



株主メモ

決算期日	3月31日
定時株主総会	毎年6月
基準日	定時株主総会については3月31日といたします。 その他必要があるときはあらかじめ公告いたします。
名義書換代理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番3号 UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話(03)5683-5111(代表)
同取次所	UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
公告掲載新聞	日本経済新聞
お願い	当社では、株主名簿作成・更新事務の一切を上記名義書換代理人に委託しております。お手数でも住所変更等の際は、名義書換代理人までご通知くださいますようお願い申し上げます。なお、(株)証券保管振替機構をご利用の場合は、お取引の証券会社までお問合わせください。

第30期

中間事業報告書

平成14年4月1日から平成14年9月30日まで



株式会社 レオパレス21



株主の みなさまへ



株主の皆様には、ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。
平素は格別のご高配を賜り有難く厚くお礼申し上げます。
当社の第30期中間期（平成14年4月1日から平成14年9月30日まで）事業報告書をお届けするにあたりましてご挨拶申し上げます。

おかげさまで、当中間期の業績は後掲の通り順調に推移し、前年同期を大幅に上回る増収増益となりました。

当社は「賃貸あつてのアパート経営」を標榜しながら業績向上を推し進めておりますが、種々の経営施策が功を奏し、経営基盤は着実に固まりつつあります。常に時代を先取りした諸施策を講じつつ、このシンプルでかつ重要な基本方針をさらに貫徹してまいる所存でございます。

さて、当社は第19期（平成4年3月期）から無配が続いておりましたが、本年6月開催の第29期定時株主総会において法定準備金の減少についてご承認を得て繰越損失の解消が実現いたしました。さらに、業績面においても順調に推移し、下半期についても好調な業績を維持できる見通しで、ここに長年の課題でございました復配の体制が整ったものと考えております。また、当社は当期設立30周年の節目の事業年度を迎えました。

つきましては、株主の皆様への長年にわたるご支援にお報いすべく、当期末に配当（普通配当10円並びに記念配当5円）を実施することを内定させていただきます。

なお、このたび自己資本充実の一環とともに、慢性的に不足している都市部でのマンスリーマンション「レオパレス Flat」新設のため、公募増資を実施させていただきます。

当社は、来年度以降も安定した配当を継続して実施できる体制を構築すべく、全社を挙げて社業に邁進する所存でございます。

株主の皆様におかれましては、今後とも一層のご支援ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

平成14年12月

代表取締役社長 **深山 祐助**

目次

株主のみなさまへ	1
営業の概況	2
財務諸表	6
連結財務諸表	8
T O P I C S	10
営業支店網	14
株式の状況	16
会社の概況	17
役員	17

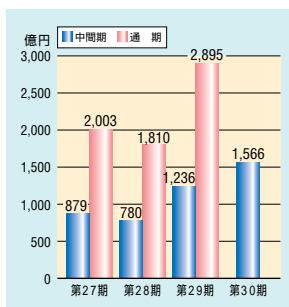
◆◆ 営業の概況

1 営業の経過および成果

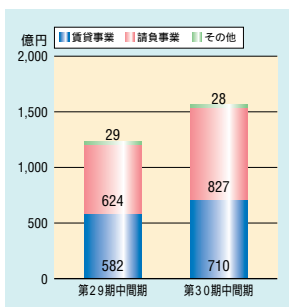
当中間期におけるわが国経済は、期の前半には輸出回復と生産持ち直しの兆しが見られたものの、景気は依然として厳しく、住宅投資についても貸家住宅が前年同期比4.4%増加の237千戸となったほかは、持家住宅、分譲住宅とも前年同期を下回り、当中間期の総住宅着工戸数は前年同期比2.2%減少の598千戸にとどまり3年連続前年割れの低水準となりました。

このような状況にあって、当社の当中間期業績につきましては、前年同期に比べ大幅な増収増益を達成することができました。売上高については、アパート建築請負部門において、店舗拡充による営業基盤の強化が功を奏したこと、また、賃貸部門においても、管理戸数の増加に加えて「マンスリーレオパレス フラット」が引き続き順調に推移したことから、前年同期に比べ増収となりました。こうした売上高増加に伴い、経常利益、中間利益についても増益となりました。即ち、当中間期の売上高は1,566億14百万円（前年同期比26.7%増）、経常利益は127億13百万円（前年同期比67.3%増）、中間利益は98億53百万円（前年同期比54.8%増）となりました。

