

平成16年3月期 決算説明会

平成16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

【ビジネスの概要】

会社概要	3
事業コンセプトと事業ドメイン	4
請負と賃貸のシナジーモデル	5
＝レオパレスの強み	
請負事業の特徴	6
賃貸事業の特徴	7
グループ事業系統図	8

【決算の概要】

決算ハイライト(連結)	10
決算ハイライト(単体)	11
単体及び主要子会社の決算ハイライト	12
バランスシートの概要(連結)	13
キャッシュフローの概要(連結)	14
主要な事業セグメント別損益(連結)	15
請負事業の実績	16
賃貸事業の実績	17

【業績予想】

業績予想(連結)	19
業績予想(単体)	20
主要な事業セグメント別損益予想(連結)	21
請負/賃貸事業の今期戦略	22

【財務/事業戦略】

今後の財務・事業戦略	24
有利子負債の圧縮	25
不動産証券化ビジネス	26
ブロードバンド事業	27
ホテルリゾート関連事業	
（グアムリゾート事業）の現況と計画	28
グアムリゾート事業の経営計画	29
ダイア建設株式会社の支援	30
株主構成の推移	31

ビジネスの概要

 **Leopalace 21**

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107ヶ店の請負支店網と212ヶ店の賃貸支店網 (平成16年3月末現在)
資本金	: 375億円
従業員数	: 単体 4,572人 連結 5,702人 (平成16年3月末日現在)

免許	: 宅地建物取引業者 国土交通大臣(8)第2846号
許可	: 建築工事業 国土交通大臣(特-15)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

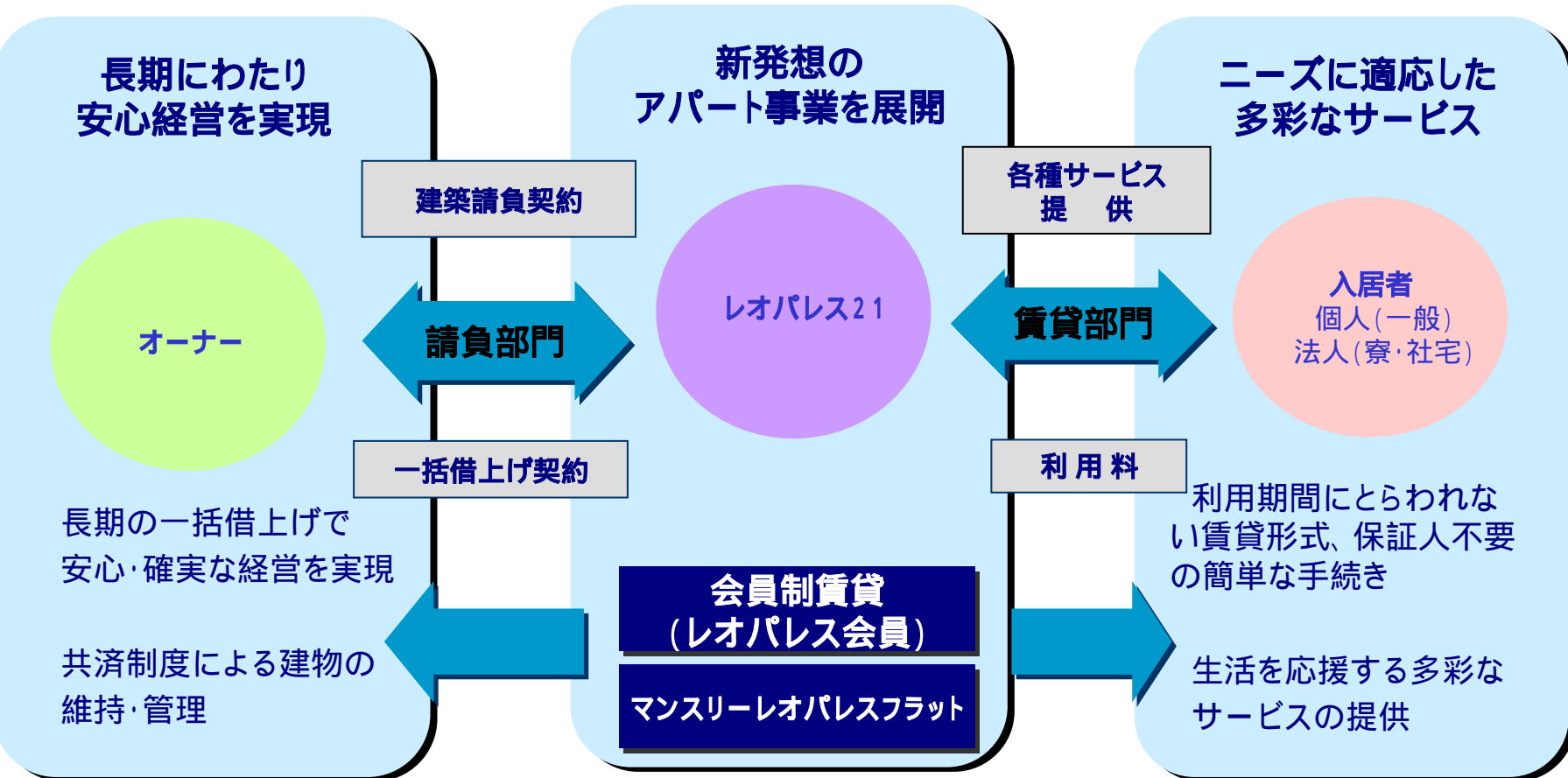
当社建築アパートの一括借上げによる賃貸運営と管理

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



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

時代のニーズを取り入れた
アパートの設計・建築

建設資金の借入負担軽減

安定的な賃料収入

入居者の確保・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21

「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1,020地区に細分化した受注計画)

