

2008年3月期 第3四半期決算概要

2008年2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

【第3四半期のコア事業の実績】

当社グループの業績・計画	3
請負・賃貸事業の実績・計画	4

【第3四半期決算の概要】

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

【四半期データ】

四半期データ(連結 累計)	11
四半期データ(連結 四半期)	12

【主要な戦略事業の状況について】

住宅事業・シルバー事業	14
ブロードバンド事業・レオパレス・リゾート事業	15

【資料集】

供給－1(住宅・アパートマーケット)	17
供給－2(ワンルームマーケット)	18
利用(ワンルームマーケット)	19

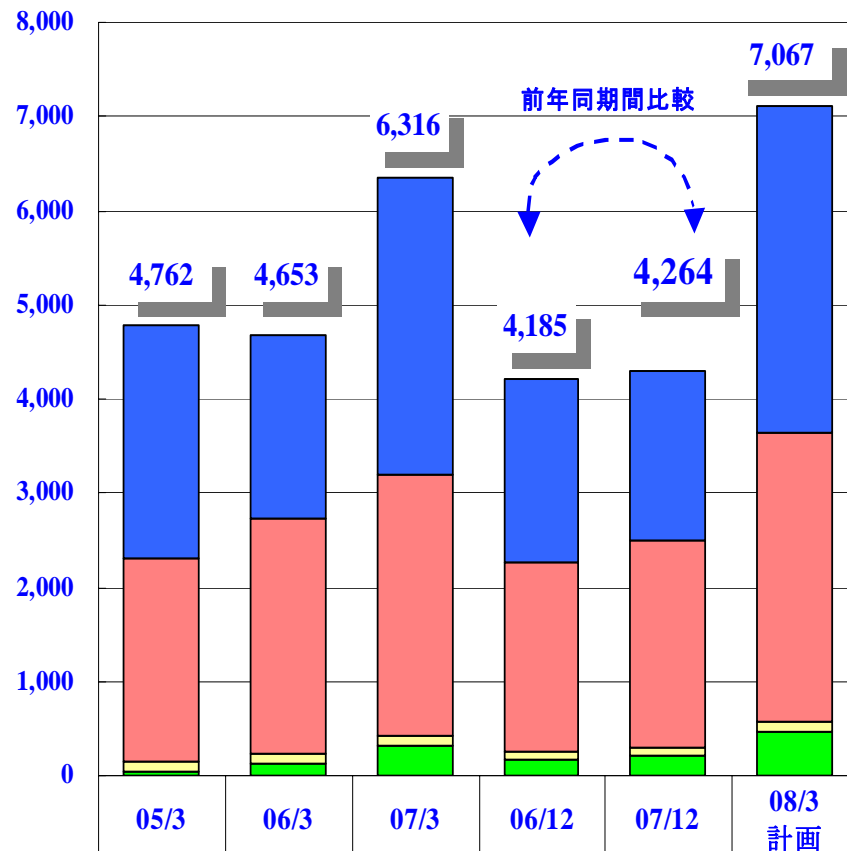
第3四半期 コア事業の実績・計画



当社グループの実績・計画(連結)

売上高の実績・計画

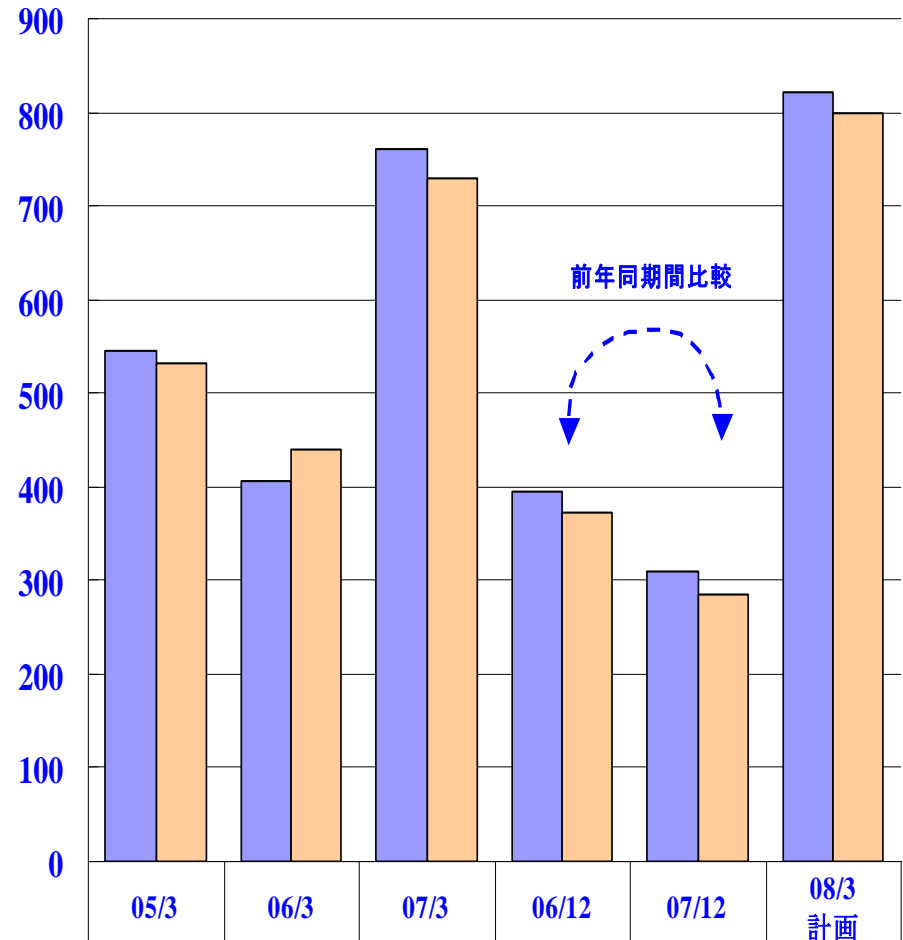
億円



■ 請負	2,480	1,952	3,161	1,957	1,786	3,464
■ 賃貸	2,165	2,496	2,771	2,006	2,219	3,086
■ ホテルリゾート	95	108	108	82	76	95
■ その他	43	121	311	167	211	469

