

## 2010年3月期 第1四半期 決算概要

---

2009年7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。

## 【第1四半期のコア事業の状況】

請負事業の状況	3
賃貸事業の状況	4

## 【37期第1四半期決算の概要】

決算ハイライト(連結・単体)	6
単体及び主要子会社の決算ハイライト	7
BSの概要(連結)	8
CFの概要(連結)	9
主要な事業セグメント別損益(連結)	10
四半期データ(連結 累計)	11

## 【その他事業の業績・展開状況について】

セグメント内の各事業の業績について	13
不動産事業・シルバー事業の展開状況	14

## 【資料集】

新設住宅着工統計	16
新設住宅着工統計(30㎡以下)	17
当社のワンルーム利用目的と契約形態	18

## コア事業の状況

---

Change for NEXT  
**Leopalace 21**

# 請負事業の状況

(単位:億円)	2007/03期	2008/03期	2009/03期					2010/03期	2010/03期 通期計画
	通期	通期	1Q	2Q	3Q	4Q	通期	1Q	
総受注高	3,624	4,630	1,032	901	717	726	3,378	632	3,400
解約高	218	415	153	226	176	128	683	185	400
解約率	6.0%	9.0%	14.8%	25.1%	24.5%	17.6%	20.2%	29.3%	11.8%
純受注高	3,406	4,215	879	675	541	595	2,691	447	3,000
受注残高	2,486	3,426	4,039	3,238	3,519	2,528	—	2,638	2,526

## <請負事業の四半期コメント>

請負事業の第1四半期実績は、重要指標である受注高のキャンセル率が高止まりしており、四半期計画比で、約300億円ショートする実績でした。昨年度のキャンセル率のトレンドを見ると、2Qから3Qが大きくなっていますが、前半は、ノンリコースローンの取扱い中止によるキャンセルの発生であり、9月のリーマンブラザーズの破綻以降は、融資スタンスの厳格化による、オーナーマインドの低下が、キャンセルにつながる事が多くなりました。また、昨年度 第4Qで沈静化したキャンセルが、新年度、第1Qも大きくなっていますが、これは、第2四半期より、Y-Yでプラスに転じるために長期化している案件の整理をした結果であり、これによりキャンセル発生をピークアウトさせる計画です。

以上の第1四半期実績を踏まえて、ポイントは、以下の2点、

1. 受注残高とネットの受注高より、今期の売上高3,000億円は、ほぼ達成可能である。
2. キャンセル率が高止まりすると、残りの三四半期で、受注高がショートすることが予想され、来期の売上計画に影響が生じる可能性がある。

# 賃貸事業の状況

(単位:千件 %)	2007/03期	2008/03期	2009/03期					2010/03期	2010/03期 通期計画
	通期	通期	1Q	2Q	3Q	4Q	通期	1Q	
総契約数	362	374	81	86	87	130	384	83	440
内・業者契約件数	14	15	3	5	6	13	27	5	43
総退室数	319	330	85	79	87	110	361	96	355
入居率	92.8%	92.4%	91.2%	89.5%	86.7%	86.8%	88.5%	83.1%	85.1%
内、法人利用	-	-	39.0%	38.5%	35.6%	36.0%	37.3%	33.7%	-
内、人材派遣・業務請負	-	-	6.2%	6.5%	4.5%	3.5%	5.2%	2.8%	-

※総契約件数は、賃貸システム契約件数とマンスリーシステム利用室数の合計値

※業者契約件数は、子会社レオパレス・リーシングを含む

※入居率は、各期(通期、四半期)の平均値、また、法人利用、人材派遣・業務請負の数値は、対応する各期間の最終月末の入居率

## <賃貸事業の四半期コメント>

賃貸事業部門の第1四半期実績は、重要指標である入居率が、前期の第3四半期に急落した後、その落ち込み部分が回復できない中で、新しい期のシーズナリティに突入している状況にある。但し、法人利用の内、主要因となる、人材派遣・業務請負の下げ幅は新年度に入って縮小しており、また、同業種以外の一般製造業等の入居率は、前期第4四半期では上昇に転じて、シーズナリティが確認できる状況まで回復している。

