

2008年3月期 第1四半期 決算概要

2007年8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。

【第1四半期のコア事業の実績】

当社グループの実績・計画(連結).....	3
請負・賃貸事業の実績・計画.....	4

【35期第1四半期決算の概要】

決算ハイライト(連結・単体).....	6
期ズレ要因による売上高・粗利益の調整グラフ..	7
単体及び主要子会社の決算ハイライト.....	8
BSとCFの概要(連結).....	9
主要な事業セグメント別損益(連結).....	10
四半期データー(連結 累計).....	11
四半期データー(連結 1Q比較).....	12

【事業展開の状況について】

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】

新設住宅着工統計.....	17
新設住宅着工統計(30㎡以下).....	18
当社のワンルーム利用目的と契約形態.....	19

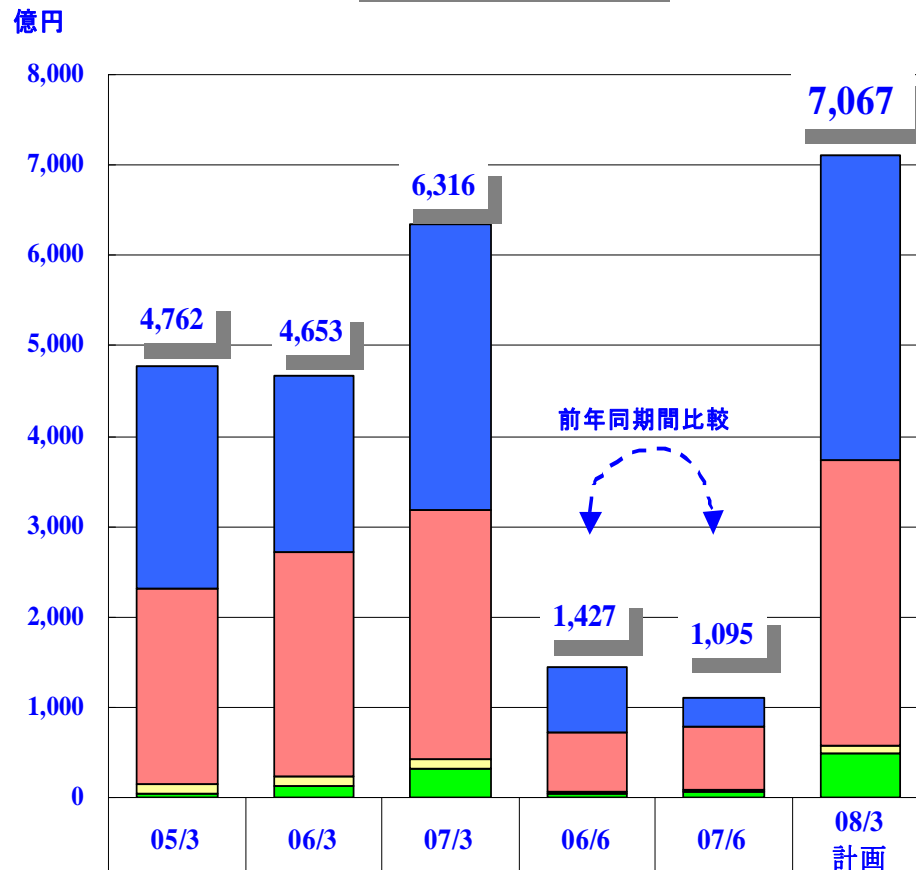
コア事業の業績・計画



当社グループの実績・計画(連結)

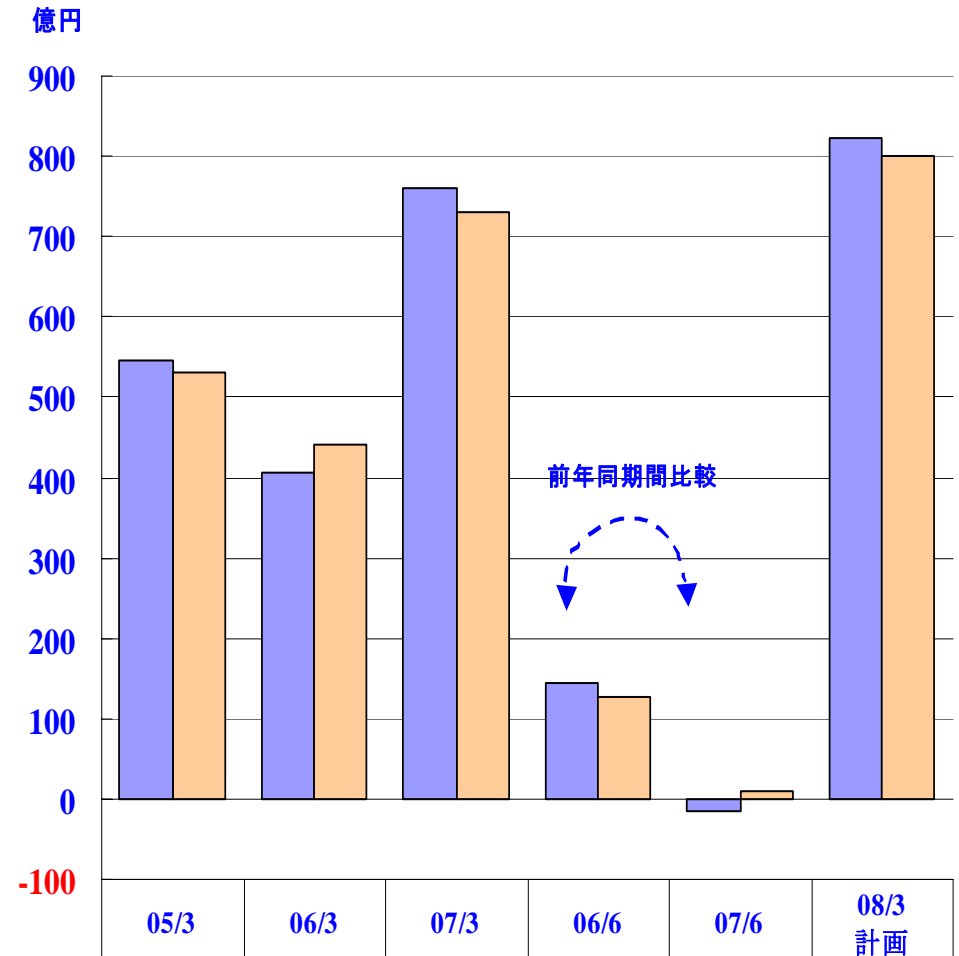
- 2008/03期 第1Qの売上高・利益は、期ズレ要因を除くと、増収増益基調は不変です。

