

## 2007年3月期 第3四半期決算概要

---

2007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

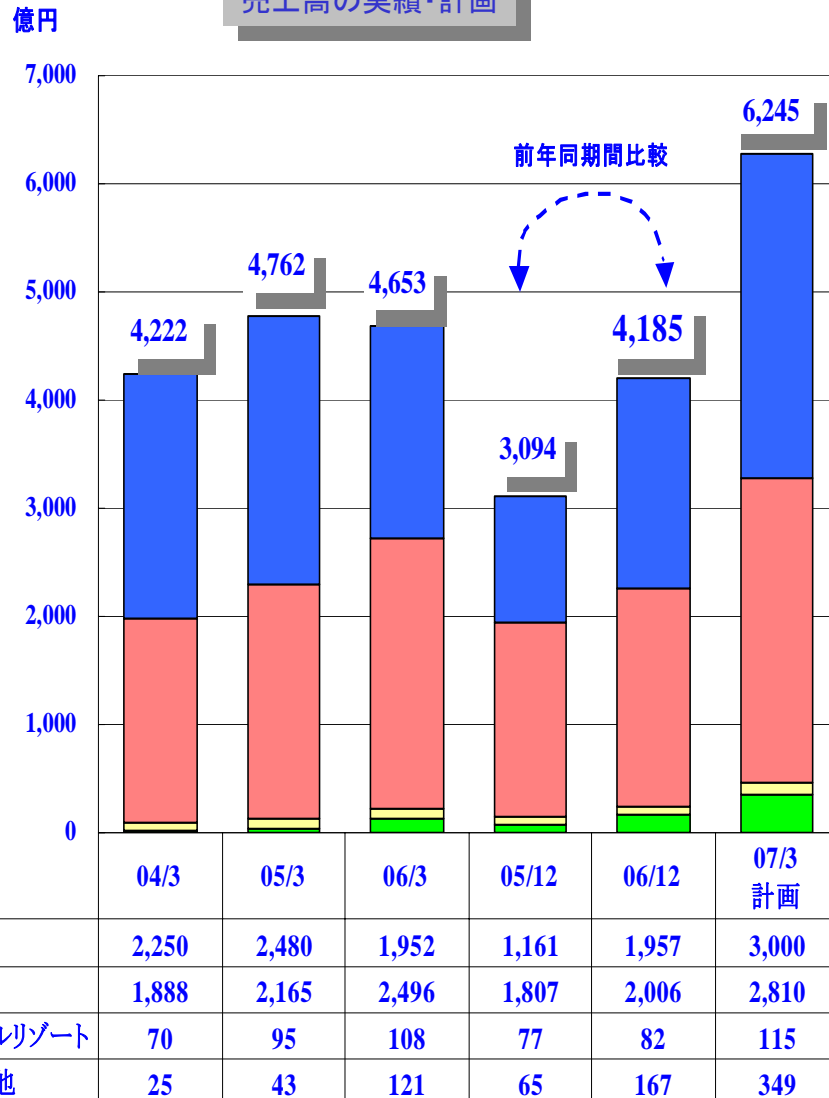
## 第3四半期 コア事業の実績・計画

---

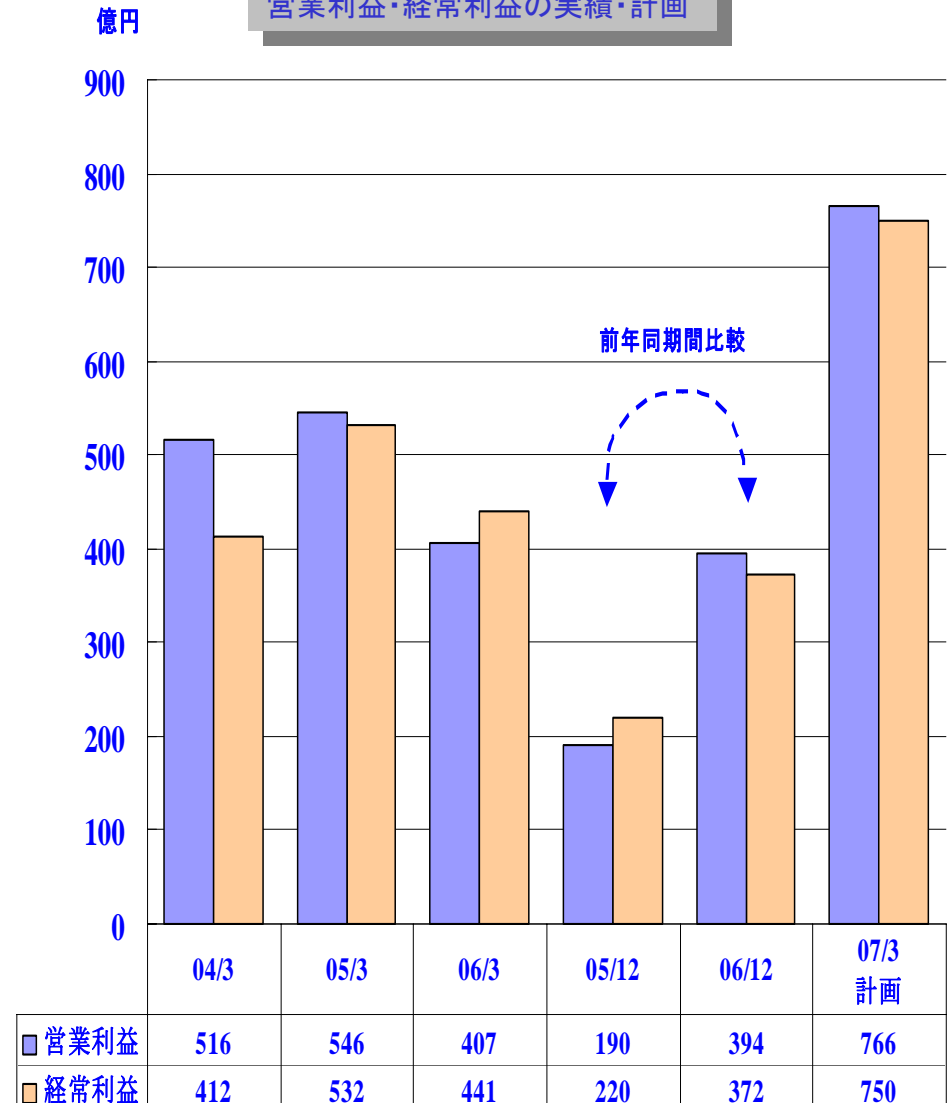


# 当社グループの実績・計画(連結)

売上高の実績・計画



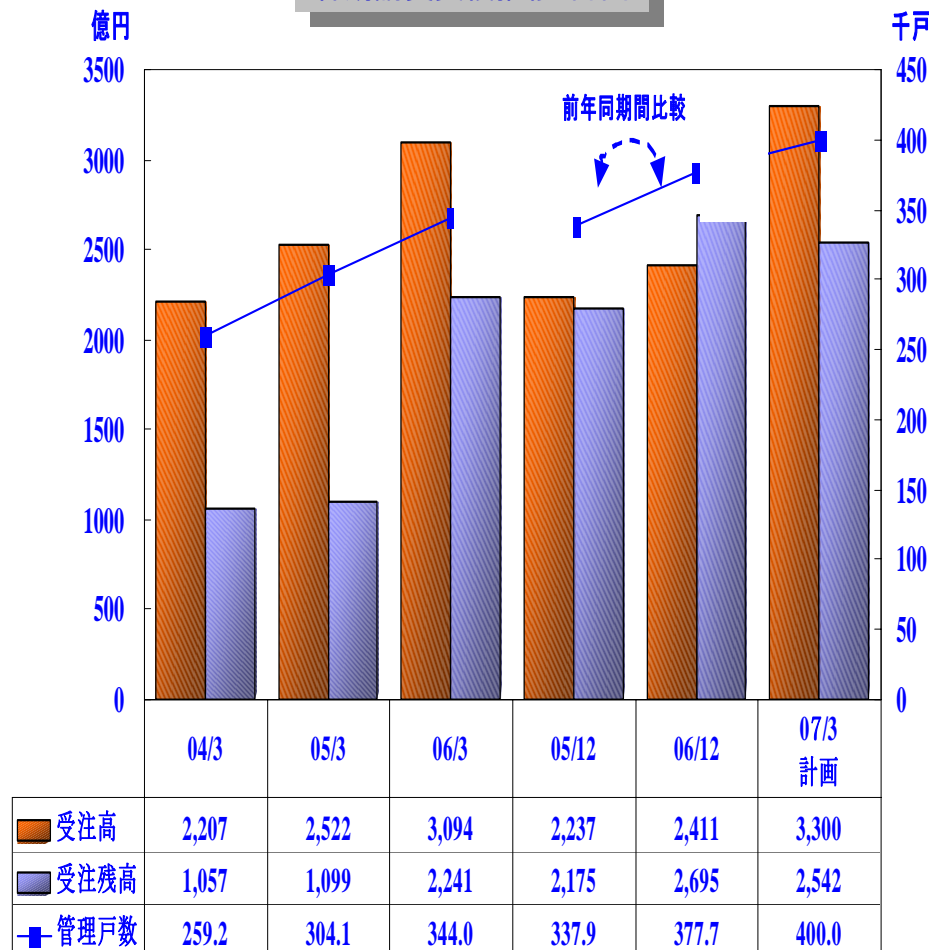
営業利益・経常利益の実績・計画



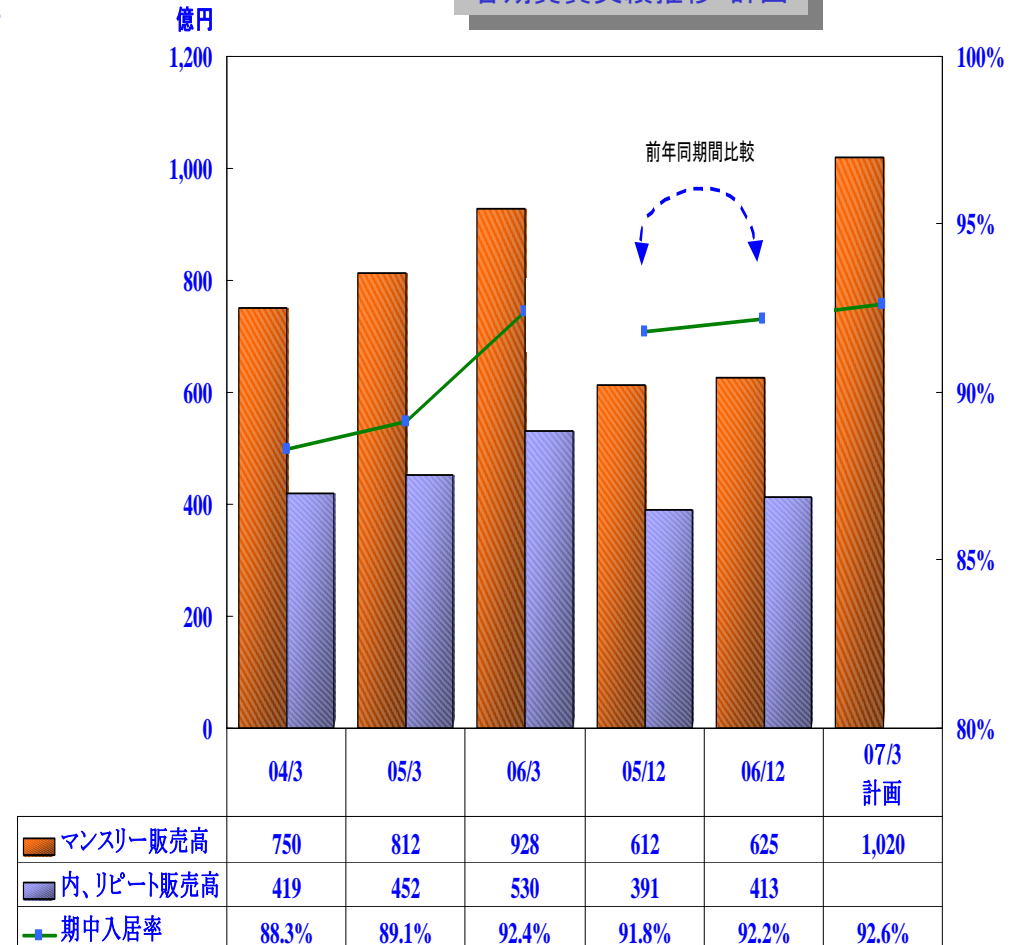
# 請負・賃貸事業の実績・計画

- 請負事業の実績:07/03期 第3Qの受注高は、7.8%アップで 2,411億円！
- 賃貸事業の実績:07/03期 第3Qの入居率は、0.3ポイントアップして 92.2%！

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			
	2006年 12月期	2005年 12月期	増減額	増減率	2006年 12月期	2005年 12月期	増減額	増減率
