



## 株主メモ

決算期日	3月31日
定時株主総会	毎年6月
基準日	定時株主総会については3月31日といたします。 その他必要があるときはあらかじめ公告いたします。
名義書換代理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番3号 東洋信託銀行株式会社
同事務取扱場所	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 東洋信託銀行株式会社 証券代行部 電話 (03) 5683-5111 (代表)
同取次所	東洋信託銀行株式会社 全国各支店 野村證券株式会社 全国各支店
公告掲載新聞	日本経済新聞
お願い	当社では、株主名簿作成・更新事務の一切を上記名義書換代理人に委託しております。お手数でも住所変更等の際は、名義書換代理人までご通知くださいますようお願い申し上げます。なお、(財)証券保管振替機構をご利用の場合は、お取引の証券会社までお問合せください。

### (お知らせ)

- 平成13年10月1日施行の商法改正により、当社の1単位の株式数(1,000株)は1単元の株式数(1,000株)に変更になりました。  
なお、単元未満株式の買取手続は、単元未満株式の買取手続と同様です。
- 名義書換代理人東洋信託銀行株式会社は、平成14年1月15日をもって、商号をUFJ信託銀行株式会社(登記上は、ユーエフジェイ信託銀行株式会社)に変更いたします。

第29期

# 中間事業報告書

平成13年4月1日から平成13年9月30日まで



株式会社 レオパレス21



## 株主の みなさまへ



株主の皆様には、ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。  
平素は格別のご高配を賜り有難く厚くお礼申し上げます。

当社の第29期中間期（平成13年4月1日から平成13年9月30日まで）事業報告書をお届けするにあたりましてご挨拶申し上げます。

お蔭様で、当社の当中間期業績は後掲のとおり、前年同期を大幅に上回る増収増益となりました。しかしながら、未だ繰越損失となっていることから、配当につきましては当中間期も引き続き見送りとさせていただくことといたしました。株主の皆様には、何卒ご理解を賜りますようお願い申し上げる次第でございます。

当社は「賃貸あつてのアパート経営」を標榜しながら業績向上をおし進めておりますが、種々の経営施策が功を奏し、増収増益基調が確立しつつあります。常に時代を先取りした諸施策を講じつつ、このシンプルでかつ重要な基本方針をさらに貫徹して、当社30周年の平成15年3月期までには、業績面においても財務内容面においても、全ての面で一つの区切りをつけられる成果を残すべく、全社を挙げて社業に邁進する所存でございます。

株主の皆様におかれましては、今後とも一層のご支援ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

平成13年12月

代表取締役社長 **深山 祐助**

## 目次

株主のみなさまへ	1
営業の概況	2
財務諸表	6
連結財務諸表	8
T O P I C S	10
営業支店網	14
会社の概況	16
役員	16
株式の状況	17

## ◆◆ 営業の概況

### 1 営業の経過および成果

当中間期におけるわが国経済は、IT関連企業等の急激な収益悪化に伴う設備投資の落ち込みや厳しい所得・雇用環境を背景とした個人消費の低調に加え、本年9月米国において発生した同時多発テロ事件の影響により、先行き景気の後退調整色が一段と強まり、混迷化の様相を呈するに至りました。

住宅投資については、貸家住宅が前年同期比5.7%増の227千戸となったものの、持家住宅が大幅減少し、また分譲住宅も横ばいであったため、全体での当上半期住宅着工戸数は前年同期比3.2%減少の611千戸と18年ぶりの低水準となりました。

このような状況にあって、当社の当中間期の業績については、前年同期比大幅な増収増益を達成することができました。売上高については、建築請負部門において営業店舗拡充等による積極的営業活動が功を奏したこと、また、賃貸部門においても、管理戸数の増加に加えて「マンスリーレオパレス」が引き続き順調に推移していることから大幅増収となりました。こうした売上高増加に伴い、経常利益、中間利益についても大幅増益となりました。即ち、当中間期の売上高は1,236億27百万円（前年同期比58.3%増）、経常利益は75億99百万円（前年同期比3.0倍）、中間利益は63億64百万円となりました。

