

■ 会社概要 (2006年6月29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2丁目54番11号 電話 03-5350-0001(代)
代表取締役社長	大場 富夫
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、 ブロードバンド事業、介護事業 他
従業員	連結6,868名 単体5,708名(2006年3月31日現在)
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(7)第00581号
加盟団体	社団法人日本住宅建設産業協会 社団法人東京都貸金業協会 社団法人プレハブ建築協会
関係会社	国内連結子会社4社／海外連結子会社5社／ 持分法適用関連会社2社

■ 役員 (2006年6月29日現在)

代表取締役社長	大場 富夫	取締役	坂口 康英
専務取締役	北川 芳輝	取締役	三池 嘉一
専務取締役	深山 英世	取締役	阿部 聡
専務取締役	笹原 邦昭	取締役	北川 洋輔
専務取締役	梅田 明彦	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
常務取締役	山口 仁司	常勤監査役	古畑 克巳
取締役	篠崎 敬一郎	監査役	土橋 榮一
取締役	木村 銅		

■ 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。

株主名簿管理人

東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
三菱UFJ信託銀行株式会社

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。
(第33期決算公告は、日本経済新聞に掲載致します。)

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

第33期事業報告書

2005年4月1日～2006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>

Leopalace21

株式会社 レオパレス21

〒164-8622 東京都中野区本町2丁目54番11号 TEL. 03-5350-0001(代) FAX. 03-5350-0058



代表取締役社長
大場 富夫

株主の皆様へ

株主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

この度、私、大場富夫は、当社取締役会の決議に基づき、6月1日付をもちまして代表取締役社長に就任し、今後の経営の舵取りを担うこととなりました。

当社は、去る5月16日以降、当社のガバナンスに係る一連のプレスリリースにより、その後のマスコミ報道などで、株主の皆様をはじめとした関係各者様に、ご心配をお掛けしたことを誠に申し訳なく、心よりお詫び申し上げます。当社ではこの一連の事態を真摯に受けとめ、深く反省するとともに、今後かかる事態の再発を防止するため、組織を見直し、内部統制および管理体制を強化充実のうえ、法令遵守を徹底する所存です。

当社は創業以来常に、業界の先駆者として既成概念を打破し、独創的な商品やサービスを開発・提案することにより「新しい価値の創造」に挑戦し続けてまいりました。こうしたノウハウ・ネットワークは当社の重要な事業インフラと言えますが、当期より、この事業インフラを活用して「住宅事業」、「シルバー事業」といった新規事業部を本格稼働させております。そして不動産証券化事業、ブロードバンド事業、国内外のホテル・リゾート事業などと併せて各事業の利益を確保しつつ、引続き、新しい価値の事業化を次々に推進してまいります。併せて、当社は6月より三本体制による新たな経営体制に移行しており、生活総合サポート企業として「企業価値の進化」を再スタートさせ、更なる飛躍を目指し、株主の皆様のご期待に添うべく企業価値の最大化を図ってまいります。

当期の業績・成果について

当期における連結業績は、幾つかの事情が重なったことから、減収減益となりましたが、これは一時的なものであり、当社のコア事業である請負事業と賃貸事業はともに、増収基調にあることに変わりはありません。

まず、売上高は前期比マイナス2.3%の減収となりましたが、これはアパート建築請負事業において、決算月である2006年3月に竣工予定物件が集中したことに伴い、竣工時期の期ズレ物件が大量に発生したことによる一時的なものであります。当期は、アパート建築請負事業において上期に抑制施策をとり、下期より積極的な営業政策に転換するという流れで推移しました。また、当期は①原材料・資材の高騰に伴う資材調達長期化、②「耐震偽装問題」に対応するため建築工程が長期化したこと、③全国的な異常気象に伴う「遊び現場」の発生等の事態が重なり、集中した3月竣工予定物件の多くが期ズレとなってしまいました。具体的には当期（2006年3月期）のアパート建築請負事業の売上高は、前期比21.3%減の1,952億円となりましたが、受注残高は、2005年3月末1,100億円に対し、当期末は1,142億円増加の約2,242億円を確保しております。当期の売上高減少は一時的なもので、請負事業及び賃貸事業はともに増収基調にあることに変わりありません。

次に、利益面では、売上高の減少により経常利益が前期比17.1%減となりました。また、当期より「固定資産の減損に係る会計基準」の適用を行ったことから、主にグアム子会社の減損損失の計上に伴い当期は純損失を計上しております。しかし、この減損完了により、当社の財政基盤は一層強固な状態となり、今後の成長戦略に弾みが付くものと考えております。

今後の経営戦略について

当社は2005年3月期まで4年連続で増収を果たし、2006年3月期は減収を余儀なくされたものの、前述の通り実質的には増収基調を維持し続けております。全体的に厳しい状況が続いてきた賃貸住宅業界の中での当社の成長は、当社独自の「請負と賃貸のシナジーモデル」が市場ニーズを的確に捉えてきたからだと自負しております。当期においても、管理戸数が前期比13%増と二桁の伸びを示すなど、経営資源を着実に積上げております。そして、これを後押ししているのが、入居率の高さ（2006年3月期中入居率92.4%）です。『賃貸あつてのアパート経営』という考え方を基本に、オーナーメリット同様に入居者メリットを重視した事業形態を追求してきた成果だと言えます。賃貸住宅市場では、当社のメインターゲットである単身者層の需要の堅調な伸びが期待される環境にあり、コア事業（請負事業と賃貸事業）の業容は今後も順調に拡大していくことが予想されます。

また、「ブロードバンド事業」に加え、当期に布石を打った「住宅事業」「シルバー事業」は、今後の成長の道筋を描ける段階に入りました。これら3つの事業は、コア事業の延長線上にあることから、既存の事業インフラを活かして非常に速いスピードで拡大していくことが可能です。今後、『戦略事業』と位置づけ、成長を牽引していく方針です。

新たな経営体制のもと、当社は、コア事業の一層の強化と戦略事業の拡大により、企業価値の最大化に取り組んでまいります。株主の皆様におかれましては、引き続きご支援のほどよろしく願い申し上げます。