営業利益・経常利益の実績・計画

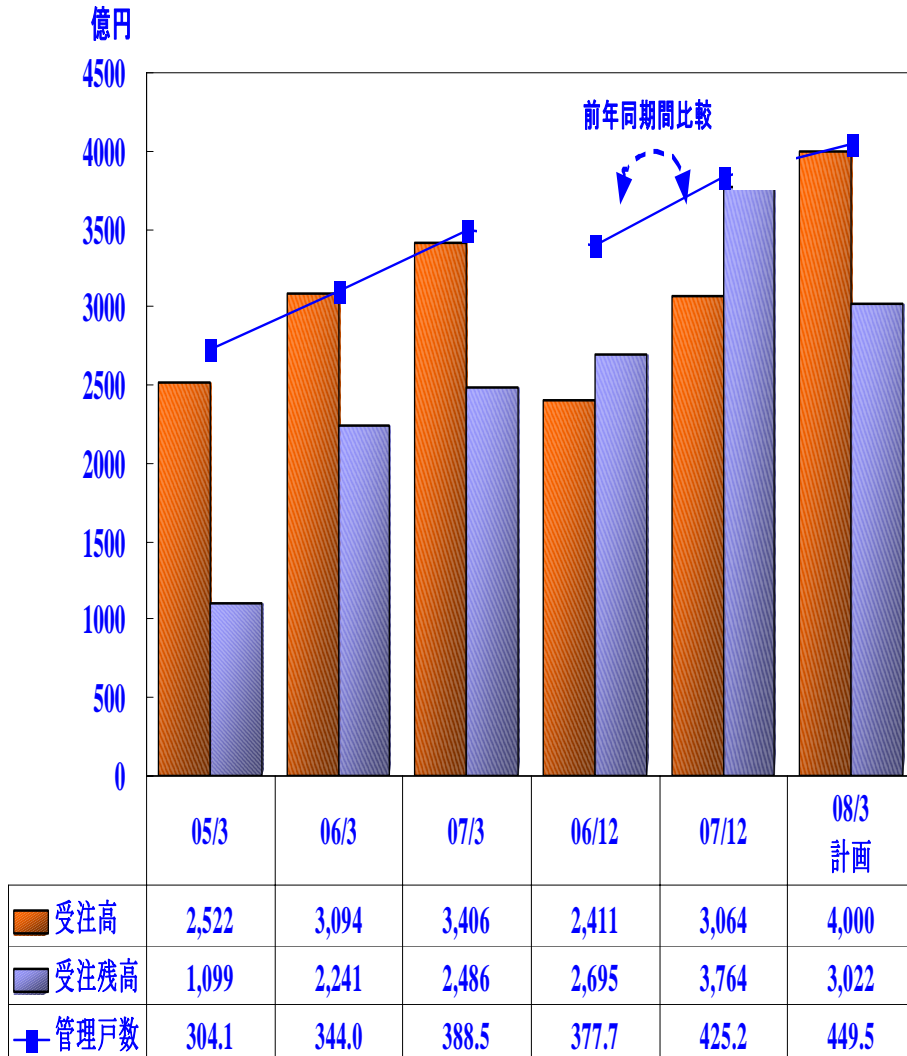
億円



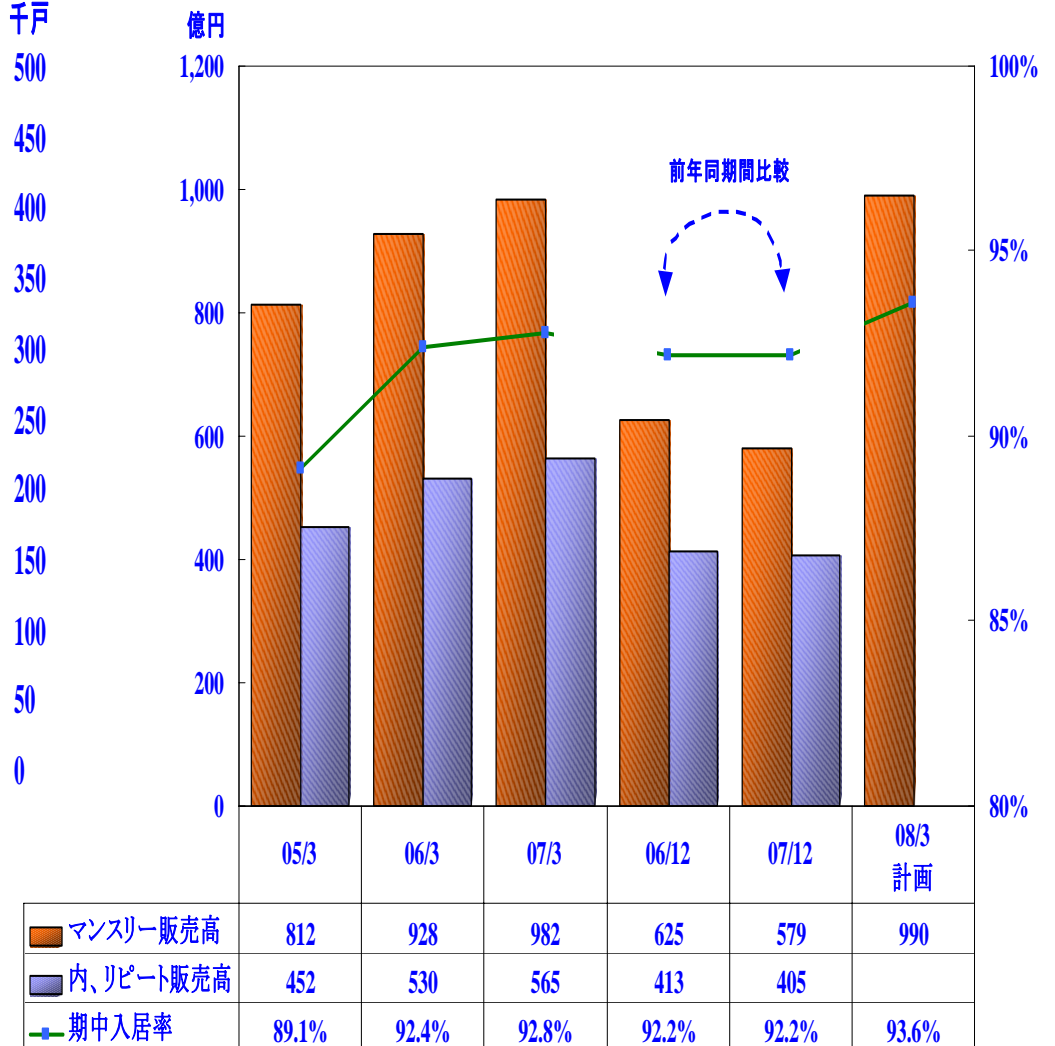
■ 営業利益	546	407	760	394	310	822
■ 経常利益	532	441	730	372	285	800

請負・賃貸事業の実績・計画

各期請負実績推移・計画



各期賃貸実績推移・計画



第3四半期 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 12月期	2006年 12月期	増減額	増減率	2007年 12月期	2006年 12月期	増減額	増減率
売上高	426,452	418,518	7,934	1.9%	421,450	413,249	8,200	2.0%
売上総利益	96,162	97,503	△ 1,341	-1.4%	97,149	98,662	△ 1,512	-1.5%
売上総利益率(%)	22.5%	23.3%	-0.7%	-	23.1%	23.9%	-0.8%	-
販売管理費	65,144	58,049	7,094	12.2%	66,895	60,226	6,668	11.1%
営業利益	31,017	39,453	△ 8,436	-21.4%	30,253	38,435	△ 8,181	-21.3%
営業利益率(%)	7.3%	9.4%	-2.2%	-	7.2%	9.3%	-2.1%	-
経常利益	28,525	37,221	△ 8,695	-23.4%	28,104	37,904	△ 9,799	-25.9%
経常利益率(%)	6.7%	8.9%	-2.2%	-	6.7%	9.2%	-2.5%	-
四半期純損益	△ 13,185	20,534	△ 33,719	-	△ 13,122	21,120	△ 34,243	-

単体及び主要子会社の決算ハイライト

(単位:百万円)		2007年12月 当第3四半期	2006年12月 前第3四半期	増減額	増減率	2008年3月 通期予想	2007年12月 減価償却費	2006年12月 減価償却費
レオパレス21	売上高	421,450	413,249	8,200	2.0%	700,000	2,470	1,962
	経常利益	28,104	37,904	△ 9,799	-25.9%	78,600		
MDIグアム	売上高	7,028	5,855	1,173	20.0%	8,850	1,356	1,282
	経常利益	△ 750	203	△ 953	-	425		