売上高の実績・計画



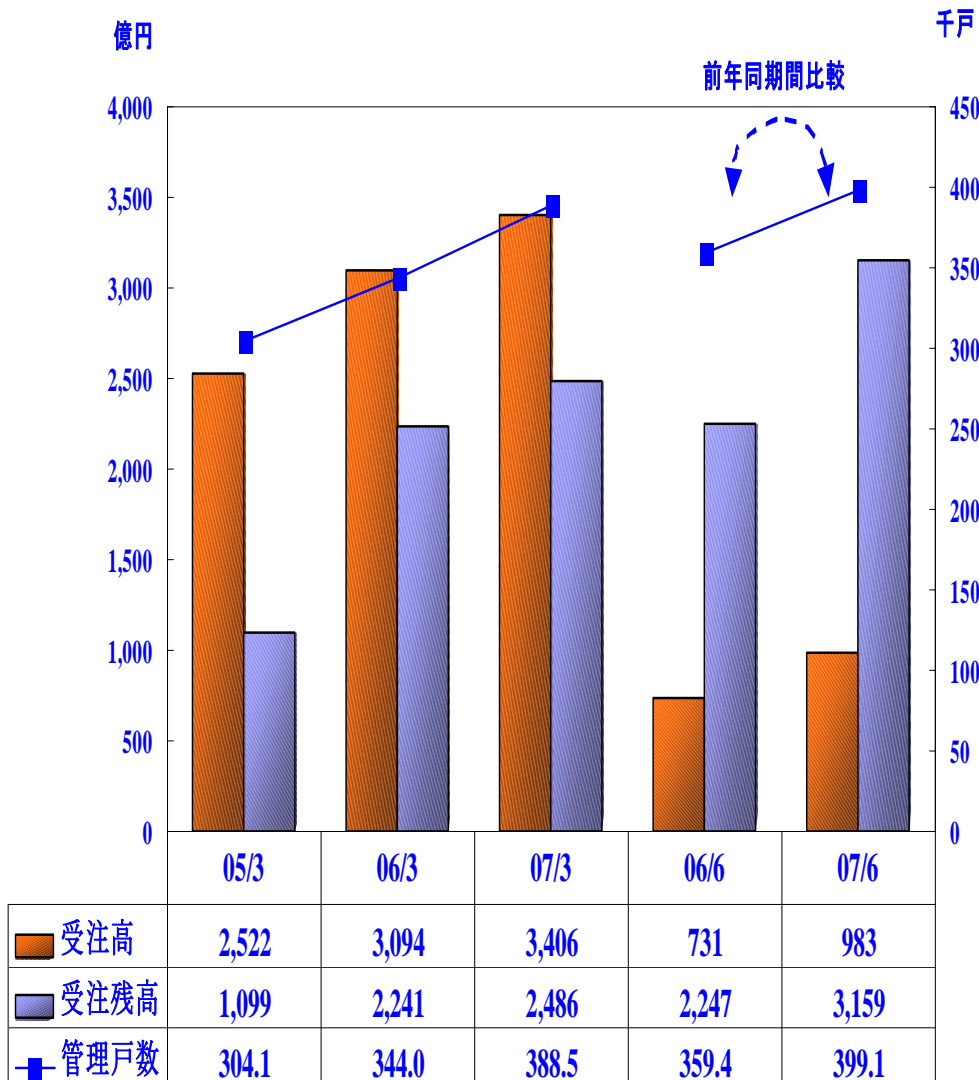
■ 請負	2,480	1,952	3,161	725	311	3,364
■ 賃貸	2,165	2,496	2,771	642	707	3,162
■ ホテルリゾート	95	108	108	32	28	94
■ その他	43	121	311	37	57	484

