

2010年3月期 第2四半期累計期間 決算概要

2009年11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。

2010年3月期 第2四半期累計 決算サマリー

1. 上期のマーケット環境

- (1)景況感 9月の全国消費者物価指数(CPI)は、前年同月比で2.2%の下落、デフレ懸念が続く。
- (2)地価動向 9月発表の7月時点の基準地価は、全国平均で前年比4.4%の下落。
- (3)雇用情勢 9月の完全失業率は、5.3%、前月比0.2P改善するもまだ高水準。
- (4)為替動向 9月に、一時90円割れとなり、円高の流れが加速する

2. 上期の業績概要

- (1)連結業績 景気後退を見据えて5月に「新中期経営計画 ～Change for NEXT～」を発表する。
実勢は、計画想定を大幅に下回り、特に賃貸事業の入居率回復が遅れている。
9月の急激な円高に伴い、為替差損が発生する。
- (2)コア事業 請負事業は、金融機関のローン審査厳格化により、受注高が目標をショート。
賃貸事業は、雇用情勢の悪化に伴い入居率が目標をショート。

3. 通期の業績予想

- (1)連結業績 「景気の2番底」を想定して業績予想値の修正を発表。
- (2)コア事業 請負事業は、売上高の修正に伴う原価率のアップを見込む。
賃貸事業は、入居率の修正による空室損失引当金の増加を見込む。
- (3)営業外費用 下期も基本的に円高基調は不変と見て2Qの為替差損額43億円を同額織り込む。

4. 中期経営計画の修正

- (1)体制の変更 社長が営業総本部長を兼務して営業の最前線へ。
請負事業の担当役員は、賃貸事業との兼務を解除して専担へ
賃貸法人営業の担当役員を、現状の1名から3名体制へ。
抜本的事業構造改革のためプロジェクトチームを発足。
- (2)発表予定 年末から年始の早い段階で発表を予定。

【第2四半期のコア事業の状況】

請負事業の状況	4
賃貸事業の状況	5
空室損失引当金の設定状況の推移と見込額	6

【37期第2四半期決算の概要】

決算ハイライト(連結・通期予想)	8
単体及び主要子会社の決算ハイライト	9
バランスシートの概要(連結)	10
キャッシュフローの概要(連結)	11
主要な事業セグメント別損益(連結)	12
請負工事原価(直接工事原価・間接工事経費) の通期見込み	13

【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	15
不動産事業・シルバー事業の展開状況	16

【資料集】

新設住宅着工統計	18
新設住宅着工統計(30㎡以下)	19
当社のワンルーム利用目的と契約形態	20
現預金と有利子負債残高の推移	21
株主構成の推移	22

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			通期計画
	通期	通期	1Q	2Q	3Q	4Q	通期	1Q	2Q	上期	
総受注高	3,624	4,630	1,032	901	717	726	3,378	632	636	1,268	2,623
解約高	218	415	153	226	176	128	683	184	115	299	456
解約率	6.0%	9.0%	14.8%	25.1%	24.5%	17.6%	20.2%	29.3%	18.1%	23.6%	17.4%
純受注高	3,406	4,215	879	675	541	595	2,691	448	521	968	2,167
受注残高	2,486	3,426	4,039	3,238	3,519	2,528	—	2,638	2,292	—	2,195

○請負事業の受注目標を修正(通期3,000億円 ⇒2,100億円)

(1)前期から続く、キャンセル率の高止まり

信用コストの増加、BIS規制強化によるローン審査厳格化の継続

(2)賃貸事業の空室拡大を抑制する適地選別の強化

賃貸事業の状況

(単位:千件 %)	2007/03期	2008/03期	2009/03期					2010/03期			通期計画
	通期	通期	1Q	2Q	3Q	4Q	通期	1Q	2Q	上期	
総契約数	362	374	81	86	87	130	384	83	90	173	469
内・業者契約数	14	15	3	5	6	13	27	5	7	12	43
総退室数	319	330	85	79	87	110	361	96	86	182	362
入居率	92.8%	92.4%	91.2%	89.5%	86.7%	86.8%	88.5%	83.1%	81.9%	82.5%	83.5%
内、法人利用	-	-	39.0%	38.5%	35.6%	36.0%	37.3%	33.7%	33.3%	33.5%	-
内、人材派遣・業務請負	-	-	6.2%	6.5%	4.5%	3.5%	5.2%	2.8%	2.6%	2.7%	-

