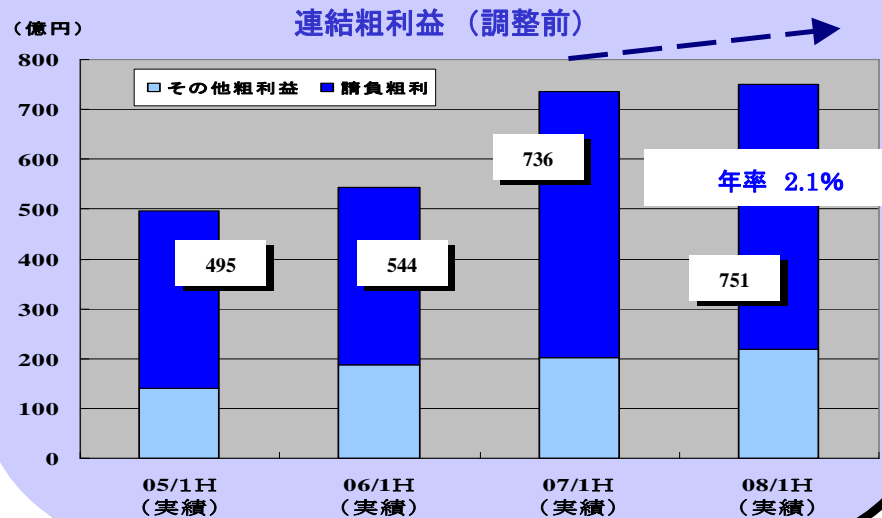
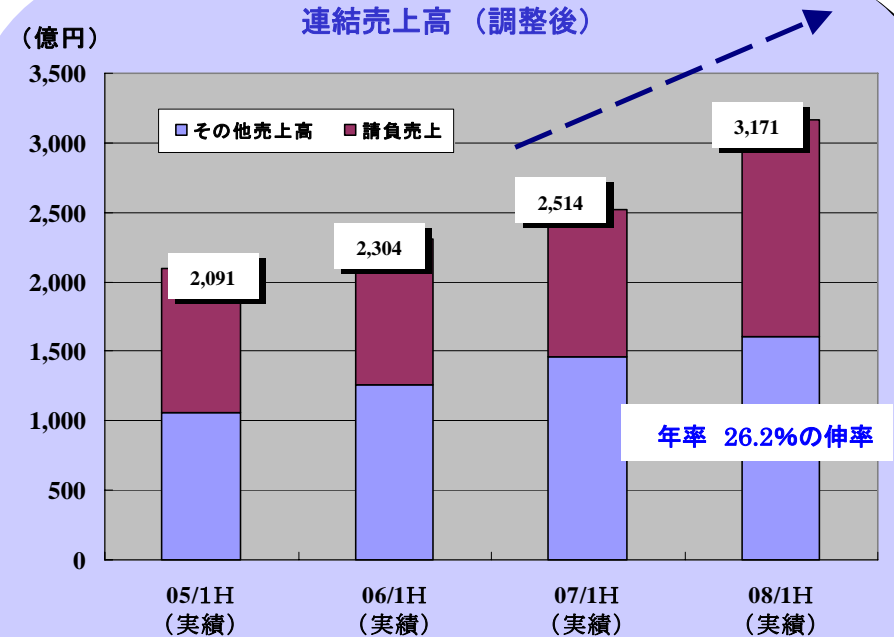
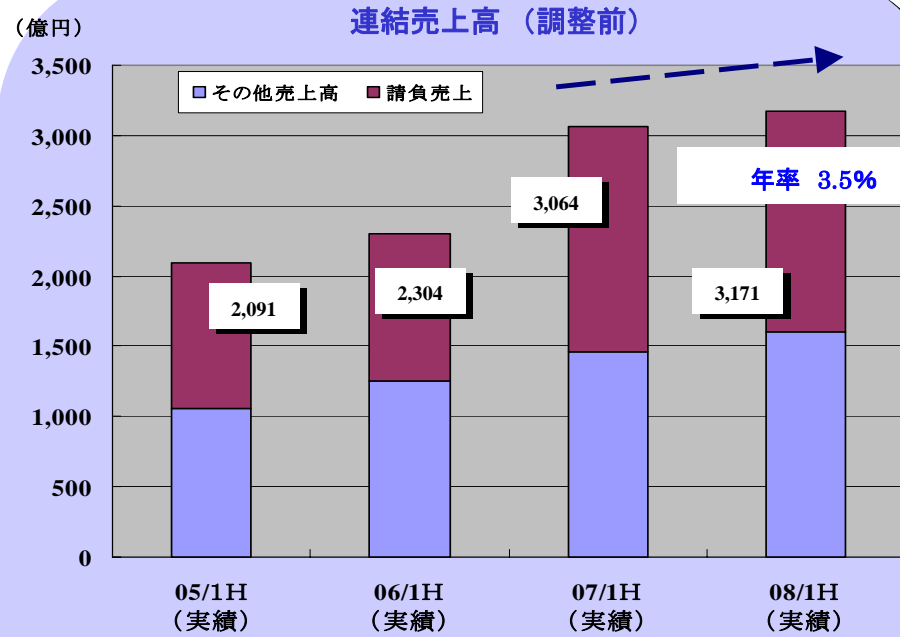
決算の概要



