



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 UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 フリーダイヤル 0120-232-711
同取次所	UFJ信託銀行株式会社 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、住所変更等の書類請求につきましては、上記名義書換代理人が、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 0120-24-4479 インターネット・アドレス http://www.ufjtrustbank.co.jp/ 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わせください。

第32期

中間事業報告書

平成16年4月1日から平成16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



株主の皆様方には、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。
まずはじめに、当社は、平成16年9月に、20百万株の公募増資を実施させていただきました。これは、今後の事業の成長持続のため、有利子負債の削減と株主資本の増強を加速し、強固な経営基盤をより早く実現させることを目的としておりますが、とどこおりなく完了できましたことは、株主の皆様方のご支援の賜物と、深く感謝申し上げます。

早速ですが、当社の第32期中間期（平成16年4月1日から平成16年9月30日まで）の事業の概況をご報告申し上げます。

当中間期における、わが国経済は、企業収益の改善による設備投資の増加とともに、個人消費についても、所得や雇用の先行き不透明感に残るもの持ち直しの兆しが見られ、緩やかな回復を維持いたしました。しかしながら、懸念された原材料の高騰は、日を追って日本経済に影響を与えており、安定成長への軌道修正は予断を許さない環境が続いていると言えます。

こうしたなかで当社の当中間期における業績は、主要事業である、アパート建築請負部門および賃貸部門ともに順調に推移したことから、前中間期と比較して増収増益となり、順調な業績を維持することができました。

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推し進めておりますが、引き続き、多角的で質の高いサービスを提供してまいります。今後、経営環境はますます変化し、また厳しさを増していくものと予想されますが、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するとともに、透明性ある公正な経営体制をさらに整備して、全社を挙げてより高い企業価値の実現を目指してまいります所存でございます。

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16年12月

代表取締役社長 **深山格助**

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
株式の状況	16
会社の概況	17
役員	17

◆◆ 営業の概況

1 営業の経過および成果

当中間期、国内の景気は緩やかな回復を維持いたしました。住宅投資についても、当上半期の新設住宅着工戸数は一戸建て分譲住宅の伸びが大きく、前年同期比2.6%増加の618千戸と2年連続プラスとなり、うち貸家は前年同期比1.1%増加の234千戸となりました。

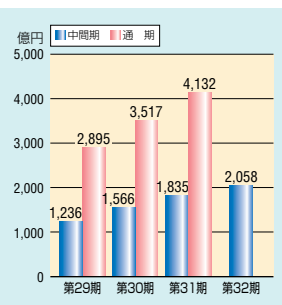
このような状況のなかで、当社の当中間期業績は前年同期に比べ増収増益を達成することができました。

アパート建築請負部門においては、引き続き営業を強化推進したことにより、受注は順調に推移し、原価管理と建築工程管理の徹底が奏功いたしました。なお、店舗配置の一部見直しを含め営業店舗を増設し、当中間期末125店（前期末比18店増）といたしました。

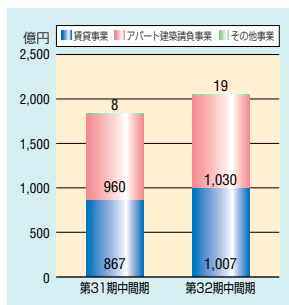
また、賃貸部門においては、管理戸数の増加とともに「マンスリーレオパレス フラット」も安定した伸びを示しております。なお、賃貸営業体制の一層の整備・強化の一環として賃貸営業店をさらに拡充し、当中間期末260店（前期末比48店増）といたしました。

この結果、当中間期の売上高は2,058億31百万円（前年同期比12.1%増）、経常利益は157億95百万円（前年同期比16.1%増）、中間純利益は101億50百万円（前年同期比7.4%増）となりました。

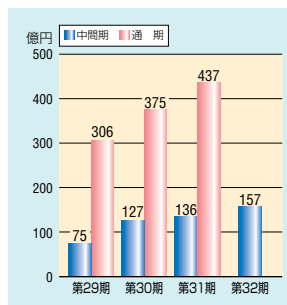
■ 売上高の推移



■ 部門別売上高の推移



■ 経常利益の推移



2 営業成績および財産状況の推移

区 分	第30期 平成14年度	第31期 平成15年度	第31期中間期 平成15年度	第32期中間期 平成16年度
売上高 (百万円)	351,775	413,239	183,593	205,831
経常利益 (百万円)	37,516	43,710	13,609	15,795
中間(当期)純利益 (百万円)	23,733	25,883	9,454	10,150
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	185.32	185.68	67.82	71.21
総資産 (百万円)	396,220	423,314	389,926	421,281
純資産 (百万円)	76,446	100,607	84,104	144,809

