

## 2012年3月期 第1四半期 決算概要

---

2011年8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。

業績サマリー .....2

**【2012年3月期1Q 事業の概要】**

賃貸事業の状況① 入居率(3カ年) .....4  
 賃貸事業の状況② 入居率(前年同月比) .....5  
 賃貸事業の状況③ 法人営業の強化 .....6  
 賃貸事業の状況④ パートナース強化 .....7  
 賃貸事業の状況⑤ 属性別入居状況 .....8  
 賃貸事業の状況⑥ データ集 .....9  
 賃貸事業の状況⑦  
     契約形態とマンスリー利用目的 .....10  
 賃貸事業の状況⑧ 空室損失引当金.....11  
 請負事業の状況 受注高 .....12

**【2012年3月期1Q 決算の概要】**

決算ハイライトと通期計画(連結) .....14  
 事業セグメント別利益(連結) .....15  
 ノンコア事業の業績 .....16  
 単体及び主要子会社の決算ハイライト .....17  
 バランスシートの概要(連結) .....18  
 現預金と有利子負債残高の推移(連結) .....19

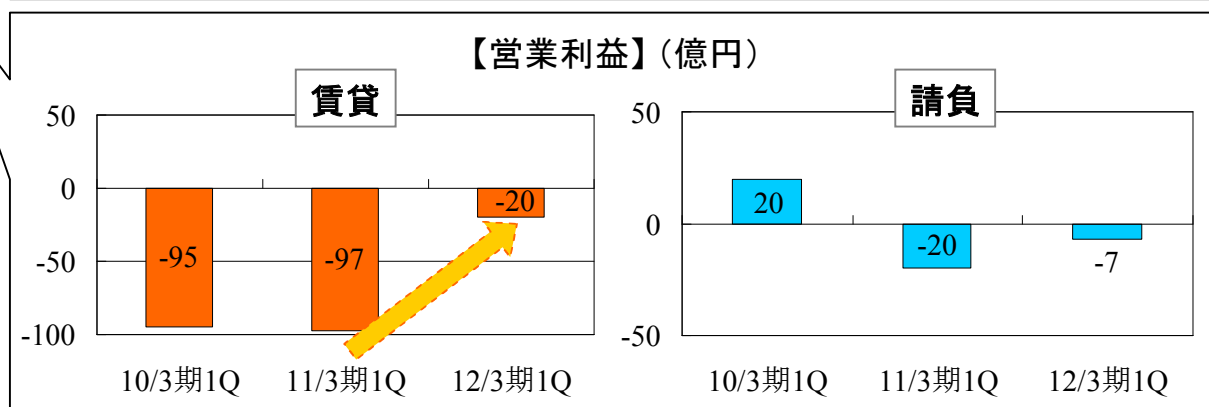
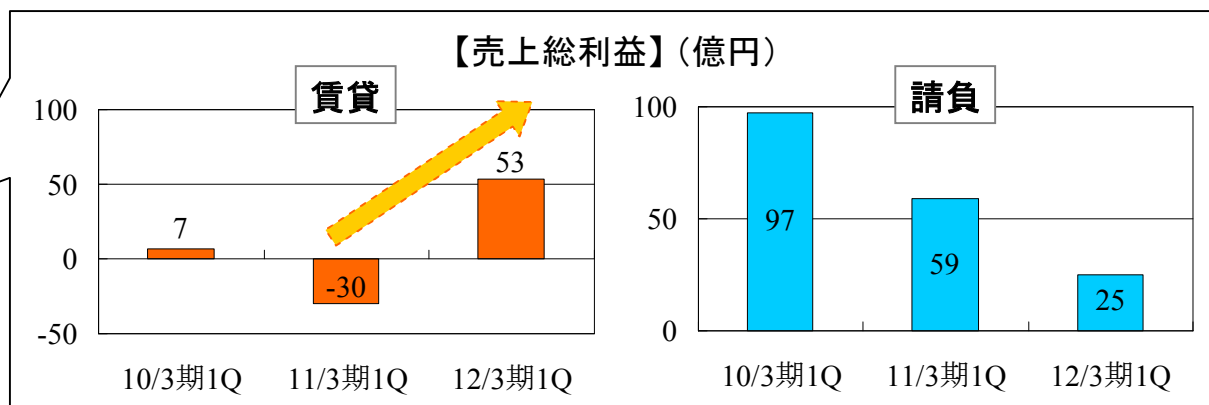
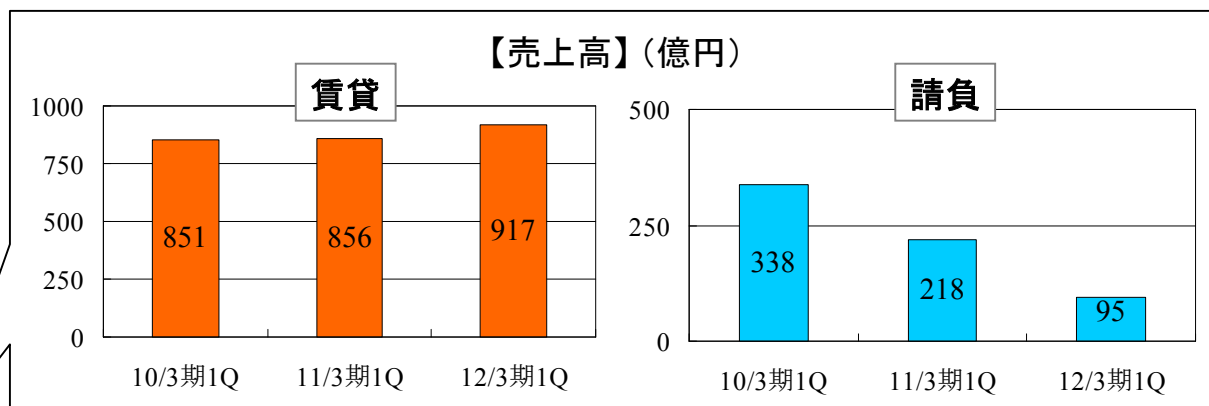
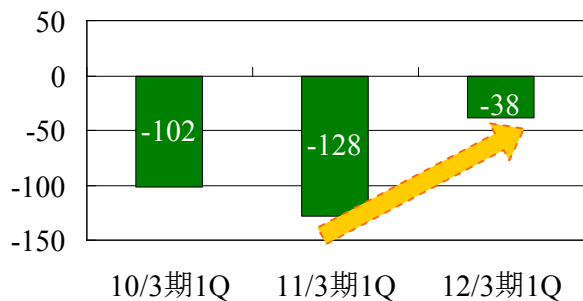
# 業績サマリー

