

2012年3月期 第2四半期累計期間 決算概要

2011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。

【2012年3月期 2Q累計期間 決算の概要】

決算ハイライトと通期計画(連結)	3
連結業績サマリー	4
事業セグメント別業績(連結)	6
セグメント業績サマリー	7

【2012年3月期 2Q累計期間 事業の概要】

賃貸事業	10
請負事業	21
物件価値向上施策(太陽光発電・セキュリティ) ..	24
ホテル・リゾート事業	26
シルバー事業	27

【2012年3月期 2Q累計期間 事業の概要】

単体及び主要子会社の決算ハイライト	29
バランスシート(連結)	30
キャッシュフロー(連結)	31
現預金と有利子負債残高(連結)	32
株主構成	33
新設住宅着工統計	34

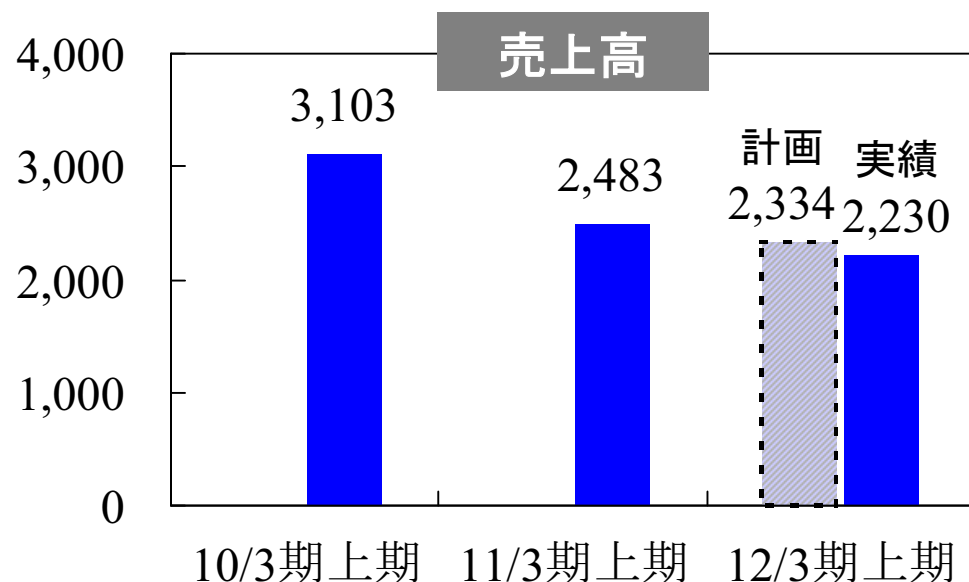
2012年3月期 2Q累計期間 決算の概要



決算ハイライトと通期計画(連結)

(単位:百万円)	11/3期 上期 (実績)	12/3期 上期 (計画)	12/3期 上期 (実績)	前期比		計画比		12/3期 通期 (計画)
				増減額	増減率	増減額	増減率	
				売上高	248,315	233,400	223,044	
売上総利益	16,303	17,000	21,908	+ 5,605	+ 34.4%	+ 4,908	+ 28.9%	51,500
%	6.6%	7.3%	9.8%	+ 3.3 p	—	+ 2.5 p	—	10.3%
販管費	28,898	24,400	24,100	△ 4,798	- 16.6%	△ 299	- 1.2%	48,300
営業利益	△ 12,594	△ 7,400	△ 2,191	+ 10,402	—	+ 5,208	—	3,200
%	- 5.1%	- 3.2%	- 1.0%	+ 4.1 p	—	+ 2.2 p	—	0.6%
経常利益	△ 19,273	△ 8,000	△ 6,187	+ 13,085	—	+ 1,812	—	1,800
%	- 7.8%	- 3.4%	- 2.8%	+ 5.0 p	—	+ 0.7 p	—	0.4%
純利益	△ 17,555	△ 6,800	△ 5,203	+ 12,352	—	+ 1,596	—	3,000

(単位: 億円)



・前期比 $\Delta 252$ 億円

ストック事業への転換に伴う減収

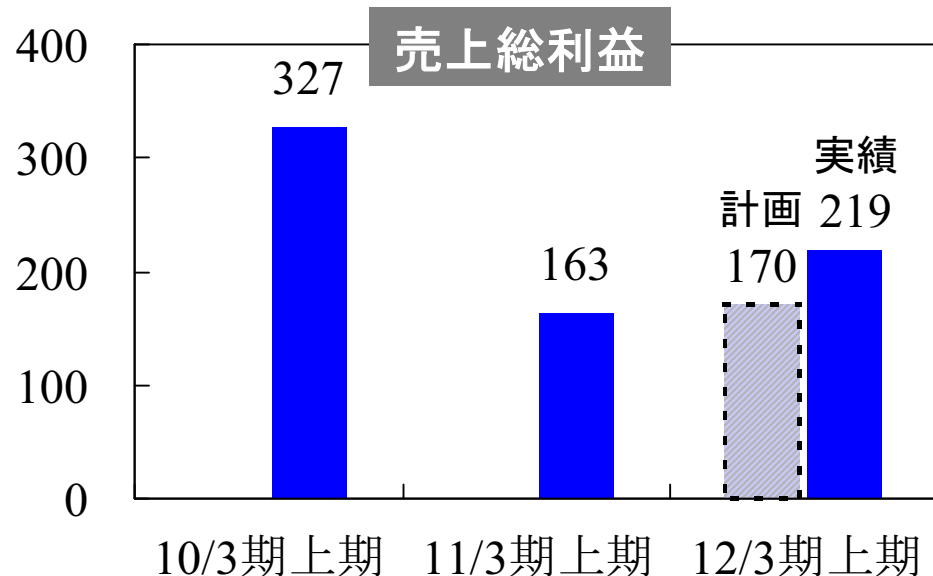
賃貸事業 +141 億円

請負(供給抑制) $\Delta 368$ 億円

・計画比 $\Delta 103$ 億円

物件価値向上施策 $\Delta 65$ 億円

グアムリゾート関連 $\Delta 9$ 億円



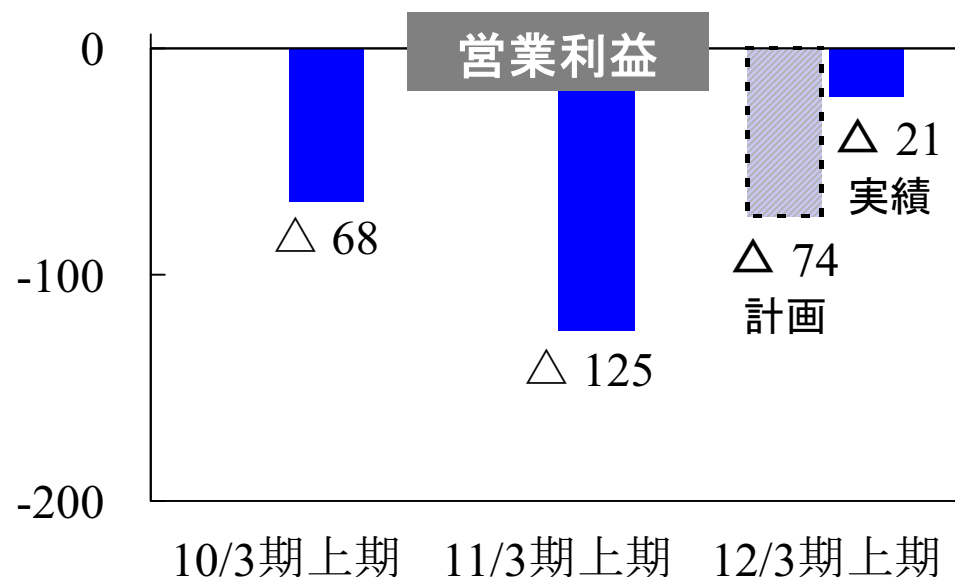
・前期比 +56 億円

・計画比 +49 億円

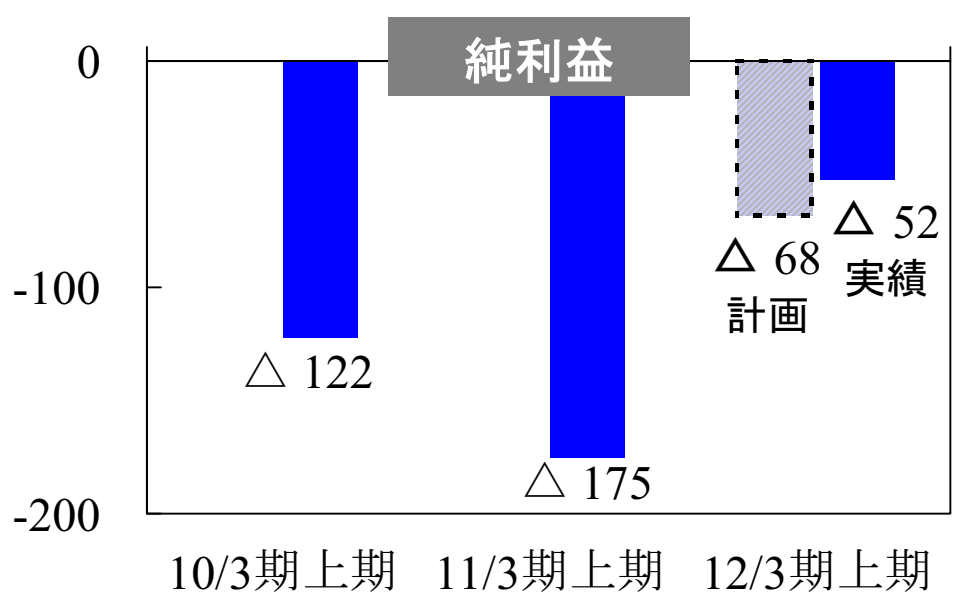
空室損失引当金戻入 61 億円

連結業績サマリー ②

(単位: 億円)



- 前期比 +104億円**
 - 売上総利益 +56億円
 - 販管費の削減効果 +47億円
- 計画比 +52億円**
 - 売上総利益 +49億円
 - 販管費の削減効果 +2億円



- 前期比 +123億円**
 - 営業利益 +104億円
 - 為替差損の減少 +15億円
(前期上期 54億円)
- 計画比 +16億円**
 - 営業利益 +52億円
 - 為替差損 △39億円

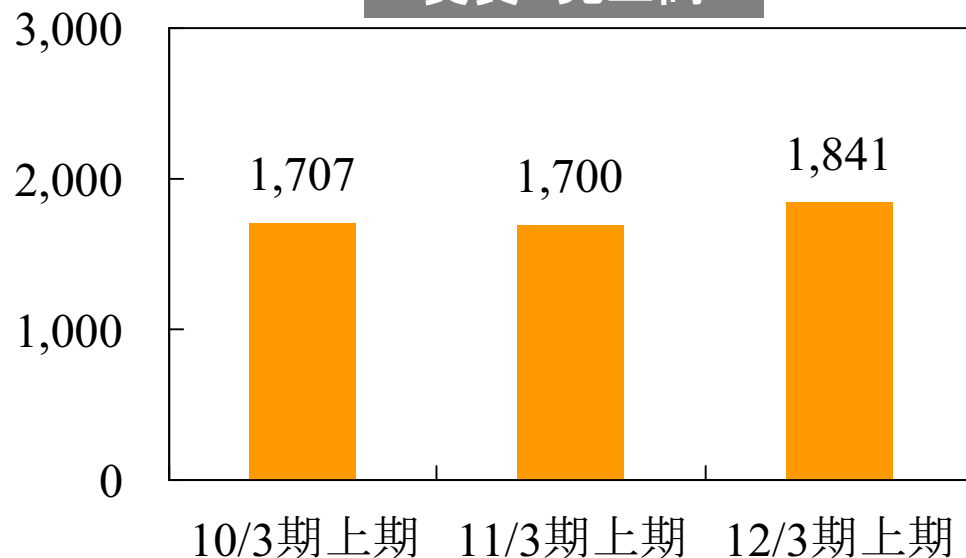
事業セグメント別業績(連結)

