

株券電子化のお知らせ

2009年1月実施に向けて株券電子化の準備が進められています。株券電子化(株式のペーパーレス化)は、「社債、株式等の振替に関する法律」により、上場企業の株式等に係る株券を全て廃止し、株券の存在を前提として行われてきた株主権の管理を、「証券保管振替機構(ほふり)」及び証券会社等の金融機関に開設された口座において電子的に行うものです。

お手元(自宅、貸金庫等)の株券がご本人名義になっていない場合、株主の権利を失う恐れもありますので、名義確認を行っていただき、状況に応じた早目のお手続きをお願いいたします。

2009年1月の株券電子化にあわせて当社は、株式の振替手続きを済ませていない株主の権利を確保するために「特別口座」を開設します。



① ご本人名義になっていない方

当社の「特別口座」において他人名義で記録されることとなりますので、株主の権利を失う可能性があります。お取引のある証券会社または株主名簿管理人(右記「株主メモ」参照)にお問い合わせの上、名義書換を行ってください。

② ご本人名義になっている方

一切の手続きなしで、株主の権利が確保されます。ただし、株券の電子化実施後は当社の「特別口座」で管理され、株式の売却はできません。株式を売却するためには、証券会社に口座を開設し、株式の振替手続きを行う必要があります。

③ 既に「ほふり」に預けている方

証券会社を通じて「ほふり」に株券をお預けの場合は、株券電子化にあたり何も手続きする必要はなく、株主の権利は自動的に確保されます。また、今までと同様に自由な売却が可能です。

*詳しくは、同封のリーフレットをご確認ください。

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.0120-232-7111 (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36期中間報告書

2008年4月1日～2008年9月30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

コーポレート・スローガン



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、
ひとつひとつ挑む精神「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、新しい目標へ向かって挑むこと。
新しいレオパレス21は、
社員をひとつに、そして、お客様と心をひとつに、
豊かで快適な暮らしを実現していきます。

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。
当社の2008年上期決算は、米国発のサブプライム・ショックにより、経済環境が世界的な金融危機へと拡大しておりますが、その最中の決算としては、概ね計画通りの結果が得られたと考えます。しかしながら当社も、この金融危機の影響を少なからず受けており、上期において全ての項目を見直し、下期へ向けて万全の体制を整え、折り返すことといたしました。

当社が属する住宅・不動産業界は今般の金融危機の影響をまともに受けており、景況感は月を追うごとに悪化しております。従いまして、中長期の見通しを描きにくい環境ではございますが、当社の「中期経営計画 United Spirit」の3期目としては、コア事業は、賃貸事業のシステム開発が若干遅れ気味の他は軌道上を走っており、問題は無いと考えております。その一方で、こうした金融・経済の激変期にあっても、時代が企業に求める基本的な課題に対しては常に正面から取り組んでいく必要があります。企業市民として、社会とどのようにかかわっていくのか、また、社会の支持を得て企業の成長をどのように持続していくのか、つまり、社会に貢献する企業として評価されることが、より重要な課題であると認識しております。

具体的には、業績計画の達成は当然ですが、求められている課題は、企業理念である「新しい価値の創造」と、この企業理念を支えるコーポレート・スローガン「United Spirit 一夢をひとつに。心をひとつに。」を当社の社会的責任と認識し、企業基盤の整備と業容の拡大を、積極的に追求していくことが重要であると考えております。

当社の2008年上期は、期初に予想した通りの業績が得られていますが、加えて「新しい価値の創造」を追求し、「企業の社会的責任(CSR)」を実践していくCSR戦略もスタート元年としては、相応の実績を示すことが出来ました。

また、株主の皆様へは、従来の配当に加えて、当社としては初めての株主還元策となる、8百万株(自己株式を除く発行済み株式数の5%)の「自己株式の取得」を発表しております。今後とも、スピード感のあるマネジメントを行っていくことが、株主様を始め全てのステークホルダーに対する私の責務であると考えます。

株主の皆様におかれましては、より一層のご支援、ご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

2008年11月

代表取締役社長 北川 芳輝

世界的な金融危機の中ほぼ計画通りの業績をあげることができました。

Q1 当中間期における、業績についてお聞かせください。

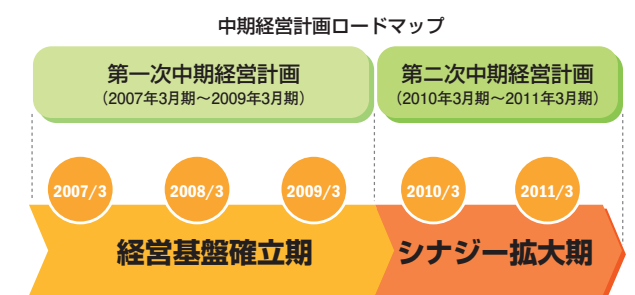
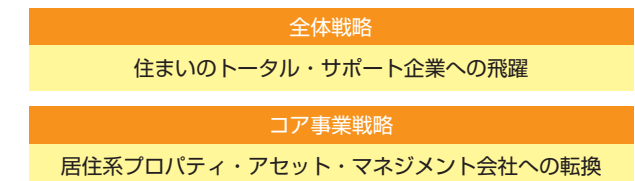
当中間期における、わが国経済は、米国サブプライムローン問題に端を発する金融市場の混乱や、原材料の高騰に伴う物価上昇が、企業収益及び個人消費の双方に影響を及ぼすなかで、9月には米国大手証券会社の破綻など世界規模で経済不安が拡大し、景気は後退傾向が強まる展開となりました。このような状況下で、当社グループの当中間期の業績は概ね計画通りで、売上高、経常利益、中間純利益で、前年同期比、増収増益となりました。

