



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）6683-5111（代表）
同取次所	東洋信託銀行株式会社 全国各支店 野村証券株式会社 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。

第28期

事業報告書

平成12年4月1日から平成13年3月31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28期（平成12年4月1日から平成13年3月31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、種々の経営施策が功を奏し業績も順調に推移、増収増益基調が確立しつつあります。その結果、平成8年3月期以来の連結債務超過は、計画通りに当期にて解消することができました。

しかしながら、未だ繰越損失となっていることから、誠に遺憾ながら当期の配当につきましては、引き続き見送らせていただくことになりました。株主の皆様には、誠に申し訳なく深くお詫び申し上げます。

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、社会や経済が複雑・混迷化しております今こそ、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6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

当期のわが国経済は、個人消費の低迷長期化や設備投資の減速懸念などから、年度後半にはデフレ不況が鮮明化、一段と厳しい状況を呈するに至りました。

住宅投資については、マンションなどの分譲住宅が増えたものの、持家・貸家住宅が減少し、平成12年度の住宅着工戸数は1,213千戸と前年度比1.1%減少となり、前年度の増加から再び減少に転じました。なお、貸家については、前年度比1.8%減少の418千戸と4年連続の減少となりました。

このような状況下において、当社の当期売上高は、前期比減収となりました。これは、あくまで当社経営施策に伴う当期一時的なものであります。「賃貸あつてのアパート経営」を基本方針とする当社では、近年の賃貸市場の需給悪化に伴う入居率低下の懸念から、賃貸部門の早期テコ入れ策が必要と判断し、前期から種々の強化策を講じてまいりました。その一つが短期貸しをシステム化した新商品「マンスリーレオパレス」の投入であります。一方では賃貸物件の新規供給につながる建築請負部門の受注営業についても、一時抑制施策を実施いたしました。具体的にはピーク時70店に達していた請負営業店舗の配転及び一時閉店等を行い、前期末には42店まで縮小いたしました。

前期後半から当期にかけて「マンスリーレオパレス」等の賃貸強化策が奏功し、賃貸部門は極めて好調に推移したことから対策は万全と判断し、再び当期中から請負営業についても、抑制から積極推進に施策を転換いたしました。請負営業店舗数も平成12年3月末42店から、平成13年4月には103店となり、北海道から沖縄まで全国的な営業店舗網を確立いたしました。

こうした建築請負部門の一時的な抑制施策が尾を引いたことに加えて、全国的営業店舗網確立の立上げにも予想以上に時間がかかったことから、早期着工、竣工に注力したものの、結果として工事完成のずれ込みが大きくなり、建築請負部門の売上高が大幅に減少したことが影響し、当期の売上高は1,810億78百万円と前期に比べ9.6%減少いたしました。

経常利益は、建築請負部門の売上高減少にもかかわらず、年間を通して95%以上の高入居率で推移した賃貸部門の粗利益率が大幅に向上したことから、ほぼ前期並水準の150億60百万円となりました。

また、当期損益では、海外子会社の累積損失相当額等688億円を一括して特別損失処理したため、396億44百万円の当期損失となりました。しかしながら連結ベースでは、328億43百万円の当期純利益計上となり、前期末125億77百万円の連結債務超過は計画通り当期末解消することができました。

2 営業成績および財産状況の推移

区 分	第25期 平成9年度	第26期 平成10年度	第27期 平成11年度	第28期 平成12年度
売 上 高(百万円)	160,203	184,916	200,378	181,078
経 常 利 益(百万円)	10,882	13,512	15,354	15,060
当期利益(損失)(百万円)	1,426	15,643	2,412	39,644
1株当たり当期利益(損失)(円)	22.13	242.76	34.70	371.40
総 資 産(百万円)	368,866	368,992	375,478	316,556
純 資 産(百万円)	26,620	42,264	62,736	24,496

(注) 1. 1株当たり当期利益(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。
2. 第28期については、「1. 営業の経過および成果」をご参照下さい。

3 部門別売上高

(単位 百万円)

区 分	第27期 平成11年度 (前期)		第28期 平成12年度 (当期)		前期比 (は減)
	金 額	構成比率	金 額	構成比率	
請 負 事 業	107,334	53.5%	63,699	35.2%	40.7%
賃 貸 事 業	84,091	42.0%	108,152	59.7%	28.6%
そ の 他	8,951	4.5%	9,226	5.1%	3.1%
合 計	200,378	100.0%	181,078	100.0%	9.6%

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に取り組んでおります。平成8年3月期以来の連結債務超過は、当社の収益体力で計画通り当期末に解消することができました。