2012年3月期1Qは、賃貸事業へのシフトにより連結売上高は減少しているが、空室損失引当金24億円の戻入れ等の賃貸事業改善によって、営業赤字が前年同期比90億円縮小

【連結業績】(億円)

	10/3期1Q	11/3期1Q	12/3期1Q
売上高	1,289	1,126	1,054
売上原価	1,191	1,095	973
売上総利益	97	30	81
販売管理費	199	159	119
<b>営業利益</b>	<b>△ 102</b>	<b>△ 128</b>	<b>△ 38</b>
純利益	△ 52	△ 136	△ 37

連結営業利益(億円)



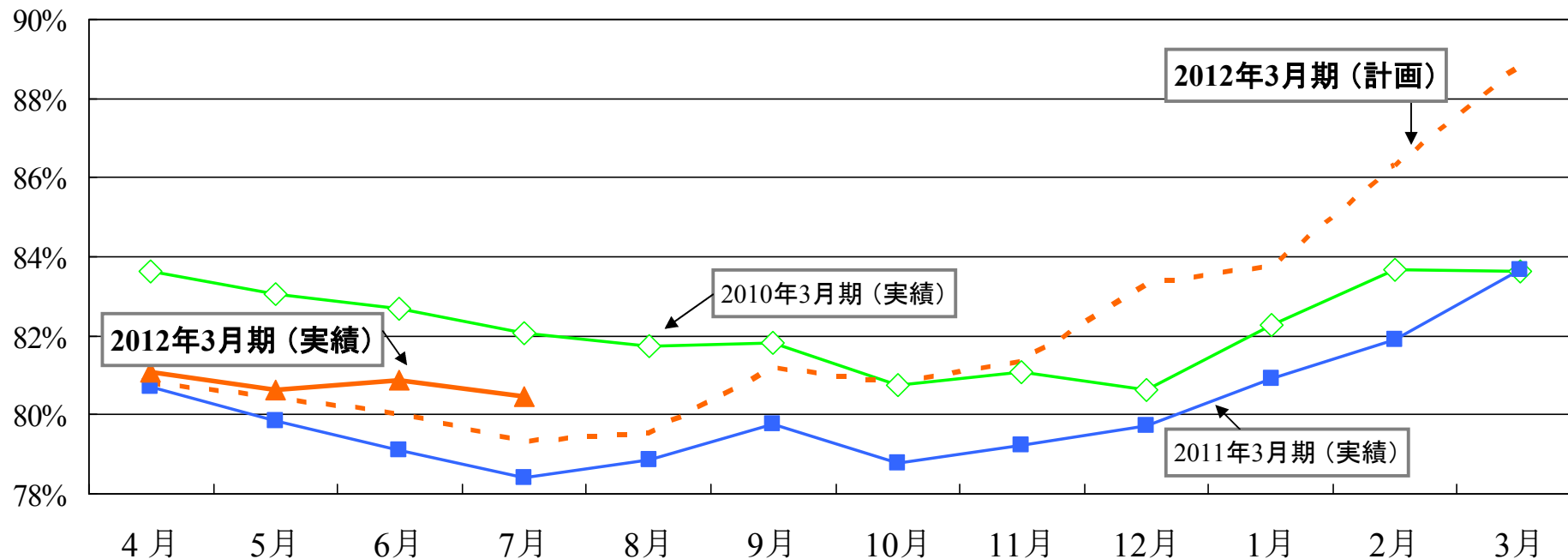
## 2012年3月期1Q 事業の概要

---



# 賃貸事業の状況 ① 入居率 3カ年

- 足元入居率(2011年4月-7月)は計画対比・前期対比プラス
- 通期入居率計画は、管理戸数の伸びが鈍化(今期5,000戸増、前期20,000戸増)することから、大幅に改善

