

本説明会およ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、実際の業績はさまざまな重要要素により、これら見通しと大きく異なる結果となり得ることをご了承ください。

平成15年3月期 決算説明会

平成15年5月26日



株式会社レオパレス21

目次

【ビジネスの概要】

会社概要	4 頁
事業コンセプトと事業ドメイン	5
請負と賃貸のシナジーモデル=レオパレスの強み	6
請負事業の特徴	7
賃貸事業の特徴	8
グループ事業系統図	9

【決算の概要】

本決算ハイライト(連結)	11
本決算ハイライト(単体)	12
単体及び主要子会社の決算ハイライト	13
バランスシートの概要(連結)	14
キャッシュフローの概要(連結)	15
売上高の推移(単体)	16
利益の推移(単体)	17
事業セグメント別損益(連結)	18
請負事業の実績(アパート建築受注)	19
賃貸事業の実績(アパート賃貸指標)	20

【今期業績予想】

業績予想(連結)	22 頁
業績予想(単体)	23
事業セグメント別損益予想(連結)	24
請負/賃貸事業の今期戦略	25

【財務/事業戦略】

有利子負債の圧縮(連結)	27
今後の事業戦略	28
不動産証券化ビジネスの実績	29
自社開発物件の展開	30
自社開発物件の事業化スキーム	31
ブロードバンド事業	32
ホテルリゾート関連事業(グアムリゾート事業)の現況	33
ホテルリゾート関連事業の経営計画	34
配当予定について	35

ビジネスの概要

 **Leopalace21**

会社概要

商号 : 株式会社レオパレス21 (Leopalace 21 Corporation)
代表者 : 深山 祐助
設立 : 昭和48年8月17日
本社 : 東京都中野区本町2丁目54番11号
支店 : 全国105ヶ店の請負支店網と114ヶ店の賃貸支店網(平成15年3月末日現在)
資本金 : 375億66万円(平成14年度増資により前期末332億7,434万円より増加)
従業員数 : 3,661人(平成15年3月末日現在)

免許 : 宅地建物取引業者 国土交通大臣(7)第2846号
許可 : 建築工事業 国土交通大臣(特-10)第11502号
登録 : 一級建築士事務所 東京都知事第36122号
貸金業 関東財務局長(6)第00581号
加盟団体 : 社団法人日本住宅建設産業協会
社団法人プレハブ建築協会

事業コンセプトと事業ドメイン

企業理念

住まいを通して「新しい価値の創造」を目指す。

基本方針

1. アパート事業を土地の有効活用と良質の住宅供給というテーマを同時に実現できる社会的事業として捉える。
2. 「賃貸あつてのアパート経営」という基本的考え方を社業として実践。
3. 新しいことへの挑戦を基本姿勢とし、創意工夫による独創的な商品の開発・提供。
4. 顧客第一主義の営業と、スピード重視・組織的な攻めの経営の実践。

請負事業

「レオパレス21」ブランドのワンルーム主体のアパート建築請負

賃貸事業

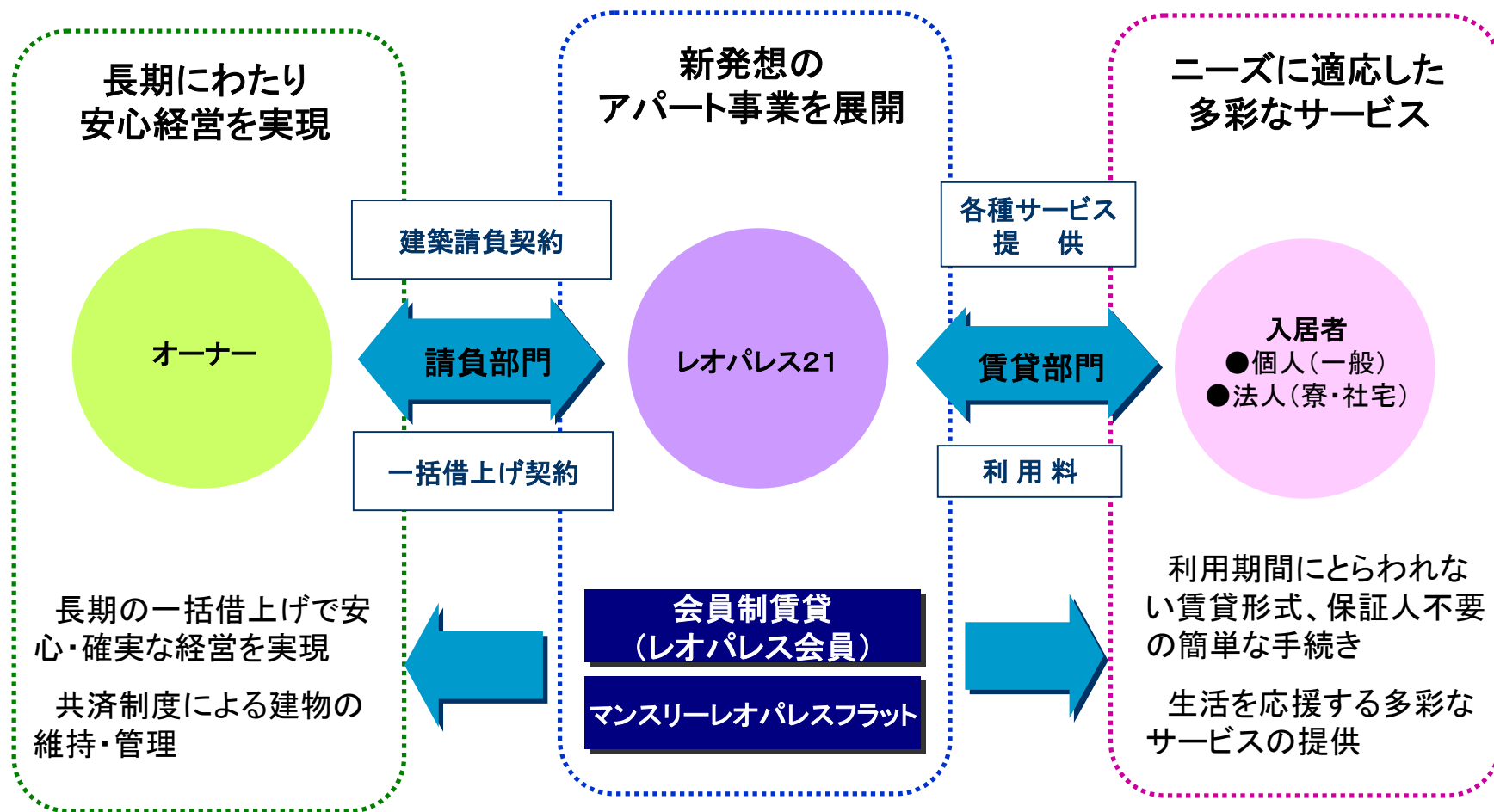
当社建築アパートの一括借上げによる賃貸運営と管理

その他事業

- ・ 主要事業推進のための周辺事業
- ・ 海外でのホテル・リゾート経営
- ・ ブロードバンド事業

請負と賃貸のシナジーモデル＝レオパレスの強み

- 「賃貸あつてのアパート経営」がレオパレスの基本理念
- 「アパートの完全看護(請負から運営・管理まで)」による建築請負



請負事業の特徴

レオパレス21の「トータルアパートシステム＝アパートの完全看護」

アパート経営オーナーへの提供	レオパレス21
----------------	---------

時代のニーズを取り入れた
アパートの設計・建築



「賃貸あつてのアパート経営」が基本理念
計画的請負受注営業(全国を980地区に細分化した受注計画)