決算ハイライト(連結・単体)

(単位:百万円)	連結				単体			
	2007年 9月期	2006年 9月期	増減額	増減率	2007年 9月期	2006年 9月期	増減額	増減率
売上高	317,108	306,360	10,748	3.5%	313,746	302,216	11,530	3.8%
売上総利益	75,131	73,600	1,531	2.1%	75,735	74,275	1,460	2.0%
売上総利益率(%)	23.7%	24.0%	-0.3%	-	24.1%	24.6%	-0.4%	-
販売管理費	44,486	39,227	5,259	13.4%	45,814	40,765	5,049	12.4%
営業利益	30,644	34,372	△ 3,728	-10.8%	29,921	33,510	△ 3,589	-10.7%
営業利益率(%)	9.7%	11.2%	-1.6%	-	9.5%	11.1%	-1.6%	-
経常利益	29,178	31,961	△ 2,783	-8.7%	28,896	33,126	△ 4,230	-12.8%
経常利益率(%)	9.2%	10.4%	-1.2%	-	9.2%	11.0%	-1.8%	-
中間期純損益	△ 11,848	16,843	△ 28,691	-	△ 11,790	18,593	△ 30,383	-

期ズレ要因による売上高・粗利益の調整グラフ



単体及び主要子会社の決算ハイライト

(単位:百万円)		2007年9月	2006年9月	増減額	増減率	2008年3月	2007年9月	2006年9月
		当中間期	前中間期				減価償却費	減価償却費
レオパレス21	売上高	313,746	302,216	11,530	3.8%	700,000	1,593	1,557
	経常利益	28,896	33,126	△ 4,230	-12.8%	78,600		
MDIグアム	売上高	5,098	4,201	897	21.4%	8,850	909	846
	経常利益	△ 212	132	△ 344	-	425		
	うち為替差損益	△ 997	152	△ 1,149	-	—		
トリアノンパレス	売上高	0	1,269	△ 1,269	-100.0%	—	0	155
	経常利益	0	△ 57	57	-	—		
その他及び消去	売上高	△ 1,736	△ 1,326	△ 410	-	△ 2,150	24	△ 51
	経常利益	494	△ 1,240	1,734	-	975		
連結合計	売上高	317,108	306,360	10,748	3.5%	706,700	2,525	2,507
	経常利益	29,178	31,961	△ 2,783	-8.7%	80,000		
	うち為替差損益	△ 1,273	298	△ 1,571	-	—		

(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)

2007/09 中間期の バランスシート

(単位:百万円)	2007年9月 当中間期	2006年9月 前中間期	増減額	2007年3月末
<資産の部>				
流動資産	199,787	133,558	66,229	186,555
現金預金	63,104	44,685	18,419	75,166
売掛金及び完工未収金	9,381	5,855	3,526	9,594
営業貸付金	11,903	9,394	2,509	8,501
販売用不動産	37,850	13,528	24,322	27,765
未成工事支出金	10,242	9,525	717	8,818
固定資産	270,924	265,019	5,905	268,190
建物及び構築物	80,687	82,504	△ 1,817	80,626
土地	115,446	119,645	△ 4,199	118,255
建設仮勘定	1,081	3,628	△ 2,547	4,397
資産の部合計	470,755	398,693	72,062	454,819
<負債の部>				
流動負債	262,508	187,029	75,479	216,914
固定負債	44,491	45,441	△ 950	52,120
負債の部合計	307,000	232,470	74,530	269,035
<純資産の部>				
資本金	55,640	55,640	0	55,640
資本剰余金	34,104	33,759	345	34,104
利益剰余金	68,801	67,576	1,225	85,700
純資産の部合計	163,755	166,222	△ 2,467	185,784
自己資本比率	32.8%	37.2%	-4.4%	37.0%