	うち為替差損	△ 1,479	582	△ 2,061	-	-		
トリアノンパレス	売上高	0	1,269	△ 1,269	-	-	0	155
	経常損益	0	△ 57	57	-	-		
その他及び消去	売上高	△ 2,422	△ 1,855	△ 567	-	△ 2,150	△ 8	4
	経常損益	1,315	△ 829	2,144	-	975		
連結合計	売上高	426,452	418,518	7,934	1.9%	706,700	3,819	3,402
	経常利益	28,525	37,221	△ 8,695	-23.4%	80,000		
	うち為替差損	△ 1,878	820	△ 2,698	-	-		

(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)

2007/12 第3四半期のバランスシート

(単位:百万円)	2007年12月 当第3四半期	2006年12月 前第3四半期	増減額	2007年3月末
<資産の部>				
流動資産	178,703	139,481	39,221	186,555
現金預金	40,059	49,775	△ 9,716	75,166
売掛金及び完工未収金	5,904	4,771	1,132	9,594
営業貸付金	18,341	8,911	9,430	8,501
販売用不動産	38,885	19,916	18,969	27,765
未成工事支出金	17,626	12,105	5,520	8,818
固定資産	265,540	262,136	3,403	268,190
建物及び構築物	77,272	80,700	△ 3,428	80,626
土地	114,836	119,536	△ 4,699	118,255
建設仮勘定	1,838	4,345	△ 2,507	4,397
資産の部合計	444,268	401,712	42,556	454,819
<負債の部>				
流動負債	245,840	178,620	67,219	216,914
固定負債	48,119	55,223	△ 7,103	52,120
負債の部合計	293,960	233,844	60,115	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	62,683	68,876	△ 6,193	85,700
純資産の部合計	150,308	167,867	△ 17,559	185,784
自己資本比率	32.7%	37.3%	-4.6%	37.0%