建設資金の借入負担軽減



家賃前払い制度(一括借上制度の当社だからこそ可能)

一括借上げシステム

安定的な賃料収入



長期間に亘る借上げ賃料の支払

入居者の確保・管理



入居者の募集・管理

建物の維持管理費
リフォーム費用
災害による建物損害の修繕等



レオパレス共済会による経年劣化対策

● オーナーの高い満足度を獲得し、請負受注高が順調に増加

賃貸事業の特徴

- 全国オンラインにより、現在居住地での移転地賃借物件の契約が可能
- インターネットでの検索から入居契約、さらに代金決済が可能

会員制システム

- ・ 保証人、礼金・敷金・保証金不要
- ・ LOMANサービス(入居者サポートシステム)
 - 動産総合保険(家財保険)
 - カギの安心システム
- ・ リ・ルームシステム(住替え可能)
- ・ その他サービス
 - ブロードバンド事業(平成14年8月開始)
 - レンタカーサービス
 - ホテル、スポーツクラブサービス
 - 物販事業 他

マンスリーレオパレス フラット

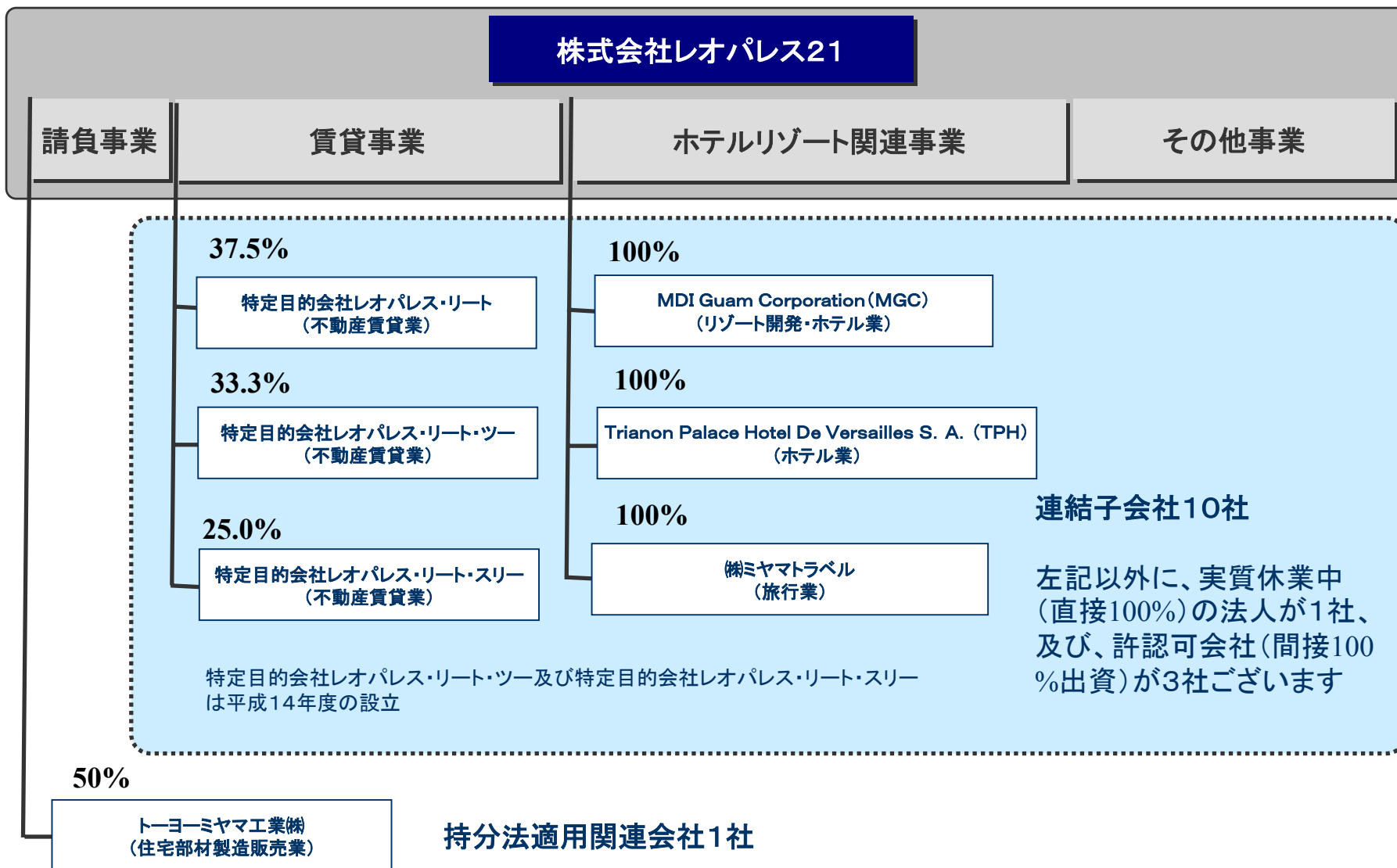
- ・ 2週間～の短期有期契約
- ・ 家具家電付き
- ・ 水光熱費込み、退室精算費用込み



- ・ アパート短期利用者の新しい市場開拓に成功(ビジネスユース、自宅建替え、受験拠点、看護付添い宿泊他)
- ・ 管理戸数全体の約35%=7万5千戸

- ニーズを捉えた戦略とインフラ整備により他社の追随を許さないオンリーワン企業

グループ事業系統図



決算の概要

 Leopalace21

本決算ハイライト(連結)

(単位:百万円)	2003年3月期	2002年3月期	増減率	主な増減要因
売上高	357,496	295,683	20.9%	
売上総利益	88,639	74,876	18.4%	
売上総利益率(%)	24.8%	25.3%	-	
販売管理費	46,989	42,204	11.3%	販管費率の低下 14.3% ⇒ 13.2%
営業利益	41,650	32,672	27.5%	
営業利益率(%)	11.7%	11.0%	-	
経常利益	33,442	32,255	3.7%	為替差損益 02.3期差益 32億円 03.3期差損 42億円
経常利益率(%)	9.4%	10.9%	-	
当期純利益	18,781	18,763	0.1%	02.3期納税 2億円 03.3期納税 133億円