※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

○賃貸事業の入居率目標を修正(年間平均入居率85.1% ⇒83.5%)

(1)デフレ色の長期化による企業業績の下振れ懸念

(2)失業率の高止まりによる雇用回復の長期化

空室損失引当金の設定状況の推移と見込額

(単位: 億円、戸、%)		2009/03期	2010/03期							
		通期実施額	1Q実施額	2Q実施額	通期見込額	上期		下期		
築年別	過去3年以前15年	39	52	58	77					
	過去3年	8	17	33	64	管理戸数	入居率	下期供給管理戸数	供給シェア	受注残高(戸数) 2009/10/1 現在
	合計	46	68	91	141					
北海道エリア	2	4	6	8	13,790					
エリア別残高	東北エリア	8	11	14	18	32,747	83%	1,000	5%	1,350
	北関東エリア	5	7	8	11	41,401	77%	1,100	5%	2,600
	首都圏エリア	3	4	6	7	145,654	87%	6,800	34%	15,000
	北陸エリア	5	9	13	17	15,830	79%	260	1%	500
	甲信越エリア	2	3	4	5	22,994	82%	1,100	5%	1,600
	中部エリア	7	11	17	36	87,840	73%	2,900	14%	5,500
	近畿エリア	8	10	12	25	73,993	82%	3,000	15%	6,900
	中国エリア	2	3	3	4	35,960	85%	1,000	5%	1,900
	四国エリア	2	3	4	5	13,764	75%	500	2%	700
	九州エリア	2	3	4	5	40,711	84%	1,500	7%	3,500
	沖縄エリア	0	0	0	0	4,101	94%	300	1%	700
	合計	46	68	91	141	528,785	82%	20,260	100%	41,850

【空室損失引当金の設定並びに通期見込みについて】

- 同引当金は、前連結会計年度(2009/03期)より、空室拡大のダウンサイドリスクに対応すべく設定。
- 同引当金は、アパート需要が、突然喪失し、新規物件の供給で、引当増加が加速する構造が発生している。
 - (1) エリア別では、製造業等の集積度が高い地域と一部の地方エリア。
 - (2) 供給時期で見ると、過去3年で供給が拡大したエリア。
- 下期の空室リスクを検討するうえで、新規供給戸数を勘案すれば、東北、北陸といった地方エリアのリスクは少ないもののメーカーの集積度が高い、中部、近畿エリアのリスクが依然として高い内容である。

37期 第2四半期 決算の概要

Change for NEXT
Leopalace 21

決算ハイライト(連結・通期予想)

(単位:百万円)	連結				2010年3月期 通期業績予想(修正後)		
	2009年上期	2008年上期	増減額	増減率	2010年3月期	修正額	計画対比の主な要因
売上高	310,390	355,352	△ 44,962	-12.7%	639,400	△ 61,300	請負事業 △500億円 賃貸事業 △90億円
売上総利益	32,727	77,481	△ 44,754	-57.8%	66,000	△ 38,700	請負事業 △220億円 賃貸事業 △178億円
売上総利益率(%)	10.5%	21.8%	-11.3%	—	10.3%	-4.6%	
販売管理費	39,600	47,678	△ 8,078	-16.9%	77,100	△ 5,800	請負事業 △66億円 賃貸事業 △8億円
営業損益	△ 6,872	29,803	△ 36,675	—	△ 11,100	△ 32,800	請負事業 △154億円 賃貸事業 △170億円
営業利益率(%)	-2.2%	8.4%	-10.6%	—	-1.7%	-4.8%	
経常損益	△ 11,850	30,562	△ 42,412	—	△ 17,100	△ 37,000	営業損失 △328億円 為替差損 △43億円
経常利益率(%)	-3.8%	8.6%	-12.4%	—	-2.7%	-5.5%	
第2Q(当期)純損益	△ 12,239	12,280	△ 24,519	—	△ 19,100	△ 27,800	