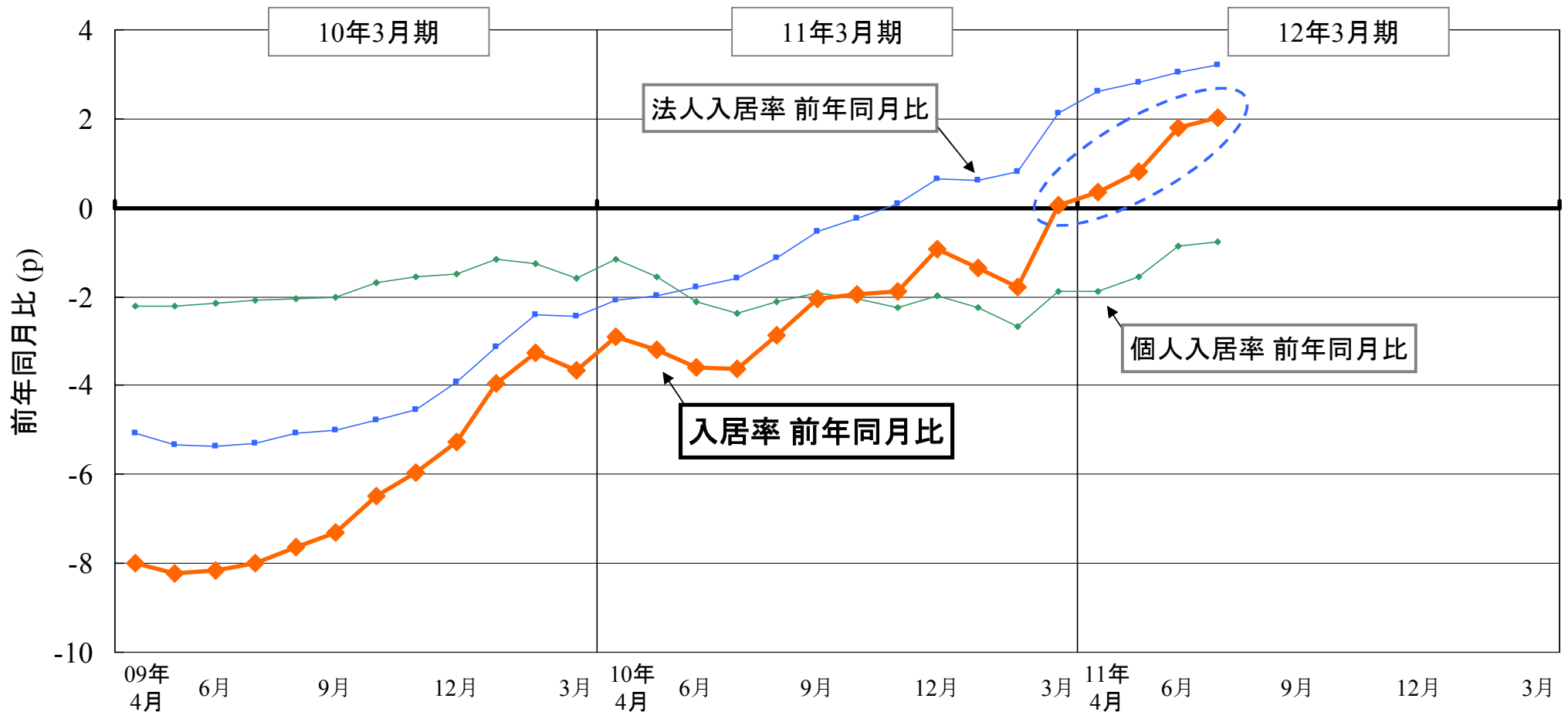


【入居率推移】(入居率 = 契約済戸数 / 管理戸数、%)

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	平均
2010年3月期(実績)	83.62	83.04	82.67	82.05	81.75	81.81	80.75	81.09	80.65	82.29	83.68	83.63	<b>82.25</b>
2011年3月期(実績)	80.72	79.83	79.09	78.43	78.87	79.78	78.80	79.22	79.71	80.93	81.89	83.69	<b>80.08</b>
2012年3月期(実績)	81.09	80.64	80.87	80.45									
2012年3月期(計画)	80.80	80.43	80.03	79.32	79.52	81.18	80.81	81.32	83.32	83.75	86.30	88.84	<b>82.15</b>

# 賃貸事業の状況 ② 入居率 前年同月比

- 入居率は前期末(2011年3月)から前年同月比プラスとなり、改善が鮮明
- なかでも法人入居率の改善が顕著であり、2011年7月末では前年同月比 +3.2p (詳細pg6)
- 個人入居率の減少は課題ではあるが、パートナーズ店舗拡大 (詳細pg7) やLIXILグループの不動産ネットワークERAとの提携によって、2011年2月に底打ちし改善傾向がみられる



\*各入居率 = 契約済戸数 / 管理戸数

# 賃貸事業の状況 ③ 法人営業の強化

## 法人営業 強化

### ① 体制の変更

- ・営業部門人員を、重点取引先担当および低利用取引先担当に再配置
- ・顧客の状況に応じた営業を展開できる体制を構築する

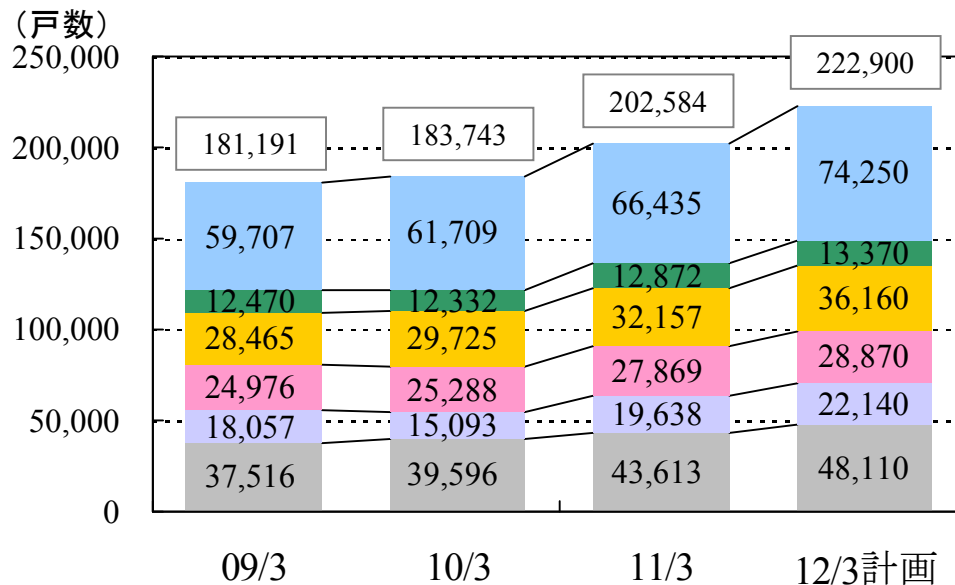
### ② 重点取引先の深耕

- ・部屋利用室数上位の取引先の中から、まだ開拓余地の大きい取引先に対して重点的に営業を行う
- ・現在の部屋利用室数や業種から、今期の開拓余地に基づくランク付けを行い、ランクに応じた営業活動を行う（重点業界：製造業、サービス業、派遣・業務請負）

