

## 2009年3月期 決算説明会

---

2009年5月

株式会社レオパレス21

本説明会及び参考資料にある内容には、将来に対する見通しが含まれている場合がありますが、実際の業績は様々な重要要素により、これら見通しと大きく異なる結果となりえることをご了承ください。

## 【2009年3月期の連結業績概況】

事業環境 .....	3
コア事業が受けた影響と対策 .....	4
連結業績の概況 .....	5
請負・賃貸事業の実績・計画 .....	6

## 【決算の概要】

決算ハイライト(連結・単体) .....	8
単体及び主要子会社の決算ハイライト .....	9
BSとCFの概要(連結) .....	10
主要な事業セグメント別損益(連結) .....	11

## 【業績予想】

業績予想(連結・単体) .....	13
主要な事業セグメント別損益予想(連結) .....	14

## 【事業展開の状況について】

事業セグメントの変更について .....	16
セグメント内主要事業 .....	17
ブロードバンド事業・ホテルリゾート事業 .....	18

## 【資料集】

新設住宅着工統計 .....	20
新設住宅着工統計(30㎡以下) .....	21
家族類型別一般世帯数の将来推計 .....	22
単独世帯数の将来推計 .....	23
当社のワンルーム利用目的と契約形態 .....	24
当社のNDEレシオの推移 .....	25
株主構成の推移 .....	26

## 2009年3月期の連結業績概況

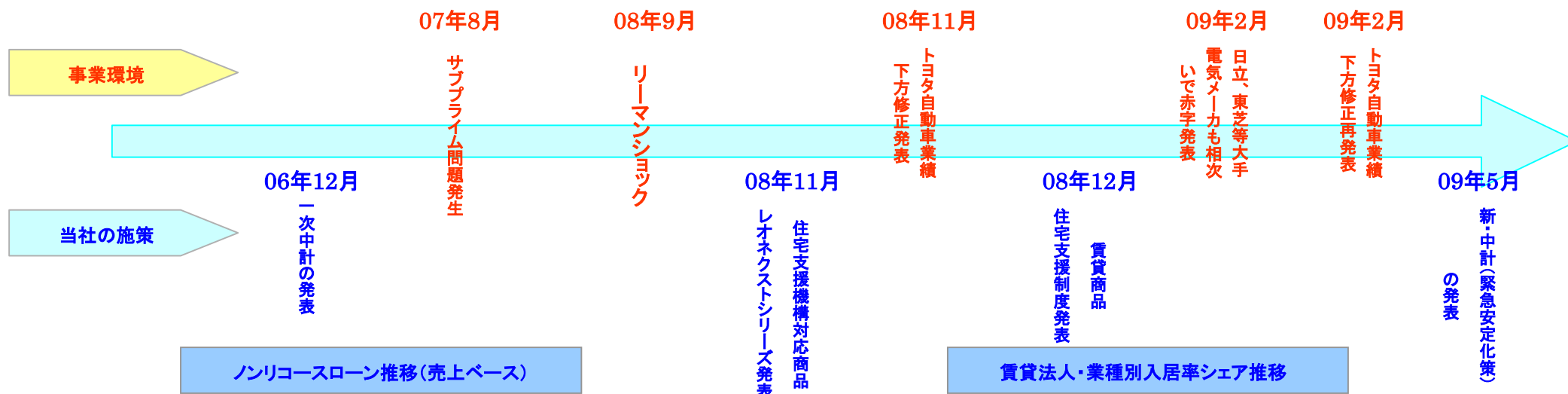
---

Change for NEXT  
**Leopalace 21**

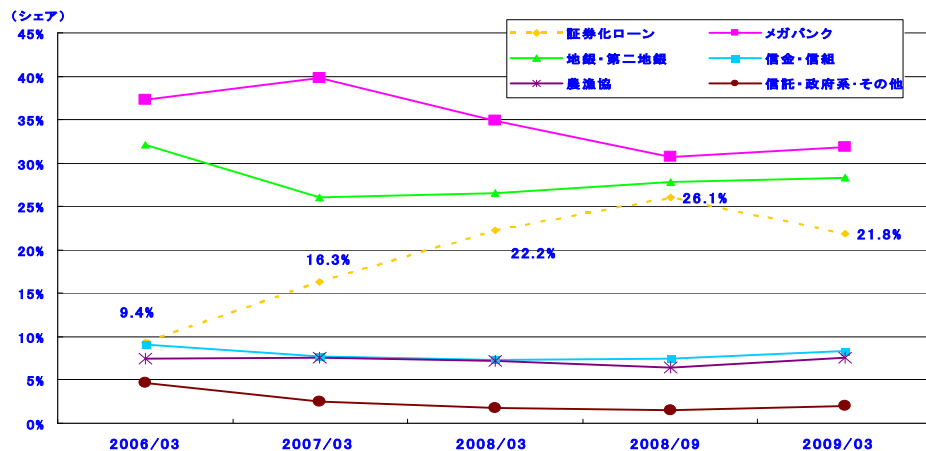
# 2009年3月期の事業環境

1. 金融危機の発生に伴う、金融機関融資スタンスの変化
2. 証券化マーケットの消失による、ノンリコースローンの新規取扱い停止
3. 自動車メーカーを中心に大手の各メーカーが、急激、且つ、大規模なリストラ策を発表

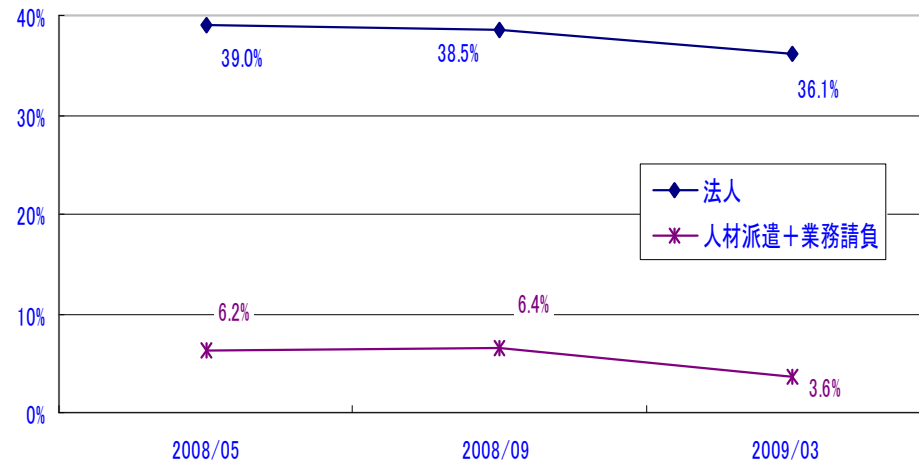
- ..... 全産業
- ..... 当社 請負事業部門
- ..... 当社 賃貸事業部門



ノンリコースローン推移(売上ベース)

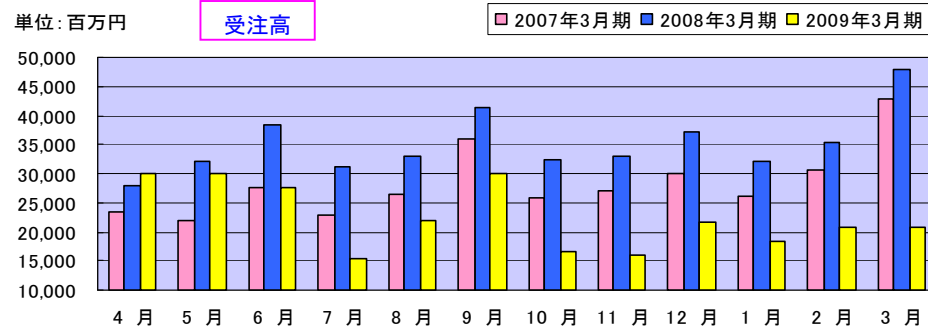


賃貸法人・業種別入居率シェア推移

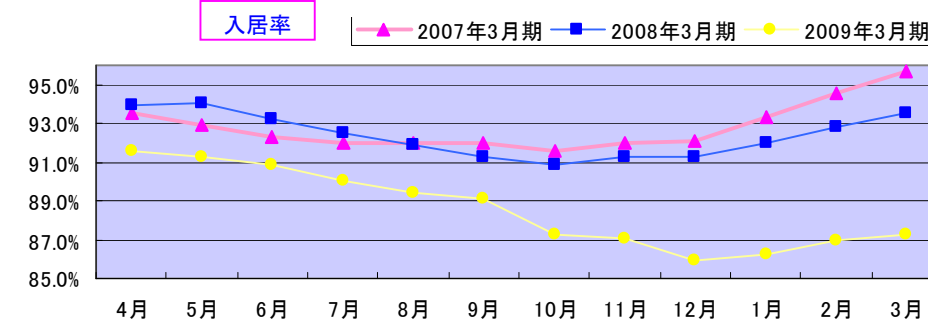
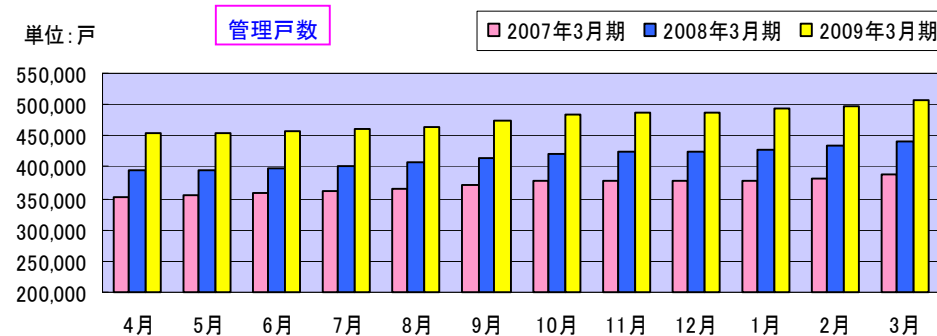