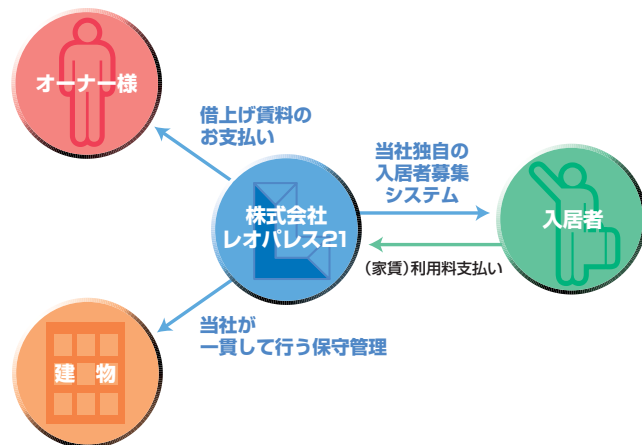
特集：1 コア事業の特徴と強み

業界のリーダーとして、オーナー様の安定経営をバックアップする総合力を発揮しています。

一括借上げシステム

アパート建築請負にあたって、当社はまず、全国を1,051地区に細分化し、エリアの市場性や立地条件、入居希望者のニーズなどマーケティングに基づき供給計画を立案します。この計画に基づきオーナー様に提案を行い、建築からその後の運営管理に至るまで「アパート経営のトータルサービス」を展開しております。そして、これを支えているのが、確実な入居者確保を実現する多彩な募集システムであり、入居者ニーズにマッチした斬新な賃貸形式など、高入居率を維持する独自の体制です。

こうした強固な体制のもと、当社は業界に先駆けて「一括借上げシステム」を導入し、安定した賃料収入を最長30年確保することで、オーナー様の安定経営をサポートしております。



リアルタイム検索

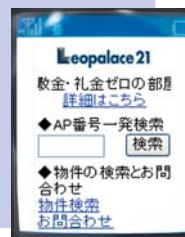
当社の空室物件などを検索するオンライン検索は、レオパレスセンターだけでなく、ウェブ上でもご利用いただけます。当社のウェブサイトにアクセスしていただくだけで、レオパレスセンター同様に「リアルタイム」で物件検索を行い、申込からネット決済まで行う事が出来ます（携帯電話でもパソコンとほぼ同様の機能を提供しております）。

「いつでもどこからでもお好きな時にお部屋探し」をキーワードに若者の生活スタイルにあったシステムのご提供をしております。

携帯電話でも可能

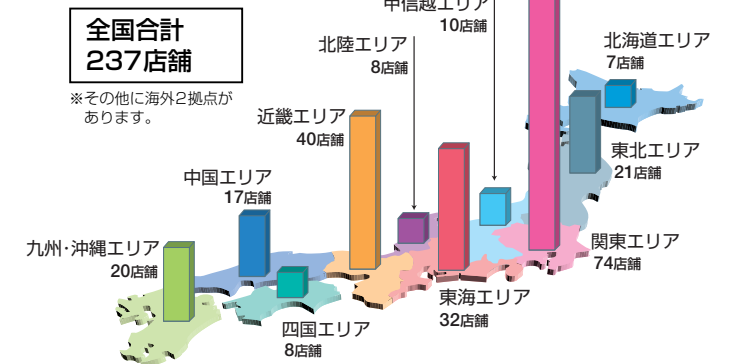
当社のリアルタイム検索は、携帯電話

からのご利用も可能です。物件の検索や間取り図の閲覧から、クレジットカード決済まで、ほぼホームページ同様の機能を提供しています。



全国を結ぶ「レオパレスセンター」網

当社が管理を行っている物件は約34万室を数え、北は北海道から南は沖縄まで全国各地にわたっております。これに対して、全国237店舗のレオパレスセンター（2006年3月末現在）を設置し、幅広いフォロー体制を構築しております。全国のレオパレスセンターはオンラインネットワーク網で結ばれており、全国の空室物件をリアルタイムで検索し、全国どこの物件でも即時に申込からご契約まで行うことが可能となっております。現地にわざわざ足を運ばなくても簡単にお部屋を確保できるシステムは現代の生活ニーズに合致し、利用者から高い評価をいただいております。

●エリア別レオパレスセンター数
(2006年3月末現在)

検索



選定



申込



ネット決済



特集：2 戦略事業の展開状況

3つの戦略事業が新たな収益部門として、着実に歩み始めております。

2005年初頭に事業を開始した住宅事業とシルバー事業は、2006年3月期の1年間で事業開始初年度の実績を着実に積上げました。また、2002年にコア事業の付加価値を高めるべくスタートしたブロードバンド事業も、2006年3月期には収益部門化への新たな取り組みを開始しました。

2007年3月期より、当社は、これら3つの事業を今後の当社の成長と収益に貢献する部門として育成すべく「戦略事業」と位置づけ、事業拡大を図ってまいります。



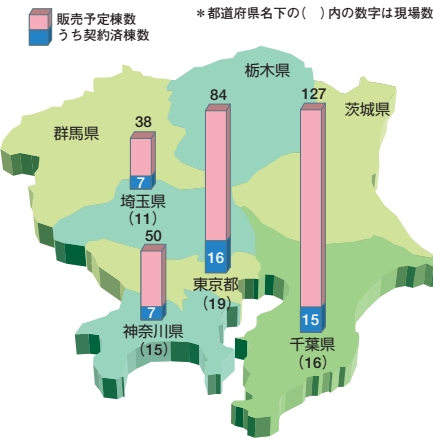
●ブロードバンド対応STB
(セット・トップ・ボックス)

住宅事業

住宅事業は、2006年3月末現在、関東の1都3県(東京・神奈川・埼玉・千葉)において4営業部8店舗で事業を展開しております。同月末現在、61現場(約300棟)の土地を仕入済であり、このうち、46現場(約180棟)で販売を開始し、45棟が販売契約済となっております。

今後、3大都市圏を中心に全国主要都市への展開を順次進め、事業拡大を図っていく方針です。

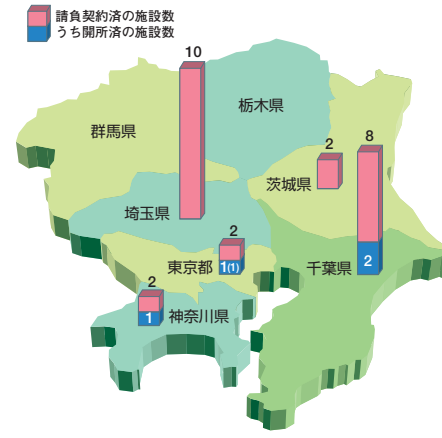
■住宅事業の展開状況(2006年3月末現在)



ル・セルナ 東大門 (埼玉県さいたま市) | ル・セルナ 鳩ヶ谷三ツ和 (埼玉県鳩ヶ谷市) | ル・セルナ 藤錦町 (埼玉県藤岡市) | ル・セルナ 藤塚越 (埼玉県藤岡市) | ル・セルナ 藤北町 (埼玉県藤岡市)

シルバー事業

■シルバー事業の展開状況(2006年3月末現在)