単体及び主要子会社の決算ハイライト

(単位:百万円)		2009年上期	2008年上期	増減額	増減率	2009年上期 減価償却費	2008年上期 減価償却費
レオパレス21	売上高	307,949	352,364	△ 44,415	-12.6%	2,298	1,604
	経常損益	△ 10,341	29,412	△ 39,753	—		
レオパレスグアム	売上高	3,427	4,553	△ 1,126	-24.7%	760	828
	経常損益	△ 3,543	2,096	△ 5,639	—		
	うち為替差損益	△3,713	1,487	△5,200	—		
その他及び消去	売上高	△ 985	△ 1,565	580	-37.1%	14	17
	経常損益	2,033	△ 946	2,979	—		
連結合計	売上高	310,390	355,352	△ 44,962	-12.7%	3,072	2,449
	経常損益	△ 11,850	30,562	△ 42,412	—		
	うち為替差損益	△4,258	1,436	△5,694	—		

バランスシートの概要(連結)

(単位:百万円)		2009年上期	2008年上期	増減額	2009/03期
資産の部	流動資産	172,996	232,284	△ 59,288	192,015
	現金預金	77,545	85,101	△ 7,556	78,375
	売掛金及び完工未収金	8,371	6,572	1,799	9,471
	営業貸付金	7,438	12,019	△ 4,581	10,043
	仕掛・販売用不動産	17,633	32,973	△ 15,340	28,826
	未成工事支出金	13,166	15,705	△ 2,539	14,925
	固定資産	277,667	276,456	1,211	275,280
	建物及び構築物	67,728	73,959	△ 6,231	66,529
	土地	116,411	116,900	△ 489	114,914
	建設仮勘定	3,303	1,243	2,060	2,884
	資産の部合計	450,763	508,745	△ 57,982	467,300
負債の部	流動負債	204,670	254,621	△ 49,951	231,432
	短期借入金等	44,895	22,959	21,936	17,492
	固定負債	105,048	90,055	14,993	89,425
	長期借入金	31,319	31,143	176	22,897
	空室損失引当金	9,093	0	9,093	4,620
	負債の部合計	309,718	344,677	△ 34,959	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	61,173	80,522	△ 19,349	73,412
	純資産の部合計	141,045	164,068	△ 23,023	146,442
自己資本比率		31.3%	32.2%	-0.9%	31.3%

キャッシュフローの概況(連結)

(単位:百万円)	2009年上期	2008年上期	増減額	2009/03期
営業活動によるキャッシュフロー	△ 35,095	36,378	△ 71,473	62,843
税金等調整前当期(2Q)純損(△)益	△ 12,096	25,595	△ 37,691	33,446
減価償却費	3,072	2,460	612	5,782
空室損失引当金の増減(△)額	4,473	-	4,473	4,620
為替差損益(△)	4,258	△ 1,436	5,694	1,876
売上債権の増(△)減額	2,601	10,693	△ 8,092	35,868
販売用不動産の増(△)減額	10,542	1,291	9,251	4,941
未成工事支出金の増(△)減額	1,758	△ 3,913	5,671	△ 3,133
長期前払費用の増(△)減額	3,419	△ 7,741	11,160	△ 10,854
仕入債務の増減(△)額	△ 19,847	△ 1,470	△ 18,377	△ 26,860
法人税等の支払額	△ 14,081	△ 14,332	251	△ 22,884
投資活動によるキャッシュフロー	△ 5,421	△ 3,226	△ 2,195	△ 10,048
有形固定資産の取得と売却	△ 3,118	△ 2,430	△ 688	△ 5,147
投資有価証券の取得と売却	△ 4	△ 136	132	△ 419
財務活動によるキャッシュフロー	39,350	△ 8,547	47,897	△ 33,885
短期借入と短期借入金返済	22,799	2,800	19,999	0
長期借入と長期借入金返済	13,026	6,687	6,339	△ 4,226
少数株主への出資金償還による支出	0	△ 4,970	4,970	△ 4,970
配当金支払額	0	△ 7,968	7,968	△ 12,750
現金及び現金同等物の増減(△)額	△ 830	24,136	△ 24,966	17,410
現金及び現金同等物の期末(2Q末)残高	77,545	85,101	△ 7,556	78,375