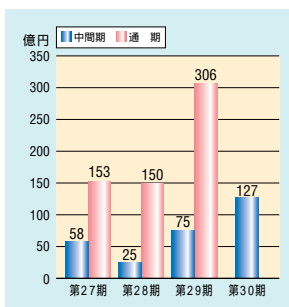
売上高の推移



部門別売上高の推移



経常利益の推移



2 営業成績および財産状況の推移

区 分	第28期 平成12年度	第29期 平成13年度	第29期中間期 平成13年度	第30期中間期 平成14年度
売 上 高(百万円)	181,078	289,562	123,627	156,614
経 常 利 益(百万円)	15,060	30,613	7,599	12,713
中間 当期 利益 損失(百万円)	39,644	15,831	6,364	9,853
1株当たり中間 当期 利益 損失(円)	371.40	130.88	53.65	79.92
総 資 産(百万円)	316,556	340,183	318,979	345,243
純 資 産(百万円)	24,496	44,083	34,852	54,043

(注) 第29期中間期から1株当たり中間(当期)利益(損失)は、期中平均発行済株式総数から自己株式を控除して計算しております。

3 部門別売上高

(単位 百万円)

区 分	第29期中間期 平成13年度		第30期中間期 平成14年度		前年同期比 (は減)
	金 額	構成比率	金 額	構成比率	
請 負 事 業	62,496	50.6%	82,716	52.8%	32.4%
賃 貸 事 業	58,228	47.1%	71,027	45.4%	22.0%
そ の 他	2,901	2.3%	2,870	1.8%	1.1%
合 計	123,627	100.0%	156,614	100.0%	26.7%

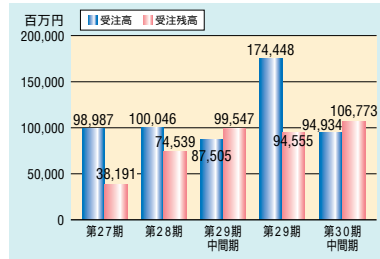
◆ 今後の経営施策・方針

(1) 請負事業部門

木質から鉄骨系プレハブ工法を中心に、時代のニーズを的確にとらえたアパートを全国に供給しておりますが、前期確立した全国の営業店舗網（当中間期末108店）が軌道に乗り、積極的な受注営業活動と建築工程管理を徹底した結果、当中間期の完成工事高は827億16百万円（前年同期比32.4%増）となりました。

なお、当中間期の受注高は949億34百万円（前年同期比8.5%増）、当中間期末の受注残高は1,067億73百万円（前年同期比7.3%増）となりました。

請負事業《受注状況推移》

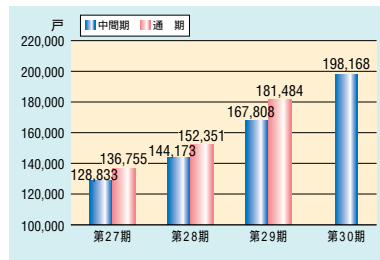


(2) 賃貸事業部門

「一括借上げシステム」や「レオパレス会員制入居システム」および「家具付月極めレンタルルームシステム(マンスリーレオパレスフラット)」等による当社独自のアパート運営・管理のトータルシステムを柱とする賃貸事業部門は、当中間期末198千戸（前期末比17千戸増）となった管理戸数の増加とともに賃貸事業部門の

中心商品にまで成長した「マンスリーレオパレスフラット」が引き続き順調な伸びを示しており、賃貸および管理収入は710億27百万円（前年同期比22.0%増）となりました。

賃貸事業《管理戸数推移》



(3) その他部門

その他部門として、物品販売等の諸サービスを行っているほか、不動産担保貸付等の貸付、戸建住宅等の販売を行っております。

業績につきましては、おかげさまで、アパート建築請負事業部門および賃貸事業部門ともに順調に推移しておりますが、今後とも、収益力向上のための営業体制の強化はもちろん独自の商品やサービスの提供開発により、業績向上に一段の経営努力を傾けてまいり所存でございます。従って、今後も増収増益基調が維持できるものと確信しております。

その取組みの一つとして、本年8月本格的なIT・インターネット時代の到来を迎え、アパート入居者の幅広いニーズに応えるため、入居者向けブロードバンドサービス「LEO-NET」(デジタルレンタルビデオ・CS放送再送信・インターネット)を開始いたしました。