あずみ苑 並木町 (千葉県成田市) グループホーム 2005年11月開所 | あずみ苑 津久井浜 (神奈川県横須賀市) グループホーム 2006年3月開所

シルバー事業は、これまでアパート経営で培ったノウハウを活かし、土地オーナー様からの建築請負と建物一括借上げのスタイルを踏襲しつつ、土地の選定から施設の建築・管理運営に至るまで、他にはない展開を自社一貫で行っております。

2006年3月末現在、「あずみ苑」の名称で高齢者施設を5施設開所いたしました。2006年度は、5月開所の5施設を皮切りに、首都圏にて合計15施設の受注残をいただいております。今後は、三大都市圏また全国主要都市へと事業を拡大してまいります。



あずみ苑 平沢 (東京都あきる野市) デイサービスセンター・有料老人ホーム 2006年3月開所 | あずみ苑 駒木台 (千葉県流山市) デイサービスセンター・ショートステイ 居宅介護支援事業所 2006年3月開所 | あずみ苑 中野坂上 (東京都中野区) 居宅介護支援事業所 2005年10月開所

ブロードバンド事業

2002年にスタートしたブロードバンドサービス「Leopalace BB」は、その機能を大幅に拡大するとともに、管理戸数の84%(28.9万戸/2006年3月末現在)が開通され、大きな規模となってきました。「Leopalace BB」は、単に見るだけではなく、下表のように、メディア価値を活用した企業向けの様々なサービスが開発され、ビジネスチャンスも拡大してきました。

今後、当社シルバー施設への導入、ホテルや病院向けのシステムの販売なども進め、収益部門への育成を推進してまいります。

■ブロードバンド事業における主なサービス内容

サービス	無償	有料
	居住者向けのサービス	<ul style="list-style-type: none"> ●インターネット常時接続 ●CSベーシック(MTV等4チャンネル) ●各種情報提供サービス(ニュース・天気・占い・地図等) ●ゲーム、ショッピング、出前サービス等 ●入居者参加型番組制作、配信
メディア価値を活用した企業向けサービス	展開中	<ul style="list-style-type: none"> ●マンションやホテル、病院等へのシステム販売 ●レオネットやプログラムガイド「LEO-NET BOOK」を使った広告 ●CM運動販促プログラム(CM後、資料請求やアンケートに移行するツール) ●TV&携帯連動プログラム(携帯電話を利用した文字入力ツール)
	計画中	<ul style="list-style-type: none"> ●各種配信サービス(地域情報、企業情報等)

TOPICS

テレビCMに「これが、イマの一人暮らし」篇を展開中。



レオパレス21のイメージキャラクターである女優・藤原紀香さんがCMソング「それぞれの夢」に合わせて、レオパレスに住む4人の若者の部屋を自由奔放に紹介する「これが、イマの一人暮らし篇」を放映中。レオパレスの特徴である「家具家電付き」「ブロードバンド使い放題」などを表現しながら楽しめるCMになっております。

2006年3月期の「夢・応援プロジェクト」がたくさんのご応募をいただき、盛況のうちに終了しました。



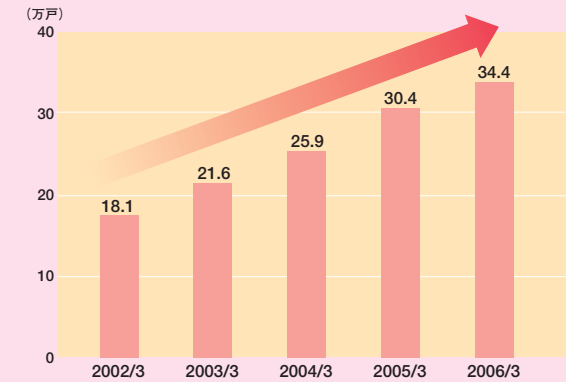
レオパレス21が若者の夢や人生プランをバックアップする「夢・応援プロジェクト」は昨年10月よりスタート。約1万4千名のご応募があった「夢・実現コンテスト」や総勢6,400名もの当選者を出した「新生活応援キャンペーン」など夢を夢で終わらせたくない若者や、質の高い新生活を求める若者からの多大なる反響をいただき、大変盛況のうちに本年3月をもって終了とさせていただきます。今後もレオパレス21は未来を担う夢を持った若者を応援していきます。

2006年3月末の管理物件数が34.4万戸となりました。

レオパレス21では順調に管理戸数を増やし、2006年3月末現在で、34万戸を突破いたしました。今後も当社の供給計画に基づき、ワンルームを中心とした管理物件の戸数を増やしてまいります。