### 2 営業成績および財産状況の推移

区 分	第27期 平成11年度	第28期 平成12年度	第28期中間期 平成12年度	第29期中間期 平成13年度
売上高(百万円)	200,378	181,078	78,079	123,627
経常利益(百万円)	15,354	15,060	2,568	7,599
中間当期利益(損失)(百万円)	2,412	39,644	57,474	6,364
1株当たり中間当期利益(損失)(円)	34.70	371.40	543.90	53.65
総資産(百万円)	375,478	316,556	296,874	318,979
純資産(百万円)	62,736	24,496	5,227	34,852

(注) 1株当たり中間(当期)利益(損失)は、期中平均発行済株式総数に基づき算出したものであります。

### 3 部門別売上高

(単位 百万円)

区 分	第28期中間期 平成12年度		第29期中間期 平成13年度		前年同期比 (は減)
	金額	構成比率	金額	構成比率	増減率
建築請負部門	21,209	27.2%	62,496	50.6%	194.7%
賃貸部門	51,998	66.6%	58,228	47.1%	12.0%
その他部門	4,871	6.2%	2,901	2.3%	40.4%
合 計	78,079	100.0%	123,627	100.0%	58.3%

#### 4 今後の経営施策・方針

当社は、最重要課題として企業グループの財務内容の改善、具体的には、繰越欠損の早期解消に取り組んでおります。当社30周年の平成15年3月期には繰越欠損を解消すべく、営業体制の強化はもちろん独創的な商品やサービスの開発提供により、業績向上に一段の経営努力を傾けてまいり所存でございます。その取組みの一つとして、本年8月不動産証券化ビジネスに進出し、SPC（特定目的会社）を使った不動産小口証券化を実施し、多数の皆様から50億円の応募をいただきました。

また、海外子会社で運営しておりますグアムのリゾート開発事業に関しましては、営業中の第一期完成済部分の経営状態が年々改善され、運営収支は均衡していることから、中断しておりました第二期工事を前年度から段階的に再開いたしました。具体的には、レオパレスリゾートの中心部に躯体のみ完成しておりますホテル等の内装工事とその周辺整備工事を数年かけて実施し完成させる計画でございます。当中間期としては7月にコンドミニウム1棟118室の内装工事が完了し、稼働を開始いたしております。併せて、既に営業中のホテル「ウェスティンリゾートグアム」に本年11月、「セント・レオ・チャペル」の新設とスイートルームの増設が完了し稼働開始いたしました。今後の開発計画につきましては、段階的かつ長期的視野に立った開発を行ってまいり所存であります。

なお、当社といたしましては、配当の実施は株主の皆様に対する最大の責務と考えております。今後とも、業績向上によるグループ全体の財務内容改善に努め、内部留保の充実を図りつつ、早期の復配実現に全力を傾けてまいり所存でございます。

#### (1) 建築請負部門

木質から鉄骨系プレハブ工法を中心に、時代のニーズを的確にとらえたアパートを全国に供給しておりますが、当中間期は、期末109店となり北海道から沖縄までの全国的な営業店舗網を確立したこと及び新商品「ハイブリッド」(スチール2×4)を7月に投入したこと等、積極的な営業活動の展開と建築工程管理を徹底いたしました。この結果、完成工事高は624億96百万円(前年同期比2.9倍)となりました。

なお、当中間期受注高は875億5百万円(前年同期比92.9%増)、当中間期末の受注残高は995億47百万円(前年同期末比59.7%増)となりました。

#### (2) 賃貸部門

「一括借上げシステム」や「レオパレス会員制入居システム」及び「家具付月極めレンタルルームシステム(マンスリーレオパレス)」等による当社独自のアパート運営・管理のトータルシステムを柱とする賃貸部門は、中心商品にまで成長した「マンスリーレオパレス」が順調な伸びを示すとともに、本年5月に発売した「リボマンスリーレオパレス」(利用料の月払いシステム)等の効果も現れ始めております。この結果、当中間期の賃貸及び管理収入は582億28百万円(前年同期比12.0%増)となりました。

#### (3) その他部門

その他部門として、不動産担保貸付等の貸付金、戸建住宅等の販売、札幌及び名古屋のホテル事業並びに物品販売等諸サービスを行っております。

貸付金につきましては、平成4年3月期以降主として既存貸付金の回収及び債権管理業務のみを行っております。当中間期分譲販売物件がほとんどなかった戸建住宅等の販売とともに売上高は減少しております。

