

2007年3月期 中間決算説明会

2006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

【2007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
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

【事業展開の状況について】

国内の事業概況	11
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】

供給 - 1(住宅・アパートマーケット)	15
供給 - 2(ワンルームマーケット)	16
利用(ワンルームマーケット)	17
株主構成の推移	18

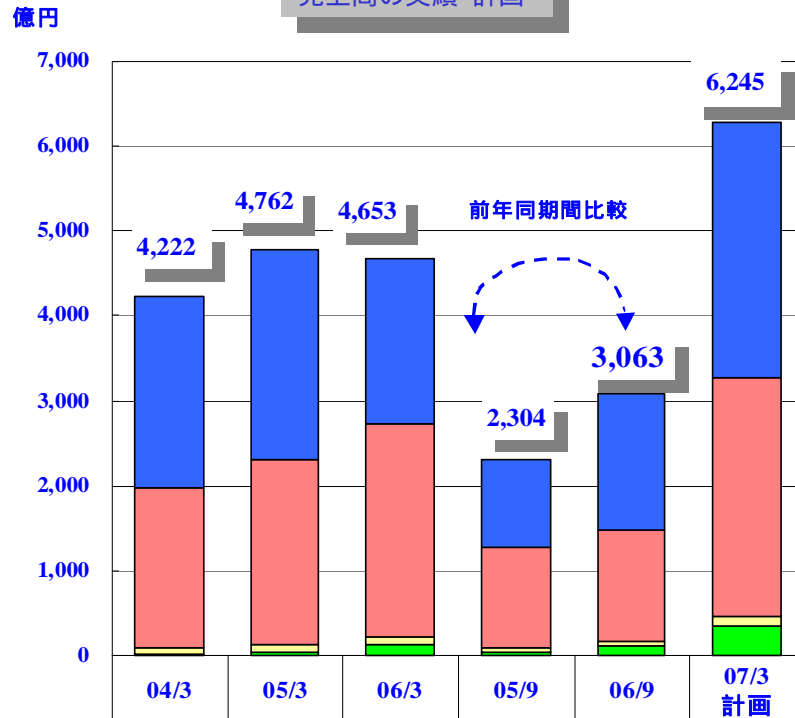
コア事業実績



当社グループの業績・計画(連結)

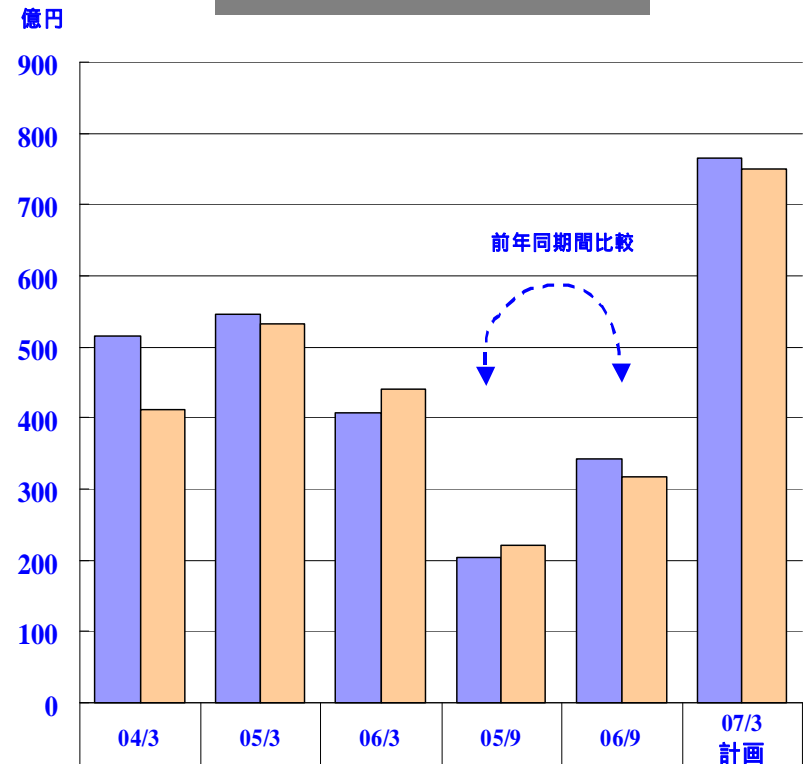
2007/03期 中間業績は、売上高、利益ともに、大幅な増収増益の決算となりましたが、これは前期からの建物竣工ズレ物件の売上計上に伴う要因です。

売上高の実績・計画



■ 請負	2,250	2,480	1,952	1,050	1,602	3,000
■ 賃貸	1,888	2,165	2,496	1,173	1,305	2,810
■ ホテルリゾート	70	95	108	53	61	115
■ その他	25	43	121	40	113	349