2007/09 中間期の キャッシュフロー

(単位:百万円)	2007年9月 当中間期	2006年9月 前中間期
営業活動によるキャッシュフロー	△ 26,533	23,104
税金等調整前中間純損益	△ 16,360	30,461
減価償却費	2,493	2,287
為替差損益	1,273	△ 298
持分法による投資損益	△ 98	2,087
有形固定資産の売却益	△ 4,464	-
売上債権の増減額	△ 3,842	6,101
販売用不動産の増減額	△ 10,084	-
長期前払費用の増減額	△ 5,108	△ 6,277
仕入債務の増減額	4,655	△ 12,960
前受金の増減額	39,383	△ 3,053
法人税等の支払額	△ 27,373	△ 4,355
投資活動によるキャッシュフロー	4,444	△ 14,582
有形固定資産の取得と売却	8,629	△ 16,941
関係会社・投資有価証券の取得と売却	△ 3,068	2,934
財務活動によるキャッシュフロー	8,909	△ 8,475
短期借入と短期借入金返済	17,178	828
長期借入と長期借入金返済	6,083	△ 5,968
少数株主への出資金償還による支出	△ 7,984	-
配当金支払額	△ 5,578	△ 2,390
現金及び現金同等物の増減額	△ 13,151	73
現金及び現金同等物の中間期末残高	63,104	44,685

主要な事業セグメント別損益(連結)

(単位:百万円)	2007年9月期	売上比	2006年9月期	売上比	増減額	増減率	2008年3月 通期予想
請負事業部門							
売上高	156,889		160,210		△ 3,321	-2.1%	346,400
売上総利益	53,199	33.9%	53,508	33.4%	△ 309	-0.6%	114,700
営業利益	35,356	22.5%	37,349	23.3%	△ 1,993	-5.3%	78,500
賃貸事業部門							
売上高	144,293		130,566		13,727	10.5%	308,600
売上総利益	21,836	15.1%	20,255	15.5%	1,581	7.8%	53,500
営業利益	△ 1,563	-	251	0.2%	△ 1,814	-	7,700
ホテルリゾート事業部門							
売上高	5,403		6,196		△ 793	-12.8%	9,460
売上総利益	924	17.1%	386	6.2%	538	139.4%	1,320
営業利益	△ 54	-	△ 974	-	920	-	△ 1,570
その他事業部門							
売上高	12,602		11,398		1,204	10.6%	46,850
売上総利益	1,243	9.9%	1,463	12.8%	△ 220	-15.0%	6,760
営業利益	△ 667	-	△ 22	-	△ 645	-	2,290

(* 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)		2007年3月期 通期実績	2007年4月～6月 1Q実績	2007年4月～9月 中間実績	2008年3月期 通期計画
仕入	仕入契約高	30,167	7,631	10,497	31,000
販売	戸建契約高	6,685	1,415	3,211	14,900
	戸建契約件数(件)	154	32	78	348
売上	戸建売上高	6,974	1,297	3,059	13,400
	戸建売上件数(件)	160	28	73	318
住宅事業部売上高		14,150	1,593	3,767	22,700



「ル・セルナ 千歳台Ⅱ」
東京都 世田谷区

※不動産開発を含む

<シルバー事業>

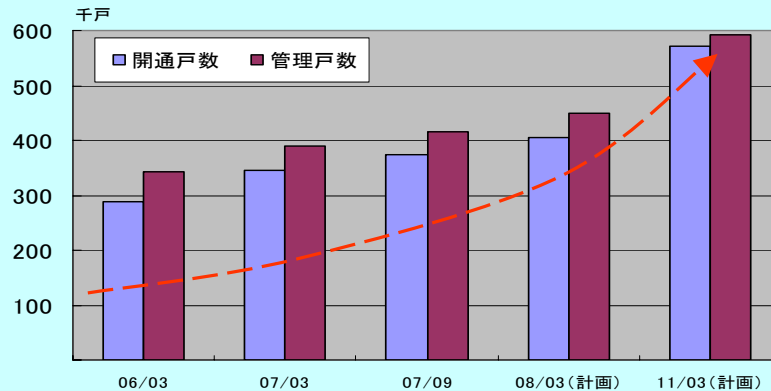
(金額単位: 百万円)		2007年3月期 通期実績	2007年4月～6月 1Q実績	2007年4月～9月 中間実績	2008年3月期 通期計画
運営	売上高	884	519	1,130	2,300
	期末施設数(施設)	16	24	25	36
請負	契約高	6,852	3,641	6,381	12,600
	受注棟数(棟)	15	6	14	36
	売上高	4,460	325	972	7,700
シルバー事業部売上高		5,344	844	2,102	10,000