残る課題であります繰越損失は、当社30周年の平成15年3月期には解消すべく、今後とも、収益力向上のため、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る所存でございます。

また、海外子会社で運営しているグアムのリゾート開発事業に関しましては、営業中であり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段階的に再開することいたしました。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。併せて、営業中のホテル「ウエスティンリゾートグアム」につきましても、チャペルの新設とスイートルームの増設をすることいたしました。今後の開発計画につきましては、段階的に長期的視野に立った開発を行ってまいる所存でございます。

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る所存でございます。

(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、当期は、前述したとおり賃貸部門の体制見直し施策に伴う一時的な影響が大きく、完成工事高は636億99百万円と前期に比べ40.7%の減少となりました。

しかしながら、当期末受注残高は前期に比べ95.2%増加の745億39百万円を確保いたしております。

(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」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骨子とした賃貸事業は、新たに投入した「マンソリーレオパレス」が新しい入居需要層の開拓に成功し、極めて好調に推移いたしました。この結果、当期の賃貸及び管理収入は1,081億52百万円と前期に比べ28.6%の増加となりました。

(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、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

要約貸借対照表 (平成13年3月31日現在)

(単位 百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	83,762	流動負債	109,425
現金預金	23,875	買掛金及び工事未払金	33,862
売掛金及び完成工事未収入金	11,329	短期借入金	42,438
営業貸付金	28,531	未払金及び未払費用	7,321
販売用不動産	1,802	未払法人税等	1,135
未成工事支出金	6,888	前受金	6,042
原材料及び貯蔵品	261	未成工事受入金	14,961
繰延税金資産	308	その他	3,664
未収入金	10,658	固定負債	182,634
その他	2,035	転換社債	4,280
貸倒引当金	1,930	長期借入金	157,279
固定資産	232,794	預り敷金保証金	18,108
有形固定資産	127,231	その他	2,966
建物	31,491	負債合計	292,059
土地	92,695	(資本の部)	
建設仮勘定	1,984	資本金	31,134
その他	1,060	法定準備金	30,583
無形固定資産	641	資本準備金	30,386
投資等	104,920	利益準備金	196
投資有価証券	4,094	欠損金	37,405
子会社株式	68,111	当期末処理損失	37,405
長期貸付金	48,613	(うち当期損失)	(39,644)
固定化営業債権	18,647	評価差額金	183
繰延税金資産	15,859	資本合計	24,496
その他	4,725	負債・資本合計	316,556
貸倒引当金	55,130		
資産合計	316,556		

要約損益計算書 (自平成12年4月1日 至平成13年3月31日)

(単位 百万円)

科 目		金 額	
経常損益の部	営業収益		181,078
	営業費用	133,930	
	営業利益	30,237	164,168
営業外損益の部	営業外収益	43	
	営業外費用	1,409	
	営業外利益	3,010	1,452
特別損益の部	特別利益	292	
	特別損失		3,302
	特別利益		15,060
特別損益の部	特別利益	117	
	特別損失	9,026	
	特別利益		9,144
	特別損失	2,706	
	特別利益		78,696
税引前当期損失			54,491
法人税、住民税及び事業税		1,147	
法人税等調整額		15,994	14,847
当期繰越利益			39,644
当期未処理損失			2,238
当期未処理損失			37,405

損失処理

(単位 円)

項 目	金 額
当期末処理損失	37,405,280,672
これを次のとおり処理します。	
次期繰越損失	37,405,280,672

◆◆ 連結財務諸表

要約連結貸借対照表 (平成13年3月31日現在)

(単位 百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	111,161	流動負債	112,973
現金預金	24,678	買掛金及び工事未払金	34,049
売掛金及び完成工事未収入金	11,827	短期借入金	42,776
営業貸付金	28,531	未払金及び未払費用	9,878
販売用不動産	27,801	未払法人税等	1,135
未成工事支出金	6,888	未成工事受入金	14,961
その他の棚卸資産	439	その他	10,170
繰延税金資産	308	固定負債	212,679
その他	12,638	転換社債	4,280
貸倒引当金	1,952	長期借入金	166,773
固定資産	231,878	長期未払金	22,855
有形固定資産	197,244	預り敷金保証金	18,108
建物及び構築物	74,328	その他	663
土地	95,781	負債合計	325,652
建設仮勘定	25,537	(資本の部)	
その他	1,596	資本金	31,134
無形固定資産	910	資本準備金	30,386
投資等	33,722	欠損金	40,018
投資有価証券	4,339	(うち当期純利益)	(32,843)
長期貸付金	2,217	評価差額金	183
固定化営業債権	18,647	為替換算調整勘定	4,275
繰延税金資産	15,859	自己株式	24
その他	8,235	資本合計	17,386
貸倒引当金	15,577	負債・資本合計	343,039
資産合計	343,039		