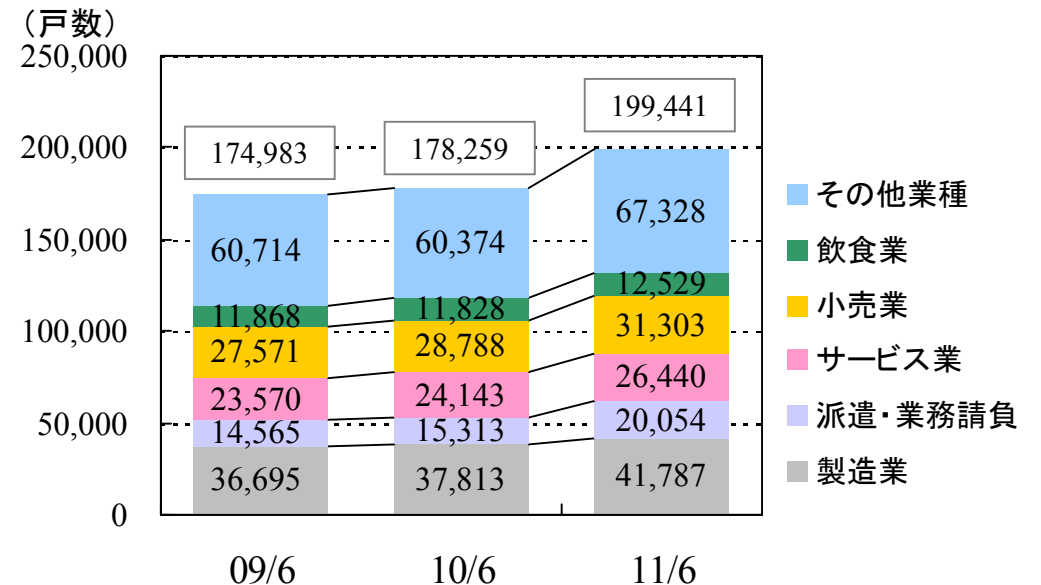
### ③ 低利用取引先の開拓

- ・まだ部屋利用室数が少ない上場企業の中から開拓余地に応じて営業活動を行う
- ・特に、センターが管理している取引先の一部を法人営業部に移管することで、積極的に営業活動を行う

【3月末 業種別利用戸数】



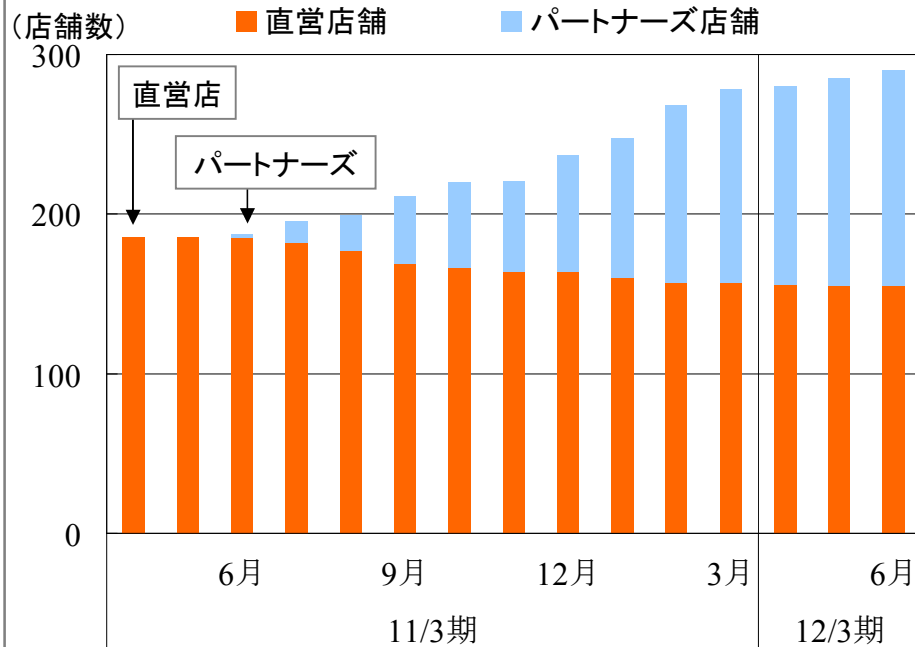
【6月末 業種別利用戸数】



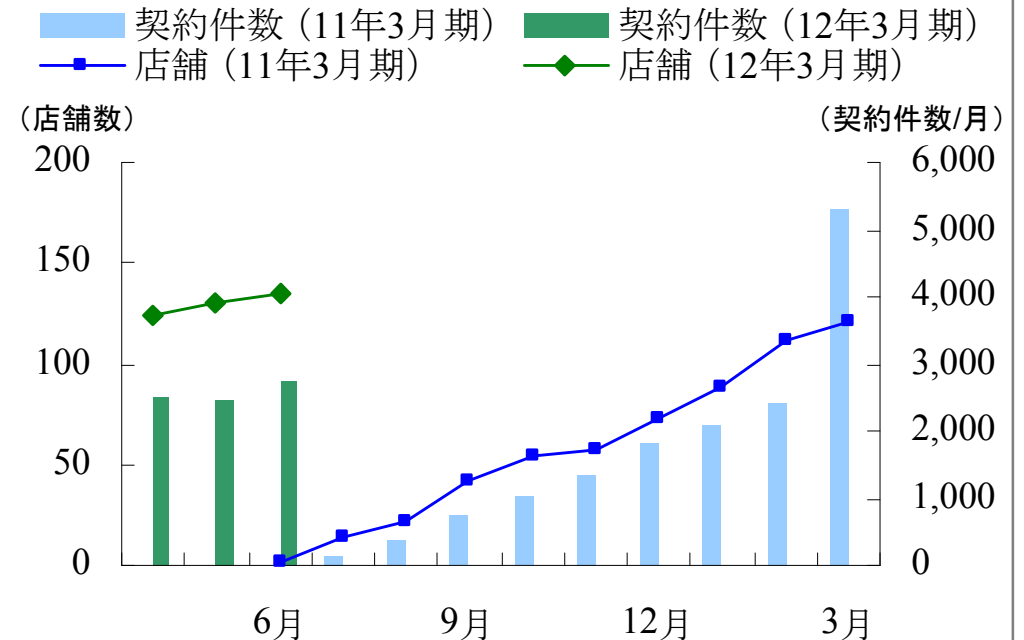
# 賃貸事業の状況 ④ パートナーズ強化

- 加盟店制度「レオパレスパートナーズ」拡大により、集客窓口増加による入居率の向上・安定化を図る
- 2011年4月から、「パートナー営業統括部」を新設部として独立