2007/12 第3四半期のキャッシュフロー

(単位:百万円)	2007年12月 当第3四半期	2006年12月 前第3四半期
営業活動によるキャッシュフロー	△ 58,169	17,386
税金等調整前純損益	△ 17,731	38,127
減価償却費	3,818	3,403
為替差益	1,877	△ 819
持分法による投資損益	△ 138	2,156
減損損失	158	1,944
関係会社社債株式売却益	△ 560	△ 3,581
売上債権の増(△)減額	7,284	14,755
販売用不動産の増(△)減額	△ 11,119	△ 12,392
長期前払費用の増(△)減額	△ 4,138	△ 5,775
仕入債務の増減(△)額	△ 49,403	△ 44,708
法人税等の支払額	△ 30,422	△ 4,471
投資活動によるキャッシュフロー	2,565	△ 12,453
有形固定資産の取得と売却	7,467	△ 19,263
子会社株式の取得と売却	-	3,009
関係会社・投資有価証券の取得と売却	△ 2,662	2,939
財務活動によるキャッシュフロー	19,532	202
短期借入と短期借入金返済	33,762	5,432
長期借入と長期借入金返済	9,405	497
配当金支払額	△ 10,359	△ 4,781
少数株主への出資金償還による支出	△ 12,484	-
現金及び現金同等物の増減額	△ 36,197	5,163
現金及び現金同等物の期末残高	40,059	49,775

主要な事業セグメント別損益(連結)

(単位:百万円)	2007年12月期	売上比	2006年12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	178,657		195,747		△ 17,090	-8.7%	346,400
売上総利益	60,083	33.6%	65,242	33.3%	△ 5,159	-7.9%	114,700
営業利益	34,665	19.4%	42,266	21.6%	△ 7,601	-18.0%	78,500
賃貸事業部門							
売上高	221,947		200,679		21,268	10.6%	308,600
売上総利益	35,522	16.0%	32,804	16.3%	2,718	8.3%	53,500
営業利益	836	0.4%	2,165	1.1%	△ 1,329	-61.4%	7,700
ホテルリゾート事業部門							
売上高	7,683		8,265		△ 582	-7.0%	9,460
売上総利益	1,114	14.5%	339	4.1%	775	228.6%	1,320
営業損益	△ 468	-	△ 1,638	-	1,170	-	△ 1,570
その他事業部門							
売上高	21,160		16,760		4,400	26.3%	46,850
売上総利益	2,395	11.3%	2,053	12.2%	342	16.7%	6,760
営業損益	△ 576	-	△ 199	-	△ 377	-	2,290

(*各数値はセグメント間取引消去前)

四半期データ



四半期データ（連結 累計）

累計 (単位:百万円)	07/03			
	1Q	2Q	3Q	4Q
売上高	142,714	306,360	418,518	631,608
売上原価	108,736	232,760	321,014	474,713
粗利益	33,977	73,600	97,503	156,895
(%)	23.8%	24.0%	23.3%	24.8%
販管費	19,441	39,227	58,049	80,887
(%)	13.6%	12.8%	13.9%	12.8%
営業利益(△損失)	14,535	34,372	39,453	76,007
(%)	10.2%	11.2%	9.4%	12.0%
経常利益	12,782	31,961	37,221	73,002
(%)	9.0%	10.4%	8.9%	11.6%
当期純利益(△損失)	6,422	16,843	20,534	37,358
(%)	4.5%	5.5%	4.9%	5.9%

08/03			
1Q	2Q	3Q	通期計画
109,513	317,108	426,452	706,700
88,738	241,977	330,290	530,900
20,775	75,131	96,162	175,800
19.0%	23.7%	22.5%	24.9%
22,212	44,486	65,144	93,600
20.3%	14.0%	15.3%	13.2%
△ 1,436	30,644	31,017	82,200
△ 1.3%	9.7%	7.3%	11.6%
992	29,178	28,525	80,000
0.9%	9.2%	6.7%	11.3%
1,304	△ 11,848	△ 13,185	16,500
1.2%	-	-	2.3%

受注工事高(期間累計)	73,125	158,104	241,133	340,606
受注残(末残)	224,736	222,090	269,582	248,685
管理戸数(末残)	359,355	370,825	377,723	388,500
入居率(期間累計平均)	92.9%	92.4%	92.2%	92.8%

98,397	203,733	306,440	400,000
315,970	295,529	376,469	302,200
399,147	416,219	425,237	449,500
93.7%	92.8%	92.2%	93.6%

四半期データ（連結 四半期）

四半期 (単位:百万円)	07/03				08/03		
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q
売上高	142,714	163,646	112,158	213,090	109,513	207,595	109,344
売上原価	108,736	124,024	88,254	153,699	88,738	153,239	88,313
粗利益	33,977	39,623	23,903	59,392	20,775	54,356	21,031
(%)	23.8%	24.2%	21.3%	27.9%	19.0%	26.2%	19.2%
販管費	19,441	19,786	18,822	22,838	22,212	22,274	20,658
(%)	13.6%	12.1%	16.8%	10.7%	20.3%	10.7%	18.9%
営業利益(△損失)	14,535	19,837	5,081	36,554	△ 1,436	32,080	373
(%)	10.2%	12.1%	4.5%	17.2%	△ 1.3%	15.5%	0.3%
経常利益(△損失)	12,782	19,179	5,260	35,781	992	28,186	△ 653
(%)	9.0%	11.7%	4.7%	16.8%	0.9%	13.6%	-
当期純利益(△損失)	6,422	10,421	3,691	16,824	1,304	△ 10,544	△ 1,337
(%)	4.5%	6.4%	3.3%	7.9%	1.2%	-	-