さらに、9月には前期進出した不動産証券化ビジネス第2弾として、SPC(特定目的会社)を使い当社所有のアパート等を対象とした不動産小口証券化を実施、さらに下半期にも第3弾を実施いたしました。不動産証券化につきましては、新しいビジネスモデルが構築できるものと考え、今後も積極的に取組んでまいりたいと考えております。

なお、海外子会社で運営しているグアムリゾートに関しましては、種々の諸施策により年々経営状態は改善され、運営収支は均衡しております。平成13年3月期から順次再開しております追加工事については、観光のみならずブライダルやスポーツ関連需要にも対応したキャパシティアップのため、レオパレスリゾートの中心部に躯体のみ完成しておりますホテルの内装工事とその周辺整備工事を中心に平成15年秋までに完成させる計画でございます。そのうち、「レオパレスリゾート」のコンドミニウム1棟とゴルフコース追加9ホール、既に営業中のタモン湾に面したホテル「ウェスティン・リゾートグアム」のチャペル・スイートルームは工事が完了し、営業開始いたしております。今後の計画につきましては、中期的に運営収支のみならず、損益面での均衡を目指し、段階的かつ長期的視野に立った施設の充実を図ってまいり所存でございます。

最後になりましたが、当社は、配当の実施は株主各位に対する最大の責務と考えております。

前期は増収増益となりましたが、繰越損失を抱えていたことから、遺憾ながら配当を見送らざるを得ない次第でありました。

本年6月開催の第29期定時株主総会において法定準備金の減少についてご承認を得たことにより、繰越損失の解消が実現できたこと並びに業績面につきましても、当中間期も引き続き順調に推移し、下半期も好調な業績を維持できる見通しであることから、復配の体制が整ったとの判断に至り、平成3年3月期以来となる配当(普通配当10円)を当期末に実施することを内定いたしました。

また、当社は当期設立30周年の節目の事業年度を迎えることから、併せて記念配当(5円)も実施する予定でございます。

要約中間貸借対照表

(単位 百万円)

科 目	第29期中間	第30期中間	科 目	第29期中間	第30期中間
	(平成13年9月30日 現在)	(平成14年9月30日 現在)		(平成13年9月30日 現在)	(平成14年9月30日 現在)
(資産の部)			(負債の部)		
流動資産	77,698	80,812	流動負債	110,333	122,646
現金預金	23,298	18,997	買掛金及び工事未払金	31,602	38,577
売掛金及び完成工事未収入金	7,302	12,655	短期借入金	43,378	45,794
営業貸付金	26,020	21,748	未払金及び未払費用	5,035	5,558
販売用不動産	4,204	355	未払法人税等	4,368	5,006
未成工事支出金	5,176	5,106	前受金	6,267	7,799
原材料及び貯蔵品	272	287	未成工事受入金	16,013	15,105
繰延税金資産	433	2,344	その他	3,668	4,804
未収入金	10,794	14,180	固定負債	173,794	168,552
その他	1,939	6,562	長期借入金	153,305	149,019
貸倒引当金	1,744	1,423	預り敷金保証金	18,472	18,340
固定資産	241,281	264,430	その他	2,016	1,192
有形固定資産	127,745	139,987	負債合計	284,127	291,199
建物	31,927	38,058	(資本の部)		
土地	94,295	99,772	資本金	33,274	
建設仮勘定	204	706	法定準備金	32,723	
その他	1,318	1,449	資本準備金	32,526	
無形固定資産	590	651	利益準備金	196	
投資等	112,945	123,791	欠損金	31,041	
投資有価証券	4,167	4,407	中間未処理損失	31,041	
子会社株式	68,111	68,111	(うち中間利益)	(6,364)	()
長期貸付金	54,998	33,954	評価差額金	63	
固定化営業債権	18,891	19,243	自己株式	40	
繰延税金資産	16,054	4,871	資本金		33,274
その他	6,568	14,209	資本剰余金		11,148
貸倒引当金	55,846	21,006	資本準備金		8,318
資産合計	318,979	345,243	その他資本剰余金		2,830
			利益剰余金		9,853
			中間未処分利益		9,853
			(うち中間利益)	()	(9,853)
			株式等評価差額金		185
			自己株式		47
			資本合計	34,852	54,043
			負債・資本合計	318,979	345,243

(注) 商法施行規則(平成14年法務省令第22号)の施行により、当中間期から資本の部の表示方法を変更しております。

要約中間損益計算書

(単位 百万円)