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

長期間に亘る借上げ賃料の支払

入居者の募集・管理

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

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
- ・ライフサポートサービス
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
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

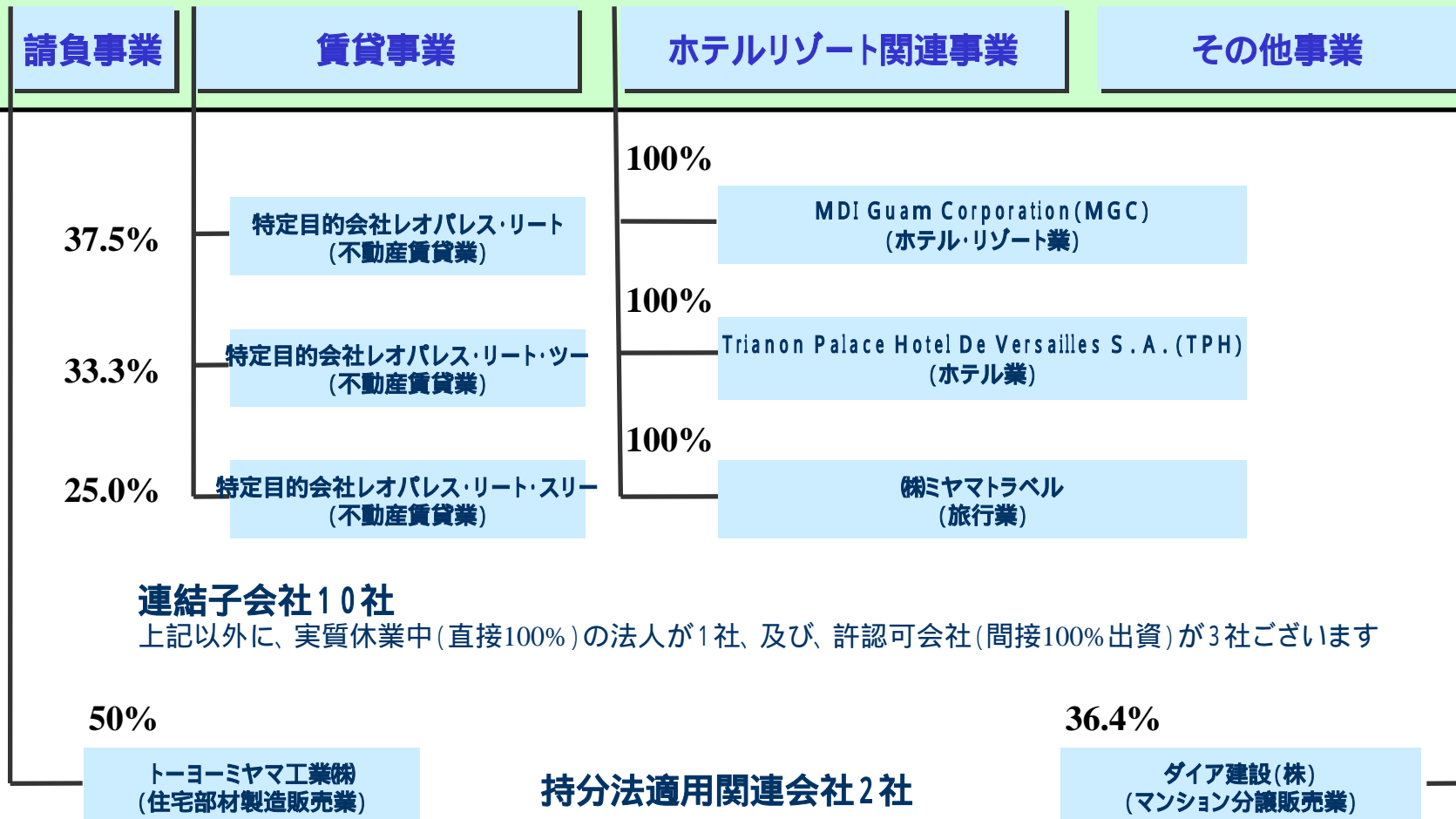
マンスリーレオパレス フラット

- ・2週間からの短期有期契約
 - ・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34% = 8万9千戸

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

株式会社レオパレス21



連結子会社 10 社

上記以外に、実質休業中(直接100%)の法人が1社、及び、許認可会社(間接100%出資)が3社ございます

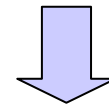
決算の概要

 **Leopalace 21**

決算ハイライト(連結)

(単位:百万円)	2004年3月期	2003年3月期	増減額	増減率
売上高	418,873	357,496	61,377	17.2%
売上総利益	105,788	88,639	17,149	19.3%
売上総利益率(%)	25.3%	24.8%	0.5%	-
販売管理費	57,471	46,989	10,482	22.3%
営業利益	48,317	41,650	6,667	16.0%
営業利益率(%)	11.5%	11.7%	-0.1%	-
経常利益	37,905	33,442	4,463	13.3%
経常利益率(%)	9.0%	9.4%	-0.3%	-
当期純利益	18,999	18,781	218	1.2%

主な増減要因



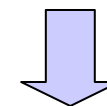
為替の影響

【為替差損の影響額】
 営業外費用で
 2003/03 42億円
 2004/03 64億円
 を計上。

決算ハイライト(単体)

(単位:百万円)	2004年3月期	2003年3月期	増減額	増減率
売上高	413,239	351,775	61,464	17.5%
売上総利益	104,505	87,737	16,768	19.1%
売上総利益率(%)	25.3%	24.9%	0.3%	-
販売管理費	56,075	45,720	10,355	22.7%
営業利益	48,429	42,017	6,412	15.3%
営業利益率(%)	11.7%	11.9%	-0.2%	-
経常利益	43,710	37,516	6,193	16.5%
経常利益率(%)	10.6%	10.7%	-0.1%	-
当期純利益	25,883	23,733	2,150	9.1%