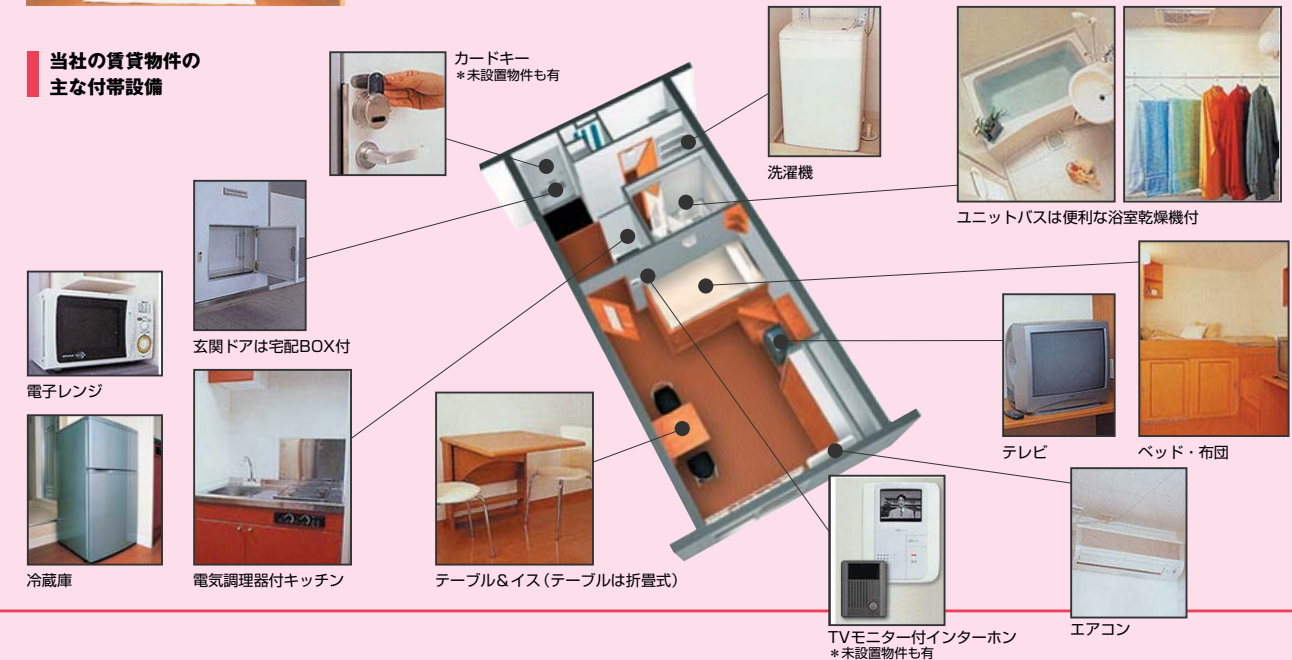


■管理戸数の推移



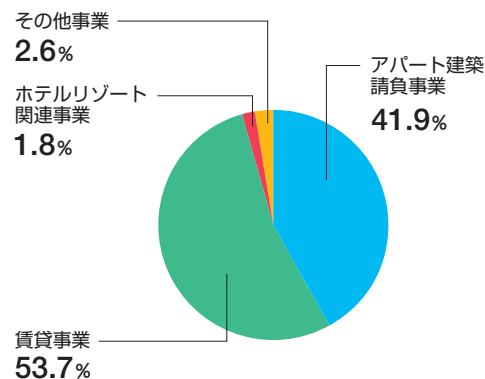
入居したその日から快適に生活できる充実した付帯設備が魅力です。

当社の賃貸物件の主な付帯設備



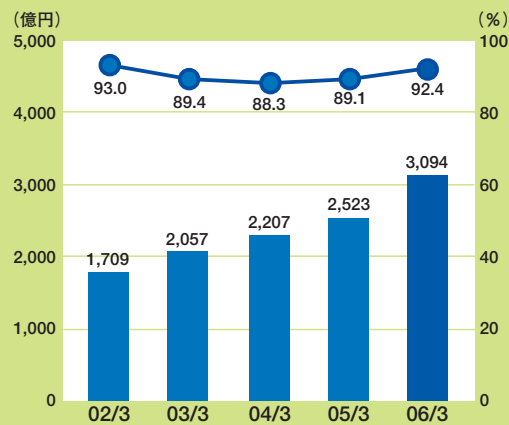
事業別の状況 (連結)

■事業別の売上高構成比



当期において、アパート建築請負事業の受注高は前期比22.6%増、賃貸事業の期中入居率は、同3.3ポイント向上しており、コア事業は順調に推移しております。

■受注高と期中入居率の推移



アパート建築請負事業

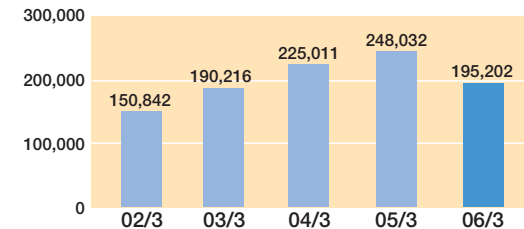
■同事業の概要

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。

■同事業の当期の成果

受注高は3,094億6百万円（前期比22.6%増）を確保したものの、建物竣工時期の期ズレによる影響（これは当期に限定した一時的なものです）が大きく、同事業の売上高は前期比21.3%減の1,952億2百万円となりました。なお、当期末の営業店舗は118店（前期末比5店舗増）、当期末受注残高は2,241億96百万円（同2.0倍）と好調に推移しています。

■同事業の売上高の推移 (百万円)



賃貸事業

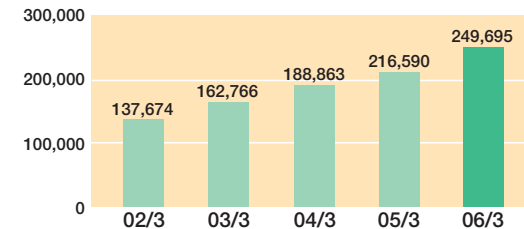
■同事業の概要

同事業では、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「マンスリーレオパレス フラット」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）、賃貸不動産の証券化などを行っています。

■同事業の当期の成果

管理戸数は当期末344千戸（前期末比39千戸増）と、安定した伸びを示しています。また、将来の管理戸数の増加も織り込んだ営業強化策として、当期末239店（前期末比同数）の営業要員増強策が奏功し、入居率（年間平均）は92.4%（前期比3.3ポイント増）を確保しました。この結果、同事業の売上高は前期比15.3%増の2,496億95百万円となりました。

■同事業の売上高の推移 (百万円)



ホテルリゾート関連事業

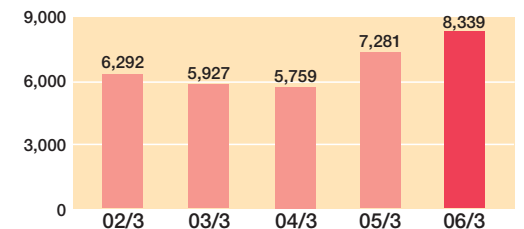
■同事業の概要

同事業では、当社100%子会社のMDIグアムを通じグアム島の中央部と北西部の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。また、フランスにあるトリアノンパレスホテルのホテル運営なども行っています。

■同事業の当期の成果

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」の集客が旅行代理店を含め増加し、稼働状況も着実に上昇してきています。この結果、同事業の売上高は前期比14.5%増の83億39百万円となりました。

■同事業の売上高の推移 (百万円)



その他事業

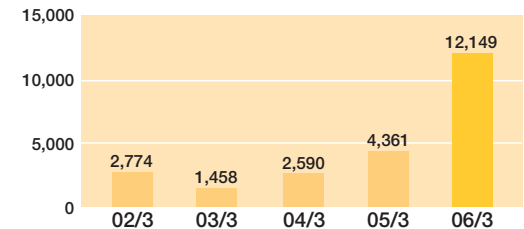
■同事業の概要

同事業は、当社管理の全国賃貸アパートの入居者をコア・ターゲットにサービス提供を行っている「ブロードバンド事業」、関東圏においてスタートを切り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3つの戦略事業を中心に構成されています。

■同事業の当期の成果

ブロードバンド事業は、当期末加入者数203千人（前期末比87千人増）と拡大するとともに、粗利益ベースで黒字化を達成しサービス部門から収益部門への移行が進んでいます。また、不動産事業とシルバー事業は、事業立ち上げが順調に進んでいます。この結果、同事業の売上高は前期比178.6%増の121億49百万円となりました。