連結ベースの売上高は、3,553億52百万円(前年同期比12.1%増)、営業利益は販管費の抑制に努めたものの、販売用不動産評価損36億11百万円、および貸倒引当金繰入額16億63百万円、合計52億74百万円の費用計上により、298億3百万円(前年同期比2.7%減)となりました。また、経常利益は海外子会社等の期末評価替に伴う為替差益14億36百万円により、305億62百万円(前年同期比4.7%増)を計上することができ、中間純利益は、特別損失として販売用不動産評価損25億60百万円等を計上しましたが、122億80百万円(前年同期は中間純損失118億48百万円)を計上することができました。

当中間期は、「中期経営計画 United Spirit」の3期目となります。コア部門となるアパート建築請負事業と賃貸事業は、概ね計画通りの進捗状況と考えますが、売上計画の25%を占める「その他事業」、特に住宅、不動産開発事業は、昨今の経済・金融環境の激変を受けて見直す必要が生じてまいりました。このため当中間期において、同部門で保有する販売用不動産の評価を、売上原価で約36億円、特別損失で約26億円、合計で62億円の評

価減を一気に実施して地価動向の不透明感に備えることといたしました。併せて「その他事業」のコンセプトを、よりコア事業とシナジーを得られる事業に位置付け「ヒト(組織)」、「モノ(業務)」、「カネ(資金)」の全てを見直していく方針を打出しております。

● 中期経営計画の概要



確かな足取りで厚みを増すアパートストックを基礎に、

Q2 今後の戦略展開として、まず、「コア事業」の戦略と進捗状況はいかがですか。

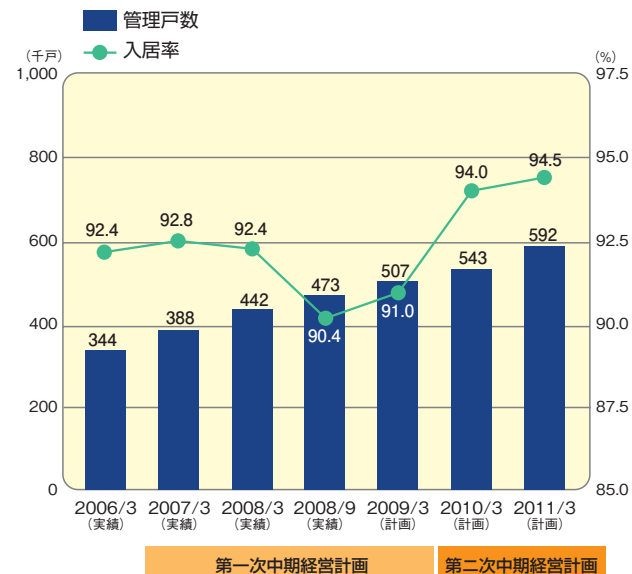
当中間期における、当社グループのコア部門である、アパート建築請負事業の受注高は、景気後退及び金融市場の混乱の影響を受けて、1,554億82百万円（前年同期比23.7%減）となりましたが、受注残高は3,238億60百万円を確保しております。また、利益面では、資材価格の高騰や設備のグレードアップに伴うコスト上昇分を原価管理、工程管理を一層徹底することにより、利益率の低下を抑えることができました。この結果、売上高は1,744億26百万円（前年同期比11.2%増）、営業利益は344億4百万円（前年同期比2.7%減）となりました。

一方、もうひとつのコア部門である賃貸事業は、管理戸数が上期末で473千戸（前期末比31千戸%増）となりました。入居率は期中平均90.4%（前年同期比2.4ポイントダウン）となりましたが、これは主に商品改定の影響によるものであります。また、利益面では商品改定に伴う単価上昇や経費抑制が奏功し、利益率は改善いたしました。この結果、売上高は1,647億円（前年同期比14.1%増）、営業利益32億18百万円（前年同期は営業損失15億63百万円）を計上することができました。

現在の景気動向は、不透明感を増しておりますが、そうした不況下においてこそ強みを発揮するのがストックビジネスであると言えるでしょう。アパート建築請負件数が計画に対して上下動を起したとしても、多少の差はあれ毎月・毎年、ストックは着実に積み上がっていきます。これを経営資源とした収益構造が確立されていれば、景気変動に左右されにくい強固な事業基盤を手に入れることとなります。この状態こそ、当社が目指している企業像です。中期経営計画の5年目に当たる2011年3月期には60

万戸を越える管理戸数の積み上げを計画しており、この時期は賃貸事業の「収益管理システム（賃貸ALMシステム）」の本格稼動にも目処が立っている段階となることから、目指す企業像の実現がいよいよ射程に入ってきたと考えております。

● 管理戸数と入居率の推移（計画）



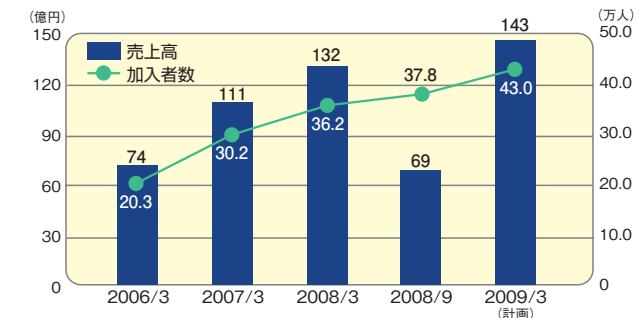
強固な収益基盤を構築してまいります。

Q3 本格稼動から3年目を迎えた「戦略3事業」については、どのような成果が上がってきていますか。

戦略3事業の構成は、住宅事業、シルバー事業、ブロードバンド事業で構成され、セグメントでは「その他事業部門」に計上されています。当中間期における業績概況は、売上高が、134億5百万円、営業利益が51億66百万円の営業損失となり、特に同事業部門のなかでは住宅事業が、不動産市況の悪化を受けて、売上高の進捗率は約19%に止まっており、粗利益の段階で赤字を計上している内容です。下期も厳しい環境は変わらず、第2四半期で商品在庫の減損、約36億円を実施し、第1四半期の特別損失と合わせて、約62億円をロスカットしています。この措置は、下期の厳しい環境を先取りして、商品在庫の売却を一気に推し進めていく方針でございます。こうした措置が、他社に先駆けて実施できるのは、当社のコア事業のビジネスモデルが潤沢なキャッシュフローを絶え間無く生み出す構造を持っているからと考えま