営業利益・経常利益の実績・計画



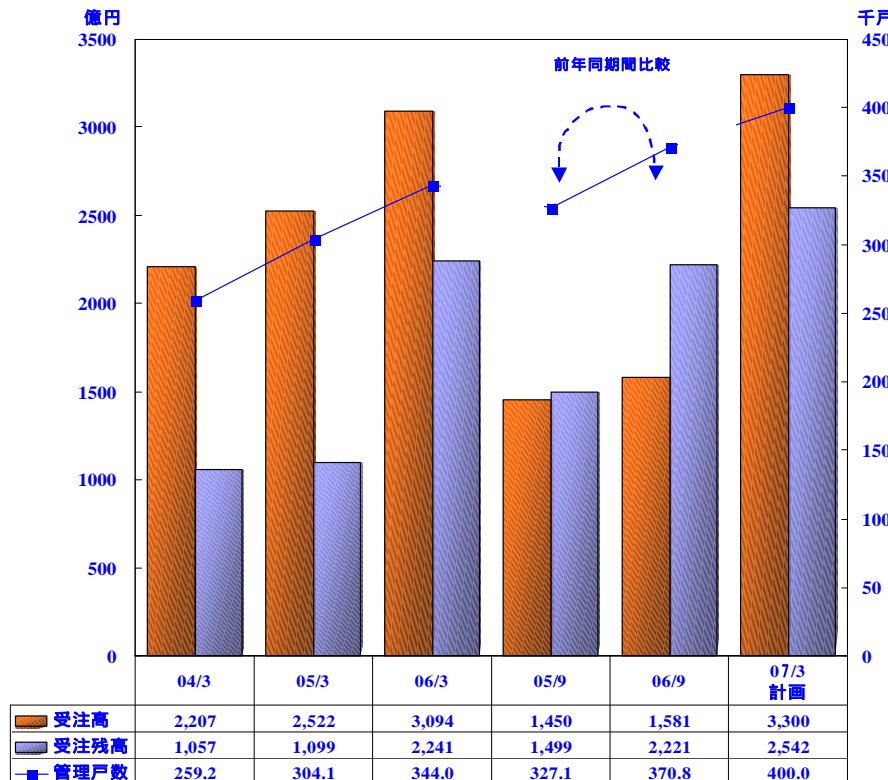
■ 営業利益	516	546	407	203	343	766
■ 経常利益	412	532	441	221	319	750