主な増減要因



為替の影響

【為替差損の影響額】
 営業外費用で
 2003/03 7億円
 2004/03 11億円
 を計上。

単体及び主要子会社の決算ハイライト

(単位:百万円)		2004年3月期	2003年3月期	増減額	増減率	2004年3月 減価償却費	2003年3月 減価償却費
レオパレス21	売上高	413,239	351,775	61,464	17.5%	2,958	2,733
	経常利益	43,710	37,516	6,194	16.5%		
MGC	売上高	4,731	4,777	46	-1.0%	2,059	2,003
	経常利益	7,357	5,026	2,331	-		
	うち為替差損益	5,332	3,466	1,866	-		
TPH	売上高	1,997	2,080	83	-4.0%	244	243
	経常利益	226	132	94	-		
その他及び消去	売上高	1,094	1,136	42	-	10	24
	経常利益	1,779	1,084	695	64.2%		
連結合計	売上高	418,873	357,496	61,377	17.2%	5,251	4,955
	経常利益	37,905	33,442	4,463	13.3%		
	うち為替差損益	6,405	4,207	2,198	-		

(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)	2004年3月期	2003年3月期	増減額	増減率
< 資産の部 >				
流動資産	130,210	128,351	1,859	1.4%
現金預金	30,735	41,367	10,632	-25.7%
売掛金及び 完工未収金	31,699	29,241	2,458	8.4%
営業貸付金	16,737	20,137	3,399	-16.9%
未成工事支出金	3,747	3,716	31	0.8%
固定資産	281,283	276,450	4,833	1.7%
建物及び構築物	114,790	96,445	18,344	19.0%
土地	106,458	105,127	1,331	1.3%
資産の部合計	411,925	404,853	7,072	1.7%
< 負債の部 >				
流動負債	166,278	147,164	19,113	13.0%
固定負債	151,505	174,864	23,358	-13.4%
負債の部合計	317,784	322,028	4,244	-1.3%
< 資本の部 >				
資本金	37,500	37,500	0	0.0%
資本剰余金	15,495	15,407	88	0.6%
利益剰余金	36,428	19,519	16,908	86.6%
資本の部合計	76,458	65,307	11,150	17.1%
株主資本比率	18.6%	16.1%	2.4%	-

キャッシュフローの概要(連結)

(単位:百万円)	2004年3月期	2003年3月期
営業活動からのキャッシュフロー	31,492	23,347
税金等調整前当期純利益	36,651	30,129
減価償却費	5,251	4,707
為替差損益	6,405	4,207
売上債権の増()減額	3,684	12,576
棚卸資産の増()減額	449	1,398
長期前払費用の増()減額	14,358	14,551
仕入債務の増減()額	13,514	11,005
法人税等の支払額	18,064	552
投資活動からのキャッシュフロー	12,532	21,011
有形固定資産の取得と売却	12,711	18,875
投資有価証券の取得と売却	3,850	3,254
関連会社株式・社債の取得	3,000	0
財務活動からのキャッシュフロー	30,129	1,010
短期借入と短期借入金返済	7,603	1,110
長期借入と長期借入金返済	28,417	13,149
新株発行による収入		8,452
私募債発行による収入	15,761	
少数株主の払込		12,500
現金及び現金同等物の増加	10,482	1,316
現金及び現金同等物の期末残高	30,735	41,217

主要な事業セグメント別損益(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
請負事業部門					
売上高	225,011		190,216		18.3%
売上総利益	77,744	34.6%	60,166	31.6%	29.2%
営業利益	54,090	24.0%	41,433	21.8%	30.5%
賃貸事業部門					
売上高	185,516		159,896		16.0%
売上総利益	31,435	16.9%	28,945	18.1%	8.6%
営業利益	4,136	2.2%	6,579	4.1%	-37.1%
ホテルリゾート事業部門					
売上高	7,056		6,688		5.5%
売上総利益	749	10.6%	885	13.2%	-15.4%
営業利益	3,849	-	2,736	-	-

請負事業部門は、売上増加に伴う建築原価の低減と工程管理の見直しによる効率アップが寄与し、粗利率のアップに繋がっている。

賃貸部門の上期は好調な請負部門の供給を受けて、客付け営業が追いつかず、出店等の営業力強化策を講じて、下期の3月には単月で92.5%まで回復したが、通期目標の90%に届かず、前期比で利益率が低下した。