す。住宅事業の見直しは、景気の動向を、今しばらく見極める必要がありますので、当期、本決算の発表時点、来年の5月を想定しています。

● 当社ブロードバンドサービス加入者数と売上高の推移（計画）



Q4 最後に、企業価値向上に向けた取り組みをお聞かせください。

5カ年を見通した「中期経営計画 United Spirit」は、現在、ようやく折返し点を通過したところ。道半ばの段階で迎えている事業環境は、極めて厳しい状況にあります。しかし当社は、中期経営計画の策定において重視した中長期的な視点に立ち、景気変動に左右されることなく目指すべき将来に向けた取り組みを推し進め、企業価値の向上に努めていきたいと考えております。

経営体制においては、2006年5月に制定した内部統制システムの基本方針について、その後の組織変更に対応して2008年9月に一部改定を行い、コンプライアンス体制、リスク管理体制をはじめとした内部統制システムの一層の充実に努めております。

また、IR活動においては個人投資家の皆様にも当社から直接ご説明させていただく機会を持つべく、2008年7月に名古屋と大阪で説明会を開催いたしました。株主の皆様への当中間期の配当金につきましては、前中間期実績と同じ1株当たり30円での実施とさせていただきます。また、潤沢なキャッシュポジションを背景に、当社の株主還元策としては初めての試みとなる「自己株式の取得（上限8百万株、80億円）」を発表しております。

株主の皆様には、今後とも、当社経営へのご理解とご支援をお願い申し上げます。

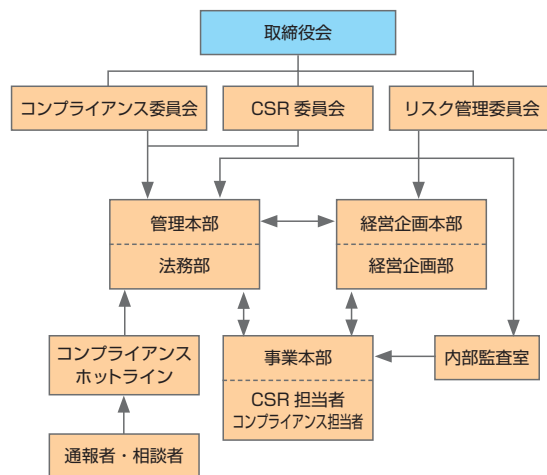
レオパレス21は企業市民としての自覚を持ち、持続可能な社会づくりに貢献していくことを目指し、CSRを重視した経営に取り組んでおります。その一環として当社は、日本版SOX法に基づく内部統制システムの充実に加え、積極的な社会貢献活動を展開しております。ここでは、その一部をご紹介します。

内部統制システム

当社は、2008年9月26日開催の取締役会において、2006年5月23日に制定した、内部統制システムの基本方針について、その後の組織変更等を踏まえて一部改定することを決議しました。今回の改定の最も大きなポイントとしては、組織において「コンプライアンス体制」、「リスク管理体制」の一層の充実を図ったことを受け、同関連内容を変更した点があげられます。

紙面の関係上、その内容のご紹介はできませんが、右に新しい体制図をご紹介します。

● CSR推進・コンプライアンス・リスク管理体制図



義援金・救援募金活動

当社は「企業市民」として、そして人々の暮らしに係わる事業を営む企業として、不測の大災害にみまわれた被災者の皆様に対して、多少でもお役に立てるよう、企業としての義援金のご提供、社員やお客様からの救援募金活動の実施などに努めております。当上半期においては、中国大地震（追加支援を含め計2回）と岩手・宮城内陸地震への義援金・救援募金の活動を行い、日本赤十字社や日本ユニセフ協会に送金されました（合計11,585,032円）。



女子ソフトボール部が知的障害者通所授産施設と学童保育所を訪問

2008年5月15日、岩手県金ヶ崎町での試合を控えたレオパレス21女子ソフトボール部のメンバーが、同町内の2施設を慰問しました。

知的障害者通所授産施設「ワークステーションかねがさき」では、北京オリンピック金メダリストでもある佐藤理恵選手が「日本を目指し、力を合せてがんばっています。皆さんもがんばって。」と激励の言葉を寄せ、チーム全員のサインを記した色紙2枚と応援用うちわなどをプレゼントしました。また、金ヶ崎学童保育所も訪問し、大勢の児童との交流を楽しみました。



佐藤理恵選手と藤原監督

全国でクリーンキャンペーンを展開

当社はCSR基本方針の一つに「地域社会への貢献と良好な職場環境の構築」を掲げておりますが、その実現に向けた取り組みの一つとして、全国の支店で、当社社員がアパート・オーナー様とともに地元の清掃活動に参加しております。この活動を通じて、社員が、地域に溶け込み真に貢献する意識を育み、基本方針の実現を果たしていきたいと考えております。



青森支店～ねぶた祭り前日の清掃



金沢支店～北国花火大会当日の清掃



浜松支店～掛川市海岸の清掃

当社のCSR活動につきましては、より詳細な活動内容を当社ホームページに掲載しております。

ご興味のある株主様は、当社ホームページ (<http://www.leopalace21.co.jp/>) の「企業情報」内にある「CSR(社会的責任)」のサイトをご覧ください。

関東・近畿・中部の3エリアで、住宅事業の実績が着実にあがっております。

「戦略3事業」の一翼を担う「住宅事業」では、当社コア事業のワンルームアパートの卒業生と位置づけられる「団塊ジュニア世代（1971年～75年生まれ）」をコアターゲットに事業を推進しております。同人口の64%にあたる約630万人が関東・近畿・中部の3大都市圏に集中（2005年時点の推計値）しており、当社は現在、この3エリアでの事業拡大を推し進めております。