請負・賃貸事業の実績・計画

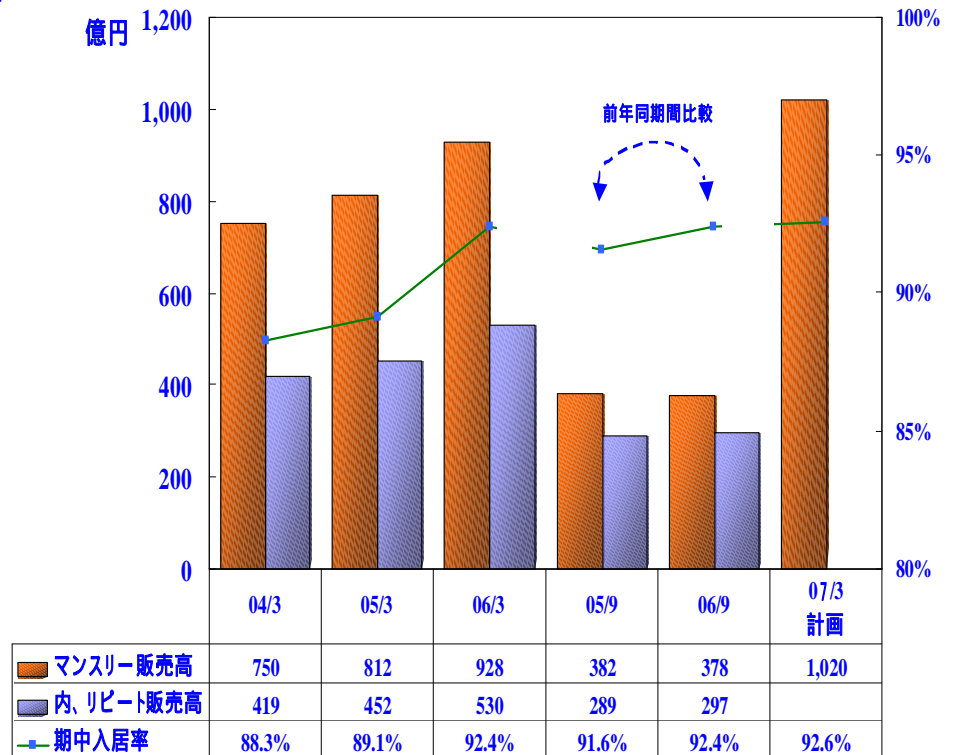
請負事業の実績：07/03期 中間期の受注高は9.1%アップで1,581億円！

賃貸事業の実績：07/03期 中間期の入居率は、0.8ポイントアップして92.4%！

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			
	2006年 9月期	2005年 9月期	増減額	増減率	2006年 9月期	2005年 9月期	増減額	増減率
売上高	306,360	230,418	75,942	33.0%	302,216	226,454	75,762	33.5%
売上総利益	73,600	54,351	19,249	35.4%	74,275	54,437	19,838	36.4%
売上総利益率(%)	24.0%	23.6%	0.4%	-	24.6%	24.0%	0.6%	-
販売管理費	39,227	33,972	5,255	15.5%	40,765	34,844	5,921	17.0%
営業利益	34,372	20,378	13,994	68.7%	33,510	19,592	13,918	71.0%
営業利益率(%)	11.2%	8.8%	2.4%	-	11.1%	8.6%	2.5%	-
経常利益	31,961	22,175	9,786	44.1%	33,126	18,933	14,193	75.0%
経常利益率(%)	10.4%	9.6%	0.8%	-	11.0%	8.3%	2.7%	-
中間期純損益	16,843	24,321	41,164	-	18,593	40,920	59,513	-

単体及び主要子会社の決算ハイライト

(単位:百万円)		2006年9月 当中間期	2005年9月 前中間期	増減額	増減率	2007年3月 通期予想	2006年9月 減価償却費	2005年9月 減価償却費
レオパレス21	売上高	302,216	226,454	75,762	33.5%	616,000	1,283	1,343
	経常利益	33,126	18,933	14,193	75.0%	73,000		
MDIグアム	売上高	4,201	3,836	365	9.5%	8,205	846	771
	経常利益	132	2,291	2,159	-	165		
	うち為替差益	152	2,238	2,086	-	..		
トリアノンパレス	売上高	1,269	1,074	195	18.2%	1,269	155	128
	経常損益	57	13	44	-	57		
その他及び消去	売上高	1,326	946	380	-	974	3	4
	経常損益	1,240	964	2,204	-	1,892		
連結合計	売上高	306,360	230,418	75,942	33.0%	624,500	2,287	2,251
	経常利益	31,961	22,175	9,786	44.1%	75,000		
	うち為替差益	298	2,730	2,432	-			

(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)

2006/09 中間期のバランスシート

(単位:百万円)	2006年9月 当中間期	2005年9月 前中間期	増減額	2006年3月末
< 資産の部 >				
流動資産	133,558	144,932	11,374	163,518
現金預金	44,685	34,566	10,119	44,612
売掛金及び完工未収金	5,855	29,538	23,683	8,114
営業貸付金	9,394	11,190	1,796	10,426
販売用不動産	13,528	2,955	10,573	7,524
未成工事支出金	9,525	4,634	4,891	35,249
固定資産	265,019	244,434	20,585	249,128
建物及び構築物	82,504	82,676	172	83,666
土地	119,645	102,391	17,254	107,216
建設仮勘定	3,628	2,425	1,203	1,964
資産の部合計	398,693	389,544	9,149	412,803
< 負債の部 >				
流動負債	187,029	165,667	21,362	205,674
固定負債	45,441	81,851	36,410	55,855
負債の部合計	232,470	247,519	15,049	261,530
< 資本の部 >				
資本金	-	55,640	-	55,640
資本剰余金	-	33,759	-	33,759
利益剰余金	-	45,384	-	53,123
資本の部合計	-	124,160	-	133,622
株主資本比率	-	31.9%	-	32.4%
< 純資産の部 >				
資本金	55,640	-	-	-
資本剰余金	33,759	-	-	-
利益剰余金	67,576	-	-	-
純資産の部合計	166,222	-	-	-
自己資本比率	37.2%	-	-	-

2006/09 中間期のキャッシュフロー

(単位:百万円)	2006年9月 当中間期	2005年9月 前中間期
営業活動によるキャッシュフロー		
税金等調整前中間純損益	23,104	105
減価償却費	30,461	40,171
為替差益	2,287	2,251
持分法による投資損益	298	2,730
減損損失	2,087	173
関係会社社債売却益	1,944	61,298
売上債権の増()減額	1,067	-
棚卸資産の増()減額	6,101	20,103
長期前払費用の増()減額	19,446	3,925
仕入債務の増減()額	6,277	3,294
法人税等の支払額	12,960	22,317
	4,355	12,438
投資活動によるキャッシュフロー		
有形固定資産の取得と売却	14,582	4,923
関係会社・投資有価証券の取得と売却	16,941	3,574
	2,934	720
財務活動によるキャッシュフロー		
短期借入と短期借入金返済	8,475	7,543
長期借入と長期借入金返済	828	6,478
配当金支払額	5,968	10,399
	2,390	2,377
現金及び現金同等物の増減額	73	12,286
現金及び現金同等物の中間期末残高	44,685	34,566