科 目		第29期中間	第30期中間
		(自平成13年4月1日 至平成13年9月30日)	(自平成14年4月1日 至平成14年9月30日)
経常 損益の部	営業収益	123,627	156,614
	営業費用	114,194	141,179
	売上原価	94,071	119,079
	販売費及び一般管理費	20,123	22,099
	営業利益	9,433	15,435
	営業外収益	169	282
	受取利息	12	46
	その他	157	236
	営業外費用	2,003	3,004
	支払利息	1,677	1,948
その他	325	1,055	
経常利益	7,599	12,713	
特別 損益の部	特別利益	5,000	9
	貸倒引当金戻入益		9
	債務免除益	5,000	
	特別損失	2,028	1,280
	固定資産除却損	858	107
	投資有価証券評価損	261	190
	貸倒引当金繰入額	741	903
	貸倒損失	88	
	その他	78	80
	税引前中間利益	10,571	11,442
法人税、住民税及び事業税	4,369	4,883	
法人税等調整額	162	3,295	
中間利益	6,364	9,853	
前期繰越損失	37,405		
中間未処分利益(中間未処理損失)	31,041	9,853	

◆◆ 連結財務諸表

要約中間連結貸借対照表

(単位 百万円)

科 目	第29期中間	第30期中間	科 目	第29期中間	第30期中間
	(平成13年9月30日 現在)	(平成14年9月30日 現在)		(平成13年9月30日 現在)	(平成14年9月30日 現在)
(資産の部)			(負債の部)		
流動資産	105,920	83,367	流動負債	113,862	125,623
現金預金	24,213	20,775	買掛金及び工事未払金	31,806	38,801
売掛金及び完成工事未収入金	7,783	13,171	短期借入金	43,719	46,161
営業貸付金	26,020	21,748	未払金及び未払費用	7,457	7,368
販売用不動産	30,752	357	未払法人税等	4,368	5,010
未成工事支出金	5,176	5,106	未成工事受入金	16,013	15,105
その他の棚卸資産	421	483	その他	10,498	13,176
繰延税金資産	433	2,344	固定負債	198,585	172,970
その他	12,885	20,826	長期借入金	157,984	146,178
貸倒引当金	1,766	1,447	長期未払金	21,286	7,106
固定資産	235,578	273,672	預り敷金保証金	18,472	18,440
有形固定資産	197,693	240,107	その他	843	1,244
建物及び構築物	72,563	97,425	負債合計	312,448	298,594
土地	97,292	103,430	(少数株主持分)	5,012	13,104
建設仮勘定	26,054	37,002	(資本の部)		
その他	1,782	2,248	資本金	33,274	
無形固定資産	730	662	資本準備金	32,526	
投資等	37,155	32,903	欠損金	36,517	
投資有価証券	4,411	4,363	(うち中間純利益)	(3,500)	()
長期貸付金	3,918	3,806	評価差額金	63	
固定化営業債権	18,891	19,243	為替換算調整勘定	5,120	
繰延税金資産	16,054	4,871	自己株式	40	
その他	10,152	18,500	資本金		33,274
貸倒引当金	16,273	17,882	資本剰余金		11,180
繰延資産	20	38	利益剰余金		6,394
資産合計	341,519	357,078	(うち中間純利益)	()	(6,271)
			評価差額金		185
			為替換算調整勘定		4,929
			自己株式		355
			資本合計	24,058	45,379
			負債、少数株主持分及び資本合計	341,519	357,078

(注) 中間連結財務諸表規則(平成14年内閣府令第12号)の改正により、当中間期から資本の部の表示方法を変更しております。

要約中間連結損益計算書

(単位 百万円)

科 目		第29期中間	第30期中間
		(自平成13年4月1日 至平成13年9月30日)	(自平成14年4月1日 至平成14年9月30日)
経常 損益の部	営業収益	126,937	159,496
	営業費用	117,744	144,399
	売上原価	97,073	121,665
	販売費及び一般管理費	20,671	22,734
	営業利益	9,193	15,096
営業外 損益の部	営業外収益	382	479
	受取利息	16	45
	その他	365	434
	営業外費用	2,382	6,020
	支払利息	2,050	2,191
	その他	332	3,828
	経常利益	7,192	9,556
特別 損益の部	特別利益	5,000	9
	貸倒引当金戻入益		9
	債務免除益	5,000	
	特別損失	4,470	1,493
	固定資産除却損	858	112
	投資有価証券評価損	261	190
	貸倒引当金繰入額	741	961
	為替差損	2,443	
	貸倒損失	88	
	その他	78	229
	税金等調整前中間純利益	7,721	8,072
	法人税、住民税及び事業税	4,371	4,891
	法人税等調整額	162	3,295
	少数株主利益	11	204
	中間純利益	3,500	6,271