一方、アパート入居者等への付加サービスである物品販売等諸サービスにつきましては、賃貸部門の重要な周辺事業としての位置付けにあり、売上高は増加しております。

# 財務諸表

要約中間貸借対照表 (平成13年9月30日現在)

(単位 百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
<b>(資産の部)</b>		<b>(負債の部)</b>	
<b>流動資産</b>	77,698	<b>流動負債</b>	110,333
現金預金	23,298	買掛金及び工事未払金	31,602
売掛金及び完成工事未収入金	7,302	短期借入金	43,378
営業貸付金	26,020	未払金及び未払費用	5,035
販売用不動産	4,204	未払法人税等	4,368
未成工事支出金	5,176	前受金	6,267
原材料及び貯蔵品	272	未成工事受入金	16,013
繰延税金資産	433	その他	3,668
未収入金	10,794	<b>固定負債</b>	173,794
その他	1,939	長期借入金	153,305
貸倒引当金	1,744	預り敷金保証金	18,472
<b>固定資産</b>	241,281	その他	2,016
<b>有形固定資産</b>	127,745	<b>負債合計</b>	284,127
建物	31,927	<b>(資本の部)</b>	
土地	94,295	<b>資本金</b>	33,274
建設仮勘定	204	<b>法定準備金</b>	32,723
その他	1,318	資本準備金	32,526
<b>無形固定資産</b>	590	利益準備金	196
<b>投資等</b>	112,945	<b>欠損金</b>	31,041
投資有価証券	4,167	中間未処理損失	31,041
子会社株式	68,111	(うち中間利益)	(6,364)
長期貸付金	54,998	<b>評価差額金</b>	63
固定化営業債権	18,891	<b>自己株式</b>	40
繰延税金資産	16,054	<b>資本合計</b>	34,852
その他	6,568	<b>負債・資本合計</b>	318,979
貸倒引当金	55,846		
<b>資産合計</b>	318,979		

要約中間損益計算書 (自平成13年4月1日 至平成13年9月30日)

(単位 百万円)

科 目		金 額	
経常損益の部	営業収益		123,627
	営業費用	94,071	114,194
	営業利益		9,433
営業外損益の部	営業外収益		
	受取利息	14	
	その他	154	169
特別損益の部	営業外費用		
	支払利息	1,677	
	その他	325	2,003
<b>経常利益</b>			7,599
特別損益の部	特別利益		
	債務免除益	5,000	5,000
	特別損失		
	固定資産除却損	858	
	投資有価証券評価損	261	
	貸倒引当金繰入額	741	
貸倒損	88		
その他	78	2,028	
<b>税引前中間利益</b>			10,571
法人税、住民税及び事業税		4,369	
法人税等調整額		162	4,206
<b>中間繰越損失</b>			6,364
<b>前期繰越損失</b>			37,405
<b>中間未処理損失</b>			31,041

# ◆◆ 連結財務諸表

要約中間連結貸借対照表（平成13年9月30日現在）

（単位 百万円）

科 目	金 額	科 目	金 額
<b>(資産の部)</b>		<b>(負債の部)</b>	
<b>流動資産</b>	105,920	<b>流動負債</b>	113,862
現金預金	24,213	買掛金及び工事未払金	31,806
売掛金及び完成工事未収入金	7,783	短期借入金	43,719
営業貸付金	26,020	未払金及び未払費用	7,457
販売用不動産	30,752	未払法人税等	4,368
未成工事支出金	5,176	未成工事受入金	16,013
その他の棚卸資産	421	その他	10,498
繰延税金資産	433	<b>固定負債</b>	198,585
その他	12,885	長期借入金	157,984
貸倒引当金	1,766	長期未払金	21,286
<b>固定資産</b>	235,578	預り敷金保証金	18,472
<b>有形固定資産</b>	197,693	その他	843
建物及び構築物	72,563	<b>負債合計</b>	312,448
土地	97,292	<b>(少数株主持分)</b>	
建設仮勘定	26,054	少数株主持分	5,012
その他	1,782	<b>(資本の部)</b>	
<b>無形固定資産</b>	730	資本金	33,274
<b>投資等</b>	37,155	資本準備金	32,526
投資有価証券	4,411	欠損金	36,517
長期貸付金	3,918	(うち中間純利益)	(3,500)
固定化営業債権	18,891	評価差額金	63
繰延税金資産	16,054	為替換算調整勘定	5,120
その他	10,152	自己株式	40
貸倒引当金	16,273	<b>資本合計</b>	24,058
<b>繰延資産</b>	20	<b>負債、少数株主持分及び資本合計</b>	341,519
<b>資産合計</b>	341,519		