## 37期 第1四半期 決算の概要

---

Change for NEXT  
**Leopalace21**

# 決算ハイライト(連結・単体)

	連結				単体			
	2009/06期	2008/06期	増減額	増減率	2009/06期	2008/06期	増減額	増減率
売上高	128,918	115,813	13,105	11.3%	127,518	114,489	13,029	11.4%
売上総利益	9,733	21,566	△ 11,833	-54.9%	10,202	22,394	△ 12,192	-54.4%
売上総利益率(%)	7.5%	18.6%	-11.1%	—	8.0%	19.6%	-11.6%	—
販売管理費	19,946	23,201	△ 3,255	-14.0%	20,625	24,298	△ 3,673	-15.1%
営業損益	△ 10,212	△ 1,634	△ 8,578	—	△ 10,423	△ 1,904	△ 8,519	—
営業利益率(%)	-7.9%	-1.4%	-6.5%	—	-8.2%	-1.7%	-6.5%	—
経常損益	△ 11,572	1,367	△ 12,939	—	△ 11,411	△ 1,589	△ 9,822	—
経常利益率(%)	-9.0%	1.2%	-10.2%	—	-8.9%	-1.4%	-7.6%	—
第1Q(当期)純損益	△ 5,226	△ 732	△ 4,494	—	△ 5,104	△ 960	△ 4,144	—

# 単体及び主要子会社の決算ハイライト

(単位:百万円)		2009/06期	2008/06期	増減額	増減率	2009/06 減価償却費	2008/06 減価償却費
レオパレス21	売上高	127,518	114,489	13,029	11.4%	1,132	780
	経常損益	△ 11,411	△ 1,589	△ 9,822	—		
レオパレスグアム	売上高	1,988	2,472	△ 484	-19.6%	373	409
	経常損益	△ 715	3,167	△ 3,882	—		
	うち為替差損益	△ 972	2,694	△ 3,666	—		
その他及び消去	売上高	△ 588	△ 1,148	560	-48.8%	7	10
	経常損益	554	△ 211	765	—		
連結合計	売上高	128,918	115,813	13,105	11.3%	1,512	1,199
	経常損益	△ 11,572	1,367	△ 12,939	—		
	うち為替差損益	△ 1,010	3,291	△ 4,301	—		



# バランスシートの概要(連結)

(単位:百万円)		2009/06期	2008/06期	増減額	2009/03期
資産の部	流動資産	153,125	186,909	△ 33,784	192,015
	現金預金	38,638	50,532	△ 11,894	78,375
	売掛金及び完工未収金	8,038	4,404	3,634	9,471
	営業貸付金	9,498	14,588	△ 5,090	10,043
	仕掛・販売用不動産	22,205	34,952	△ 12,747	28,826
	未成工事支出金	19,446	19,472	△ 26	14,925
	固定資産	277,603	270,257	7,346	275,280
	建物及び構築物	68,374	71,042	△ 2,668	66,529
	土地	116,975	116,621	354	114,914
	建設仮勘定	3,544	2,764	780	2,884
	資産の部合計	430,732	457,173	△ 26,441	467,300
負債の部	流動負債	200,570	214,781	△ 14,211	231,432
	短期借入金等	44,482	34,120	10,362	17,492
	固定負債	84,351	95,455	△ 11,104	89,425
	長期借入金	16,025	38,067	△ 22,042	22,897
	空室損失引当金	6,824	0	6,824	4,620
	負債の部合計	284,921	310,236	△ 25,315	320,857
純資産の部	資本金	55,640	55,640	—	55,640
	資本剰余金	34,104	34,104	—	34,104
	利益剰余金	68,185	67,510	675	73,412
	純資産の部合計	145,811	146,936	△ 1,125	146,442
自己資本比率		33.9%	32.1%	1.8%	31.3%