開発においては、通勤先の都心部へのアクセスを考慮したエリアの選定、駅からの徒歩時間や周辺の商業施設の状況、緑地や日照などの環境面など、立地環境や区画として魅力ある土地選びを行うと共に、コア事業で培ってきたノウハウを生かしながら、それぞれの街の風景にマッチした外観デザインや内装を、お客様の多様なニーズに対応可能な多彩なプランニング力で実現しております。

シルバー事業の施設では、新規施設の開設数の増加に呼応して、運営ノウハウが確実に向上しております。

「戦略3事業」の一つである「シルバー事業」では、現在、「シルバー世代（65歳以上）」が最も集中しております関東圏に絞った事業展開を推し進め、効率的な事業拡大と運営ノウハウの構築に注力しております。2008年9月末現在、展開エリアは東京・千葉・埼玉・神奈川・群馬・栃木・茨城の1都6県の関東全域に広がっており、開所済の施設数は46施設となっております。

これら施設の運営を実際に手掛けてきたことで、当社のシルバー事業における運営ノウハウは急速に高度化し、近畿・中部へのエリア拡大の下地も順調に整っております。加えて、施設運営から得られる収益が年々積み増されており、ストックビジネスとしての強みも増してきております。



愛知県 / ル・セルナ天白高宮
(最寄の「榎田」駅から「名古屋」駅まで約25分)
大阪府 / ル・セルナ枚方香里ヶ丘Ⅱ
(最寄の「枚方公園」駅から大阪環状線「京橋」駅まで約30分)



千葉県 / ル・セルナ船橋宮本Ⅰ
(最寄の「東船橋」駅から「東京」駅まで約30分)



あずみ苑 岩井 (茨城県坂東市) → 9月1日オープン



あずみ苑 太田 (群馬県太田市) → 7月1日オープン

戦略不動産投資を推し進める中、「レオパレス・フラット」が都市圏で存在感を高めつつあります。

コア事業の拡大戦略において、賃貸事業部門の全国ネットワーク網の充実を図っていく上で、都市部でのネットワーク強化は重要なテーマとなっております。そのための重要施策として高層アパート「レオパレス・フラット」の拡大を行っております。2008年9月末現在、当社は全国に14カ所の「レオパレス・フラット」を所有しており、今後、約1,000億円規模の戦略不動産投資の実施過程で、「レオパレス・フラット」を質・量の両面から充実を図っていく計画となっております。都市部における当社の存在感が一層高まっていくものと考えております。



レオパレス・フラット 平塚 レオパレス・フラット 山形 レオパレス・フラット 船橋

当中間期は個人投資家向け説明会を名古屋と大阪にて実施いたしました。

当社は、フェアディスクロージャーの観点に立ったIR活動の積極的な展開を目指し、機関投資家向けの決算説明会や海外ロードショーの適時開催に加え、個人投資家の皆様を対象とした会社説明会についても、積極的な開催を心掛けております。

当中間期におきましては、7月5日（土）に名古屋にて、そして同月21日（月）には大阪にて開催させていただきました（共に、大和インベスター・リレーションズ（株）主催）。当社では、個人投資家向け会社説明会を、個人投資家の皆様にも当社のビジネスモデルを知っていただける絶好の場と考えており、今後とも、適時開催していく方針です。



大阪個人投資家向け会社説明会
(大阪サンライズホール)

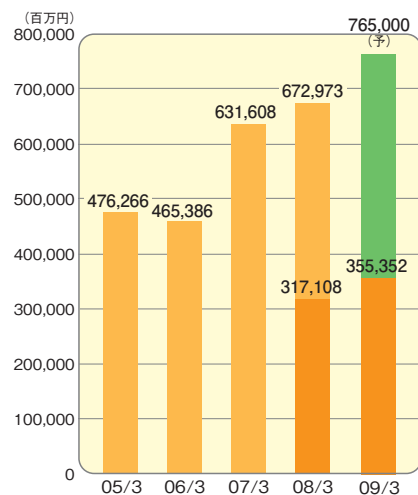


名古屋個人投資家向け会社説明会
(名古屋ミッドランドホール)

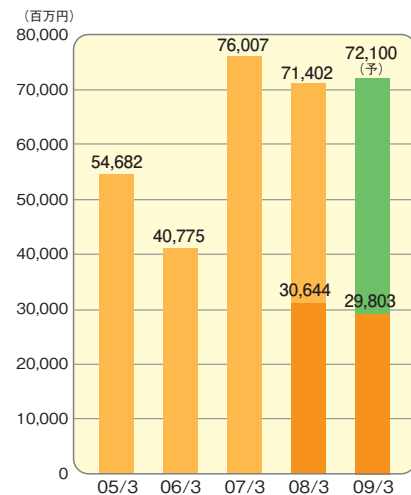
財務ハイライト (連結)