営業利益・経常利益の実績・計画

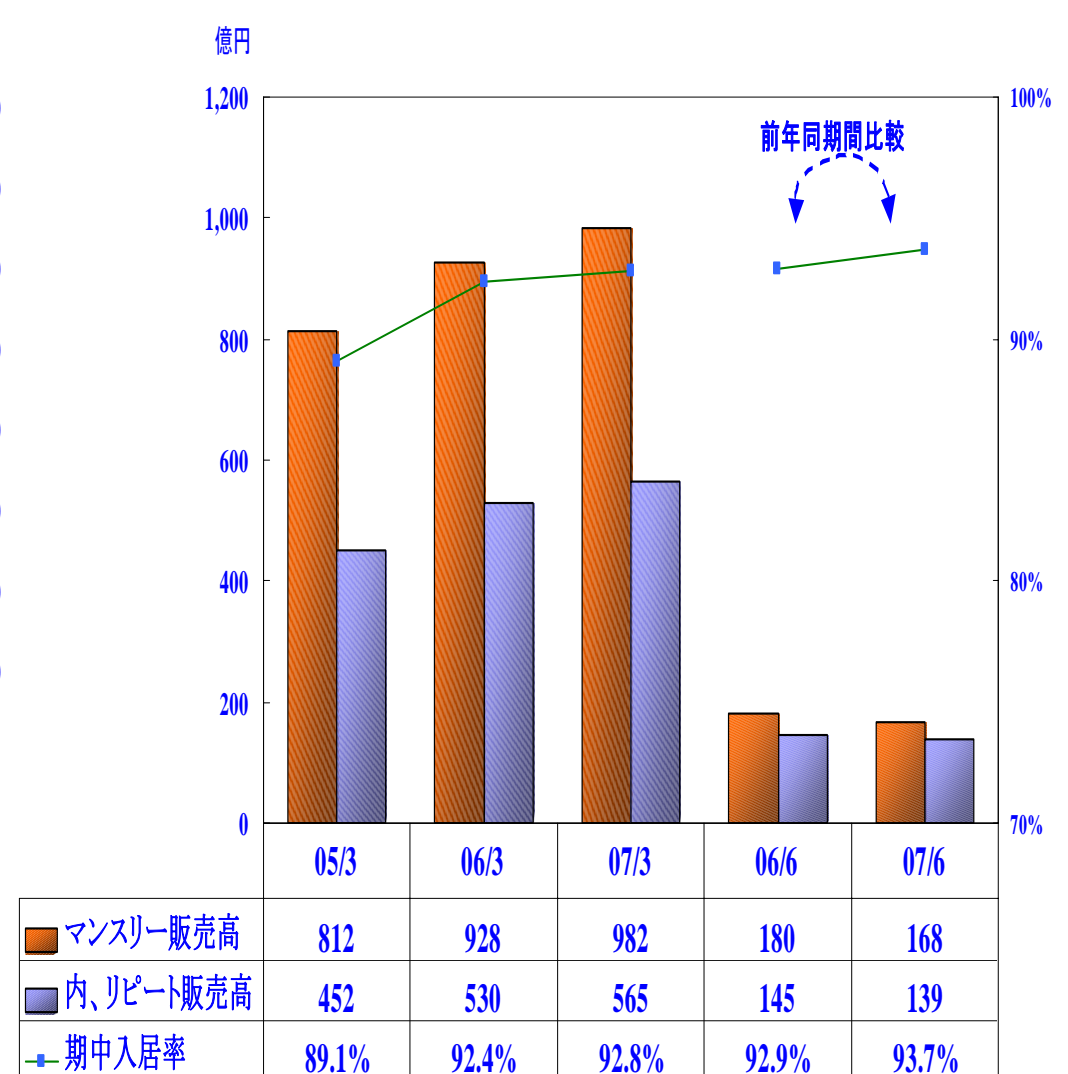


■ 営業利益	546	407	760	145	-14	822
■ 経常利益	532	441	730	127	10	800

第1Q請負実績比較



第1Q賃貸実績比較



35期 第1四半期 決算の概要

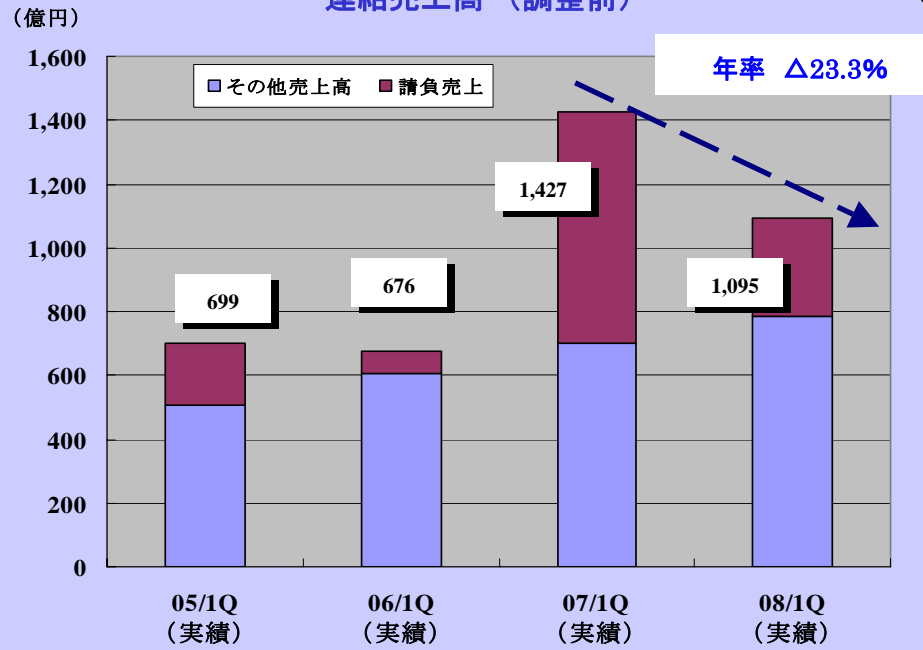


決算ハイライト(連結・単体)

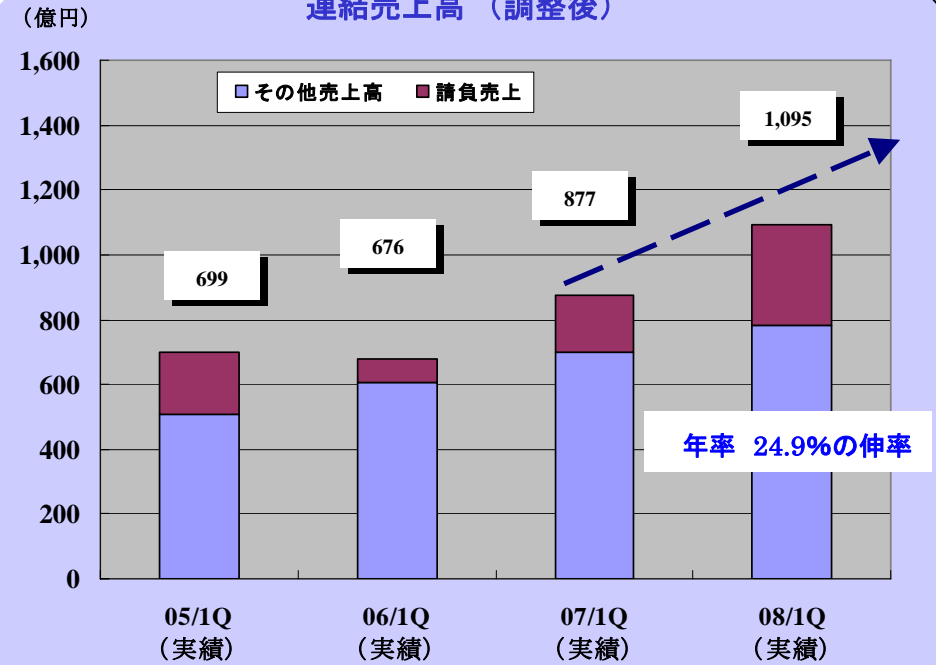
(単位:百万円)	連結				単体			
	2007年6月 当第1四半期	2006年6月 前第1四半期	増減額	増減率	2007年6月 当第1四半期	2006年6月 前第1四半期	増減額	増減率
売上高	109,513	142,714	△ 33,200	-23.3%	107,633	140,613	△ 32,979	-23.5%
売上総利益	20,775	33,977	△ 13,202	-38.9%	20,832	34,355	△ 13,522	-39.4%
売上総利益率(%)	19.0%	23.8%	-4.8%	—	19.4%	24.4%	-5.0%	—
販売管理費	22,212	19,441	2,770	14.2%	23,041	20,338	2,703	13.3%
営業損益	△ 1,436	14,535	△ 15,972	—	△ 2,208	14,017	△ 16,226	—
営業利益率(%)	-1.3%	10.2%	-11.5%	—	-2.1%	10.0%	-12.1%	—
経常損益	992	12,782	△ 11,789	-92.2%	△ 1,789	13,641	△ 15,431	—
経常利益率(%)	0.9%	9.0%	-8.1%	—	-1.7%	9.7%	-11.4%	—
第1Q(当期)純損益	1,304	6,422	△ 5,117	-79.7%	△ 1,450	7,490	△ 8,941	—