## コア事業が受けた影響と対策

### 3期 請負受注実績推移



### 3期 賃貸管理戸数・入居率実績推移



#### アパート建築請負事業の受注高

米国発のサブプライム問題に端を発した金融危機は、当社、請負受注に関するアパートローンの主力を担っていたノンリコースローンの証券化マーケットを消失させ、同時に金融機関の融資スタンスの変化が拡大し、2008年7月以降は前年同月対比で大きく割込む実績で推移しました。

#### 【対策】

住宅金融支援機構対応商品「レピード」を11月に緊急リリース

(単位: 件、億円)	2009年3月期	
	件数	金額
レピード (LEO NEXTシリーズ)	204件	196億円

#### 賃貸事業の入居率

当社の管理戸数は、3大都市圏を中心に順調に拡大してまいりましたが、世界的な景気後退を受けて、トヨタ、日立を始めとした大手メーカーが、一斉、且つ急激な生産調整を開始。その結果、派遣社員、業務請負社員等の「雇い止め」による契約アパートの解除が発生し、特に9月以降に大きな影響を受けて、前年平均と比べて入居率を約4P下げる要因となりました。

#### 【対策】

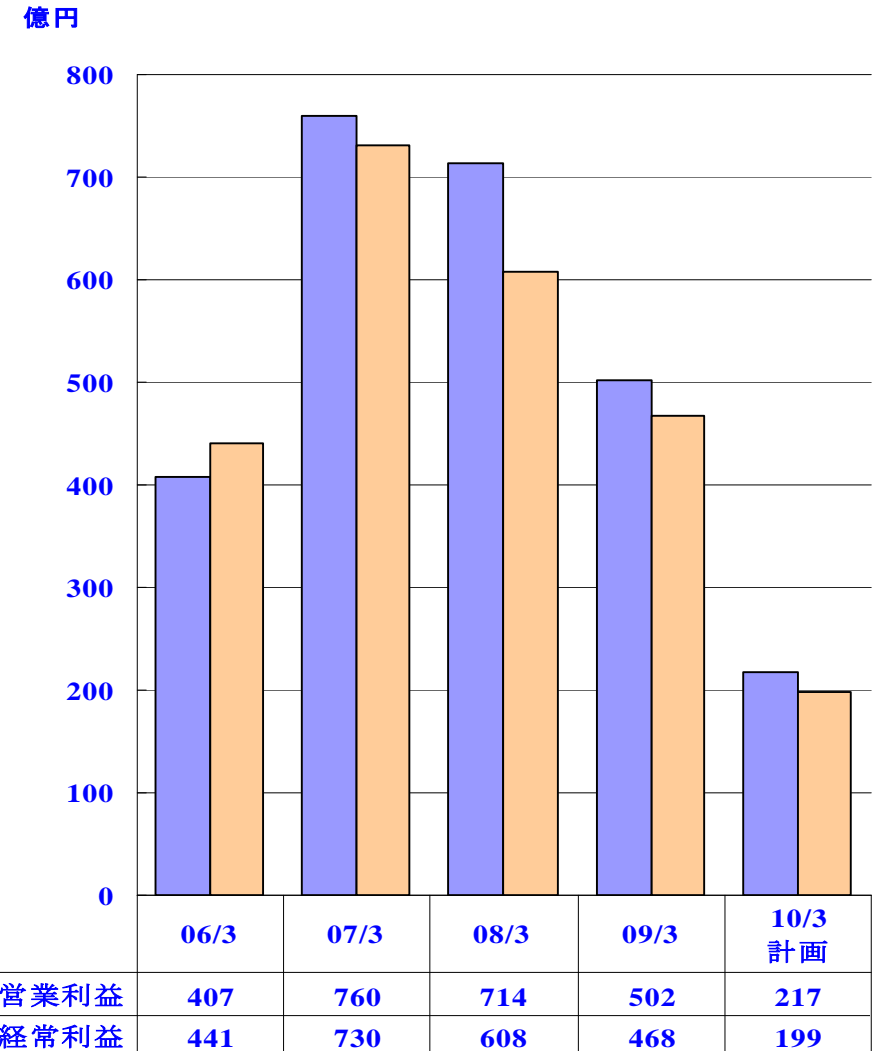
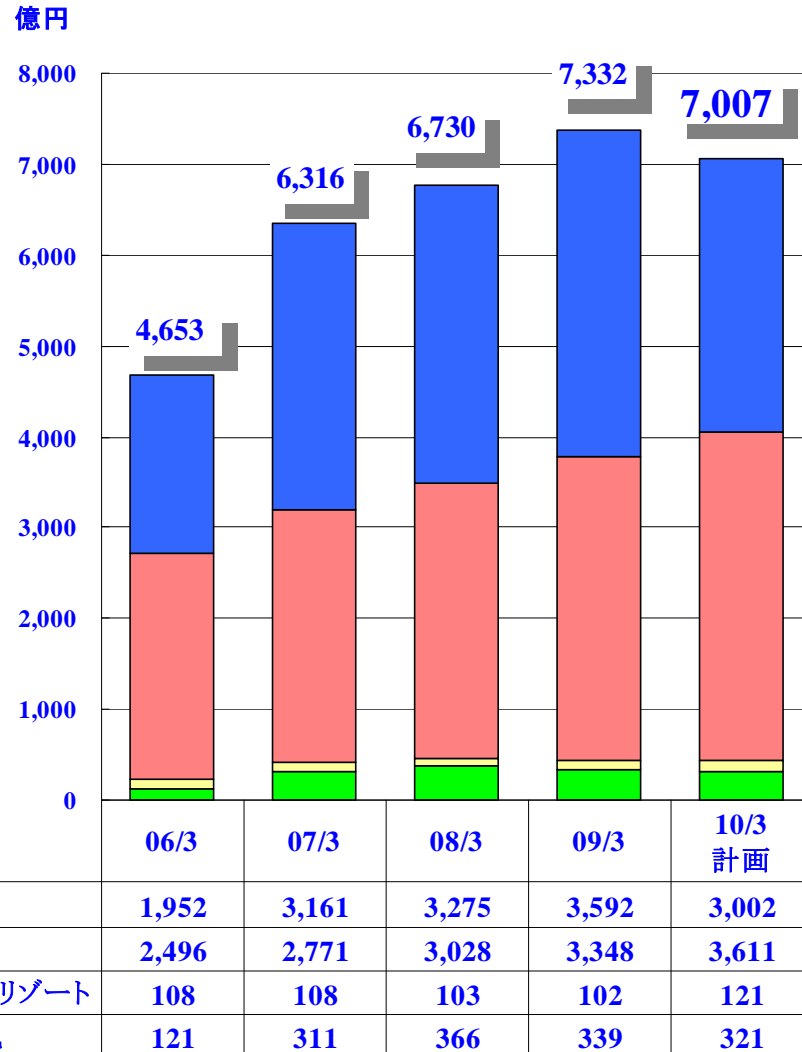
厚生労働省「就職安定資金融資」事業に全面協力した「レオパレス住宅支援制度」を12月に緊急リリース

