

■ 会社概要 (2007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8,316名 単体7,462名(9月末人数)
宅建物取引業者免許 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
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7社/海外連結子会社4社/
持分法適用関連会社1社

■ 役 員 (2007年9月30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	西田 次郎	取 締 役	深山 将史
常 務 取 締 役	上原 義則	取 締 役	持田 直道
常 務 取 締 役	深山 忠広	常 勤 監 査 役	香田 義隆
取 締 役	木村 鋼	常 勤 監 査 役	片山 勝
取 締 役	三池 嘉一	常 勤 監 査 役	古畑 克巳
取 締 役	阿部 聡	監 査 役	藤原 浩一

■ 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
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。

United Spirit
Leopalace21

株主・投資家の皆様へ 第35期中間報告書

2007年4月1日～2007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>

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



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。

株式会社レオパレス21は、2007年3月期に新コーポレート・スローガン『United Spirit』を策定するとともに、『中期経営計画～United Spirit～』をスタートさせ、新たな挑戦に全社一丸となって取り組んでおります。

計画初年度の2007年3月期は大幅な増収増益となるなど順調な滑り出しとなりました。そして2年目を迎えた当期（2008年3月期）は、この度の中間決算において連結売上が前中間期比3.5%増の3,171百万円と順調に業容を拡大しております。

現在推進中の中期経営計画では、その立案にあたり、まず、10年後・20年後の未来の当社はどうあるべきかを展望しました。その上で、今やらなければならないことを明確化し当面の5ヵ年について具体的な施策の方向と目標を策定いたしました。2011年3月期の連結売上高1兆円・連結経常利益1,000億円という目標は、いわば一つの通過点としての目標であり、より先の未来を展望したとき、むしろその目標に至るまでのプロセスが重要であると認識しております。第一次中期経営計画の3ヵ年を「経営基盤確立期」、第二次中期経営計画の2ヵ年を「シナジー拡大期」と位置づけておりますのは、そうした長期展望の視点に立った企業経営に重点を置いているからに他なりません。

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。

2007年12月

代表取締役社長 **北川 芳輝**

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
Leopalace 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、新しい目標へ向かって挑むこと。

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。

未来を見据えた「経営基盤確立」の取り組みが順調に進んでおります。

Q1

第一次中期経営計画の折返し点となる当中間期の業績をどのように分析しますか。

まず連結業績につきましては、期初における発表で中間期が増収減益、通期が増収増益という予想をリリースしておりましたが、当中間期は概ね計画通りの推移となっております。コア事業の一つである「アパート建築請負事業」において、前々期末に大量の期ズレ物件が発生したことから、前々期の業績が落ち込み前期の業績が逆に大きく膨らんでおり、この過去2期の業績は受注実勢を大幅に逸脱した状況にありました。当中間期の業績は、この大きく膨らんだ前期との比較で減益となっているに過ぎず、受注実勢に照らして見ると増収増益基調をしっかりと確保しております。

しかし、第一次中期経営計画において当社が重視しているのは「アパート建築請負事業」の拡大ではありません。同事業の安定的な展開によって完成したアパートの受託を毎期着実に累積させ、もう一つのコア事業である「賃貸事業」におけるストックビジネスとしての厚みを増していくこと、また、本格的な展開が進んでい

る「戦略3事業」（住宅事業・シルバー事業・ブロードバンド事業）の成長を加速させ、将来的に当社が『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の成長基盤を構築していくこと——第一次中期経営計画ではこの2つの取り組みを主軸とした「経営基盤の確立」を進めております。

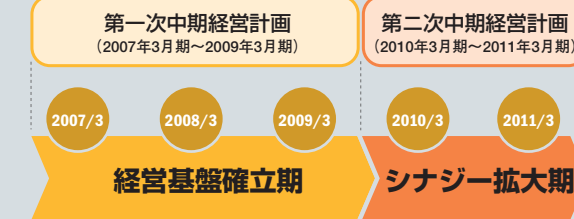
この視点に立って当中間期の成果を分析しますと、管理戸数が2007年7月に40万戸を突破し「賃貸事業」におけるストック拡大が順調に進んでおります。また、「その他事業」の当中間期売上高（連結）が前中間期比10.6%増の126億円と大幅に伸長しておりますが、これは「戦略3事業」の成長が計画通り加速してきていることを示しております。こうした成果から、第一次中期経営計画において掲げております「経営基盤確立」の取り組みは、極めて順調に進んでいると申し上げることができるでしょう。

コーポレート・ビジョン

1. 「土地の活用」と「住まい」に関するソリューションと市場ニーズに即した多様な商品・サービスを提供するトータル・サポート企業を目指す。
2. マーケットリーダーに相応しい業容・財務内容を具備するとともに、「企業市民」として社会的責任に応えられる「企業品質」を醸成し、信頼と評価に値する「企業ブランド」を構築する。

中期経営計画の概要

●中期経営計画ロードマップ



●連結目標指標 (2011年3月期)