3 部門別売上高

(単位 百万円)

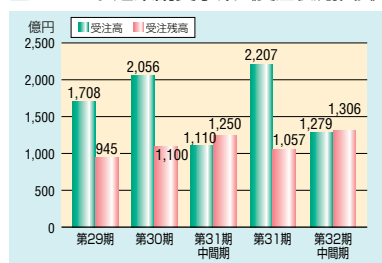
区 分	第31期中間期(前期) 平成15年度		第32期中間期(当期) 平成16年度		前年同期比 増減率
	金額	構成比率	金額	構成比率	
アパート建築請負事業	96,029	52.3%	103,049	50.0%	7.3%
賃貸事業	86,748	47.3%	100,796	49.0%	16.2%
その他事業	815	0.4%	1,985	1.0%	143.5%
合 計	183,593	100.0%	205,831	100.0%	12.1%

(1) アパート建築請負事業部門

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。全国の営業店による積極的な受注営業活動と建築工程管理を徹底した結果、当中間期の売上高は1,030億49百万円（前年同期比7.3%増）となりました。

なお、当中間期の受注高は1,279億18百万円（前年同期比15.1%増）、当中間期末受注残高は1,306億21百万円（前年同期比4.4%増）となりました。

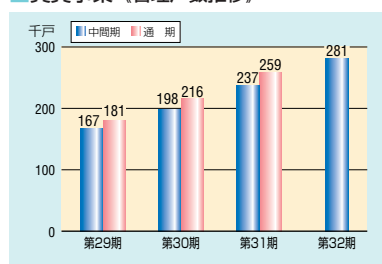
■ アパート建築請負事業《受注状況推移》



(2) 賃貸事業部門

「一括借上げシステム」や「レオパレス会員制入居システム」および「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 フラット）」等、当社独自のシステムによりアパート運営・管理を行っております。当中間期末281千戸（前期末比21千戸増）となった管理戸数の増加とともに「マンスリーレオパレス フラット」が引き続き安定した伸びを示しており、売上高は1,007億96百万円（前年同期比16.2%増）となりました。

■ 賃貸事業《管理戸数推移》



(3) その他事業部門

その他事業部門として、入居者向けブロードバンドサービスおよび不動産担保貸付等の貸付金（平成4年3月期以降、主として既存貸付金の回収および債権管理業務のみを行っております。）等を行っております。

4 今後の経営施策・方針

当社の主要事業であるアパート建築請負事業部門および賃貸事業部門ともに順調に推移しております。今後につきましても増収増益基調が維持できる見込みであり、財務内容の改善に引き続き取り組んでまいります。

今後、経営環境はますます変化し、また厳しさを増していくものと予想されますが、当社は営業体制の強化はもちろん、アパート事業における特色を生かした独創的な商品やサービスの開発提供、また、賃貸住宅の市場に眠っている多種多様なニーズを掘り起こし、新たな入居者需要を開発するため様々なサービスや利用方法を提供することにより、業績向上に一段の努力を傾けてまいり所存でございます。

具体的な取組みとして、入居者向けブロードバンドサービス「Leopalace BB」を積極的に展開しております。また、不動産証券化ビジネスにも進出しております。

なお、海外子会社で運営しておりますグアムリゾートに関しましては、種々の諸施策により経営状態は改善され、運営収支は均衡しております。

さらに、「レオパレスリゾート・マネンガンヒルズ・グアム」の追加工事が昨年12月完了し、タモン湾に面したホテル「ウェスティンリゾート・グアム」とあわせ、観光やゴルフのみならず、ブライダルやスポーツ関連および滞在型リゾートとして幅広いニーズにお応えできるリゾートが完成いたしました。

このグアムのリゾート事業は、中期的に運営収支のみならず、損益面での均衡が可能となる計画であります。今後は長期的視野に立った施設の充実を図りつつ、不動産流動化等も含め、投下資金回収の検討を行う予定でございます。