(単位: 件)	2009年3月期
レオパレス住宅支援制度	1,051件

# 2009年3月期の連結業績の概況

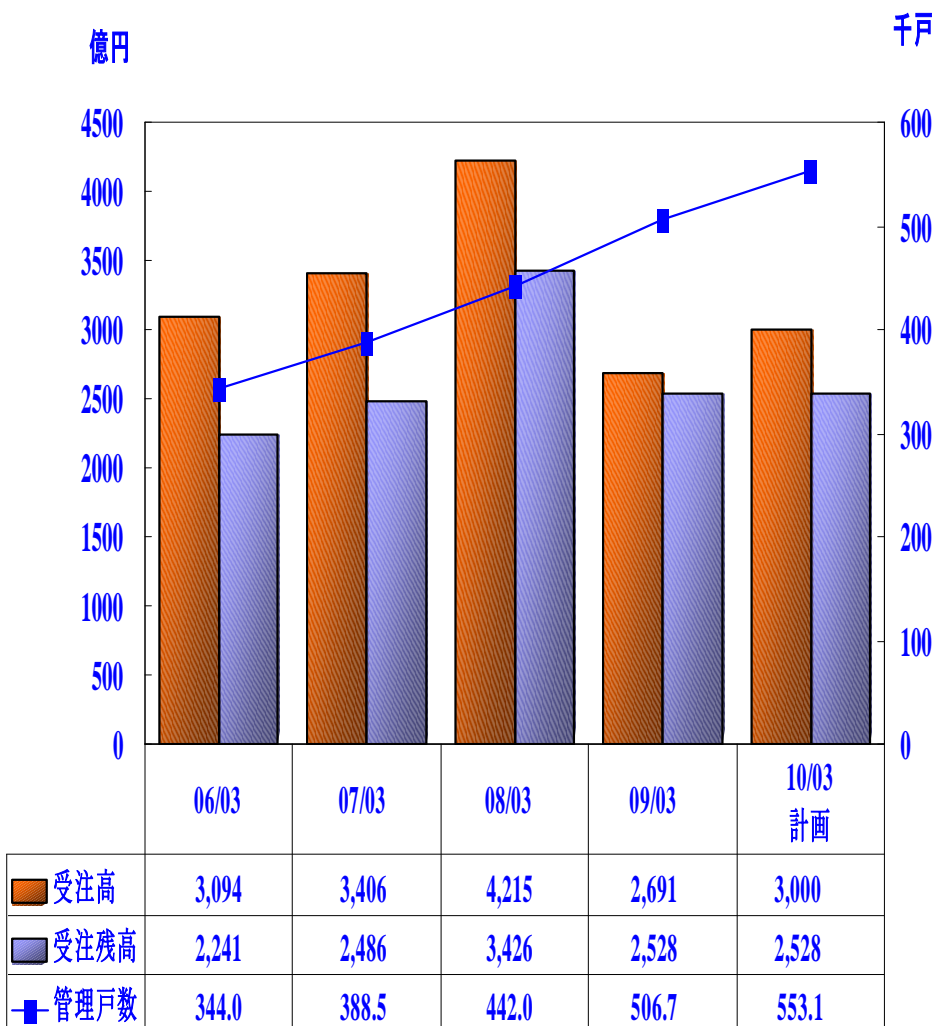
売上高の実績

営業利益・経常利益の実績

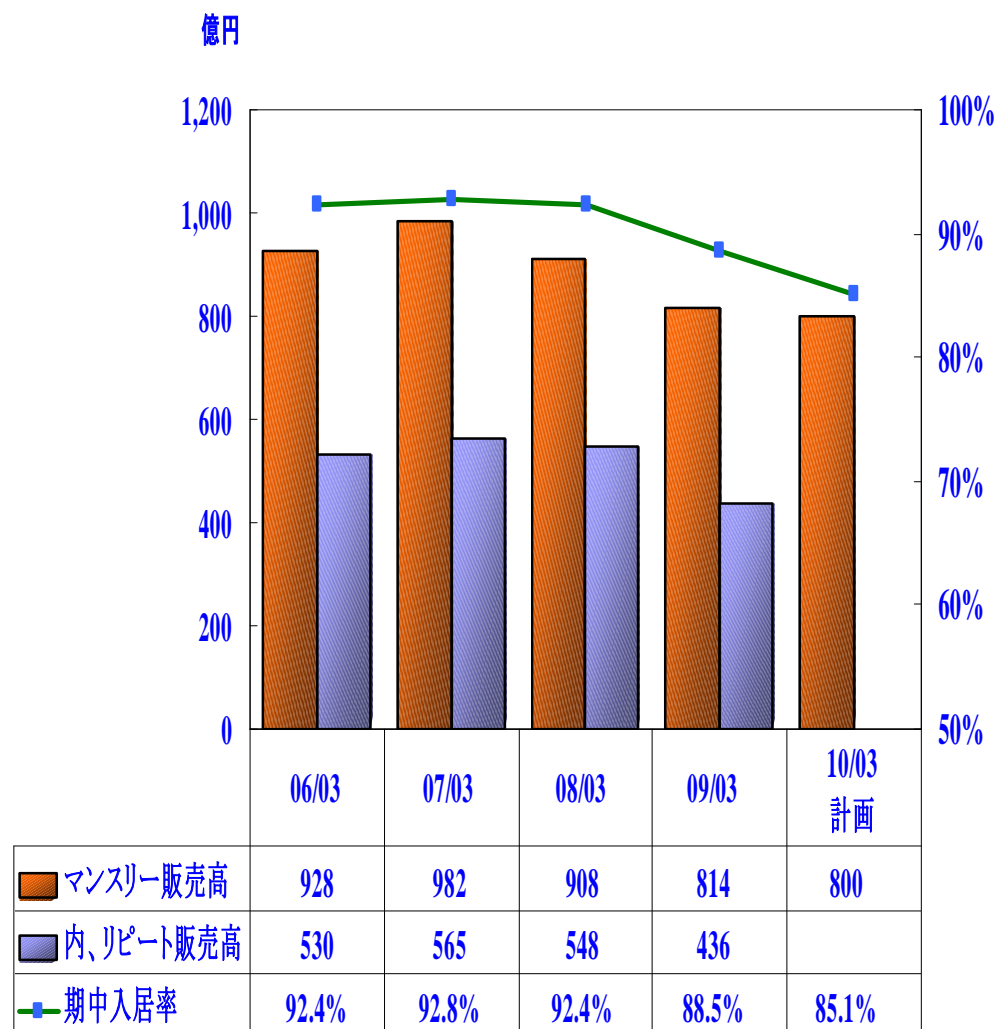


# 請負・賃貸事業の実績・計画

各期請負実績推移・計画



各期賃貸実績推移・計画



## 決算の概要

---

Change for NEXT  
 **Leopalace 21**



## 決算ハイライト(連結・単体)

(単位:百万円)	連結				単体			
	2009年 3月期	2008年 3月期	増減額	増減率	2009年 3月期	2008年 3月期	増減額	増減率
売上高	733,235	672,973	60,262	9.0%	727,316	666,472	60,844	9.1%
売上総利益	143,401	161,919	△ 18,518	-11.4%	146,525	163,793	△ 17,268	-10.5%
売上総利益率(%)	19.6%	24.1%	-4.5%	-	20.1%	24.6%	-4.4%	-
販売管理費	93,244	90,516	2,728	3.0%	95,143	92,786	2,357	2.5%
営業利益	50,156	71,402	△ 21,246	-29.8%	51,381	71,007	△ 19,626	-27.6%
営業利益率(%)	6.8%	10.6%	-3.8%	-	7.1%	10.7%	-3.6%	-
経常利益	46,785	60,847	△ 14,062	-23.1%	48,823	61,813	△ 12,990	-21.0%
経常利益率(%)	6.4%	9.0%	-2.7%	-	6.7%	9.3%	-2.6%	-
当期純利益	9,951	342	9,609	-	9,116	3,164	5,952	-

# 単体及び主要子会社の決算ハイライト

(単位:百万円)		2009年 3月期	2008年 3月期	増減額	増減率	2009年3月 減価償却費	2008年3月 減価償却費
レオパレス21	売上高	727,316	666,472	60,844	9.1%	4,110	3,381
	経常利益	48,823	61,813	△ 12,990	-21.0%		
レオパレス gums	売上高	8,265	9,158	△ 893	-9.8%	1,635	1,787
	経常損益	△ 258	△ 6,939	6,681	-		
	うち為替差損益	△ 799	△ 7,574	6,775	-		
その他及び消去	売上高	△ 2,346	△ 2,657	311	-	37	△ 7
	経常損益	△ 1,780	5,973	△ 7,753	-		
連結合計	売上高	733,235	672,973	60,262	9.0%	5,782	5,163
	経常利益	46,785	60,847	△ 14,062	-23.1%		
	うち為替差損益	△ 1,876	△ 9,533	7,657	-		

## バランスシートとキャッシュフローの概要(連結)

## 2009/03期のバランスシート

(単位:百万円)	2009年 3月期	2008年 3月期	増減額
<b>&lt;資産の部&gt;</b>			
流動資産	192,015	218,684	△ 26,669
現金預金	78,375	60,965	17,410
売掛金及び完工未収金	9,471	15,159	△ 5,688
営業貸付金	10,043	15,789	△ 5,746
仕掛・販売用不動産	28,826	37,819	△ 8,993
未成工事支出金	14,925	11,792	3,133
固定資産	275,280	275,265	15
建物及び構築物	66,529	76,556	△ 10,027
土地	114,914	116,295	△ 1,381
建設仮勘定	2,884	1,901	983
資産の部合計	467,300	493,956	△ 26,656
<b>&lt;負債の部&gt;</b>			
流動負債	231,432	268,621	△ 37,189
固定負債	89,425	55,179	34,246
負債の部合計	320,857	323,800	△ 2,943
<b>&lt;純資産の部&gt;</b>			
資本金	55,640	55,640	—
資本剰余金	34,104	34,104	—
利益剰余金	73,412	76,211	△ 2,799
純資産の部合計	146,442	170,155	△ 23,713
自己資本比率	31.3%	33.4%	-2.1%