# キャッシュフローの概況(連結)

(単位:百万円)	2009/06期	2008/06期	増減額	2009/03期
営業活動によるキャッシュフロー	△ 56,167	△ 17,818	△ 38,349	62,843
税金等調整前当期(1Q)純損(△)益	△ 11,625	△ 1,519	△ 10,106	33,446
減価償却費	1,512	1,215	297	5,782
為替差損益(△)	1,009	△ 3,291	4,300	1,876
売上債権の増(△)減額	3,906	30,785	△ 26,879	35,868
販売用不動産の増(△)減額	5,970	△ 963	6,933	4,941
未成工事支出金の増(△)減額	△ 4,520	△ 7,680	3,160	△ 3,133
長期前払費用の増(△)減額	3,976	64	3,912	△ 10,854
仕入債務の増減(△)額	△ 42,137	△ 64,456	22,319	△ 26,860
法人税等の支払額	△ 13,266	△ 14,317	1,051	△ 22,884
投資活動によるキャッシュフロー	△ 3,682	△ 1,940	△ 1,742	△ 10,048
有形固定資産の取得と売却	△ 2,279	△ 1,593	△ 686	△ 5,147
投資有価証券の取得と売却	51	51	0	△ 419
財務活動によるキャッシュフロー	19,710	9,537	10,173	△ 33,885
短期借入と短期借入金返済	30,500	7,000	23,500	0
長期借入と長期借入金返済	△ 10,383	15,477	△ 25,860	△ 4,226
少数株主への配当金の支払額	-	△ 4,970	△ 4,970	-
配当金支払額	-	△ 7,968	△ 7,968	△ 12,750
現金及び現金同等物の増減(△)額	△ 39,736	△ 10,432	△ 29,304	17,410
現金及び現金同等物の期末(1Q末)残高	38,638	50,532	△ 11,894	78,375

# 主要な事業セグメント別損益(連結)

(単位:百万円)	2009/06期		2008/06期		増減	増減率	2010/03期 通期計画	
請負事業	※ 進行基準による影響額は、売上高で、133億円、粗利額で、34億円。							
売上高	33,841		26,757		7,084	26.5%	300,246	
売上総利益	9,775	28.9%	8,806	32.9%	969	11.0%	85,690	28.5%
営業損益	2,002	5.9%	△ 32	-0.1%	2,034	—	48,463	16.1%
賃貸事業								
売上高	85,173		83,967		1,206	1.4%	361,192	
売上総利益	742	0.9%	13,080	15.6%	△ 12,338	-94.3%	22,086	6.1%
営業損益	△ 9,521	-11.2%	842	1.0%	△ 10,363	—	△ 16,961	-4.7%
ホテルリゾート事業								
売上高	2,731		3,218		△ 487	-15.1%	12,130	
売上総利益	711	26.0%	974	30.3%	△ 263	-27.0%	3,151	26.0%
営業損益	△ 157	-5.7%	53	1.6%	△ 210	—	△ 582	-4.8%
その他事業(含む不動産事業)								
売上高	8,139		3,296		4,843	—	32,140	
売上総利益	△ 559	-6.9%	△ 260	-7.9%	△ 299	—	△ 1,384	-4.3%
営業損益	△ 1,444	-17.7%	△ 904	-27.4%	△ 540	59.7%	△ 5,238	-16.3%