主要な事業セグメント別損益(連結)

(単位:百万円)	2009年上期		2008年上期		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60億円、粗利額で16億円							
売上高	120,635		174,426		△ 53,791	-30.8%	250,071	
売上総利益	32,820	27.2%	55,738	32.0%	△ 22,918	-41.1%	63,690	25.5%
営業損益	16,414	13.6%	34,404	19.7%	△ 17,990	—	33,039	13.2%
賃貸事業								
売上高	170,918		170,393		525	0.3%	352,016	
売上総利益	1,033	0.6%	25,509	15.0%	△ 24,476	-96.0%	4,269	1.2%
営業損益	△ 17,846	-10.4%	3,382	2.0%	△ 21,228	—	△ 34,059	-9.7%
ホテルリゾート事業								
売上高	5,097		6,694		△ 1,597	-23.9%	10,204	
売上総利益	1,205	23.6%	2,039	30.5%	△ 834	-40.9%	2,063	20.2%
営業損益	△ 481	-9.4%	215	3.2%	△ 696	—	△ 1,078	-10.6%
その他事業(含む不動産事業)								
売上高	15,625		6,537		9,088	—	31,045	
売上総利益	△ 496	-3.2%	△ 3,220	-49.3%	2,724	—	△ 218	-0.7%
営業損益	△ 3,042	-19.5%	△ 5,555	-85.0%	2,513	-45.2%	△ 4,590	-14.8%

* 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15Pをご参照。

請負工事原価(直接工事原価・間接工事経費)の通期見込み

(単位:億円) (工事進行基準含まず)	2008/03期		2009/03期		2009/09期		2010/03期		2010/03期		増減	
	実績	構成比	実績	構成比	上期	構成比	期初計画	構成比	修正見込	構成比	計画比	計画比
売上高	3,275	100%	3,590	100%	1,144	100%	2,950	100%	2,450	100%	△ 500	0.0%
売上原価計	2,173	66.3%	2,495	69.5%	833	72.8%	2,109	71.5%	1,827	74.6%	△ 282	3.1%
直接工事原価	2,020	61.7%	2,263	63.0%	730	63.8%	1,873	63.5%	1,588	64.8%	△ 285	1.3%
間接経費	149	4.5%	226	6.3%	106	9.3%	236	8.0%	239	9.8%	3	1.8%
(受注残高)	(3,426)	-	(2,528)	-	(2,292)	-	(2,528)	-	(2,100)	-	△ 428	-
売上総利益	1,102	33.7%	1,094	30.5%	311	27.2%	841	28.5%	623	25.4%	△ 218	△3.1%

請負事業の売上原価は、大きく直接工事原価(原材料・外注費)と間接経費(労務費・経費)に分けられます。

当期(2010/03期)の売上高の計画修正に伴い、

- ① 直接工事原価が、ファミリータイプ等の新商品ラインナップによる外注費が1.3Pのアップ、
- ② 間接経費は、他部署からの人員移動の配賦コスト増により、1.8Pアップ

合計で3.1Pの計画対比で増加要因を見込んでいます。

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年上期	2008年上期	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	11,270	2,787	8,483	304.4%	21,123
	売上総利益	7	△ 3,414	3,421	-	△ 1
	営業損益	△ 788	△ 4,262	3,474	-	△ 1,481
シルバー事業 (その他事業)	売上高	4,020	3,321	699	21.0%	9,078
	売上総利益	△ 789	△ 119	△ 670	-	△ 968
	営業損益	△ 1,304	△ 641	△ 663	-	△ 1,951
国内ホテル (ホテルリゾート事業)	売上高	1,188	1,279	△ 91	-7.1%	2,323
	売上総利益	624	924	△ 300	-32.5%	1,225
	営業損益	△ 46	225	△ 271	-	△ 77
ブロードバンド事業 (賃貸事業)	売上高	7,312	6,868	444	6.5%	14,891
	売上総利益	1,308	704	604	85.8%	3,619
	営業利益	975	389	586	150.6%	2,922