売上高	418,518	309,419	109,099	35.3%	413,249	303,631	109,618	36.1%
売上総利益	97,503	70,335	27,168	38.6%	98,662	70,415	28,247	40.1%
売上総利益率(%)	23.3%	22.7%	0.6%	-	23.9%	23.2%	0.7%	-
販売管理費	58,049	51,280	6,769	13.2%	60,226	52,477	7,749	14.8%
営業利益	39,453	19,055	20,398	107.0%	38,435	17,937	20,498	114.3%
営業利益率(%)	9.4%	6.2%	3.2%	-	9.3%	5.9%	3.4%	-
経常利益	37,221	22,031	15,190	68.9%	37,904	17,341	20,563	118.6%
経常利益率(%)	8.9%	7.1%	1.8%	-	9.2%	5.7%	3.5%	-
第3Q(当期)純損益	20,534	△ 25,286	45,820	-	21,120	△ 42,039	63,159	-

## 単体及び主要子会社の決算ハイライト

(単位:百万円)		2006年12月 当第3四半期	2005年12月 前第3四半期	増減額	増減率	2007年3月 通期予想	2006年12月 減価償却費	2005年12月 減価償却費
レオパレス21	売上高	413,249	303,631	109,618	36.1%	616,000	1,962	2,019
	経常利益	37,904	17,341	20,563	118.6%	73,000		
MDIグアム	売上高	5,855	5,540	314	5.7%	8,205	1,282	1,192
	経常利益	203	3,857	△ 3,654	-94.7%	165		
	うち為替差益	582	4,037	△ 3,455	-	..		
トリアノンパレス	売上高	1,269	1,593	△ 324	-20.3%	1,269	155	197
	経常損益	△ 57	△ 18	△ 39	-	△ 57		
その他及び消去	売上高	△ 1,855	△ 1,345	△ 510	-	△ 974	4	6
	経常損益	△ 829	851	△ 1,680	-	1,892		
連結合計	売上高	418,518	309,419	109,099	35.3%	624,500	3,402	3,414
	経常利益	37,221	22,031	15,190	68.9%	75,000		
	うち為替差益	820	4,997	△ 4,178	-	..		