■ 通期 ■ 中間期

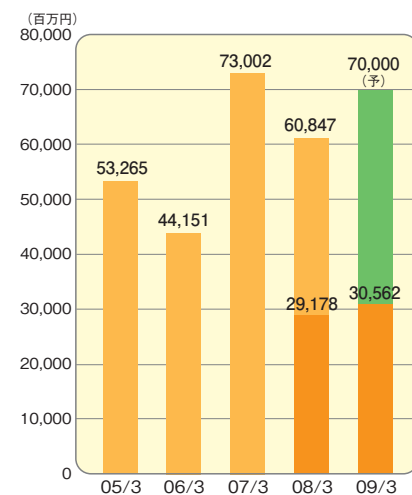
■ 売上高



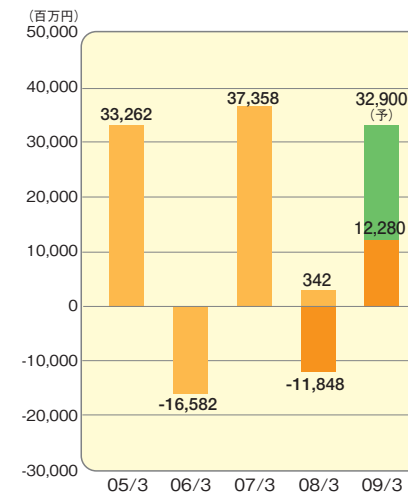
■ 営業利益



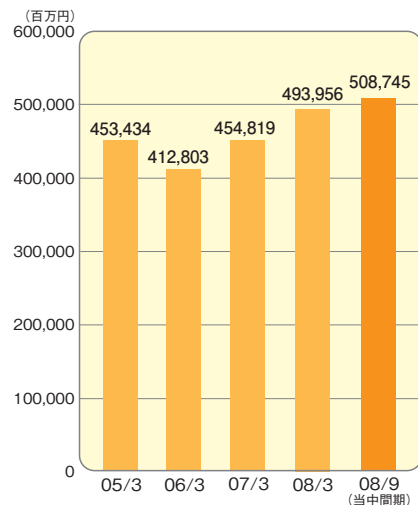
■ 経常利益



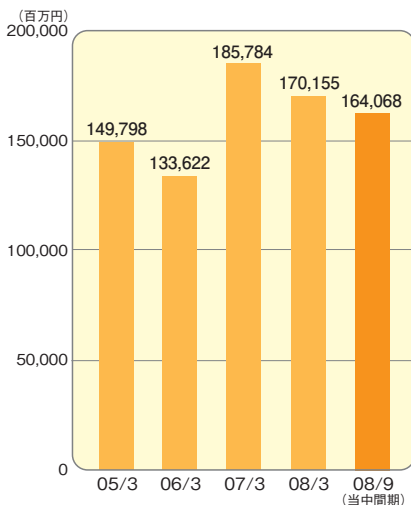
■ 当期 (中間) 純利益



■ 総資産

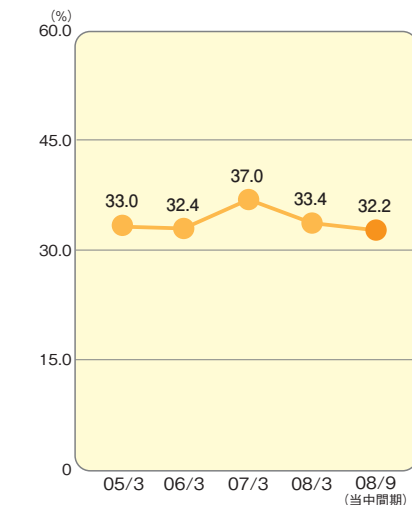


■ 純資産



*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



● 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8社、持分法適用関連会社1社の、計10社で構成されています。

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)

(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)

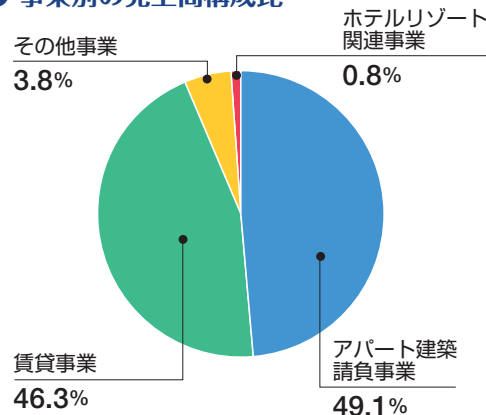
レオパレス少額短期保険 (株)
(少額短期保険業)

■ 国内連結子会社
■ 海外連結子会社
■ 持分法適用関連会社

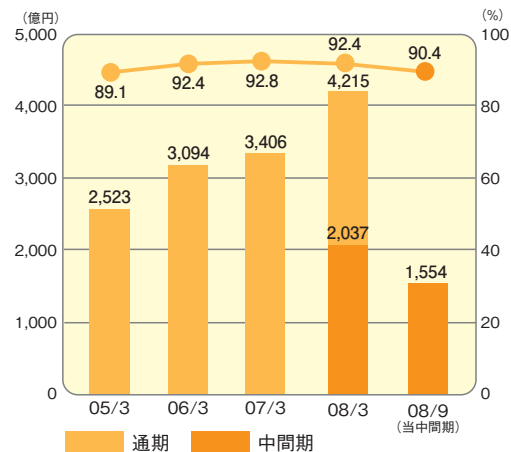
注：上記以外に、許認可会社 (間接100%出資) が2社あります。

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



当中間期において、アパート建築請負事業の受注高は景気後退および金融市場混乱の影響を受け前中間期比23.7%減の1,554億82百万円となりましたが、受注残高は同9.6%増の3,238億60百万円を確保しております。また、賃貸事業の期中入居率は商品改定等の影響により前中間期比2.4ポイント低下し90.4%となりました。

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「マンスリーシステム」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カ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

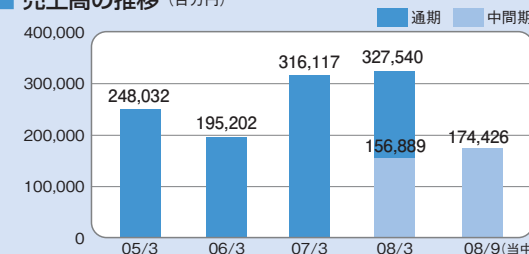
■ 事業概要

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。

■ 当中間期の成果

新商品として都市型賃貸住宅「ラヴォ シリーズ」を投入し、都市部での一層の受注拡大を目指すと共に、このエリア戦略に基づく営業拠点や人員配置の見直し・拡充を図ったことから、店舗数は前期末比5店舗増の135店舗となりました。これらの結果、同事業の売上高は前中間期比11.2%増の1,744億26百万円となりました。