期ズレ要因による売上高・粗利益の調整グラフ

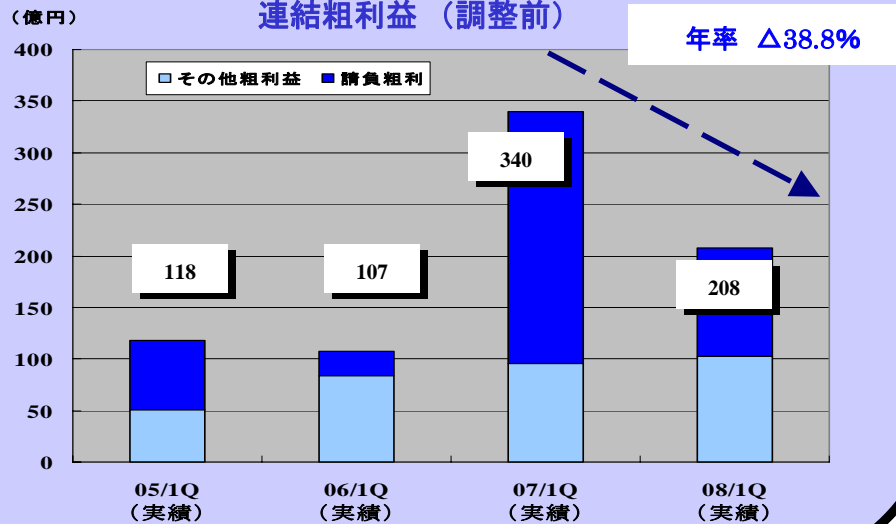
連結売上高 (調整前)



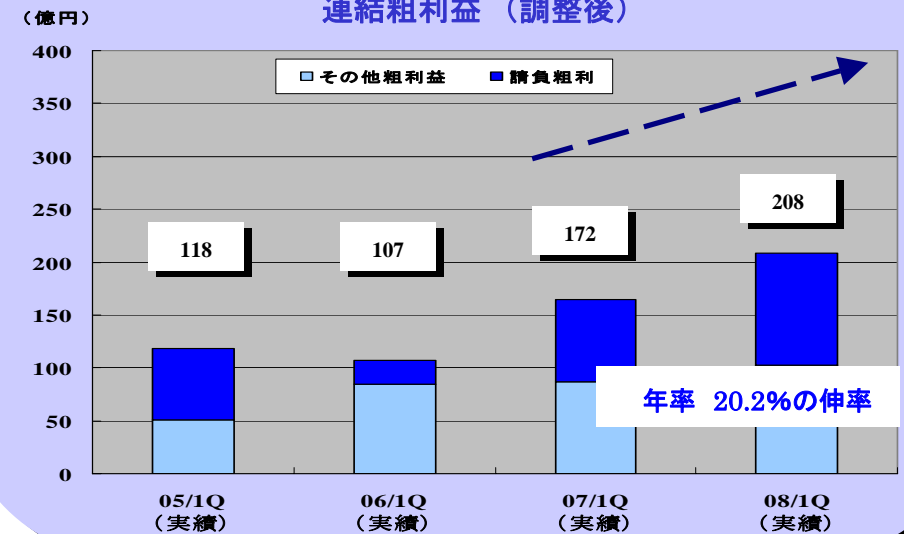
連結売上高 (調整後)



連結粗利益 (調整前)



連結粗利益 (調整後)



単体及び主要子会社の決算ハイライト

(単位:百万円)		2007年6月 当第1四半期	2006年6月 前第1四半期	増減額	増減率	2007年6月 減価償却費	2006年6月 減価償却費
レオパレス21	売上高	107,633	140,613	△ 32,979	-23.5%	787	637
	経常損益	△ 1,789	13,641	△ 15,431	—		
MDIグアム	売上高	2,887	2,265	623	27.5%	453	420
	経常損益	2,457	△ 668	3,125	—		
	うち為替差損益	1,828	△ 800	2,628	—		
トリアノンパレス	売上高	0	513	△ 513	—	0	78
	経常損益	0	△ 102	102	—		
その他及び消去	売上高	△ 1,007	△ 677	△ 330	—	△ 8	1
	経常損益	326	△ 89	414	—		
連結合計	売上高	109,513	142,714	△ 33,200	-23.3%	1,232	1,136
	経常損益	992	12,782	△ 11,789	-92.2%		
	うち為替差損益	2,293	△ 970	3,263	—		