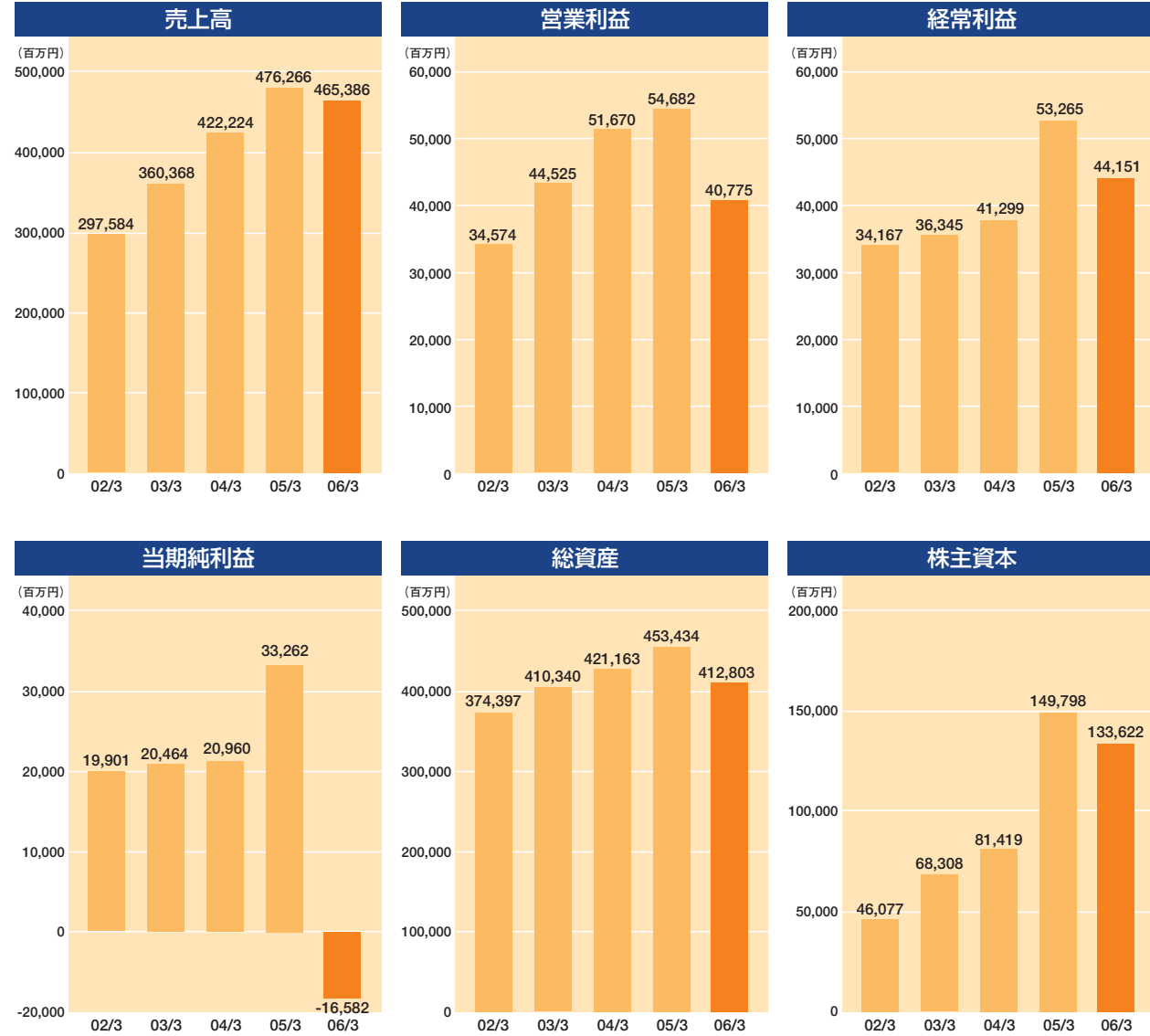
■同事業の売上高の推移 (百万円)



財務ハイライト(連結)

連結財務諸表

(単位：百万円)



	当期 (2006年3月31日 現在)	前期 (2005年3月31日 現在)	増減額		当期 (2006年3月31日 現在)	前期 (2005年3月31日 現在)	増減額
(資産の部)				(負債の部)			
① 流動資産	163,518	156,847	6,671	流動負債	205,674	195,427	10,247
現金預金	44,612	46,852	△2,240	買掛金及び工事未払金	81,231	91,046	△9,815
売掛金及び完成工事未収入金	8,114	41,588	△33,473	短期借入金	20,348	30,098	△9,750
営業貸付金	10,426	13,142	△2,716	一年内償還予定の社債	1,435	1,435	—
有価証券	155	151	4	未払金	9,503	10,517	△1,013
販売用不動産	7,524	477	7,046	未払費用	23	48	△24
未成工事支出金	35,249	3,248	32,001	未払法人税等	4,423	16,367	△11,944
その他の棚卸資産	638	455	182	前受金	37,626	28,274	9,352
繰延税金資産	10,827	2,796	8,030	未成工事受入金	42,061	8,732	33,328
未収入金	22,564	29,415	△6,850	賞与引当金	2,487	2,224	263
その他	24,893	19,894	4,999	その他	6,534	6,683	△148
貸倒引当金	△1,487	△1,175	△312	固定負債	55,855	90,555	△34,699
② 固定資産	249,128	296,366	△47,238	社債	11,327	12,762	△1,435
有形固定資産	196,512	243,010	△46,497	長期借入金	31,402	64,489	△33,087
建物及び構築物	83,666	117,004	△33,337	退職給付引当金	3,246	2,556	689
土地	107,216	109,740	△2,523	預り敷金保証金	9,801	10,566	△764
建設仮勘定	1,964	12,697	△10,733	その他	76	179	△103
その他	3,665	3,568	97	負債合計	261,530	285,982	△24,452
無形固定資産	579	579	—	(少数株主持分)			
投資その他の資産	52,035	52,776	△740	少数株主持分	17,651	17,653	△1
投資有価証券	11,046	9,815	1,231				
長期貸付金	2,930	4,315	△1,385	(資本の部)			
繰延税金資産	1,901	2,174	△273	資本金	55,640	55,640	—
固定化営業債権	2,835	10,979	△8,143	資本剰余金	33,759	33,759	—
長期前払費用	33,035	32,826	208	利益剰余金	53,123	72,096	△18,973
その他	3,349	3,341	8	その他有価証券評価差額金	714	258	455
貸倒引当金	△3,064	△10,676	7,612	為替換算調整勘定	△9,418	△11,761	2,343
③ 繰延資産	156	220	△64	自己株式	△197	△195	△1
④ 資産合計	412,803	453,434	△40,630	資本合計	133,622	149,798	△16,176
				負債、少数株主持分及び資本合計	412,803	453,434	△40,630