(単位:百万円)		11/3期 上期	12/3期 上期			12/3期 通期計画
				増減額	増減率	
賃貸事業	売上高	170,038	184,194	+ 14,155	8.3%	432,600
	売上総利益	△ 6,882	12,896	+ 19,779	—	36,900
	営業利益	△ 19,568	△ 2,200	+ 17,368	—	3,800
請負事業	売上高	67,733	30,885	△ 36,848	-54.4%	51,800
	売上総利益	23,093	8,841	△ 14,251	-61.7%	14,500
	営業利益	9,276	2,352	△ 6,924	-74.6%	4,300
リゾート事業 ホテル	売上高	3,444	3,052	△ 392	-11.3%	8,100
	売上総利益	940	653	△ 286	-30.4%	1,600
	営業利益	△ 556	△ 696	△ 139	—	△ 1,200
その他事業 シルバー	売上高	7,098	4,911	△ 2,187	-30.8%	9,400
	売上総利益	343	501	+ 157	45.8%	400
	営業利益	△ 549	△ 377	+ 171	—	△ 1,300

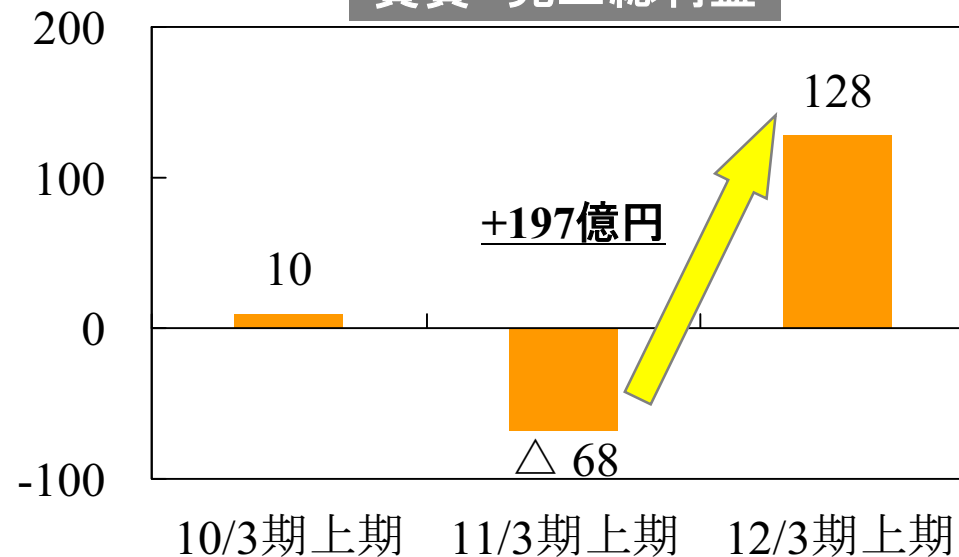
セグメント業績サマリー(賃貸)

(単位: 億円)

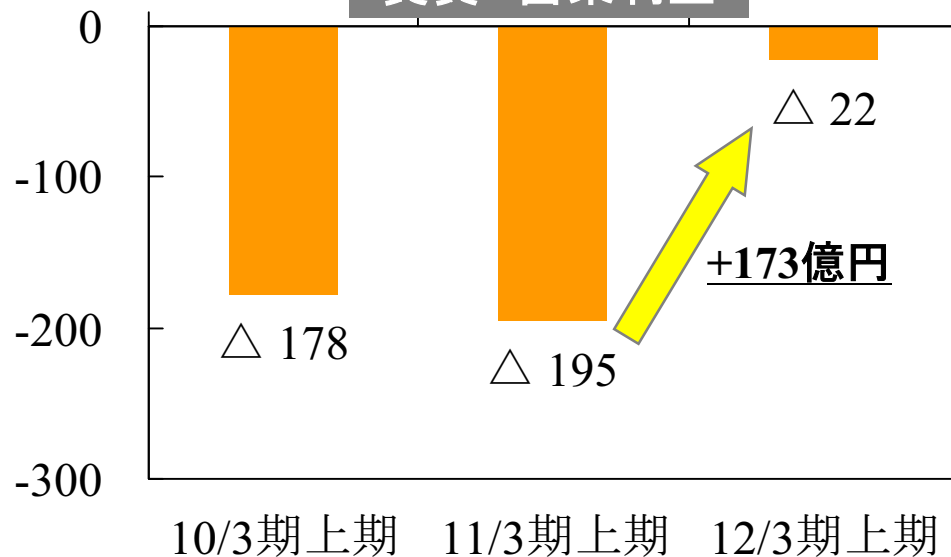
賃貸 売上高



賃貸 売上総利益



賃貸 営業利益



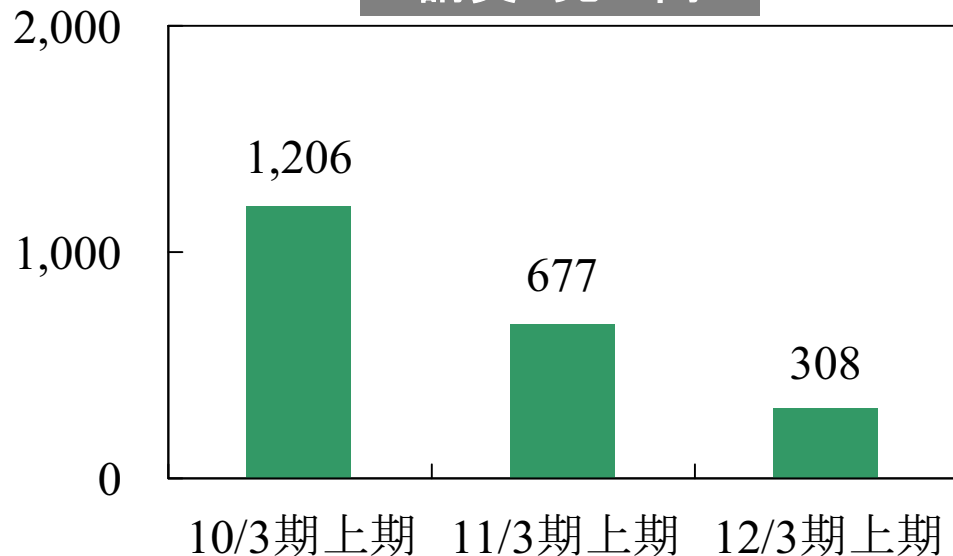
主な増益要因

- ・空室損失引当金の戻入れ 61億円
- ・賃貸原価(支払家賃等)の見直し 30億円
- ・家具家電総合メンテサービス関連 84億円
- ・BB保守サービス 34億円

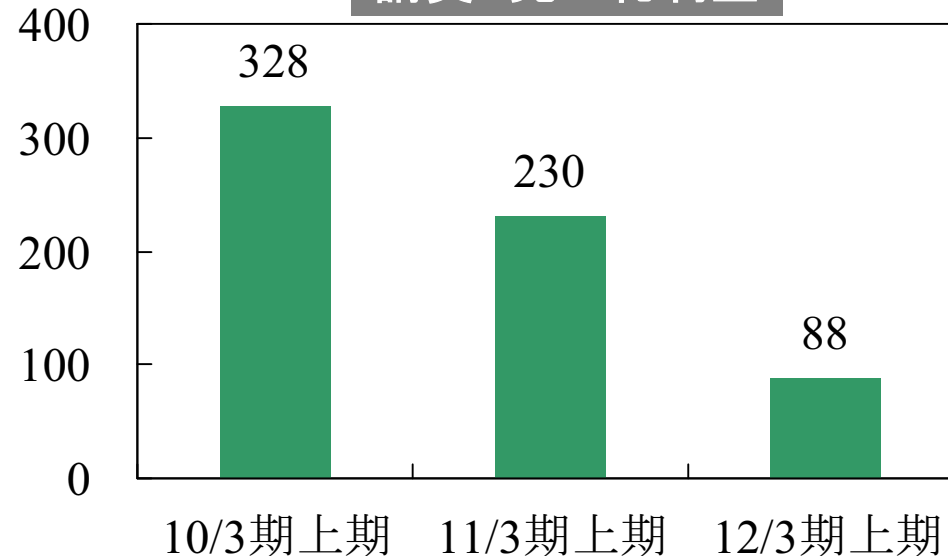
セグメント業績サマリー(請負)

(単位: 億円)

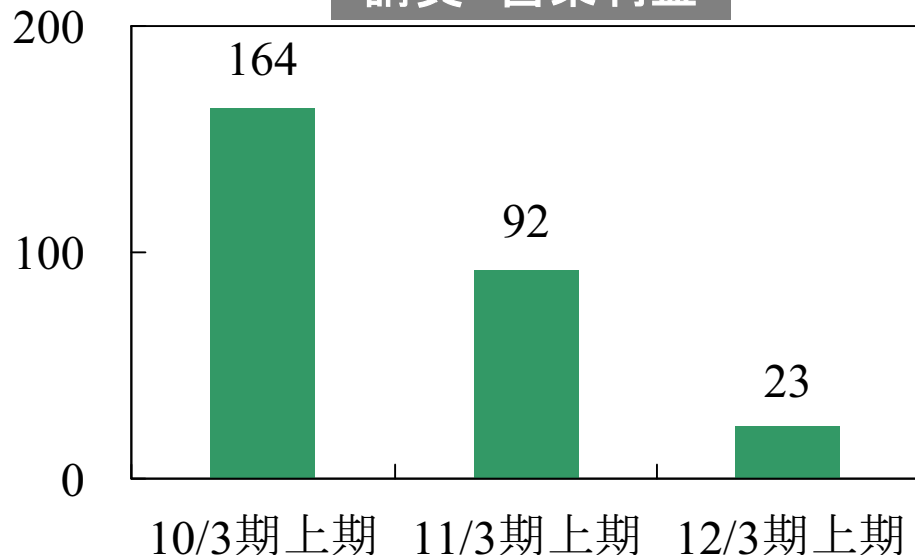
請負 売上高



請負 売上総利益



請負 営業利益



主な減益要因

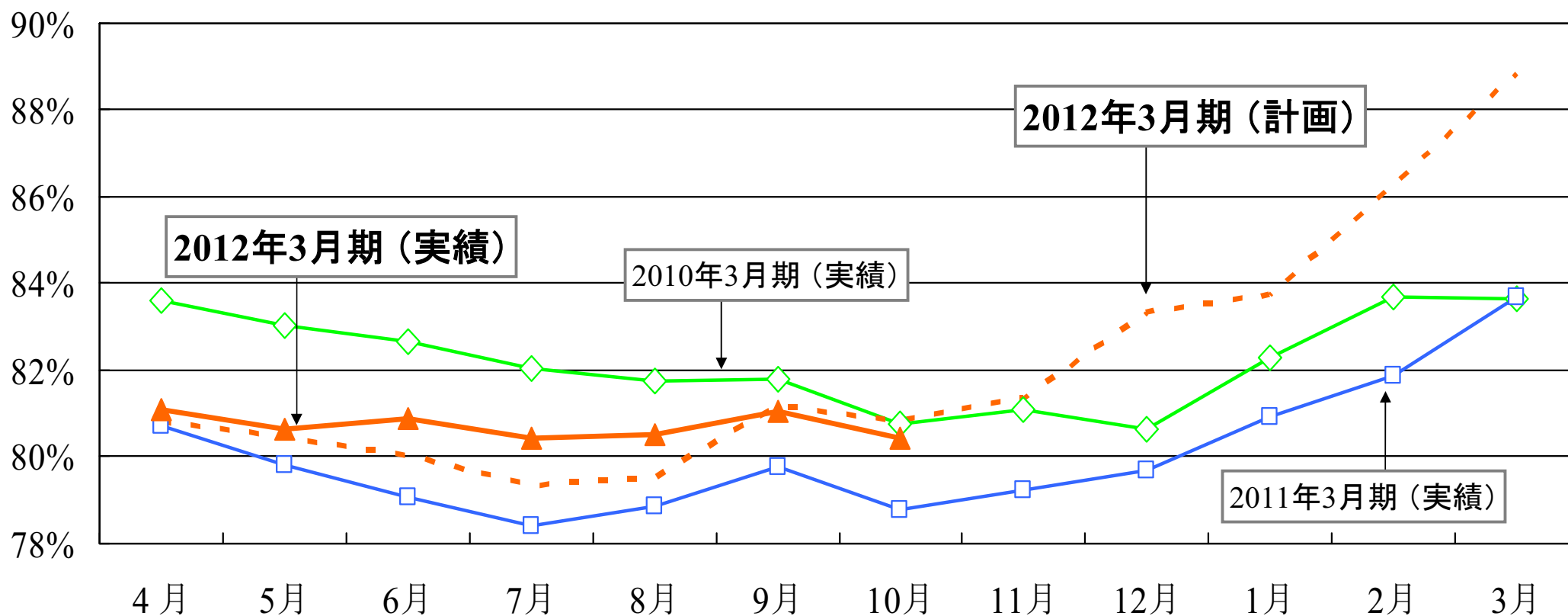
・供給戸数の抑制:

	棟数	戸数
10/3期上期	1,134棟	19,966戸
11/3期上期	908棟	11,883戸
12/3期上期	341棟	3,676戸

2012年3月期 2Q累計期間 事業の概要



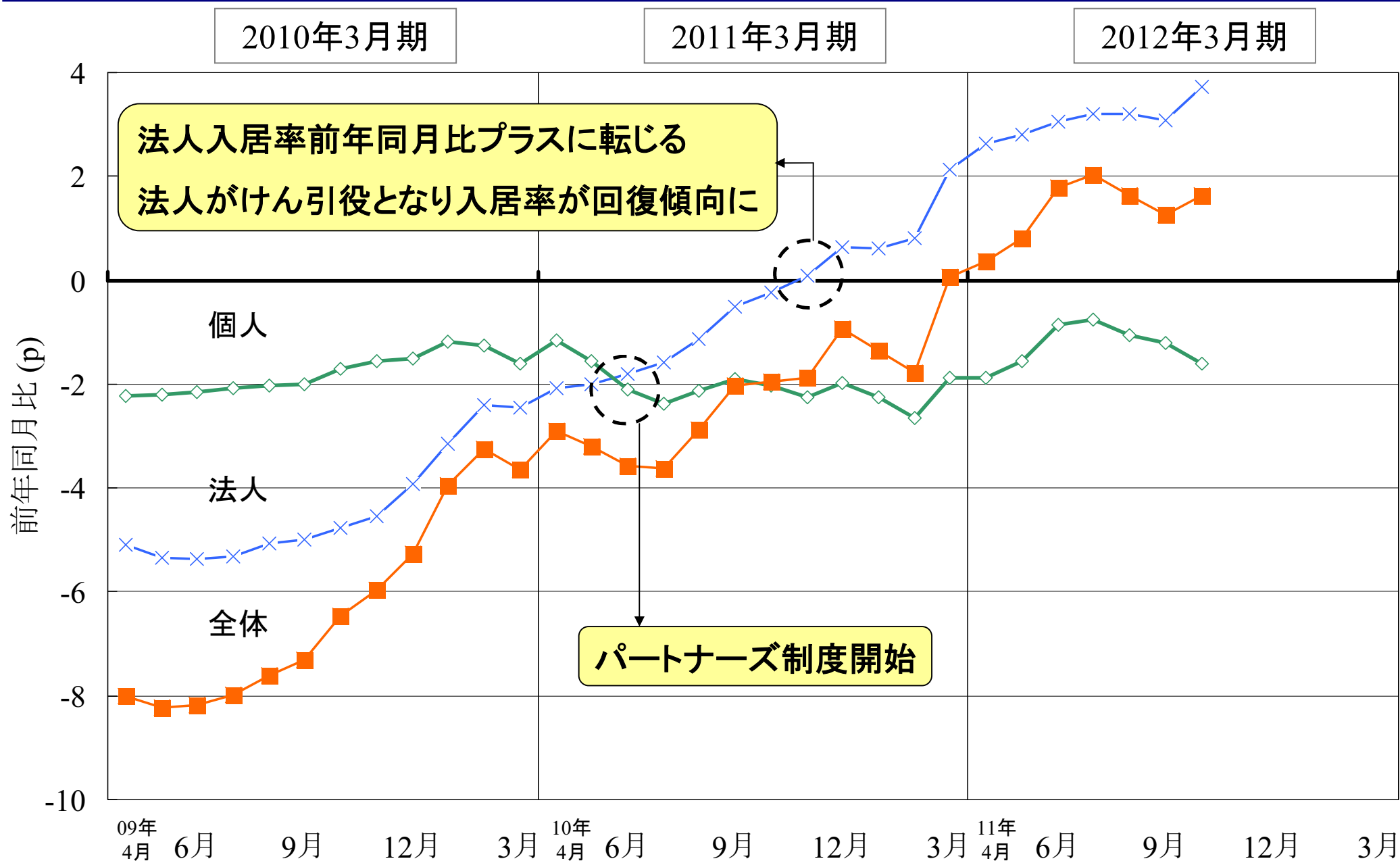
賃貸事業① 入居率 (3力年)



【入居率推移】 (入居率 = 契約済戸数 / 管理戸数、%)

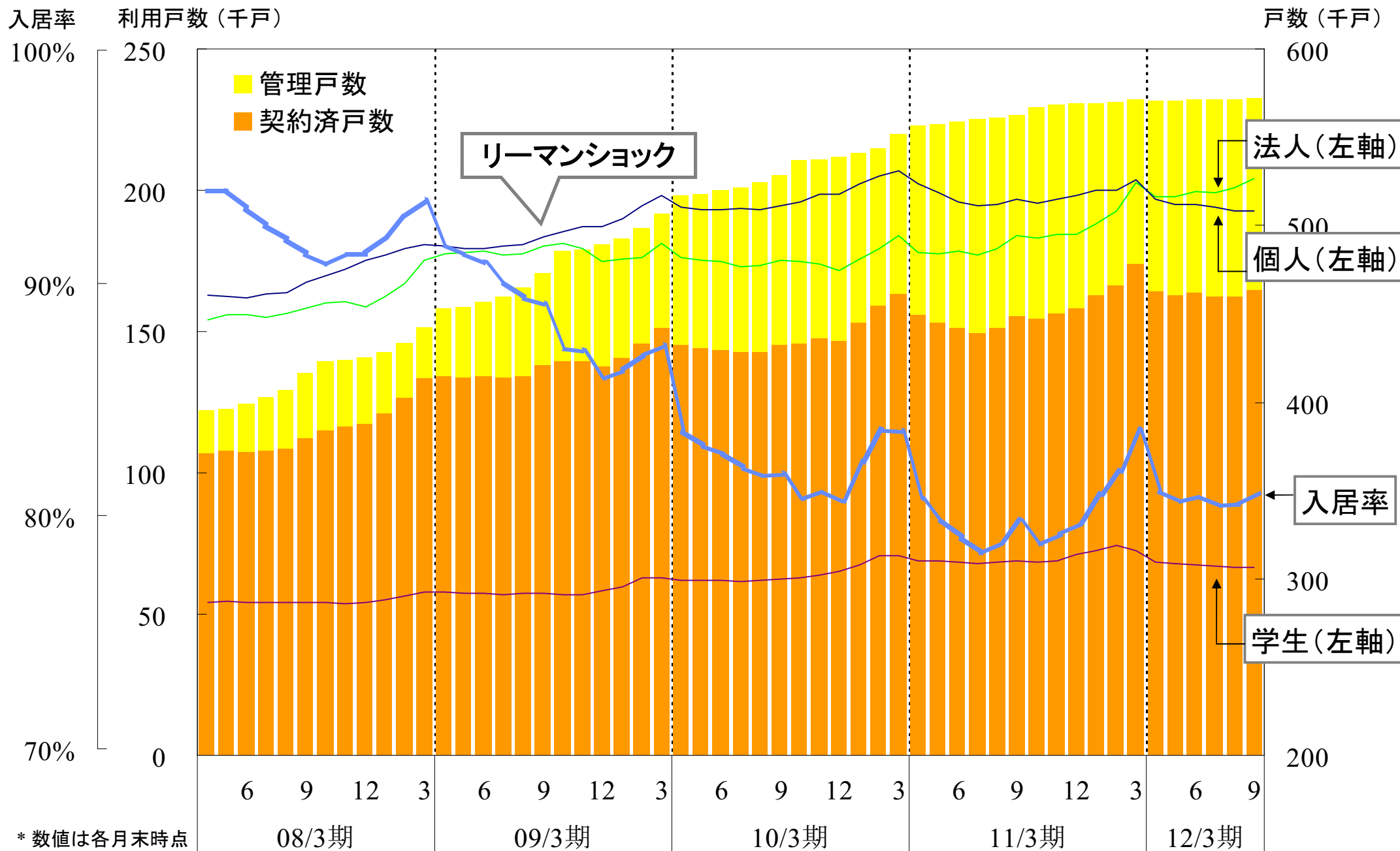
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	平均
2010年3月期(実績)	83.62	83.04	82.67	82.05	81.75	81.81	80.75	81.09	80.65	82.29	83.68	83.63	82.25
2011年3月期(実績)	80.72	79.83	79.09	78.43	78.87	79.78	78.80	79.22	79.71	80.93	81.89	83.69	80.08
2012年3月期(実績)	81.09	80.64	80.87	80.45	80.50	81.05	80.43						80.72
2012年3月期(計画)	80.80	80.43	80.03	79.32	79.52	81.18	80.81	81.32	83.32	83.75	86.30	88.84	82.15

賃貸事業② 入居率（前年同月比）



*各入居率 = 契約済戸数 / 管理戸数

賃貸事業③ 属性別入居状況



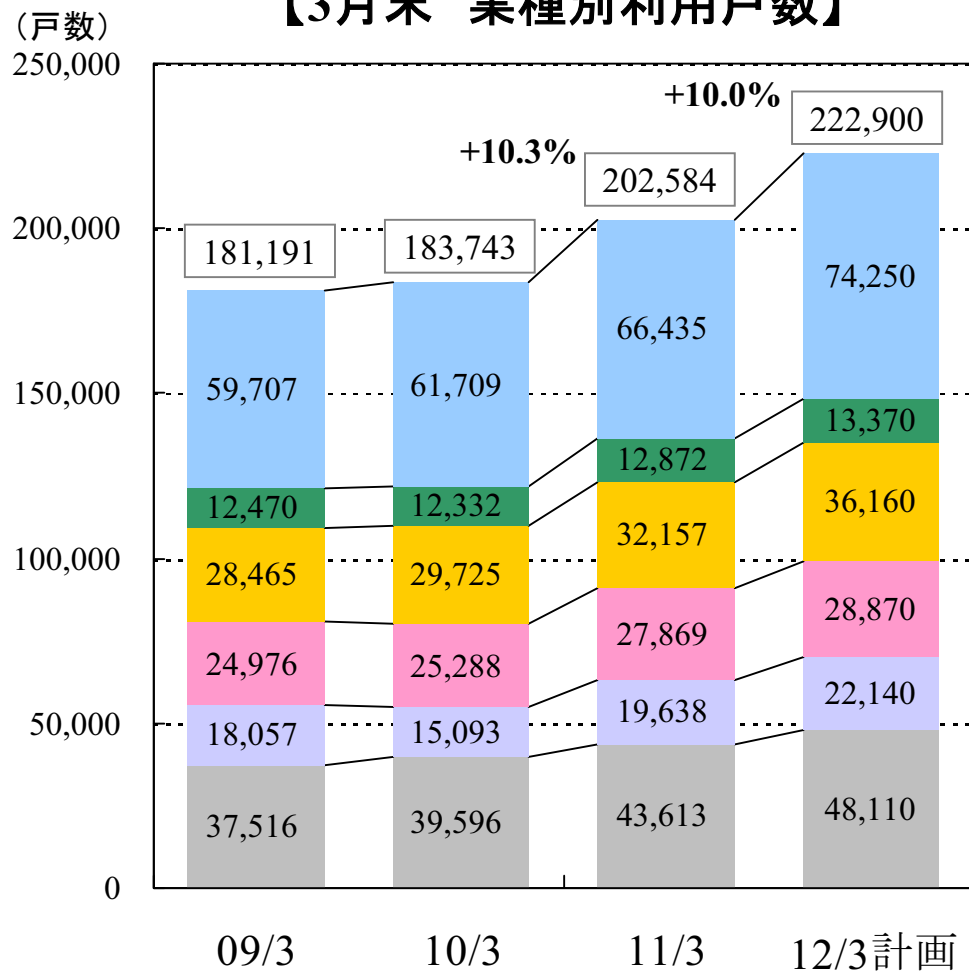
	09/3期	10/3期	11/3期				12/3期			
	通期	通期	1Q	2Q	3Q	4Q	通期	1Q	2Q	通期計画
管理戸数(戸)	506,742	551,773	559,241	562,923	568,829	571,656	—	571,068	571,908	576,649
契約済戸数(戸)	442,325	461,473	442,292	449,085	453,411	478,438	—	461,846	463,509	512,296
入居率(平均)	88.5%	82.3%	79.9%	79.0%	79.2%	82.2%	80.1%	80.9%	80.7%	82.2%
内 法人利用室数(戸)	181,191	183,743	178,259	183,786	184,415	202,584	—	199,441	204,279	—
法人シェア (利用室数 / 契約済戸数)	41.0%	39.8%	40.3%	40.9%	40.7%	42.3%	—	43.2%	44.1%	—
内 個人利用室数(戸)	198,065	206,866	195,860	196,580	198,070	203,539	—	195,089	192,874	—
個人シェア (利用室数 / 契約済戸数)	44.8%	44.8%	44.3%	43.8%	43.7%	42.5%	—	42.2%	41.6%	—
内 学生利用室数(戸)	63,069	70,864	68,173	68,719	70,926	72,315	—	67,316	66,356	—
学生シェア (利用室数 / 契約済戸数)	14.3%	15.4%	15.4%	15.3%	15.6%	15.1%	—	14.6%	14.3%	—