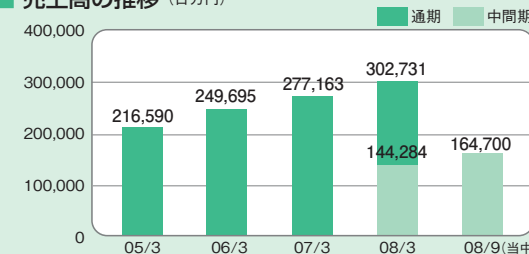
■ 売上高の推移 (百万円)



■ 当中間期の成果

管理戸数が当中間期末473千戸（前期末比31千戸増）と増加し、入居率も90%以上の高水準を確保することができました。また、賃貸店舗（レオパレスセンター）数については、効率性を高めるため前期末比16店舗減少し295店舗体制としました。これらの結果、同事業の売上高は前中間期比14.1%増の1,647億円となりました。

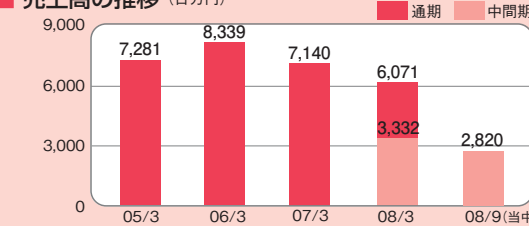
■ 売上高の推移 (百万円)



■ 当中間期の成果

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ており、グアム子会社のドル建売上高は前中間期比2.3%増となっていますが、円高の影響により、同事業の売上高は前中間期比15.4%減の28億20百万円となりました。

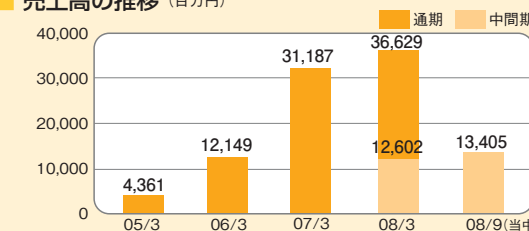
■ 売上高の推移 (百万円)



■ 当中間期の成果

住宅事業は引き続き首都圏・近畿圏・中部圏における戸建分譲等を展開し、シルバー事業は首都圏で当中間期末の施設数が前期末比11カ所増の46カ所と順調に拡大しました。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、前中間期比6.4%増の134億5百万円となりました。

■ 売上高の推移 (百万円)



連結財務諸表

● 連結貸借対照表

	当中間期 (2008年9月30日現在)	前中間期 (2007年9月30日現在)	前 期 (2008年3月31日現在)
資産の部			
1 流動資産	232,284	199,787	218,684
現金及び預金	85,101	63,104	60,965
売掛金及び完成工事未収入金	6,572	9,381	15,159
営業貸付金	12,019	11,903	15,789
有価証券	—	44	14
販売用不動産	7,668	8,638	8,590
仕掛販売用不動産	25,305	29,211	29,229
未成工事支出金	15,705	10,242	11,792
原材料及び貯蔵品	641	676	750
前払費用	26,183	22,248	24,628
繰延税金資産	12,085	13,634	12,085
未収入金	28,285	23,008	28,058
その他	14,155	8,823	13,068
貸倒引当金	△ 1,441	△ 1,131	△ 1,448
固定資産	276,456	270,924	275,265
有形固定資産	196,194	201,893	199,124
建物及び構築物	73,959	80,687	76,556
土地	116,900	115,446	116,295
建設仮勘定	1,243	1,081	1,901
その他	4,090	4,678	4,370
無形固定資産	689	589	622
投資その他資産	79,572	68,441	75,519
投資有価証券	7,142	10,846	9,082
長期貸付金	762	2,431	2,399
繰延税金資産	3,493	2,717	3,388
固定化営業債権	5,598	1,968	4,015
長期前払費用	59,873	47,816	53,356
その他	7,258	5,092	5,442
貸倒引当金	△ 4,557	△ 2,432	△ 2,164
繰延資産	5	43	6
2 資産合計	508,745	470,755	493,956

1 流動資産

現金及び預金が増加する一方で、売掛金と完成工事未収入金が減少したことから、流動資産は前期末比 136 億円増加し 2,322 億 84 百万円となりました。

(単位：百万円)

	当中間期 (2008年9月30日現在)	前中間期 (2007年9月30日現在)	前 期 (2008年3月31日現在)
負債の部			
流動負債	254,621	262,508	268,621
買掛金及び工事未払金	89,305	82,331	89,523
短期借入金	22,959	38,314	16,221
一年内償還予定の社債	—	8,757	5,094
未払法人税等	13,610	3,329	14,308
前受金	83,579	86,036	98,496
未成工事受入金	22,630	22,171	21,752
賞与引当金	3,726	3,105	3,243
完成工事補償引当金	1,061	1,299	1,041
その他	17,747	17,164	18,939
固定負債	90,055	44,491	55,179
長期借入金	31,143	28,785	28,395
退職給付引当金	5,608	4,563	5,064
役員退職慰労引当金	1,217	1,514	1,592
借上賃料引当金	505	390	399
長期預り敷金保証金	51,277	9,238	19,727
その他	303	—	—
負債合計	344,677	307,000	323,800
純資産の部			
株主資本	170,169	158,450	165,858
資本金	55,640	55,640	55,640
資本剰余金	34,104	34,104	34,104
利益剰余金	80,522	68,801	76,211
自己株式	△ 98	△ 96	△ 98
評価・換算差額等	△ 6,100	△ 4,252	△ 672
その他有価証券評価差額金	△ 85	392	89
繰延ヘッジ損益	△ 14	—	—
為替換算調整勘定	△ 6,001	△ 4,644	△ 762
少数株主持分	—	9,556	4,970
純資産合計	164,068	163,755	170,155
負債純資産合計	508,745	470,755	493,956