受注工事高(Q単位)	73,125	84,979	83,029	99,473	98,397	105,336	102,707
管理戸数(Q平均)	355,012	366,220	377,335	383,137	396,818	408,738	423,917
入居率(Q平均)	92.9%	92.0%	91.9%	94.5%	93.7%	91.9%	91.1%

主要な戦略事業の状況について



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4~9月 中間実績	2007年4~12月 3Q実績	2008年3月期 計画
仕入	仕入契約高	30,167	10,497	13,237	31,000
	戸建契約高	6,685	3,211	5,487	14,900
販売	戸建契約件数(件)	154	78	129	348
	戸建売上高	6,974	3,059	4,932	13,400
売上	戸建売上件数(件)	160	73	119	318
	住宅事業部売上高	14,150	3,767	6,619	22,700



「ル・セルナ 中野上高田」
東京都中野区

※土地取引を含む

<シルバー事業>

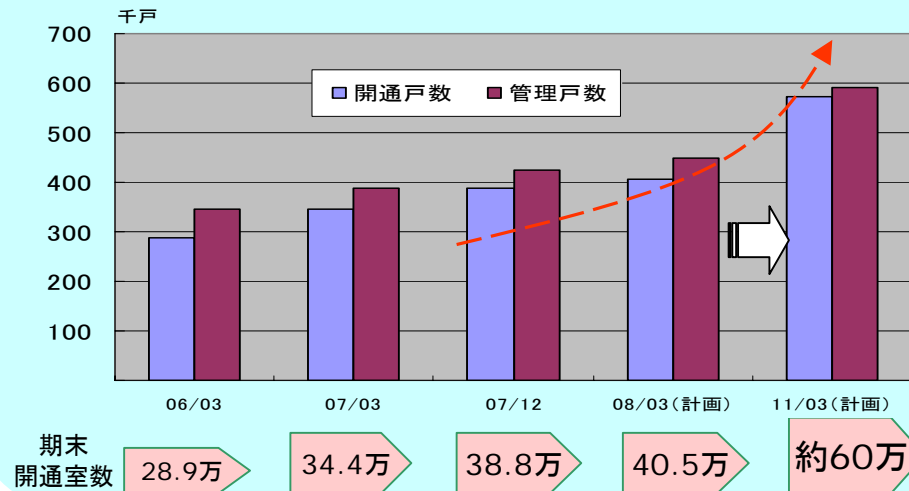
(金額単位: 百万円)		2007年3月期 通期実績	2007年4~9月 中間実績	2007年4~12月 3Q実績	2008年3月期 計画
運営	売上高	884	1,130	1,852	2,300
	期末施設数(施設)	16	25	29	36
請負	契約高	6,852	6,381	8,278	12,600
	受注棟数(棟)	15	14	20	36
	売上高	4,460	972	2,231	7,700
シルバー事業部売上高		5,344	2,102	4,083	10,000



「あずみ苑行田」(埼玉県行田市)

ブロードバンド事業・リゾート事業

<ブロードバンド事業>



	2006/3	2007/3	2007/12	2008/3 通期計画
加入者 (人)	20.3万	30.2万	33.4万	33.4万
売上 (円)	74億	111億	98億	133億
売上総利益 (円)	4.4億	8.5億	8.2億	12.0億