(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)

## 2006/12 第3四半期のバランスシート

(単位:百万円)	2006年12月 当第3四半期	2005年12月 前第3四半期	増減額	2006年3月末
<b>&lt;資産の部&gt;</b>				
流動資産	139,481	123,438	16,043	163,518
現金預金	49,775	37,125	12,650	44,612
売掛金及び完工未収金	4,771	6,501	△ 1,729	8,114
営業貸付金	8,911	10,821	△ 1,909	10,426
販売用不動産	19,916	5,601	14,314	7,524
未成工事支出金	12,105	10,433	1,671	35,249
固定資産	262,136	251,606	10,529	249,128
建物及び構築物	80,700	83,413	△ 2,713	83,666
土地	119,536	109,579	9,956	107,216
建設仮勘定	4,345	3,022	1,323	1,964
資産の部合計	401,712	375,233	26,479	412,803
<b>&lt;負債の部&gt;</b>				
流動負債	178,620	148,600	30,020	205,674
固定負債	55,223	84,023	△ 28,799	55,855
負債の部合計	233,844	232,623	1,221	261,530
<b>&lt;資本の部&gt;</b>				
資本金	-	55,640	-	55,640
資本剰余金	-	33,759	-	33,759
利益剰余金	-	44,419	-	53,123
資本の部合計	-	124,527	-	133,622
株主資本比率	-	33.2%	-	32.4%
<b>&lt;純資産の部&gt;</b>				
資本金	55,640	-	-	-
資本剰余金	33,759	-	-	-
利益剰余金	68,876	-	-	-
純資産の部合計	167,867	-	-	-
自己資本比率	37.3%	-	-	-

## 2006/12 第3四半期のキャッシュフロー

(単位:百万円)	2006年12月 当第3四半期	2005年12月 前第3四半期
<b>営業活動によるキャッシュフロー</b>		
税金等調整前純損益	17,386	15,151
減価償却費	38,127	△ 41,689
為替差益	3,403	3,413
持分法による投資損益	△ 819	△ 4,997
減損損失	2,156	377
関係会社社債株式売却益	1,944	62,375
売上債権の増(△)減額	△ 3,581	△ 31
棚卸資産の増(△)減額	14,755	55,784
長期前払費用の増(△)減額	10,506	△ 12,426
仕入債務の増減(△)額	△ 5,775	△ 4,076
法人税等の支払額	△ 44,708	△ 59,765
	△ 4,471	△ 12,533
<b>投資活動によるキャッシュフロー</b>		
有形固定資産の取得と売却	△ 12,453	△ 11,648
子会社株式の取得と売却	△ 19,263	△ 11,255
関係会社・投資有価証券の取得と売却	3,009	-
	2,939	732
<b>財務活動によるキャッシュフロー</b>		
短期借入と短期借入金返済	202	△ 13,361
長期借入と長期借入金返済	5,432	△ 1,000
配当金支払額	497	△ 8,619
	△ 4,781	△ 2,390
現金及び現金同等物の増減額	5,163	△ 9,727
現金及び現金同等物の期末残高	49,775	37,125

## 主要な事業セグメント別損益(連結)

(単位: 百万円)	2006年12月 当第3四半期	売上比	2007年3月期 通期計画	売上比	2006年3月期 前期実績	売上比
<b>請負事業</b>						
売上高	195,747		300,000		195,202	
売上総利益	65,242	33.3%	100,800	33.6%	65,805	33.7%
営業利益	42,266	21.6%	69,200	23.1%	39,452	20.2%
<b>賃貸事業</b>						
売上高	200,679		281,000		249,699	
売上総利益	32,804	16.3%	54,800	19.5%	46,031	18.4%
営業利益	2,165	1.1%	11,700	4.2%	8,079	3.2%
<b>ホテルリゾート事業</b>						
売上高	8,265		11,500		10,869	
売上総利益	339	4.1%	1,150	10.0%	444	4.1%
営業損益	△ 1,638	-	△ 1,700	-14.8%	△ 2,667	-
<b>その他事業</b>						
売上高	16,760		34,900		12,149	
売上総利益	2,053	12.2%	5,100	14.6%	1,707	14.1%
営業損益	△ 199	-	1,500	4.3%	△ 393	-