2 資産合計

流動資産が 136 億円増加したことに加え、固定資産が 11 億 90 百万円増加したことから、資産合計は前期末比 147 億 89 百万円増加し 5,087 億 45 百万円となりました。

3 負債合計

マンスリーレオパレス等に係る前受金が 149 億 17 百万円減少する一方で、アパート修繕等に係る長期預り金が 315 億 49 百万円増加したことなどから、負債合計は前期末比 208 億 76 百万円増加し 3,446 億 77 百万円となりました。
なお、有利子負債は前期末比 43 億 92 百万円増加し 541 億 3 百万円となっております。

4 純資産合計

利益剰余金が増加する一方で評価・換算差額等が減少したことから、純資産合計は前期末比 60 億 86 百万円減少し 1,640 億 68 百万円となりました。また、自己資本比率は前期末比 1.2 ポイント低下し 32.2%となりました。

5 売上高

コア事業であるアパート建築請負事業と賃貸事業が共に前中間期の実績を上回り、売上高は前中間期比 12.1%増 (382 億 44 百万円増) の 3,553 億 52 百万円となりました。

6 営業利益

販管費の抑制に努めたものの、販売用不動産評価損 36 億 11 百万円および貸倒引当金繰入額 16 億 63 百万円(合計 52 億 74 百万円)の費用計上により、営業利益は前中間期比 2.7%減 (8 億 41 百万円減) の 298 億 3 百万円となりました。また、営業利益率は同 1.3 ポイント低下し 8.4%となりました。

7 中間純利益

中間純利益は、特別損失として販売用不動産評価損 25 億 60 百万円等を計上しましたが、122 億 80 百万円を計上することができました(前中間期は、マンスリーレオパレスに係る会計方針の変更に伴い、特別損失として前受金調整額 477 億 54 百万円を計上し、118 億 48 百万円の純損失)。

● 連結損益計算書

	当中間期 (2008年4月1日～ 2008年9月30日)	前中間期 (2007年4月1日～ 2007年9月30日)	前 期 (2007年4月1日～ 2008年3月31日)
5 売上高	355,352	317,108	672,973
売上原価	277,871	241,977	511,053
売上総利益	77,481	75,131	161,919
販売費及び一般管理費	47,678	44,486	90,516
6 営業利益	29,803	30,644	71,402
営業外収益	2,117	1,057	1,602
持分法による投資利益	170	98	104
為替差益	1,436	—	—
その他	510	959	1,497
営業外費用	1,358	2,524	12,157
支払利息	584	709	1,462
為替差損	—	1,273	9,533
その他	774	541	1,160
経常利益	30,562	29,178	60,847
特別利益	244	5,145	5,170
固定資産売却益	0	4,464	4,465
関係会社社債売却益	—	560	560
貸倒引当金戻入額	244	120	144
特別損失	5,211	50,684	53,593
固定資産売却損	0	120	120
固定資産除却損	92	44	142
販売用不動産評価損	2,560	—	—
減損損失	402	158	701
投資有価証券評価損	1,918	—	906
貸倒引当金繰入額	237	27	794
前受金調整額	—	47,754	47,754
過年度消費税等	—	—	594
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
税金等調整前中間(当期)純利益	25,595	△ 16,360	12,424
法人税等	13,315	△ 4,637	11,824
少数株主利益	—	124	257
7 中間(当期)純利益	12,280	△ 11,848	342

連結財務諸表

● 要約連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	当中間期 (2008年4月1日～ 2008年9月30日)	前中間期 (2007年4月1日～ 2007年9月30日)	前 期 (2007年4月1日～ 2008年3月31日)
8 営業活動による キャッシュ・フロー	36,378	△ 26,533	11,745
9 投資活動による キャッシュ・フロー	△ 3,226	4,444	148
10 財務活動による キャッシュ・フロー	△ 8,547	8,909	△ 26,779
現金及び現金同等物に係る 換算差額	△ 468	27	△ 405
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	24,136	△ 13,151	△ 15,290
現金及び現金同等物の 期首残高	60,965	75,166	75,166
新規連結に伴う現金及び 現金同等物の増加額	—	1,089	1,089
11 現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高	85,101	63,104	60,965

8

営業活動によるキャッシュ・フロー

法人税等の支払額が143億32百万円ありましたが、好調な業容拡大に支えられて税金等調整前中間純利益が255億95百万円、預り保証金の増加が315億17百万円あったことなどから、営業活動の結果得られたキャッシュ・フローは、363億78百万円(前中間期比629億11百万円増加)となりました。

9

投資活動によるキャッシュ・フロー

賃貸用不動産等固定資産の取得が24億33百万円あったことなどから、投資活動の結果使用したキャッシュ・フローは32億26百万円(前中間期比76億70百万円減少)となりました。

10

財務活動によるキャッシュ・フロー

借入による収入が43億92百万円(借入金返済および社債償還差引後)ありましたが、その一方で株主の皆様への配当金支払額が79億68百万円あったことなどから、財務活動の結果使用したキャッシュ・フローは、85億47百万円(前中間期比174億56百万円減少)となりました。

11

現金及び現金同等物の中間期末残高

投資活動によるキャッシュ・フローと財務活動によるキャッシュ・フローが支出増となる一方で、営業活動によるキャッシュ・フローが大幅な収入増となったことから、現金及び現金同等物の中間期末残高は前期末比241億36百万円増加し、851億1百万円となりました。