\* 各数値はセグメント間取引消去前

\* 当期(2010年3月期)よりセグメントを変更しております。セグメント内の事業は13Pをご参照。

# 四半期データー（連結 累計）

累計 (単位:百万円)	2008/03期				2009/03期				2010/03期	
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q実績	通期計画
売上高	109,513	317,108	426,452	672,973	115,813	355,352	473,481	733,235	128,918	700,700
売上原価	88,738	241,977	330,290	511,054	94,246	277,871	379,235	589,834	119,185	595,955
粗利益	20,775	75,131	96,162	161,919	21,566	77,481	94,245	143,401	9,733	104,745
(%)	19.0%	23.7%	22.5%	24.1%	18.6%	21.8%	19.9%	19.6%	7.5%	14.9%
販管費	22,212	44,486	65,144	90,516	23,201	47,678	69,462	93,244	19,946	83,019
(%)	20.3%	14.0%	15.3%	13.5%	20.0%	13.4%	14.7%	12.7%	15.5%	11.8%
営業損益	△ 1,436	30,644	31,017	71,402	△ 1,634	29,803	24,782	50,156	△ 10,212	21,700
(%)	-1.3%	9.7%	7.3%	10.6%	-1.4%	8.4%	5.2%	6.8%	-7.9%	3.1%
経常損益	992	29,178	28,525	60,847	1,367	30,562	17,600	46,785	△ 11,572	19,900
(%)	0.9%	9.2%	6.7%	9.0%	1.2%	8.6%	3.7%	6.4%	-9.0%	2.8%
当期純損益	1,304	△ 11,848	△ 13,185	342	△ 732	12,280	2,941	9,951	△ 5,226	8,700
(%)	1.2%	-	-	0.1%	-0.6%	3.5%	0.6%	1.4%	-4.1%	1.2%
受注工事高(期間累計)	98,397	203,733	306,440	421,534	87,954	155,482	209,613	269,147	44,741	300,000
受注残(末残)	315,970	295,529	376,469	342,679	403,979	323,860	351,930	252,853	263,847	252,800
管理戸数(末残)	399,147	416,219	425,237	422,025	456,671	472,671	488,840	506,742	519,743	553,051
入居率(期間累計平均)	93.7%	92.8%	92.2%	92.4%	91.3%	90.4%	89.1%	88.5%	83.1%	85.1%

## その他事業の業績・展開状況について

---

Change for NEXT  
Leopalace 21

# セグメント内の各事業の業績について

## ＜セグメント内事業の業績＞ 事業部下段が所属セグメント

(単位:百万円)		2009/06期	2008/06期	増減額	増減率	2010/03期 通期計画
不動産事業 (新セグメント)	売上高	6,063	1,164	4,899	-	20,793
	売上総利益	△ 159	1,352	△ 1,511	-	△ 1,602
	営業損益	△ 588	△ 648	60	9.3%	△ 3,274
シルバー事業 (その他事業)	売上高	1,918	1,896	22	1.2%	10,334
	売上総利益	△ 528	85	△ 613	-	△ 656
	営業損益	△ 741	△ 178	△ 563	-	△ 1,813
国内ホテル (ホテルリゾート事業)	売上高	552	610	△ 58	-9.5%	2,400
	売上総利益	277	443	△ 166	-37.5%	1,685
	営業損益	△ 64	86	△ 150	-	298
ブロードバンド事業 (賃貸事業)	売上高	3,726	3,434	292	8.5%	15,200
	売上総利益	709	339	370	-	2,400
	営業利益	508	164	344	-	1,753

## ＜レオパレス・リゾート事業＞

(単位:千\$)		2009/12期 1Q(1~3月)	2008/12期 1Q(1~3月)	増減額	増減率	2009/12期 通期計画
レオパレス・リゾート	売上高	21,207	23,485	△ 2,278	-9.7%	81,355
	営業損益	2,740	4,349	△ 1,609	-37.0%	4,829
	減価償却費	3,980	3,888	92	-	16,152
	稼働率(Leopalace Resort)	62.6%	69.0%	-6.4%	-	60.0%
	稼働率(Westin)	65.6%	69.3%	-3.7%	-	70.1%

# 不動産事業・シルバー事業の展開状況

## <不動産事業>

		(金額単位:百万円)	2009/03期	2008/06期	2009/06期	2010/03期 通期計画
不動産 事業部	仕入	仕入契約高	14,107	2,265	0	0
	販売	戸建契約高	7,630	1,246	2,110	8,080
	売上	戸建売上高	7,977	985	1,753	8,794
	不動産事業部売上高		11,281	1,164	6,063	20,793

## <シルバー事業>

		(金額単位:百万円)	2009/03期	2008/06期	2009/06期	2010/03期 通期計画
シルバー 事業部	運営	売上高	4,728	965	1,437	7,262
		期末施設数(施設)	49	43	55	59
	請負	契約高	4,142	269	242	0
		受注棟数(棟)	12	1	1	0
		売上高	3,225	932	481	3,072
	シルバー事業部売上高		7,953	1,897	1,919	10,334