要約連結損益計算書 (自平成12年4月1日 至平成13年3月31日)

(単位 百万円)

科 目		金 額	
経常損益の部	営業収益		186,991
	営業費用	139,398	
	営業利益	31,197	170,596
営業外損益の部	営業外収益	46	
	営業外費用	1,579	1,625
	経常利益	4,602	4,843
特別損益の部	特別利益	117	
	特別費用	9,026	17,770
	税金等調整前当期純利益	8,625	17,770
	法人税、住民税及び事業税	5,736	
	法人税等調整額	250	
	当期純利益	6,647	13,121
	繰延税金資産の増減	129	
	繰延税金負債の増減	357	
	税金等調整前当期純利益	3,577	17,826
	法人税、住民税及び事業税	1,078	
	法人税等調整額	16,095	15,016
	当期純利益		32,843

主な子会社

会社名	住所	資本金	主要な事業内容	当社の持株比率
MDI Guam Corporation	米国信託統治領グアム	26,000千米ドル	ホテルリゾート事業	100%
Trianon Palace Hotel De Versailles S.A.	フランスベルサイユ	35,702千フラン	ホテル業	100
(株)ミヤマトラベル	東京都中野区本町	30百万円	旅行業	100

TOPICS 1

社名を「株式会社レオパレス21」に

当社は、平成12年7月に社名を株式会社エムディアイから株式会社レオパレス21に改称いたしました。「レオパレス21」はご存知のように、当社を代表する商品ブランドであり、同時に基幹事業でもあります。「完全看護によるアパート経営」を基本理念とする当社では、この画期的なビジネスモデルを社名とすることで、生活者の視点に立った「新しい価値」を提供し続け、21世紀に新たな挑戦と革新を起こしていきたいと考えております。

新コーポレートロゴ

Leopalace 21

株式会社レオパレス21

賃貸住宅市場に新たな需要を切り拓く「マンスリーレオパレス」

家具・家電を標準で装備し、1ヶ月単位でお部屋をレンタルする画期的なシステム「マンスリーレオパレス」を平成11年10月より販売開始し、当社の賃貸事業の中心を為す商品として成長しました。からだひとつで入居できる手軽さが多くの利用者に支持され、発売以来大ヒットを続けております。さらに今年の5月から「リボマンスリーレオパレス」と「ハーフマンスリーレオパレス」を新たに発売いたしました。「リボマンスリーレオパレス」は「マンスリーレオパレス」が利用期間分のチケットを事前に購入するシステムであるのに対し、月々分割して通常の家賃のように支払うことが可能です。また、「ハーフマンスリーレオパレス」は次の入居者が入るまで短期間空室になる物件を対象に、二週間単位でレンタルする賃貸システムです。当社では多様化する生活スタイルに合わせて、より利便性を追求したアパート利用法を提供していきます。



マンスリーレオパレス利用券

からだひとつで即入居できる家具・家電付きの居室



入居者確保のための新たな取組み

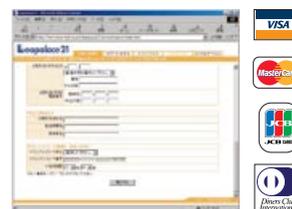
インターネットによるリアルタイム検索・申し込みシステムスタート!

かねてより当社ではホームページ上で、アパートの検索システムをメニューとし、利用者には大変好評をいただいていたのですが、今年7月からアパートの検索のみならず、申し込み・契約(クレジットカードによる決済)までをリアルタイムに可能にするサービスを開始いたします。ご利用できるクレジットカードはダイナースクラブインターナショナル、JCB、マスターカード、VISAの4つ。また、当社のレオパレスセンターは「Jデビット」に加盟しており、銀行のキャッシュカードで簡単にお支払いいただくことが可能になっています。さらに、携帯電話を使っでの物件情報の検索も可能となり、入居希望者への情報提供を24時間行うとともに、入居者予備軍の裾野を広げ、動機づけとしての効果も見込んでおります。