*入居率は、各期(通期、四半期)の平均値

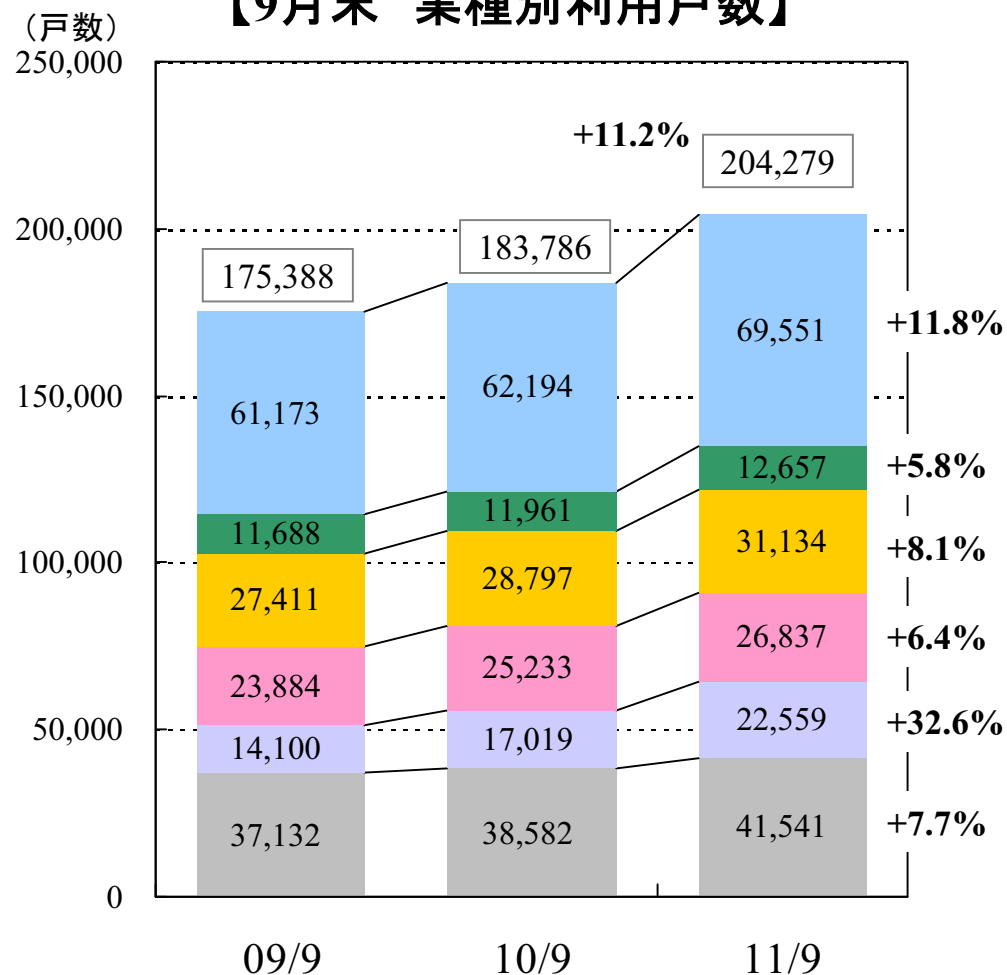
*管理戸数、契約済戸数、各利用室数は、各期間の最終月末の数値

①重点取引先の深耕 ②新規低利用取引先の開拓

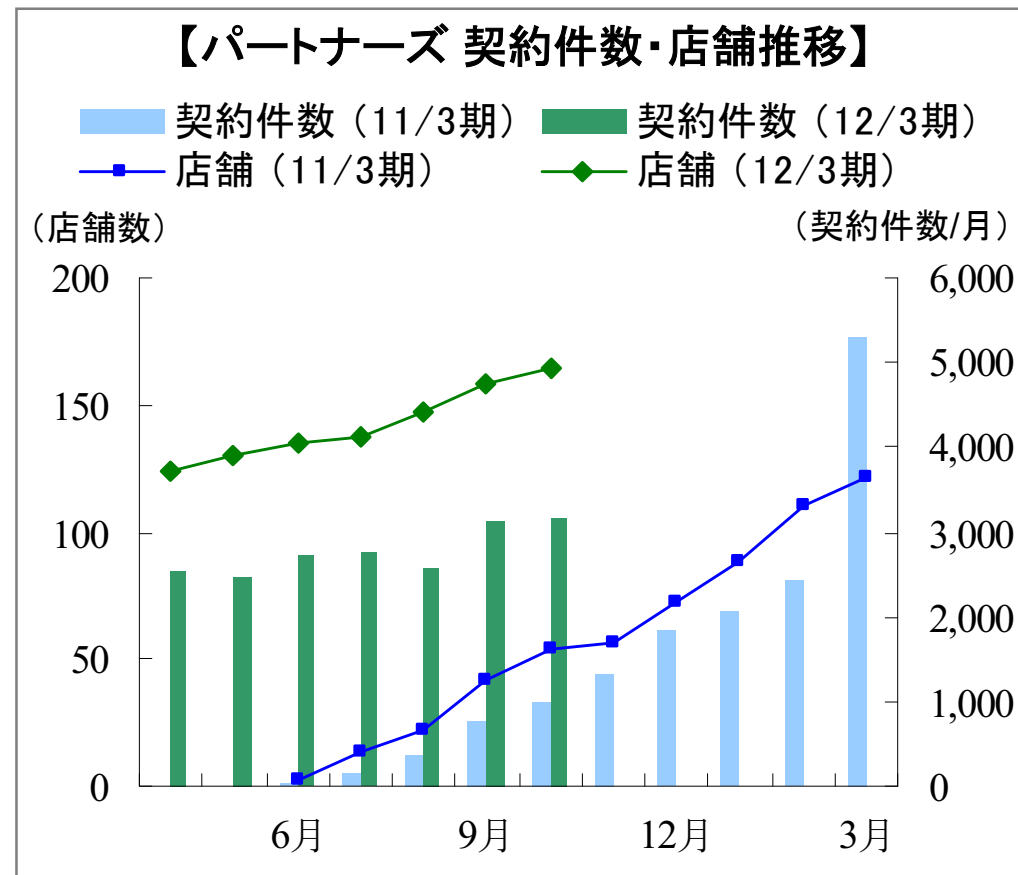
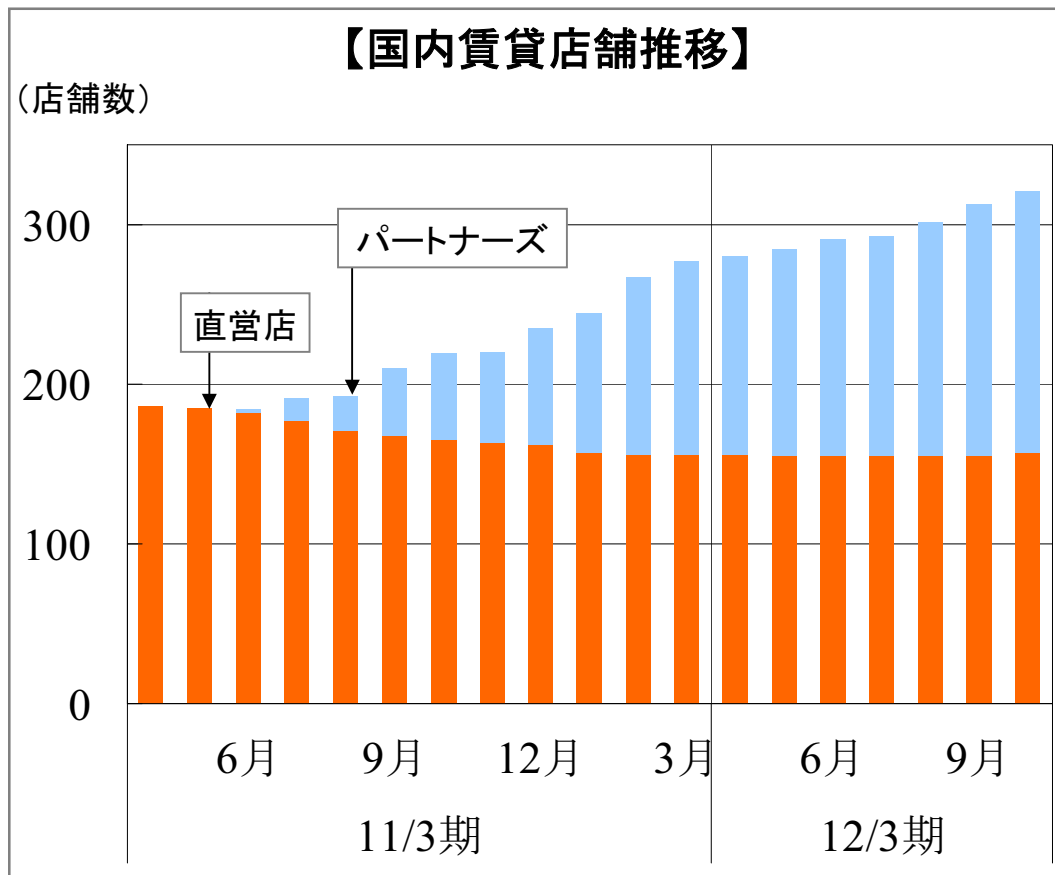
【3月末 業種別利用戸数】



【9月末 業種別利用戸数】



■ 製造業 ■ 派遣・業務請負 ■ サービス業 ■ 小売業 ■ 飲食業 ■ その他業種



	2011年3月期						2012年3月期							
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
パートナーズ店舗数	54	57	73	88	111	121	124	130	136	138	147	158	164	
国内直営店舗数	165	163	162	157	156	156	156	155	155	155	155	155	157	
国内賃貸店舗計	219	220	235	245	267	277	280	285	291	293	302	313	321	
パートナーズ契約件数	1,002	1,337	1,823	2,070	2,431	5,286	2,523	2,460	2,730	2,767	2,563	3,144	3,161	