売上高 …… 1兆円

経常利益 1,000億円

自己資本比率 … 50%

ROE …… 15%

配当性向 …… 30%

戦略3事業の本格化に伴い、「住まいのトータル・サポート企業への躍進」を目指す中期経営戦略が大きなシナジーを生み始めております。

Q2 コア事業を中心とした事業の強化・拡大策も順調に成果を生んでいますね。

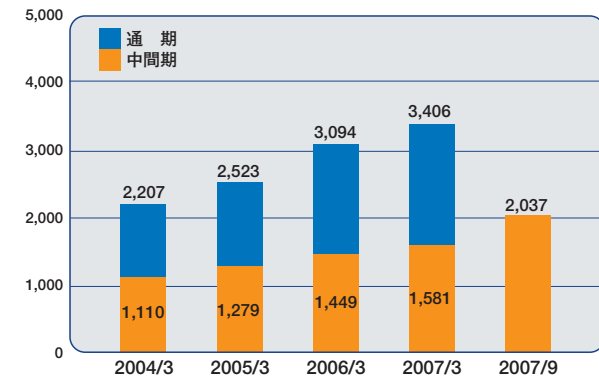
現在売上高の約9割を占めるコア事業（アパート建築請負事業と賃貸事業）は、将来においても当社ビジネスモデルの中心に位置し、安定的成長を支え続ける土台であることに変わりはありません。

中期経営計画においては、日本最大の「居住系プロパティ・アセット・マネジメント会社」となることを目指しております。そのため、単なる建築請負の拡大に走らず、将来の価値あるストックの積み増しを重視して、質にこだわった拡大を図っております。当社にとって安定的に利益を生み続ける質の高いストックとは、土地オーナー様にとっては安定的なアパート経営を続けるための基礎と同義であり、利害が完全に一致しております。この当社の経営姿勢は全国の多くの土地オーナー様からのご支持を集め、建築受注は前年同期比を大きく上回る好調な状況にあります。当中

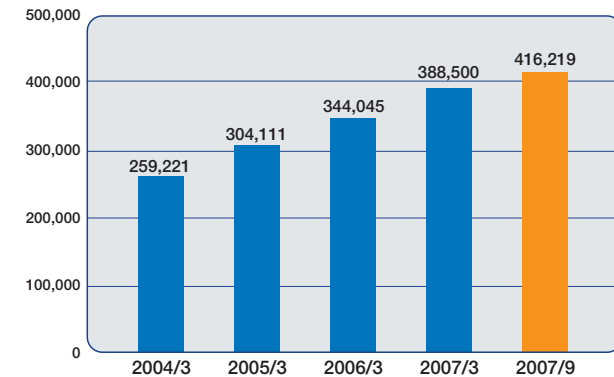
間期の「アパート建築請負事業」の受注高は前中間期比28.9%増の2,037億円、受注残高は33.1%増の2,955億円となっております。

また、「アパート建築請負事業」の順調な推移に伴って積み増されていくストックの拡大状況も極めて順調です。「賃貸事業」の賃貸管理戸数は、前述の通り2007年7月に40万戸を突破し当中間期末（2007年9月末）には41.6万戸となっております。約10年前の1997年3月末に8.3万戸であったことを考えますと、当社は現在、10年前の5倍のストックを確保し、これを基礎とした安定収益構造を実現しております。推進中の中期経営計画では、この収益構造を更に上のレベルへと高めていくことが狙いとなっております。

■ アパート建築受注高の推移(億円)



■ 管理戸数(単体)の推移(件)



Q3 今後の成長ドライバーの役割を担う戦略3事業の展開状況はいかがでしょうか。

中期経営計画では2011年3月期にコア事業以外の事業の売上高(連結)を2,500億円超、同売上高構成比を25%程度まで押し上げていくことを目指しておりますが、その牽引役が「戦略3事業」です。中期経営計画スタート直前期の2006年3月期における同売上高が121億円であり、この時点からの目標は5年で12倍強という非常に高いものです。同売上高は2007年3月期に311億円となり、当期(2008年3月期)は469億円を見込んでおり、その後も加速的な拡大を計画しております。

この加速的な拡大計画は、決して絵に描いた餅ではございません。ここには十分な根拠があり確度の高い目標であると考えております。それは「戦略3事業」が全てコア事業の延長線上にある事業であり、コア事業の経営資源を活用した効率的な事業拡大を図ることができるからです。

第一次中期経営計画期間の現在は、第二次における飛躍的な拡大を実現するための基盤構築に注力しております。住宅事業では、2007年3月期に関東圏(東京・神奈川・千葉・埼玉)と近畿圏(大阪・兵庫)で実績を積み上げ、当中間期には中部圏(愛知)への進出も果たし、大きなマーケット規模を持つ3大都市圏での事業基盤を着々と整えつつあります。一方、シルバー事業では現在、関東圏を中心に展開し、介護サービスに関するノウハウを蓄積しながら全国展開の準備を進めております。その中で、介護施設「あずみ苑」は2006年11月の第1号施設の開所から数えて、当中間期末(2007年9月末)には25施設となり、また、2007年10月1日現在の開所予定施設数は29施設あり、開所済み施設を含めて合計54施設の展開が既に視野に入っている状況にあります。

Q4 新たな利益還元方針に基づく増配など、株主価値を高める努力にも積極的です。

当社は、株主の皆様に対する利益還元を向上させることを目的として、前期において中間配当を初めて実施し、また期末配当を合わせ通期配当が前々期までの実績を大きく上回る増配となっております。さらに当期(2008年3月期)からは、「配当性向30%」を目指した配当へと引き上げていく方針といたしました。この方針に基づき、当中間期は前中間期比15円増配の30円にて実施いたしました。