本決算ハイライト(単体)

(単位:百万円)	2003年3月期	2002年3月期	増減率	主な増減要因
売上高	351,775	289,562	21.5%	総売上 +622億円 うち請負 +394億円 うち賃貸 +248億円
売上総利益	87,737	74,596	17.6%	
売上総利益率(%)	24.9%	25.8%	-	
販売管理費	45,720	41,082	11.3%	販管費率の低下 14.2% ⇒ 13.0%
営業利益	42,017	33,514	25.4%	
営業利益率(%)	11.9%	11.6%	-	
経常利益	37,516	30,613	22.6%	
経常利益率(%)	10.7%	10.6%	-	経常利益率の好転
当期純利益	23,733	15,831	49.9%	

単体及び主要子会社の決算ハイライト

(単位:百万円)		2003年3月期	2002年3月期	増減率	2003年3月期 減価償却費	2002年3月期 減価償却費
レオパレス21	売上高	351,775	289,562	21.5%	2,733	2,087
	経常利益	37,516	30,613	22.5%		
MGC	売上高	4,777	4,074	17.3%	2,003	1,896
	うち為替差損益	△ 3,466	2,664			
	経常利益	△ 5,026	1,590	-416.1%		
TPH	売上高	2,080	2,035	2.2%	243	418
	経常利益	△ 133	△ 259	94.7%		
その他及び消去	売上高	△ 1,136	12	-9566.7%	△ 24	△ 26
	経常利益	1,085	311	248.9%		
連結合計	売上高	357,496	295,683	20.9%	4,955	4,375
	経常利益	33,442	32,255	3.7%		

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

(注2) TPH : Trianon Palace Hotel De Versailles S.A.(フランス現地子会社)

バランスシートの概要(連結)

(単位:百万円)	2003年3月末	2002年3月末	増減率
<資産の部>			
流動資産	128,351	140,701	-8.8%
現金預金	41,367	40,021	3.4%
売掛金及び 完工未収金	29,241	13,998	108.9%
営業貸付金	20,137	23,548	-14.5%
販売用不動産	—	33,356	—
固定資産	276,450	232,235	19.0%
建物及び構築物	96,445	76,933	25.4%
土地	105,127	98,184	7.1%
資産の部合計	404,853	372,954	8.6%
<負債の部>			
流動負債	147,164	135,914	8.3%
固定負債	174,864	187,380	-6.7%
負債の部合計	322,028	323,294	-0.4%
<資本の部>			
資本金	37,500	33,274	12.7%
資本剰余金	15,407	32,526	-52.6%
利益剰余金	19,519	△ 21,254	-208.9%
資本の部合計	65,307	44,759	45.9%
株主資本比率	16.1%	12.0%	

アパート請負完工の増加に伴う

グアム子会社所有・運営中のコンドミニアム等を2003年3月期に固定資産へ振替

正味借入金減少
142億円

2003年3月期に資本準備金の取崩による欠損解消と増資を実施

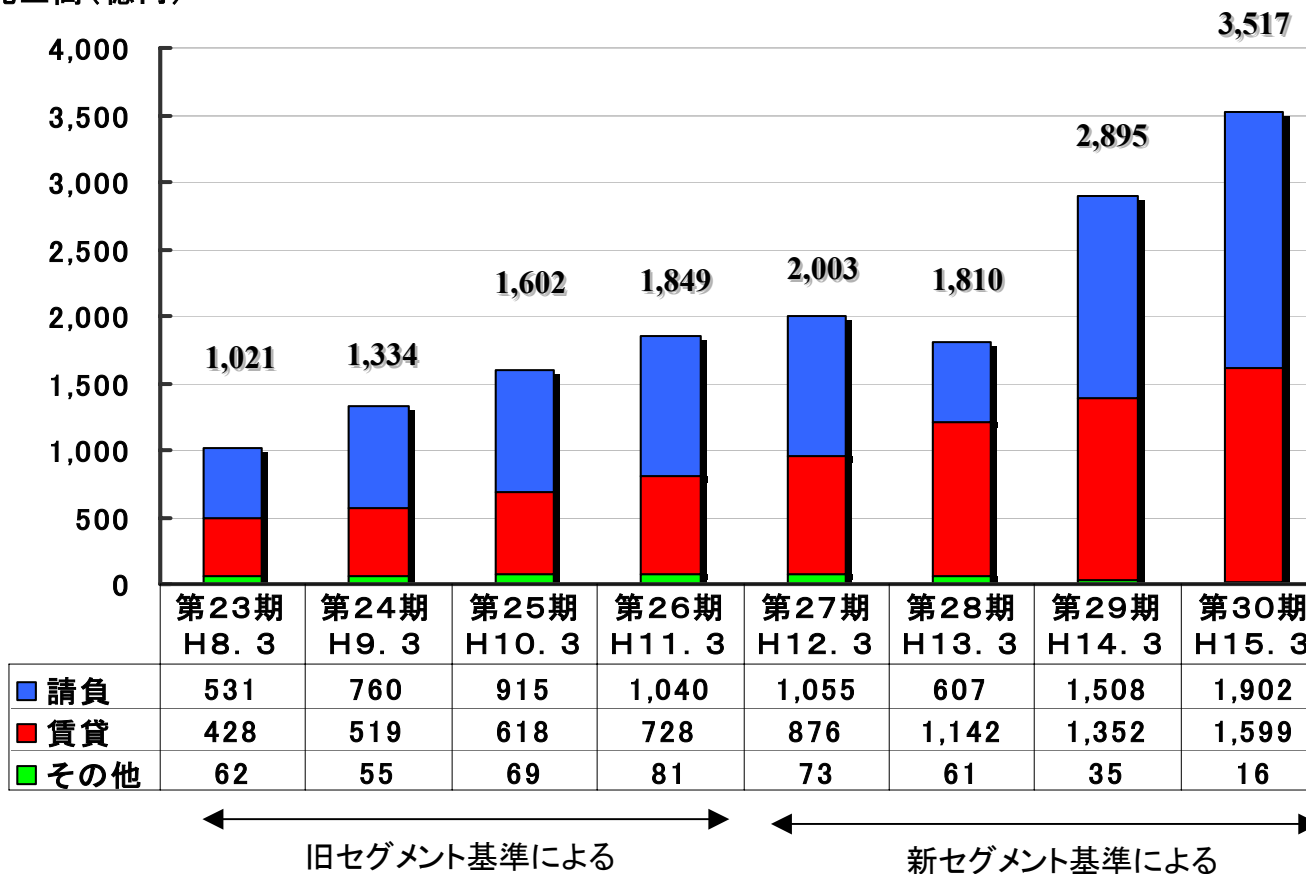
キャッシュフローの概要(連結)