当社は平成16年5月、1単元の株式数を1,000株から100株に変更し、これに併せて株主優待制度についても変更いたしております。

今後とも業績向上による当社グループ全体の財務内容改善のため内部留保充実を図りつつも、継続的かつ安定的な配当実施に努めてまいり所存でございます。

要約中間貸借対照表

(単位 百万円)

科 目	第31期中間 (平成15年9月30日 現在)	第32期中間 (平成16年9月30日 現在)	科 目	第31期中間 (平成15年9月30日 現在)	第32期中間 (平成16年9月30日 現在)
(資産の部)			(負債の部)		
流動資産	108,120	108,764	流動負債	135,331	158,196
現金預金	26,101	25,492	買掛金及び工事未払金	52,669	61,323
売掛金及び完成工事未収入金	25,562	25,488	短期借入金	37,019	49,647
営業貸付金	18,700	14,611	一年内償還予定の社債	1,435	1,435
未成工事支出金	4,475	4,562	未払金及び未払費用	6,280	6,128
貯蔵品	502	488	未払法人税等	4,661	223
繰延税金資産	5,142	3,049	前受金	12,944	19,167
未収入金	17,694	19,913	未成工事受入金	14,335	13,821
その他	11,897	16,398	その他	5,985	6,450
貸倒引当金	△ 1,957	△ 1,241	固定負債	170,490	118,275
固定資産	281,315	312,223	社債	14,915	13,480
有形固定資産	145,608	148,310	長期借入金	140,722	91,242
建物	41,021	40,532	預り敷金保証金	13,179	11,300
土地	101,763	103,090	その他	1,672	2,252
建設仮勘定	1,051	2,656	負債合計	305,821	276,472
その他	1,772	2,030	(資本の部)		
無形固定資産	579	563	資本金	37,500	55,640
投資その他の資産	135,127	163,348	資本剰余金	15,375	33,495
投資有価証券	5,140	7,995	資本準備金	12,544	30,664
子会社株式	68,111	68,111	その他資本剰余金	2,830	2,830
長期貸付金	40,154	57,086	利益剰余金	31,096	55,585
固定化営業債権	16,911	16,435	中間未処分利益	31,096	55,585
長期前払費用	18,329	25,648	株式等評価差額金	197	178
繰延税金資産	1,502	2,912	自己株式	△ 65	△ 90
その他	3,596	3,478	資本合計	84,104	144,809
貸倒引当金	△ 18,619	△ 18,320	負債・資本合計	389,926	421,281
繰延資産	490	294			
資産合計	389,926	421,281			

要約中間損益計算書

(単位 百万円)

科 目		第31期中間 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)	第32期中間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)
経常損益の部	営業収益	183,593	205,831
	営業費用	167,488	188,422
	売上原価	140,989	156,695
	販売費及び一般管理費	26,499	31,726
	営業利益	16,104	17,408
	営業外収益	550	879
	受取利息	14	17
	その他	536	862
	営業外費用	3,045	2,492
	支払利息	2,284	2,075
その他	760	416	
	経常利益	13,609	15,795
特別損益の部	特別利益	1,439	6
	固定資産売却益	—	6
	投資有価証券売却益	1,439	—
	特別損失	1,386	616
	固定資産除売却損	308	301
	投資有価証券評価損	1	—
	貸倒引当金繰入額	699	225
その他	378	90	
	税引前中間純利益	13,662	15,185
	法人税、住民税及び事業税	4,677	95
	法人税等調整額	△ 470	4,939
	中間純利益	9,454	10,150
	前期繰越利益	21,642	45,435
	中間未処分利益	31,096	55,585

◆◆ 連結財務諸表

要約中間連結貸借対照表

(単位 百万円)