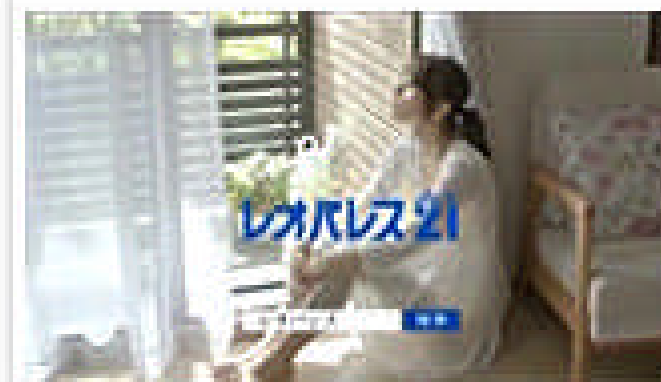
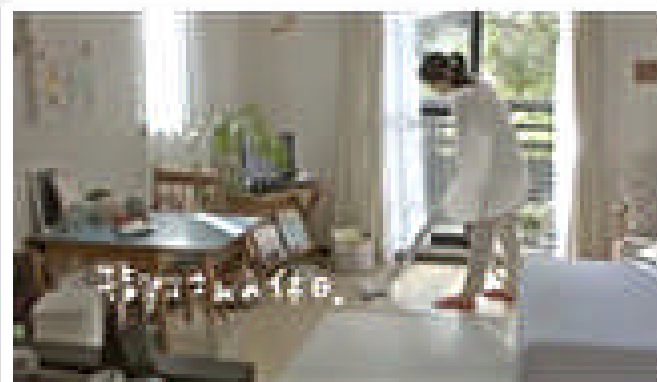
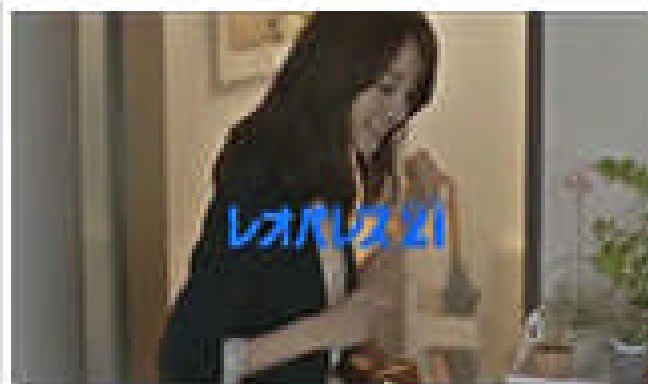
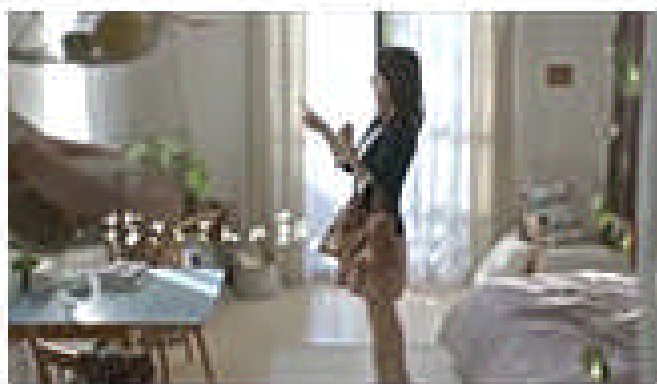
直営店新規オープン

- ・10月に直営店を都内に3箇所オープン（吉祥寺、渋谷、赤羽）
- ・11月中に高田馬場店をオープン予定
- ・首都圏を含む三大都市圏の入居率底上げを図る為、今後も直営店をオープン
計画地：秋葉原、国分寺、名古屋駅前、梅田（大阪）



新CMを10月よりスタート！

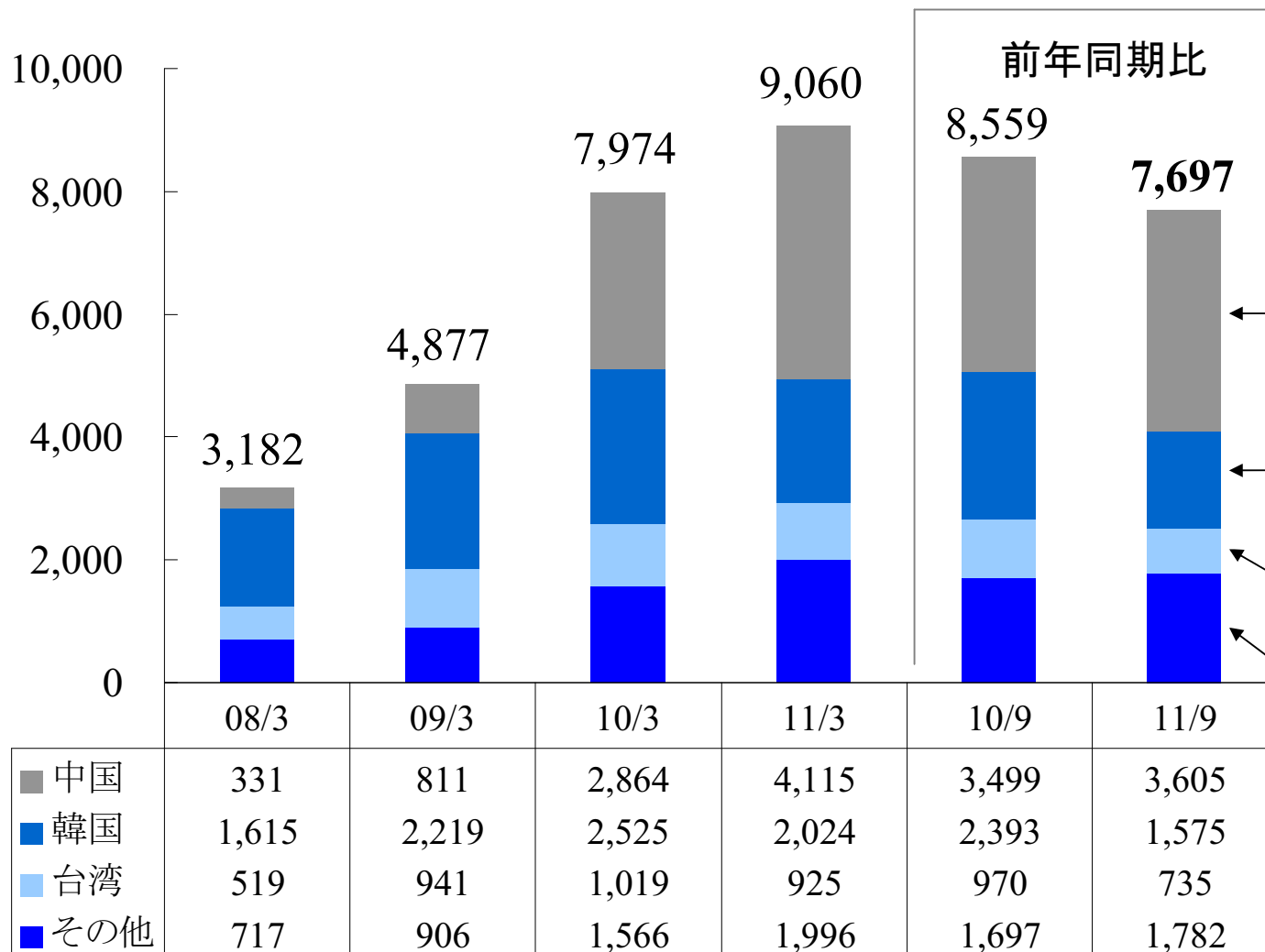
- ・新CMキャラクターとして、堀北真希さんを起用
- ・「セキュリティの充実」、「太陽光発電」をアピール
- ・ガイアの夜明け(テレビ東京系、毎週火曜日22:00-22:55)に提供



賃貸事業⑨ 外国人留学生向けビジネス

- ① 東日本大震災の影響により一時的に落ち込んだものの、底打ち感あり
- ② 支店に加え、LAMスクールにより外国人留学生が現地でインターネットを通じて契約可能

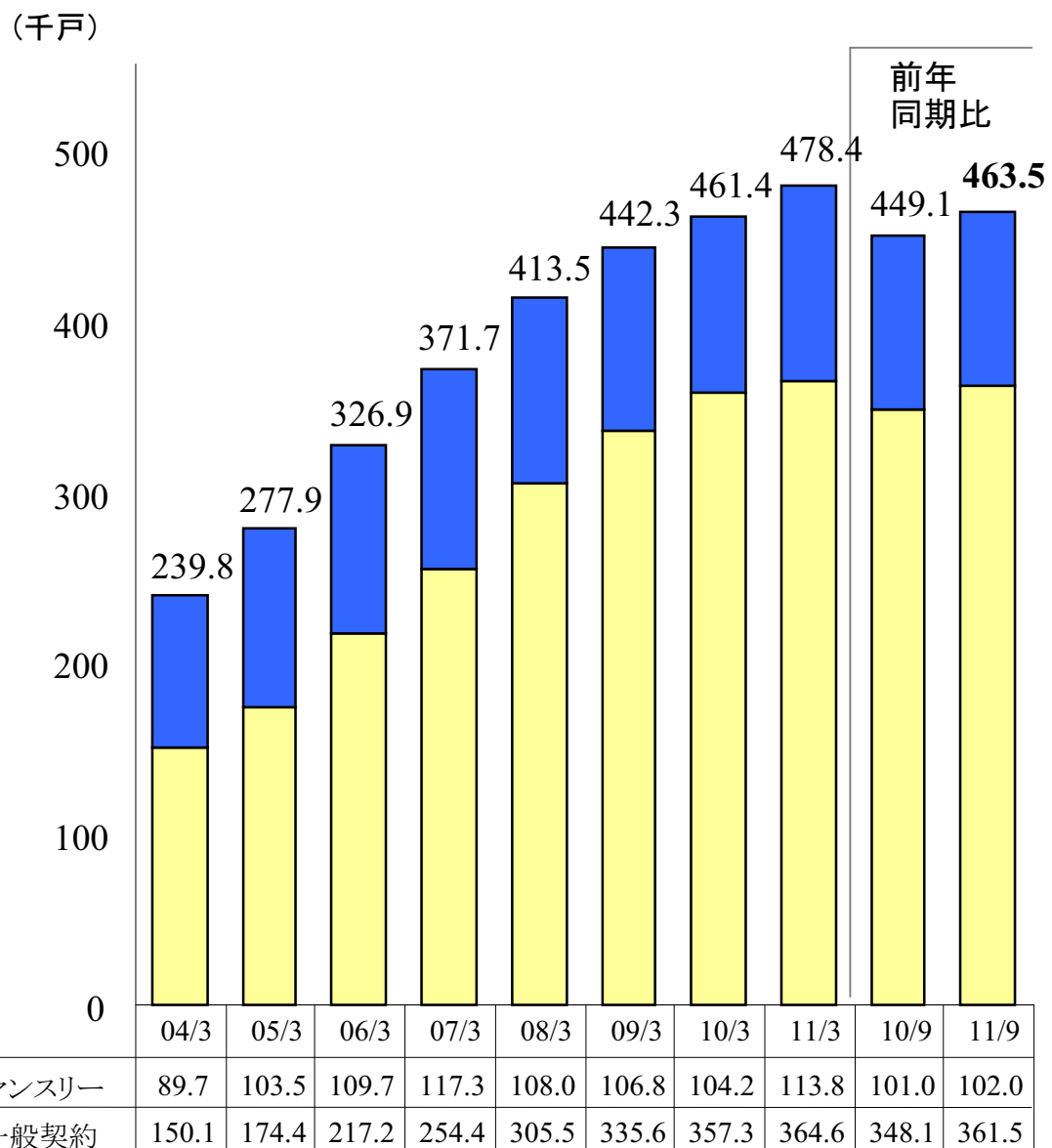
【外国籍 当社利用室数 (個人契約のみ)】



LAMスクール (Leopalace Alliance Members) とは、当社が従来より運営する、学校法人を通じた学生の部屋検索システムを、外国人留学生が渡日前に日本国内の部屋を契約できるシステムとしてリニューアル

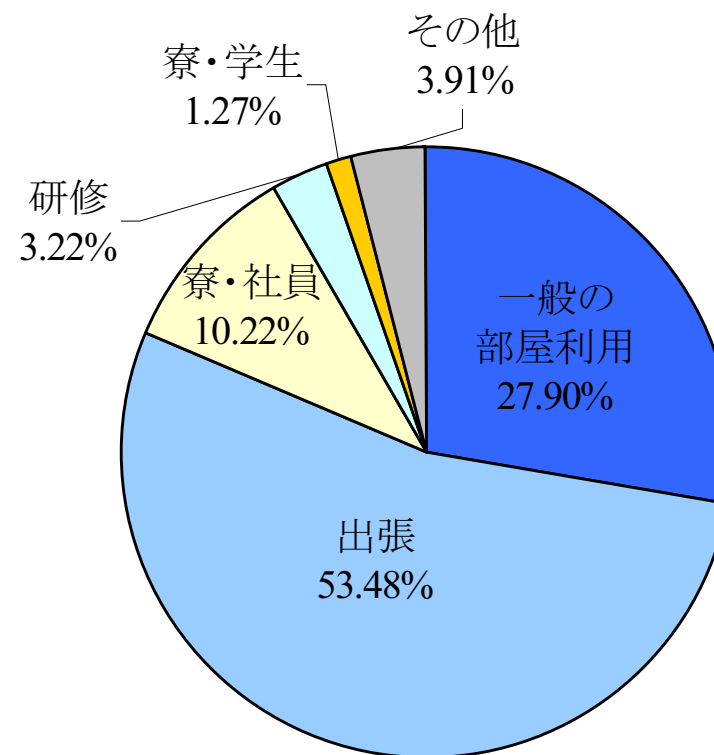
- 中国: 4支店
北京、上海、大連、広州
- 韓国: 3支店
プサン、ソウル江南、ソウル鐘路
- 台湾: 1支店 台北
- その他

