

会社概要 (2008年3月31日現在)

会社名	株式会社レオパレス21
本社	東京都中野区本町二丁目54番11号 電話 03-5350-0001 (代)
代表取締役社長	北川 芳輝
設立	1973年8月17日
資本金	556億4,066万円
発行済株式総数	1億5,954万株
上場市場	東京証券取引所 市場第一部
事業内容	アパート・マンション・住宅等の建築・賃貸管理及び販売、リゾート施設の開発・運営、ホテル事業、ブロードバンド通信事業、介護事業 他
従業員	連結8,678名 単体7,771名 (3月末人数)
宅地建物取引業者免許	国土交通大臣免許 (8) 第2846号
建築工事業許可	国土交通大臣許可 (特-15) 第11502号
一級建築士事務所登録	東京都知事登録 第36122号
貸金業登録	関東財務局長登録 (8) 第00581号
加盟団体	社団法人日本住宅建設産業協会 日本貸金業協会 社団法人プレハブ建築協会
関係会社	国内連結子会社7社/海外連結子会社3社/ 持分法適用関連会社1社

役員 (2008年6月27日現在)

代表取締役社長	北川 芳輝	取締役	北川 洋輔
専務取締役	深山 英世	取締役	武田 浩
常務取締役	深山 忠広	取締役	持田 直道
取締役	宮田 博之	常勤監査役	香田 義隆
取締役	木村 鋼	常勤監査役	上原 義則
取締役	三池 嘉一	監査役	松下 正美
取締役	阿部 聡	監査役	藤原 浩一

Leopalace21

株式会社 レオパレス21

〒164-8622 東京都中野区本町二丁目54番11号
TEL. 03-5350-0001(代) FAX. 03-5350-0058

株主メモ

事業年度

4月1日から翌年3月31日まで

定時株主総会

毎年6月

基準日

(定時株主総会) 3月31日

(期末配当金) 3月31日

(中間配当金) 9月30日

株主名簿管理人

三菱UFJ信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

同事務取扱場所

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
TEL.0120-232-711 (フリーダイヤル)

同取次所

三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店

公告方法

電子公告により、当社ホームページに掲載します。

<http://www.leopalace21.co.jp/IR.html>

ただし、事故その他やむを得ない事由によって、電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載します。

お願い

当社では、株主名簿作成・更新事務の一切を上記株主名簿管理人に委託しております。お手数でも住所変更等の際は、株主名簿管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、住所変更等の書類請求につきましては、上記株主名簿管理人が、電話ならびにインターネットにより24時間承っておりますのでご利用ください。

通話料無料 0120-244-479

HP アドレス

<http://www.tr.mufg.jp/daikou/>

また、(株)証券保管振替機構をご利用の場合は、お取引の証券会社へお問合せください。

Leopalace21

株主・投資家の皆様へ

第35期報告書

2007年4月1日～2008年3月31日



Leopalace21



Leopalace21



Leopalace21

株式会社レオパレス21

証券コード 8848

<http://www.leopalace21.co.jp>



代表取締役社長
北川 芳輝

ごあいさつ

株主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

当期(2008年3月期)は、『中期経営計画～United Spirit～』の2年目として、将来の目指すべき企業像の実現に向けた経営基盤について、積極的な整備・強化を推し進めました。

順調に拡大する2つの「コア事業」(アパート建築請負事業・賃貸事業)を中心としながら、『住まいのトータル・サポート企業への飛躍』を目指すべく、その基礎として周辺事業の強化を図っております。当期は、「戦略3事業」(住宅事業・シルバー事業・ブロードバンド事業)の足場固めに加え、新たに、コア事業の総合戦略をサポートする事業として「関連3事業」を立ち上げ、住まいのトータル・サポート企業としての厚みを増しております。

当期は、建築基準法改正に伴う建築確認の遅れによる工期の長期化、米国サブプライムローン問題の二次的影響等による不動産市況の悪化など、自社だけの努力では払拭しきれない影響が生じたことから、当期の連結業績は計画を下回るとともに、増収減益を余儀なくされました。

しかしながら、当期も実質的には増収増益基調を確保しており、中期経営計画に基づく基盤整備を確実に進め、更にはCSR経営を全社的に積極的に取り入れてまいります。これにより当社の経営ステージは着実にステップアップしていくものと確信しています。

株主の皆様におかれましては、今後とも引き続きご支援、ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

2008年6月

代表取締役社長 北川 芳輝

実質的な増収増益基調を確保しております。

Q1 当期の業績と取り組みについて、どのように分析していますか。

当期の連結業績は、売上が前期比6.5%増の6,729億73百万円、営業利益が同6.1%減の714億2百万円、当期純利益が同99.1%減の3億42百万円と、増収減益となっております。

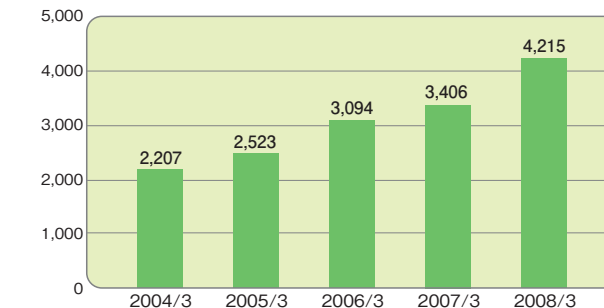
売上高につきましては、コア事業が引き続き順調な拡大基調にあることが主な増収要因です。この点では、当社ビジネスモデルの確かさに加え、「レオパレス21」という企業ブランドの知名度や信頼の高さが一層増しているものと考えております。しかし、計画に対しては下回ることとなり、この主要因は、外部環境の急激な変化によるものです。具体的には、建築基準法改正の影響が予想以上に大きく、期末竣工を予定していた一部の竣工が翌期ズレとなり「アパート建築請負事業」の売上高が計画を下回ったこと、また、不動産市況の悪化によって「住宅事業」の売上高にも影響が及んだことなどが挙げられます。市況悪化は今後も注視していく必要がありますが、建築基準法改正の影響は当期の限定的なものであると捉えております。実際、アパート建築受注高は、前期比23.8%増の4,215億円となっており、実勢は大きな成長軌道を保っております。

減益の主な要因としては、売上高の計画未達と経営基盤整備の取り組みの2点が挙げられます。後者は、『中期経営計画～United Spirit～』の一環として、第一次中期経営計画(2007年

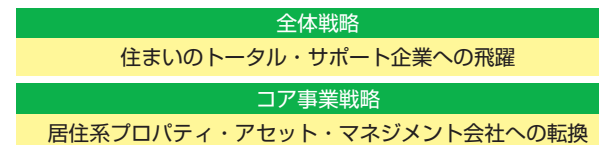
3月期～2009年3月期)のメインテーマとして「経営基盤の確立」に向けた取り組みを行っており、当期はそのための先行投資型の費用が発生しております。例えば、コア事業の一つである「賃貸事業」においては、今後も増加し続ける当社管理物件に対応して、高水準の入居率確保に不可欠なレオパレスセンター店舗網の見直しを前倒しで実施し、2008年3月末の国内拠点数は1年前より30店舗増の306店舗にまで拡充しております。また、当期純利益の大幅な減少については、新しいマンスリーレオパレス前受金集計システムが完成したことなどを受けてマンスリーレオパレスに係る会計方針の変更を行った結果、特別損失を計上したためであり、今後は、新システムのもとで実態に即した会計処理が可能となり、経営基盤の安定性がより高まっております。