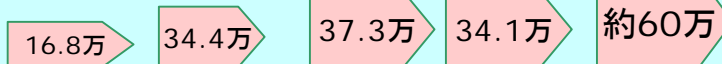
「あずみ苑高見原」(茨城県つくば市)

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>



期末 開通室数



	2006/3	2007/3	2007/9	2008/3 通期計画
加入者 (人)	20.3万	30.2万	32.1万人	33.4万
売上 (円)	74億	111億	64億	133億
売上総利益 (円)	4.4億	8.5億	4.8億	12.0億

<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)
2006年度	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%
		1Q実績 (1~3月)	中間実績 (1~6月)	3Q (1~9月)	通期計画 (1~12月)
2007年度	売上高	24,101	42,429	-	76,958
	営業損益	5,186	5,972	-	3,579
	減価償却費	3,790	7,563	-	15,244
	稼働率(Leopalace Resort)	74.8%	63.0%	58.8%	65.1%
	稼働率(Westin)	70.5%	61.9%	66.3%	68.1%

資料集

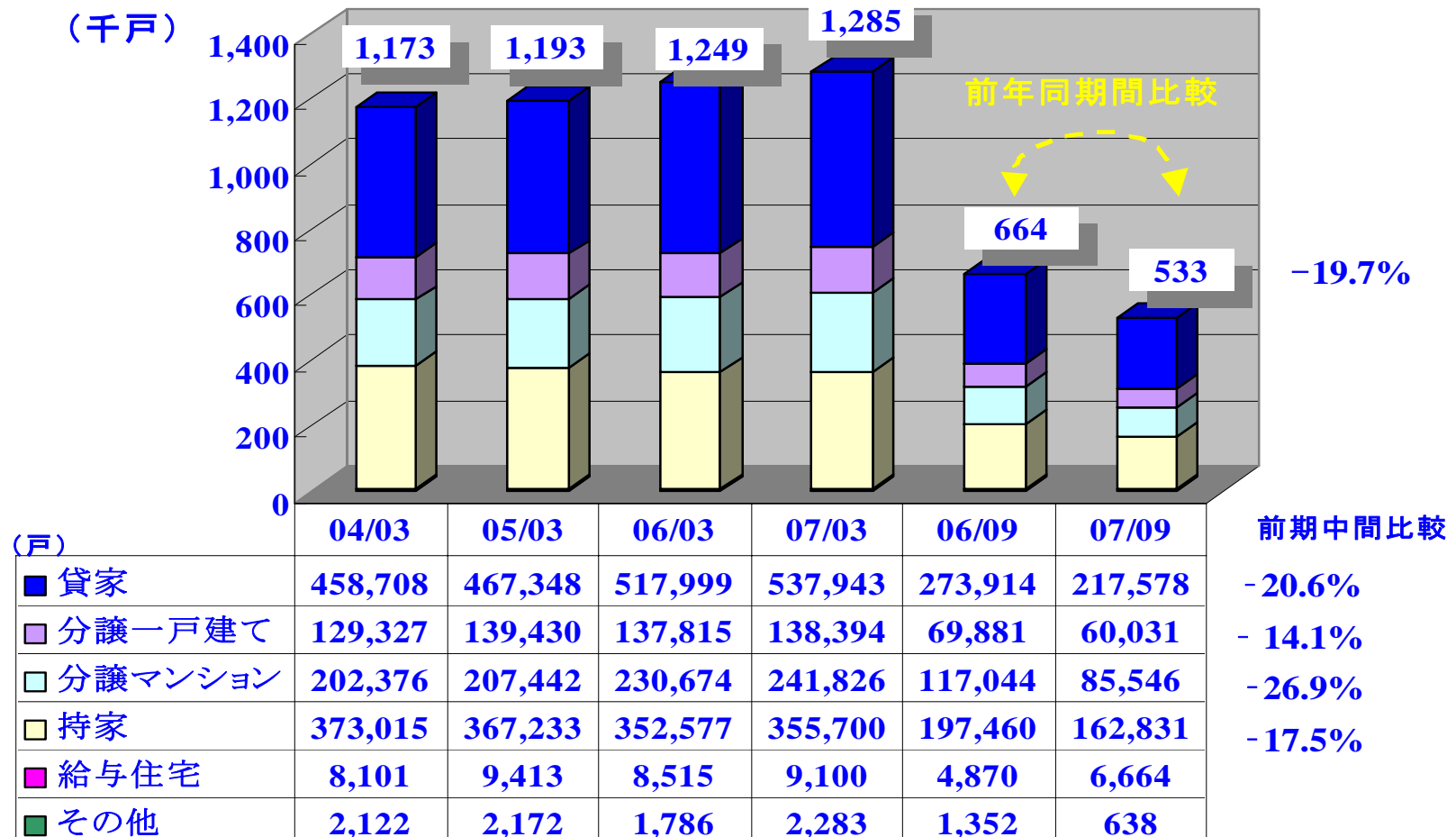


新設住宅着工統計

- 今期中間期までの新設住宅着工(供給)は、前年同期間に比べ、6/20に施行された「改正建築基準法」の影響を受けて、給与住宅以外は、大幅に減少している。

(平成19年9月 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)

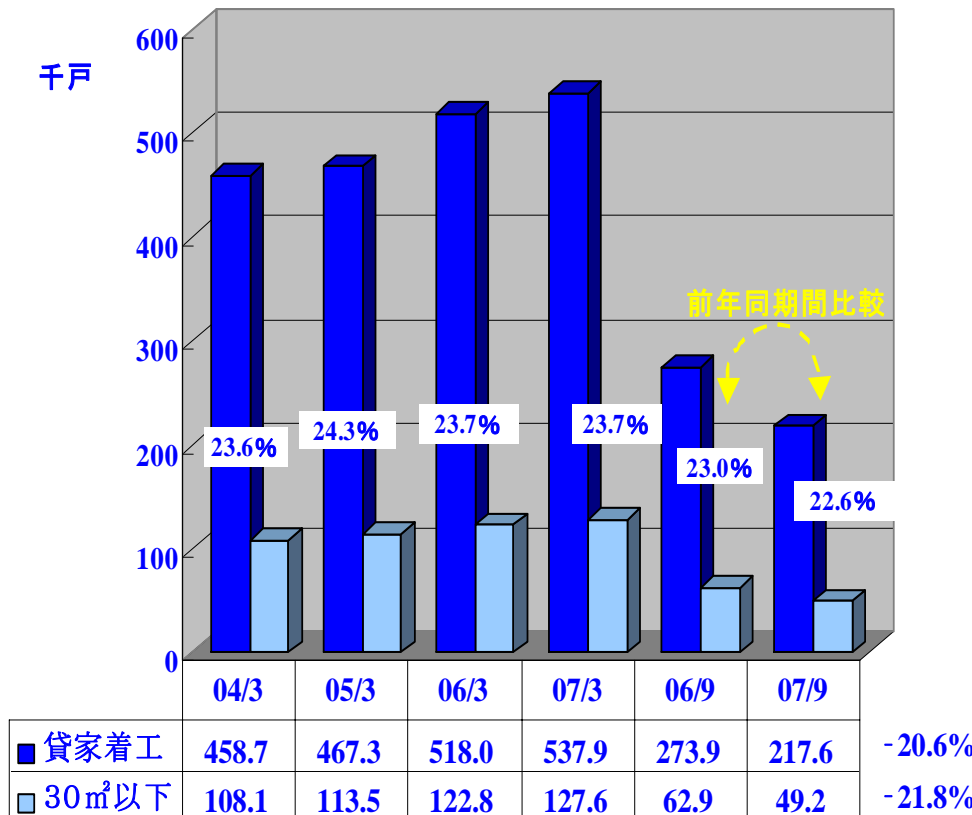


新設住宅着工統計(30㎡以下)