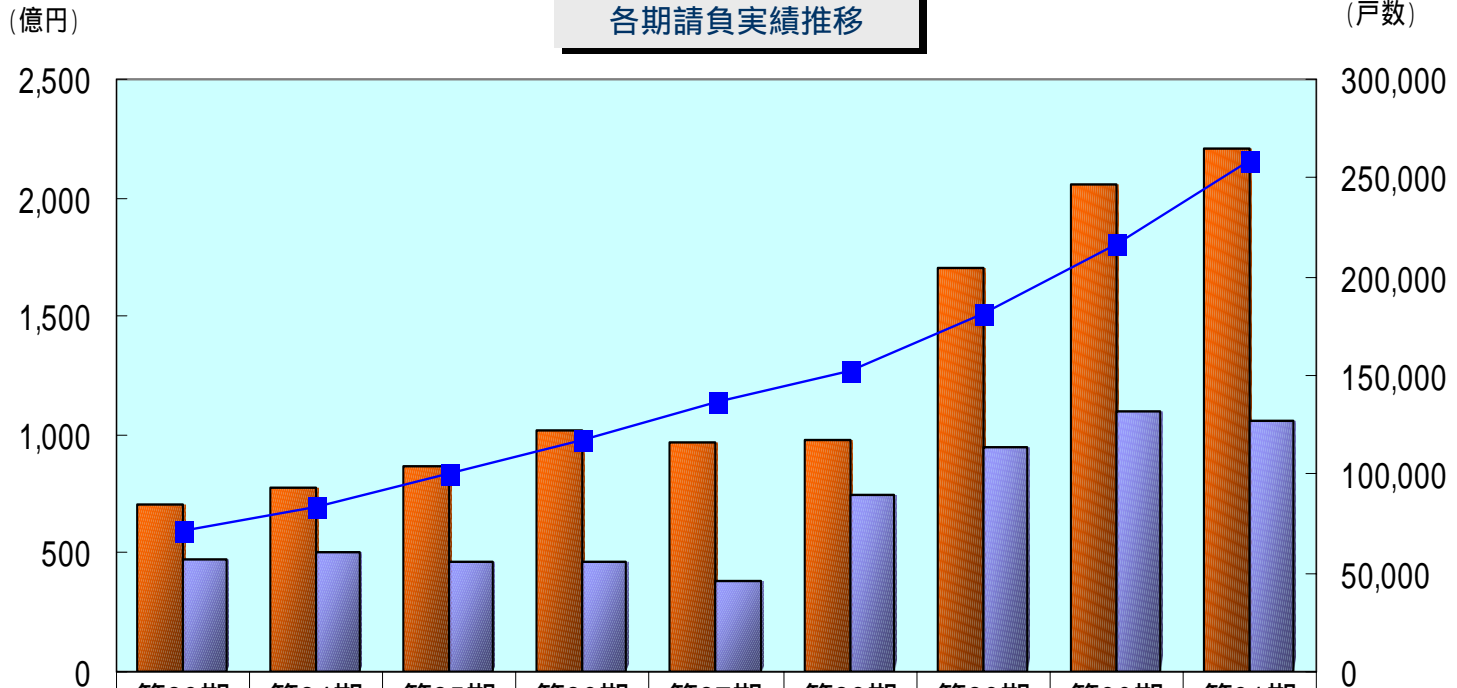
2003/03 114カ店
2004/03 212カ店
(前期末比較 +98カ店)

グアムリゾートは昨年末に第二期工事が完成し、営業体制は整ったが、前半の大型台風、SARS、イラク戦争の影響を受けて、観光客の客足の回復が遅れ引続き赤字となった。

(* 各数値はセグメント間取引消去前)

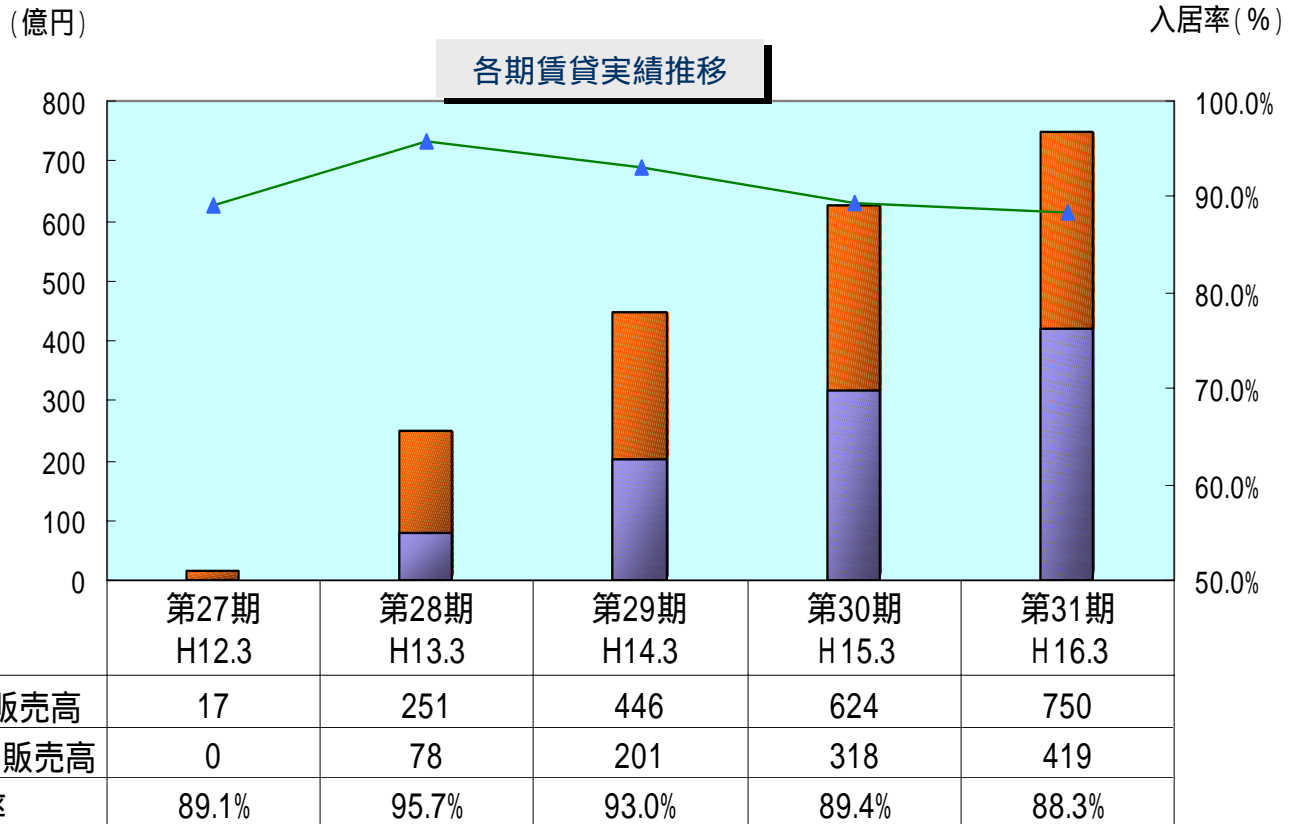
請負事業の実績(アパート建築受注)