# 資料集

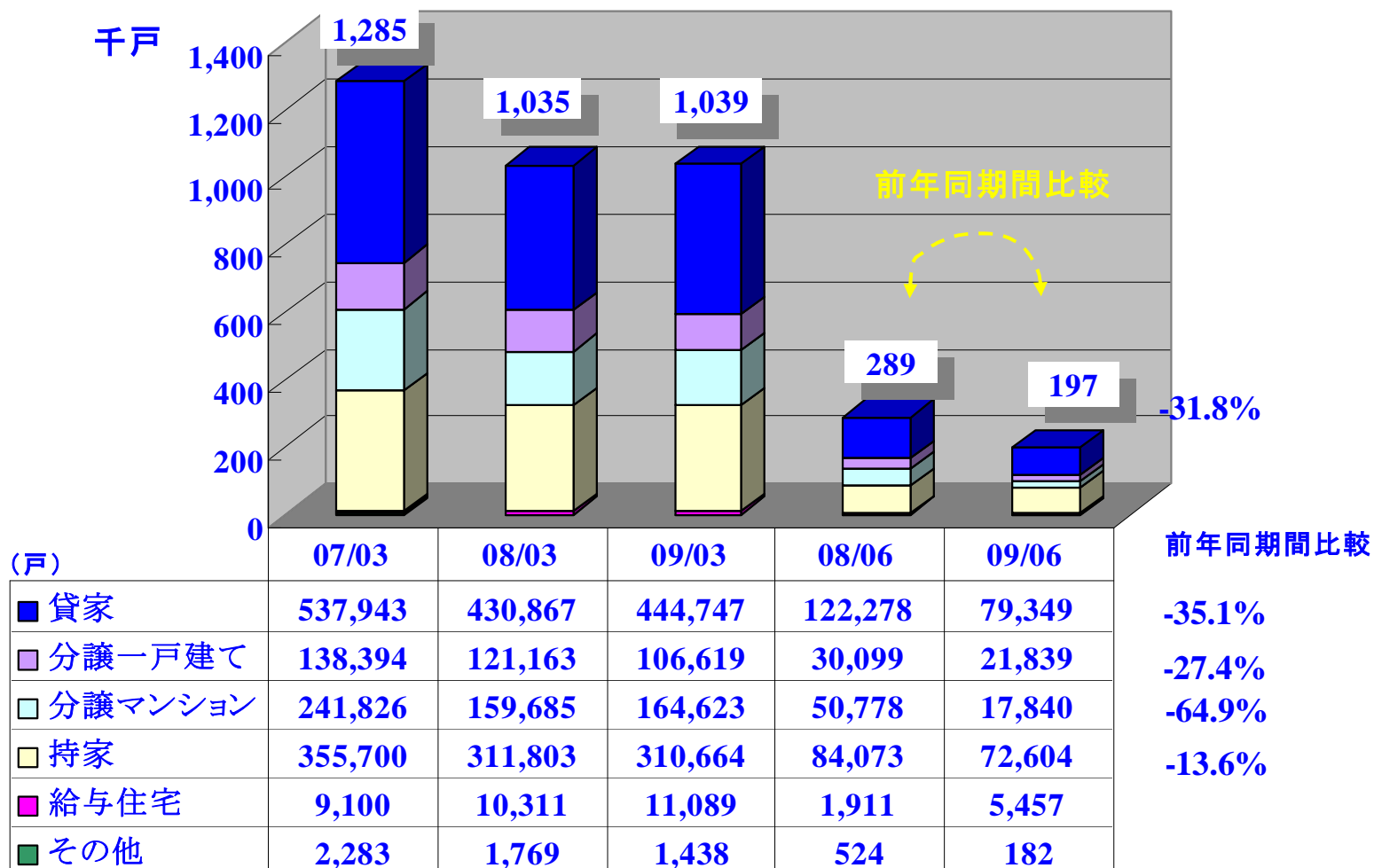
---

Change for NEXT  
Leopalace21



# 新設住宅着工統計

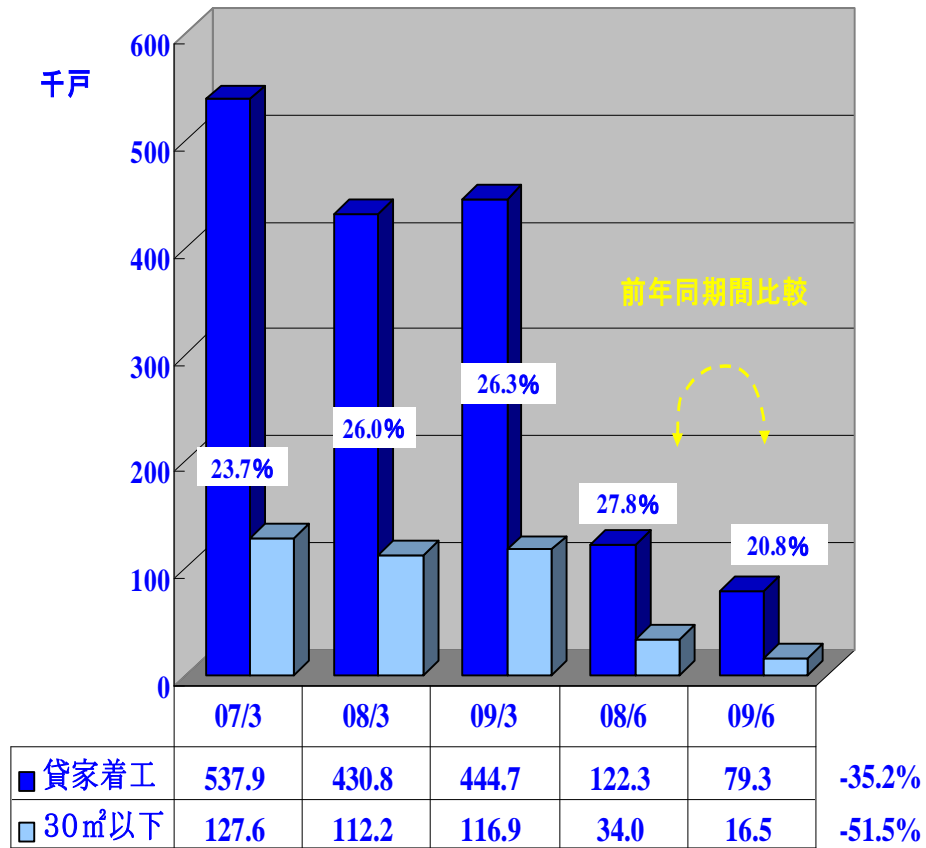