また、当期は当社設立から35周年となることから、これを記念して株主優待制度において「35周年記念特別企画」を実施するなど、株主の皆様にご満足いただける工夫を常に心掛けております。もちろん、この冊子(報告書)を含め株主の皆様への適時情報開示にも日頃より努めております。

当社は今後とも、株主の皆様にとって価値のある企業となるべく、企業価値の向上に努めてまいります。

高い市場ポテンシャルを持つ当社の主力商品「ワンルーム(30m²未満)」。この分野で当社は、供給シェア40%超という圧倒的No.1の地位を確立しております。

当社は、「若者単身者層」をメイン・ターゲットに「ワンルーム(30m²以下)」を主力商品として展開しております。当社のテレビCMをご覧になったことのある株主様もいらっしゃると思いますが、そこでも紹介しております通り、当社は入居者の多様なニーズ

に対応できるよう非常に多様な物件タイプを取り揃えております。スタンダードシリーズだけでも20種に及び多様な展開により、全国の地域ニーズに的確に対応し、幅広い支持をいただいております。

●セキュリティ関連設備

- TVモニター付インターホン
- カードキー
- 防犯ガラス(1階のみ)

ユニットバスは便利な浴室乾燥機付

ブロードバンドも楽しめるテレビ

電気調理器付キッチン

電子レンジ

冷蔵庫

ベッド

テーブル&イス(テーブルは折畳式)

●ペット対応仕様設備(一部)

- リードフック
- ペット出入り口付き洋室扉

*未設置物件も有

世帯数の増加と利用形態の多様化に伴い、拡大を続けるワンルーム需要

右下のグラフが示す通り、30m²以下の貸家住宅(いわゆるワンルーム)着工戸数が増加を続けております。この主な要因としては、若者層の単身世帯を中心に都市部で新しいライフスタイルを求める層が増加していることに加え、新たな利用形態での需要が生れていることが挙げられます。後者については、企業の寮・社宅のアウトソーシングといった居住利用が6割弱、出張・研修・

受験観光といった一時利用が4割強となっており、多様な利用形態が広がっております。

この拡大を続けるワンルーム需要に対して、当社は積極的に新規供給を行い、供給シェア43.8%(2007年3月期)と圧倒的なシェアを有しております。

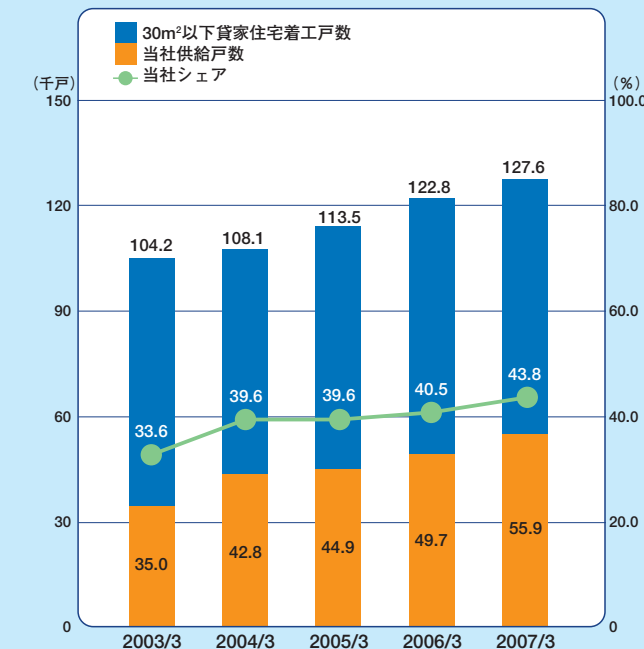
多様なライフスタイルに対応した設備に加え、ブロードバンド事業とのシナジー効果が若年単身者層ニーズにマッチ

お客様の利用期間で見ると、当社は「長期利用」と「短期利用」の2つの利用方法に対応した商品を提供しております。前者は敷金・礼金不要のシステムを特徴とした「レオパレス21シリーズ」、後者は家具・家電付き、水光熱費不要のシステムを特徴とした「マンスリーレオパレス」です。当社は、こうした利用形態の違いにも着目しながら常に利便性や快適性を高める商品開発に取り組んでおります。

そうした視点から、冷蔵庫や電子レンジ、エアコン、ベッド、食卓など、引っ越したその日から生活が始められる家具・家電を予め据え付けるばかりでなく、近年では特に、2人暮らし、ペット共生、セキュリティ充実など増加傾向にあるニーズに対応した商品の充実も図っております。

加えて、ブロードバンド事業の展開によって同サービスを楽しめる端末を設置した物件も増加しており、これもメイン・ターゲットである「若者単身者層」の心を掴み、シナジー効果を発揮しております。

■ 30m²以下貸家住宅新設着工戸数



都市型ファミリーアパート「Leo Grandir」発売

2007年7月26日より、当社は、都市部向け高級ファミリーアパート「Leo Grandir (レオグランディール)」の発売を開始いたしました。

同新製品は、レオパレスのアパートラインナップとしては初の「本格的な大型ファミリータイプ」となります。商品名はこの観点に立って「成長する」「大きくなる」という意のフランス語「Grandir」を用いました。