以上の通り、当期は経営基盤の強化が順調に進むとともに、業績面でも実質的な増収増益基調を確保しており、十分に評価できる年であったと判断しております。

■ アパート建築受注高の推移(億円)



■ 中期経営戦略



コーポレート・スローガン

夢をひとつに。心をひとつに。

United Spirit
Leoplace 21

次々と求められる新しい価値や、めまぐるしく変化する時代の流れへ、ひとつになって挑む精神「United Spirit」。

心をひとつに、お客様の夢をかなえること。
心をひとつに、快適な未来を築くこと。
心をひとつに、新しい目標に向かって挑むこと。
新しいレオパレス21は、
社員の心をひとつに、そして、お客さまと心をひとつに、
豊かで快適な暮らしを実現していきます。

中長期的な視点に立った経営により、「住まいのトータル・サポート企業」を目指しております。

Q2 2009年3月期は、第一次中期経営計画の最終年度となりますが。

第一次中期経営計画の3カ年は「経営基盤確立期」と位置づけられております。これに基づき、2008年3月期は前述の通り、レオパレスセンター店舗網の拡充など、今後のストック（管理物件数）増加を見据えた基盤強化を図りました。そして、2009年3月期より、コア事業の総合戦略をサポートする事業として新たに「関連3事業」の本格的な立上げに着手してまいります。2008年3月末現在の当社の管理戸数は44.2万戸まで増加し、これが2011年3月期には59.2万戸にまで拡大を計画しております。『居住系プロパティ・アセットマネジメント会社への転換』を目指すコア事業の中長期的な戦略としては、この巨大なストック資産を収益に置き換えていくためのストックビジネスの展開が重要な経営課題となります。そのサポート機能を担うのが「関連3事業」です。

一つは「社宅代行」です。今後の少子化に対応して、若者をメインターゲットとしたワンルームに加え、新たにファミリータイプのアパートの供給もスタートしていきます。その営業戦略の一つとして家族社宅・家族寮等の法人ニーズへの対応を図っていきます。今後、この法人営業の機能を子会社「(株)レオパレス・リーシング」が担い、ファミリータイプのアパート事業を拡大することにより、コア事業のすそ野を広げてまいります。

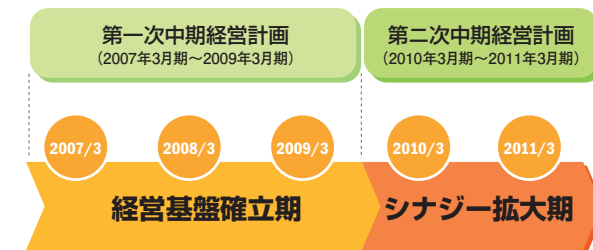
二つめが「不動産開発」です。当社管理物件の3割弱を占める「マンスリーレオパレス」は、その約6割がビジネスユースです。そのため、今後のストック拡大を順調に図っていくためにはビジネスユースへの対応も重要な課題となります。そこで、「マンスリーレオパレス」を都市部に増やしていくことが求められ、そのための開発型の不動産事業を戦略的に展開していく役割を、子会

社「(株)レオパレス・ファイナンス」が今後中心となって担ってまいります。

そして三つめが「保険」です。当社は、2008年3月に、グループ初となる保険会社「レオパレス少額短期保険(株)」を発足いたしました。同社は、アパート入居者を対象に、単身の若者層がアパートで安心して生活できるように家財や賠償責任などを補償する保険商品の販売を行います。今後、全国のレオパレスセンター店舗を販売チャネルとしながら、効率的な事業拡大を図っていくことが可能であると判断されます。

この「関連3事業」の立上げにより、当社のビジネスモデルは、「住まいのトータル・サポート企業」として一層強化されたものと考えております。

■ 中期経営計画ロードマップ



Q3 今後の中長期的な展望をお聞かせください。

『中期経営計画～United Spirit～』では、10年後・20年後の将来を見据え、今やらなければならないことを明確化し、2011年3月期までの経営の方向づけを行っております。これはいわば、レオパレス21が将来においても「住まいに関する最良のパートナー」であり続けるための取り組みです。

この経営課題の抽出に当たり、当社は中長期的な「人口動態」という確かなマクロ指標を活用しております。これにより、短期的な景気変動の波に左右されることなく、明確な将来展望に向けた経営を目指しております。

国立社会保障・人口問題研究所の公表データによりますと、日本の人口動態は「少子・高齢化」という大きなトレンドを示しており、今後、その傾向が益々強くなってまいります。この動きの中で「住まい」に関するデータとして注目すべき指標が「単身世帯数」です。単身世帯数はこれまでの増勢を保ったまま2010年には1,500万世帯超となっていくことが予想されております。

「少子化」により、35歳未満の単身世帯数は減少していくことが予想されており、今後の持続的成長のためには、35歳以上の未婚の男女、ファミリー世帯層など新たな需要層へのアプローチも重要となってくることが分かります。そこで当社は、「コア事業」においては、ワンルーム・アパートの機能性・広さ・サービスなど総合的な充実を図っていくと共に、賃貸法人営業の拡大により社宅ニーズへの対応を強化してまいります。また、戦略3事業の一翼を担う「住宅事業」では、新たなターゲットとしてファミリー世帯層へのアプローチを強化してまいります。

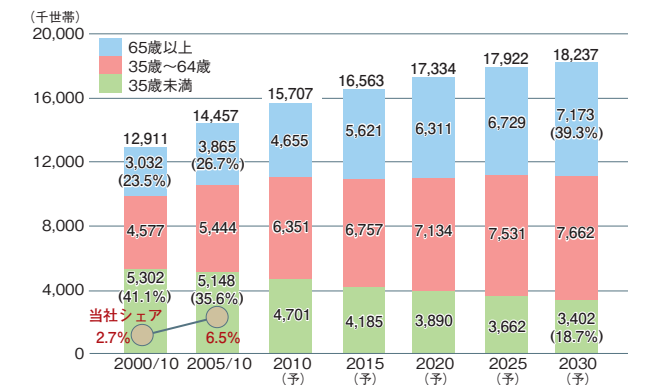
一方、「高齢化」により、65歳以上の単身世帯数が今後増加の一途を辿ることが予想されており、「住まいのトータル・サポ

ート企業」として高齢者層が安心して老後を過ごしていくことができる何らかの対応が不可欠です。戦略3事業の一つである「シルバー事業」は、高齢化社会への当社なりの貢献策として立ち上げたものであり、現在、こうした高齢者層の受け皿づくりを急ピッチで進めております。