Topics 1

管理戸数全国第2位！

全国賃貸住宅新聞に『2002年全国管理戸数ランキング』が発表され、当社は昨年に引き続き2位にランクイン。管理戸数を18万9,576戸（2002年7月現在 まで）伸ばしました。戸数伸び率は16.3%で、1位の大東建託の伸び率12%を大きく上回る結果となりました。今後は当社の供給計画に基づき、管理戸数を伸ばしていく予定です。



携帯電話からもアパートのリアルタイム物件検索、クレジット決済が可能に！

パソコンを使ってアパート物件検索からクレジット決済までを可能にした当社の「お部屋探し」システムについて、この度、携帯電話（iモード・Ezweb・J-Sky）からでも同様のシステムを利用できるようになりました。物件の所在地や外観写真、間取り図などお部屋探しに必要な不可欠な情報はすべて網羅。今まで携帯電話では不可能だったクレジット決済までも可能にしています。自由で気軽にお部屋探しをしたいと考える若者にとって、さらに便利なシステムが誕生しました。



ホテルレオパレス新潟オープン！

9月28日、JR新潟駅から徒歩5分の好立地にホテルレオパレス新潟が新装オープンいたしました。10階建て88戸からなる当ホテルは今年4月にオープンした『ホテルレオパレス名古屋』と同様、通常のホテルのようなデイリーのご利用と、マンションリーレオパレス フラットとして週単位、月単位など、用途に合わせた使い方が可能です。また、近く増築を行い、ホテルの施設内に営業支店と賃貸窓口であるレオパレスセンターを併設し、当社信越地域の中核拠点としての活動も予定しております。従来のホテルとは一味違った複合施設として、より多くの方にご利用いただけることを期待しております。今後、同様のホテルを札幌（11月オープン）、四日市、仙台、旭川、岡山などでも計画中です。



ホテルレオパレス新潟

LEO - NET全国展開スタート！

8月より首都圏を中心に試験的に導入されてきた当社のブロードバンドサービス「LEO - NET」が10月1日より本格的に全国規模での事業展開を開始いたしました。LEO - NETはアパートに光ファイバー-またはADSL回線を敷き、各部屋に備え付けの「セットトップボックス」を通してそれぞれのテレビに接続するもの。当社管理アパートの利用者はいつでも自由な時間にビデオを見られるデジタルレンタルビデオやCS放送、インターネット常時接続など多彩なサービスを受けられます。9月13日に本社イベントホールにて記者会見を開催しました。マスコミ関係者、映画関係者など大勢を集め、世界的にも新しい試みであるLEO - NETの船出に大きな期待が寄せられました。



（株）ネオヤソリトシステムズ（株）、NTTコミュニケーションズ（株）、（株）IMJ、エー・アイ・アイ（All）（株）などLEO-NET関連企業の代表が一堂に会し、記者発表を行いました。

Topics 2

不動産証券化商品「レオパレス・リートⅡ」完売！

昨年8月に販売した不動産証券化商品「レオパレス・リート」は低金利時代における有益な資産運用の手段として、好評のうちに完売いたしました。そこで今年7月に第2弾の「レオパレス・リートⅡ」を実施。

「レオパレス・リートⅡ」は今年3月に札幌すすき野の一等地にオープンした都市型高層マンション「レオパレスFlat 札幌」をはじめ、6月にオープンした「レオパレスFlat 八重洲」などの目玉商品を含めた不動産証券化商品であり、こちらも大きな評判を呼びました。

「レオパレス・リート」シリーズは、配当の原資および物件価値確保の基となる家賃収入を最大化し得る賃貸管理ノウハウを有する当社が組成した証券化商品であり、その最大のメリットについて投資家の皆様に多大な評価とご信頼をいただいております。