<レオパレス・リゾート事業(MGC)>

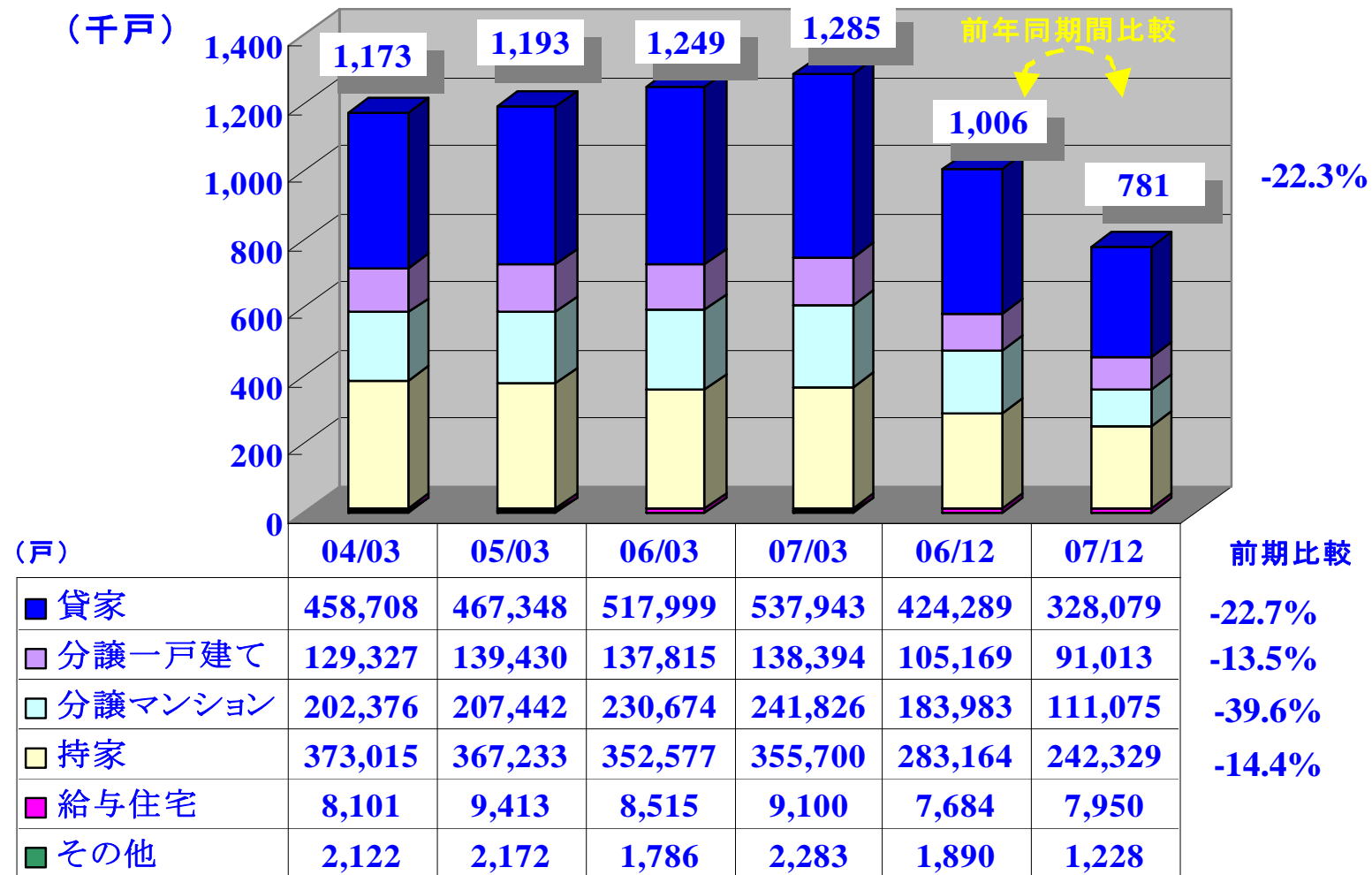
(単位: 千\$)		1Q実績 (1~3月)	中間実績 (1~6月)	3Q実績 (1~9月)	通期実績 (1~12月)
2006年度	売上高	19,779	36,409	50,676	67,695
	営業損益	1,142	-237	-3,252	-5,288
	減価償却費	3,665	7,329	11,014	14,798
	稼働率(Leopalace Resort)	76.0%	64.5%	59.2%	59.9%
	稼働率(Westin)	62.4%	58.3%	58.9%	57.4%
		1Q実績 (1~3月)	中間実績 (1~6月)	3Q実績 (1~9月)	通期計画 (1~12月)
2007年度	売上高	24,101	42,429	59,123	76,958
	営業損益	5,186	5,972	5,373	3,579
	減価償却費	3,790	7,563	11,328	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



供給－1 (住宅・アパートマーケット)

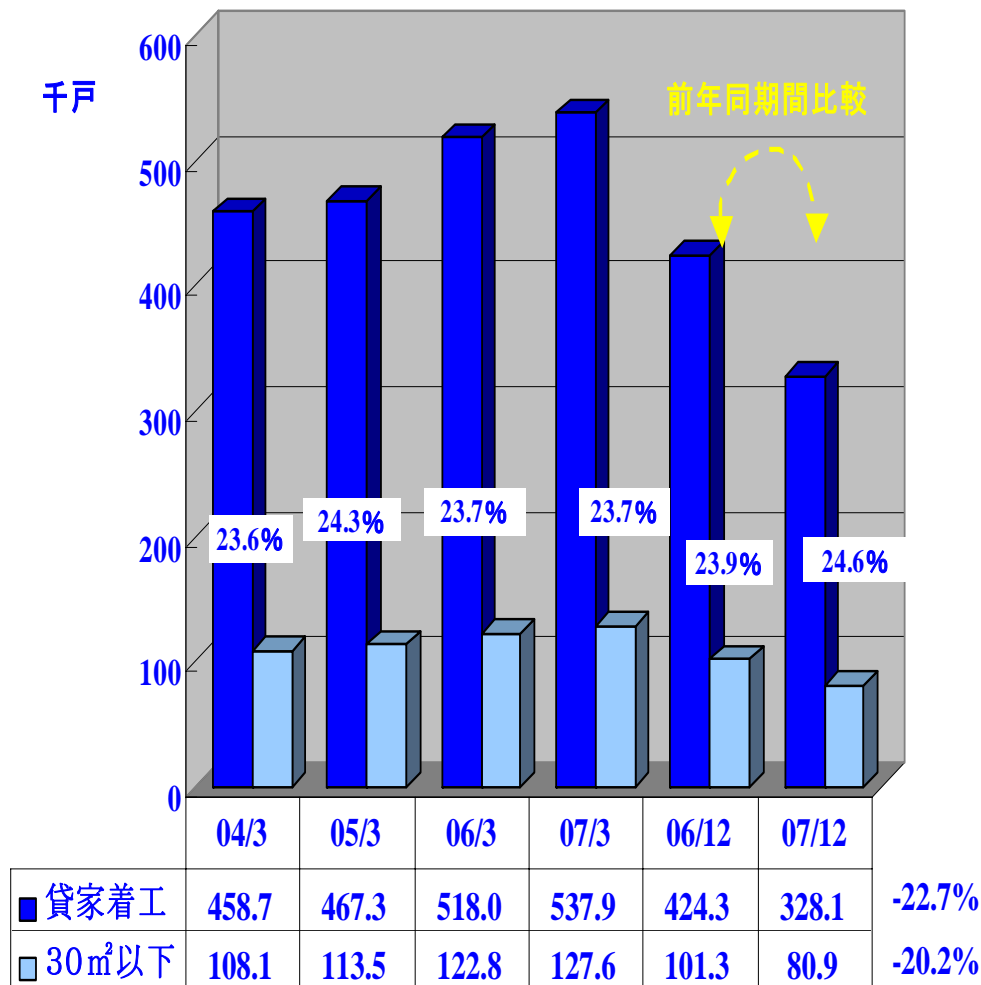
新設住宅着工(利用関係別戸数)