こうした中長期的な視点に立った戦略の具体的な展開により、当社のビジネスモデルは今、大きく変貌を遂げようとしております。この変革は、かつて分譲中心から建築請負中心の業態への転換を図った1990年代前半の経営改革に次ぐ一大変革であると言えます。

今後もこの展望に基づいた取り組みを継続していくことで、当社グループの企業価値はより一層向上していくものと確信しております。

■ 単身世帯数の将来推計

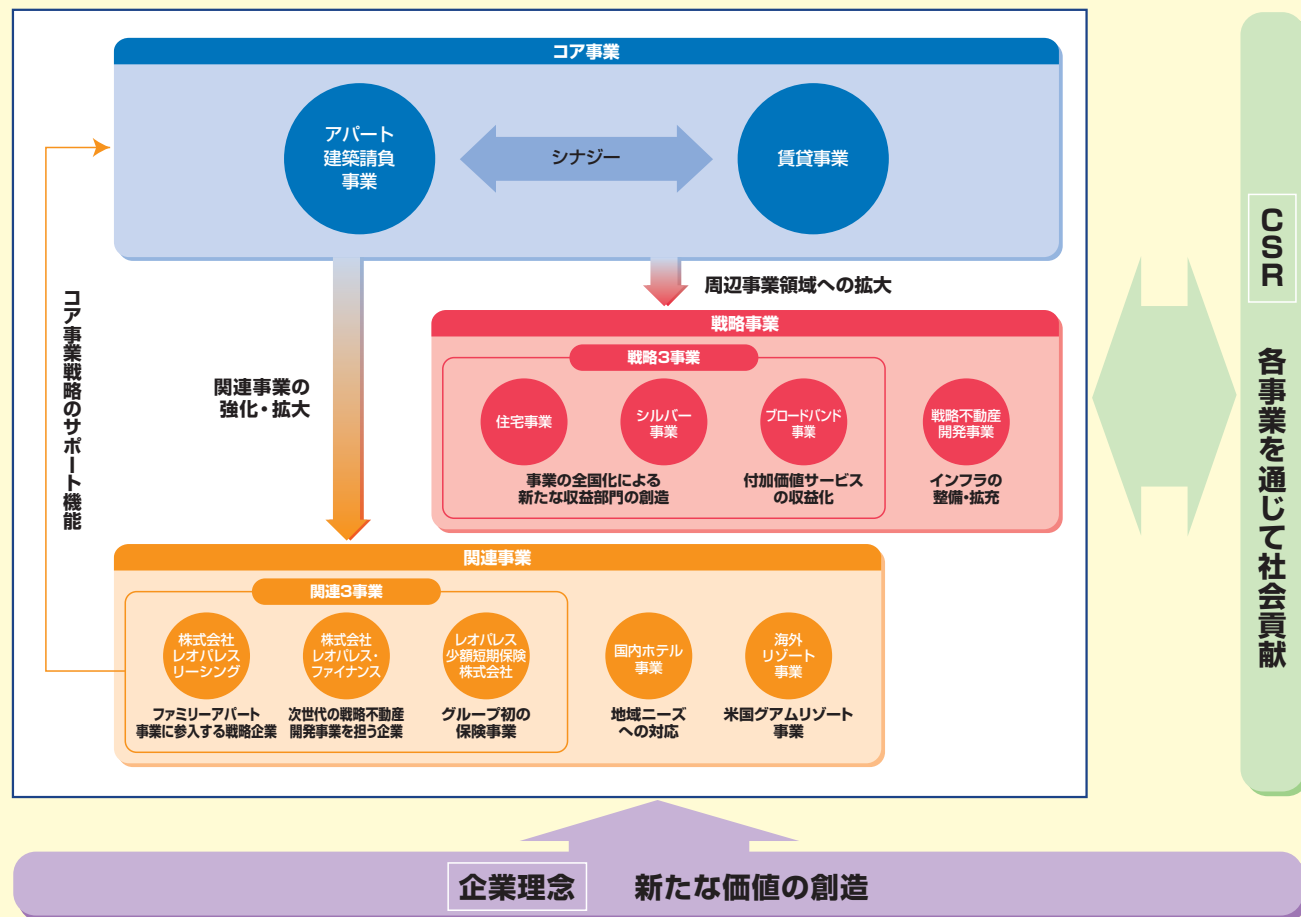


*出所:平成17年度(2005年度)総務省「国勢調査」及び平成20年度(2008年度)人口問題研究所「世帯数と将来の推計」より

新たな事業基盤の構築により、強固な収益構造を有する 企業グループを目指していきます。

2008年3月期までの取り組みにより、当社の事業基盤はコア事業を中心に一層の広がりを見せ、現在、下の図のような事業編成となっております。

この新たな事業基盤のもと、当社グループは、『住まいのトータル・サポート企業への飛躍』を目指すとともに、より強固な収益構造の構築を図り、企業価値を最大化してまいります。またCSR活動を全社展開し、各事業を通じて社会への貢献を目指してまいります。



新たな事業基盤の基本的な狙い

経営資源の最大活用により「住まいのトータル・サポート企業」へ“効率的に”進化

コア事業であるアパート建築請負事業と賃貸事業の経営資源（ノウハウ、人材、情報、営業網、お客様、アパート管理物件など）は、ワンルーム・アパートの分野で業界随一を誇る状況にあり、現在もその拡大が進行しております。

この圧倒的な経営資源を活かして、コア事業の周辺や延長線上にある事業を手掛けることで、事業領域の効率的な拡大に加え、コア事業拡大のサポート機能をも果たしていくような、相互補完的な事業構造を新たに創造しようとしております。2009年3月期よりスタートする新たな事業構造は、こうした狙いのもとで構築されたものです。

戦略事業の展開

新たに「戦略不動産開発事業」を戦略事業と位置づけて自社インフラの整備・拡充を推進

当社は、コア事業の延長線上にある住宅事業・シルバー事業・ブロードバンド事業の3つを「戦略3事業」と位置づけ、事業の本格化と拡大に注力しております。

そして2009年3月期からは、戦略事業として「戦略3事業」のほか、新たに「戦略不動産開発事業」を加え、4つの事業構成での展開を図ってまいります。戦略3事業がコア事業の経営資源の有効活用による事業拡大が主要テーマであるのに対し、戦略不動産開発事業は自社インフラの整備・拡充と固定資産の質的向上を目的とするものです。同事業では今後、2011年3月期までに約1,000億円の戦略不動産投資を実施し、7%の事業利回りの確保を目指してまいります。

関連事業の展開

新たに「関連3事業」を立上げ、コア事業戦略のサポート機能の発揮へ

これまで当社は「国内ホテル事業」や「海外リゾート事業」などの展開により、事業展開の幅を広げてきました。しかし、今後当社が『住まいのトータル・サポート企業への飛躍』を果たしていくためには、コア事業の総合戦略をサポートしていくような事業の立上げが重要となることから、この役割を担う事業を「関連3事業」と位置づけ、2009年3月期より事業の本格化に着手いたしました。3つの事業は前述（P3）の通り、ファミリーアパート事業への参入、ビジネスユースへの対応強化のための不動産開発、保険事業への参入といったコア事業の戦略補完型の施策展開が中心となっております。