主要な事業セグメント別損益(連結)

(単位:百万円)	2006年9月期	売上比	2005年9月期	売上比	増減額	増減率	2007年3月 通期予想
請負事業部門							
売上高	160,210		105,041		55,169	52.5%	300,000
売上総利益	53,508	33.4%	35,644	33.9%	17,864	50.1%	100,800
営業利益	37,349	23.3%	22,800	21.7%	14,549	63.8%	69,200
賃貸事業部門							
売上高	130,566		117,322		13,244	11.3%	281,000
売上総利益	20,255	15.5%	19,501	16.6%	754	3.9%	54,800
営業利益	251	0.2%	1,298	1.1%	1,047	-80.7%	11,700
ホテルリゾート事業部門							
売上高	6,196		5,304		892	16.8%	11,500
売上総利益	386	6.2%	291	5.5%	95	32.4%	1,150
営業損益	974	-	1,165	-	191	-	1,700
その他事業部門							
売上高	11,398		4,046		7,352	181.7%	34,900
売上総利益	1,463	12.8%	210	5.2%	1,253	594.5%	5,100
営業損益	22	-	669	-	647	-	1,500

(* 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



国内の事業概況

請負事業

2006年度中間までの住宅新設着工統計は前同比が3.8%の増加ながら
貸家新設着工数の伸びは6.7%と高い伸び率を維持し(30㎡以下)の当社シェアは44.4%!
(資料集 P15、16)

賃貸事業

2006年9月時点の当社の全国管理戸数は、約37万室で、
入居済み戸数は34.1万室(中間平均入居率92.4%)
(資料集P17)

ブロードバンド事業

管理戸数37万室のうち、約87%の32万室に開通。(P13)



レオパレス21 コングラツィア

住宅事業

団塊Jr世代の54%が集中する3大都市圏に展開!

日本の将来人口推計より、「団塊Jr世代」の、「借家から持ち家」の動きが、2006年以降に加速する!



「ル・セルナ南瀬谷」神奈川県横浜市

シルバー事業

高齢者人口の53%が集中する3大都市圏に展開予定!

65歳以上のシルバー世帯層は、2010年に1,540万世帯となり、構成シェアが30%を突破し、2025年には、構成シェアで37.1%、1,840万世帯となる! (国立人口問題研究所「日本の将来人口推計」、独立行政法人社会医療機構「全国介護サービス資料」)

シルバーマーケットは、今後の介護保険法改正後も介護保険の給付費用は、9兆円、要介護認定者、640万人のマーケット!

(厚生労働省 平成16年10月「介護保険制度における給付費の見通し」)



「あずみ苑中野新橋」東京都

住宅事業・シルバー事業

< 住宅事業 >

		2006年3月期実績		1Q(2006年4~6月)実績		中間(2006年4~9月)実績		2007年3月期計画	
仕入	仕入契約高	80	億円	23	億円	78	億円	300	億円
	予定販売棟数	321	棟	187	棟	424	棟	1,500	棟
販売	販売契約高	16	億円	12	億円	30	億円	180	億円
	販売契約棟数	42	棟	30	棟	74	棟	460	棟
	売上高	8	億円	10	億円	27	億円	150	億円



「ル・セルナ 葛飾鎌倉」
東京都 葛飾区

販売契約高・売上高は、戸建分譲契約のみの金額を表示

< シルバー事業 >

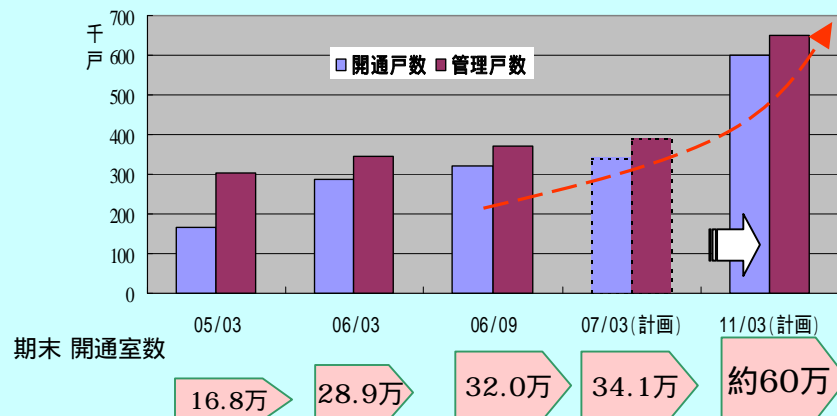
			2006年3月期 実績	2006年4~6月 1Q実績	2006年4~9月 中間実績	2007年3月期 計画
運営	売上高	百万円	17	71	250	940
	期末施設数合計	施設	5	10	11	25
請負	請負契約高	百万円	7,526	2,733	6,472	15,000
	内売上高	百万円	2,417	0	1,244	7,000
	受注棟数	棟	25	6	18	50