(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)

2007/6 期のバランスシート

(単位:百万円)	2007年6月 当第1四半期	2006年6月 前第1四半期	増減額	2007年3月末
<資産の部>				
流動資産	162,762	130,795	31,967	186,555
現金預金	55,539	48,729	6,810	75,166
売掛金及び完工未収金	5,382	5,076	305	9,594
営業貸付金	8,253	10,030	△ 1,776	8,501
販売用不動産	32,737	11,726	21,010	27,765
未成工事支出金	13,131	8,895	4,236	8,818
固定資産	269,710	249,242	20,467	268,190
建物及び構築物	83,034	82,122	912	80,626
土地	118,172	107,183	10,989	118,255
建設仮勘定	2,149	3,181	△ 1,031	4,397
資産の部合計	432,528	380,174	52,354	454,819
<負債の部>				
流動負債	201,209	170,499	30,709	216,914
固定負債	51,409	54,572	△ 3,163	52,120
負債の部合計	252,619	225,072	27,546	269,035
<純資産の部>				
資本金	55,640	55,640	—	55,640
資本剰余金	34,104	33,759	345	34,104
利益剰余金	81,966	57,154	24,811	85,700
純資産の部合計	179,908	155,101	24,807	185,784
株主資本比率	37.6%	36.2%	1.4%	37.0%

2007/6 期のキャッシュフロー

(単位:百万円)	2007年6月 当第1四半期	2006年6月 前第1四半期
営業活動からのキャッシュフロー		
税金等調整前当期(1Q末)純損(△)益	△ 48,085	△ 10,247
減価償却費	1,561	12,565
為替差損益(△)	1,232	1,136
売上債権の増(△)減額	△ 2,293	970
販売用不動産の増(△)減額	17,065	11,436
未成工事支出金の増(△)減額	△ 4,971	△ 4,202
長期前払費用の増(△)減額	△ 4,312	26,354
仕入債務の増減(△)額	1,027	△ 2,871
法人税等の支払額	△ 41,684	△ 45,454
	△ 27,059	△ 4,437
投資活動からのキャッシュフロー		
有形固定資産の取得と売却	△ 3,965	△ 1,282
投資有価証券の取得と売却	△ 2,188	△ 1,678
	△ 1,075	69
財務活動からのキャッシュフロー		
短期借入と短期借入金返済	31,347	15,648
長期借入と長期借入金返済	38,424	19,814
少数株主への配当金の支払額	△ 1,273	△ 1,549
	△ 225	△ 225
配当金支払額	△ 5,578	△ 2,390
現金及び現金同等物の増減(△)額	△ 20,717	4,116
現金及び現金同等物の期末(1Q末)残高	55,539	48,729

主要な事業セグメント別損益(連結)

(単位:百万円)	2007年6月 当第1四半期	売上比	2006年6月 前第1四半期	売上比	増減	増減率	2008年3月期 計画	売上比
請負事業								
売上高	31,112		72,585		△ 41,473	-57.1%	336,400	
売上総利益	10,496	33.7%	24,381	33.6%	△ 13,885	-57.0%	109,500	32.6%
営業損益	2,717	8.7%	16,456	22.7%	△ 13,739	-83.5%	74,900	22.3%
賃貸事業								
売上高	70,782		64,279		6,503	10.1%	316,200	
売上総利益	10,159	14.4%	9,981	15.5%	178	1.8%	60,490	19.1%
営業損益	△ 2,534	—	40	0.1%	△ 2,574	—	10,800	3.4%
ホテルリゾート事業								
売上高	2,869		3,274		△ 405	-12.4%	9,400	
売上総利益	529	18.4%	283	8.6%	246	86.9%	1,320	14.0%
営業損益	221	7.7%	△ 458	—	679	—	△ 2,000	—
その他事業								
売上高	5,717		3,728		1,989	53.4%	48,400	
売上総利益	559	9.8%	487	13.1%	72	14.8%	8,120	16.8%
営業損益	△ 379	—	△ 220	—	△ 159	—	3,200	6.6%

(*各数値はセグメント間取引消去前)

四半期データー (連結 累計)

累計 (単位:百万円)	06/03				07/03				08/03	
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q実績	通期計画
売上高	67,625	230,418	309,419	465,386	142,714	306,360	418,518	631,608	109,513	706,700
売上原価	56,965	176,067	239,083	353,928	108,736	232,760	321,014	474,713	88,738	530,900
粗利益	10,660	54,351	70,335	111,458	33,977	73,600	97,503	156,895	20,775	175,800
(%)	15.8%	23.6%	22.7%	23.9%	23.8%	24.0%	23.3%	24.8%	19.0%	24.9%
販管費	16,207	33,972	51,280	70,683	19,441	39,227	58,049	80,887	22,212	93,600
(%)	24.0%	14.8%	16.6%	15.2%	13.6%	12.8%	13.9%	12.8%	20.3%	13.2%
営業利益	△ 5,547	20,378	19,055	40,775	14,535	34,372	39,453	76,007	△ 1,436	82,200
(%)	-8.2%	8.8%	6.2%	8.8%	10.2%	11.2%	9.4%	12.0%	-1.3%	11.6%
経常利益	△ 4,707	22,175	22,031	44,151	12,782	31,961	37,221	73,002	992	80,000
(%)	-7.0%	9.6%	7.1%	9.5%	9.0%	10.4%	8.9%	11.6%	0.9%	11.3%
当期純利益	△ 39,136	△ 24,321	△ 25,286	△ 16,582	6,422	16,843	20,534	37,358	1,304	43,000
(%)	-57.9%	-10.6%	-8.2%	-3.6%	4.5%	5.5%	4.9%	5.9%	1.2%	6.1%

受注工事高(期間累計)	64,379	144,964	223,708	309,406	73,125	158,104	241,133	340,606	98,397	350,000
受注残(末残)	167,322	149,914	217,501	224,196	224,736	222,090	269,582	248,685	315,970	262,200
管理戸数(末残)	318,909	327,051	337,967	344,045	359,355	370,825	377,723	388,500	399,147	448,758
入居率(期間累計平均)	90.5%	91.6%	91.9%	92.4%	92.9%	92.4%	92.2%	92.8%	93.7%	93.9%