CSR活動の取り組み

Jリーグへのスポンサー企業への参画や女子ソフトボールチームの活動、またクリーンキャンペーン（自社物件の社員による清掃活動）を通じ地域社会への貢献を行っておりますが、更に全社的に取り組みを行って社会に貢献する複合企業を目指してまいります。

戦略3事業の実績が順調に積み上がっております。

住宅事業の展開が7都府県に拡大しております。

住宅市況の悪化により売上棟数は前期実績を下回ったものの、2008年3月期は212棟となり、着実に棟数を積み上げております。また、関東圏を中心にノウハウと営業基盤の構築を進める中、展開エリアは現在、関東圏では東京・神奈川・千葉・埼玉・群馬、近畿圏では大阪・兵庫、そして中部圏では愛知の、計7都府県に拡大しております。



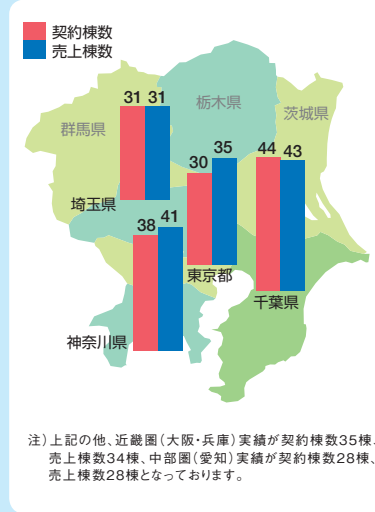
東京/ル・セルナ千歳台II



大阪/ル・セルナ山田池公園

■ 住宅事業の展開状況

(2008年3月期実績)



愛知/ル・セルナ天白池場

関東圏を中心に63施設が契約済みとなっております。

シルバー事業においてもノウハウと営業基盤の構築を図るべく、関東圏中心の展開を進めており、現在、展開エリアは、東京・神奈川・千葉・埼玉・群馬・栃木・茨城に加え、山梨の、計8都府県となっております。

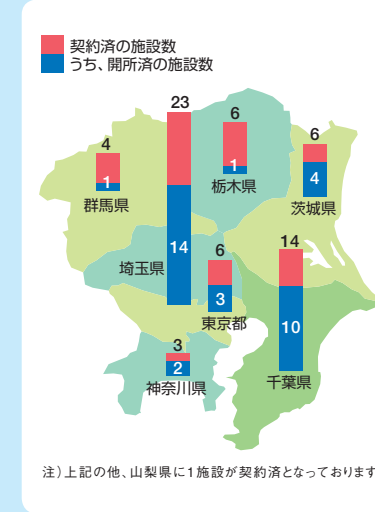
2008年3月末現在、契約済の施設数(開所済を含む)は計63施設となり、シルバー層の受入体制が順調に拡充しております。今後の高齢化の進展によりニーズはさらに高まることが予想されることから、土地オーナー様へのシルバー施設建設の提案を強化し、施設数の一層の増加を図ってまいります。



東京/あずみ苑 平沢

■ シルバー事業の展開状況

(2008年3月末現在)



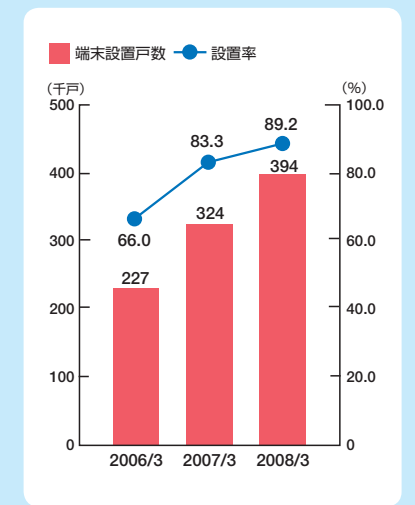
埼玉/あずみ苑 小室

ブロードバンドの設置が90%近くまで進んでおります。

賃貸事業の展開で増加していくアパート管理戸数というストックに対して、独自のブロードバンドサービス(Leopalace BB)を提供するためのSTB(LEO-NET 端末)の設置を進め、アパートの付加価値の向上とサービス部門の収益部門化を推進しております。

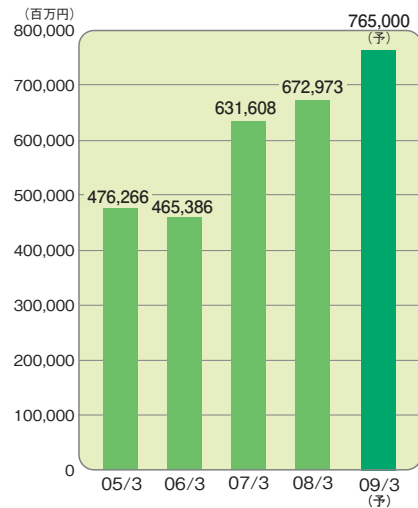
設置は順調に進み、2008年3月末現在で、39.4万戸への設置を完了し、設置率は89.2%となっております。2009年3月期中には48.4万戸への設置を計画しており、これにより設置率は94%程度まで向上する見込みとなっております。

■ 端末設置戸数と設置率の推移

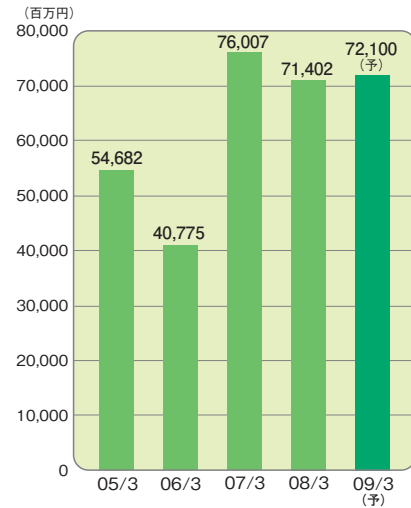


財務ハイライト (連結)