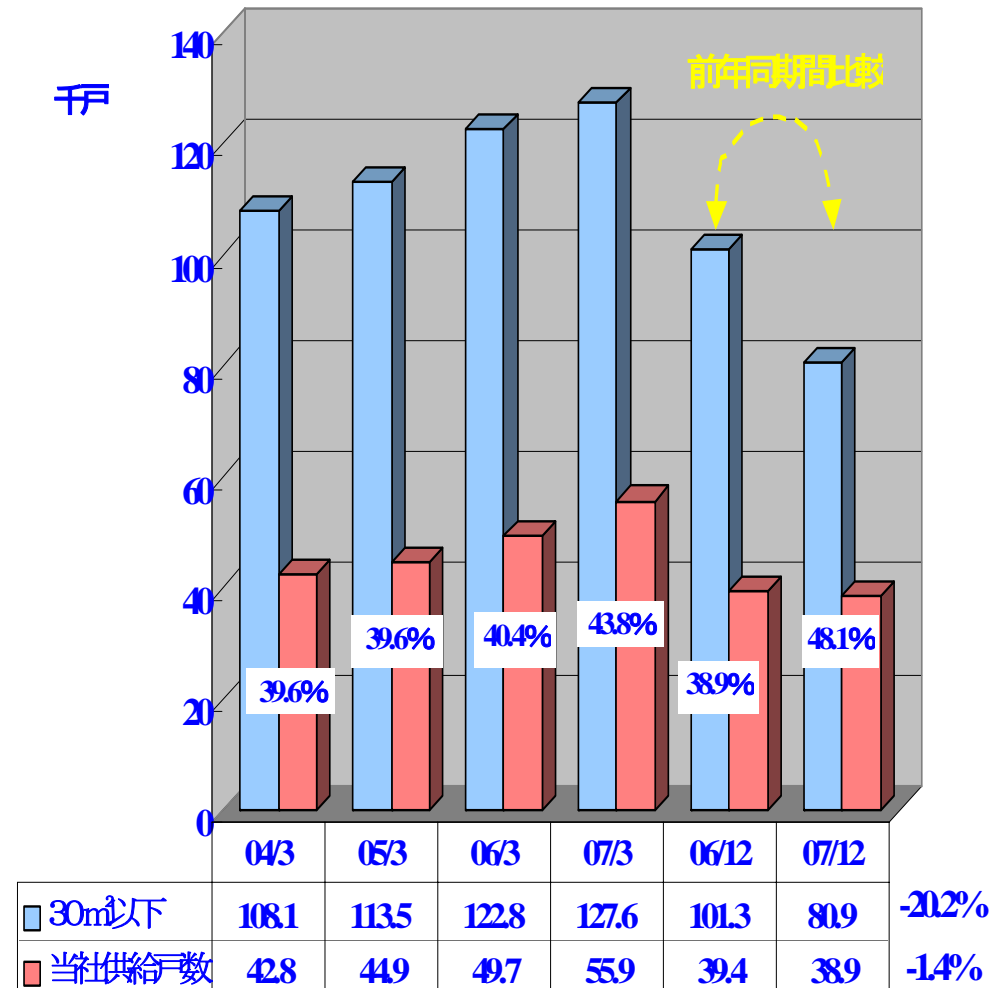
(平成19年12月 国土交通省 新設住宅着工統計)

供給-2 (ワンルームマーケット)