要約中間連結損益計算書（自平成13年4月1日 至平成13年9月30日）（単位 百万円）

科 目		金 額	
経常損益の部	営業収益		126,937
	営業費用	97,073	
	営業利益	20,671	117,744
営業外損益の部	営業外収益		
	受取利息	16	
	その他の	365	382
	営業外費用		
支払利息	2,050		
その他の	332	2,382	
経常利益			7,192
特別損益の部	特別利益		
	債務免除益	5,000	5,000
	特別損失		
	固定資産除却損	858	
	投資有価証券評価損	261	
	貸倒引当金繰入額	741	
	為替差損	2,443	
貸倒損失	88		
その他の	78	4,470	
税金等調整前中間純利益			7,721
法人税、住民税及び事業税		4,371	
法人税等調整額		162	4,208
少数株主利益			11
中間純利益			3,500

# Topics 1

## 次世代アパート「レオパレス21ハイブリッド」誕生

当社では7月にハードウェアの分野で従来の賃貸住宅のイメージを大きく変える新商品「レオパレス21ハイブリッド」を発表しました。「ハイブリッド」は欧米で人気を博し、今もっとも注目を浴びているスチールハウス工法を採用。従来の木造2×4工法の利点を活かし、骨組材に軽量で強固なスチールを使用しました。遮音性、耐久性、省エネルギー性に特化し、ランニングコストを抑えた高性能アパートとして、今後当社の基軸商品になっていくと思われま。新日鉄、NKK、レオパレス21の3社共同開発による次世代アパートを実現させました。



## アパート管理実績第2位

全国賃貸住宅新聞に『2001年管理戸数ランキング』が発表され、当社は昨年に引き続き2位にランクイン。また、戸数伸び率は15.6%で、1位の大東建託の伸び率10%を大きく上回りました。当社ではこれまでの好調な事業実績を背景に、今期は管理戸数が約3万戸増加、平成14年3月には18万戸を突破する予定です。これに伴い賃貸窓口のレオパレスセンターを新たに取手、伊勢崎、大和、諏訪、掛川、春日井、大垣にオープン。拠点数を116店舗(平成13年12月現在)まで拡充しました。



## 新CMに田中麗奈さんを起用。11月よりオンエア開始

11月下旬から放映予定の新CMに人気女優の田中麗奈さんを起用。俳優の西村雅彦氏と親子の設定で登場します。CMは念願の一人暮らしを喜ぶ娘のもとに父が監視の意味で隣に部屋を借りるといふ少しコミカルなドラマ仕立て。娘の独り立ちに不安いっぱいの父に扮する西村雅彦氏と現代の若者を等身大で演じる田中麗奈さんの好演に、ご注目ください。



出演する西村雅彦氏と田中麗奈さん

## 不動産証券化商品『レオパレス・リート』を発売

当社では7月に賃貸アパート「レオパレス21」79棟を投資対象とした不動産証券化商品「レオパレス・リート」を発売いたしました。

不動産の証券化とは高額な不動産を「証券」という形にして分割し、多数の人が同時に利益を得られるような仕組みをいいます。当社の「レオパレス・リート」は景気の変動に左右されにくい居住用不動産への投資であることから、投資家の皆様に大変好評をいただき、短期間で完売いたしました。

配当金額(一口当り上限2,500円)も金融投資に比べ格段に優れていることから、日本経済の再活性を促す意味でも、今後大いに可能性を秘めた事業と期待しております。

### レオパレス・リート第一優先出資証券の概要

発行価額の総額	50億円
発行口数	10万口
一口当りの額面金額	5万円

# Topics 2

## ウエディング事業本格的参入へ

### ① ウェスティン・リゾートグアムに「セント・レオ・チャペル」オープン!

11月1日より当社が所有し、ウェスティンホテルに運営委託しているウェスティン・リゾートグアムに「セント・レオ・チャペル」がオープン。当チャペルの設計を手掛けたのはレオパレス21シリーズの商品開発やリゾート施設の設計を担当する建築家リカルド・トッサニ氏。天井高最高12mの開放感溢れる空間やタモン湾の青い海が一望できるフルウィンドウなど、二人の門出を祝うにふさわしい華やかでダイナミックな設計になっています。