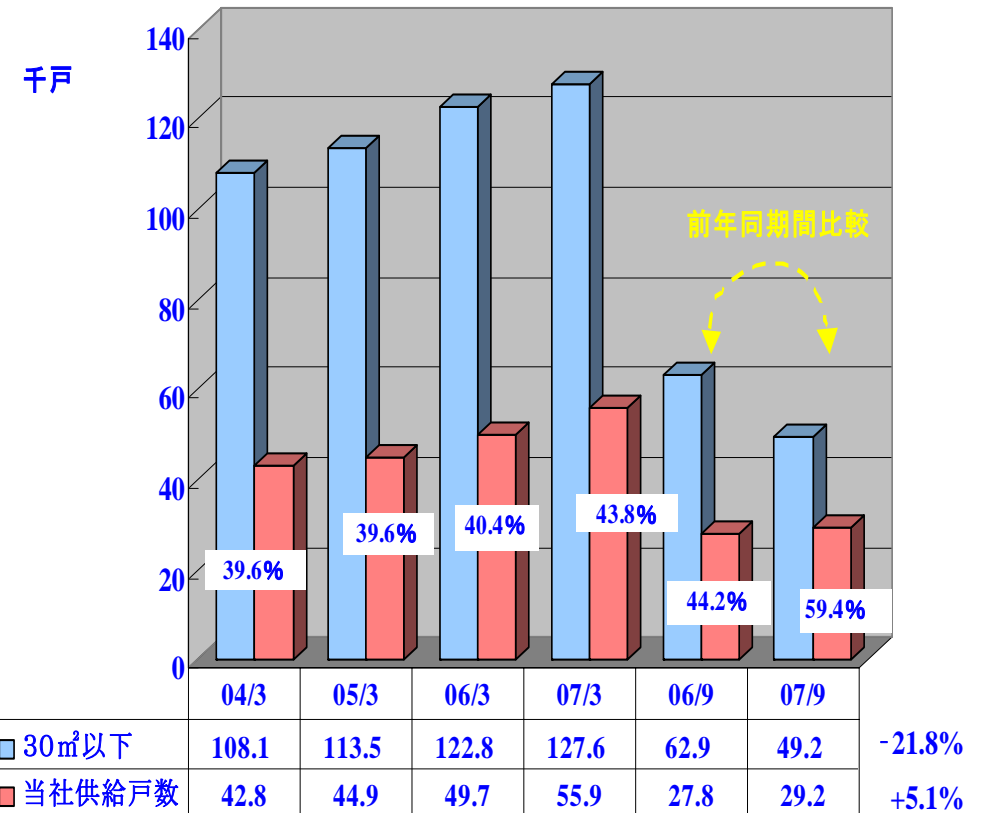
- グラフ左は、貸家の新設着工のうち、更に30㎡以下の貸家(ワンルーム)の住宅着工も、「改正建築基準法」の影響を受けて減少している。
- 右のグラフは、30㎡以下の貸家新設着工に占める、当社のワンルーム・アパート(請負事業)の新規供給戸数を示したグラフとなるが、中間期までの同影響度は軽微であり、着実に供給戸数を伸ばしている。