## 2009/03期のキャッシュフロー

(単位:百万円)	2009年 3月期	2008年 3月期
営業活動によるキャッシュフロー	62,843	11,745
税金等調整前純利益	33,446	12,424
減価償却費	5,782	5,163
役員退職慰労引当金の増減(△)額	△ 310	△ 1,394
空室損失引当金の増減(△)額	4,620	—
為替差損益(△は益)	1,876	9,533
持分法による投資損益(△は益)	△ 324	△ 104
減損損失	2,807	701
販売用不動産評価損	2,560	—
関係会社社債売却益	—	△ 560
投資有価証券評価損	3,405	906
売上債権の増(△)減額	35,868	△ 21,745
販売用不動産の増(△)減額	4,941	△ 11,237
未成工事支出金の増(△)減額	△ 3,133	△ 2,973
長期前払費用の増(△)減額	△ 10,854	△ 12,465
仕入債務の増減(△)額	△ 26,860	12,225
法人税等の支払額	△ 22,884	△ 31,840
投資活動によるキャッシュフロー	△ 10,048	148
有形固定資産の取得と売却	△ 5,147	5,257
財務活動によるキャッシュフロー	△ 33,885	△ 26,779
短期借入と短期借入金返済	—	△ 3,778
長期借入と長期借入金返済	△ 4,226	4,546
社債の償還による支出	△ 5,094	△ 4,226
配当金支払額	△ 12,750	△ 10,359
現金及び現金同等物の増減(△)額	17,410	△ 15,290
現金及び現金同等物の期末残高	78,375	60,965

## 主要な事業セグメント別損益(連結)

(単位:百万円)	2009年3月期	売上比	2008年3月期	売上比	増減額	増減率
<b>請負事業部門</b>						
売上高	359,154		327,540		31,614	9.7%
売上総利益	109,591	30.5%	110,277	33.7%	△ 686	-0.6%
営業利益	70,112	19.5%	73,267	22.4%	△ 3,155	-4.3%
<b>賃貸事業部門</b>						
売上高	334,776		302,753		32,023	10.6%
売上総利益	44,353	13.2%	49,169	16.2%	△ 4,816	-9.8%
営業損益	△ 1,538	-0.5%	3,036	1.0%	△ 4,574	-150.7%
<b>ホテルリゾート事業部門</b>						
売上高	10,216		10,271		△ 55	-0.5%
売上総利益	1,616	15.8%	1,390	13.5%	226	16.3%
営業損益	△ 805	-7.9%	△ 1,116	-10.9%	311	—
<b>その他事業部門</b>						
売上高	33,908		36,629		△ 2,721	-7.4%
売上総利益	△ 7,548	-22.3%	5,197	14.2%	△ 12,745	—
営業損益	△ 12,829	-37.8%	645	1.8%	△ 13,474	—

(\* 各数値はセグメント間取引消去前)

## 業績予想

---

Change for NEXT  
**Leopalace 21**

## 業績予想(連結・単体)

(金額単位:百万円)		2010年 3月期	2009年 3月期	増減額	増減率
レオパレス21	売上高	694,800	727,316	△ 32,516	-4.5%
	売上総利益	107,200	146,525	△ 39,325	-26.8%
	販売管理費	85,950	95,143	△ 9,193	-9.7%
	営業利益	21,200	51,381	△ 30,181	-58.7%
	経常利益	19,200	48,823	△ 29,623	-60.7%
	当期純利益	8,000	9,116	△ 1,116	-12.2%
レオパレス gums	売上高	8,136	8,265	△ 129	-1.6%
	営業利益	482	507	△ 25	-4.9%
その他及び消去	売上高	△ 2,164	△ 2,346	182	-7.8%
	営業損益	△ 6	△ 1,732	1,726	-99.7%
連結合計	売上高	700,700	733,235	△ 32,535	-4.4%
	売上総利益	104,745	143,401	△ 38,656	-27.0%
	営業利益	21,700	50,156	△ 28,456	-56.7%
	経常利益	19,900	46,785	△ 26,885	-57.5%
	当期純利益	8,700	9,951	△ 1,251	-12.6%

## 主要な事業セグメント別損益予想(連結)

(単位:百万円)	2010年3月期	売上比	2009年3月期	売上比	増減	増減率
<b>請負事業</b>						
売上高	300,246		359,154		△ 58,908	-16.4%
期首受注残高	252,853		342,679		△ 89,826	-26.2%
期中受注高	300,000		269,147		30,853	11.5%
売上総利益	85,690	28.5%	109,591	30.5%	△ 23,901	-21.8%
営業利益	48,463	16.1%	70,112	19.5%	△ 21,649	-30.9%
<b>賃貸事業</b>						
売上高	361,192		346,131		15,061	4.4%
期末管理戸数	553,051		506,742		46,309	9.1%
期中平均管理戸数	531,697		476,722		54,975	11.5%
期中平均入居率	85.1%		88.5%		-3.4%	-3.9%
売上総利益	22,086	6.1%	44,167	12.8%	△ 22,081	-50.0%
営業損益	△ 16,961	-4.7%	△ 977	-0.3%	△ 15,984	—
<b>ホテルリゾート事業</b>						
売上高	12,130		12,609		△ 479	-3.8%
売上総利益	3,151	26.0%	3,317	26.3%	△ 166	-5.0%
営業損益	△ 582	-4.8%	△ 472	-3.7%	△ 110	23.3%
<b>その他事業</b>						
売上高	32,140		20,160		11,980	59.4%
売上総利益	△ 1,384	-4.3%	△ 9,063	-45.0%	7,679	—
営業損益	△ 5,238	-16.3%	△ 13,739	-68.1%	8,501	—

※セグメント内容変更により09年3月期実績を新セグメントに調整(p16参照)

## 事業展開の状況について

---

Change for NEXT  
**Leopalace 21**



## 事業セグメントの変更について

「新・中期経営計画～Change for NEXT～」では関連事業、子会社の方向性としてコア事業との関連性を重視した優先順位を明確化しております。  
 この方針に沿って、当期2010年3月期より各セグメントの事業部門の中身を以下のように入れ替えております。

セグメント名	旧	新
建築請負事業部門	建築・請負事業部	建築・請負事業部
賃貸事業部門	賃貸事業部	賃貸事業部
	国内ホテル事業部	ブロードバンド事業部
ホテルリゾート事業部門	レオパレスグアム事業部	レオパレスグアム事業部
		ホテル営業部(名称変更)
その他事業部門	住宅不動産事業部	不動産事業部(名称変更)
	シルバー事業部	シルバー事業部
	ブロードバンド事業部	(株)レオパレスリーシング
	(株)レオパレスリーシング	レオパレス少額短期保険(株)
	レオパレス少額短期保険(株)	(株)レオパレスファイナンス
	(株)レオパレスファイナンス	

## セグメント内主要事業

(金額単位:百万円)		2009年 3月期	2010年 3月期	増減額	増減率
不動産事業	売上高	11,469	20,793	9,324	81.3%
	売上総利益	△ 9,108	△ 1,602	7,506	—
	営業利益	△ 10,665	△ 3,274	7,391	—
シルバー事業	売上高	7,953	10,334	2,381	29.9%
	売上総利益	△ 486	△ 656	△ 170	—
	営業利益	△ 1,539	△ 1,813	△ 274	—
国内ホテル	売上高	2,393	2,400	7	0.3%
	売上総利益	1,701	1,685	△ 16	-0.9%
	営業損益	333	298	△ 35	-10.5%
ブロードバンド事業	売上高	13,748	15,200	1,452	10.6%
	売上総利益	1,515	2,400	885	58.4%
	営業損益	894	1,753	859	96.1%