各期請負実績推移



	第23期 H8.3	第24期 H9.3	第25期 H10.3	第26期 H11.3	第27期 H12.3	第28期 H13.3	第29期 H14.3	第30期 H15.3	第31期 H16.3
■ 受注高	706	779	865	1,021	971	977	1,709	2,057	2,207
■ 受注残高	476	501	466	465	381	745	945	1,100	1,057
■ 管理戸数	71,670	83,176	100,035	117,273	136,755	152,351	181,484	216,463	259,221

賃貸事業の実績(アパート賃貸指標)



	H12.3期	H13.3期	H14.3期	H15.3期	H16.3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	67,700.4円

業績予想

 **Leopalace 21**

業績予想(連結)

(金額単位:百万円)	2005年 3月期	(上期)	2004年 3月期	(上期)	通期 増減率	上期 増減率	2005年3月期 減価償却費	2004年3月期 減価償却費	
レオパレス21	売上高	470,000	207,000	413,239	183,593	13.7%	12.7%	2,971	2,958
	経常利益	50,500	14,900	43,710	13,609	15.5%	9.5%		
MGC	売上高	6,890	3,200	4,731	2,126	45.6%	50.5%	2,545	2,059
	経常利益	1,400	850	7,357	4,206	-	-		
	内為替差損益			5,332	3,236	-	-		
TPH	売上高	2,160	1,090	1,997	1,019	8.1%	6.9%	242	244
	経常利益	160	100	226	118	-	-		
その他 及び消去	売上高	1,050	590	1,094	922	-	-	15	10
	経常利益	1,060	750	1,778	1,004	-40.4%	-25.2%		
連結合計	売上高	478,000	210,700	418,873	185,816	14.1%	13.4%	5,773	5,251
	経常利益	50,000	14,700	37,905	10,289	31.9%	42.9%		
	内為替差損益			6,405	3,864	-	-		

(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)

(注3) 2005年3月期の連結業績予想には、為替差損益の影響を織り込んでおりません。

業績予想(単体)

(単位:百万円)	2005年3月期	(上期)	2004年3月期	(上期)	通期増減率	上期増減率
売上高	470,000	207,000	413,239	183,593	13.7%	12.7%
売上総利益	120,000	49,400	104,505	42,603	14.8%	16.0%
売上総利益率(%)	25.5%	23.9%	25.3%	23.2%	-	-
販売管理費	64,700	32,000	56,075	26,499	15.4%	20.8%
営業利益	55,300	17,400	48,429	16,104	14.2%	8.0%
営業利益率(%)	11.8%	8.4%	11.7%	8.8%	-	-
経常利益	50,500	14,900	43,710	13,609	15.5%	9.5%
経常利益率(%)	10.7%	7.2%	10.6%	7.4%	-	-
当期純利益	28,400	9,500	25,883	9,454	9.7%	0.5%

主要な事業セグメント別損益予想(連結)

(単位:百万円)	2005年3月期	売上比	2004年3月期	売上比	増減率
請負事業部門					
売上高	240,000		225,011		6.7%
期首受注残高	105,753		110,025		-3.9%
期中受注高	260,000		220,738		17.8%
売上総利益	78,300	32.6%	77,744	34.6%	0.7%
営業利益	51,500	21.5%	54,090	24.0%	-4.8%
賃貸事業部門					
売上高	225,000		185,516		21.3%
期末管理戸数	307,000		259,221		18.4%
期中平均管理戸数	285,500		239,442		19.2%
期中平均入居率	90.0%		88.3%		1.9%
売上総利益	44,900	20.0%	31,435	16.9%	42.8%
営業利益	12,900	5.7%	4,136	2.2%	211.8%
ホテルリゾート事業部門					
売上高	9,600		7,056		36.0%
売上総利益	2,000	20.8%	749	10.6%	166.8%
営業利益	3,400	-	3,849	-	-11.7%

2005年3月期の営業施策は、
適地選別方針は不変
店舗拡充による営業力強化

2004/03 107カ店
2005/03 126カ店
期中出店 19カ店

粗利益率の低下は、出店コスト、部材のコ
ストアップを見込む。

2005年3月期の営業施策は営業力の強
化策として

店舗拡充による
地域密着営業の徹底を図る。
2004/03 212カ店
2005/03 260カ店
期中出店 48カ店

法人営業体制の強化
都市部8拠点に法人営業拠点を増設

出店効果による契約数のUP

により、入居率のアップとマンスリー
販売の強化を図る。

2005年3月期の営業施策
は自社及びエージェント営業の強化により計
画達成を図る。

(*各数値はセグメント間取引消去前)

請負事業 : 継続した受注活動の強化

賃貸適地選別重視の受注力強化は不変

営業力の強化

・店舗の拡充 (前期末107ヵ店 今期末126ヵ店)

賃貸事業 : 入居者確保による粗利の確保

営業力の強化

・地域密着営業の強化 (担当エリアの細分化による営業力強化)

・店舗の拡充 (前期末212ヵ店 今期末260ヵ店)

法人営業の強化 100万人都市8拠点に法人部門を増設

出店効果による法人・個人契約数のUP

(法人営業、業者、アウトコール等のアクティブ反響営業の推進)