科 目	第31期中間 (平成15年9月30日 現在)	第32期中間 (平成16年9月30日 現在)	科 目	第31期中間 (平成15年9月30日 現在)	第32期中間 (平成16年9月30日 現在)
(資産の部)			(負債の部)		
流動資産	111,502	112,452	流動負債	139,225	159,811
現金預金	28,835	28,037	買掛金及び工事未払金	52,864	61,554
売掛金及び完成工事未収入金	25,939	26,441	短期借入金	37,948	49,947
営業貸付金	18,700	14,611	一年内償還予定の社債	1,435	1,435
販売用不動産	—	134	未払金及び未払費用	8,474	6,677
未成工事支出金	4,475	4,562	未払法人税等	4,664	226
その他の棚卸資産	646	545	前受金	13,024	19,227
繰延税金資産	5,142	3,050	未成工事受入金	14,335	13,821
未収入金	17,834	19,915	その他	6,479	6,922
その他	11,910	16,406	固定負債	167,026	101,350
貸倒引当金	△ 1,982	△ 1,253	社債	14,915	13,480
固定資産	277,346	291,357	長期借入金	132,365	74,262
有形固定資産	240,497	243,622	長期未払金	4,836	—
建物及び構築物	96,058	118,054	預り敷金保証金	13,179	11,300
土地	105,181	107,025	その他	1,730	2,307
建設仮勘定	36,908	15,052	負債合計	306,252	261,162
その他	2,348	3,490	(少数株主持分)	17,896	17,876
無形固定資産	587	571	(資本の部)		
投資その他の資産	36,261	47,163	資本金	37,500	55,640
投資有価証券	5,096	8,906	資本剰余金	15,407	33,772
長期貸付金	2,685	1,949	利益剰余金	23,110	46,476
固定化営業債権	16,911	16,435	株式等評価差額金	197	158
長期前払費用	22,140	29,528	為替換算調整勘定	△10,606	△10,755
繰延税金資産	1,502	2,912	自己株式	△ 373	△ 194
その他	3,643	3,484	資本合計	65,235	125,097
貸倒引当金	△15,718	△16,053	負債、少数株主持分及び資本合計	389,385	404,136
繰延資産	536	326			
資産合計	389,385	404,136			

要約中間連結損益計算書

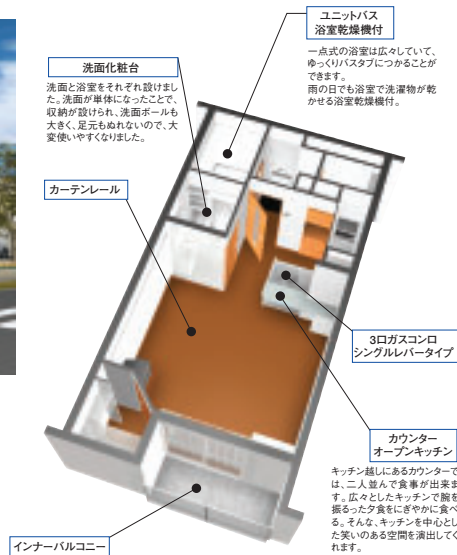
(単位 百万円)

科 目		第31期中間 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)	第32期中間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)
経常 損益 の部	営業収益	185,816	209,062
	営業費用	169,602	191,727
	売上原価	142,792	159,539
	販売費及び一般管理費	26,809	32,188
	営業利益	16,214	17,334
	営業外収益	647	4,077
	受取利息	13	15
	その他	634	4,061
	営業外費用	6,572	2,754
	支払利息	2,579	2,329
その他	3,992	425	
	経常利益	10,289	18,656
特別 損益 の部	特別利益	1,440	12
	固定資産売却益	—	7
	投資有価証券売却益	1,439	—
	貸倒引当金戻入益	0	5
	その他	0	—
	特別損失	1,388	1,067
	固定資産除売却損	309	301
	投資有価証券評価損	1	—
	貸倒引当金繰入額	699	675
	その他	378	90
	税金等調整前中間純利益	10,340	17,601
	法人税、住民税及び事業税	4,692	104
	法人税等調整額	△ 470	4,939
	少数株主利益	436	418
	中間純利益	5,681	12,139

Topics 1

●新商品「Leocomfort (レオコンフォート)」登場！

レオパレス21の考える最良の快適空間を実現したのが新商品「Leocomfort (レオコンフォート)」です。使う人の利便性、快適性にとことんこだわった内装はゆったりとした間取りとプライバシーに配慮したインナーバルコニーやカウンターオープンキッチンなど、女性にも好まれるデザインが特徴。ワンランク上の生活を求める入居者ニーズに応えた賃貸アパートです。



●公募増資により、資本金が556億4,066万円に！

当社は、平成16年9月2日公募による2千万株の新株式を発行いたしました。その結果、発行済株式総数が1億5,954万3,915株、資本金がこれまでの375億66万円から181億4,000万円増加、556億4,066万円となりました。