### <不動産事業>

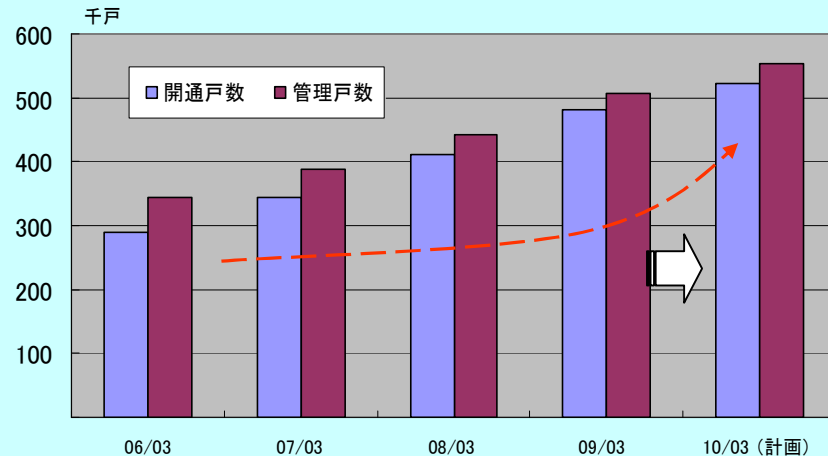
(金額単位:百万円)	2008年3月期 実績	2009年3月期 実績	2010年3月期 計画
仕入契約高	14,107	6,216	0
戸建契約高	7,630	8,011	8,080
(内戸建売上高)	7,977	10,341	8,794
不動産事業部売上高	11,281	11,469	20,794

### <シルバー事業>

(金額単位:百万円)		2008年3月期 実績	2009年3月期 実績	2010年3月期 計画
運営	売上高	2,668	4,728	7,262
	期末施設数(施設)	35	49	59
請負	受注棟数(棟)	26	12	0
	売上高	8,506	3,225	3,072
シルバー事業部売上高		11,174	7,953	10,334

# ブロードバンド事業・ホテルリゾート事業

## <ブロードバンド事業>



	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3 通期計画
加入者(人)	20.3万	30.2万	36.2万	40.4万	45.4万
期末開通室数(戸)	28.9万	34.5万	41.2万	48.0万	52.3万

## <レオパレス・リゾート事業(LGC)>

(単位: 千\$)		1Q実績 (1~3月)	中間実績 (1~6月)	3Q実績 (1~9月)	通期実績 (1~12月)
2007/12	売上高	24,171	42,429	58,790	77,676
	営業損益	5,166	5,972	5,126	4,920
	減価償却費	3,790	7,563	11,328	15,160
	稼働率(Leopalace Resort)	74.8%	63.0%	58.8%	59.1%
	稼働率(Westin)	70.5%	61.9%	66.3%	64.1%
		1Q実績 (1~3月)	中間実績 (1~6月)	3Q実績 (1~9月)	通期実績 (1~12月)
2008/12	売上高	23,485	43,411	59,932	79,182
	営業損益	4,346	5,578	3,776	4,896
	減価償却費	3,888	7,889	11,848	15,800
	稼働率(Leopalace Resort)	69.0%	60.5%	58.0%	57.2%
	稼働率(Westin)	69.3%	69.3%	70.1%	66.0%

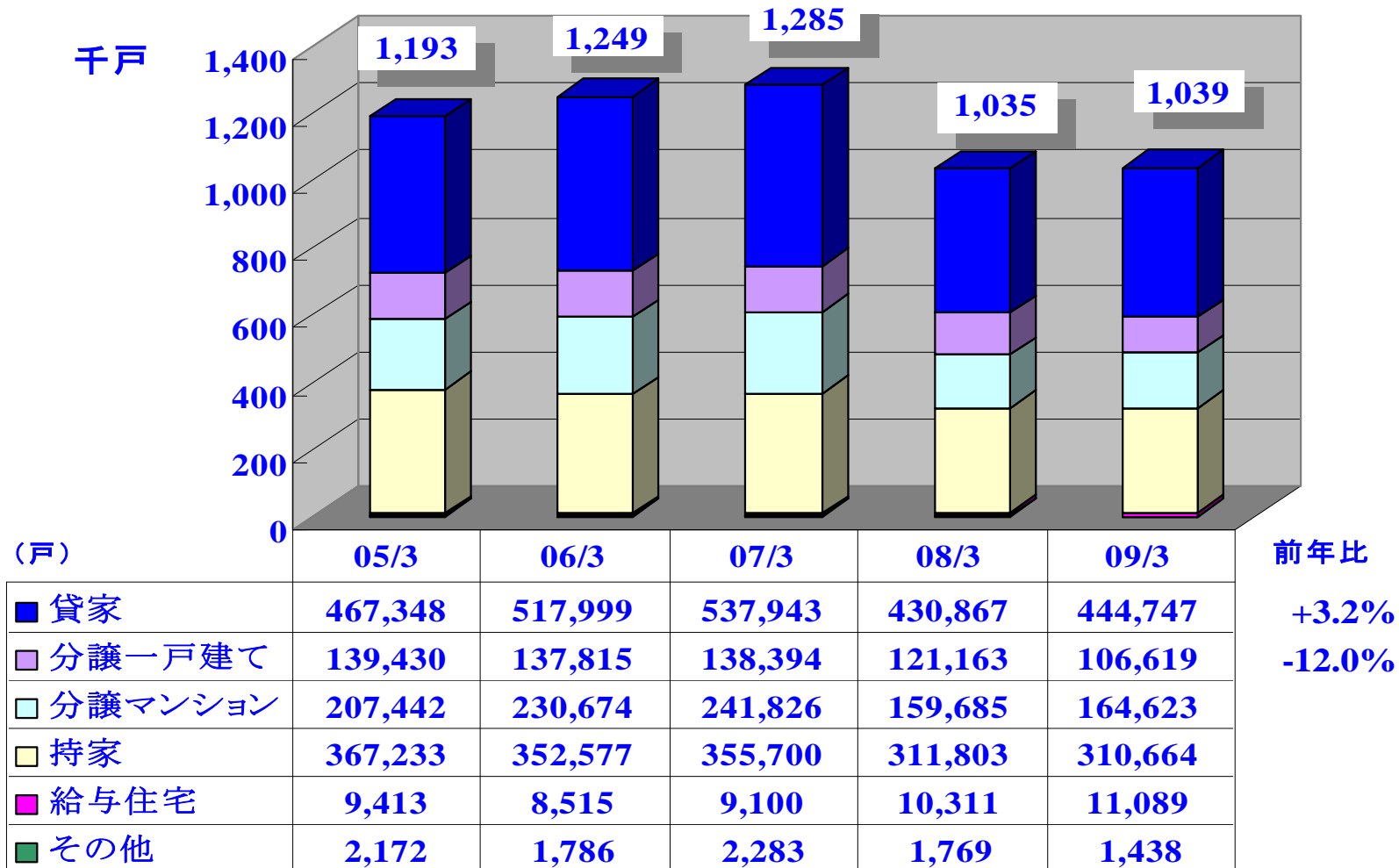
# 資料集

---

Change for NEXT  
**Leopalace 21**

## 新設住宅着工統計

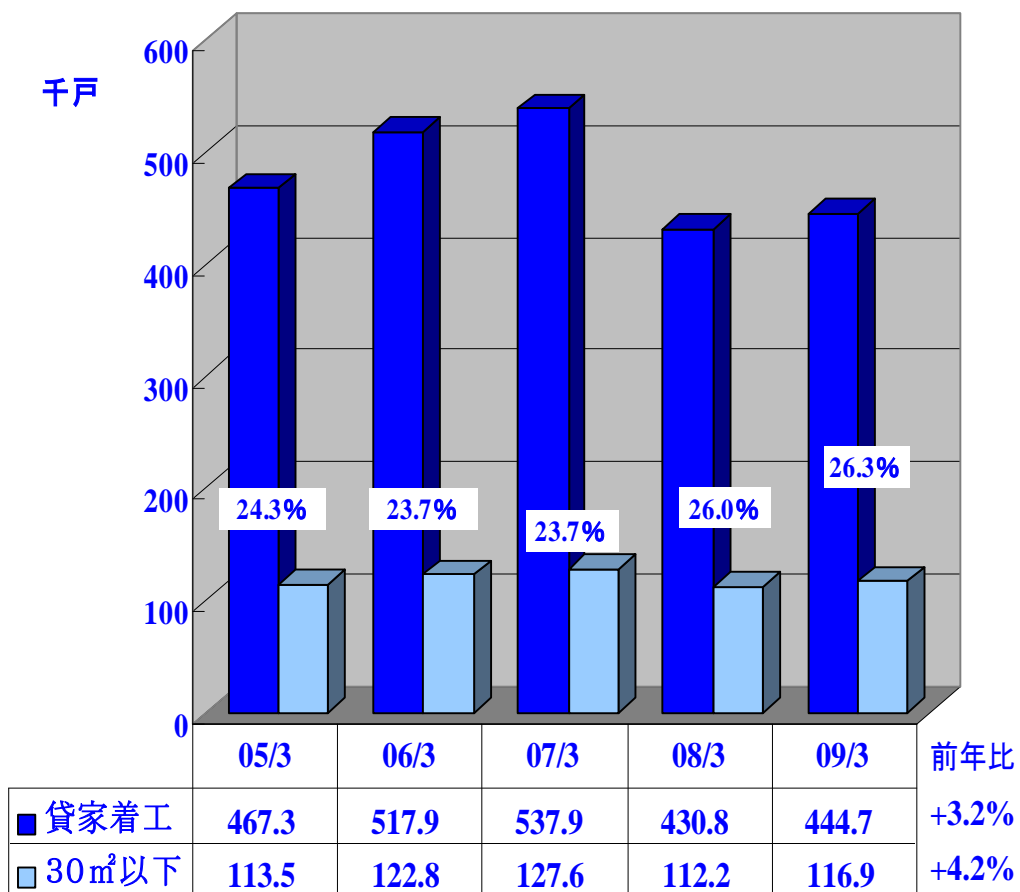
新設住宅着工(利用関係別戸数)