【国内賃貸店舗推移】（直営店・パートナーズ）



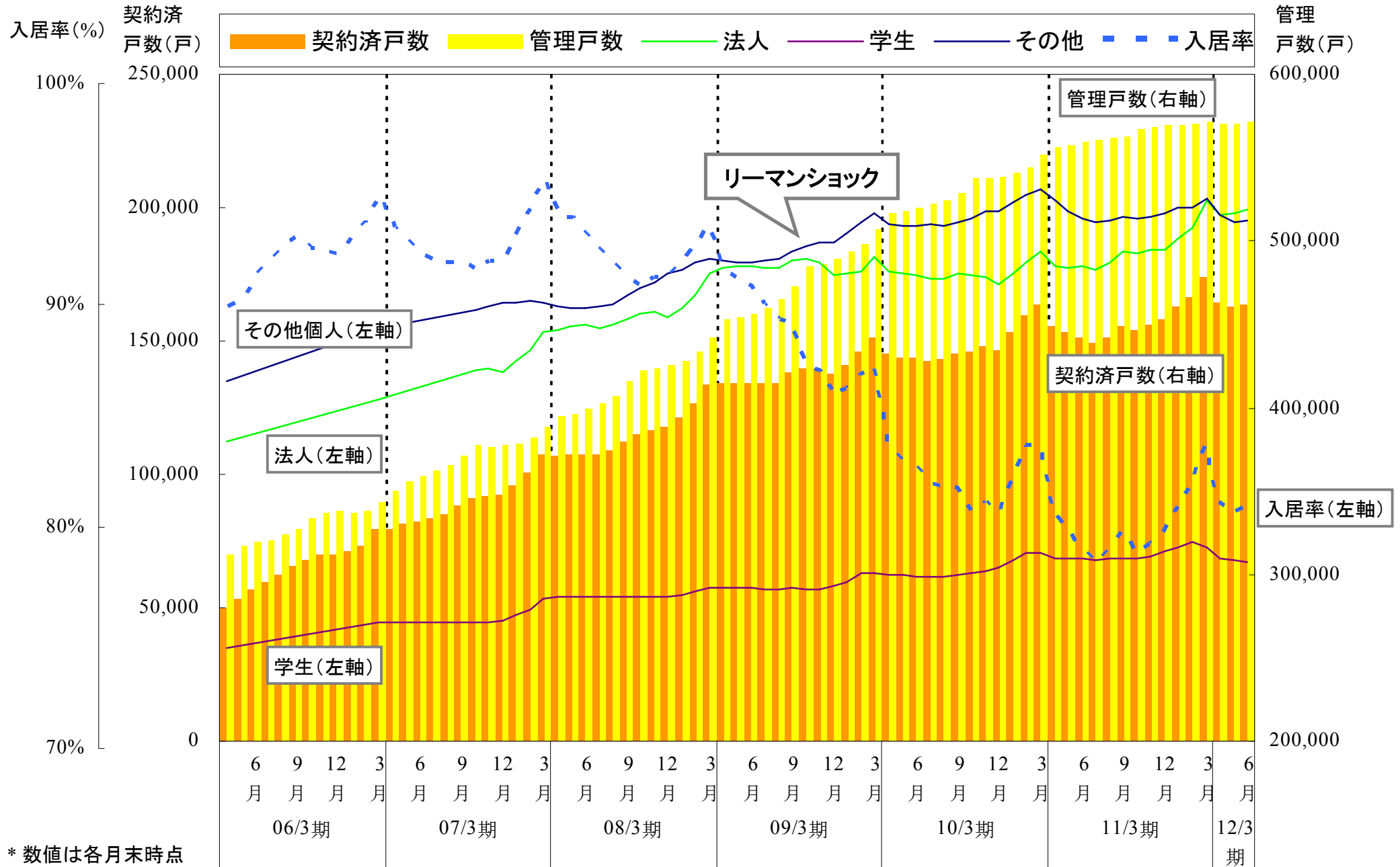
【パートナーズ 契約件数・店舗推移】



	2011年3月期												2012年3月期		
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月
パートナーズ店舗数			2	14	22	42	54	57	73	88	111	121	124	130	135
直営店舗数	186	186	185	182	177	169	166	164	164	160	157	157	156	155	155
賃貸店舗計	186	186	187	196	199	211	220	221	237	248	268	278	280	285	290
パートナーズ契約件数			19	152	371	765	1,002	1,337	1,823	2,070	2,431	5,286	2,523	2,460	2,730