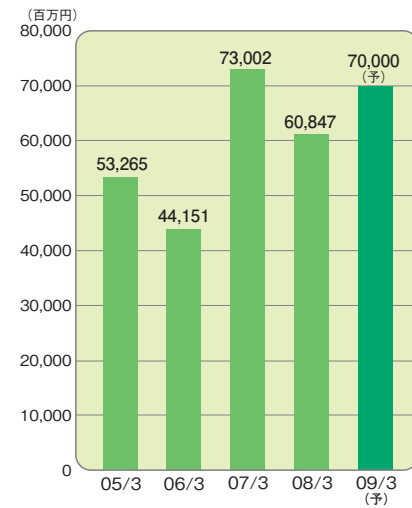
■ 売上高



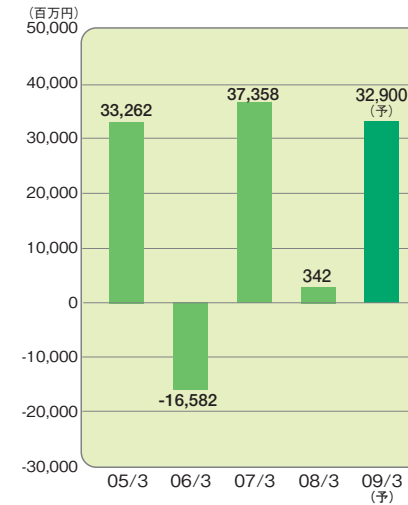
■ 営業利益



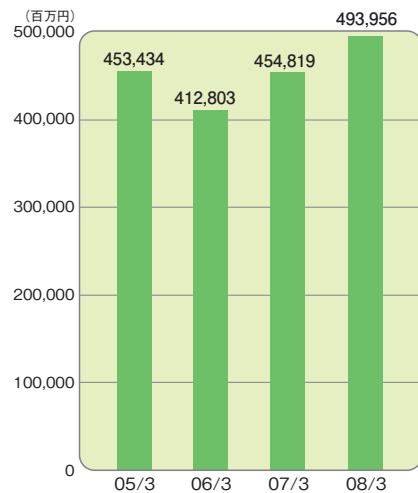
■ 経常利益



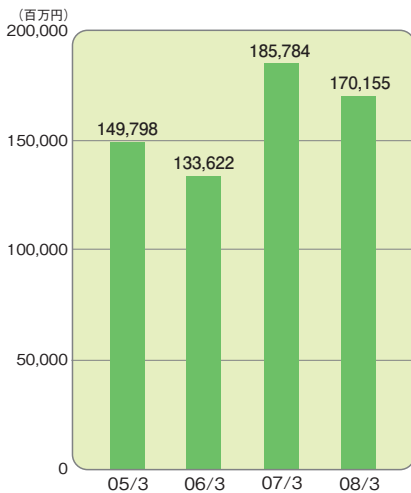
■ 当期純利益



■ 総資産

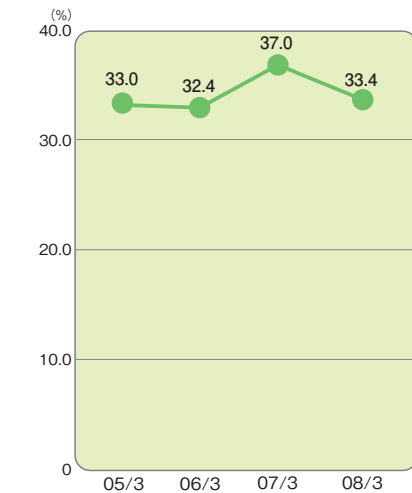


■ 純資産

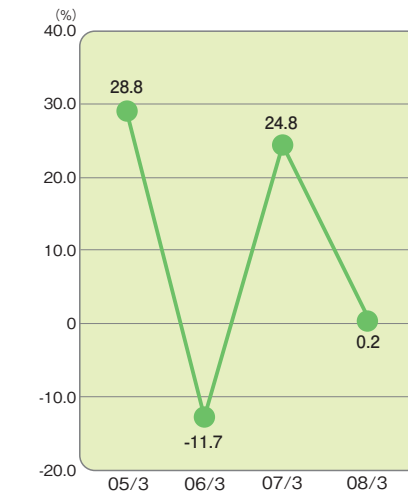


*06/3期以前は少数株主持分を含んでおりません。

■ 自己資本比率



■ ROE



■ 企業集団の状況

当社グループは、4つの事業セグメントの展開において、当社および連結子会社10社、持分法適用関連会社1社の、計12社で構成されています。なお、賃貸事業の子会社3社は、不動産証券化事業を行うために設立された特定目的会社です。また、当期より新たに3社を連結子会社としております。

株式会社レオパレス21

■ アパート建築請負事業

トーヨーミヤマ工業 (株)
(住宅部材製造販売業)

■ 賃貸事業

特定目的会社 レオパレス・リート
(不動産賃貸業)

特定目的会社 レオパレス・リート・ツー
(不動産賃貸業)

特定目的会社 レオパレス・リート・スリー
(不動産賃貸業)

(株)レオパレス・リーシング ※
(社宅代行・不動産仲介業)

■ ホテルリゾート関連事業

LEOPALACE GUAM CORPORATION
(ホテル・リゾート業/グアム)

(株)レオパレストラベル
(旅行業)

■ その他事業

(株)レオパレス・ファイナンス ※
(金融業)

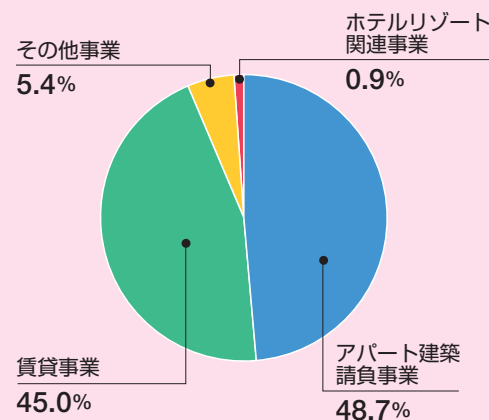
レオパレス少額短期保険 (株) ※
(少額短期保険業)

■ 国内連結子会社
■ 海外連結子会社
■ 持分法適用関連会社

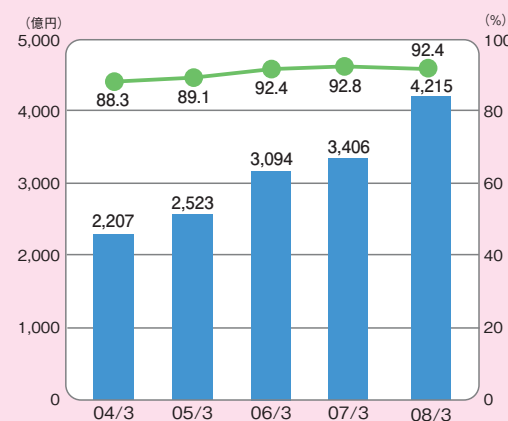
注-1: 上記以外に、許認可会社 (間接100%出資) が2社あります。
注-2: ※は新規連結子会社
注-3: MDI GUAM CORPORATIONは2008年2月7日付で「LEOPALACE GUAM CORPORATION」に、(株)ミヤマトラベルは2008年2月1日付で「(株)レオパレストラベル」に、レオパレス損保プランニング (株)は2008年3月31日付で「レオパレス少額短期保険 (株)」に社名変更しております。

事業別の状況（連結）

■ 事業別の売上高構成比



■ アパート建築受注高と期中入居率の推移



当期において、アパート建築請負事業の受注高は前期比 23.8%増の 4,215 億 34 百万円、受注残高は同 37.8%増の 3,426 億 79 百万円と引き続き好調に推移しました。また、賃貸事業の期中入居率は、前期比 0.4 ポイント低下し 92.4%となりましたが、90%以上の高水準を確保しております。