新設住宅着工(利用関係別戸数)



(国土交通省 新設住宅着工統計 年度ベース 2009年6月実績)

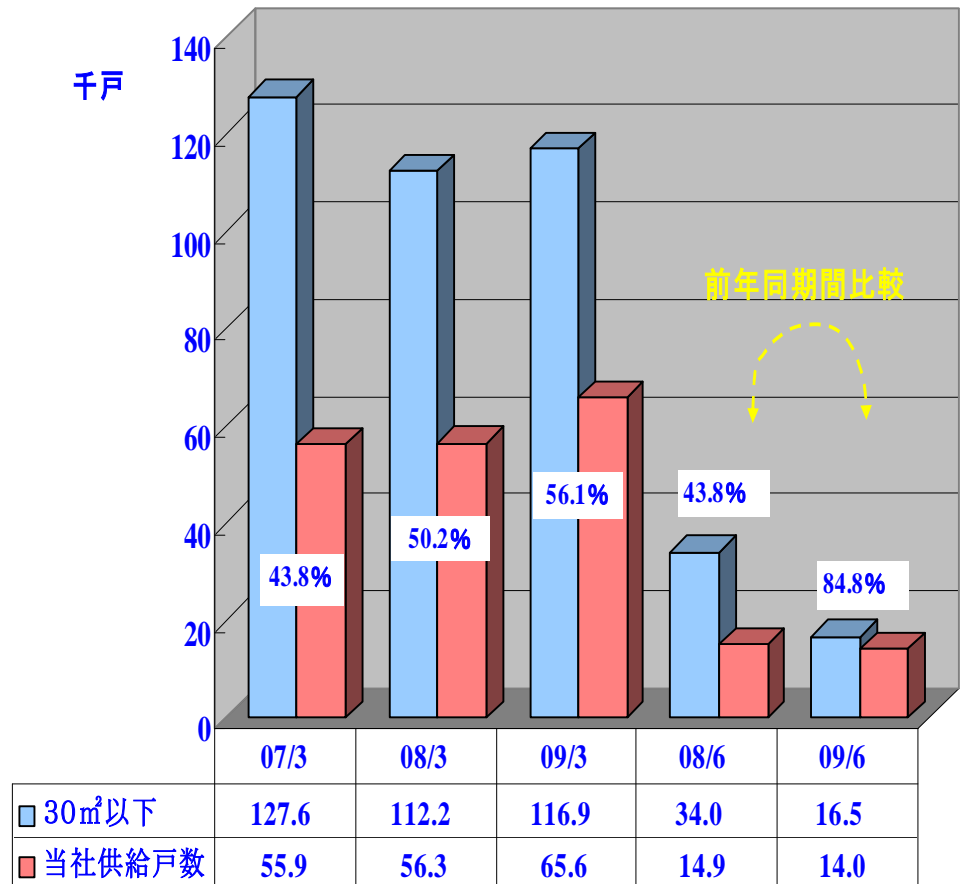
# 新設住宅着工統計(30㎡以下)