財務 / 事業戦略



今後の財務・事業戦略について

有利子負債の圧縮

今後も毎期200億円程度は圧縮が可能

3年後に借入債務残高の1千億円以下を目標とする

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

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

ロ) ブロードバンド事業

ハ) 物販事業等

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

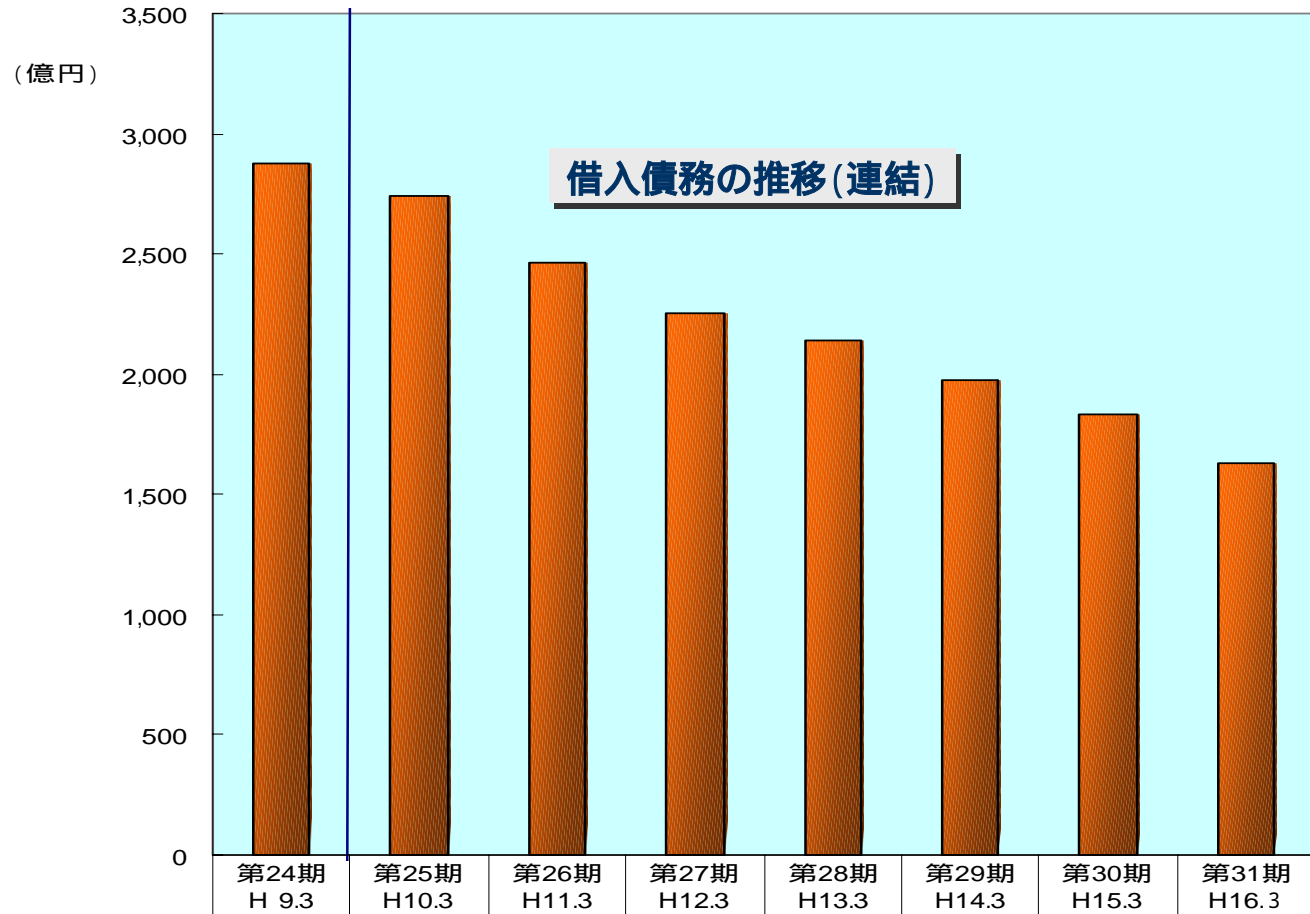
大都市圏での請負受注

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

有利子負債の圧縮(連結)

31期末の有利子負債は1627億円、前期末比 203億円と順調に圧縮中
 今後も每期200億円程度の圧縮を図り、早期に1000億円以下を目指す



借入債務(含む社債)	2,873	2,738	2,460	2,251	2,138	1,972	1,830	1,627
(借入前期末対比)	114	135	278	209	113	166	142	203



レオネット・2002年8月より、全国の賃貸アパート入居者向けブロードバンド事業を開始。

1. 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！(保有タイトル数は約3,000タイトル)

2. CS無料放送

一般のCSチャンネルと同じ番組再送信(音楽系、アニメ系、バラエティー系、ニュース系の7CH)

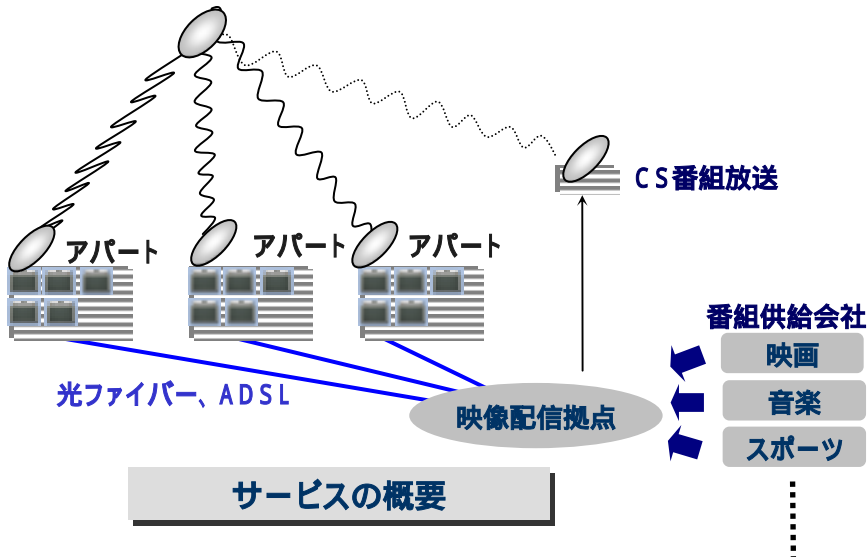
3. インターネットサービス(無料)