「あずみ苑山北」(神奈川県足柄郡)

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>



	2005/3	2006/3	2006/6 1Q実績	2006/9 中間実績	2007/3 通期計画
加入者(人)	11.6万	20.3万	23.1万	25.4万	30.9万
売上(円)	35億	74億	24.7億	52.0億	119億
売上総利益(円)	21.8億	4.4億	3.1億	4.5億	12億

<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)
2005年度	売上高	19,593	35,028	49,419	67,137
	営業損益	2,141	362	-1,746	-425,627
	減価償却費	3,528	7,080	10,629	14,221
	稼働率(Leopalace Resort)	72.4%	61.5%	56.3%	57.7%
	稼働率(Westin)	70.4%	65.5%	65.7%	63.7%
		1Q実績 (1~3月)	中間実績 (1~6月)	3Q (1~9月)	通期計画 (1~12月)
2006年度	売上高	19,779	36,409	-	74,593
	営業損益	1,142	-237	-	1,497
	減価償却費	3,665	7,329	-	13,826
	稼働率(Leopalace Resort)	76.0%	64.5%	59.4%	71.6%
	稼働率(Westin)	62.4%	58.3%	58.7%	65.8%

内、減損損失
422.6百万ドル

資料集

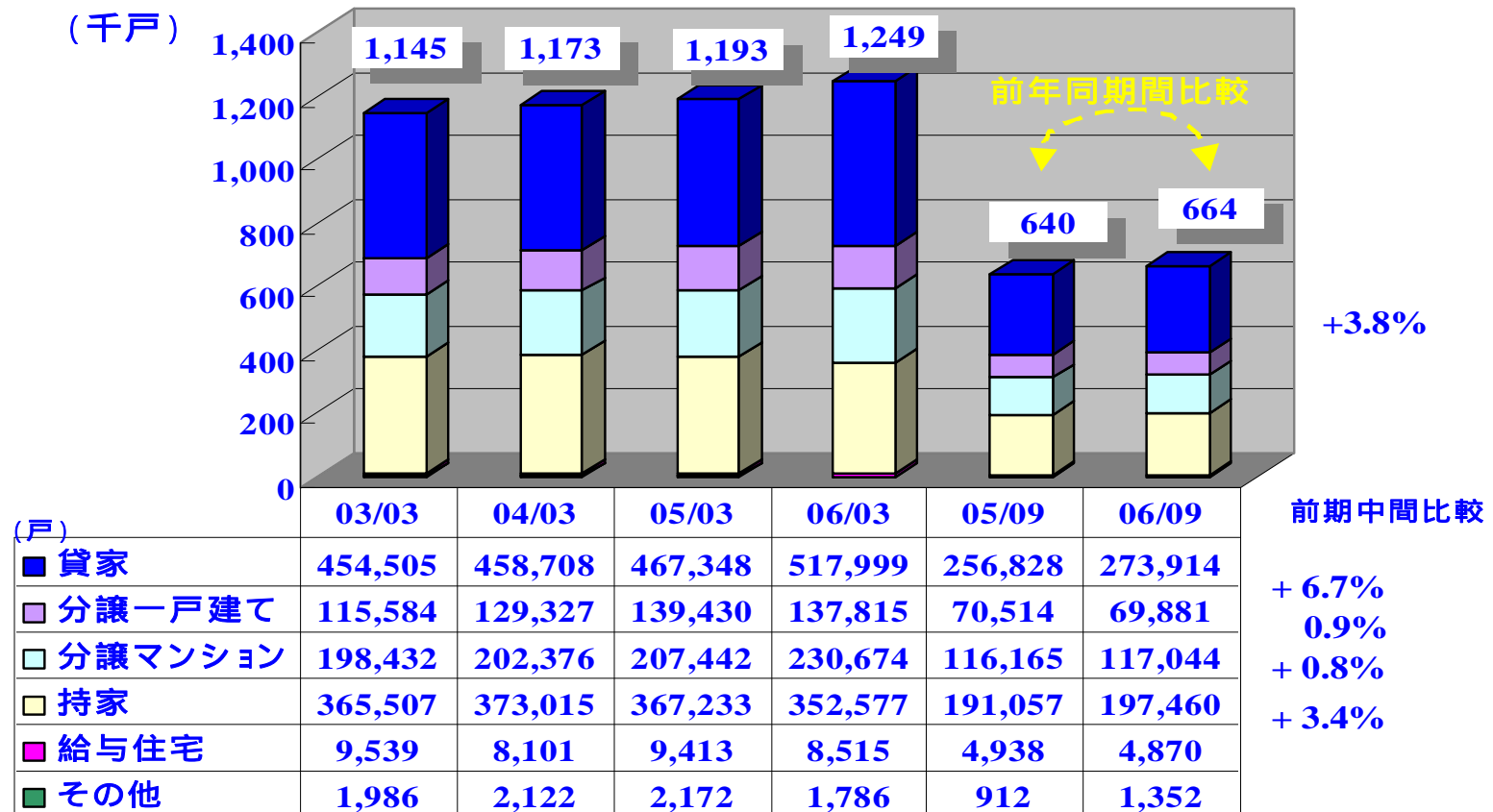


供給 - 1 (住宅・アパートマーケット)