(単位:百万円)	2002年4月～2003年3月	2001年4月～2002年3月
営業活動からのキャッシュフロー	23,347	32,348
税金等調整前当期純利益	30,129	31,505
減価償却費	4,707	4,555
為替差損益	4,207	△ 3,232
売上債権の増(△)減額	△ 12,576	△ 4,795
棚卸資産の増(△)減額	1,398	△ 1,019
長期前払費用の増(△)減額	△ 14,551	△ 8,269
仕入債務の増減(△)額	11,005	16,246
投資活動からのキャッシュフロー	△ 21,011	△ 14,406
有形固定資産の取得と売却	△ 18,875	△ 10,019
投資有価証券の取得と売却	△ 3,254	△ 3,324
財務活動からのキャッシュフロー	△ 1,010	△ 2,809
短期借入と短期借入金返済	△ 1,110	△ 274
長期借入と長期借入金返済	△ 13,149	△ 7,145
新株発行による収入	8,452	—
少数株主の払込	12,500	5,000
現金及び現金同等物の増加	1,316	15,242
現金及び現金同等物の期末残高	41,217	39,901

売上高の推移(単体)

- 過去最高の売上高を更新:第30期(H15年3月期)は前期比21.5%増収
- 請負事業(フロー型)の売上増に伴い、賃貸事業(ストック型)の売上も每期増加

売上高(億円)

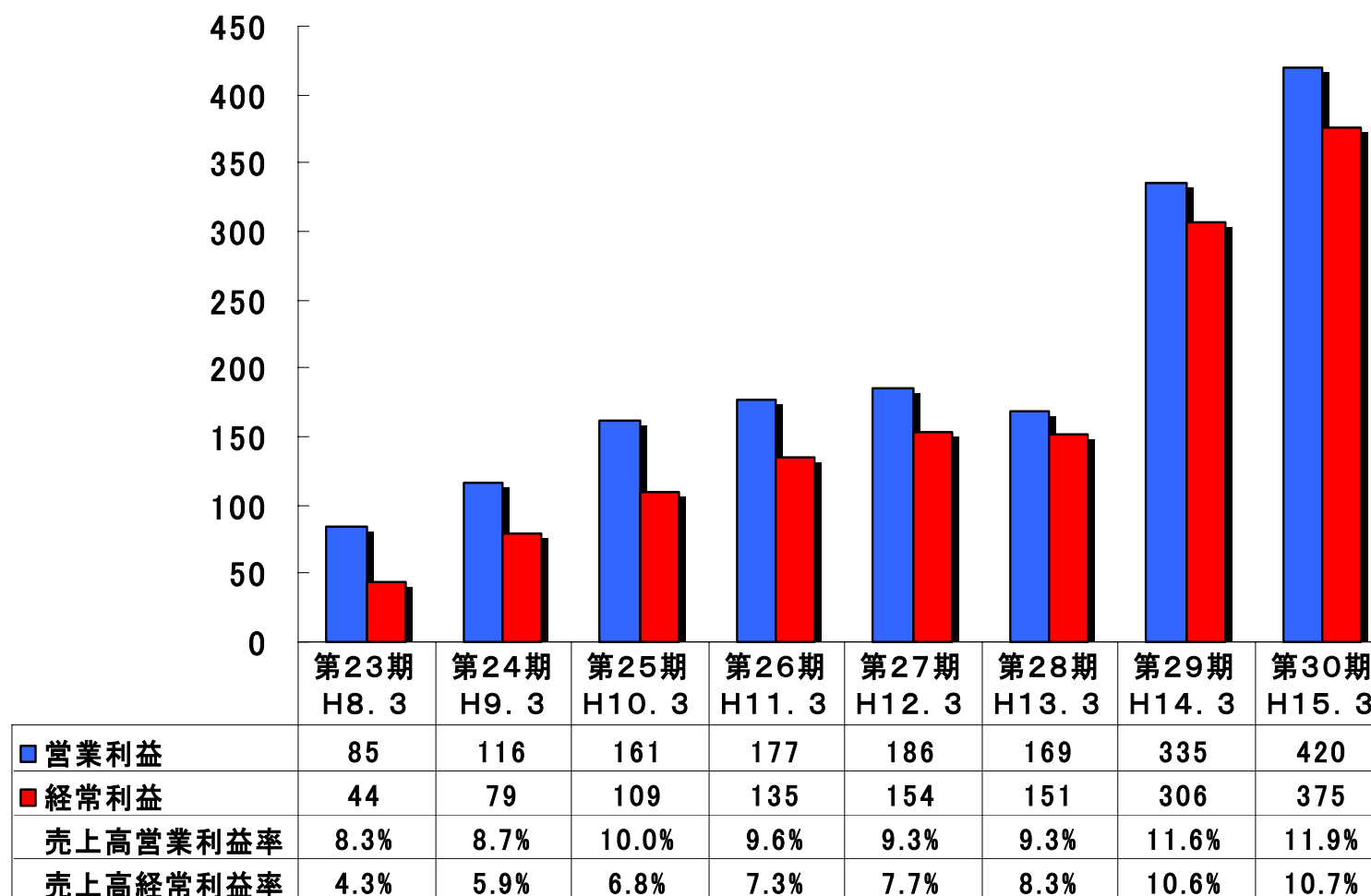


(注)第30期(平成15年3月期)にセグメント変更を行いました。第27期から第29期の売上区分は第30期と同じ基準に修正しております。

利益の推移(単体)

- 過去最高となった前年度をさらに更新

利益(億円)