アパート建築請負事業

■ 事業概要

同事業は、アパート等の建築工事の請負を基礎とした事業です。低コスト・省エネ・高耐久性など様々な住宅性能、デザイン性、使いやすい機能性など、総合力の高い商品の開発・供給と、オーナー様の賃貸住宅経営を強力にバックアップする独自のトータルサポートシステムを展開しています。

賃貸事業

■ 事業概要

同事業は、自社物件の賃貸および管理、建築請負したアパート等の一括借上による賃借物件の賃貸および管理、アパート等の営繕工事を行っており、長期対応の「レオパレス 21 賃貸システム」と短期対応の「マンズリーレオパレス」が主力商品です。また、賃貸関連諸サービス事業（国内ホテル事業など）などを行っています。

ホテルリゾート関連事業

■ 事業概要

同事業は、当社 100%子会社のレオパレスグアムを通じグアム島の中央部「レオパレスリゾート・マネンガンヒルズ・グアム」と北西部「ウェスティンリゾート・グアム」の 2ヵ所で展開している大型リゾート事業が中心となっています。

その他事業

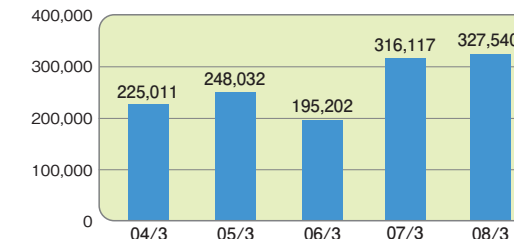
■ 事業概要

同事業は、主に当社管理アパートの入居者向けの「ブロードバンド事業」、事業の本格化を推進中の「住宅事業」および「シルバー事業」の戦略 3 事業を中心に構成されています。また新たに、子会社 3 社（社宅代行、不動産ファイナンス、少額短期保険）の立ち上げも行っております。

■ 当期の成果

地域戦略に基づく営業拠点の見直しとともに、多様なニーズに対応した商品ラインナップの一層の充実に取り組み、受注は引き続き好調に推移しました。その結果、前期の売上高には建物竣工ズレの上乗せ分が含まれていること、当期は改正建築基準法施行による工期の長期化が売上に影響を及ぼしたことなどの要因があったものの、同事業の売上高は前期比 3.6%増の 3,275 億 40 百万円となりました。

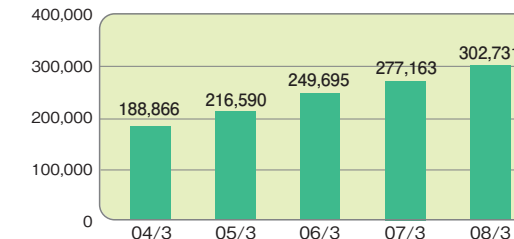
■ 売上高の推移 (百万円)



■ 当期の成果

管理戸数が当期末 442 千戸（前期末比 54 千戸増）と増加し、入居率は期中平均 92.4%（前期比 0.4 ポイント低下）となりました。将来の管理戸数の増加を織込んで店舗拡充と人員増強を先行して実施し、法人営業および店頭営業力の強化に取り組みました。これらの結果、同事業の売上高は前期比 9.2%増の 3,027 億 31 百万円となりました。また、当期末店舗数は前期末比 31 店舗増の 311 店となりました。

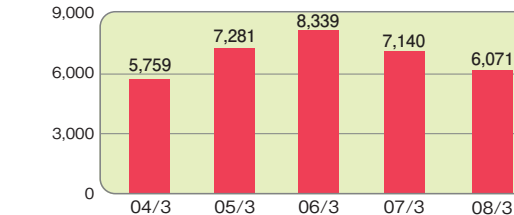
■ 売上高の推移 (百万円)



■ 当期の成果

グアムの複合スポーツリゾート「レオパレスリゾート・マネンガンヒルズ・グアム」および「ウェスティンリゾート・グアム」の稼働は堅調に推移しました。なお、フランスのホテルは 2006 年 10 月に売却しており、同事業の売上高は前期比 15.0%減の 60 億 71 百万円となりました。

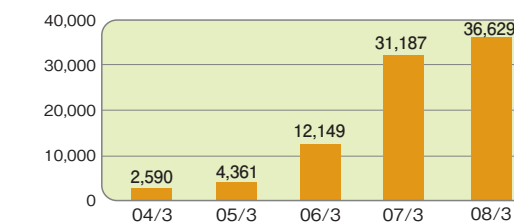
■ 売上高の推移 (百万円)



■ 当期の成果

住宅事業は首都圏・近畿圏・中部圏にて戸建分譲等の展開を行っておりますが、売上高は当期後半の不動産市況の悪化の影響を受けております。シルバー事業は首都圏で当期末の施設数が前期末比 19 ヵ所増の 35 ヵ所と順調に増加しました。また、ブロードバンド事業は加入者が着実に増加しております。これらの結果、同事業の売上高は、前期比 17.5%増の 366 億 29 百万円となりました。

■ 売上高の推移 (百万円)



連結貸借対照表

(単位：百万円)

■ 流動資産

住宅事業の拡大により販売用不動産が増加（前期末比100億53百万円増）、また、売掛金及び完成工事未収入金の増加（前期末比55億64百万円増）などがありました。これらにより、流動資産は前期末比321億28百万円増加し2,186億84百万円となりました。

■ 有形固定資産

賃貸用不動産の一部について証券化を実施したことにより、有形固定資産は前期末比79億87百万円減少し、1991億24百万円となりました。

■ 投資その他の資産

アパートの受注が好調で一括借上り前払家賃制度によって長期前払費用が増加したことなどにより、投資その他の資産は前期末比150億10百万円増加し755億19百万円となりました。

■ 資産合計

前期に引き続きコア事業を中心とした業容拡大が順調に進んだことから、流動資産、固定資産ともに増加し、資産合計は前期末比391億36百万円増加し4,939億56百万円となりました。

	当 期 (2008年3月31日現在)	前 期 (2007年3月31日現在)	増減額
資産の部			
流動資産	218,684	186,555	32,128
現金預金	60,965	75,166	△ 14,201
売掛金及び完成工事未収入金	15,159	9,594	5,564
営業貸付金	15,789	8,501	7,287
有価証券	14	29	△ 14
販売用不動産	37,819	27,765	10,053
未成工事支出金	11,792	8,818	2,973
その他の棚卸資産	750	722	28
前払費用	24,628	21,819	2,809
繰延税金資産	12,085	5,076	7,008
未収入金	28,058	22,075	5,983
その他	13,068	8,273	4,794
貸倒引当金	△ 1,448	△ 1,289	△ 158
固定資産	275,265	268,190	7,074
有形固定資産	199,124	207,112	△ 7,987
建物及び構築物	76,556	80,626	△ 4,069
土地	116,295	118,255	△ 1,959
建設仮勘定	1,901	4,397	△ 2,496
その他	4,370	3,832	537
無形固定資産	622	569	52
投資その他資産	75,519	60,509	15,010
投資有価証券	9,082	7,934	1,147
長期貸付金	2,399	2,281	118
繰延税金資産	3,388	3,074	314
固定化営業債権	4,015	2,125	1,890
長期前払費用	53,356	42,727	10,628
その他	5,442	4,942	499
貸倒引当金	△ 2,164	△ 2,575	410
繰延資産	6	73	△ 67
資産合計	493,956	454,819	39,136