【契約形態別入居戸数】



【マンスリー利用目的別構成比】

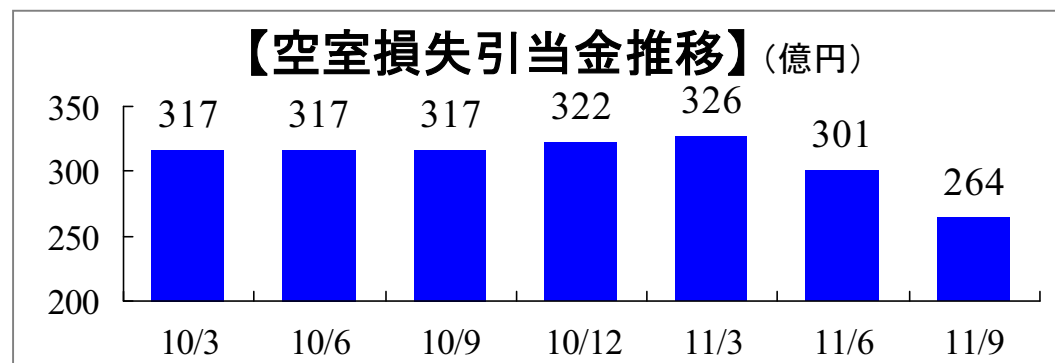
(2011年9月末現在)



2012年3月期上期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、2011年3月期末対比61億円の戻入れ
(売上原価の縮小)となりました。



【エリア別空室損失引当金残高】 (億円)

	11/3	11/6	11/9	11/3比
北海道	14	13	12	△ 2
東北	9	8	5	△ 3
北関東	31	28	24	△ 7
首都圏	24	22	19	△ 5
北陸・甲信越	23	21	17	△ 5
中部	134	125	111	△ 22
近畿	54	49	43	△ 10
中国	11	10	10	△ 1
四国	6	6	6	0
九州・沖縄	15	14	12	△ 2
合計	326	301	264	△ 61

【エリア別入居率】 (%)

	10/9	11/3	11/6	11/9	10/9比	11/3比
北海道	79%	80%	78%	78%	-1%	-2%
東北	81%	87%	90%	93%	11%	6%
北関東	75%	78%	77%	78%	3%	1%
首都圏	84%	87%	83%	82%	-2%	-6%
北陸・甲信越	80%	84%	82%	82%	2%	-3%
中部	72%	77%	75%	76%	4%	-1%
近畿	81%	85%	81%	80%	0%	-5%
中国	83%	86%	83%	85%	1%	-2%
四国	75%	79%	77%	77%	2%	-2%
九州・沖縄	82%	85%	83%	83%	0%	-3%
合計	80%	84%	81%	81%	1%	-3%

アパート受注・売上(太陽光発電システム含む)

(単位:億円)	11/3期						12/3期			
	1Q	2Q	2Q 累計	3Q	4Q	通期	1Q	2Q	2Q 累計	通期 計画
純受注高 (件)	302件	304件	606件	156件	48件	810件	21件	△48件	△27件	411件
(金額)	169	149	318	96	27	442	29	3	33	297
受注残高(金額)	1,788	1,479	—	1,451	1,202	1,202	1,153	948	—	942
売上高 (金額)	217	458	676	124	276	1,076	78	208	287	502

仮設住宅

360戸を宮城県と福島県で建設

【売上】	1Q	2Q	上期
戸数	297	63	360
売上	16億円	4億円	20億円

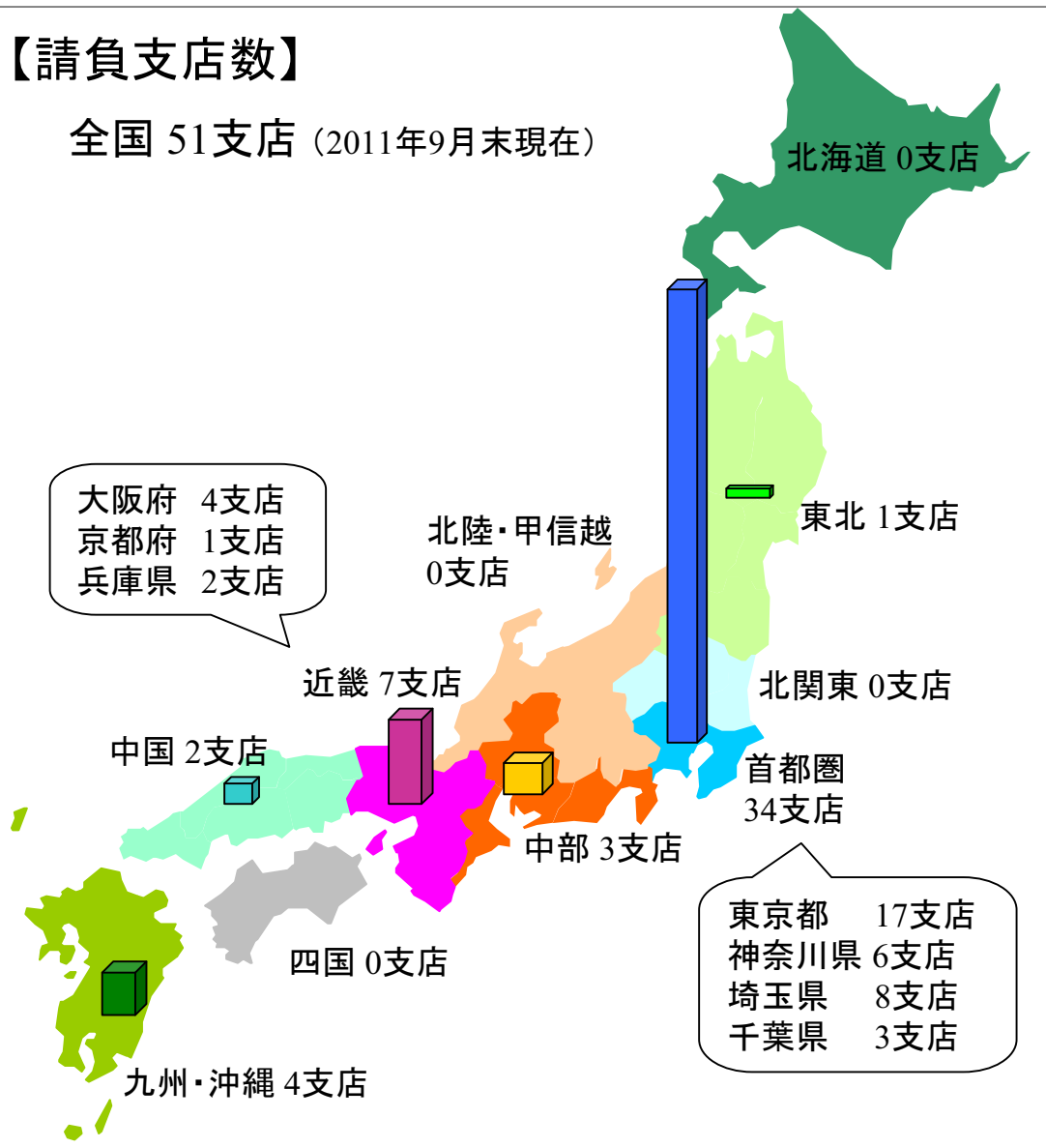


請負事業② エリア別請負支店数、請負売上

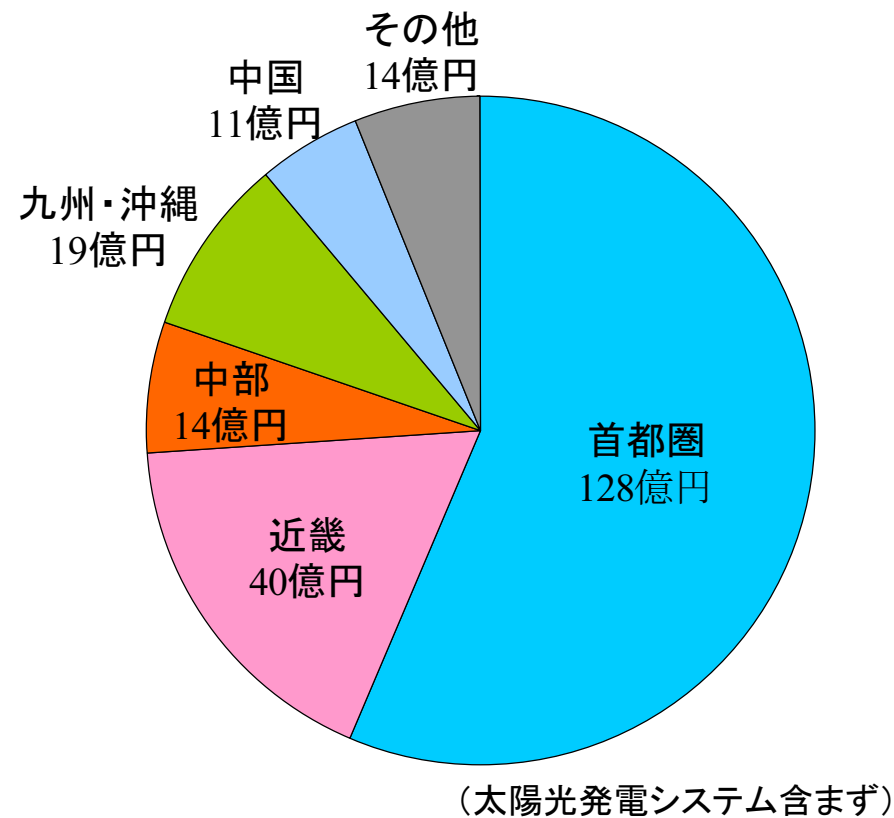
・今後も高い入居率が見込めるエリアに支店を配置し、受注エリアの絞込みを実施

【請負支店数】

全国 51支店 (2011年9月末現在)



【アパート竣工売上(2011年3月期上期)】



- ・ 首都圏がアパート売上の56%を占める
- ・ 受注エリア絞込みの結果、三大都市圏が全体の80%を占める



Universal (万能な), Utility (機能的で), Useful (使いやすい)
タイプの異なる居室を組み合わせることで、世代や住み方にとらわれない商品を提供

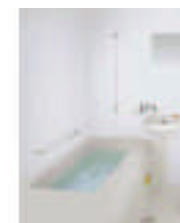


ユニバーサル設計 幅広い居室ニーズに対応

- ・当社の統計でもっとも入居率が高い30㎡の大型1Kをメインに、20㎡台や40㎡台との柔軟な組み合わせで入居者ニーズを実現
- ・人感センサーの配置の他、各種手すりの設置等、高齢者に配慮したプランニングが可能