四半期データー (連結 1Q比較)

(単位:百万円)	04/03	05/03	06/03	07/03	08/03	
	1Q	1Q	1Q	1Q	1Q実績	通期計画
売上高	57,011	69,873	67,625	142,714	109,513	706,700
売上原価	48,429	58,029	56,965	108,736	88,738	530,900
粗利益	8,581	11,843	10,660	33,977	20,775	175,800
(%)	15.1%	16.9%	15.8%	23.8%	19.0%	24.9%
販管費	13,817	15,751	16,207	19,441	22,212	93,600
(%)	24.2%	22.5%	24.0%	13.6%	20.3%	13.2%
営業利益	△ 5,235	△ 3,907	△ 5,547	14,535	△ 1,436	82,200
(%)	-9.2%	-5.6%	-8.2%	10.2%	-1.3%	11.6%
経常利益	△ 6,298	△ 3,557	△ 4,707	12,782	992	80,000
(%)	-11.0%	-5.1%	-7.0%	9.0%	0.9%	11.3%
当期純利益	△ 4,854	△ 2,460	△ 39,136	6,422	1,304	43,000
(%)	-8.5%	-3.5%	-57.9%	4.5%	1.2%	6.1%

受注工事高 (期間累計)	54,436	63,198	64,379	73,125	98,397	350,000
受注残 (末残)	150,772	149,538	167,322	224,736	315,970	262,200
管理戸数 (末残) 戸	227,334	271,836	318,909	359,355	399,147	448,758
入居率(期間累計平均) %	86.9%	89.8%	90.5%	92.9%	93.7%	93.9%

主要な戦略事業の状況について



<住宅事業>

(金額単位:百万円)		2007年3月期 通期実績	2007年4月～6月 1Q実績	2008年3月期 通期計画
仕入	仕入契約高	30,167	7,631	50,000
	戸建契約高	6,685	1,415	17,320
販売	戸建契約件数(件)	154	32	433
	戸建売上高	6,974	1,297	15,560
売上	戸建売上件数(件)	160	28	389
	住宅事業部売上高	14,150	1,593	23,500



「ル・セルナ 若葉町」
大阪府寝屋川市

※不動産開発を含む

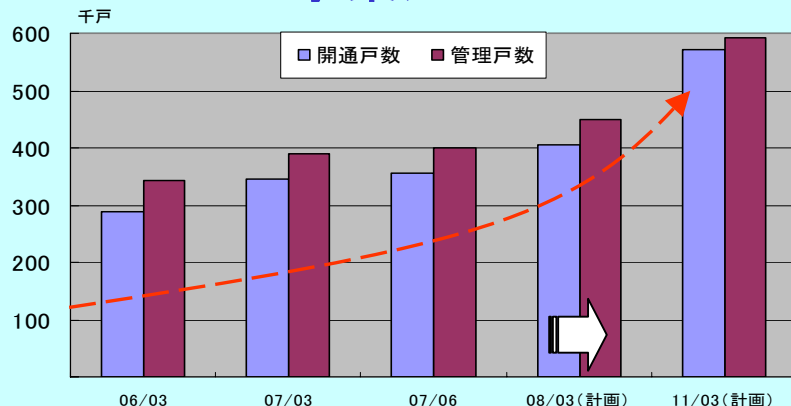
<シルバー事業>

(金額単位:百万円)		2007年3月期 通期実績	2007年4月～6月 1Q実績	2008年3月期 通期計画
運営	売上高	884	519	2,300
	期末施設数(施設)	16	24	36
請負	契約高	6,852	3,641	12,600
	受注棟数(棟)	15	6	36
	売上高	4,460	325	7,700
シルバー事業部売上高		5,344	844	10,000

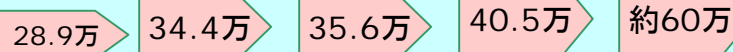


「あずみ苑 伊奈」
埼玉県北足立郡

<ブロードバンド事業>



期末
開通室数



	2006/3	2007/3	2007/6	2008/3 通期計画
加入者 (人)	20.3万	30.2万	31.0万	35.7万
売上 (円)	74億	111億	31億	145億
売上総利益 (円)	4.4億	8.5億	2.3億	20.0億

<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)
2006/12	売上高	19,779	36,409	50,676	67,695
	営業損益	1,142	-237	-3,252	-5,288
	減価償却費	3,665	7,329	11,014	14,798
	稼働率(Leopalace Resort)	76.0%	64.5%	59.2%	59.9%
	稼働率(Westin)	62.4%	58.3%	58.9%	57.4%
		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)
2007/12	売上高	24,101	—	—	76,958
	営業損益	5,186	—	—	3,579
	減価償却費	3,790	—	—	15,244
	稼働率(Leopalace Resort)	74.8%	63.0%	—	64.4%
	稼働率(Westin)	70.5%	61.9%	—	68.1%