	当 期 (2008年3月31日現在)	前 期 (2007年3月31日現在)	増減額
負債の部			
流動負債	268,621	216,914	51,707
買掛金及び工事未払金	89,523	77,392	12,131
短期借入金	16,221	16,518	△ 297
一年内償還予定の社債	5,094	1,126	3,968
未払金	9,635	13,287	△ 3,652
未払費用	25	30	△ 4
未払法人税等	14,308	27,021	△ 12,713
前受金	98,496	46,744	51,752
未成工事受入金	21,752	23,529	△ 1,777
賞与引当金	3,243	2,798	444
完成工事補償引当金	1,041	-	1,041
その他	9,278	8,465	813
固定負債	55,179	52,120	3,058
社債	-	8,194	△ 8,194
長期借入金	28,395	27,320	1,074
退職給付引当金	5,064	4,111	953
役員退職慰労引当金	1,592	2,986	△ 1,394
借上賃料引当金	399	533	△ 134
預り敷金保証金	19,727	8,974	10,752
負債合計	323,800	269,035	54,765
純資産の部			
株主資本	165,858	175,348	△ 9,490
資本金	55,640	55,640	-
資本剰余金	34,104	34,104	-
利益剰余金	76,211	85,700	△ 9,488
自己株式	△ 98	△ 96	△ 1
評価・換算差額等	△ 672	△ 7,205	6,532
その他有価証券評価差額金	89	532	△ 442
為替換算調整勘定	△ 762	△ 7,737	6,975
少数株主持分	4,970	17,641	△ 12,671
純資産合計	170,155	185,784	△ 15,629
負債及び純資産合計	493,956	454,819	39,136

■ 前受金

マンズリーレオパレスに係る会計方針の変更等を中間期に行ったことに伴い、前受金が前期末比517億52百万円増加し984億96百万円となりました。

■ 負債合計

有利子負債は減少したものの前受金の増加などにより、負債合計は前期末比547億65百万円増加し3,238億円となりました。

なお、有利子負債は、社債の減少などにより前期末比34億49百万円減少し497億10百万円となりました。

■ 純資産合計

配当による利益剰余金の減少および少数株主持分の減少などにより純資産合計は前期末比156億29百万円減少し1,701億55百万円となりました。また、自己資本比率は前期末比3.6ポイント低下し33.4%となりました。

■ 売上高

アパート建築請負事業、賃貸事業、その他事業において前期の実績を上回り、売上高は前期比6.5%増(413億64百万円増)の6,729億73百万円となりました。

■ 営業利益

将来のアパート管理戸数の増加を見据えた人員増強や店舗拡充を先行して実施した結果、人件費や賃借料が増加したことなどにより販管費が前期比11.9%増(96億29百万円増)の905億16百万円となりました。その結果、営業利益は同6.1%減(46億4百万円減)の714億2百万円となりました。また、営業利益率は同1.4ポイント低下し10.6%となりました。

■ 経常利益

主に海外子会社において期末評価替による為替差損95億33百万円が発生したことから、経常利益は前期比16.7%減(121億54百万円減)の608億47百万円となりました。また、経常利益率は同2.6ポイント低下し9.0%となりました。

■ 当期純利益

中間期のマンスリーレオパレスに係る会計方針の変更等により特別損失として前受金調整額477億54百万円を計上したことおよび上記為替差損95億33百万円などから、当期純利益は前期比99.1%減(370億15百万円減)の3億42百万円となりました。

連結損益計算書

(単位：百万円)

	当期 (2007年4月1日～ 2008年3月31日)	前期 (2006年4月1日～ 2007年3月31日)	増減額
売上高	672,973	631,608	41,364
売上原価	511,053	474,713	36,340
売上総利益	161,919	156,895	5,024
販売費及び一般管理費	90,516	80,887	9,629
営業利益	71,402	76,007	△4,604
営業外収益	1,602	1,497	105
持分法による投資利益	104	—	104
為替差益	—	501	△501
その他	1,497	995	501
営業外費用	12,157	4,502	7,655
支払利息	1,462	1,332	129
持分法による投資損失	—	2,320	△2,320
為替差損	9,533	—	9,533
その他	1,160	848	312
経常利益	60,847	73,002	△12,154
特別利益	5,170	3,725	1,445
固定資産売却益	4,465	7	4,458
関係会社株式売却益	—	2,514	△2,514
関係会社社債売却益	560	1,119	△558
貸倒引当金戻入益	144	83	60
特別損失	53,593	7,397	46,195
固定資産売却損	120	16	104
固定資産除却損	142	215	△73
減損損失	701	3,009	△2,307
投資有価証券評価損	906	210	696
貸倒引当金繰入額	794	710	84
前受金調整額	47,754	—	47,754
過年度消費税等	594	—	594
役員退職慰労引当金繰入額	—	2,789	△2,789
借上賃料引当金繰入額	—	446	△446
完成工事補償引当金繰入額	1,378	—	1,378
役員退職功労金	1,200	—	1,200
税金等調整前当期純利益	12,424	69,329	△56,905
法人税、住民税及び事業税	17,449	26,437	△8,988
過年度法人税等	1,414	—	1,414
法人税等調整額	△7,039	4,662	△11,701
少数株主利益	257	871	△614
当期純利益	342	37,358	△37,015

要約連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	当期 (2007年4月1日～ 2008年3月31日)	前期 (2006年4月1日～ 2007年3月31日)	増減額
営業活動による キャッシュ・フロー	11,745	63,308	△51,562
投資活動による キャッシュ・フロー	148	△15,930	16,078
財務活動による キャッシュ・フロー	△26,779	△17,018	△9,760
現金及び現金同等物に係る 換算差額	△405	195	△600
現金及び現金同等物の増加額 (減少：△)	△15,290	30,554	△45,845
現金及び現金同等物の 期首残高	75,166	44,612	30,554
新規連結に伴う現金及び 現金同等物の増加額	1,089	—	1,089
現金及び現金同等物の 期末残高	60,965	75,166	△14,201

■ 営業活動によるキャッシュ・フロー

税金等調整前当期純利益が124億24百万円、前受金の増加額が518億4百万円ありましたが、法人税等の支払額が318億40百万円あったことなどにより、営業活動の結果得られたキャッシュ・フローは、117億45百万円(前期比515億62百万円減少)となりました。なお、フリー・キャッシュ・フロー(営業活動によるキャッシュ・フロー+投資活動によるキャッシュ・フロー)は118億93百万円となりました。