<レオパレス・リゾート事業>

(単位:千\$)		2009/12期 上期(1~6月)	2008/12期 上期(1~6月)	増減額	増減率	2009/12期 通期計画
レオパレス・リゾート (ホテルリゾート事業)	売上高	35,853	43,411	△ 7,558	-17.4%	81,355
	営業損益	1,567	5,578	△ 4,011	-71.9%	4,823
	減価償却費	7,945	7,889	56	-	16,158
	稼働率(Leopalace Resort)	53.0%	60.5%	-7.5%	-	60.0%
	稼働率(Westin)	52.6%	69.3%	-16.7%	-	70.1%

不動産事業・シルバー事業の展開状況

<不動産事業>

不動産事業部	(金額単位:百万円)		2009/03期	2009/06期	2009年上期	2010/03期 通期計画
	仕入	仕入契約高	6,215	0	0	0
販売	戸建契約高	8,011	2,110	5,811	8,080	
売上	戸建売上高	10,341	1,753	4,195	8,794	
不動産事業部売上高		11,468	6,063	11,270	21,123	

<シルバー事業>

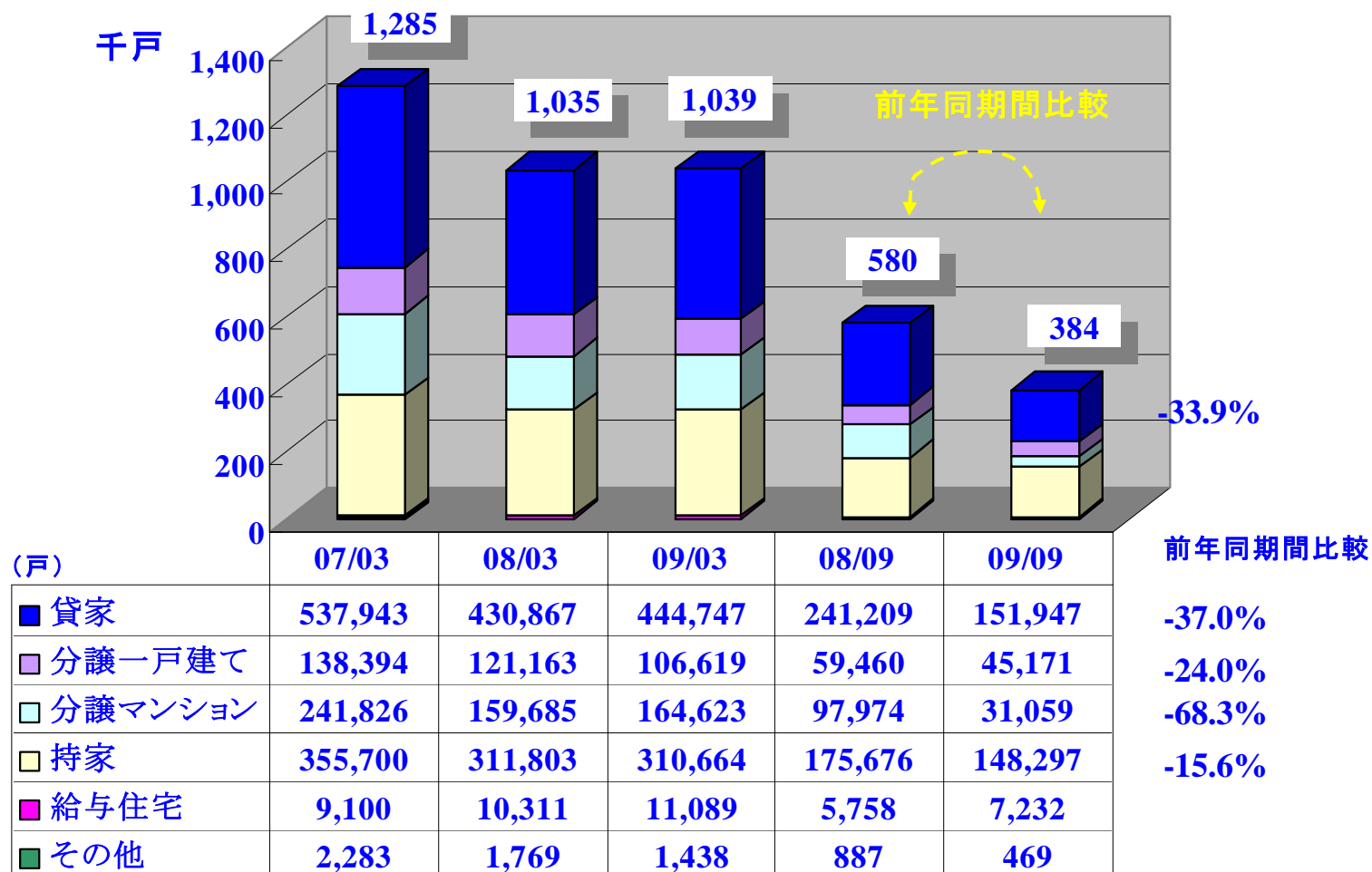
シルバー事業部	(金額単位:百万円)		2009/03期	2009/06期	2009年上期	2010/03期 通期計画
	運営	売上高	4,728	1,437	3,024	6,006
期末施設数(施設)		49	55	56	59	
請負	契約高	4,142	242	242	0	
	受注棟数(棟)	12	1	1	0	
	売上高	3,225	481	995	3,072	
シルバー事業部売上高		7,953	1,919	4,020	9,078	