資料集

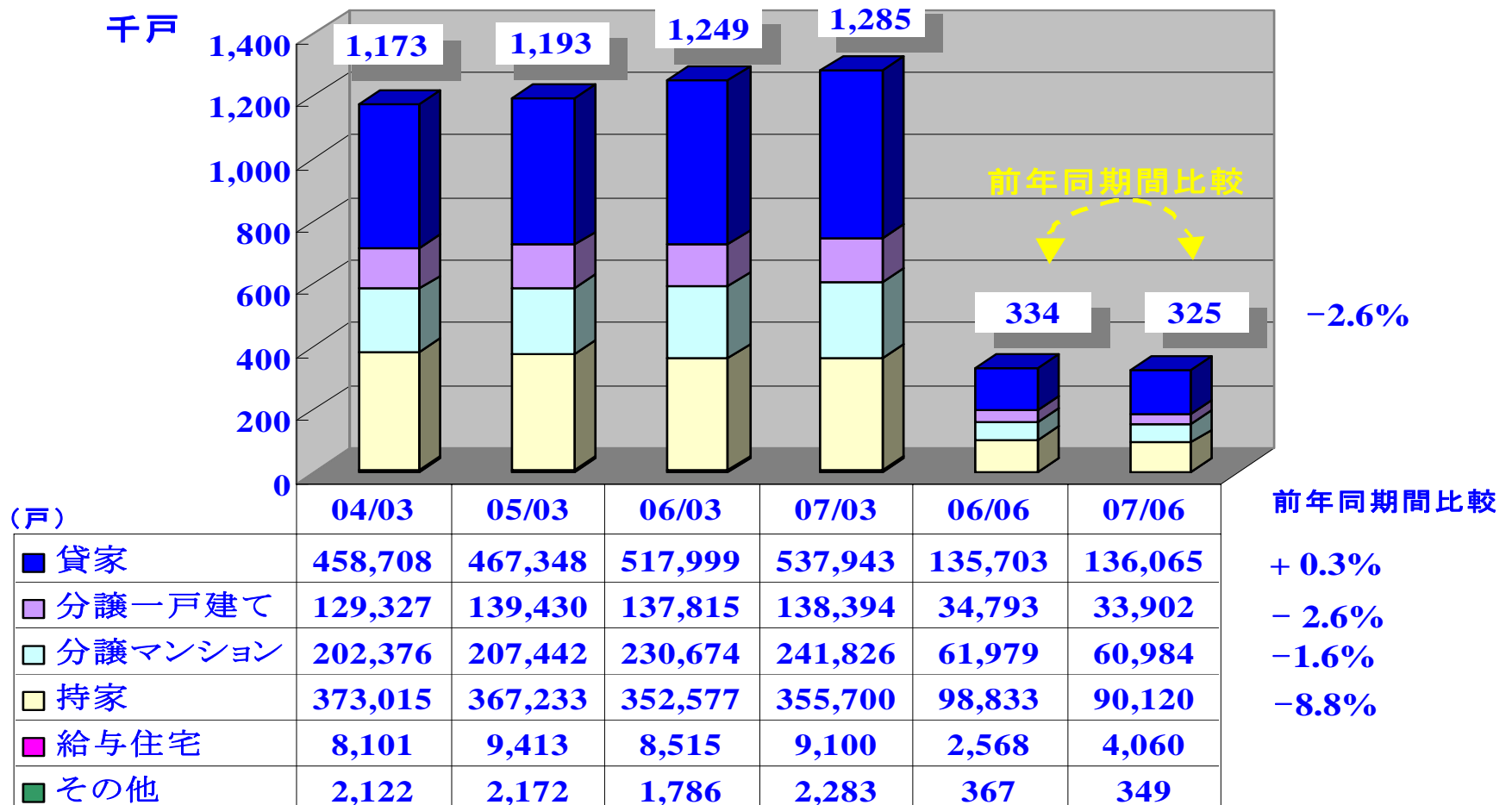


新設住宅着工統計

● 2008年3月期第1四半期の新設住宅着工数は、全体で前年同期間に比較して▲2.6%の実績であるが、貸家は0.3%の伸びを示している。

(国土交通省 新設住宅着工統計 年度ベース 2007年6月実績)

新設住宅着工(利用関係別戸数)

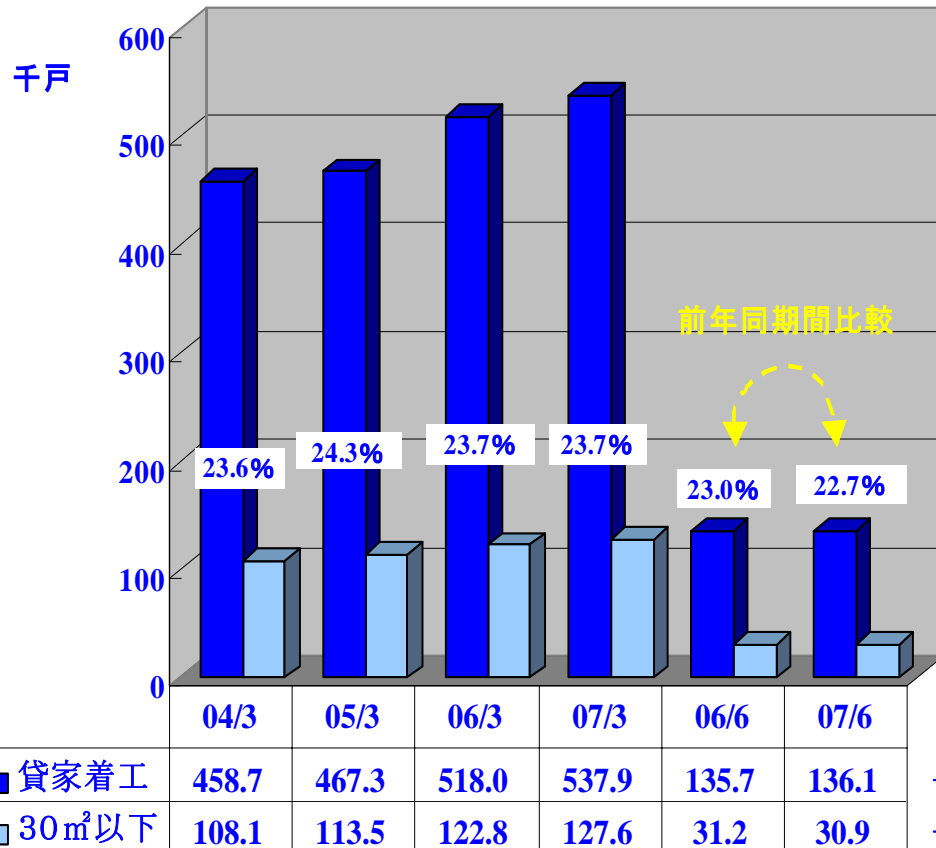


新設住宅着工統計(30㎡以下)