貸家新設着工戸数全体と30㎡以下のシェア推移



(国土交通省 新設住宅着工統計 年度ベース 2009年6月実績)

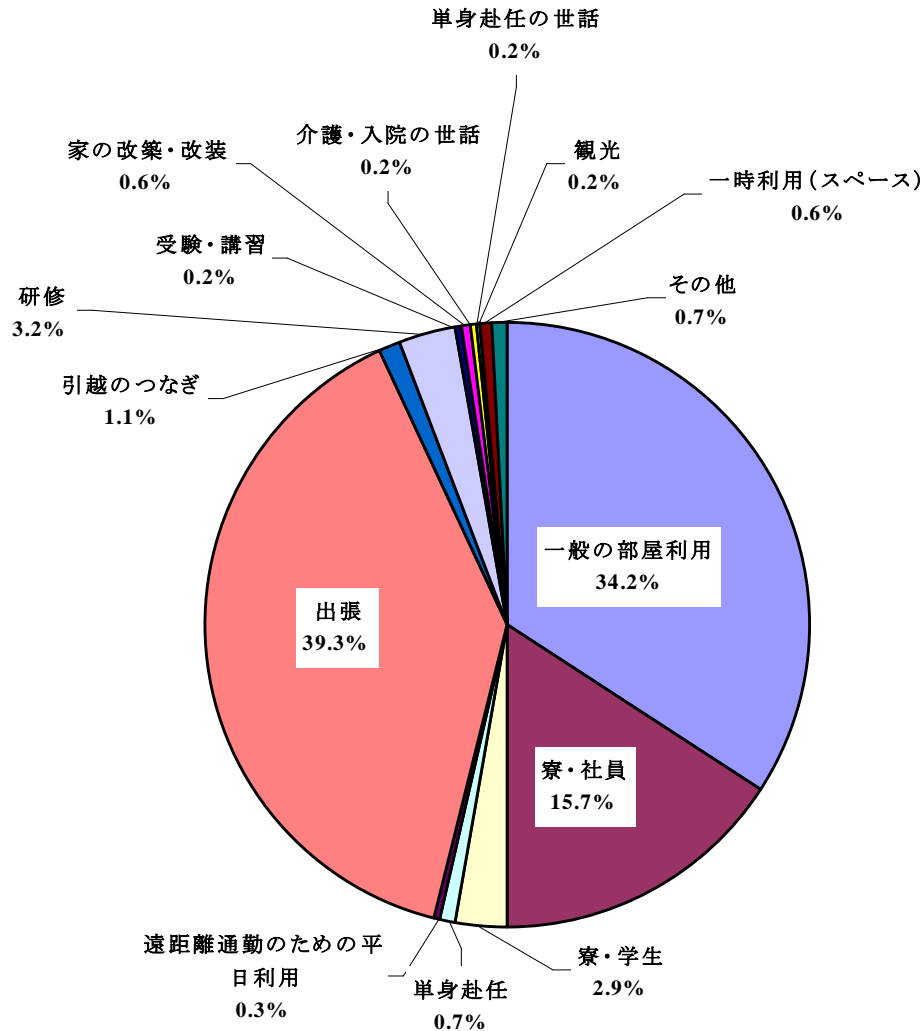
30㎡以下の貸家新設着工戸数と当社供給シェア推移