「セントレオチャペル」

### ② ロイヤルビーチクラブ

「セント・レオ・チャペル」と時を同じくして誕生したのがウェスティン・リゾートグアム最上階に設けられたスイートルームフロア『ロイヤルビーチクラブ』。トロピカルモダンをコンセプトに南太平洋の風情を優雅に彩ったスイートルームで、挙式を終えられた二人に最高の思い出を演出します。



『ロイヤルビーチクラブ』内にあるプレジデンシャルスイートルーム

### ③ ブライダルサロンがレオパレスワールド新宿に

挙式やパーティ、ご宿泊など、グアムでの海外ウエディングをきめ細やかにコーディネートする「レオ・ブライダルサロン」がレオパレスワールド新宿にオープン。当サロンでは人気のウエディングドレスの試着も可能。専門スタッフがウエディングに関するあらゆるご質問にもお応えいたします。



レオパレスワールド新宿「レオ・ブライダルサロン」

## レオパレスリゾートグアムに「ラ・クエスタE棟」完成 ゴルフ場も36ホールに拡張

今年の7月、レオパレスリゾートグアムにスパニッシュコロニアルスタイルのコンドミニアム「ラ・クエスタE棟」がオープン。従来のC棟、D棟を合わせた全ての部屋数が230室となり、より多くの方にご利用いただけるようになりました。また、ゴルフ場も27ホールから36ホールに拡張し、2002年春のオープンを予定しております。