# 賃貸事業の状況 ⑤ 属性別入居状況



# 賃貸事業の状況 ⑥ データ集

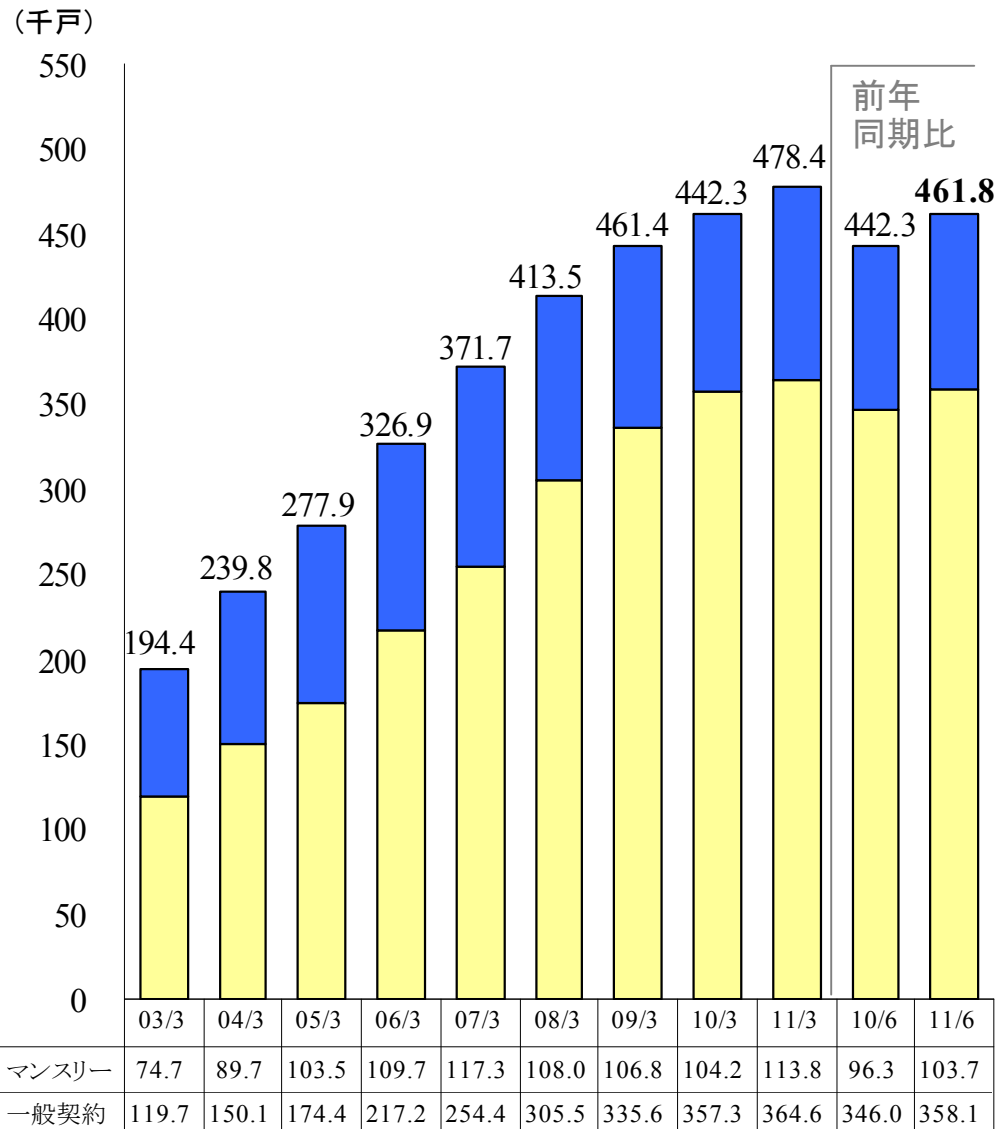
	08/3期	09/3期	10/3期	11/3期					12/3期	
	通期	通期	通期	1Q	2Q	3Q	4Q	通期	1Q	通期計画
管理戸数(戸)	442,025	506,742	551,773	559,241	562,923	568,829	571,656	—	571,068	576,649
契約済戸数(戸)	413,529	442,325	461,473	442,292	449,085	453,411	478,438	—	461,846	512,296
入居率(平均)	92.4%	88.5%	82.3%	79.9%	79.0%	79.2%	82.2%	80.1%	80.9%	82.1%
内 法人利用室数(戸)	175,075	181,191	183,743	178,259	183,786	184,415	202,584	—	199,441	—
法人シェア (利用室数 / 契約済戸数)	42.3%	41.0%	39.8%	40.3%	40.9%	40.7%	42.3%	—	43.2%	—
内 個人利用室数(戸)	180,788	198,065	206,866	195,860	196,580	198,070	203,539	—	195,089	—
個人シェア (利用室数 / 契約済戸数)	43.7%	44.8%	44.8%	44.3%	43.8%	43.7%	42.5%	—	42.2%	—
内 学生利用室数(戸)	57,668	63,069	70,864	68,173	68,719	70,926	72,315	—	67,316	—
学生シェア (利用室数 / 契約済戸数)	13.9%	14.3%	15.4%	15.4%	15.3%	15.6%	15.1%	—	14.6%	—

\*全体入居率は、各期(通期、四半期)の平均値

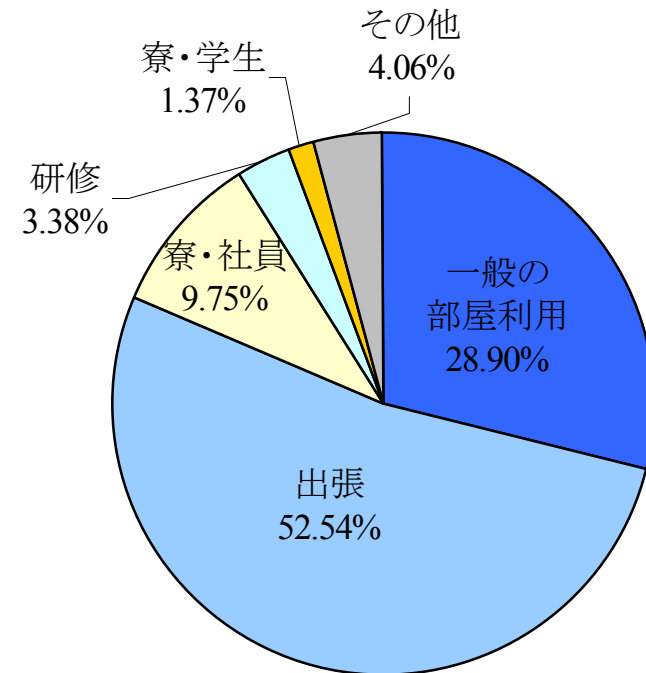
\*管理戸数、契約済戸数、各利用室数は、各期間の最終月末の数値

# 賃貸事業の状況 ⑦ 契約形態とマンスリー利用目的

【契約形態別入居戸数】



【マンスリー利用目的別構成比】  
(2011年6月末現在)



(2011年6月末 社内資料)

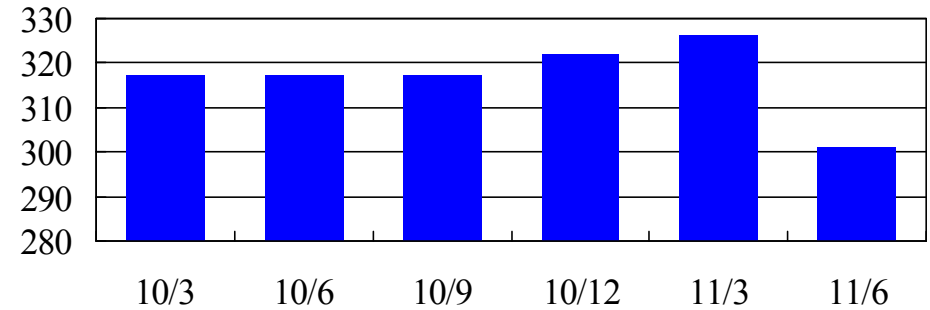
# 賃貸事業の状況 ⑧ 空室損失引当金

■ 2012年3月期1Qの空室損失引当金は、

- ①対象物件の収益改善
- ②残存期間経過

により、24億円の戻入れ(売上原価の縮小)となりました。

【空室損失引当金推移】(億円)



【空室損失引当金残高】(億円)

	10/3期	11/3期				12/3期	
	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	11/3月比
北海道	9	9	9	8	14	13	△0.6
東北	8	9	8	10	9	8	△1.3
北関東	37	37	36	31	31	28	△3.3
首都圏	29	32	41	43	24	22	△2.5
北陸・甲信越	34	34	33	28	23	21	△2.3
中部	105	104	99	116	134	125	△8.5
近畿	49	47	47	41	54	49	△4.7
中国	14	14	12	12	11	10	△0.4
四国	13	12	11	10	6	6	+0.2
九州・沖縄	19	19	21	21	15	14	△0.7
<b>合計</b>	<b>317</b>	<b>317</b>	<b>317</b>	<b>322</b>	<b>326</b>	<b>301</b>	<b>△24</b>