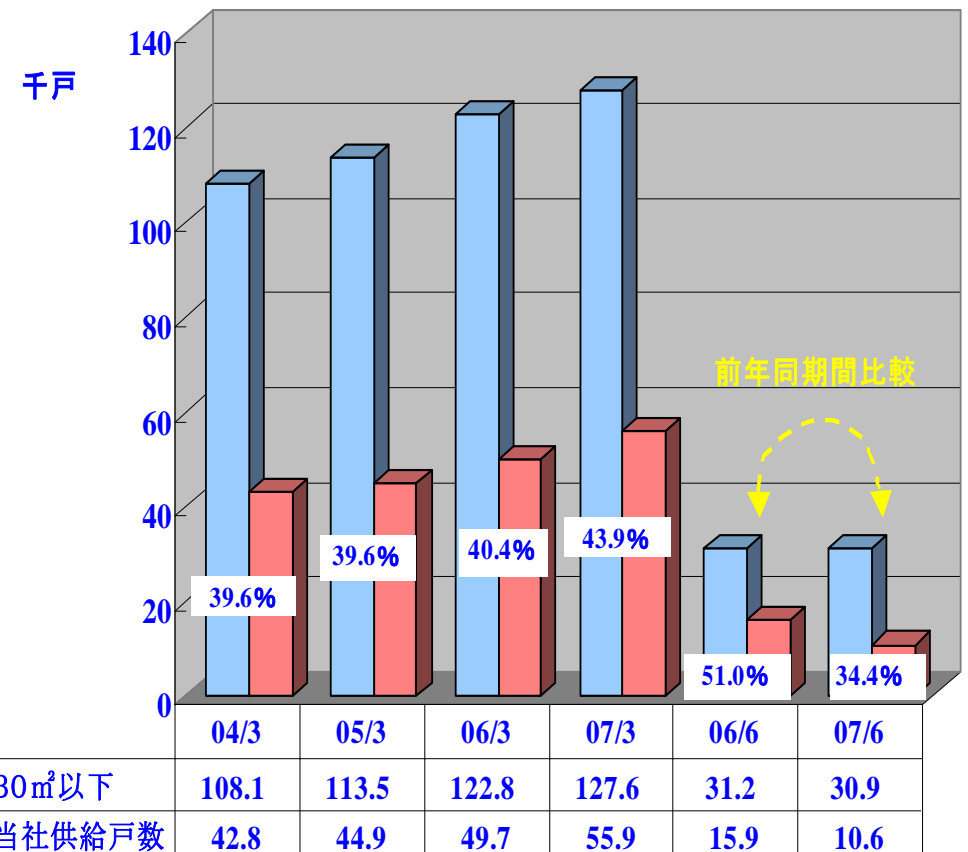
- 左のグラフは、2008年3月期第1四半期の貸家の新設着工のうち、30㎡以下の貸家の占めるシェアと伸びを比較できる資料。また、右のグラフは、30㎡以下の貸家新設着工に占める当社のワンルーム・アパート(請負事業)の新規供給戸数を示したグラフ。当第1四半期はリードタイムが、約1ヶ月延びたことに伴い、シェアは34.4%に低下しているが、引き続き高いシェアを確保している。

(国土交通省 新設住宅着工統計 年度ベース 2007年6月実績)

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



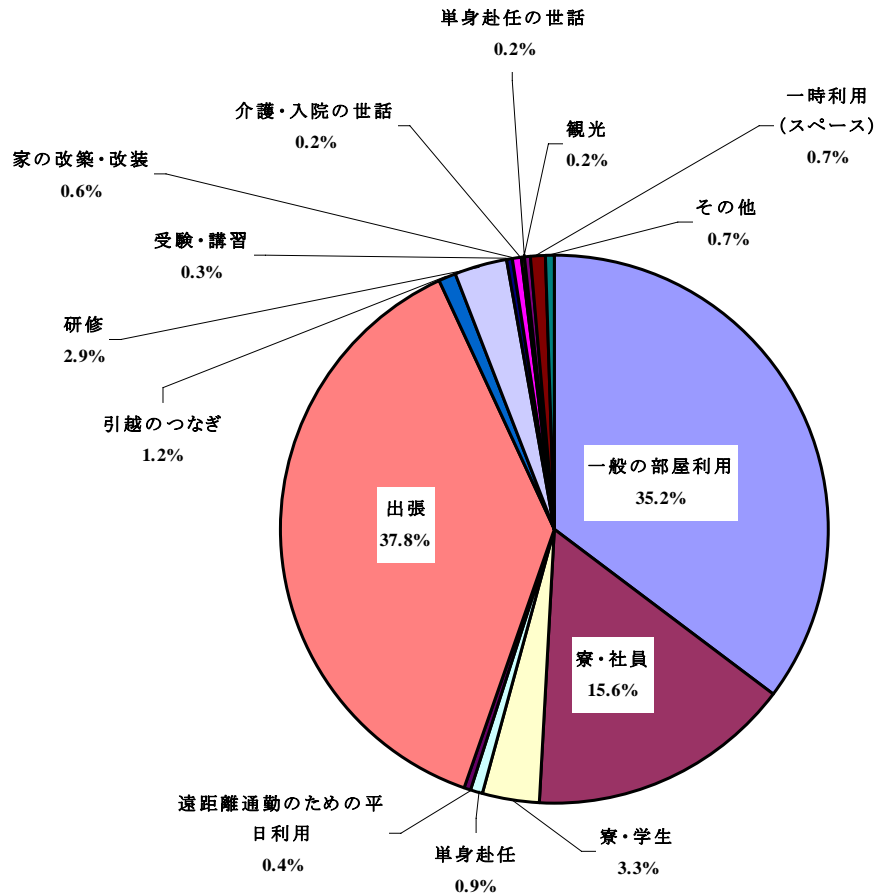
※06/3期以降の当社供給戸数は、実質供給戸数

当社のワンルーム利用目的と契約形態

- 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。

(2007年6月末 社内資料)

マンスリー利用目的別構成比(2007年6月)



契約形態別入居戸数