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)

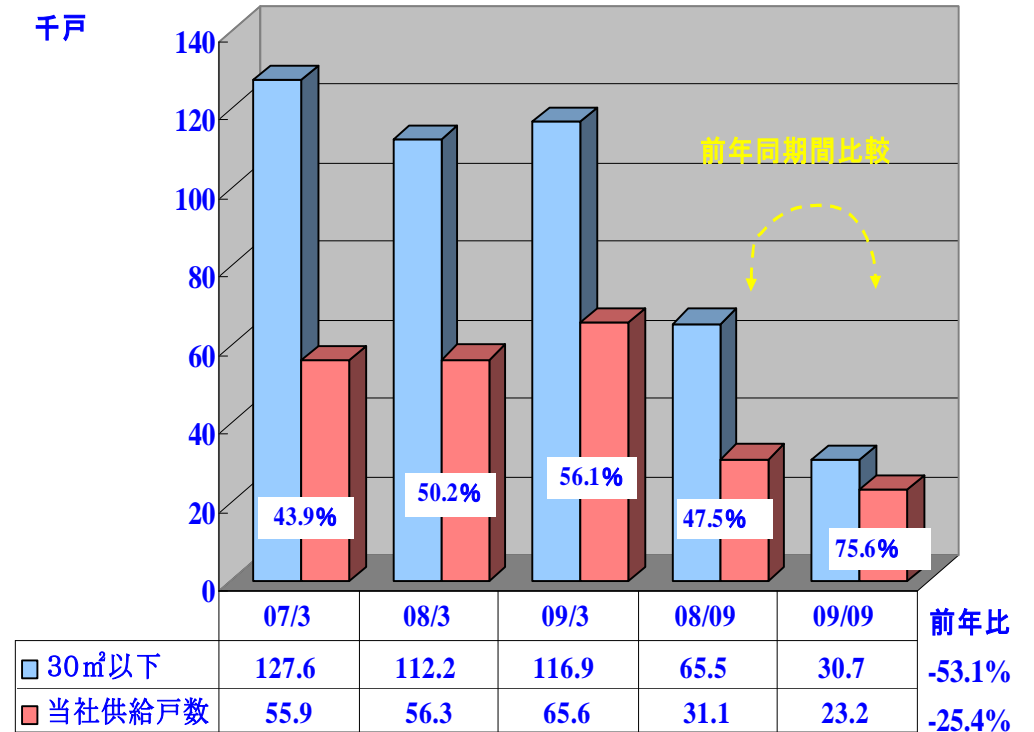
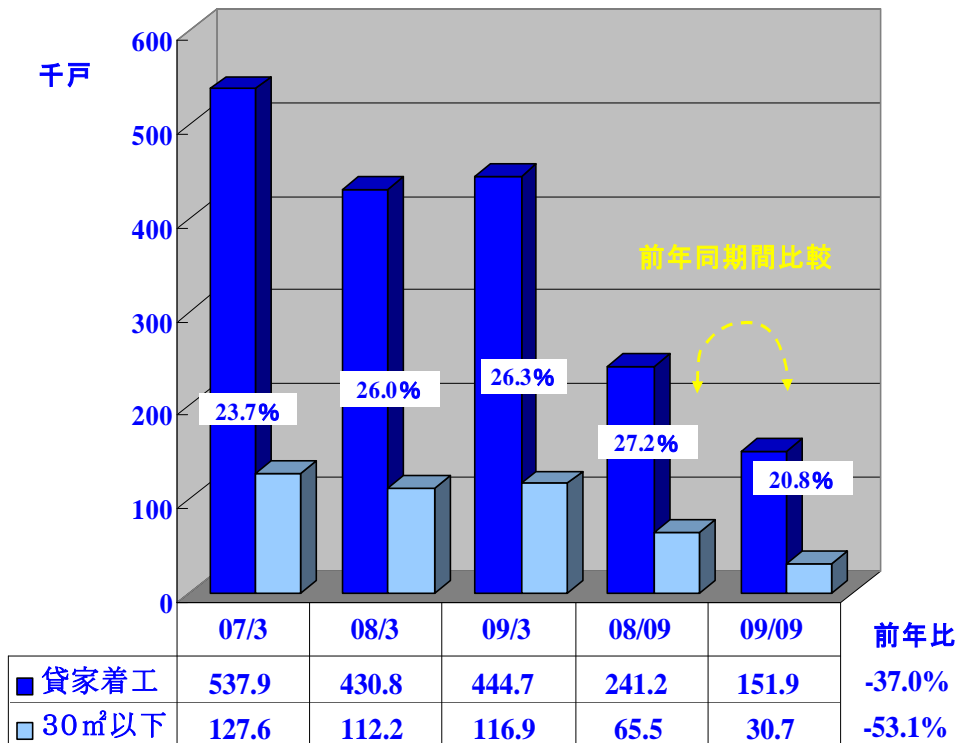