人感センサー
ライト



浴室手すり

コストパフォーマンス追求 建築コストを下げる工夫

- ・値段が高くなりがちな混合・雁行プランに関わらず、パッケージ価格に置き換え、標準プランとの差額も最小限に抑える

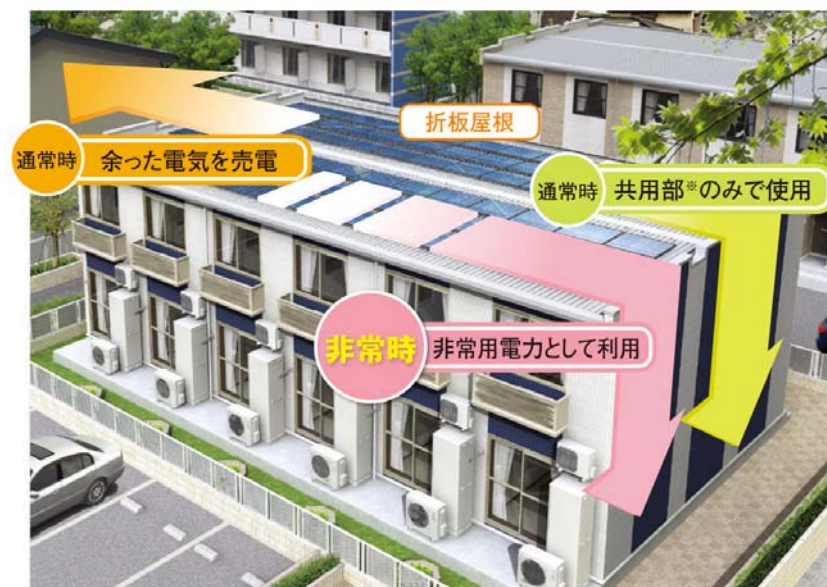
時代の先を見据えた設備 太陽光発電システムとセキュリティ

- ・太陽光&セキュリティ対応
- ・家具・家電装備に対応



太陽光発電システム

		12/3期		
		1Q	2Q	上期
受注	棟数	709	1,312	2,021
	金額	32億円	56億円	89億円
売上	棟数	187	1,291	1,478
	金額	8億円	58億円	66億円
	発電容量	1,497 kW	10,625 kW	12,122 kW



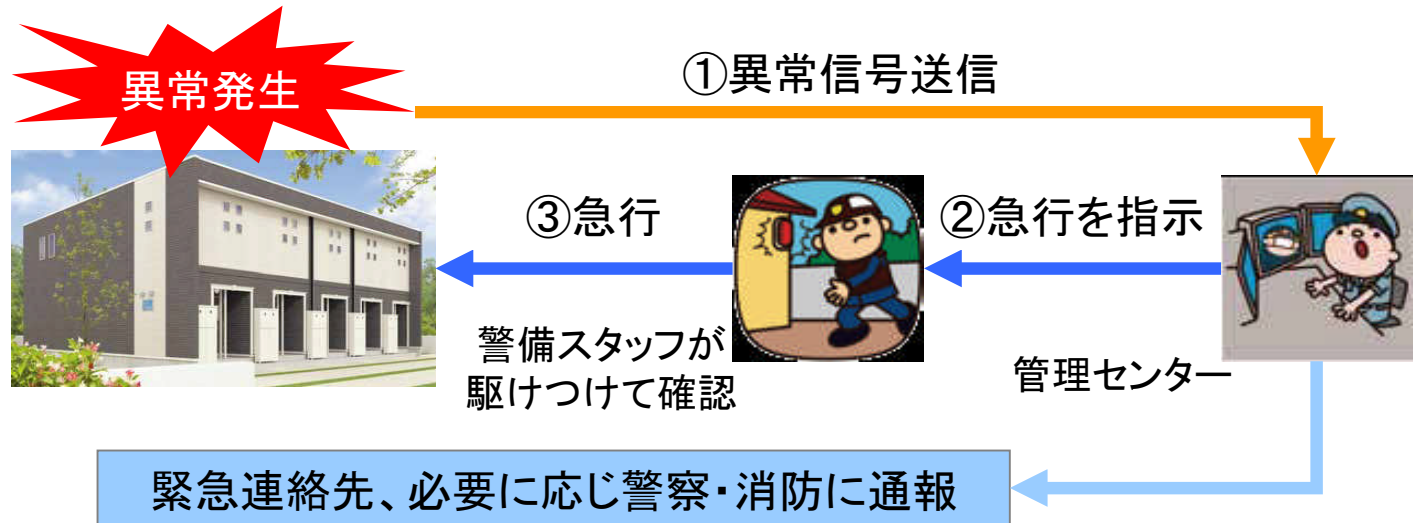
*物件集合機器(レオネットボックス)等

→ 今期上期に設置した太陽光発電システムの
CO₂排出量年間削減効果: 3,704 t-CO₂/年 = 杉26万本分 = ガソリン161万ℓ分

- ・ 発電量の9割以上売電可能
- ・ J-PEC(太陽光発電普及拡大センター)の補助金は、11月上旬には当初予算で確保した財源が終了となる見通しだが、平成23年度第三次補正予算に追加手当が盛り込まれる予定
- ・ 別に、J-PECの補助金支給条件である「最大出力10kW未満」を超えた大型の太陽光発電システム案件の受注も手掛ける

セキュリティシステム

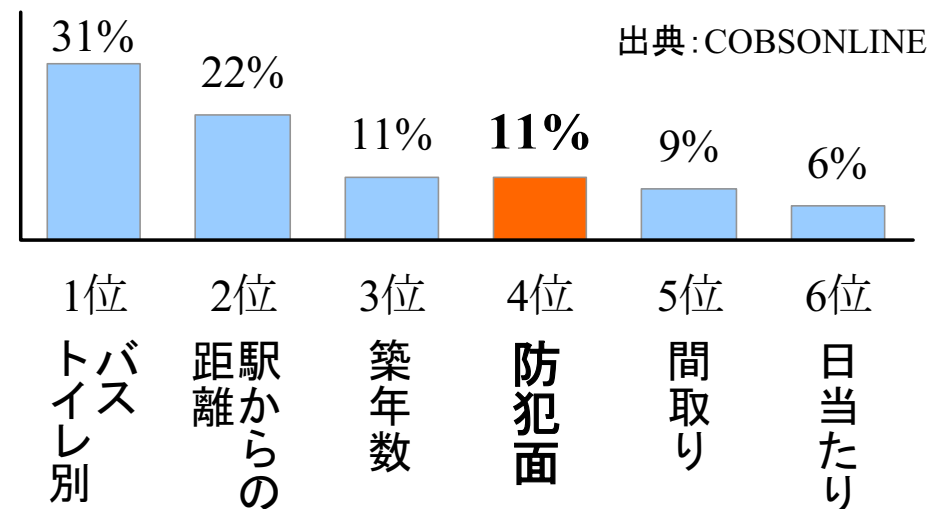
【売上】	12/3期 上期
戸数	10,978 戸
金額	12億円



- ・ 各種センサーにより侵入者を感知するほか、火災監視や非常通報も標準装備
- ・ 女性の入居率向上が見込める
- ・ 法人の寮・社宅ニーズの取込み強化（大企業はセキュリティ重視）

単身者層はセキュリティを重視する傾向が強い

【ひとり暮らしをするとき、家賃以外に重要視するポイント】



(単位:百万円)		11/3期 上期	12/3期 上期			12/3期 通期計画
				増減額	増減率	
国内ホテル	売上高	1,047	1,169	+ 121	+11.6%	2,000
	売上総利益	486	539	+ 53	+10.9%	800
	営業損益	△ 128	14	+ 143	—	△ 200
	稼働率	72.5%	73.9%	+ 1.4 p	—	70.1%

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

(単位:\$1,000)		2010/12期 上期*	2011/12期 上期*			2011/12期 通期計画
				増減額	増減率	
レオパレスグアム	売上高	34,762	29,506	-5,256	-15.1%	71,600
	営業損益	187	△3,564	-3,751	-	1,200
	減価償却費	7,926	7,905	-21	-0.3%	15,700
	Leopalace Resort 稼働率	56.3%	40.2%	-16.1p	-	83.8%
	Westin Resort Guam 稼働率	70.3%	68.8%	-1.5p	-	71.9%

*レオパレスグアムの上期は1月-6月

(単位:百万円)	11/3期 上期	12/3期 上期			12/3期 通期計画
			増減額	増減率	
売上高	3,768	4,345	576	15.3%	8,100
売上総利益	△ 494	△ 71	422	—	△ 700
営業損益	△ 850	△ 435	415	—	△ 1,400
デイサービス稼働率	56.6%	61.3%	+ 4.7 p	—	60.5%
ショートステイ稼働率	93.8%	95.8%	+ 2.0 p	—	93.5%
有料老人ホーム等稼働率	60.7%	75.6%	+ 14.9 p	—	72.2%

* 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

資料集

 **Leopalace21**

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 上期	12/3期 上期	増減額	増減率
レオパレス21	売上高	245,271	220,133	△ 25,137	-10.2%
	営業利益	△ 12,906	△ 2,453	10,453	—
	経常利益	△ 18,037	△ 5,435	12,602	—
	うち為替差損益	△ 934	△ 441	492	—
グアム子会社	売上高	3,175	2,419	△ 756	-23.8%
	営業利益	17	△ 292	△ 309	—
	経常利益	△ 4,444	△ 3,750	694	—
	うち為替差損益	△ 4,473	△ 3,463	1,010	—
国内子会社*	売上高	1,682	2,607	925	55.0%
	営業利益	279	546	267	95.9%
	経常利益	378	549	170	45.2%
その他及び消去	売上高	△ 1,814	△ 2,117	△ 302	—
	営業利益	15	7	△ 8	-52.7%
	経常利益	2,830	2,447	△ 382	-13.5%

*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(連結)

(単位:百万円)		11/3期	12/3期 2Q
資産	現金及び預金	40,674	29,854
	売掛金	6,259	4,425
	完成工事未収入金	2,117	1,800
	前払費用	23,878	21,576
	流動資産	94,219	75,202
	建物及び構築物	59,191	57,547
	土地	84,851	84,720
	リース資産	3,510	3,100
	無形固定資産	7,588	7,421
	長期前払費用	34,222	25,987
	固定資産	203,979	195,023
	資産合計	298,274	270,295

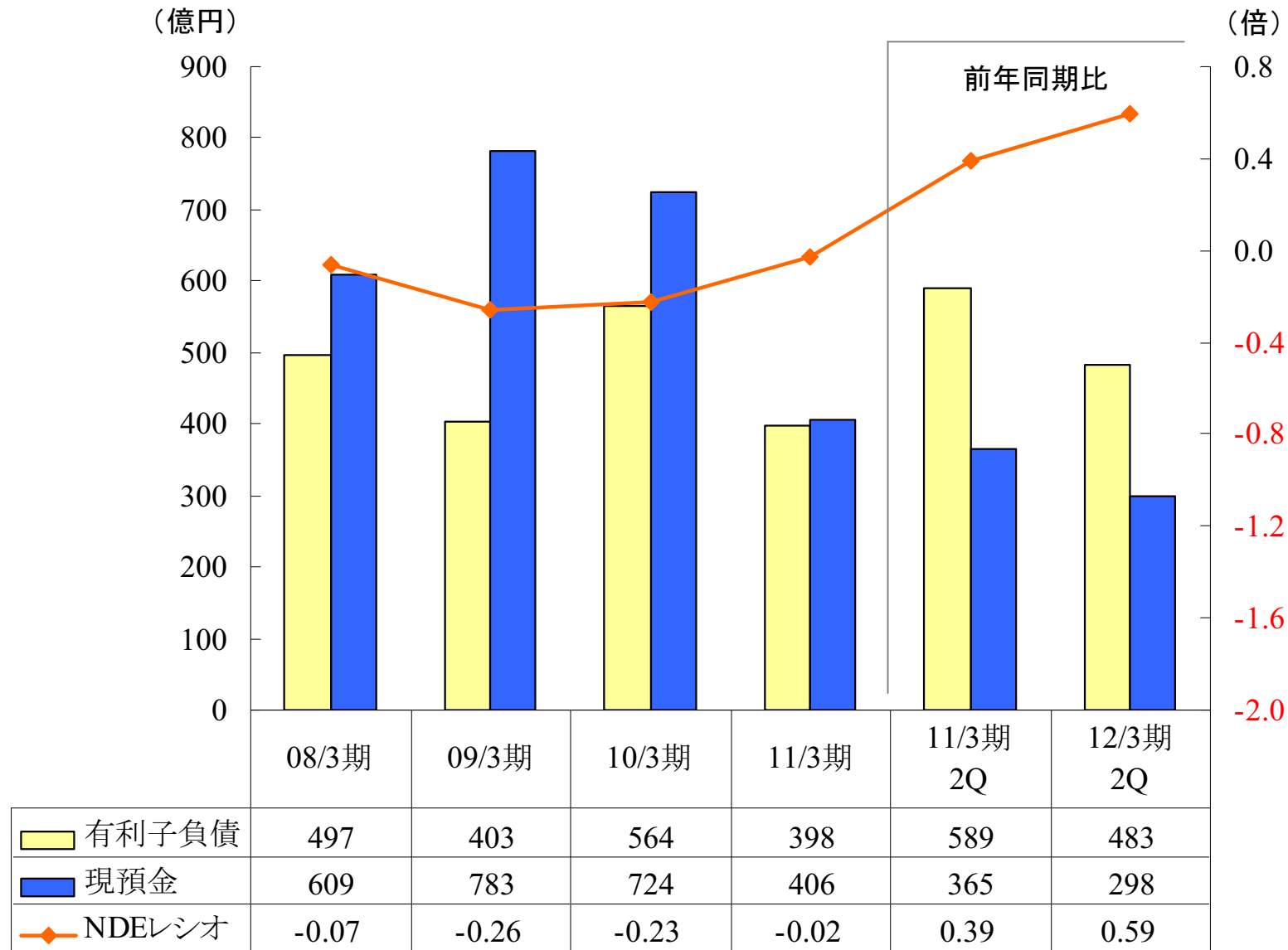
(単位:百万円)		11/3期	12/3期 2Q
負債	短期借入金	34,502	45,043
	前受金	97,154	81,298
	流動負債	173,719	162,229
	長期借入金	2,227	387
	空室損失引当金	32,605	26,494
	長期預り敷金保証金	26,035	23,976
	長期前受金	14,830	11,999
	固定負債	91,513	76,760
	負債合計	265,233	238,990
	純資産	資本金	56,562
資本剰余金		34,334	34,031
利益剰余金		△ 46,552	△ 51,755
純資産合計		33,040	31,304
自己資本比率	11.1%	11.6%	