高級志向・高収益を狙った木造2階建てメゾネットタイプで、専用扉を各戸に設けるなど戸建感覚で住めるワンランク上の賃貸住宅を目指しております。また、木造でありながら45分準耐火構造をクリアし、遮音性・断熱性も強化するなど、性能面での向上にも力を入れた商品となっております。



Leo Grandir (レオグランディール)

住宅事業が新たに中部圏へ進出

住宅事業の展開は需要の集まる3大都市圏を中心に拡大を進めておりますが、2007年3月期までの展開により、関東圏の1都3県(東京・神奈川・埼玉・千葉)と近畿圏の1府1県(大阪・兵庫)で実績を上げ、そして当中間期には前期より準備を進めていた中部圏においても愛知県で物件の売出しがスタートいたしました。

既に完売した「ル・セルナ名東本通」(計4棟)を含め、計4現場・18棟が中部圏における当中間期の完工実績として積み上がっております。



ル・セルナ名東本通 (愛知県)



ル・セルナ天白池湯 (愛知県)

介護施設「あずみ苑」が順調に拡大

当社は、当中間期の半年間で介護施設「あずみ苑」を9施設オープンいたしました。2007年8月オープンの「あずみ苑 三橋」は、第1号の「あずみ苑 中野新橋」から数えて25施設目となりました。

当下半年(2007年10月から2008年3月)にオープンを予定しております施設は現在11施設を数える状況にあり、当期中に当社の介護施設は計36施設となる見込みです。

今後も当面は関東圏に絞った展開を続け、介護サービスに関するノウハウの蓄積・向上を図ってまいります。



あずみ苑 三橋 (2007年8月開所)

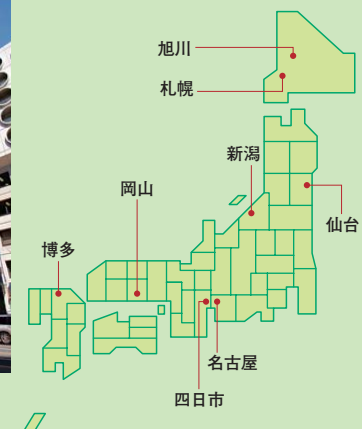
「ホテルレオパレス博多」グランドオープン

2007年4月27日、当社は国内8ヵ所目となる「ホテルレオパレス博多」を開業いたしました。同ホテルは、九州の表玄関、博多駅より徒歩3分の好立地に位置し、主要ビジネス街、ショッピングや観光スポットのほか、福岡空港へのアクセスにも優れております。

地上11階建のホテルは、斬新なガラスウォールの外観と、玄関を入ると開放感あふれる大きな吹き抜けのロビーが印象的です。また、客室はスタンダードルーム(19~21m²)からスイートルーム(61m²・82m²の2室)まで、計120室をご用意しております。福岡におこしの際は、是非一度ご利用いただければ幸いです。

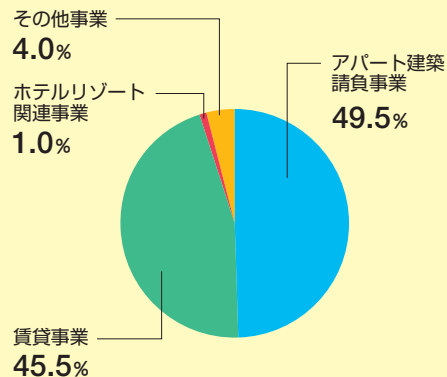


ホテルレオパレス博多

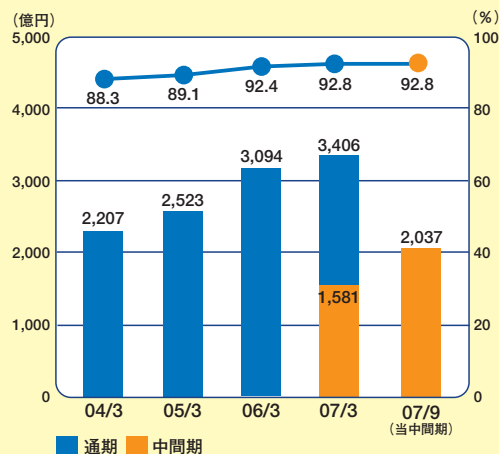


事業別の状況 (連結)

■ 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前中間期比28.9%増の2,037億33百万円、受注残高は同33.1%増の2,955億29百万円となっています。また、賃貸事業の期中入居率は、前中間期比0.4ポイント向上し92.8%となっており、コア事業は共に順調な推移を示しております。

アパート建築請負事業

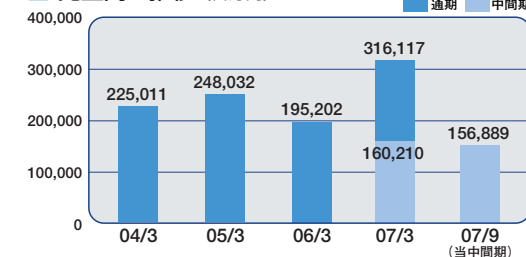
■ 事業概要

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。

■ 当中間期の成果

地域戦略に基づく営業拠点の見直し・拡充とともに、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。なお、前中間期の売上高には建物竣工ズレの上乗せ分が含まれており、当中間期売上高は期初計画を達成しております(この期ズレ分を考慮すると実質売上増)。これらの結果、同事業の売上高は前中間期比2.1%減の1,568億89百万円となりました。