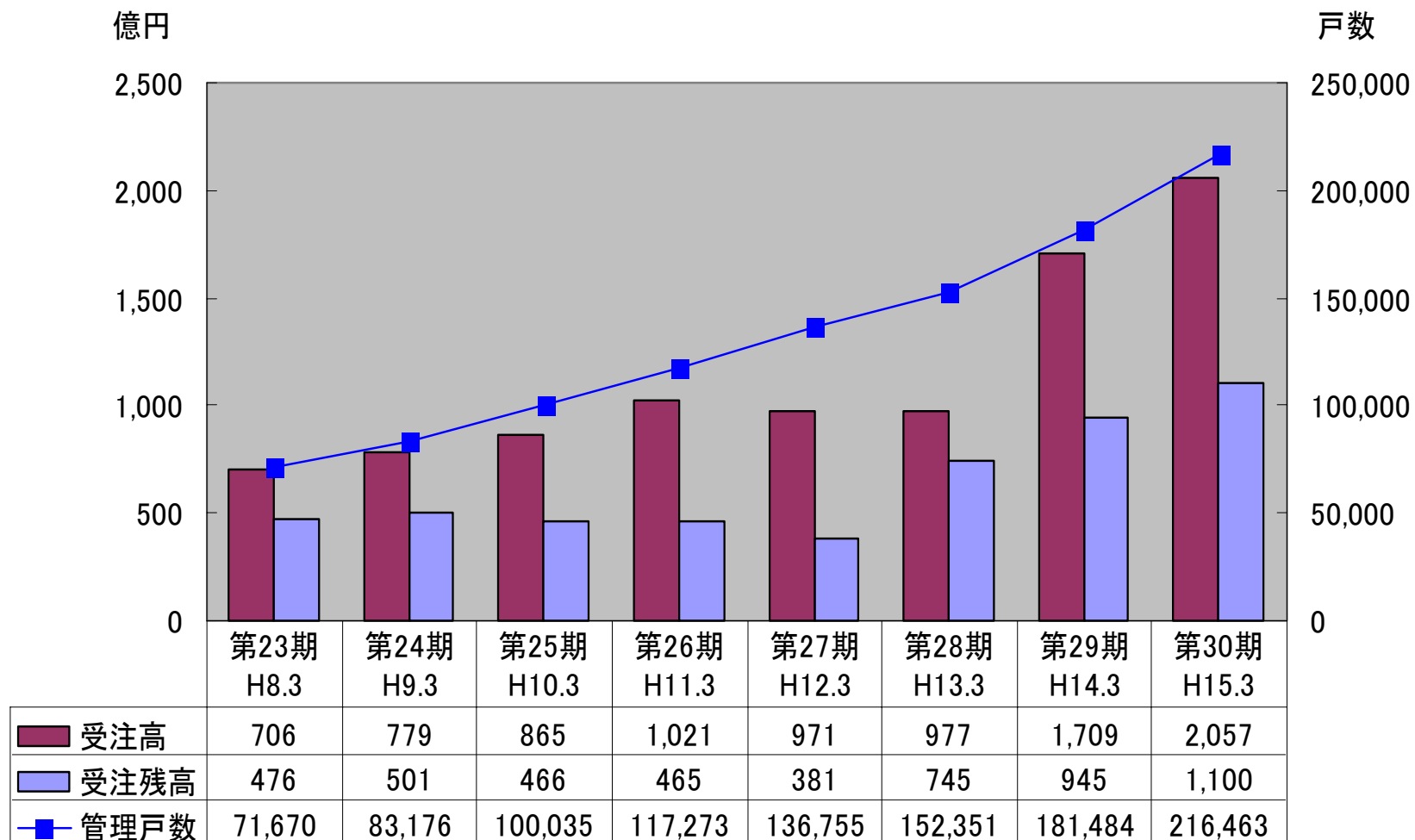


事業セグメント別損益(連結)

(単位:百万円)	2003年3月期	売上比	2002年3月期	売上比	増減率	主な増減要因
請負事業部門						
売上高	190,216		150,843		26.1%	原価管理の徹底と原価中の販管費率の低下による粗利率の好転
売上総利益	60,166	31.6%	44,523	29.5%	35.1%	
営業利益	41,433	21.8%	26,250	17.4%	57.8%	
賃貸事業部門						
売上高	159,893		135,023		18.4%	管理戸数の大幅増加に賃貸営業が追い付かず粗利低下＝入居率確保が課題
売上総利益	28,943	18.1%	29,530	21.9%	-2.0%	
営業利益	6,579	4.1%	11,047	8.2%	-40.4%	
ホテルリゾート事業部門						
売上高	5,927		6,292		-5.8%	台風、同時多発テロ等による利用者減から収支悪化
売上総利益	125	2.1%	263	4.2%	-52.5%	
営業利益	△ 2,736	-46.2%	△ 2,503	-39.8%	-10.9%	
その他事業及び全社						
売上高	1,458		3,525		-58.6%	ブロードバンド事業立上げ費用
売上総利益	△ 595	-40.8%	560	15.9%	-206.2%	
営業利益	△ 3,626	-248.7%	△ 2,122	-60.2%	-17.1%	

(注)2003年3月期(平成15年3月期)にセグメント変更を行いました。2002年3月期の区分は第30期と同じ基準による数値です。

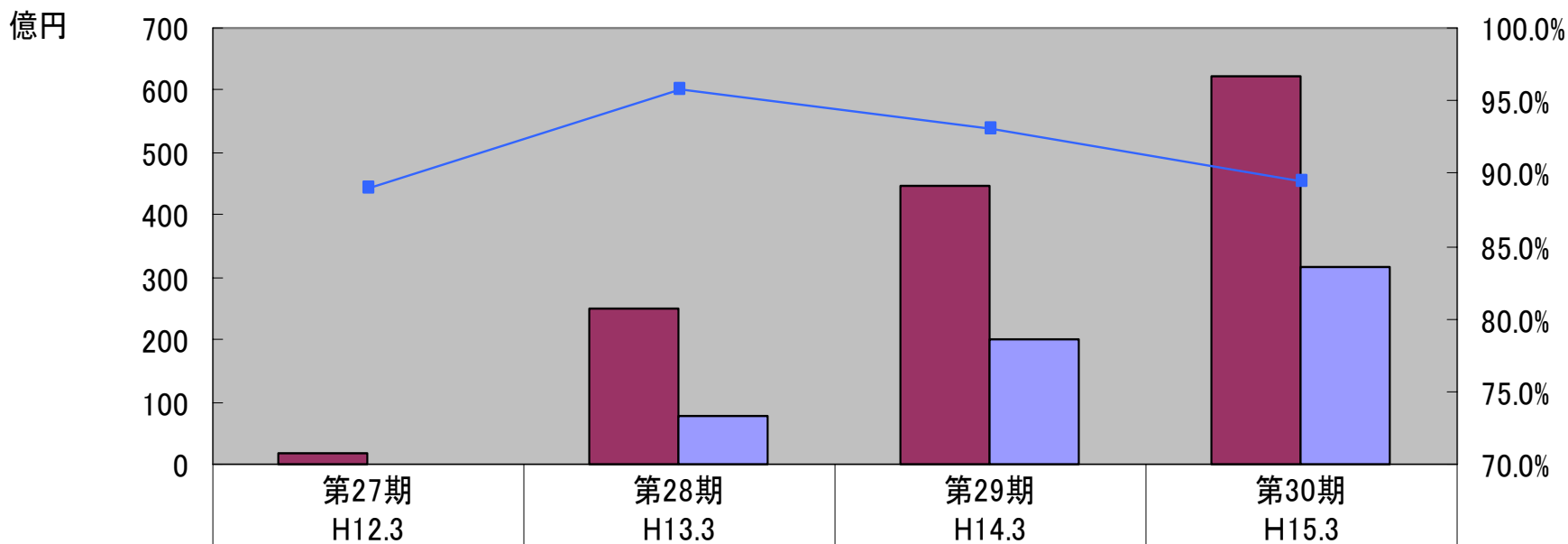
請負事業の実績(アパート建築受注)



注)上記の受注高及び受注残高には、賃貸事業部で実施しているアパート営繕工事は含んでおりません

賃貸事業の実績(アパート賃貸指標)