(平成19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供給シェア推移



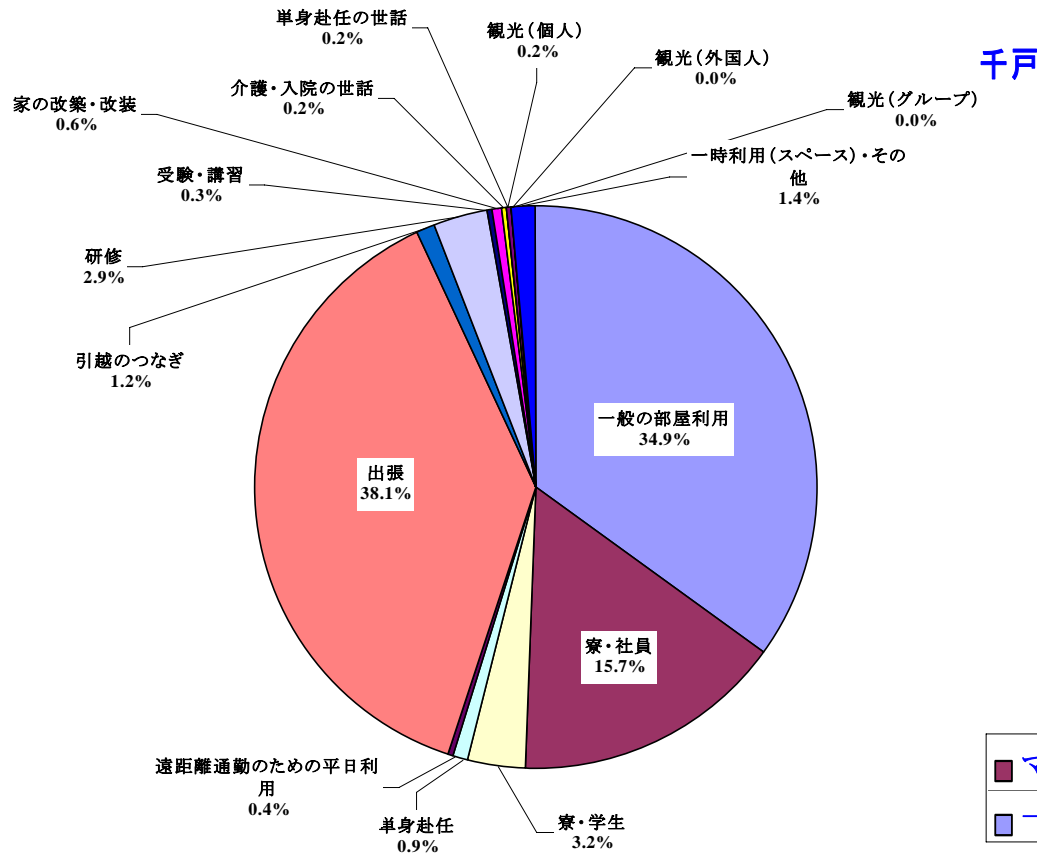
※当社供給戸数は、実質供給戸数

当社ワンルームの利用目的と契約形態

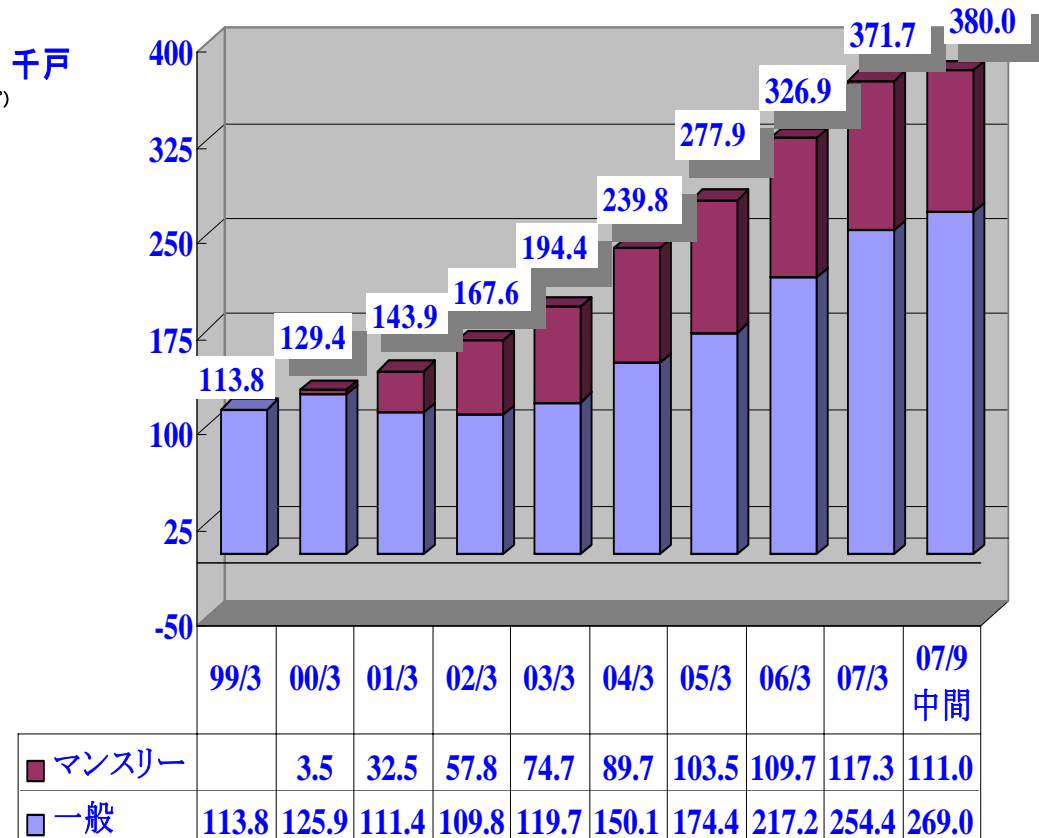
- 当社主力商品マンスリーレオパレス フラットの利用目的の拡大により、新たな市場開拓が進んでいる。
- 多様なニーズを取り込み、新たな利用層は、着実に拡大している。

(2007年9月末 社内資料)

マンスリー利用目的別構成比(2007年9月)