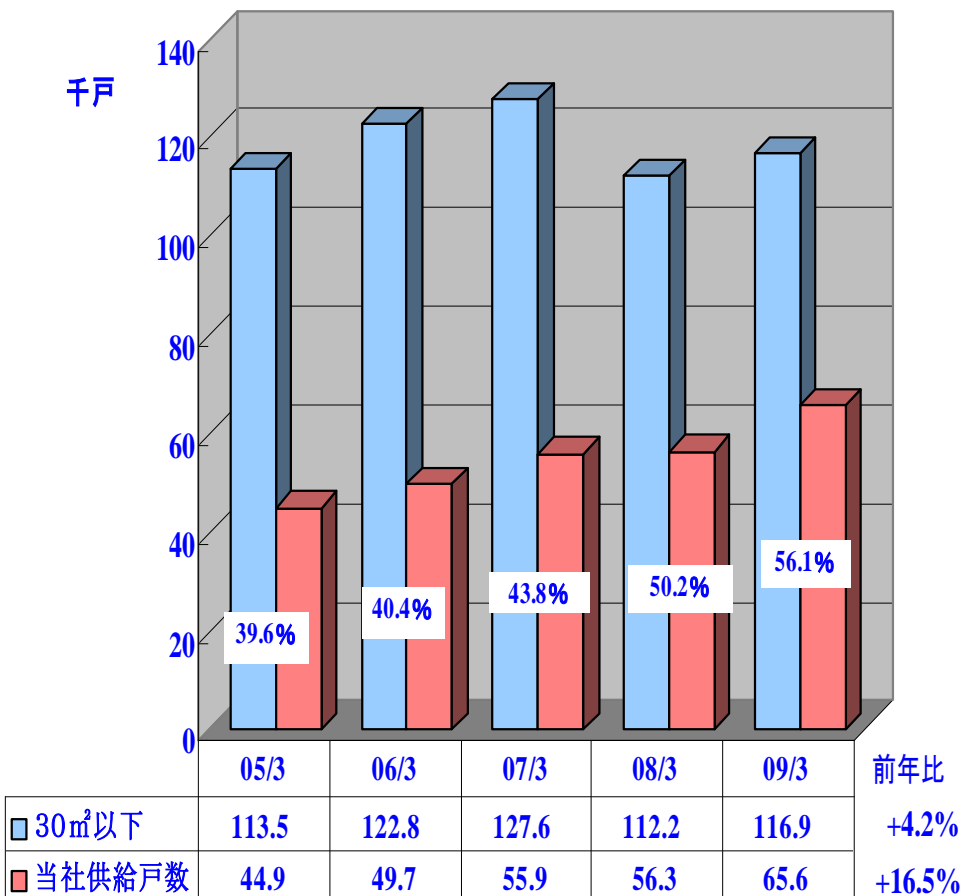
(平成21年3月 国土交通省 新設住宅着工統計)

## 新設住宅着工統計(30㎡以下)

貸家新設着工戸数全体と30㎡以下のシェア推移



30㎡以下の貸家新設着工戸数と当社供給シェア推移

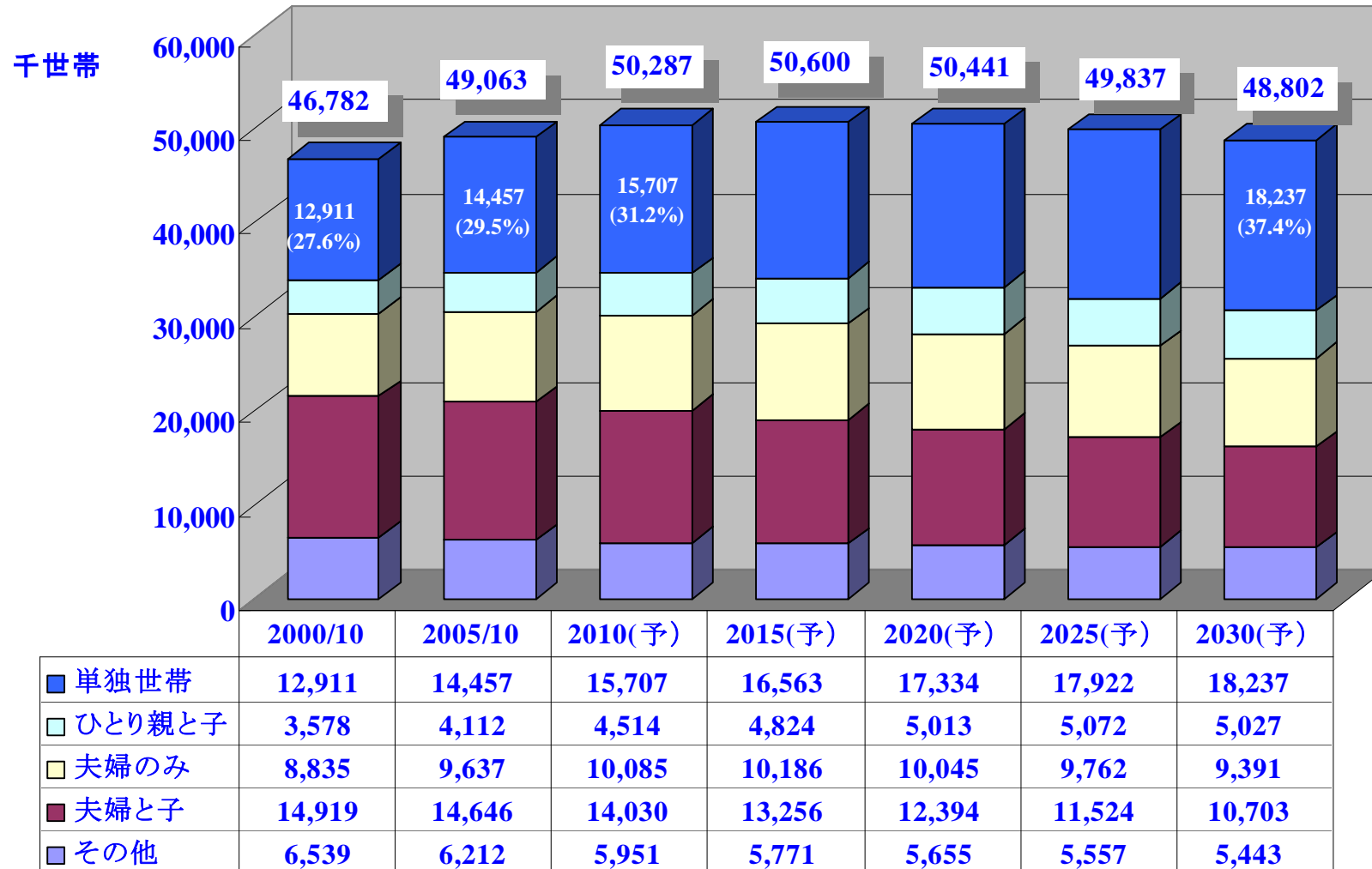


(平成21年3月 国土交通省 新設住宅着工統計 年度ベース)