■ 売上高の推移 (百万円)



賃貸事業

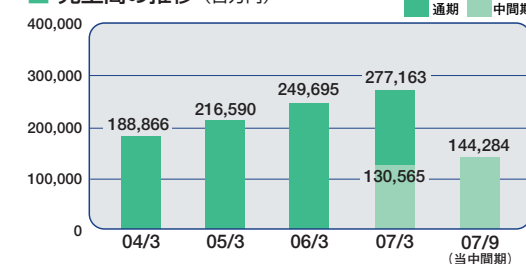
■ 事業概要

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。

■ 当中間期の成果

管理戸数が当中間期末416千戸(前期末比28千戸増)と増加し、入居率も前中間期を上回りました。入居率アップの施策に加え、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中間期比10.5%増の1,442億84百万円となりました。また、当中間期末店舗数は前期末比33店増の313店となりました。

■ 売上高の推移 (百万円)



ホテルリゾート関連事業

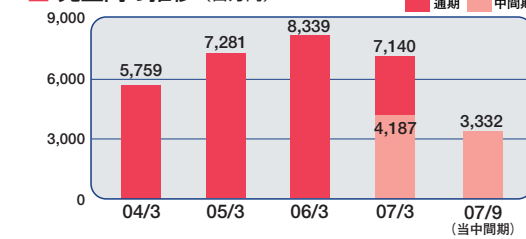
■ 事業概要

同事業は、当社100%子会社のMDI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。

■ 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」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月に売却しております。これらの結果、同事業の売上高は前中間期比20.4%減の33億32百万円となりました。

■ 売上高の推移 (百万円)



その他事業

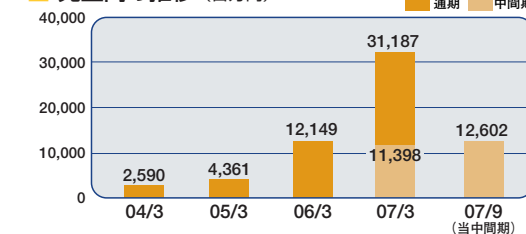
■ 事業概要

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」、3大都市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」の戦略3事業を中心に構成されています。

■ 当中間期の成果

住宅事業は首都圏・近畿圏・中部圏にて戸建分譲等の展開が順調に推移し、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9カ所増の25カ所に拡大しました。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10.6%増の126億2百万円となりました。

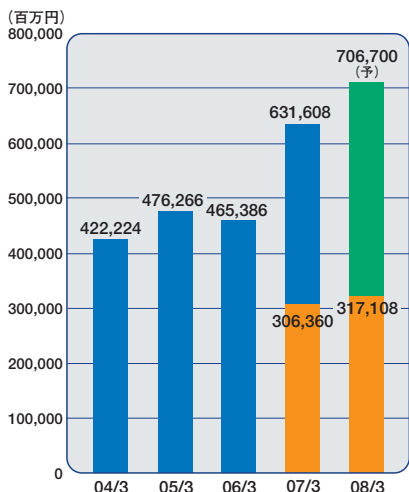
■ 売上高の推移 (百万円)



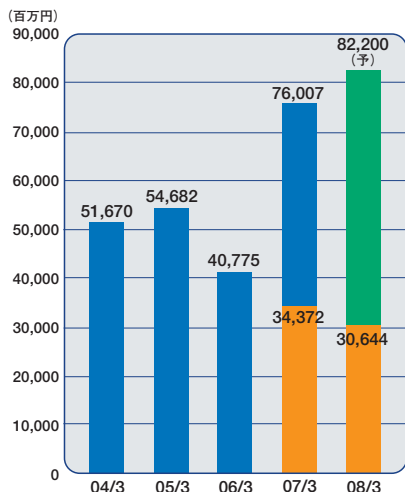
財務ハイライト (連結)