マンスリーレオパレスフラット販売高と管理アパートの期中入居率



■ マンスリー販売高	17	251	446	624
■ 内、リピート販売高	0	78	201	318
■ 期中入居率	89.1%	95.7%	93.0%	89.4%

	H12.3期	H13.3期	H14.3期	H15.3期
マンスリー賃料平均単価	58,809.6円	66,648.1円	65,574.4円	68,460.1円

- H15.3期入居率は政策的に90%目標(適正在庫として空部屋10%程度を確保する)
- マンスリーレオパレスフラットの好調な販売を基に賃料単価(Revpar)のアップに傾注中

今期業績予想



業績予想(連結)

(金額単位:百万円)		2004年3月期	(上期)	2003年3月期	(上期)	通期増減率	上期増減率	2004年3月期 減価償却費	2003年3月期 減価償却費
レオパレス21	売上高	413,000	183,600	351,775	156,614	17.4%	17.2%	3,193	2,733
	経常利益	43,350	13,890	37,516	12,713	15.6%	9.3%		
MGC	売上高	5,500	2,489	4,777	2,500	15.1%	-0.4%	2,121	2,003
	経常利益	△ 1,500	△ 608	△ 5,026	△ 3,250	—	—		
TPH	売上高	2,200	1,155	2,080	1,058	5.8%	9.2%	236	243
	経常利益	△ 8	△ 69	△ 133	△ 75	1562.5%	8.7%		
その他及び消去	売上高	△ 700	△ 644	△ 1,136	△ 676	-38.4%	-4.7%	3	△ 24
	経常利益	658	167	1,085	168	-39.4%	-0.6%		
連結合計	売上高	420,000	186,600	357,496	159,496	17.5%	17.0%	5,553	4,955
	経常利益	42,500	13,380	33,442	9,556	27.1%	40.0%		

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

* 2003年3月期の経常利益には期末換算レートによる為替差損を含みます

(注2) TPH : Trianon Palace Hotel De Versailles S.A.(フランス現地子会社)

(注3) 2004年3月期業績予想に為替差損益の影響は織り込んでおりません。

業績予想(単体)

(単位:百万円)	2004年3月期	(上期)	2003年3月期	(上期)	通期増減率	上期増減率
売上高	413,000	183,600	351,775	156,614	17.4%	17.2%
売上総利益	99,450	40,800	87,737	37,535	13.4%	8.7%
売上総利益率(%)	24.1%	22.2%	24.9%	24.0%	-	-
販売管理費	52,600	25,100	45,720	22,099	15.0%	13.6%
営業利益	46,850	15,700	42,017	15,435	11.5%	1.7%
営業利益率(%)	11.3%	8.6%	11.9%	9.9%	-	-
経常利益	43,350	13,890	37,467	12,713	15.7%	9.3%
経常利益率(%)	10.5%	7.6%	10.7%	8.1%	-	-
当期純利益	24,060	9,900	23,704	9,853	1.5%	0.5%

主要な事業セグメント別損益予想(連結)

(単位:百万円)	2004年3月期	売上比	2003年3月期	売上比	増減率	主な増減要因
請負事業部門						
売上高	220,000		190,216		15.7%	継続して原価管理の徹底を行なうことにより粗利を確保
期首受注残高	[110,025]		[94,555]		16.4%	
期中受注高	[240,000]		[205,686]		16.7%	
売上総利益	68,200	31.0%	60,166	31.6%	13.4%	
営業利益	47,000	21.4%	41,433	21.8%	13.4%	
賃貸事業部門						
売上高	190,000		159,893		18.8%	営業力の強化等の施策により適正粗利を確保
期末管理戸数	[260,000]		[216,463]		20.1%	
期中平均管理戸数	[240,047]		[199,975]		20.0%	
期中平均入居率	[90.0%]		[89.4%]		0.7%	
売上総利益	35,520	18.7%	28,943	18.1%	22.7%	
営業利益	7,600	4.0%	6,579	4.1%	15.5%	
ホテルリゾート事業部門						
売上高	7,000		5,927		18.1%	集客力の強化等により売上・利益を確保
売上総利益	280	4.0%	125	2.1%	124.0%	
営業利益	△ 2,800	-40.0%	△ 2,736	-46.2%	-10.2%	

請負／賃貸事業の今期戦略

- 請負事業 : 継続した受注活動の強化
 - ① 賃貸を重視した計画地の選別
 - ② コストダウンを図った商品による受注力の強化
 - ③ 都市部建替え受注の強化

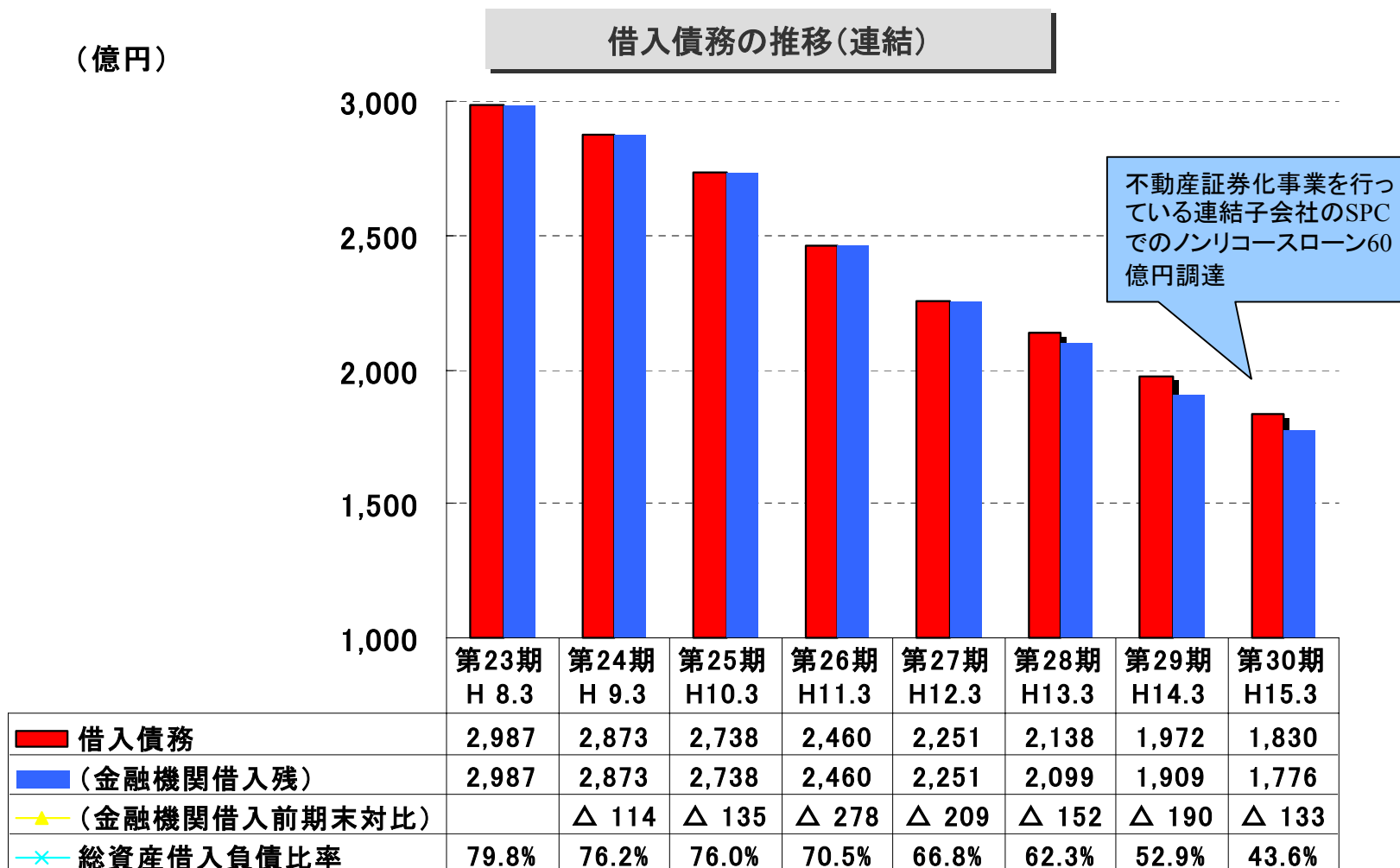
- 賃貸事業 : 入居者確保による粗利の確保
 - ① 営業力の強化
 - ・ 営業人員の増員
 - ・ 店舗の拡充(前期末114ヶ店→今期末136ヶ店)
 - ② 法人営業の強化
 - ③ 客付け業者のFC展開によるネットワーク化
 - ④ インターネット検索・契約の拡充
 - ⑤ アウトコールセンター強化