※当社供給戸数は、実質供給戸数

# 家族類型別一般世帯数の将来推計

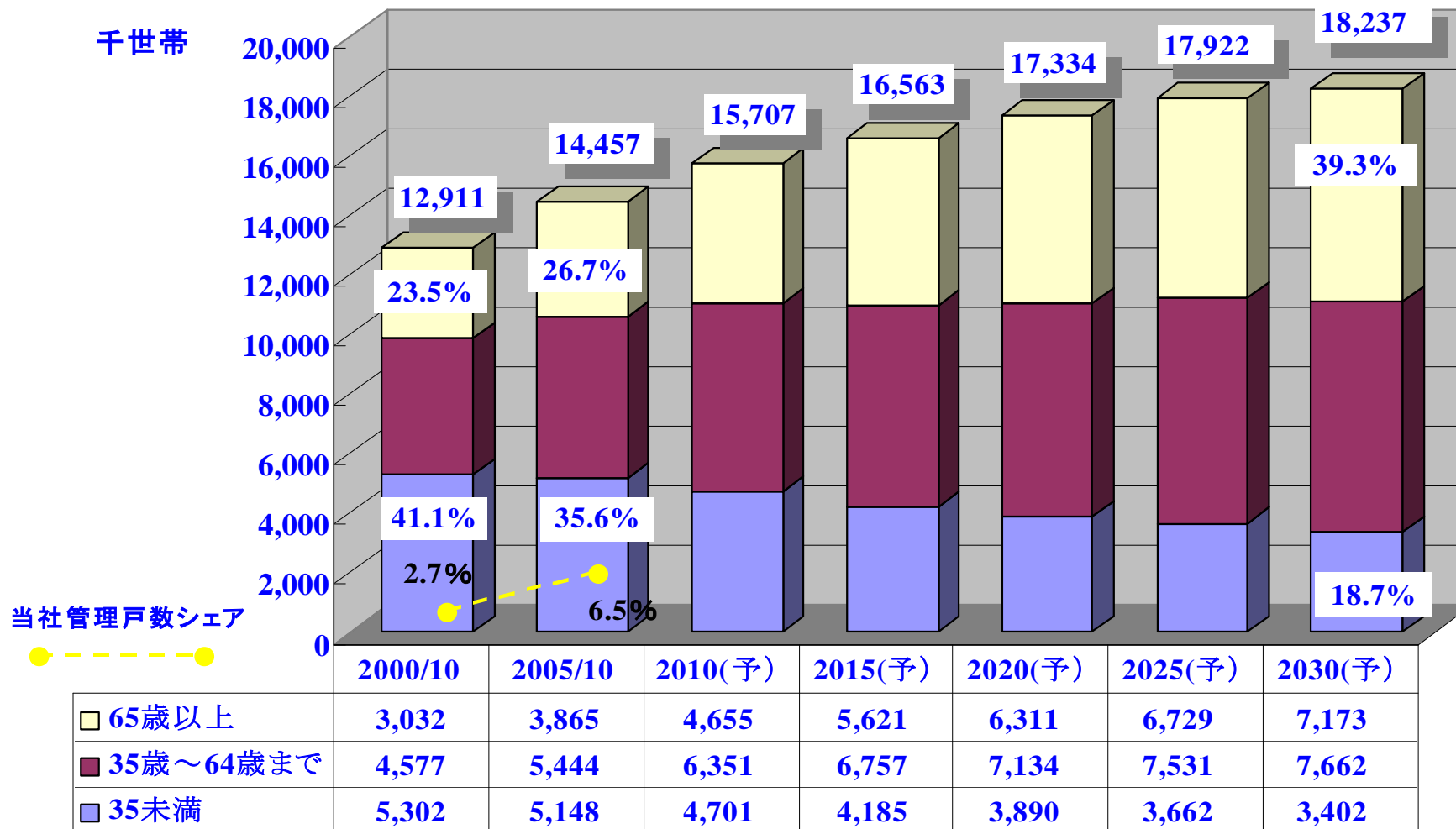
家族類型別一般世帯数の将来推計



平成17年度(2005年度)国勢調査及び平成20年度人口問題研究所「世帯数と将来推計」より

# 単独世帯数の将来推計

単独世帯数の将来推計

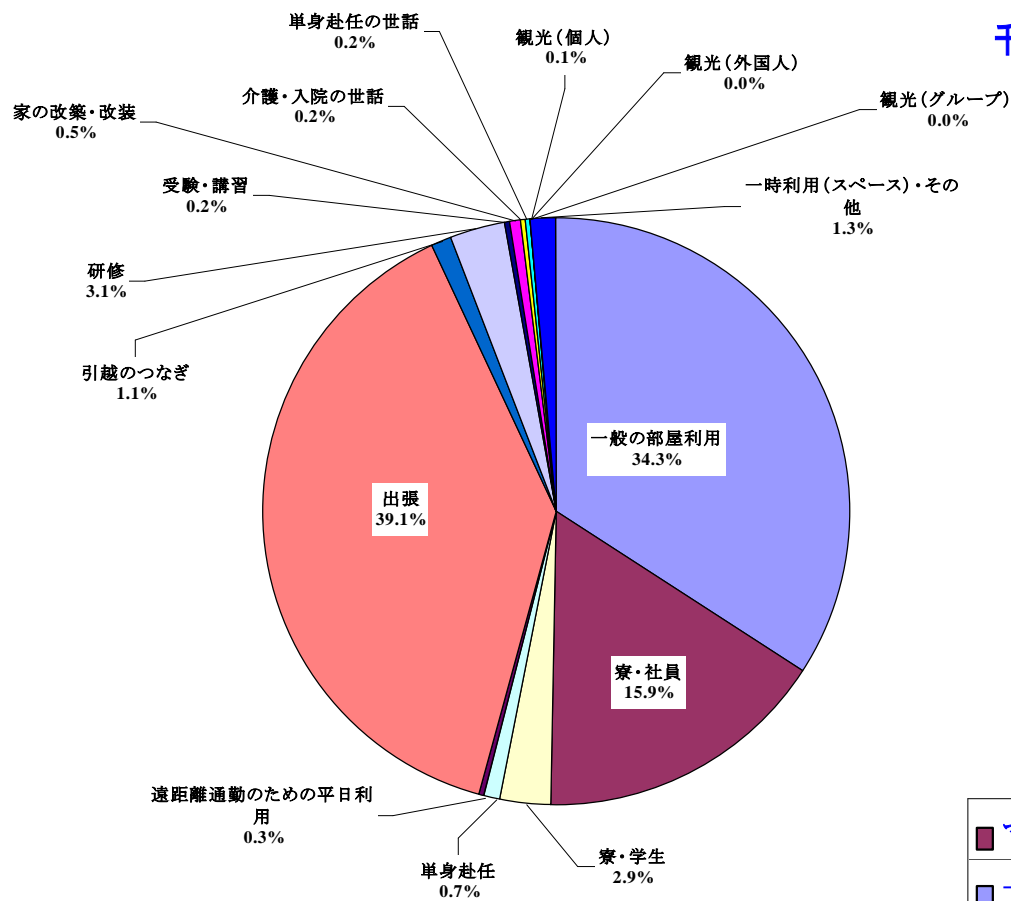


平成17年度(2005年度)国勢調査及び平成20年度人口問題研究所「世帯数と将来推計」より

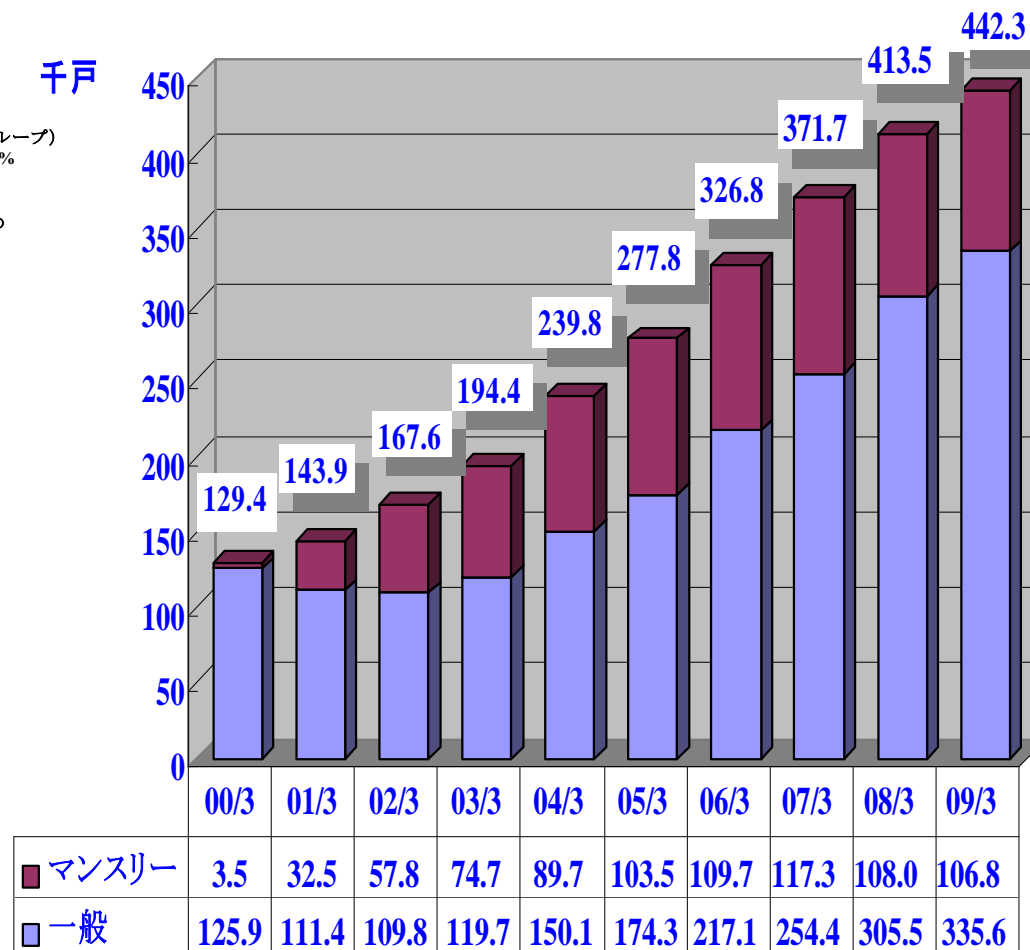


# 当社のワンルーム利用目的と契約形態

マンスリー利用目的別構成比