24時間常時接続環境の提供

4. IP電話「LEO-PHONE」(2003年6月よりサービス開始)

電話加入権不要。入居者同士は無料・国内一律3分8円・携帯電話へは1分19円。

5. CS有料放送「CS+」(Wowowを始め、Bloombergなど計11chを月額3千円で2003年12月よりサービス開始)



展開状況 (2004年3月末現在)

・レオネット設置棟数	約	8,000棟
・端末設置台数	約	101,000室
・ユーザー数	約	58,000人

2005年3月期 端末設置台数計画

158,000室

不動産証券化ビジネス

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
2. 財務体質の改善



アパート賃貸オペレーションに実績を有する
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が出資する
2. 第二優先出資は全額当社が引受ける
3. アパートの賃貸運営管理は従前通り当社が管理する

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	

1) 事業の概要

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

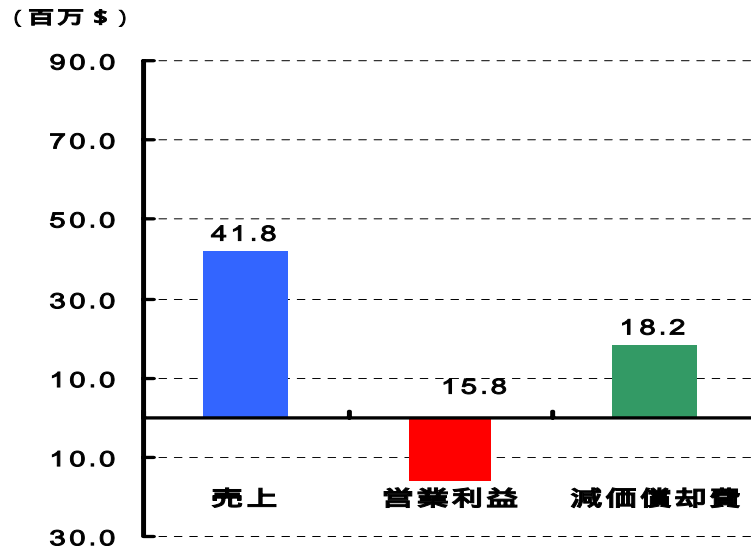
レオパレス・リゾート：グアム島中央部の総合リゾート（H5年7月第一期開業）

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）

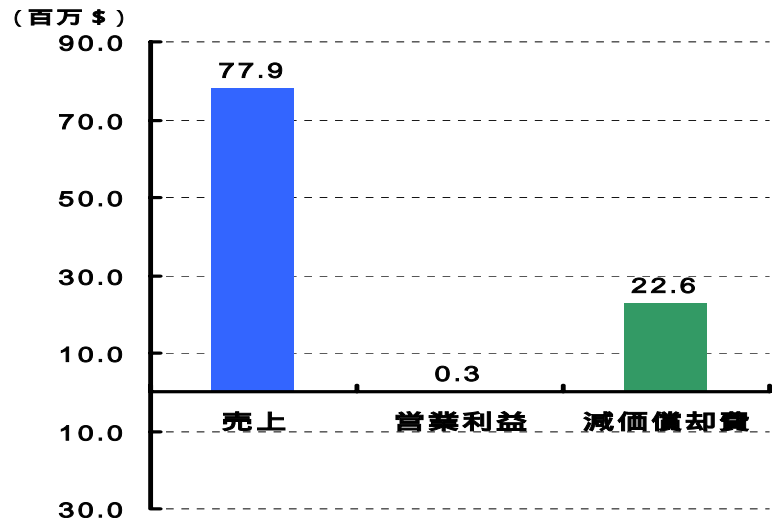
の2つのリゾート施設から成り立っています。

この両部門の、キャパシティ不足を解消するため、H12年10月(2000/10)に第二期工事をスタートさせ、H15年12月(2003/12)に全ての工事が完了しました。この事業改善により、H18年12月期(2006/12)には、MDIグアムの売上高で77.9百万ドルを計上し、営業利益段階での黒字転換を目指します。

MGC全体の平成15年12月期実績



MGC全体の平成18年12月期計画



2) 中期計画の主な戦略

集客力アップに向けた事業インフラの整備

- ・ホテル、コンドミニアム等の宿泊施設の増強
- ・ブライダル事業の本格展開
- ・スポーツパラダイスをテーマとした施設の新設
- ・海と高原の両リゾートの相互補完体制の確立

集客のための仕掛けづくりを強化

- ・ブライダル需要、ゴルフ需要への積極対応
- ・スポーツ団体、修学旅行、企画ツアー団体客

の積極的な取り込み

3) 第二期工事の概要

レオパレスリゾート部門 (総客室数624室)

- ・ホテル 208室 (平成15年11月オープン)
- ・コンドミニアム 416室
- ・チャペル新設 (新設ホテルに併設)
- ・ゴルフコース 9ホール追加 (全36ホール)
- ・各種スポーツ施設新設 (野球場、競泳プール他)

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)