今期中間の新設住宅着工(供給)は、前年同期間に比べて3.8%増加して664千戸の実績。中でも、貸家は6.7%の高い伸びを示し273.9千戸を供給しており、牽引役を果たしている。また、分譲一戸建住宅は、0.9%とダウンし、前期の流れが続いている。

(平成18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)



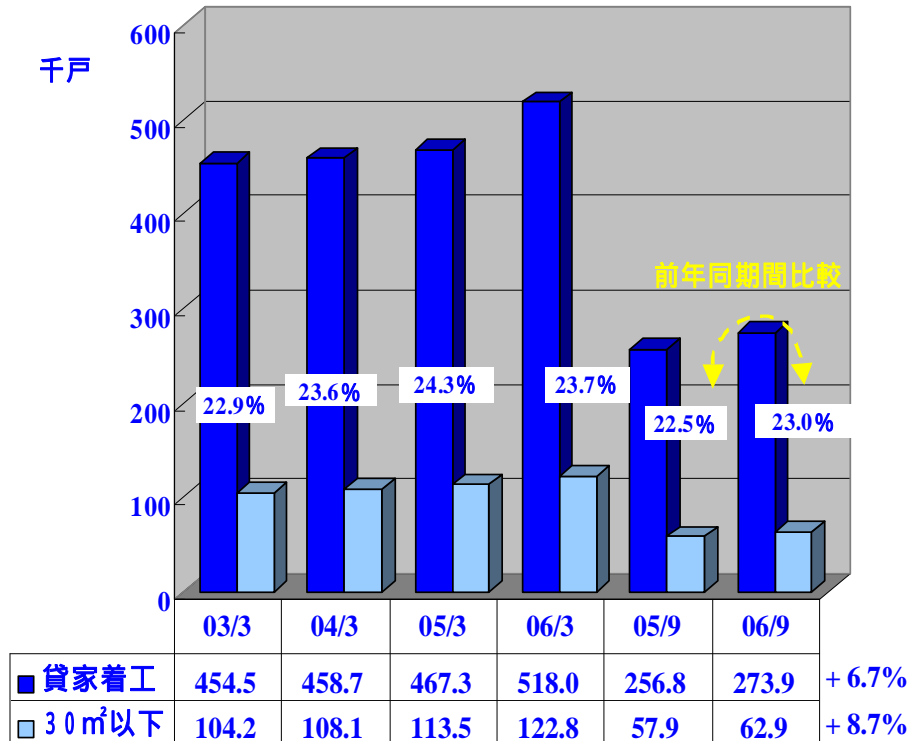
供給 2 (ワンルームマーケット)

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)に絞り込むと、前年伸び率は8.7%と高い伸びを示しており、増加要因がワンルームにあることが分かる。また、貸家全体に占めるシェアも、23.0%に達している。

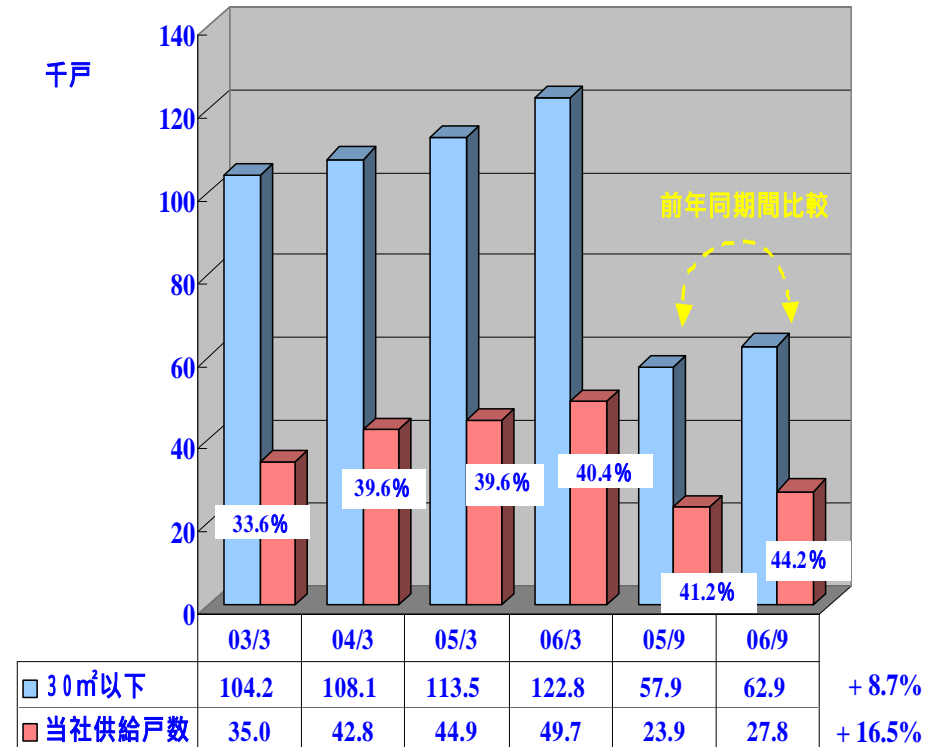
更に、右のグラフは、30㎡以下の貸家新設着工に占める当社のワンルーム・アパート(請負事業)の新規供給戸数を示したグラフとなるが、当中間期も全供給戸数の**44.2%のシェア**となっている。