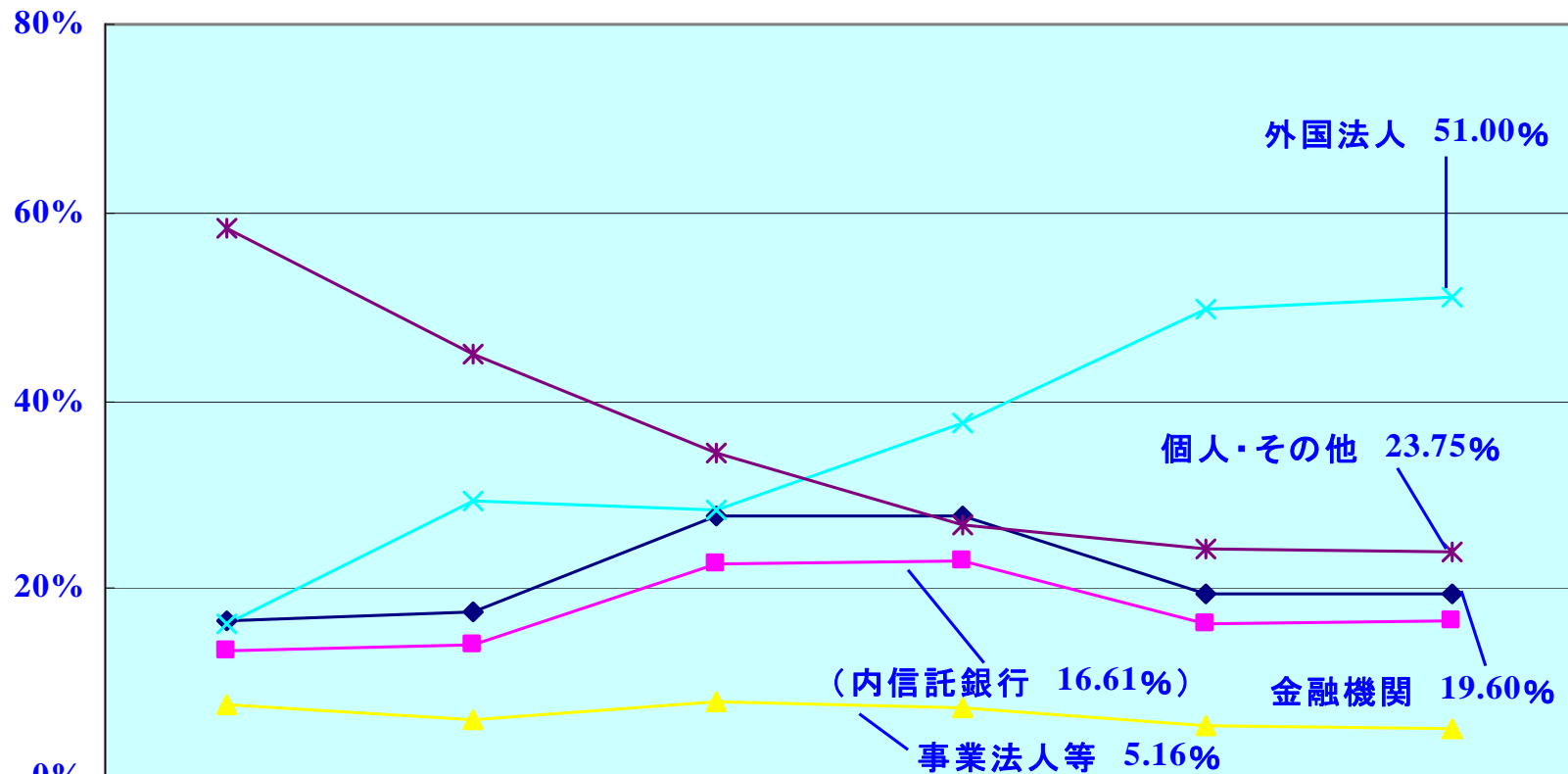


契約形態別入居戸数



株主構成の推移

各期株主構成の推移



	03/03	04/03	05/03	06/03	07/03	07/09
◆ 金融機関	16.57%	17.48%	27.84%	27.61%	19.49%	19.60%
■ (内信託銀行)	13.39%	13.93%	22.72%	22.96%	16.36%	16.61%
▲ 事業法人等	7.68%	6.15%	8.12%	7.43%	5.28%	5.16%
× 外国法人	16.19%	29.43%	28.46%	37.56%	49.88%	51.00%
✱ 個人・その他	58.42%	45.03%	34.35%	26.88%	24.38%	23.75%