(\* 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)	06/03			
	1Q	2Q	3Q	4Q
売上高	67,625	230,418	309,419	465,386
売上原価	56,965	176,067	239,083	353,928
粗利益	10,660	54,351	70,335	111,458
(%)	15.8%	23.6%	22.7%	23.9%
販管費	16,207	33,972	51,280	70,683
(%)	24.0%	14.7%	16.6%	15.2%
営業利益(△損失)	△ 5,547	20,378	19,055	40,775
(%)	△ 8.2%	8.8%	6.2%	8.8%
経常利益(△損失)	△ 4,707	22,175	22,031	44,151
(%)	△ 7.0%	9.6%	7.1%	9.5%
当期純利益(△損失)	△ 39,136	△ 24,321	△ 25,286	△ 16,582
(%)	△ 57.9%	△ 10.6%	△ 8.2%	△ 3.6%

07/03			
1Q	2Q	3Q	通期計画
142,714	306,360	418,518	624,500
108,736	232,760	321,014	465,500
33,977	73,600	97,503	159,000
23.8%	24.0%	23.3%	25.5%
19,441	39,227	58,049	82,400
13.6%	12.8%	13.9%	13.2%
14,535	34,372	39,453	76,600
10.2%	11.2%	9.4%	12.3%
12,782	31,961	37,221	75,000
9.0%	10.4%	8.9%	12.0%
6,422	16,843	20,534	41,000
4.5%	5.5%	4.9%	6.6%

受注工事高(期間累計)	64,379	144,964	223,708	309,406
受注残(末残)	167,322	149,914	217,501	224,196
管理戸数(末残)	318,909	327,051	337,967	344,045
入居率(期間累計平均)	90.5%	91.6%	91.9%	92.4%

73,125	158,104	241,133	330,000
224,736	222,090	269,582	254,200
359,355	370,825	377,723	400,000
92.9%	92.4%	92.2%	92.6%

## 四半期データ（連結 四半期）

四半期 (単位:百万円)	06/03				07/03		
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q
売上高	67,625	162,793	79,001	155,967	142,714	163,646	112,158
売上原価	56,965	119,102	63,016	114,845	108,736	124,024	88,254
粗利益	10,660	43,691	15,984	41,123	33,977	39,623	23,903
(%)	15.8%	26.8%	20.2%	26.4%	23.8%	24.2%	21.3%
販管費	16,207	17,765	17,308	19,403	19,441	19,786	18,822
(%)	24.0%	10.9%	21.9%	12.4%	13.6%	12.1%	16.8%
営業利益(△損失)	△ 5,547	25,925	△ 1,323	21,720	14,535	19,837	5,081
(%)	△ 8.2%	15.9%	△ 1.7%	13.9%	10.2%	12.1%	4.5%
経常利益(△損失)	△ 4,707	26,882	△ 144	22,120	12,782	19,179	5,260
(%)	△ 7.0%	16.5%	△ 0.2%	14.2%	9.0%	11.7%	4.7%
当期純利益(△損失)	△ 39,136	14,815	△ 965	8,704	6,422	10,421	3,691
(%)	△ 57.9%	9.1%	△ 1.2%	5.6%	4.5%	6.4%	3.3%

受注工事高(Q単位)	64,379	80,585	78,743	85,698	73,125	84,979	83,029
管理戸数(Q平均)	315,795	323,721	336,345	339,749	355,012	366,220	377,335
入居率(Q平均)	90.5%	92.6%	92.5%	93.9%	92.9%	92.0%	91.9%

## 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)		2006年3月期 実績	2006年4~9月 中間実績	2006年4~12月 3Q実績	2007年3月期 計画
仕入	仕入契約高	8,034	14,603	25,363	30,000
	予定販売戸数(戸)	321	458	708	1,500
販売	販売契約高	2,544	5,180	6,984	18,000
	販売契約件数(件)	46	75	117	460
	売上高	1,743	4,417	5,845	15,000
在庫	販売用在庫	7,524	13,477	19,916	
	戸数(戸)	279	413	521	