施設整備に伴う最近の集客実績

スポーツ団体の主要集客実績

- ・ 野球: '04 1/31 ~ 2/7 プロ野球巨人軍合同自主トレ&第一次キャンプ
- ・ ソフトボール: '04 2/6 ~ 2/18 女子ソフトボール日本代表選抜合宿
- ・ 水泳(競泳): '03 5月バルセロナ世界選手権代表合宿
'03 11月 ~ '04 2月3回 アテネオリンピック日本代表候補合宿、'04 5月 同代表合宿、
関東大学選抜、九州水連合宿、他地区水連、大学合宿多数決定
- ・ シンクロ: '04 1月 ~ 5月3回 アテネオリンピック日本代表合宿
- ・ サッカー: '04 1月、2月 東京ヴェルディ、コンサドーレ札幌 冬季合宿
- ・ その他: プロゴルフ、ビーチバレー、ラグビー、テニス合宿、大会

修学旅行・企画ツアー

- ・ 修学旅行 24校、社員旅行、団体企画ツアー 計41件

ダイア建設株式会社について

平成16年3月期の状況について

平成15年 8月28日：「ダイア建設(株)への再生支援の検討開始について」を発表。

平成15年10月24日：「ダイア建設(株)の第三者割当増資および新株予約権付社債の出資契約締結並びに役員派遣に関するお知らせ」を発表。

平成15年12月19日：ダイア建設(株)臨時株主総会にて当社代表取締役社長 深山祐助がダイア建設(株)の社外取締役に就任。

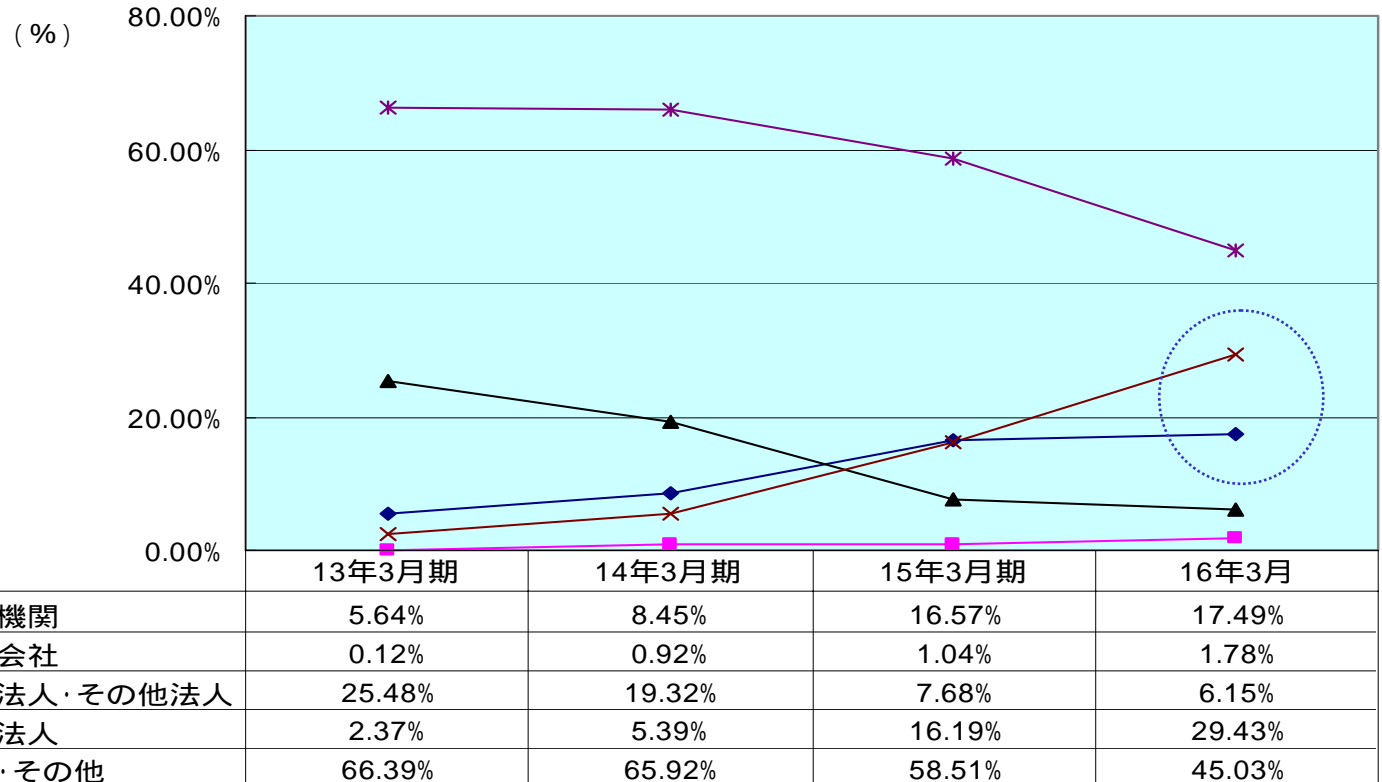
平成16年 1月13日：総額30億円(普通株式18億円、転換社債型新株予約権付社債12億円)出資完了。
普通株式18億円は第三者割当増資で一株あたり50円の有利発行
転換社債型新株予約権付社債は転換価格50円、期中償還請求権付

その他の事項について

ダイア建設(株)に対する当期末(平成16年3月末)持株比率 : 36.4% 持分法適用会社

今後の業務提携の計画 : ダイア建設(株)の企業再生計画 (ダイア・リバイバル・プラン DRP) の進捗に併せて協議を継続していく方針は不変。

各期株主構成推移



マンスリー レオパレス フラットの商品性は、欧米では一般的な賃貸スタイル。

每期着実な海外サイドのシェアアップに繋がり、当社ビジネスモデルの海外での理解も進んでいる。