●マンスリーレオパレス フラット新CM「start!」好評オンエア！

女優、藤原紀香さんを中心にコミカルな展開が好評のマンスリーレオパレス フラットのCMがこの度「start!」のコンセプトのもとに内容を一新いたしました。就職や入学などで「新生活をスタートする人を応援する」というメッセージが「start!」に盛り込まれています。前作と同様明るく元気になれるCMですので、ぜひご注目ください。

「ジングル」編
平成16年.11.01～OA中

「入学」編 平成16年.11.01～OA中

「就職」編 平成16年.11.01～OA中

Topics 2

●女子ソフトボールリーグ準優勝！

リーグ戦2位の成績で決勝トーナメントに出場したレオパレス21女子ソフトボール部は決勝戦で豊田自動織機に敗れたものの、見事準優勝を収めました。1部リーグ昇格2年目にして、準優勝することはソフトボールリーグ史上にない快挙であり、この大きな経験を生かして来年は念願の優勝を目指すことになります。一年間ご声援をいただき、誠にありがとうございました。



●レオパレスリゾート・グアムで合宿を行ったアテネメダリスト達。

金メダルラッシュに湧いたアテネで、特にその活躍が目立ったのが日本競泳陣。彼らがアテネ大会前に合同合宿に臨んだのがレオパレスリゾート・グアムでした。二つの金メダルを獲った北島選手をはじめ、メダリスト全員が日本水連のオフィシャルスポンサーであるレオパレス21の本社を表敬訪問し、社員から祝福を受けました。また、同じく当リゾートで合宿を行ったシンクロチームもメダルを獲得し、本社にご来社いただきました。