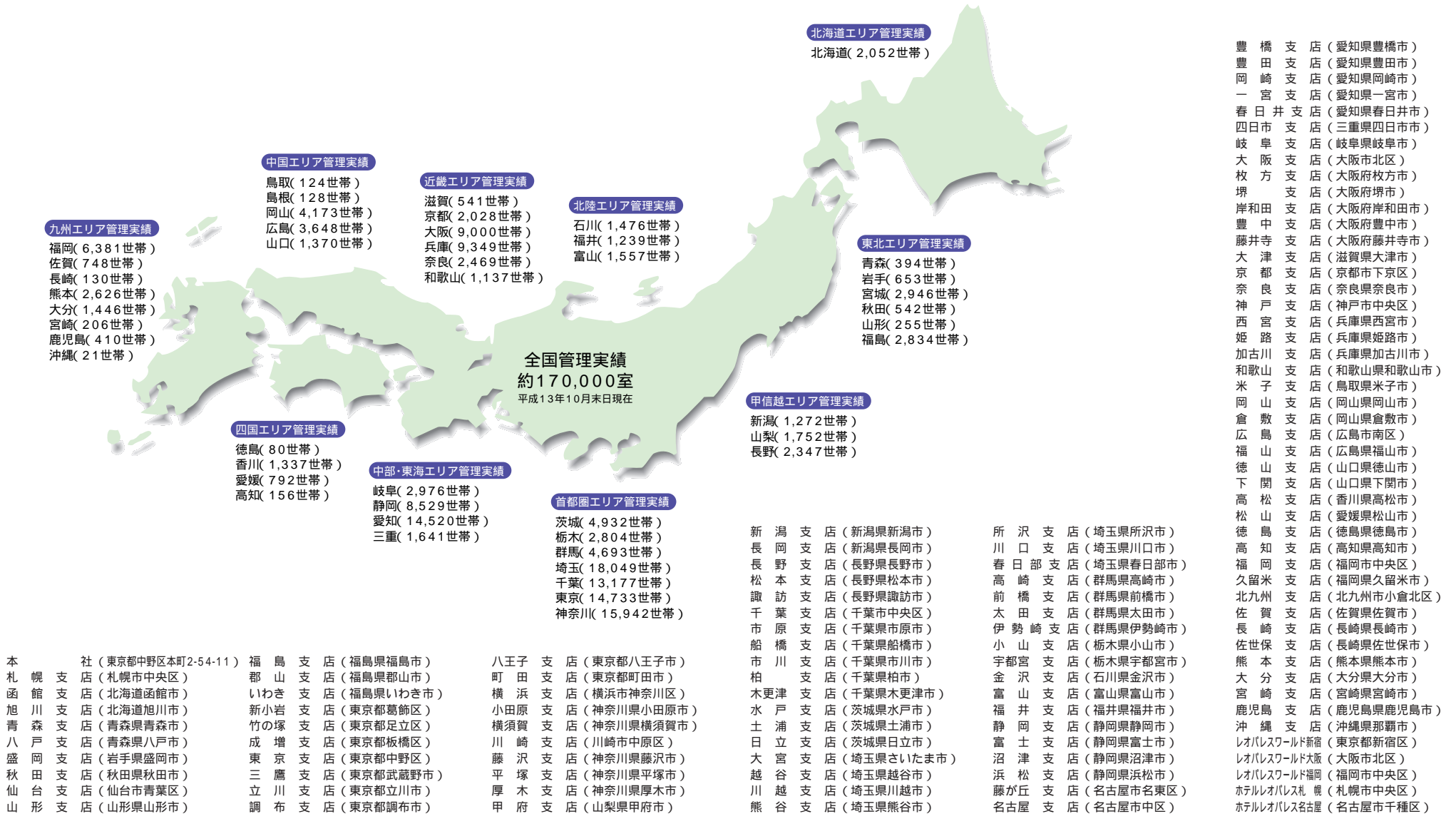


「ラ・クエスタE棟」

## レオパレス21女子ソフトボール部発足

レオパレス21女子ソフトボール部が11月に発足、日本リーグに参入することが決定しました。これは今季限りの廃部を決めていたリーグ1部の大徳チームをチームごと引き継ぐもの。現在リーグにはチーム譲渡に関する条項がないため「新チーム」として下部リーグからのスタートとなります。今後当社のシンボルスポーツとして大きな期待を寄せています。





## ◆◆ 会社の概況 (平成13年9月30日現在)

社名 株式会社レオパレス21 (登記上は株式会社レオパレス二十一)  
LEOPALACE 21 CORPORATION

本社所在地 東京都中野区本町二丁目54番11号

設立 昭和48年8月17日

資本金 33,274,346,825円

従業員数 3,494名

主要な事業内容 ①建築工事請負  
②不動産の賃貸  
③不動産分譲  
④不動産を担保とする貸付、その他の金銭貸付  
⑤クラブ会員券募集に関する業務  
⑥ホテル、スポーツクラブの経営

登録・免許 宅地建物取引業者 建設大臣免許(7)第2846号  
特定建設業者 建設大臣許可(特10)第11502号  
一級建築士事務所 東京都知事登録 第36122号  
貸金業者 関東財務局長登録(5)第00581号

## ◆◆ 役員 (平成13年9月30日現在)

代表取締役社長	深山祐助	取締役	篠崎敬一郎
取締役副社長	谷口忠	取締役	木村鋼
取締役副社長	野口孝行	取締役	坂口康英
取締役副社長	大場富夫	取締役	三池嘉一
専務取締役	北川芳輝	取締役	阿部聡
常務取締役	深山英世	常勤監査役	香田義隆
常務取締役	笹原邦昭	常勤監査役	古畑克巳
常務取締役	西田次郎	監査役	土橋栄一
常務取締役	上原義則		

## ◆◆ 株式の状況 (平成13年9月30日現在)

◆会社が発行する株式の総数 250,000,000 株

◆発行済株式の総数 123,412,915 株

    当期中の増加株式数  
    ・転換社債の株式への転換による増加 13,806,437 株

◆株主数 13,548 名

◆大株主

株主名	所有株式数	持株比率	当社の当該株主への出資状況	
			持株数	出資比率
	千株	%	千株	%
深山祐助	18,950	15.35		
(株)ケイディアイ	10,000	8.10		
ゴールドマンサックスインターナショナル	3,350	2.71		
トヨーカネツ(株)	3,245	2.63	3,500	2.52
野口孝行	1,529	1.23		
(株)あさひ銀行	1,377	1.11		
(株)三井住友銀行	1,314	1.06		

### ◆所有者別分布状況