当社ホームページTOP画面



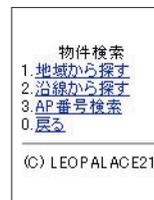
物件検索画面



クレジットカード決済画面



携帯電話物件検索システム



新雑誌「ルームゲッター」創刊

7月に季刊誌「ルームゲッター」が新創刊され、全国のコンビニ店頭等で発売されます。この雑誌は全国にある管理物件の全情報を網羅し、ご希望エリアにある物件を一目で探し出すことのできる誌面作りになっております。当社は賃貸窓口のレオパレスセンターが全国に店舗展開し、管理物件を一元管理しております。そのスケールメリットを最大限に生かし、レオパレス21ならではの探しさ、借りやすさ、使い勝手のよさというメリットを利用者に享受していただくための雑誌としてご提供するものです。

創刊号表紙



TOPICS 2

「フランチャイズシステム」を本格稼働

当社では空き部屋を抱えるオーナー様のお部屋リフォームし、一括して借上げ、管理・運営する「フランチャイズ事業」を平成12年6月より、本格的にスタートさせています。「マンスリーレオパレス」の大ヒットにより、当社の管理するアパートの入居率は、シーズンに左右されることなく常に95%程度を維持。その結果当社では慢性的な空き部屋不足が続き、自社施工の物件だけでは、供給が間に合わなくなってきました。「フランチャイズ事業」はそんな当社のアパート経営に関するシステム、ノウハウと空き部屋を抱えてお困りのオーナー様のニーズを結びつけた画期的な事業です。自社施工のアパートと同様に「フランチャイズ事業」も順調な伸びを示しております。

全国でテレビCMを展開中

4月より個性派俳優の西村雅彦氏をCMキャラクターとして起用し、当社の柱である建築請負事業、賃貸事業、フランチャイズ事業のそれぞれにおいてテレビCMを全国的に展開しています。また、建築請負事業の「アパート経営」をテーマにした新CMに、全国のレオパレスオーナー様にご出演いただき、6月より好評オンエア中です。

アパート建築請負営業テレビCM



マンスリーレオパレステレビCM



フランチャイズシステムCM



再開発を始めたレオパレスリゾート・グアム

レオパレスリゾートグアムでは昨年、低料金で長期間のご利用ができるマンスリーレオパレスリゾートの発売を開始いたしました。航空会社のマイレージサービス拡大等の基調に合致し、順調な販売実績を挙げております。

ウェスティンホテルカンパニーに運営委託して営業しているウェスティンリゾートグアムもグアムNo.1の稼働を誇っており、レオパレスリゾートグアムへの波及効果も出てきております。

今後は、この7・8年の間凍結させてきたレオパレスリゾートグアムについても、広大な敷地を生かしてウェディング施設を中心とした一大レジャーゾーンとして開発の再整備に着手し、魅力ある長期滞在型のリゾートを目指しております。

レオパレスリゾート・グアム全景



コンドミニアム ラクエスタ



レオパレスリゾート・カントリークラブ



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

当社が所有し、ウェスティンホテルカンパニーに運営委託して営業しているウェスティン・リゾート グアムでは今年の11月に、壁一面ブーゲンビリアに覆われたロマンティックなチャペル「セント・レオチャペル」をオープンいたします。レオパレスリゾートのウェディングパーク建設に先駆け、当社の海外ウェディング事業の一環として、最初の一步を踏み出します。