(国土交通省 新設住宅着工統計 年度ベース 2009年9月実績)

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

30㎡以下の貸家新設着工戸数と当社供給シェア推移

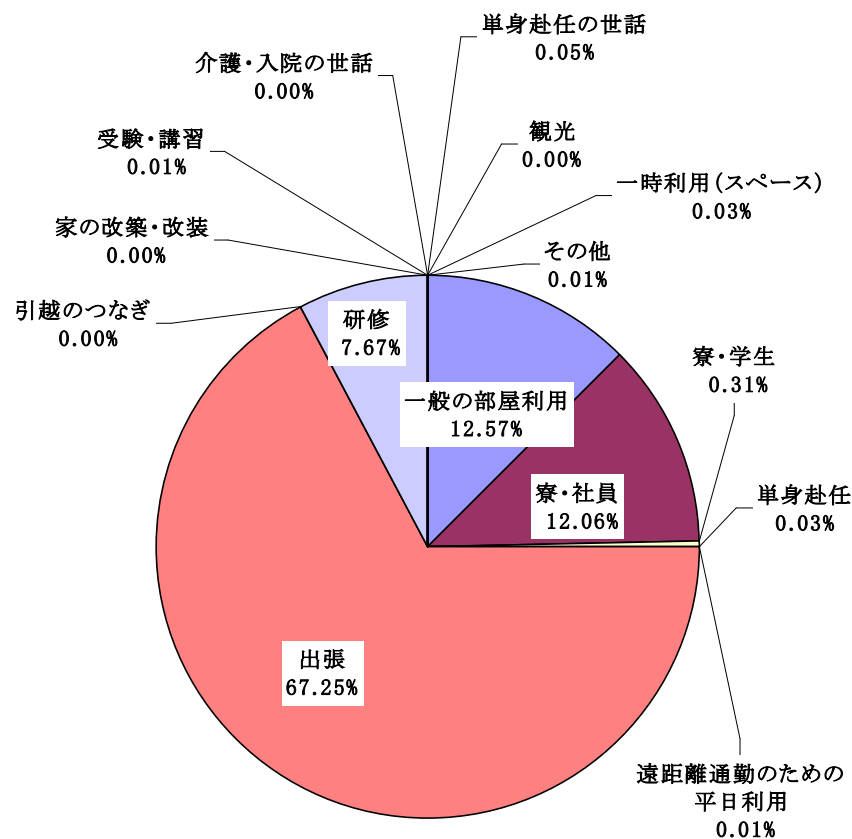


(国土交通省 新設住宅着工統計 年度ベース 2009年9月実績)