「ル・セルナ 中落合」  
東京都 新宿区

※土地取引を含む

### <シルバー事業>

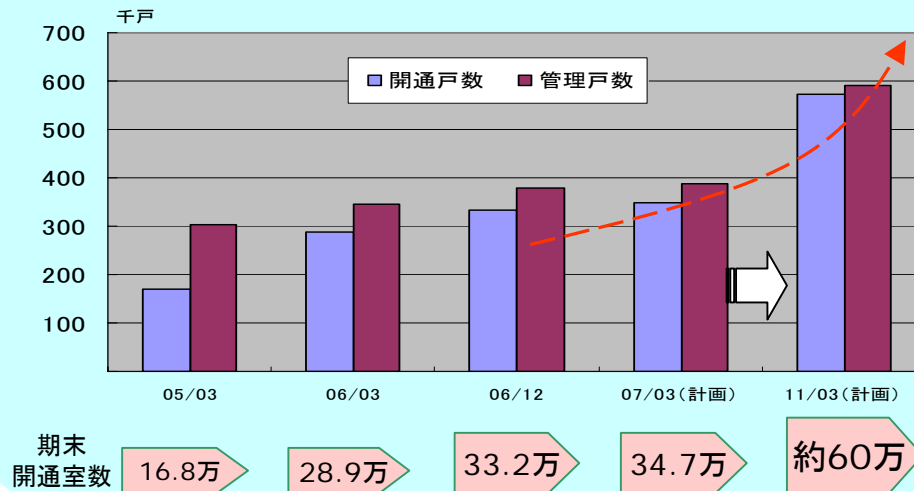
(金額単位: 百万円)		2006年3月期 実績	2006年4~9月 中間実績	2006年4~12月 3Q実績	2007年3月期 計画
運営	売上高	17	250	506	940
	期末施設数(施設)	5	11	14	25
請負	契約高	7,526	6,472	8,488	15,000
	受注棟数(棟)	25	18	20	50
	売上高	2,417	1,244	1,867	7,000



「あずみ苑館町」(東京都八王子市)

# ブロードバンド事業・リゾート事業

## <ブロードバンド事業>



	2005/3	2006/3	2006/9 中間実績	2006/12 3Q実績	2007/3 通期計画
加入者(人)	11.6万	20.3万	25.4万	27.1万	30.9万
売上(円)	35億	74億	52.0億	81.3億	119億
売上総利益(円)	▲21.8億	4.4億	4.5億	6.6億	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実績 (1~9月)	通期計画 (1~12月)
2006年度	売上高	19,779	36,409	50,676	74,593
	営業損益	1,142	-237	-3,252	1,497
	減価償却費	3,665	7,329	11,014	13,826
	稼働率(Leopalace Resort)	76.0%	64.5%	59.2%	71.6%
	稼働率(Westin)	62.4%	58.3%	58.9%	65.8%