- ① 流動資産**
 当期は、建物竣工時期の期ズレから、売掛金及び完成工事未収入金が大幅に減少する一方で、未成工事支出金が大幅に増加した結果、流動資産は前期末比66億71百万円増加しました。
- ② 有形固定資産**
 賃貸用不動産等の取得を行う一方で、固定資産の減損会計の適用を行った結果、有形固定資産は前期末比464億97百万円減少しました。
- ③ 資産合計**
 当期末の資産合計(総資産)は、固定資産の大幅な減少により、前期末比406億30百万円減の4,128億3百万円となりました。
- ④ 有利子負債**
 有利子負債の圧縮を目指す財務戦略を推進する中、当期末の有利子負債(長期借入金+一年内償還予定の社債+社債+長期借入金)は、前期末比442億72百万円減少し、645億13百万円となりました。
- ⑤ 資本合計**
 当期は固定資産の減損会計の適用の影響から当期純損失となり、利益剰余金が減少しました。その結果、資本合計(株主資本)は、前期末比161億76百万円減少し、1,336億22百万円となりました。

連結財務諸表

(単位：百万円)

連結損益計算書			
	当期 (2005年4月1日～ 2006年3月31日)	前期 (2004年4月1日～ 2005年3月31日)	増減額
6 売上高	465,386	476,266	△10,880
売上原価	353,928	357,546	△3,618
売上総利益	111,458	118,720	△7,261
販売費及び一般管理費	70,683	64,038	6,645
7 営業利益	40,775	54,682	△13,907
営業外収益	6,493	3,308	3,184
持分法による投資利益	512	1,481	△968
為替差益	4,780	915	3,864
その他	1,200	911	288
営業外費用	3,116	4,725	△1,608
支払利息	2,300	3,902	△1,601
その他	815	822	△6
経常利益	44,151	53,265	△9,114
特別利益	68	1,011	△943
固定資産売却益	13	7	6
貸倒引当金戻入益	24	4	19
債務免除益	—	1,000	△1,000
関係会社株式売却益	31	—	31
特別損失	66,963	1,662	65,301
固定資産売却損	10	6	4
固定資産除却損	453	373	79
8 減損損失	65,480	—	65,480
貸倒引当金繰入額	831	1,109	△278
その他	187	172	14
税金等調整前当期純利益 (△税金等調整前当期純損失)	△22,743	52,615	△75,358
法人税、住民税及び事業税	261	12,282	△12,020
法人税等更正額	729	—	729
法人税等調整額	△8,023	6,197	△14,221
少数株主利益	871	873	△1
9 当期純利益(△当期純損失)	△16,582	33,262	△49,844

6 売上高

当期は、賃貸事業、ホテルリゾート関連事業、その他事業は順調に拡大したものの、アパート建築請負事業において建物竣工時期の期ズレが発生した影響から、売上高は前期比2.3%減となりました。

9 当期純損失

上記内容の結果、当期純損失は165億82百万円となりました。

7 営業利益

減収に加え、コア事業の営業力強化と戦略事業の事業立ち上げのための先行投資により販管費が増加した結果、営業利益は前期比25.4%減となりました。

10 現金及び現金同等物の期末残高

主に営業利益から得られる営業活動によるキャッシュ・フロー569億71百万円を原資として、賃貸用不動産等有形固定資産の取得による支出131億93百万円や借入金及び社債の返済446億80百万円を行った結果、現金及び現金同等物の期末残高は前期末比22億40百万円減少し、446億12百万円となりました。

(単位：百万円)

連結剰余金計算書			
	当期 (2005年4月1日～ 2006年3月31日)	前期 (2004年4月1日～ 2005年3月31日)	増減額
(資本剰余金の部)			
資本剰余金期首残高	33,759	15,495	18,263
資本剰余金増加高	—	18,263	△18,263
資本剰余金期末残高	33,759	33,759	—
(利益剰余金の部)			
利益剰余金期首残高	72,096	41,389	30,706
利益剰余金増加高	—	33,262	△33,262
利益剰余金減少高	18,973	2,555	16,417
利益剰余金期末残高	53,123	72,096	△18,973

(単位：百万円)

要約連結キャッシュ・フロー計算書			
	当期 (2005年4月1日～ 2006年3月31日)	前期 (2004年4月1日～ 2005年3月31日)	増減額
営業活動による キャッシュ・フロー	56,971	40,348	16,622
投資活動による キャッシュ・フロー	△11,266	△8,978	△2,287
財務活動による キャッシュ・フロー	△47,946	△20,959	△26,987
現金及び現金同等物に 係る換算差額	0	△154	155
現金及び現金同等物の増加額 (減少：△)	△2,240	10,256	△12,496
現金及び現金同等物の期首残高	46,852	36,596	10,256
現金及び現金同等物の期末残高	44,612	46,852	△2,240

10

単体財務諸表

(単位：百万円)

要約単体貸借対照表			
	当期 (2006年3月31日 現在)	前期 (2005年3月31日 現在)	増減額
(資産の部)			
流動資産	159,258	152,984	6,273
現金預金	41,769	44,086	△2,316
売掛金及び完成工事未収入金	7,223	40,655	△33,432
その他	111,747	69,406	42,341
貸倒引当金	△1,481	△1,163	△317
固定資産	250,316	316,286	△65,970
有形固定資産	140,663	151,427	△10,764
建物	39,266	42,674	△3,407
土地	97,862	105,927	△8,065
その他	3,534	2,826	△708
無形固定資産	565	564	0
投資その他の資産	109,087	164,294	△55,206
投資有価証券	6,185	5,401	784
関係会社株式	5,755	64,293	△58,538
その他	101,018	106,085	△5,067
貸倒引当金	△3,871	△11,485	7,613
繰延資産	146	196	△49
資産合計	409,721	469,467	△59,746
(負債の部)			
流動負債	203,376	193,548	9,828
買掛金及び工事未払金	80,846	90,806	△9,960
その他	122,530	102,741	19,788
固定負債	73,238	107,461	△34,223
長期借入金	26,752	59,464	△32,712
その他	46,486	47,997	△1,510
負債合計	276,615	301,010	△24,395
(資本の部)			
資本金	55,640	55,640	—
資本剰余金	33,495	33,495	—
資本準備金	30,664	30,664	—
その他資本剰余金	2,830	2,830	—
利益剰余金	43,409	79,146	△35,737
当期末処分利益	43,409	79,146	△35,737
その他有価証券評価差額金	654	266	388
自己株式	△93	△91	△1
資本合計	133,106	168,457	△35,351
負債・資本合計	409,721	469,467	△59,746