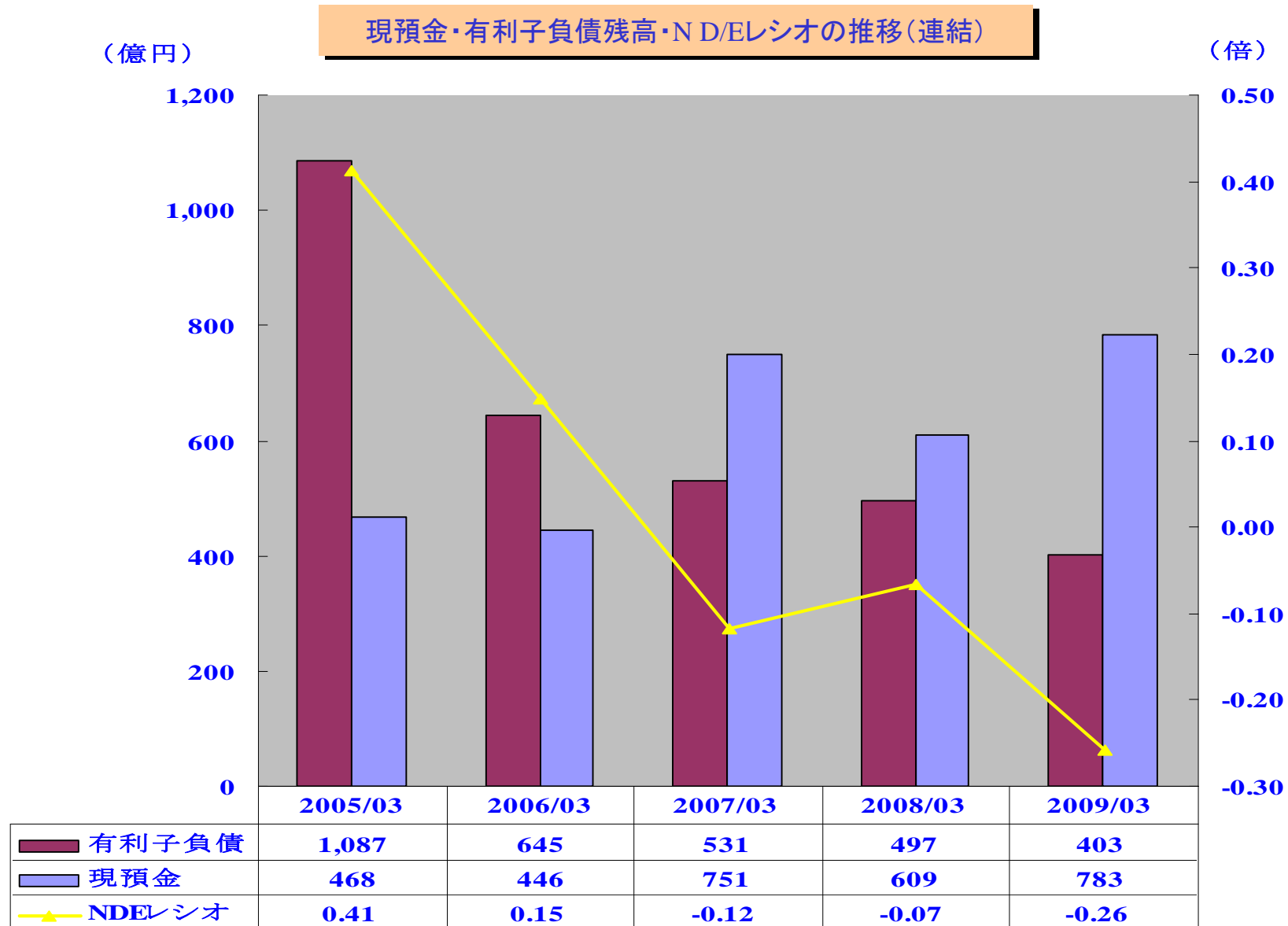


契約形態別入居戸数



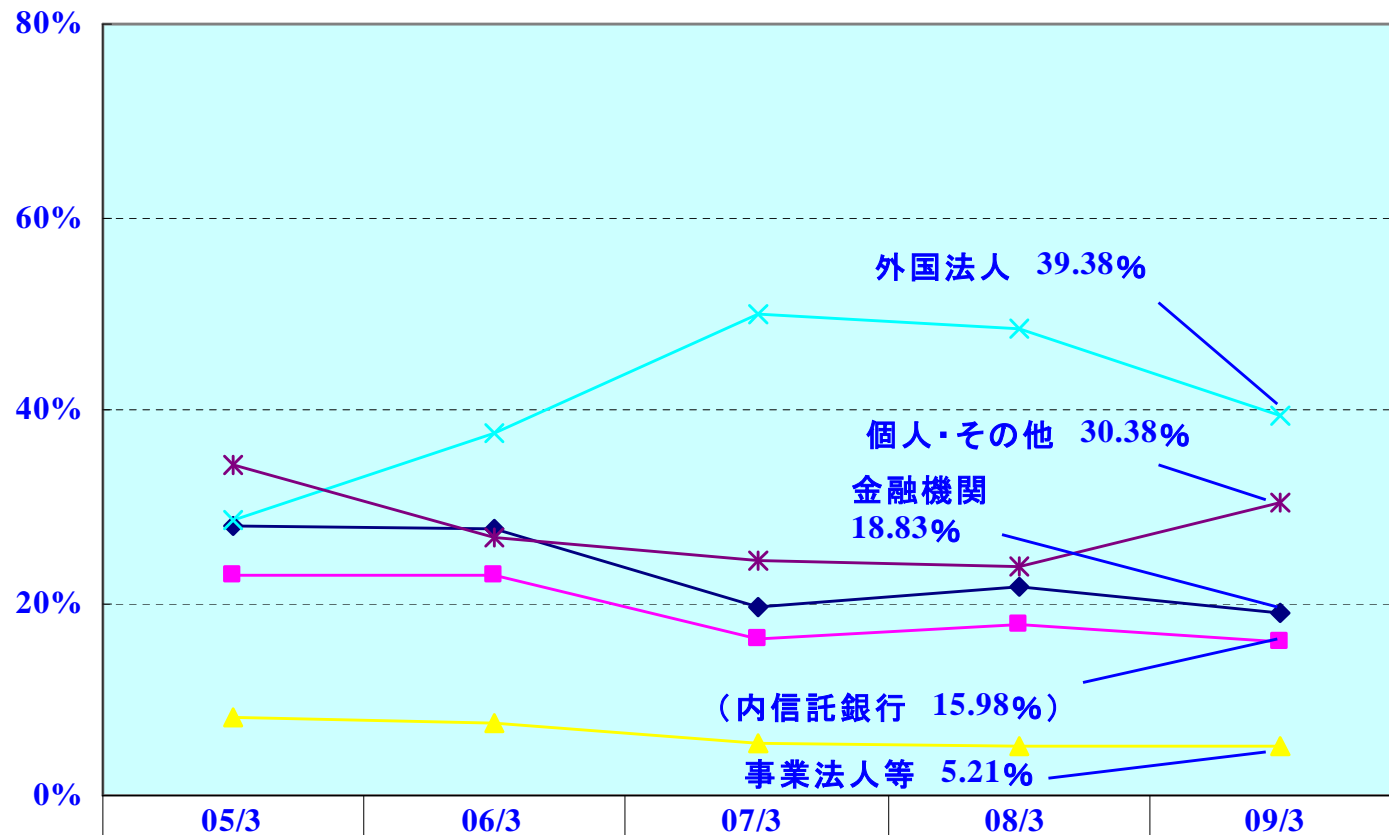
(2009年3月末 社内資料)

## 当社のNDEレシオの推移



## 株主構成の推移

各期株主構成の推移



◆ 金融機関	27.84%	27.61%	19.49%	21.52%	18.83%
■ (内信託銀行)	22.72%	22.96%	16.36%	17.73%	15.98%
▲ 事業法人等	8.12%	7.43%	5.28%	5.16%	5.21%
× 外国法人	28.46%	37.56%	49.88%	48.28%	39.38%
✱ 個人・その他	34.35%	26.88%	24.38%	23.88%	30.38%