なお、第3弾の「レオパレス・リートⅢ」を本年12月に実施いたしました。



「レオパレス・リートⅡ」の投資対象物件であるFlat八重洲（上）とFlat札幌（下）

実用新案に「家具付き建物」「宅配ボックス付玄関扉」が登録されました！

当社の開発したヒット商品「マンスリーレオパレス」が全く新しいタイプのアパートとして「家具付き建物」の名称で実用新案に登録されました。実用新案とはその商品の形状及び構造、組み合わせについて産業上利用できる新規の考案を指し、登録されれば、6年間はその商品に対して独占権を有する「実用新案権」が得られます。当社では玄関ドアに備え付けられる「宅配BOX」についても「宅配ボックス付玄関扉」の名称で実用新案として登録され、「実用新案権」を取得しております。

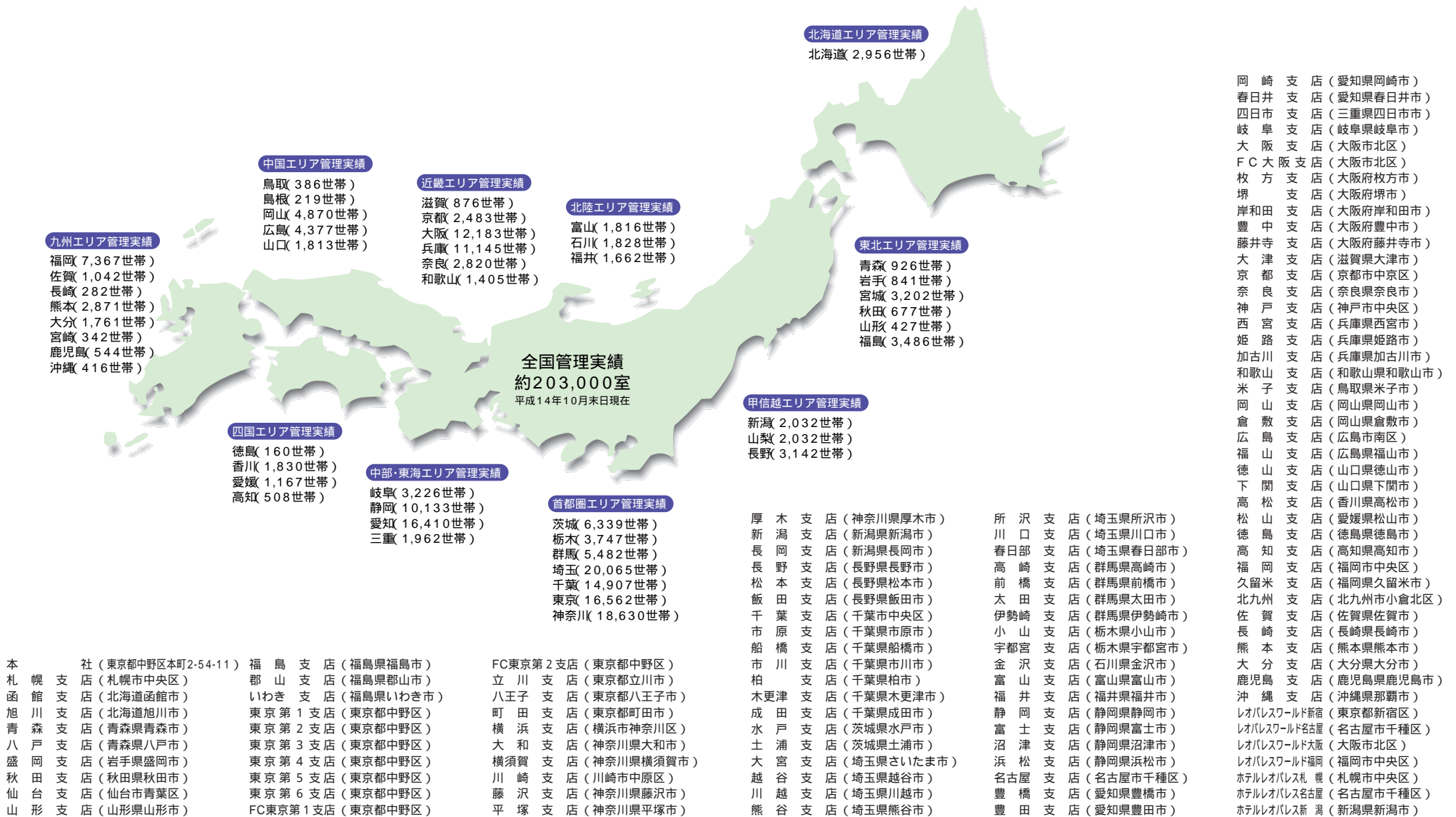


実用新案に登録された
宅配BOX

女子ソフトボール部2部リーグ優勝&1部リーグ昇格決定！

日本女子ソフトボール2部リーグよりデビューを果たした新生レオパレス21女子ソフトボール部は開幕より順調に白星を重ね、最終戦では1敗同士でホンダ栃木と優勝決定戦を行い、これに見事勝利。15勝1敗の好成績を収め、2部リーグ優勝を果たしました。これで、1部との入れ替え戦を待たずして来期の1部リーグ昇格が決定しました。今後ともより一層のご支援を、よろしく願い申し上げます。