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

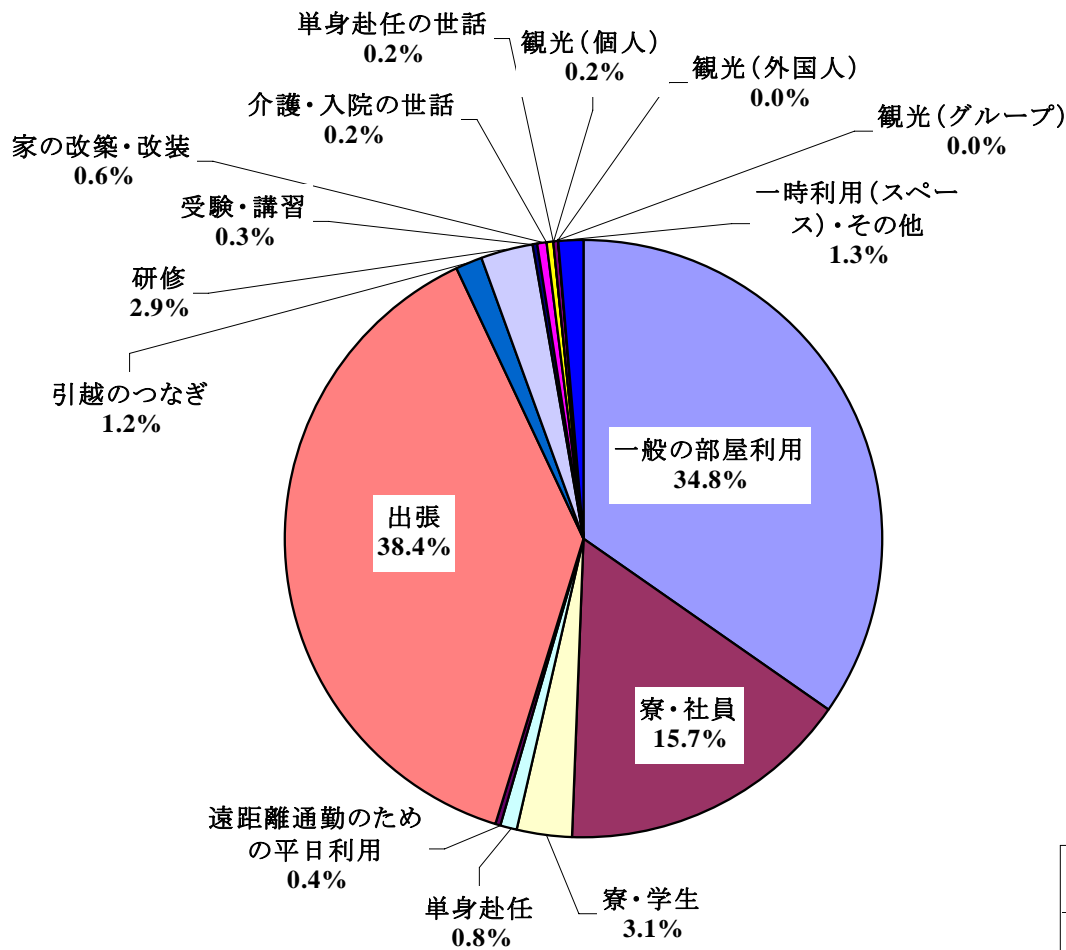


(平成19年12月 国土交通省 新設住宅着工統計)

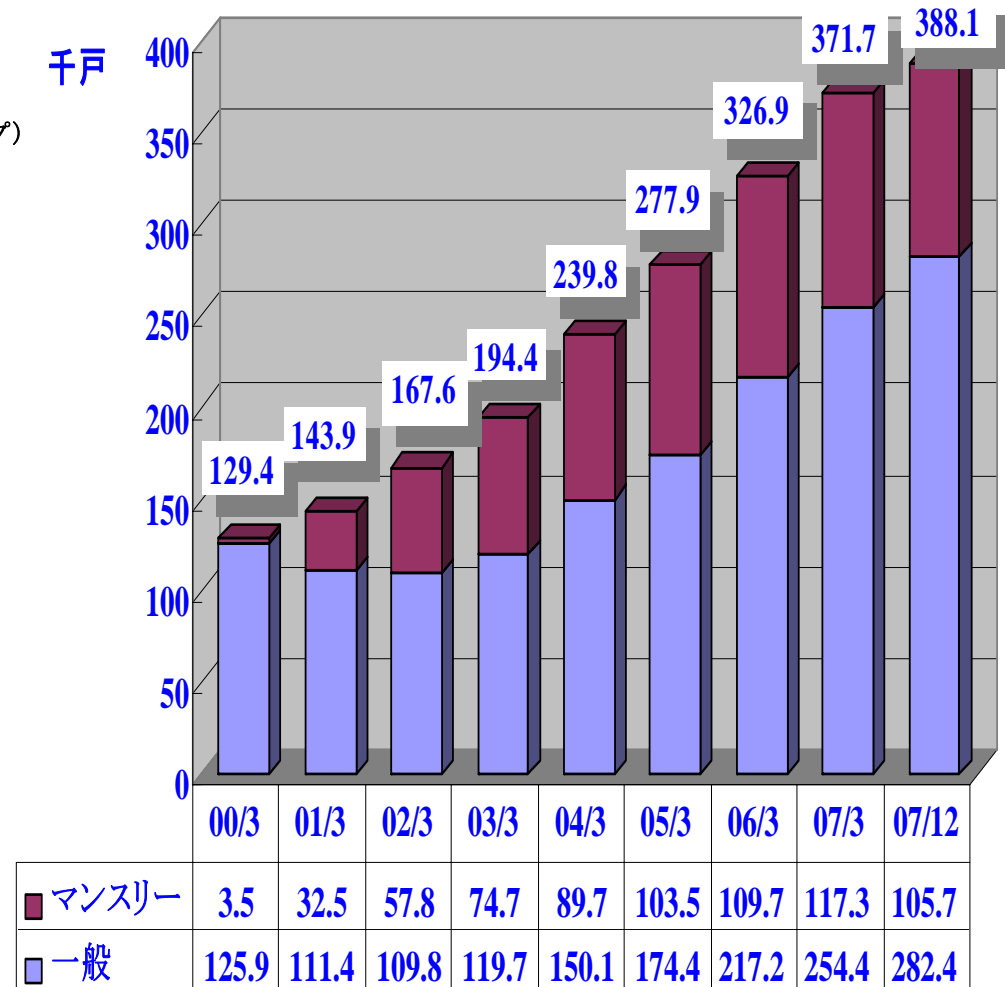
※当社供給戸数は、実質供給戸数

利用（ワンルームマーケット）

マンスリー利用目的別構成比(2007年12月)



契約形態別入居戸数



(2007年12末 社内資料)