内、減損損失  
422.6百万ドル



# 資料集

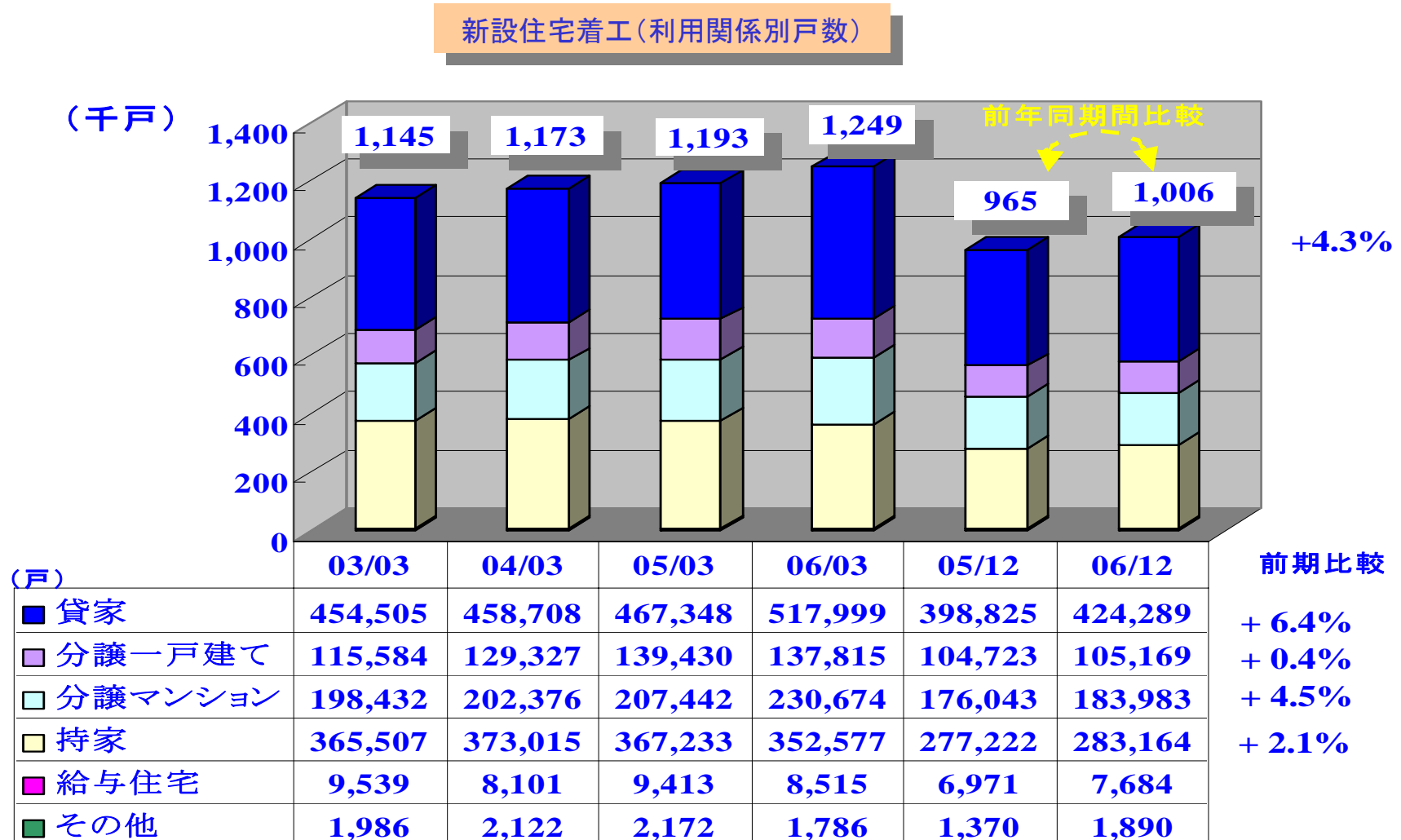
---



## 供給－1 (住宅・アパートマーケット)

- 第3四半期(18年12月の)の新設住宅着工(供給)は、前年同期間に比べて4.3%増加して、1,006千戸の実績。貸家は、6.7%増で、424千戸を供給している。また、分譲一戸建住宅は、0.4%増加して105千戸となっている。

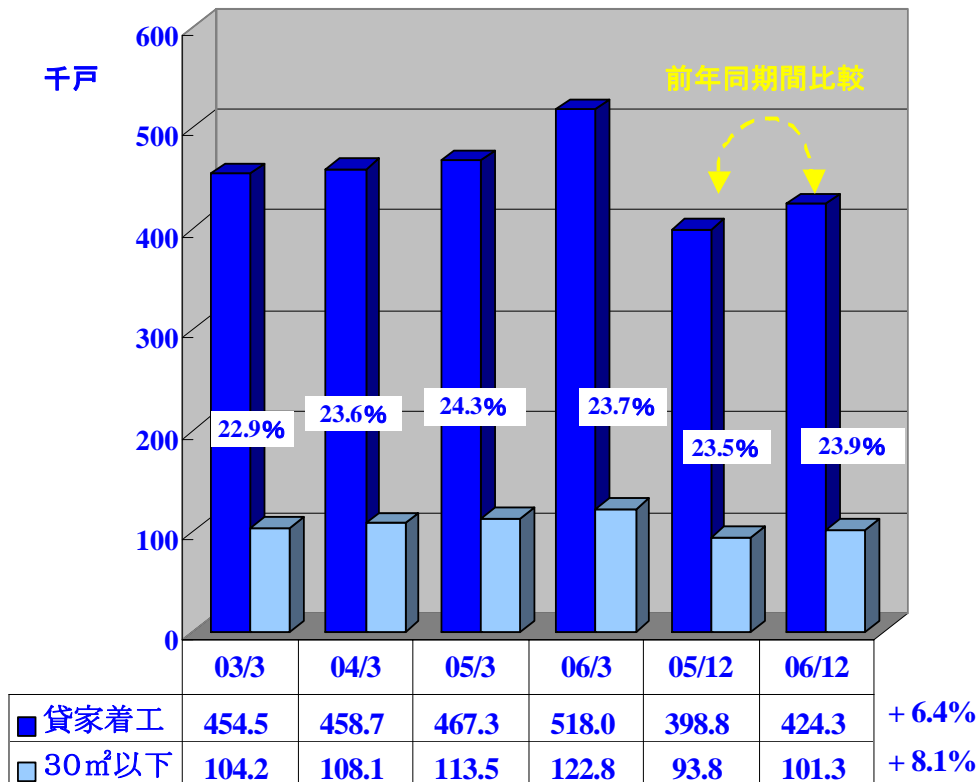
(平成18年12月 国土交通省 新設住宅着工統計)