ウェスティン・リゾート グアム

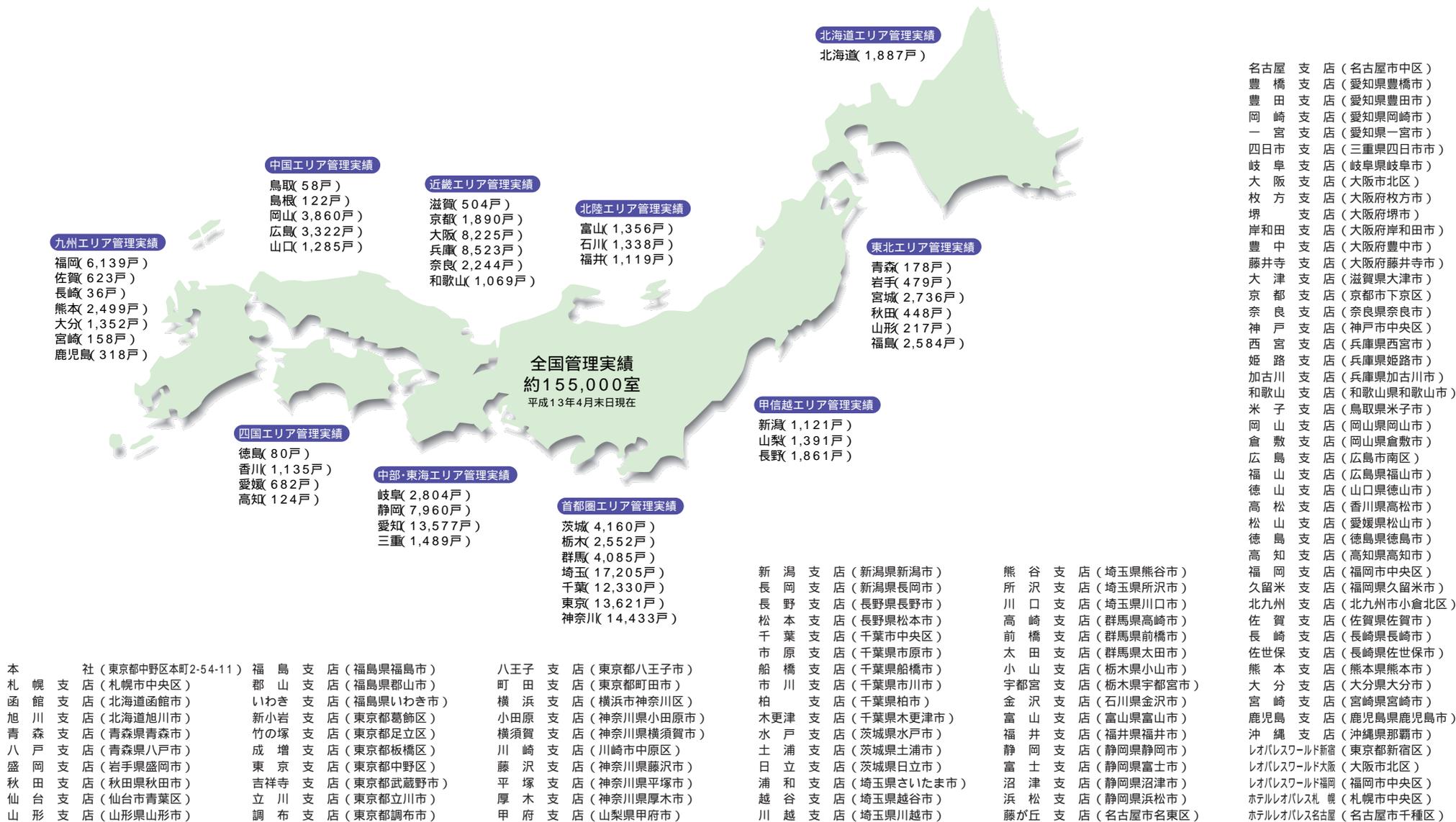


St.Leo Chapel外観(完成予想図)



St.Leo Chapel内観(完成予想図)





◆◆ 会社の概況 (平成13年3月31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 31,134,349,090円

従業員数 2,965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6月28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	土橋榮一
常務取締役	上原義則		

◆◆ 株式の状況 (平成13年3月31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 109,606,478 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 3,935,478 株

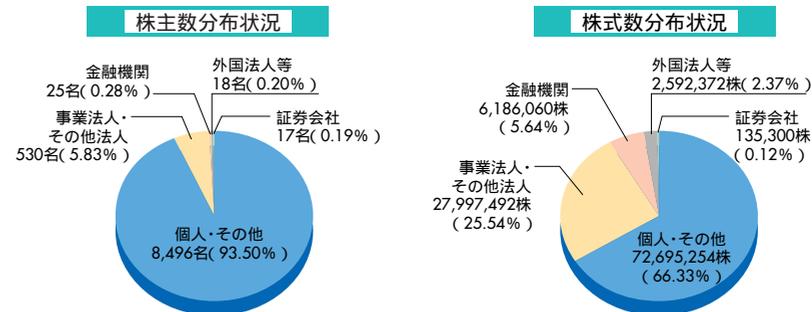
◆株主数 9,086 名

◆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
深山祐助	18,954	17.29		
(株)ケイディアイ	10,000	9.12		
トーヨーカネツ(株)	3,245	2.96	3,500	2.52
野口孝行	1,529	1.39		
(株)あさひ銀行	1,377	1.25		
(株)住友銀行	1,314	1.19		
モルガンスタンレーアンドカンパニー インターナショナルリミテッド	1,012	0.92		

(注) (株)住友銀行は(株)さくら銀行との合併に伴い、平成13年4月1日に(株)三井住友銀行に商号変更されております。

◆所有者別分布状況



◆社債の状況

銘柄	発行年月日	発行総額	利率	転換価格	残高
海外発行 円建転換社債	平成12年8月22日	5,500百万円	年2.5%	310円	4,280百万円