財務／事業戦略



有利子負債の圧縮(連結)

- 順調な有利子負債圧縮の実績 ⇒ 今後も每期200億円程度は圧縮が可能
- 4年後に借入債務残高金1,000億円以下を目標



今後の事業戦略

- 既存事業の当面の目標値

請負部門 年間受注 3,000億円(約6万戸)

賃貸部門 管理戸数 50万戸(売上4,000億円)

- 新しいビジネスモデルの構築

- ① 入居者及びアパートオーナーという経営資源の活用
 - イ) 不動産証券化ビジネスの本格化
 - ロ) ブロードバンド事業の推進
 - ハ) 物販、通販等の強化拡大
- ② 都市中心部でのマンスリーフラット、マンスリーホテルの展開
⇒ 賃貸力の活用と不動産証券化ビジネス
- ③ 大都市圏での請負受注
 - イ) 都市型地主向け提案力の強化
 - ロ) 建替え需要の取り込み

不動産証券化ビジネスの実績

不動産証券化ビジネス進出の経緯

1. 進出に当たっての当社の強み  アパート賃貸オペレーションに実績を有する
2. 財務体質の改善  調達資金の一部を借入金返済に充当

証券化対象不動産

1. 当社所有不動産(現在運営中のアパート)
2. 当社開発不動産(「レオパレスFlat」等)
3. 当社管理受託不動産(オーナー所有の当社運営・管理アパート)の売却ニーズへの対応等をも想定

証券化実績

●今後の事業化ノウハウの蓄積としてSPCを用いた不動産証券化を実施

1. 第一優先出資者はアパートオーナー
2. 第二優先出資は全額当社
3. アパートの賃貸運営管理は従前通り当社

実施時期	証券化対象不動産	第一優先出資	第二優先出資	ノンリコース借入
平成13年8月	アパート79棟	50億円	30億円	
平成14年9月	アパート114棟	80億円	40億円	60億円
平成14年12月	アパート72棟	45億円	15億円	

自社開発物件の展開

自社開発物件の背景

- ・ マンスリーレオパレスフラット(アパート短期貸しシステム)が好調に推移
- ・ 当社の請負事業による物件供給が住宅地中心のため、地方を含めた都市部中心地域での物件が不足
- ・ 都市部中心地域での物件を自社開発して商機に結び付ける

自社開発物件の展開方針

1. 展開地域: 大都市部あるいは地方都市中心部
2. 物件内容

マンスリーマンション: マンスリーシステムで運営する賃貸マンション

マンスリー型ホテル: マンスリーシステムによる部屋貸し及びディユース可(ホテルサービス機能を排除し、経費の大幅圧縮)

自社開発物件の開発基準

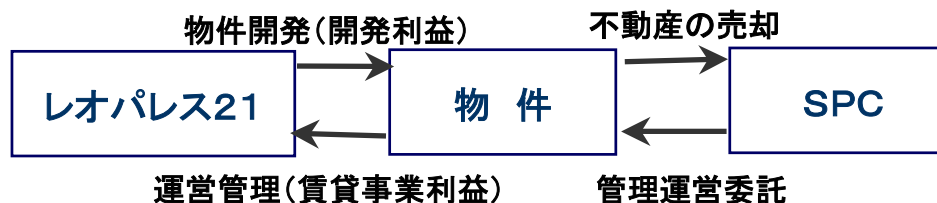
投資金額に対する収入利回り: グロスで10%以上、ネットで8%以上

自社開発事例(一部)

1. レオパレスFlat札幌: 15階192室、H14年4月賃貸開始
2. レオパレスFlat八重洲: 10階80室、H14年6月賃貸開始
3. ホテルレオパレス新潟: 88室、H14年9月未運営ホテル買収・開業
4. ホテルレオパレス四日市: 87室、H15年2月既存ホテル買収・開業
5. ホテルレオパレス仙台: 222室、H15年4月既存ホテル買収・開業
6. レオパレスFlat新栄: 名古屋、21階272室、H16年冬完成予定

自社開発物件の事業化スキーム

事業スキームと収益



< 開発利益の実現 >

総資金 100億円
 開発期間 1.5年
 年間投資 毎年75億円
 開発利益20% 毎年15億円

< フローでの利益確保 >

賃貸管理売上 年7.5億円
 賃貸事業利益20% 年1.5億円
 * 5年後の賃貸事業規模
 売上37.5億円、利益7.5億円

自社開発事例の実績

レオパレスFlat札幌(15階192室)



(百万円)	実績	SPC売却(仮定)
総投資額	1,247	1,600
総収入	157	115
ネット収入	122	102
グロス利回り	12.6%	
ネット利回り	9.8%	6.4%
開発利益		353(22.1%)
賃貸利益	年間	42(26.7%)

レオパレスFlat八重洲(10階80室)