■ 通期 ■ 中間期

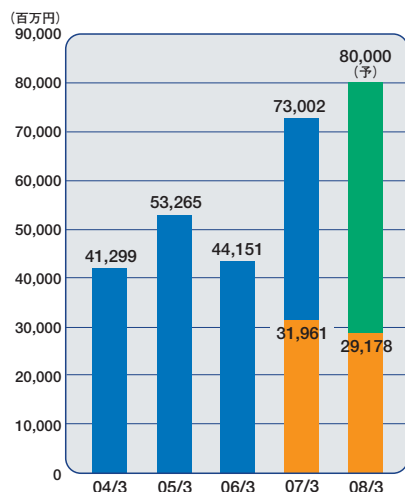
■ 売上高



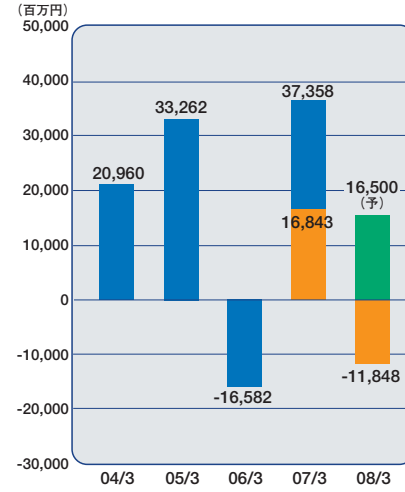
■ 営業利益



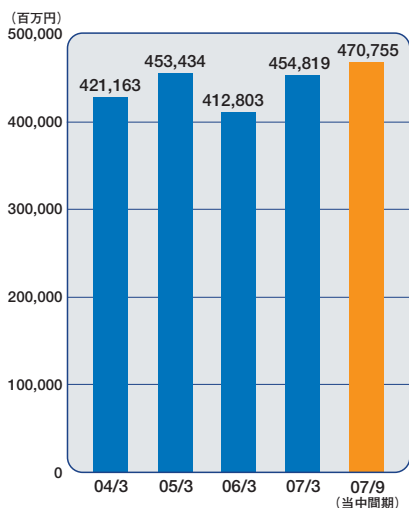
■ 経常利益



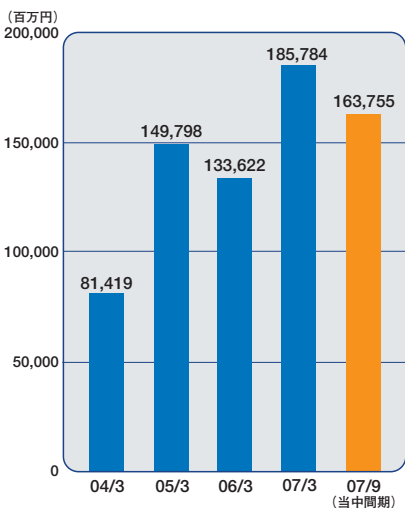
■ 当期(中間)純利益



■ 総資産

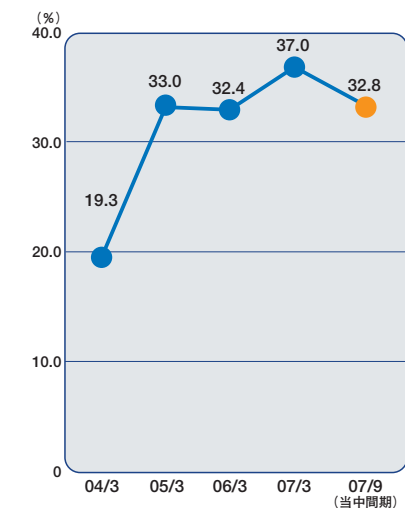


■ 純資産



* 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11社、持分法適用関連会社1社の、計13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)

■ 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 ※
(住宅代行・不動産仲介業)

■ ホテルリゾート関連事業

MDI Guam Corporation
(ホテル・リゾート業/グアム)

(株)ミヤマトラベル
(旅行業)

■ その他事業

(株)レオパレス・ファイナンス ※
(金融業)

レオパレス損保プランニング(株) ※

- 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3社あります。
注-2: ※は新規連結子会社

連結貸借対照表

(単位：百万円)

	当中間期 (2007年9月30日 現在)	前中間期 (2006年9月30日 現在)	前 期 (2007年3月31日 現在)
資産の部			
流動資産	199,787	133,558	186,555
現金預金	63,104	44,685	75,166
売掛金及び完成工事未収入金	9,381	5,855	9,594
営業貸付金	11,903	9,394	8,501
有価証券	44	194	29
販売用不動産	37,850	13,528	27,765
未成工事支出金	10,242	9,525	8,818
その他の棚卸資産	676	915	722
前払費用	22,248	20,391	21,819
繰延税金資産	13,634	3,443	5,076
未収入金	23,008	19,878	22,075
その他	8,823	7,127	8,273
貸倒引当金	△1,131	△1,383	△1,289
固定資産	270,924	265,019	268,190
有形固定資産	201,893	209,497	207,112
建物及び構築物	80,687	82,504	80,626
土地	115,446	119,645	118,255
建設仮勘定	1,081	3,628	4,397
その他	4,678	3,718	3,832
無形固定資産	589	578	569
投資その他の資産	68,441	54,943	60,509
投資有価証券	10,846	6,790	7,934
長期貸付金	2,431	2,287	2,281
繰延税金資産	2,717	4,395	3,074
固定化営業債権	1,968	3,251	2,125
長期前払費用	47,816	38,212	42,727
その他	5,092	3,718	4,942
貸倒引当金	△2,432	△3,712	△2,575
繰延資産	43	115	73
資産合計	470,755	398,693	454,819

■ 流動資産

住宅事業の順調な拡大に伴って販売用不動産が増加（前期末比100億84百万円増）したことなどから、流動資産は前期末比132億32百万円増加し1,997億87百万円となりました。

■ 投資その他の資産

引き続きアパートの受注が拡大したことから一括借上前払家賃制度によって長期前払費用が増加しました。その結果、投資その他の資産は前期末比79億32百万円増加し684億41百万円となりました。