【エリア別入居状況】(戸、%)

11年3月末		11年6月末		11/3月比	
管理戸数	入居率	管理戸数	入居率	管理戸数	入居率
14,627	80%	14,625	78%	△2	-2%
34,634	87%	32,739	90%	△1,895	+3%
43,472	78%	43,310	77%	△162	-1%
160,868	87%	161,668	83%	+ 800	-4%
41,229	84%	41,245	82%	+ 16	-2%
93,699	77%	93,702	75%	+ 3	-2%
81,075	85%	81,472	81%	+ 397	-4%
37,877	86%	37,949	83%	+ 72	-3%
14,549	79%	14,597	77%	+ 48	-2%
49,626	85%	49,761	83%	+ 135	-2%
<b>571,656</b>	<b>84%</b>	<b>571,068</b>	<b>81%</b>	<b>△588</b>	<b>-3%</b>

(単位:億円)	08/3期	09/3期	10/3期	11/3期					12/3期	
	通期	通期	通期	1Q	2Q	3Q	4Q	通期	1Q	通期計画
純受注高 (件)	4,017件	2,758件	2,513件	302件	304件	156件	48件	810件	21件	411件
(金額)	4,215	2,691	1,677	169	149	96	27	442	29	297
受注残高(金額)	3,426	2,528	1,836	1,788	1,479	1,451	1,202	1,202	1,153	942

## 太陽光発電システム

	12/3期 1Q実績	
受注	626件	29億
売上	188件	8億

## 仮設住宅

300戸強を宮城県と福島県で建設



## 2012年3月期1Q 決算の概要

---



# 決算ハイライトと通期計画(連結)

(単位:百万円)	11/3期 1Q	12/3期 1Q	増減額	増減率	12/3期 通期(計画)	前期比	
						(百万円、p)	(%)
						売上高	112,634
売上総利益	3,043	8,155	+ 5,112	+167.0%	51,500	+ 15,502	+43.1%
%	2.7%	7.7%	+ 5.0p	—	10.3%	+ 2.9 p	—
販管費	15,930	11,987	△ 3,943	-24.7%	48,300	△ 11,305	-19.0%
営業利益	△ 12,886	△ 3,831	+ 9,055	—	3,200	+ 26,807	—
%	-11.4%	-3.6%	+ 7.8p	—	0.6%	+ 5.5 p	—
経常利益	△ 15,971	△ 4,885	+ 11,086	—	1,800	+ 33,608	—
%	-14.2%	-4.6%	+ 9.5p	—	0.4%	+ 6.9 p	—
純利益	△ 13,629	△ 3,798	+ 9,830	—	3,000	+ 43,889	—

# 事業セグメント別利益(連結)

(単位:百万円)	11/3期 1Q		12/3期 1Q		増減	増減率	12/3期 通期計画	
賃貸事業								
売上高	85,687		91,743		+ 6,056	+7.0%	432,600	
売上総利益	△ 3,083	-3.6%	5,331	5.8%	+ 8,414	—	36,900	8.5%
営業利益	△ 9,745	-11.4%	△ 2,008	-2.1%	+ 7,736	—	3,800	0.9%
請負事業								
売上高	21,820		9,570		△ 12,250	-56.1%	51,800	
売上総利益	5,948	27.3%	2,579	26.9%	△ 3,368	-56.6%	14,500	28.0%
営業利益	△ 2,019	-9.3%	△ 779	-8.1%	+ 1,240	—	4,300	8.3%
ホテルリゾート事業								
売上高	1,880		1,781		△ 99	-5.2%	8,100	
売上総利益	690	36.7%	540	30.3%	△ 150	-21.7%	1,600	19.8%
営業利益	△ 112	-6.0%	△ 137	-7.6%	△ 24	—	△ 1,200	-14.8%
その他事業								
売上高	3,245		2,391		△ 854	-26.3%	9,400	
売上総利益	163	5.0%	198	8.3%	+ 35	+21.4%	400	4.3%
営業利益	△ 279	-8.6%	△ 243	-10.1%	+ 36	—	△ 1,300	-13.8%



# ノンコア事業の業績

(単位:百万円)		11/3期 1Q	12/3期 1Q			12/3期 通期計画
				増減額	増減率	
シルバー (その他事業)	売上高	1,841	2,120	+ 279	+15.2%	8,100
	売上総利益	△ 269	△ 83	+ 185	—	△ 700
	営業損益	△ 405	△ 259	+ 146	—	△ 1,400
	デイサービス稼働率	56.6%	60.2%	+3.6p	—	60.5%
	ショートステイ稼働率	92.7%	93.4%	+0.7p	—	93.5%
	有料老人ホーム等稼働率	59.0%	75.1%	+16.1p	—	72.2%
国内ホテル (ホテルリゾート事業)	売上高	476	517	+ 41	+8.7%	2,000
	売上総利益	231	212	△ 19	-8.2%	800
	営業損益	△ 153	△ 41	+ 111	—	△ 200
	稼働率	71.6%	67.3%	-4.3p	—	70.1%

\* シルバー事業は関東1都6県にて58ヶ所の介護施設を運営

\* 有料老人ホーム等にはグループホームを含む

\* 国内ホテル事業は8ヶ所(旭川、札幌、仙台東口、新潟、名古屋、四日市、岡山、博多)を運営

(ホテルリゾート事業)	(単位:\$1,000)	2010/12期 1Q*	2011/12期 1Q*			2011/12期 通期計画
				増減額	増減率	
レオパレス Guam	売上高	20,808	19,601	△1,206	-5.8%	71,600
	営業損益	2,724	1,557	△1,166	-42.8%	1,200
	減価償却費	3,966	3,949	△16	-0.4%	15,700
	Leopalace Resort 稼働率	68.0%	57.0%	-11.0p	—	83.8%
	Westin Resort Guam 稼働率	76.1%	81.8%	+5.7p	—	71.9%