会社情報

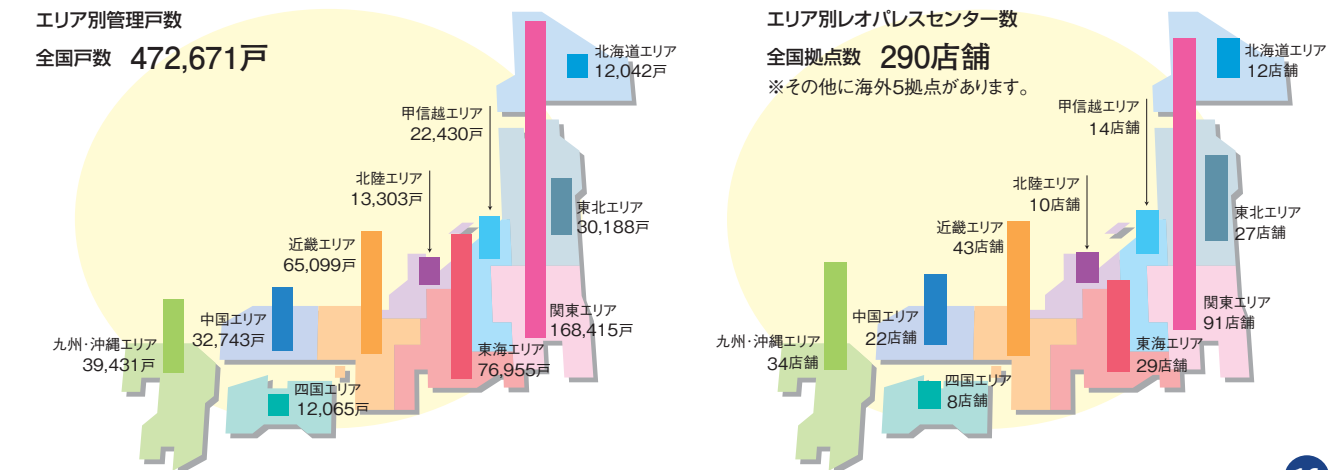
● 会社概要 (2008年9月30日現在)

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 10,033名 単体 9,096名 (9月末人数)
 宅地建物取引業者免許 ● 国土交通大臣免許 (9) 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 5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9月30日現在)

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

● レオパレス21のコア事業ネットワーク (2008年9月30日現在)



● 株式の状況

発行可能株式総数 250,000,000 株
 自己株式数 165,519 株
 発行済株式の総数 159,543,915 株
 株主数 18,058 名

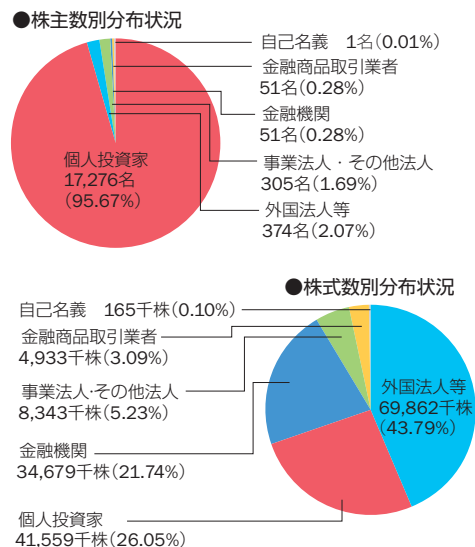
● 大株主

株主名	株数	議決権比率
深山 祐助	21,251,774 株	13.32%
日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口)	8,112,000 株	5.08%
ステートストリートバンクアンドトラスト カンパニー 505223	7,357,345 株	4.61%
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	6,822,400 株	4.27%
日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口 4G)	5,465,800 株	3.42%
資産管理サービス信託銀行(株) (証券投資信託口)	3,589,400 株	2.25%
野村證券株式会社	3,118,300 株	1.95%
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antz	2,935,600 株	1.84%
イーグル	2,791,100 株	1.75%
トーヨーカネツ(株)	2,745,900 株	1.72%

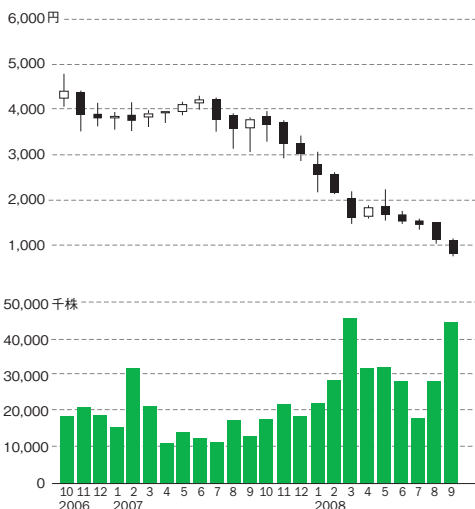
注) 2008年6月23日付けでヘンダーソン・インベストメント・マネージメント・リミテッド、2008年7月7日付けでパークレイズ・グローバル・インベスターズ株式会社、2008年9月12日付けでアライアンス・バーンスタイン株式会社、2008年10月6日付けでゴールドマン・サックス証券株式会社、2008年10月7日付けでフィデリティ投信株式会社より大量保有報告書の写しの送付がありました。当社として当期末日における実質所有株式数の確認が出来ないため上記大株主の状況には含めておりません。なお、大量保有報告書の内容は下記のとおりであります。

氏名又は名称	株数	持株比率
パークレイズ・グローバル・インベスターズ株式会社	17,161,089 株	10.76%
アライアンス・バーンスタイン株式会社	16,290,679 株	10.21%
ゴールドマン・サックス証券株式会社	10,140,664 株	6.36%
ヘンダーソン・インベストメント・マネージメント・リミテッド	8,029,900 株	5.03%
フィデリティ投信株式会社	6,245,600 株	3.91%

● 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

「配当性向 30%」を基本方針としております。

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題と位置づけております。

配当につきましては、株主の皆様に対する利益還元の向上を目指し、「配当性向 30%」を基準とする方針とし(2008年3月期より)、継続的かつ安定的な配当の実施に努めております。

当期は、中間配当を1株当たり30円とさせていただきます。また、期末配当は30円、年間配当60円を予定しております。

● 配当実績