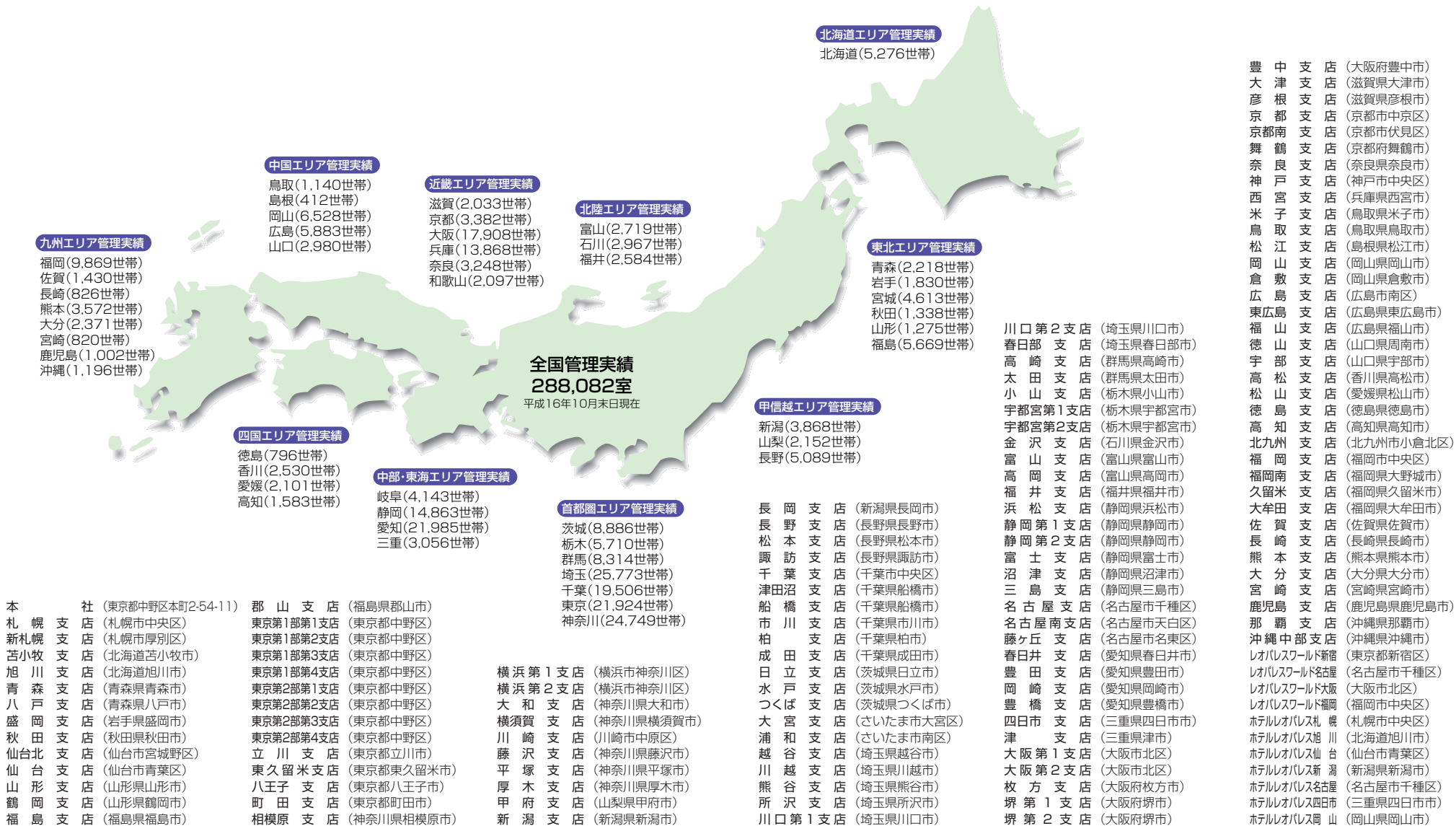
▲アテネ競泳日本代表



◀シンクロ日本代表



レオパレスリゾート・グアムの施設内にある50m競泳用プールで合宿が行われました。▶



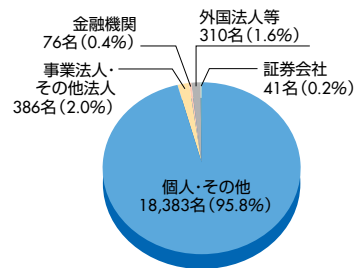
株式の状況 (平成16年9月30日現在)

◆会社が発行する株式の総数	250,000,000 株
◆自己株式数	162,666 株
◆発行済株式の総数	159,543,915 株
◆株主数	19,196 名
◆大株主	

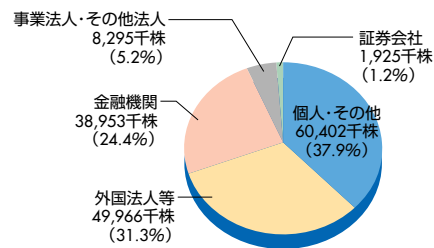
大株主	所有株式数	議決権比率
深山祐助	28,949 千株	18.24 %
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	12,872	7.76
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	8,337	5.25
ゴールドマンサックスインターナショナル(常任代理人ゴールドマン・サックス証券会社東京支店)	4,245	2.67
資産管理サービス信託銀行株式会社	3,642	2.29
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー(常任代理人株式会社みずほコーポレート銀行宛町証券決済業務室)	3,560	2.24
トヨーカネツ株式会社	2,745	1.73

◆所有者別分布状況

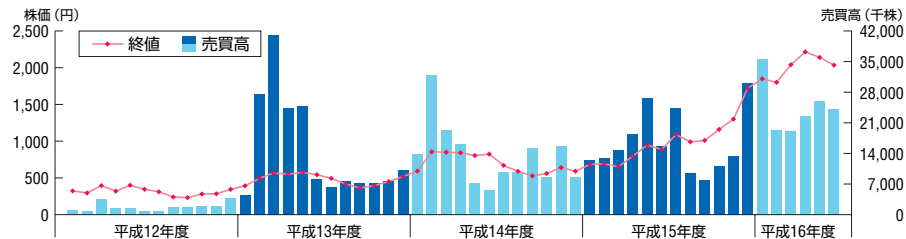
株主数分布状況



株式数分布状況



◆株価および株式売買高の推移 (平成12年4月～平成16年9月)



会社の概況 (平成16年9月30日現在)

社名	株式会社レオパレス21 (登記簿上の商号 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	55,640,668,825円
従業員数	5,008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 国土交通大臣免許(8)第2846号 特定建設業者 国土交通大臣許可(特-15)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(7)第00581号

役員 (平成16年9月30日現在)

代表取締役社長	深山祐助	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
専務取締役	深山英世	取締役	北川洋輔
専務取締役	笹原邦昭	取締役	深山忠広
常務取締役	西田次郎	常勤監査役	香田義隆
常務取締役	上原義則	常勤監査役	片山勝
取締役	篠崎敬一郎	常勤監査役	古畑克巳
取締役	木村鋼	監査役	土橋榮一

監査役古畑克巳および土橋榮一は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第18条第1項に定める社外監査役であります。