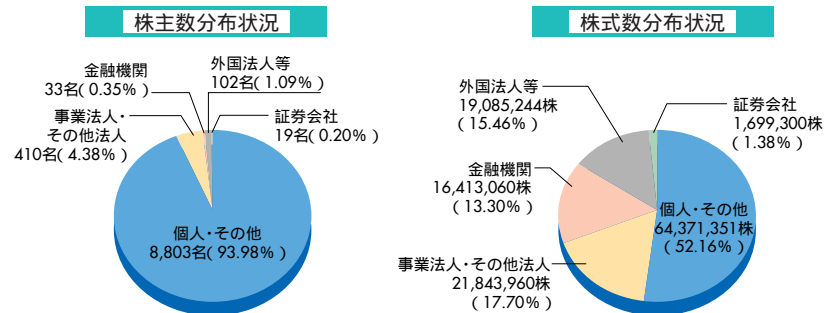


株式の状況 (平成14年9月30日現在)

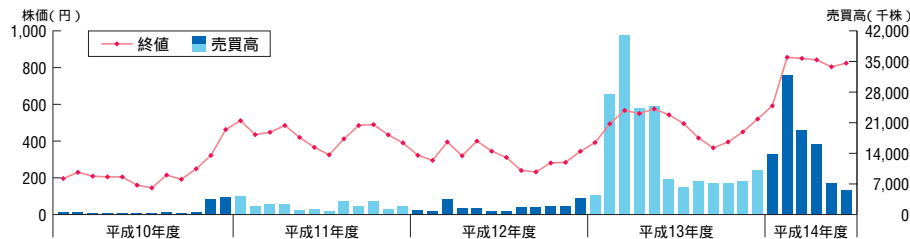
◆会社が発行する株式の総数	250,000,000 株
◆自己株式数	115,867 株
◆発行済株式の総数	123,412,915 株
◆株主数	9,367 名
◆大株主	

株主名	所有株式数	持株比率
深山祐助	18,950 千株	15.35 %
株式会社ケイディア	10,000	8.10
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,854	2.31
トーヨーカネツ株式会社	2,845	2.30
ゴールドマンサックスインターナショナル	2,320	1.88
UFJ信託銀行株式会社(信託勘定A口)	1,730	1.40
野口孝行	1,529	1.23

◆所有者別分布状況



◆株価および株式売買高の推移 (平成10年3月～平成14年9月)



会社の概況 (平成14年9月30日現在)

社名	株式会社レオパレス21 (登記簿上の商号 株式会社レオパレス二十一) LEOPALACE 21 CORPORATION
本社所在地	東京都中野区本町二丁目54番11号
設立	昭和48年8月17日
資本金	33,274,346,825円
従業員数	3,645名
主要な事業内容	①建築工事請負 ②不動産の賃貸 ③不動産分譲 ④不動産を担保とする貸付、その他の金銭貸付 ⑤クラブ会員券募集に関する業務 ⑥ホテル、スポーツクラブの経営
登録・免許	宅地建物取引業者 建設大臣免許(7)第2846号 特定建設業者 建設大臣許可(特10)第11502号 一級建築士事務所 東京都知事登録 第36122号 貸金業者 関東財務局長登録(6)第00581号

役員 (平成14年9月30日現在)

代表取締役社長	深山祐助	取締役	篠崎敬一郎
取締役副社長	谷口忠	取締役	木村鋼
取締役副社長	野口孝行	取締役	坂口康英
取締役副社長	大場富夫	取締役	三池嘉一
専務取締役	北川芳輝	取締役	阿部聡
常務取締役	深山英世	常勤監査役	香田義隆
常務取締役	笹原邦昭	常勤監査役	古畑克巳
常務取締役	西田次郎	監査役	土橋榮一
常務取締役	上原義則		