(単位：百万円)

要約単体損益計算書			
	当期 (2005年4月1日～ 2006年3月31日)	前期 (2004年4月1日～ 2005年3月31日)	増減額
売上高	457,135	469,181	△12,046
売上原価	345,319	348,882	△3,562
売上総利益	111,816	120,299	△8,483
販売費及び一般管理費	72,281	65,419	6,861
営業利益	39,534	54,879	△15,344
営業外収益	2,156	1,239	917
営業外費用	2,938	4,301	△1,362
経常利益	38,752	51,817	△13,064
特別利益	39	1,678	△1,639
特別損失	79,173	6,279	72,894
税引前当期純利益 (△税引前当期純損失)	△40,381	47,217	△87,598
法人税、住民税及び事業税	251	12,269	△12,018
法人税等更正額	729	—	729
法人税更正額	△8,016	6,197	△14,213
当期純利益(△当期純損失)	△33,346	28,750	△62,097
前期繰越利益	76,756	50,396	26,359
当期末処分利益	43,409	79,146	△35,737

利益処分計算書			
	当期 (2005年4月1日～ 2006年3月31日)	前期 (2004年4月1日～ 2005年3月31日)	増減額
当期末処分利益	43,409	79,146	△35,737
利益処分量			
配当金	2,390	2,390	△0
次期繰越利益	41,018	76,756	△35,737

(単位：百万円)

株主アンケートのご報告

株主の皆様からの多数のご回答、心より感謝申し上げます。

第33期中間事業報告書におきまして、株主の皆様に対するアンケートを実施させていただきました。その結果、計1,154名の株主様よりご回答をいただきました。心より感謝申し上げますとともに、皆様の貴重なご意見を今後のIR活動に活かしていきたいと考えております。ご回答を集計致しましたのでここにその一部をご紹介します。

経営に対するご意見

経営全体に関して、「ビジネスモデルの独自性を活かして他社との差別化をさらに推進してほしい」「これからも着実な成長を期待しています」「財務体質改善を一層推進してほしい」など、当社の今後の経営に期待するご意見を多数頂戴しております。また、コア事業に関連して、「息子（又は孫）が入居しています（又は入居していました）」「ドライブ中にレオパレスの物件をよく見ます」「あちこちで建設しており元気な会社だと思います」「レオパレスのアパートを1棟建設中です」「息子がレオパレスのファンです」など、オーナー様・入居者様（のご家族）などのお立場からのご支援いただいている株主様が目立ちました。その一方で、管理品質の改善を求めのお声も頂戴しており、改めて企業価値最大化に向けた全社一丸となった努力に対し意を強くしております。

株主優待制度との関連もあり、「国内ホテル」と「グアム・リゾート」に関するご意見も多数ありました。国内ホテルについては、全国にもっと展開数を増やしてほしいとのご意見がほとんどでしたが、当社は、2007年に博多にオープンを予定しておりますので、オープン後の皆様のご利用をお待ちしております。

また、業容拡大に伴う今後の重要課題として、「今後は社員教育が重要。優秀な人材の育成を期待します」「従業員（人）が全て。上手に育ててください」など、次世代の経営に向けたご意見もいただいております。皆様のご期待に沿えるよう、人材を含めた経営基盤の一層の強化に取り組む所存でございます。

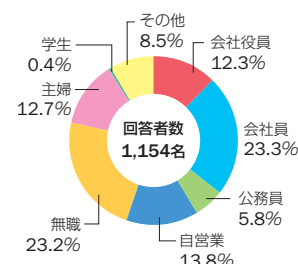
事業報告書・IR活動に対するご意見

株主の皆様に一層当社の経営へのご理解を高めていただけるよう、第33期中間事業報告書より内容・デザインともに刷新を行いました。その結果、「具体的でわかりやすい」「今後もこのスタイルで続けてほしい」「財務諸表がよくわからない人も、興味深く読めると思っています」「ホームページの投資家情報の内容には満足して

います」など、ご評価と励ましのお言葉を頂戴しております。また、「IR活動をもっとしっかり」といった叱咤激励もいただいております。

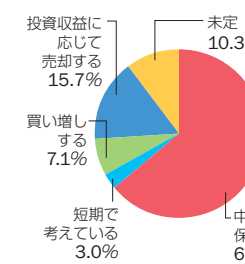
今後とも、事業報告書を中心に、株主の皆様への情報発信を積極的に行ってまいります。

回答者の数と属性



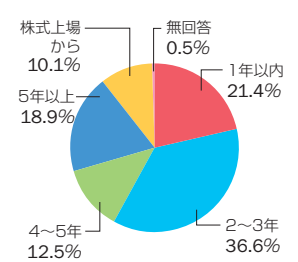
ご回答いただいた1,154名の男女比は男性80%・女性20%となっております。職業別で見ると、会社役員12.3%、会社員23.3%、公務員5.8%、自営業13.8%、無職（おそらく65歳以上の方が多数）23.2%、主婦12.7%と非常に幅広い方々が、当社株主をお持ちいただいております。学生の方も0.4%いらっしゃり、当社の知名度の高さが伺えます。

当社株式の今後の保有方針



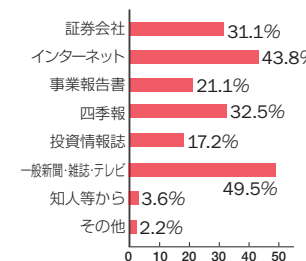
当社株式の今後の保有方針については、63.9%の方が「中期的に保有する」とご回答いただき、「買い増しする」の7.1%を合わせた7割強の方が、当社株主に対して、長期保有志向をお持ちいただいております。今後も、収益ある成長を継続させ、株主価値の向上に努め、長期にご保有いただけるよう努めてまいります。

当社株式の購入時期



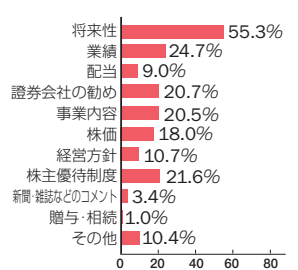
当社株式の購入時期についてうかがった結果、40%近くの方が「2~3年」の間に購入いただいております。約10%の方が株式上場時からご所有し続けていらっしゃり、長きにわたるご支援を感謝申し上げます。1年以内にご購入いただいた20%強の新しい株主様を含め、今後とも長期保有によるご支援を賜れますよう、努力してまいります。