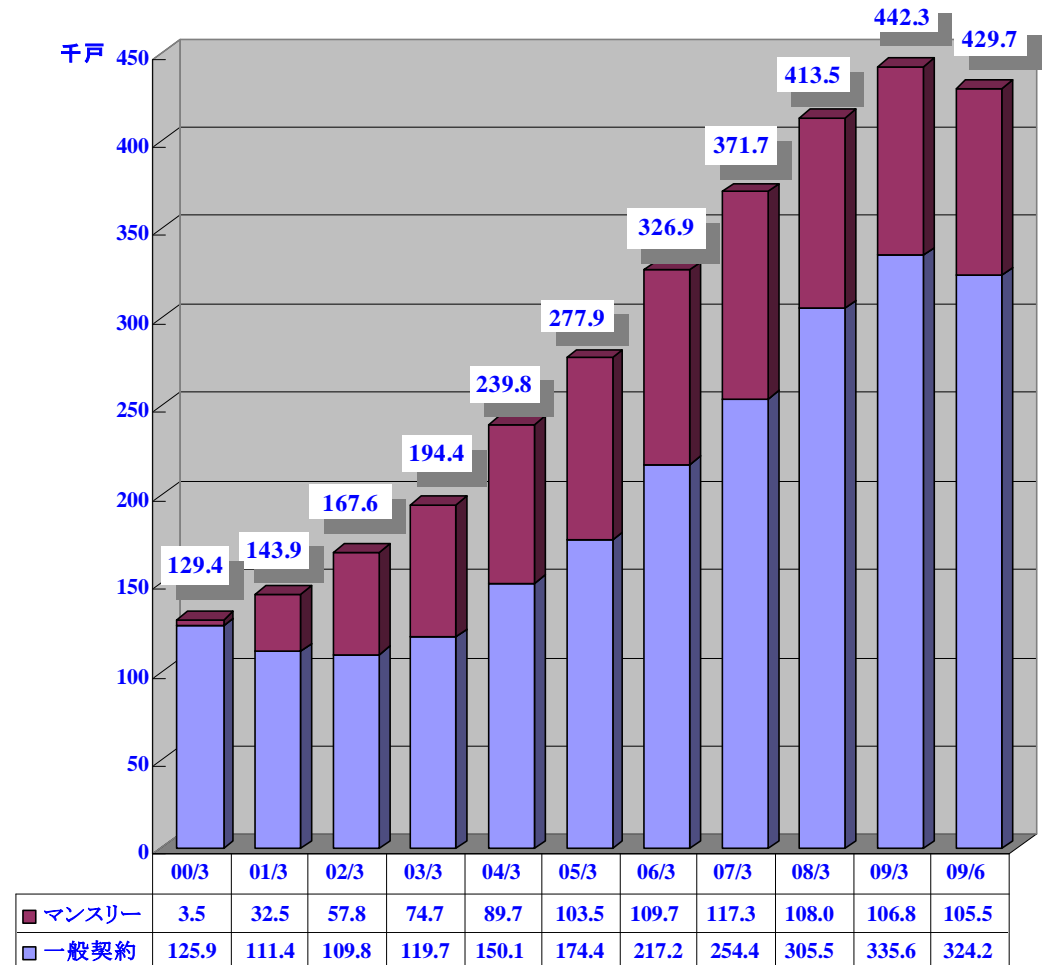
※06/3期以降の当社供給戸数は、実質供給戸数

# 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(2009年6月)



契約形態別入居戸数



(2009年6月末 社内資料)