■ 資産合計

前期に引き続きコア事業および戦略3事業の業容が順調に拡大したことから、流動資産、固定資産ともに増加し、資産合計は前期末比159億36百万円増加し4,707億55百万円となりました。

	当中間期 (2007年9月30日 現在)	前中間期 (2006年9月30日 現在)	前 期 (2007年3月31日 現在)
負債の部			
流動負債	262,508	187,029	216,914
買掛金及び工事未払金	82,331	68,346	77,392
短期借入金	38,314	24,783	16,518
一年内償還予定の社債	8,757	1,435	1,126
未払法人税等	3,329	8,089	27,021
前受金	86,036	34,674	46,744
未成工事受入金	22,171	29,341	23,529
賞与引当金	3,105	2,730	2,798
完成工事補償引当金	1,299	-	-
その他	17,164	17,628	21,783
固定負債	44,491	45,441	52,120
社債	-	10,610	8,194
長期借入金	28,785	21,827	27,320
退職給付引当金	4,563	3,665	4,111
役員退職慰労引当金	1,514	-	2,986
借上賃料引当金	390	-	533
預り敷金保証金	9,238	9,259	8,974
その他	-	78	-
負債合計	307,000	232,470	269,035
純資産の部			
株主資本	158,450	156,777	175,348
資本金	55,640	55,640	55,640
資本剰余金	34,104	33,759	34,104
利益剰余金	68,801	67,576	85,700
自己株式	△96	△199	△96
評価・換算差額等	△4,252	△8,416	△7,205
その他有価証券評価差額金	392	486	532
為替換算調整勘定	△4,644	△8,903	△7,737
少数株主持分	9,556	17,862	17,641
純資産合計	163,755	166,222	185,784
負債及び純資産合計	470,755	398,693	454,819

■ 前受金

マンスリーレオパレスに係る会計方針の変更（*）等に伴い、前受金が前期末比392億92百万円増加し860億36百万円となりました。

*近年、保守的な会計慣行が定着してきたこと、新しいマンスリーレオパレス前受金集計システムが当中間期に完成したことにより、利用者別に精緻な前受金計算を利用料金総額で行うことが可能となりました。これを受けて当社では、期間損益の適正化と財務内容の健全化をより一層図るために、マンスリーレオパレスに係る会計方針等を当中間期より変更しております。

■ 負債合計

前受金や有利子負債の増加などにより、負債合計は前期末比379億65百万円増加し3,070億円となりました。なお、有利子負債は、短期借入金と長期借入金の増加などにより、前期末比226億97百万円増加し758億57百万円となっております。

■ 純資産合計

利益剰余金の減少、少数株主持分の減少などにより純資産合計は前期末比220億29百万円減少し1,637億55百万円となりました。また、自己資本比率は前期末比4.2ポイント低下し32.8%となりました。

連結損益計算書

(単位：百万円)

	当中間期 (2007年4月1日～ 2007年9月30日)	前中間期 (2006年4月1日～ 2006年9月30日)	前 期 (2006年4月1日～ 2007年3月31日)
売上高	317,108	306,360	631,608
売上原価	241,977	232,760	474,713
売上総利益	75,131	73,600	156,895
販売費及び一般管理費	44,486	39,227	80,887
営業利益	30,644	34,372	76,007
営業外収益	1,057	745	1,497
為替差益	—	298	501
持分法による投資利益	98	—	—
その他	959	446	995
営業外費用	2,524	3,157	4,502
その他金融費用	379	—	606
支払利息	709	681	1,332
持分法による投資損失	—	2,087	2,320
為替差損	1,273	—	—
その他	162	387	242
経常利益	29,178	31,961	73,002
特別利益	5,145	1,178	3,725
固定資産売却益	4,464	6	7
投資有価証券売却益	560	—	—
関係会社株式売却益	—	—	2,514
関係会社債売却益	—	1,067	1,119
貸倒引当金戻入益	120	104	83
特別損失	50,684	2,678	7,397
固定資産売却損	120	—	16
固定資産除却損	44	162	215
減損損失	158	1,944	3,009
投資有価証券評価損	—	—	210
貸倒引当金繰入額	27	561	710
前受金調整額	47,754	—	—
役員退職慰労引当金繰入額	—	—	2,789
借上賃料引当金繰入額	—	—	446
完成工事補償引当金繰入額	1,378	—	—
役員退職功労金	1,200	—	—
その他	—	10	—
税金等調整前中間(当期)純利益	△16,360	30,461	69,329
法人税、住民税及び事業税	3,468	7,698	26,437
法人税等調整額	△8,105	5,483	4,662
少数株主利益	124	435	871
中間(当期)純利益	△11,848	16,843	37,358

■ 売上高

アパート建築請負事業が期初計画を達成するとともに、賃貸事業、その他事業が前中間期の実績を上回り、売上高は前中間期比3.5%増(107億47百万円増)の3,171億8百万円となりました。

■ 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中間期比13.4%増(52億59百万円増)の444億86百万円となりました。その結果、営業利益は同10.8%減(37億28百万円減)の306億44百万円となりました。また、営業利益率は同1.5ポイント低下し9.7%となりました。

■ 中間純利益

マンスリーレオパレスに係る会計方針の変更等に伴い、特別損失として前受金調整額477億54百万円を計上したことなどから、当中間期は中間純損失118億48百万円となりました。