\*レオパレスGuamの1Qは1月-3月

# 単体及び主要子会社の決算ハイライト

(単位:百万円)		11/3期 1Q	12/3期 1Q	増減	
				増減額	増減率
レオパレス21	売上高	111,012	103,587	△ 7,425	-6.7%
	経常損益	△ 15,559	△ 4,836	+ 10,722	—
国内子会社*	売上高	779	1,290	+ 510	+65.5%
	経常損益	115	396	+ 280	+242.9%
ゴム子会社	売上高	1,887	1,613	△ 273	-14.5%
	経常損益	△ 1,899	△ 1,103	+ 796	—
	うち為替差損益	△ 2,156	△ 1,233	+ 923	—
その他及び消去	売上高	△ 1,045	△ 1,004	+ 40	—
	経常損益	1,371	658	△ 712	-52.0%
連結合計	売上高	112,634	105,486	△ 7,147	-6.3%
	経常損益	△ 15,971	△ 4,885	+ 11,086	—
	うち為替差損益	△ 2,658	△ 1,390	1,268	—

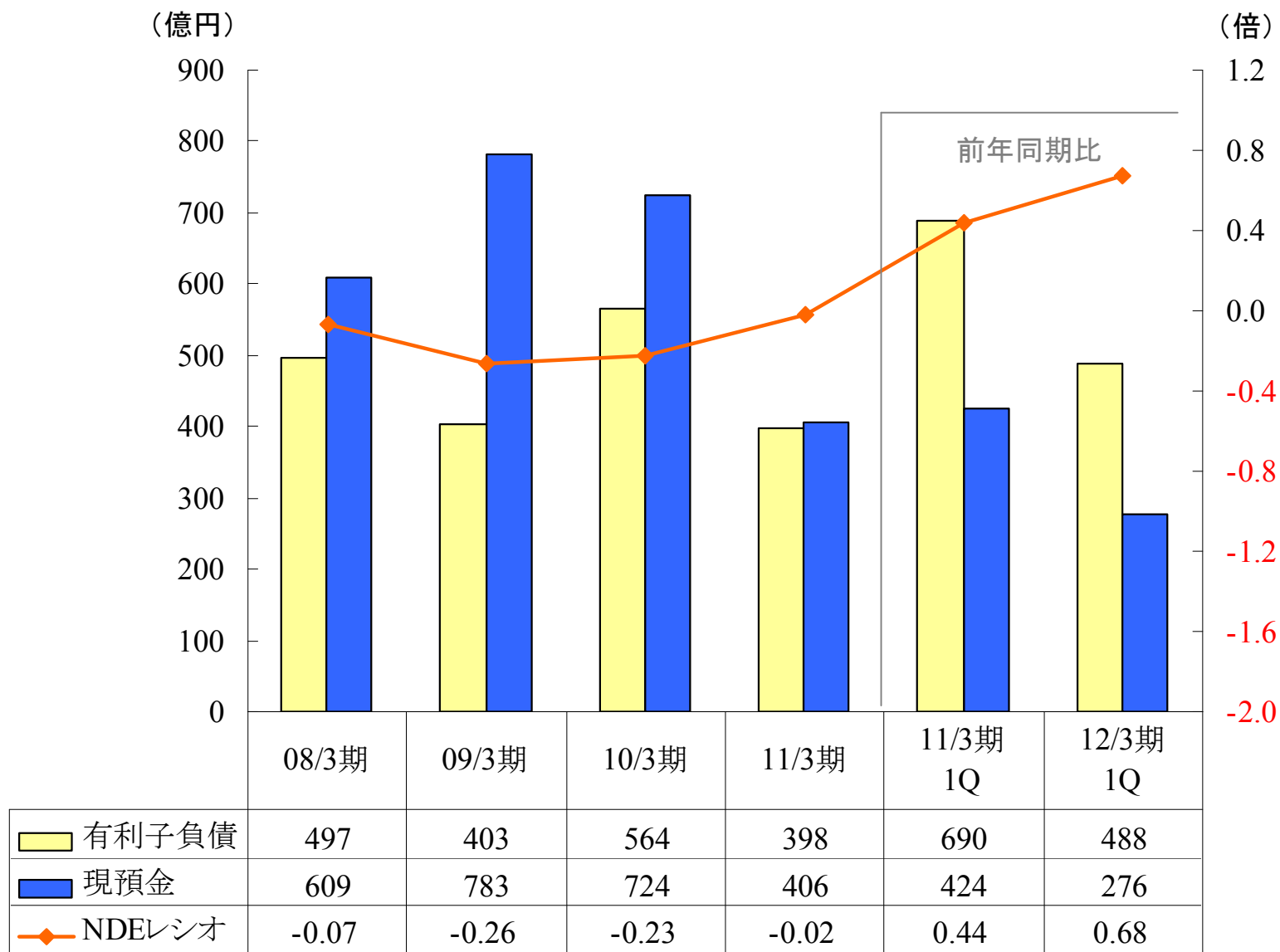
\*国内子会社はレオパレス・リーシング、レオパレス少額短期保険、プラザ賃貸管理保証、レオパレストラベルを含む

# バランスシートの概要(連結)

(単位:百万円)		11/3期	12/3期1Q
資産	現金及び預金	40,674	27,622
	売掛金	6,259	3,862
	完成工事未収入金	2,117	2,452
	前払費用	23,878	22,557
	流動資産	94,219	75,883
	建物及び構築物	59,191	59,053
	土地	84,851	84,961
	リース資産	3,510	3,356
	無形固定資産	7,588	7,511
	長期前払費用	34,222	29,721
固定資産	203,979	201,461	
資産合計	298,274	277,417	

(単位:百万円)		11/3期	12/3期1Q
負債	短期借入金	34,502	44,039
	前受金	97,154	87,705
	流動負債	173,719	161,798
	長期借入金	2,227	1,609
	空室損失引当金	32,605	30,161
	長期預り敷金保証金	26,035	24,679
	長期前受金	14,830	13,411
	固定負債	91,513	84,308
	負債合計	265,233	246,106
	純資産	資本金	56,562
資本剰余金		34,334	34,152
利益剰余金		△ 46,552	△ 50,351
純資産合計		33,040	31,310
自己資本比率	11.1%	11.3%	

# 現預金と有利子負債残高の推移(連結)



\*NDEレシオ=(有利子負債-現預金)/自己資本