■ 現金及び現金同等物の期末残高

営業活動によるキャッシュ・フローが前期実績を大幅に下回ったことなどにより、現金及び現金同等物の期末残高は前期末比142億1百万円減少し、609億65百万円となりました。

連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	株主資本				評価・換算差額等			少数株主持分	純資産合計	
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定			評価・換算差額等合計
2007年3月31日残高	55,640	34,104	85,700	△96	175,348	532	△7,737	△7,205	17,641	185,784
連結会計年度中の変動額										
剰余金の配当			△10,359		△10,359					△10,359
当期純利益			342		342					342
自己株式の取得				△1	△1					△1
持分法適用会社減少に伴う増加高			540		540					540
連結子会社増加に伴う減少高			△11		△11					△11
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)						△442	6,975	6,532	△12,671	△6,138
連結会計年度中の変動額合計	—	—	△9,488	△1	△9,490	△442	6,975	6,532	△12,671	△15,629
2008年3月31日残高	55,640	34,104	76,211	△98	165,858	89	△762	△672	4,970	170,155

■ 株式の状況

発行可能株式総数 250,000,000 株
 自己株式数 165,059 株
 発行済株式の総数 159,543,915 株
 株主数 13,792 名

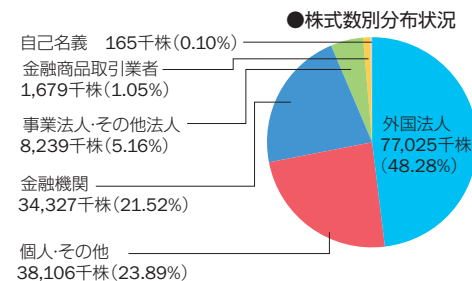
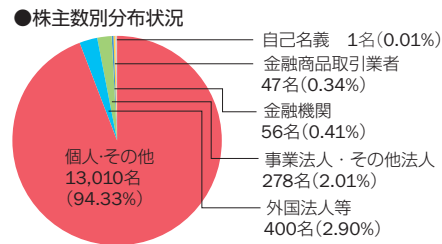
■ 大株主

株主名	株数	議決権比率
深山 祐助	21,251,774 株	13.33%
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	10,389,500 株	6.51%
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	6,594,400 株	4.13%
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー 常任代理人 みずほC銀行	4,837,881 株	3.03%
チェアスマンハッタンバンクジーティーエスクライアンツ アカウントエスクロウ 常任代理人 みずほC銀行	3,828,105 株	2.40%
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー 505103 常任代理人 みずほC銀行	3,282,062 株	2.05%
資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	3,079,900 株	1.93%
インベスターズバンク ウェストベンションファンドクライアンツ 常任代理人 スタンダードチャータード銀行	2,827,800 株	1.77%
トーヨーカネツ(株)	2,745,900 株	1.72%
(有)MDI	2,350,000 株	1.47%

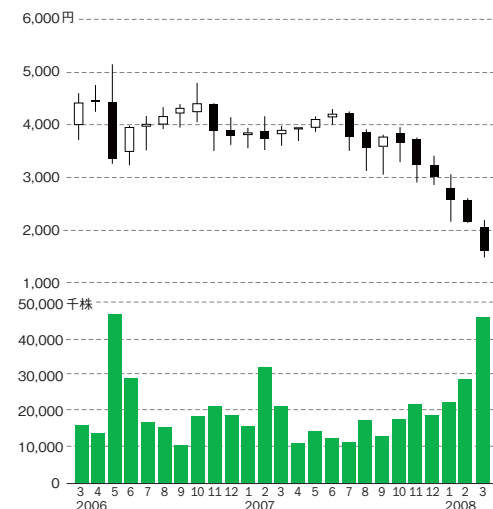
注) 2007年11月19日付でフィデリティ投信株式会社、2008年1月21日付でゴールドマン・サックス証券株式会社、2008年3月7日付でアライアンス・バーンスタイン株式会社、2008年3月14日付でパークレイズ・グローバル・インベスターズ信託銀行株式会社より大量保有報告書の写しの送付がありました。当社として当期末日現在における実質所有株式数の確認ができないため上記大株主の状況には含めておりません。なお、大量保有報告書の内容は下記のとおりであります。

氏名又は名称	株数	持株比率
パークレイズ・グローバル・インベスターズ信託銀行株式会社	18,405,489 株	11.54%
フィデリティ投信株式会社	14,331,000 株	8.98%
ゴールドマン・サックス証券株式会社	12,115,099 株	7.58%
アライアンス・バーンスタイン株式会社	10,422,850 株	6.53%

■ 株式分布状況



■ 株価・出来高の推移



■ 株主優待制度

毎年、年2回、3月31日(期末)と9月30日(中間期末)の権利確定日に株主名簿及び実質株主名簿に記載されている株主様を対象として、株主ご優待を実施しております。

① 贈呈基準

	海外	国内	計
(1) ご所有株式数 100 株以上 999 株迄保有の株主様	2枚	2枚	4枚
(2) ご所有株式数 1,000 株以上保有の株主様	2枚	8枚	10枚

② ご優待内容

- (1) ご所有株式数100株以上、999株迄保有の株主様には、一律1冊(レオパレスリゾート・グアムホテル無料宿泊券2枚、国内ホテルの50%宿泊割引券2枚の合計4枚綴り)
- (2) ご所有株式数1,000株以上保有の株主様には、一律1冊(レオパレスリゾート・グアムホテル無料宿泊券2枚、国内ホテルの50%宿泊割引券8枚の合計10枚綴り)

③ 対象施設のご案内

- レオパレスリゾート・グアムホテルベルヴェデーレ
- ホテルレオパレス旭川
- ホテルレオパレス札幌
- ホテルレオパレス仙台
- ホテルレオパレス新潟
- ホテルレオパレス名古屋
- ホテルレオパレス四日市
- ホテルレオパレス岡山
- ホテルレオパレス博多



④ 贈呈方法

定時株主総会の決議通知、報告書、及び中間報告書等と共に郵送にて発送いたします。

⑤ 利用方法

優待券はレオパレスリゾート・グアムのホテル無料宿泊券(航空券は含まず)、及び国内ホテルの50%宿泊割引券を、現金との併用または優待券のみで利用できます。優待券は1枚につき1室(1泊)の利用が可能となります。なお、ハイシーズンにはご利用日の制限がございます。

⑥ 有効期限

3月31日発行基準の優待券	7月1日～12月31日まで有効
9月30日発行基準の優待券	1月1日～6月30日まで有効

■ 株主還元方針

2008年3月期より「配当性向30%」を目指した配当へと引き上げていく方針としております。

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題と位置づけており、配当性向を30%とする方針のもと、継続かつ安定的な配当の実施に努めております。

当期中間配当を1株当たり30円、期末配当については、多額の特別損失並びに為替差損の計上がありました。期初公表の通り50円、通期配当合計80円と前期比30円の増配とさせていただきます。

次期2009年3月期の配当については、1株当たり中間期30円、期末30円の合計60円(配当性向30%)を予定しております。

■ 配当実績