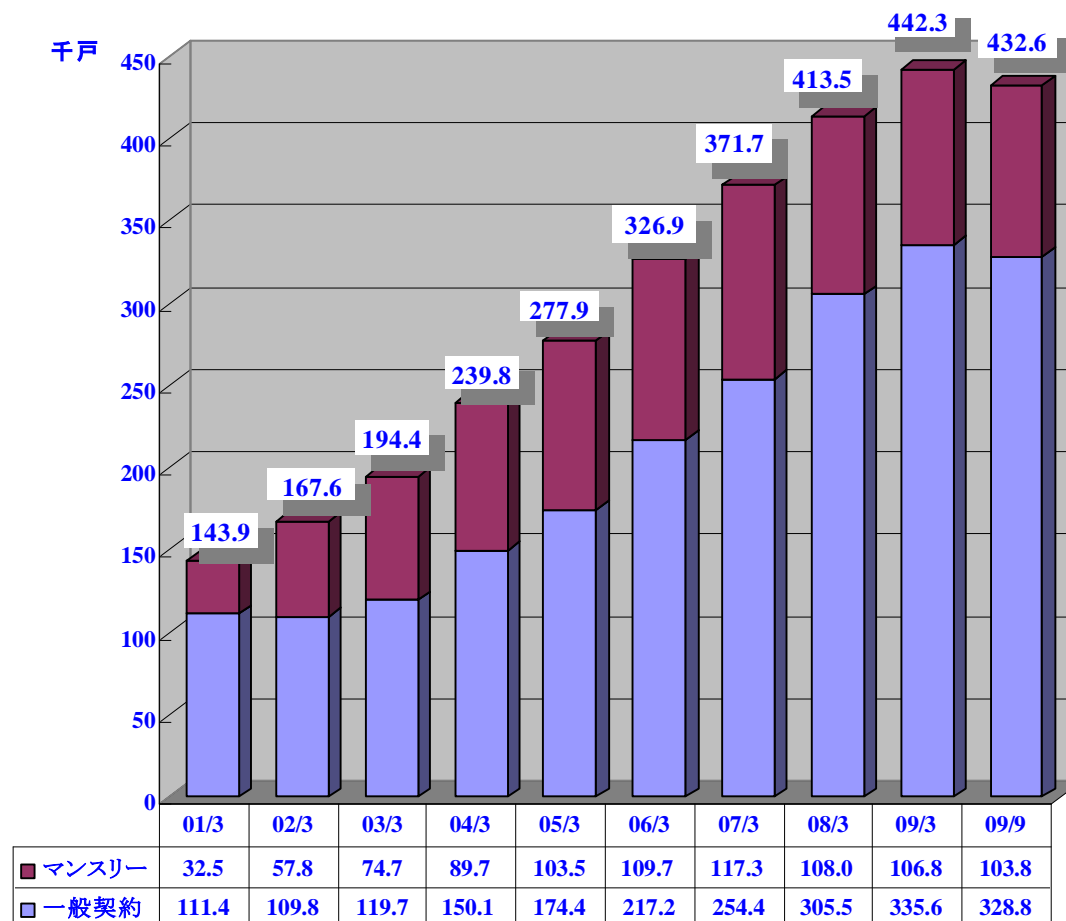
※06/3期以降の当社供給戸数は、実質供給戸数

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9月)



契約形態別入居戸数



(2009年9月末 社内資料)

現預金と有利子負債残高の推移

現預金・有利子負債残高・ND/Eレシオの推移(連結)