要約連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	当中間期 (2007年4月1日～ 2007年9月30日)	前中間期 (2006年4月1日～ 2006年9月30日)	前 期 (2006年4月1日～ 2007年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△26,533	23,104	63,308
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,444	△14,582	△15,930
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,909	△8,475	△17,018
現金及び現金同等物に係る換算差額	27	26	195
現金及び現金同等物の増加額	△13,151	73	30,554
現金及び現金同等物の期首残高	75,166	44,612	44,612
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	1,089	—	—
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	63,104	44,685	75,166

■ 営業活動によるキャッシュ・フロー

税金等調整前中間純損失が163億60百万円、住宅事業の急速な拡大を受けて販売用不動産の増加額が100億84百万円、さらに法人税等の支払額が273億73百万円となったことなどにより、営業活動の結果使用したキャッシュ・フローは、265億33百万円(前中間期比496億38百万円減少)となりました。

■ 現金及び現金同等物の中間期末残高

営業活動によるキャッシュ・フローが大幅な支出増となったことなどにより、現金及び現金同等物の中間期末残高は前期末比120億62百万円減少し、631億4百万円となりました。

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
中間連結会計年度中の変動額										
剰余金の配当			△5,578		△5,578					△5,578
中間純損失			△11,848		△11,848					△11,848
自己株式の取得				△0	△0					△0
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中間連結会計年度中の変動額(純額)						△139	3,093	2,953	△8,084	△5,130
中間連結会計年度中の変動額合計	—	—	△16,898	△0	△16,898	△139	3,093	2,953	△8,084	△22,029
2007年9月30日残高	55,640	34,104	68,801	△96	158,450	392	△4,644	△4,252	9,556	163,755

■ 株式の状況 (2007年9月30日現在)

発行可能株式総数……………250,000,000株
 自己株式数……………164,624株
 発行済株式の総数……………159,543,915株
 株主数……………11,936名

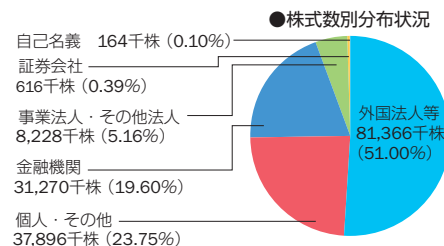
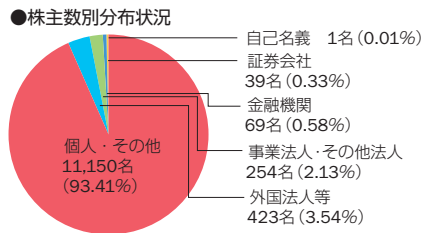
■ 大株主

株主名	所有株式数	議決権比率
深山 祐助	21,251千株	13.33%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	9,459千株	5.93%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	7,528千株	4.72%
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	5,429千株	3.40%
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	3,855千株	2.41%
トーヨーカネツ株式会社	2,745千株	1.72%
メロンバンクエヌエーアージェントフォーイツクライアントメロンオムニバスユーエスベンション	2,447千株	1.53%
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	2,362千株	1.48%
有限会社MD I	2,350千株	1.47%
エイチエスピーシーファンドサービシズパークスアセットマネジメントコーポレイテッド	2,340千株	1.46%

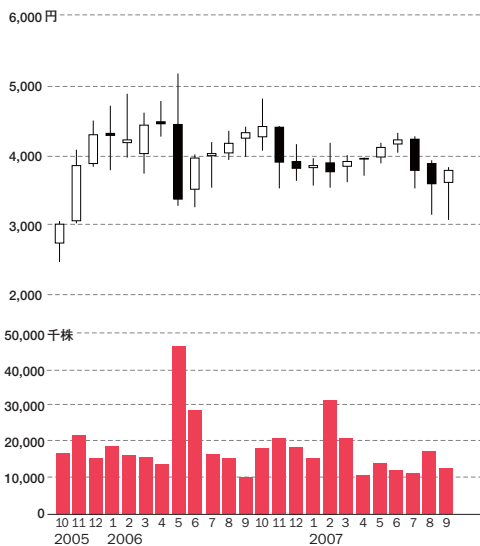
注) 2007年2月20日付でフィデリティ投信株式会社、2007年6月7日付でパークレイズ・グローバル・インベスターズ信託銀行株式会社、2007年6月13日付でアライアンス・バーンスタイン株式会社、2007年9月6日付でゴールドマン・サックス証券株式会社より大量保有報告書の写しの送付がありましたが、当社として当期末日現在における実質所有株式数の確認ができないために上記大株主の状況には含めておりません。
 なお、大量保有報告書の内容は下記のとおりであります。

氏名又は名称	所有株式数	議決権比率
フィデリティ投信株式会社	16,042千株	10.06%
アライアンス・バーンスタイン株式会社	14,970千株	9.38%
ゴールドマン・サックス証券株式会社	12,999千株	8.09%
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	9,963千株	6.25%

■ 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、継続的かつ安定的な配当の実施に努めていく方針です。

当期は、中間配当を1株当たり30円にて実施いたしました。また、期末配当につきましては同50円(通期配当は前期比30円増配の80円)を予想しております。

■ 配当実績