(平成18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



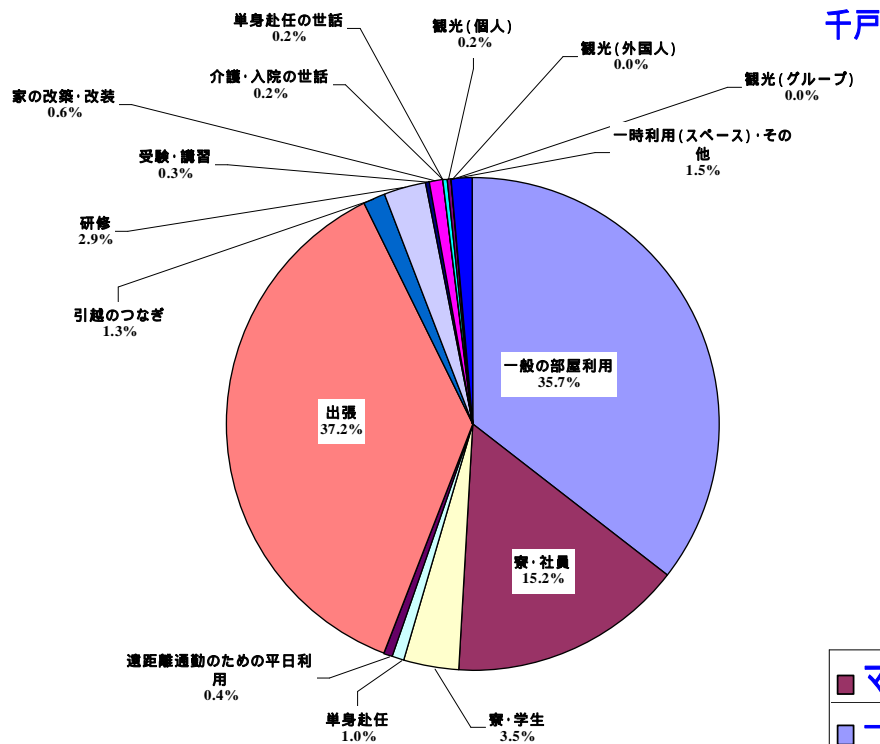
当社供給戸数は、実質供給戸数

利用（ワンルームマーケット）

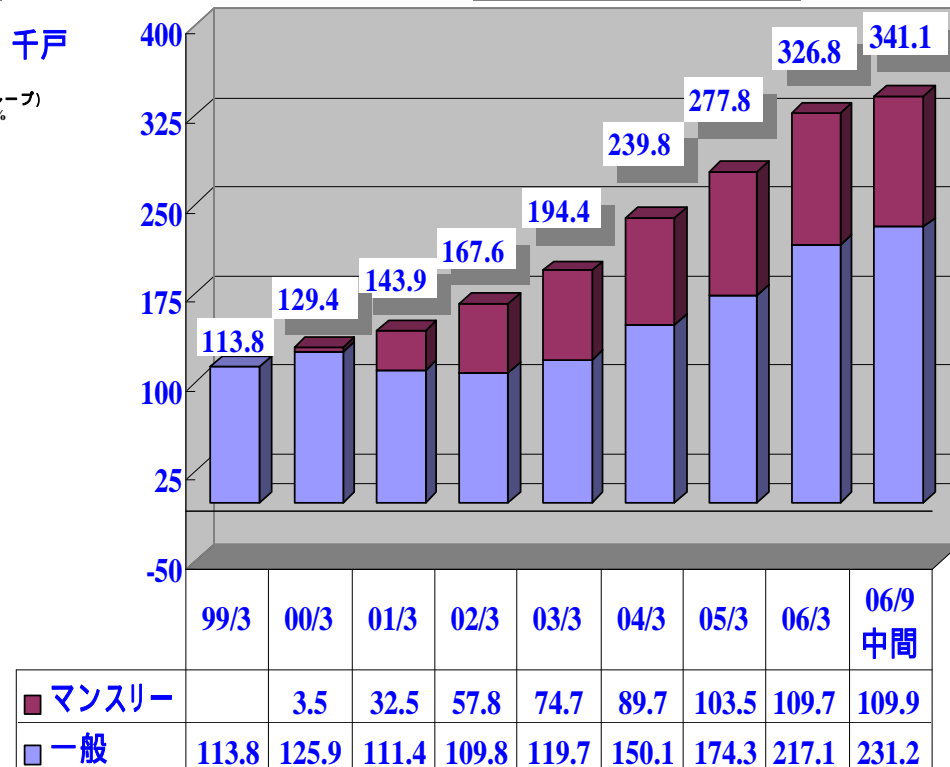
当社主力商品マンスリーレオパレス フラットの利用目的の拡大により、新たな市場開拓が進んでいる。
多様なニーズを取り込み、新たな利用層は、着実に拡大している。