普段利用している情報収集の媒体



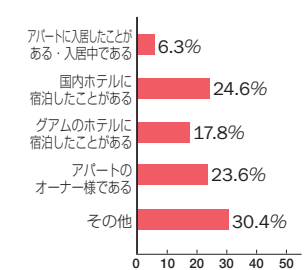
株主の皆様が情報収集のために普段ご利用されている媒体として、①「一般新聞・雑誌・テレビ」49.5%、②「インターネット」43.8%、③「四季報」32.5%がベスト3となりました（複数回答可）。当社は、マスメディア向けの広報活動、ホームページの充実に加え、事業報告書のIRツールとしての充実も進め、積極的なIR活動に努めてまいります。

当社株式の取得動機



当社株式の取得動機についてうかがった（複数回答可）ところ、「将来性」が最も多く55.3%となりました。これは、2位以下の「業績」24.7%、「株主優待制度」21.6%、「証券会社の勧め」20.7%、「事業内容」20.5%などと比べ、圧倒的に高い理由となっております。レオパレス21の今後の更なる成長にご期待ください。

当社のご利用状況



まずは、多数の方々から当社事業にご支援をいただいております。厚く御礼申し上げます。最も多かった「その他」のほとんどが、「子供など家族が利用」「知人（の子供）が利用」「知人がオーナー」「今度宿泊予定」「是非利用したい」などで、ご家族・ご友人を含めたご利用が非常に多く、今後もサービス品質の向上と施設の充実にも努めてまいります。

株主の皆様へ直接関連のある情報を集約いたしました。

■ 株式の状況 (2006年3月31日現在)

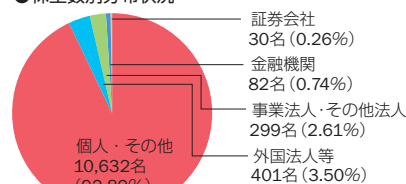
会社が発行する株式の総数……………250,000,000株
 自己株式数……………163,850株
 発行済株式の総数……………159,543,915株
 株主数……………11,444名

■ 大株主

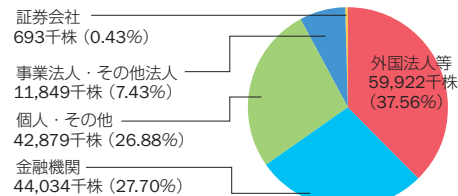
株主名	所有株式数	議決権比率
深山 祐助	23,399千株	14.74%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	13,452千株	8.47%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	11,785千株	7.42%
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行現行証券決済業務室)	6,215千株	3.91%
資産管理サービス信託銀行株式会社	5,728千株	3.61%
有限会社MDI	5,000千株	3.15%
ビービーエイチルクスフィデリティファンズ ジャパンファンド	3,011千株	1.89%

■ 株式分布状況

●株主数別分布状況



●株式数別分布状況



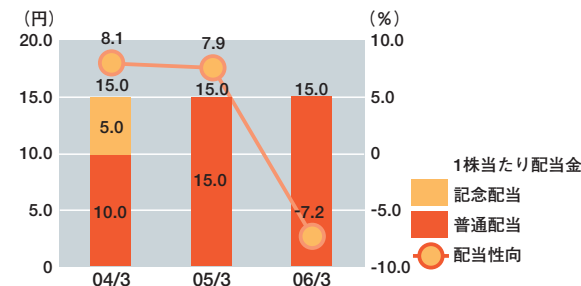
■ 株主還元方針

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、継続的かつ安定的な配当の実施に努めていく方針です。

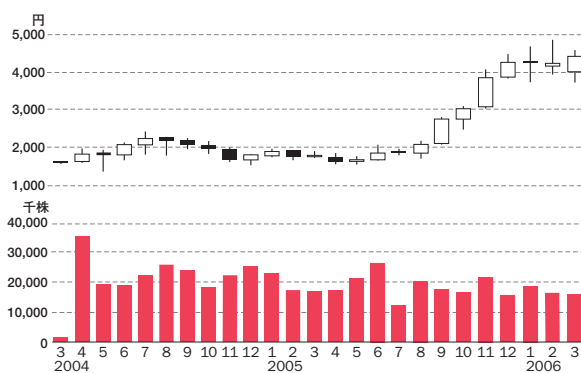
2006年3月期は1株当たり年間配当金15円にて実施させていただきました。

2007年3月期は、30円を予定しております(期初予想)。

■ これまでの配当実績



■ 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



④ 贈呈方法

定時株主総会の決議通知、事業報告書、及び中間事業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

株主アンケートのお願い

株主の皆様のお声を頂戴いたしたく、アンケートへのご協力をお願い申し上げます。なお、本アンケートを当社ディスクロージャーの充実以外の目的には利用しないことをお約束いたします。

Q1 当社株式をいつ頃ご購入されましたか。

1. 1年以内 2. 2～3年 3. 4～5年 4. 5年以上
 5. 株式上場時から(89年2月)

Q2 当社株式の取得動機をお教えてください。(複数回答可)

1. 将来性 2. 業績 3. 配当 4. 証券会社の勧め
 5. 事業内容 6. 株価 7. 経営方針 8. 株主優待制度
 9. 新聞・雑誌などのコメント 10. 贈与・相続
 11. その他()

Q3 当社株式の今後の保有方針等をお教えてください。

1. 中長期的に保有する 2. 短期で考えている
 3. 買い増しする 4. 投資収益に応じて売却する 5. 未定

Q4 普段利用している情報収集の媒体は何ですか。(複数回答可)

1. 証券会社 2. インターネット 3. 事業報告書
 4. 四季報 5. 投資情報誌 6. 一般新聞・雑誌・テレビ
 7. 知人等から 8. その他

Q5 当社のご利用状況をお教えてください。(複数回答可)

1. アパートに入居したことがある・入居中である
 2. 国内ホテルに宿泊したことがある
 3. グアムのホテルに宿泊したことがある
 4. アパートのオーナー様である
 5. その他()

Q6 今回の事業報告書で興味を持たれた内容をお選びください。

1. 株主の皆様へ 2. コア事業の特徴と強み
 3. 戦略事業の展開状況 4. TOPICS
 5. 事業別の状況(連結) 6. 財務ハイライト(連結)
 7. 連結財務諸表 8. 単体財務諸表
 9. 株主アンケートのご報告 10. 株主向け情報

Q7 今回の事業報告書をどのようにご評価されますか。

1. 大変満足している 2. ある程度満足している
 3. 普通 4. あまり満足していない 5. 不満である

Q8 ご意見、ご要望等、ご自由にご記入ください。

* 同封の回答用ハガキに、上記質問へのご回答内容をご記入いただき、最寄の郵便ポストへご投函をお願い申し上げます。