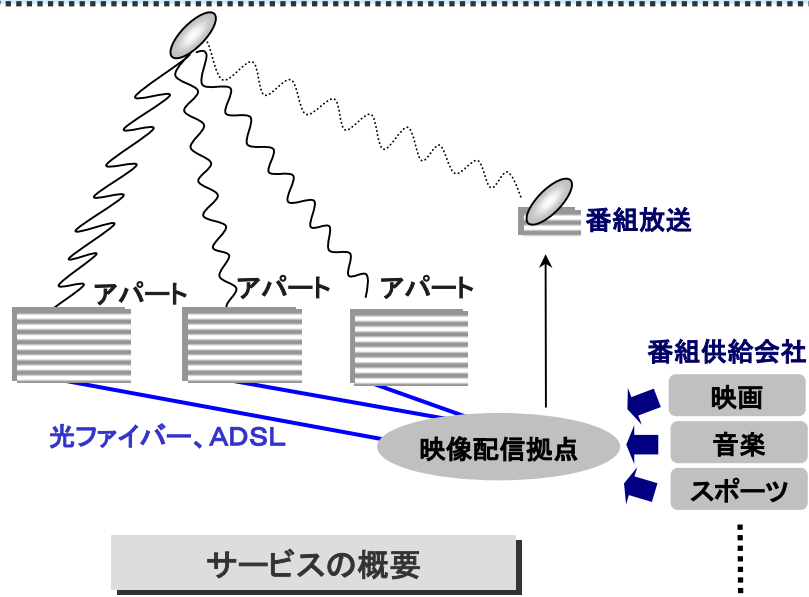


(百万円)	実績	SPC売却(仮定)
総投資額	1,568	2,000
総収入	185	140
ネット収入	155	130
グロス利回り	11.8%	
ネット利回り	9.8%	6.5%
開発利益		432(21.6%)
賃貸利益	年間	45(24.3%)

ブロードバンド事業

「LEO-NET」 ●2002年8月より、全国の賃貸アパート入居者向けのブロードバンド事業を開始。

- ◆デジタルレンタルビデオ(有料)
レオパレス21の各部屋のテレビがビデオレンタルショップに!
サービス開始当初は3,000タイトル
- ◆CS放送(無料)
一般のスカイパーフェクトTVと同じ番組再送信(音楽系、アニメ系、バラエティー系、ニュース系の7CH)
- ◆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
- ◆IP電話(2003年6月より一部地域でサービス開始の予定)



- ・サービス開始当初は3万室を対象
- ・順次、管理戸数全体に拡大
- ・5年後には当社の1つの柱となる事業に育成

↓

- ・新たな収益機会
- ・アパートの付加価値向上

ホテルリゾート関連事業(グアムリゾート事業)の現況

子会社MDI Guam Corporation (MGC)によるグアムリゾート事業

- ① レオパレスリゾート : グアム島中央部の総合リゾート(H5年7月第一期開業)
- ② ウェスティンリゾート : ビーチフロントのホテル(ウェスティンに運営委託、H8年12月)

第二期工事に着手(H12年10月~H15年12月)

- 未完成建物の完成による施設充実
- 新しく「ブライダル」と「スポーツパラダイス」をテーマとした集客アップ
- キャパアップによる運営収支の改善と期間損益の黒字化

従来施設

レオパレスリゾート部門

- ・ コンドミニアム106室
- ・ ゴルフコース全27ホール

ウェスティンリゾート部門

- ・ 客室数426室



第二期工事完了時点(H15年12月)の施設群

レオパレスリゾート部門 (総客室数619室)

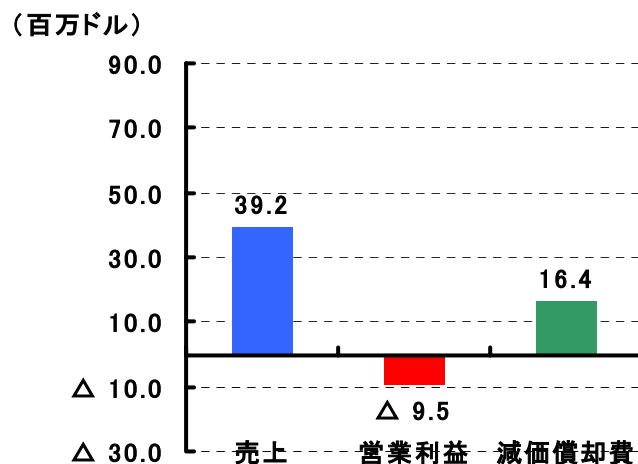
- ・ コンドミニアム411室
- ・ 中核ホテル内装仕上げ208室(H15年10月開業予定)
- ・ チャペル(新設ホテルに併設) 新設
- ・ ゴルフコース全36ホール
- ・ 各種スポーツ施設(野球場、競泳プール他) 新設

ウェスティンリゾート部門

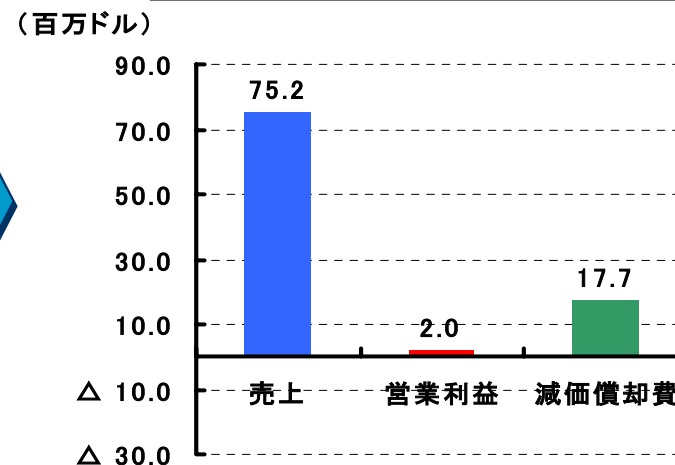
- ・ 客室数436室(スイートルーム10室追加)
- ・ チャペル 新設(H13年11月開業)

ホテルリゾート関連事業(グアムリゾート事業)の経営計画

MGC全体の2002年12月期実績



MGC全体の2006年12月期計画



施設整備に伴う最近の集客実績

スポーツ団体の集客実績

- ・ 野球: プロ野球(巨人、阪神、横浜)の自主トレ
- ・ 水泳: 日本代表合宿、地区水連・大学の合宿
- ・ サッカー: 湘南ベルマーレ
- ・ ビーチバレー: 日本代表合宿、大学選抜合宿
- ・ ゴルフ: プロゴルファーの合宿
- ・ その他

修学旅行の集客実績

- ・ 現在20校

その他企画による集客実績

- ・ 各種社員旅行
- ・ 各種団体旅行
- ・ その他企画ツアー

配当予定について

- 2003年3月期復配予定(当社30周年事業年度)

平成14年6月定時株主総会にて準備金取崩しを実施し、繰越欠損は解消済み
業績が好調に推移し、期間損益も計画通り確保

配当予定額

年間配当	年10円
30周年記念配当	年 5円

} を平成15年6月株主総会に付議予定

- 株主への利益還元は会社の最大の責務

今後も安定配当及び配当性向の向上を実現するため、業績伸長に注力