(2006年9月末 社内資料)

マンスリー利用目的別構成比(2006年9月)

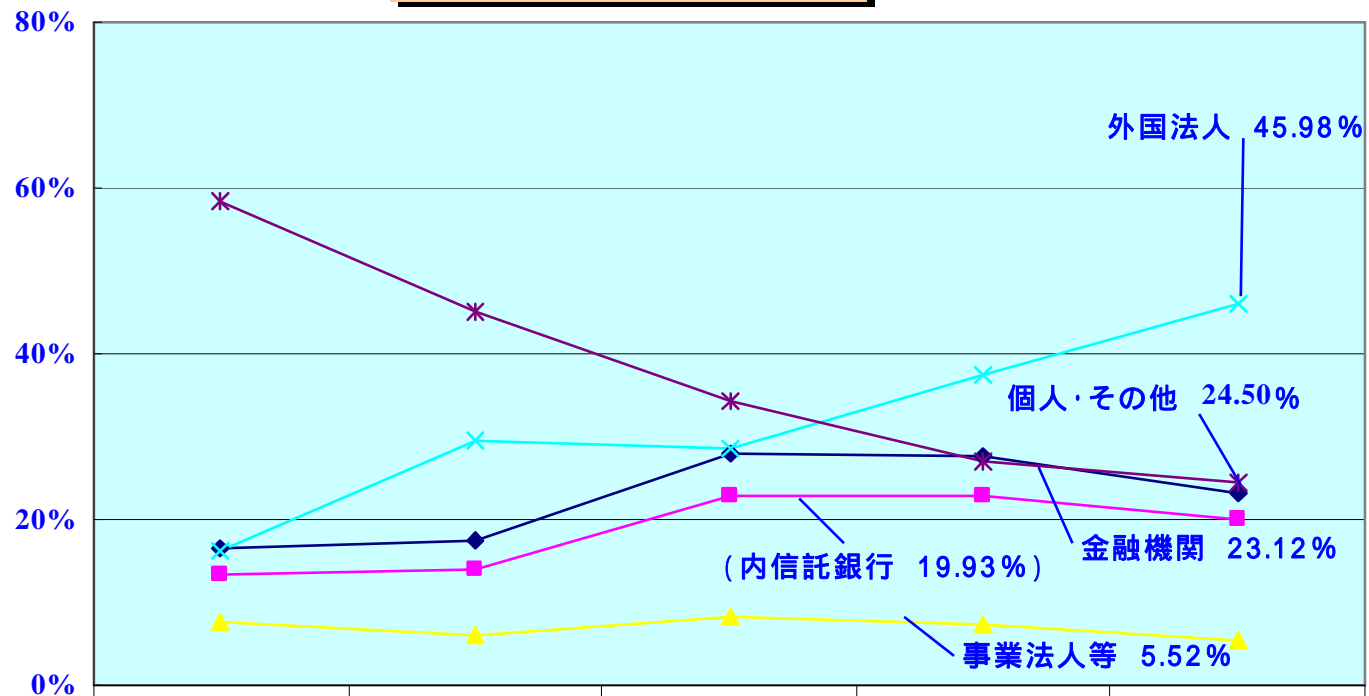


契約形態別入居戸数



株主構成の推移

各期株主構成の推移



	03/03	04/03	05/03	06/03	06/09
◆ 金融機関	16.57%	17.48%	27.84%	27.61%	23.12%
■ (内信託銀行)	13.39%	13.93%	22.72%	22.96%	19.93%
▲ 事業法人等	7.68%	6.15%	8.12%	7.43%	5.52%
✕ 外国法人	16.19%	29.43%	28.46%	37.56%	45.98%
✱ 個人・その他	58.42%	45.03%	34.35%	26.88%	24.50%