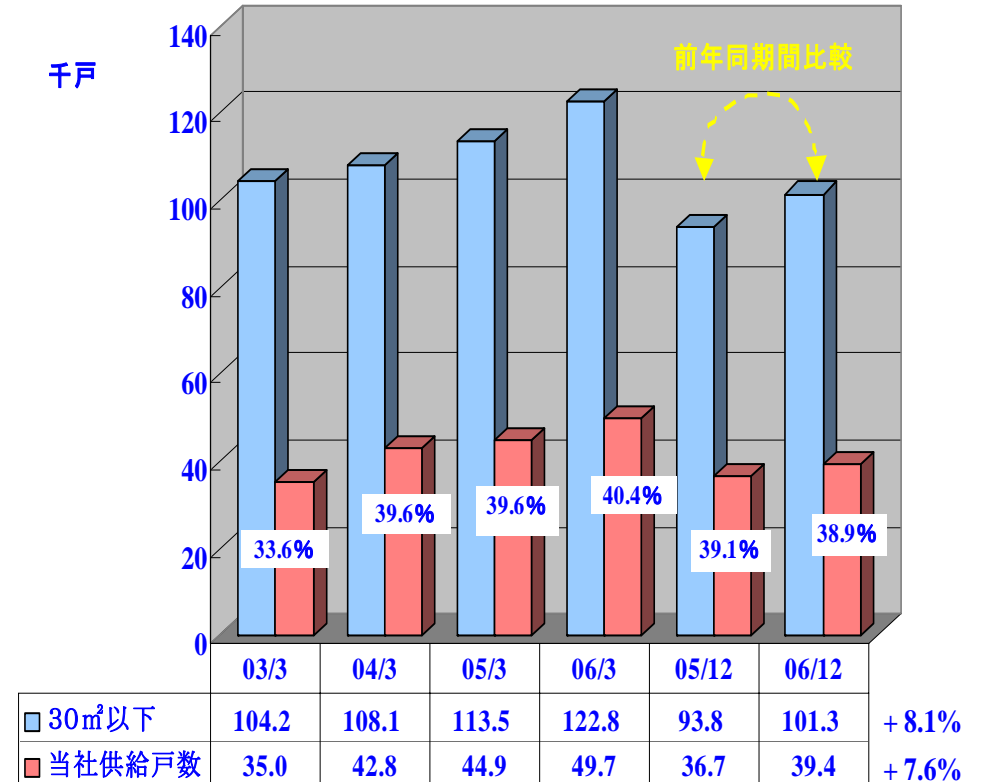
## 供給-2 (ワンルームマーケット)

- グラフ左は、貸家の新設着工のうち、30㎡以下の貸家(ワンルーム)の実績グラフで、前年同期間に比べて、8.1%増加して、101千戸の実績。また、貸家全体に占めるシェアも、23.9%を占めている。
- 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)のシェアを示したグラフとなるが、当第3四半期も、全供給戸数の、38.9%のシェア となっている。  
(平成18年12月 国土交通省 新設住宅着工統計 )

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



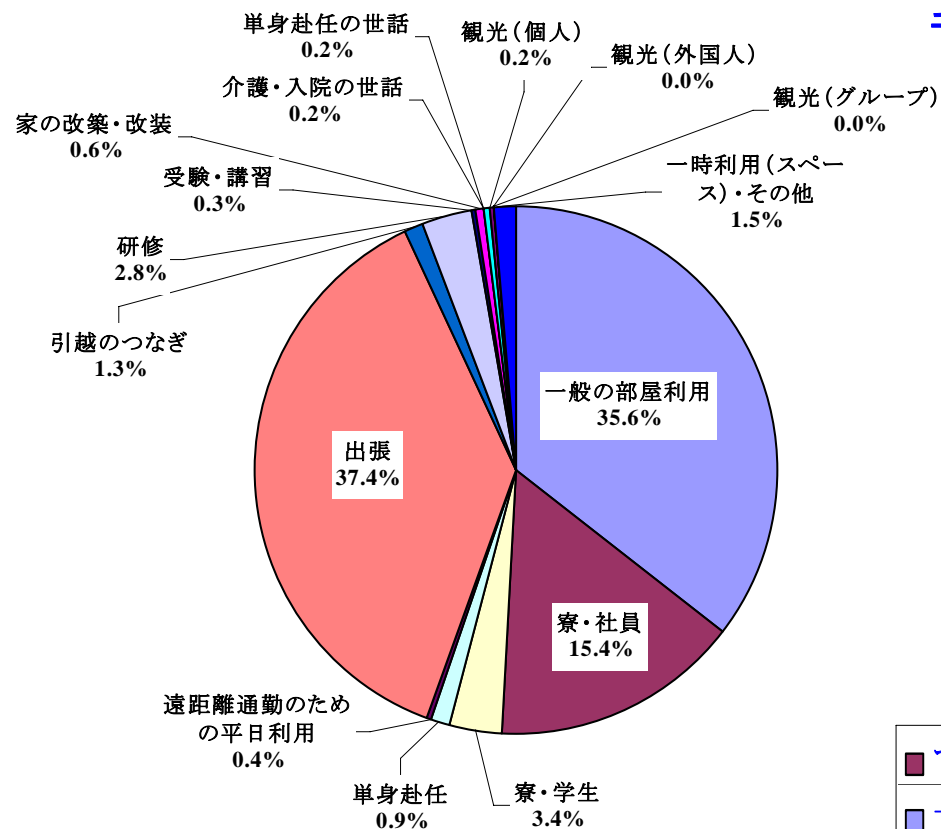
※当社供給戸数は、実質供給戸数

## 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12末 社内資料）

マンスリー利用目的別構成比（2006年12月）



契約形態別入居戸数