キャッシュフロー(連結)

(単位:百万円)	11/3期 上期	12/3期 上期	増減額
税金等調整前当期純損失(△)	△ 17,452	△ 5,111	12,341
減価償却費	3,209	3,018	△ 190
空室損失引当金の増減額(△)	△ 52	△ 6,110	△ 6,057
役員退職慰労未払金の増減(△)額	—	△ 1,185	△ 1,185
災害損失引当金の増減(△)額	—	△ 722	△ 722
地デジ対応引当金の増減(△)額	—	△ 644	△ 644
為替差損益(△)	5,409	3,906	△ 1,503
売上債権の増(△)減額	7,060	2,873	△ 4,186
販売用不動産の増(△)減額	2,463	19	△ 2,444
未成工事支出金の増(△)減額	490	84	△ 406
長期前払費用の増(△)減額	9,669	10,646	977
仕入債務の増減(△)額	△ 25,068	△ 2,979	22,089
未成工事受入金の増減(△)額	△ 3,426	1,424	4,851
前受金の増減(△)額	△ 16,676	△ 18,686	△ 2,009
預り保証金の増減(△)額	△ 3,766	△ 2,246	1,520
未払消費税の増減(△)額	1,169	△ 1,576	△ 2,746
法人税等の支払額	△ 1,502	△ 415	1,086
営業活動によるキャッシュフロー	△ 39,376	△ 15,430	23,946

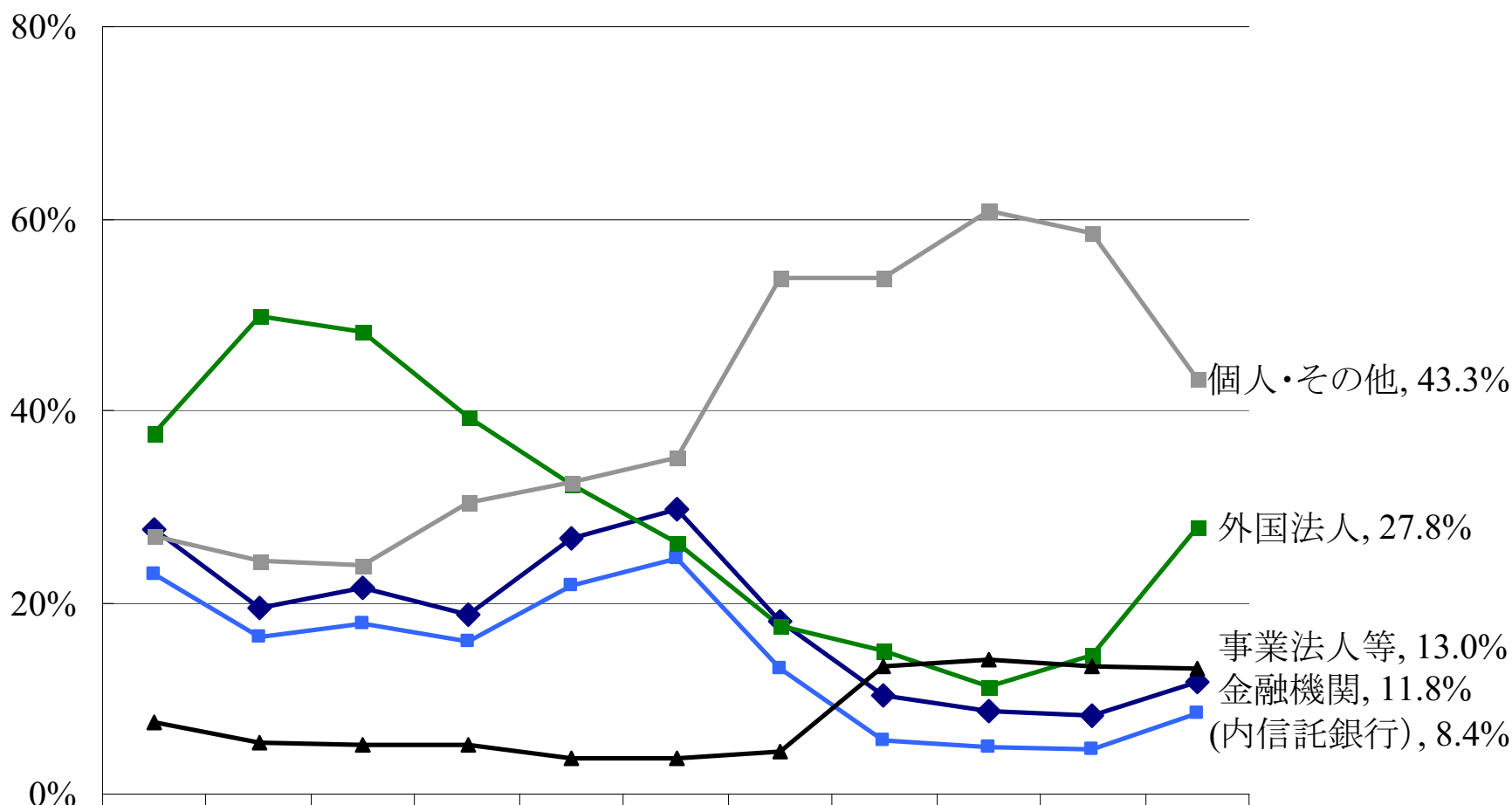
(単位:百万円)	11/3期 上期	12/3期 上期	増減額
有形固定資産の取得と売却	358	△ 424	△ 783
投資有価証券の取得と売却	970	△ 70	△ 1,040
定期預金の預入による支出	△ 3,680	△ 600	3,080
定期預金の払戻による収入	5,890	82	△ 5,807
投資活動によるキャッシュフロー	1,749	△ 3,664	△ 5,414
短期借入と短期借入金返済	15,470	12,330	△ 3,139
長期借入金の返済による支出	△ 12,677	△ 3,629	9,047
財務活動によるキャッシュフロー	2,016	7,857	5,840
現金及び現金同等物の増減(△)額	△ 36,023	△ 11,337	24,686
現金及び現金同等物の期末残高	36,008	29,154	△ 6,853

現預金と有利子負債残高の推移(連結)



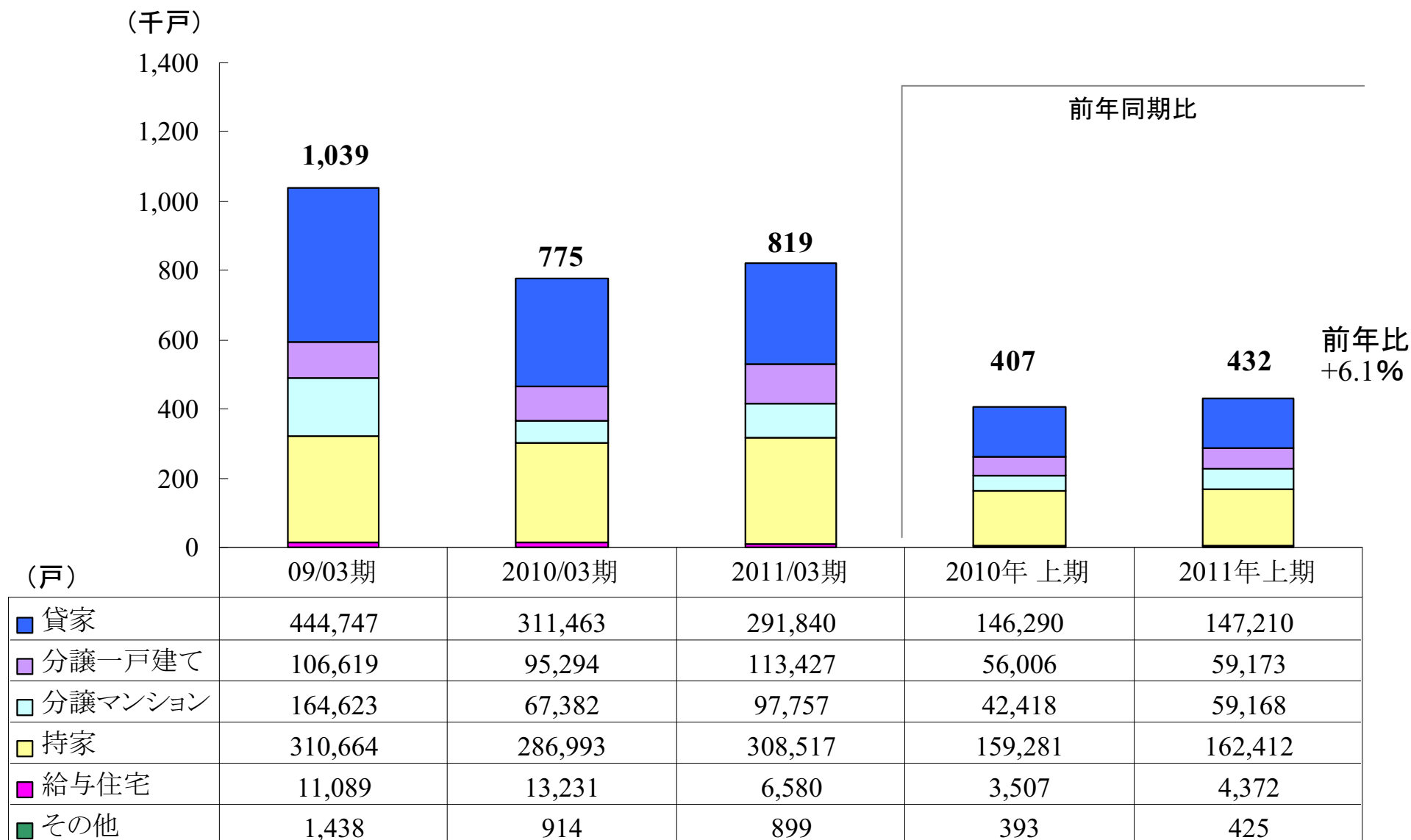
*NDEレシオ = (有利子負債 - 現預金) / 自己資本

株主構成



	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2010/6	2010/9	2010/12	2011/3	2011/6	2011/9
◆ 金融機関	27.6%	19.5%	21.5%	18.8%	26.8%	29.6%	17.9%	10.3%	8.7%	8.1%	11.8%
■ (内信託銀行)	23.0%	16.4%	17.7%	16.0%	21.7%	24.7%	13.2%	5.6%	4.9%	4.7%	8.4%
■ 外国法人	37.6%	49.9%	48.3%	39.4%	32.4%	26.2%	17.5%	15.1%	11.3%	14.6%	27.8%
▲ 事業法人等	7.4%	5.3%	5.2%	5.2%	3.8%	3.8%	4.4%	13.4%	14.1%	13.4%	13.0%
■ 個人・その他	26.9%	24.4%	23.9%	30.4%	32.4%	35.1%	53.8%	53.7%	60.7%	58.6%	43.3%

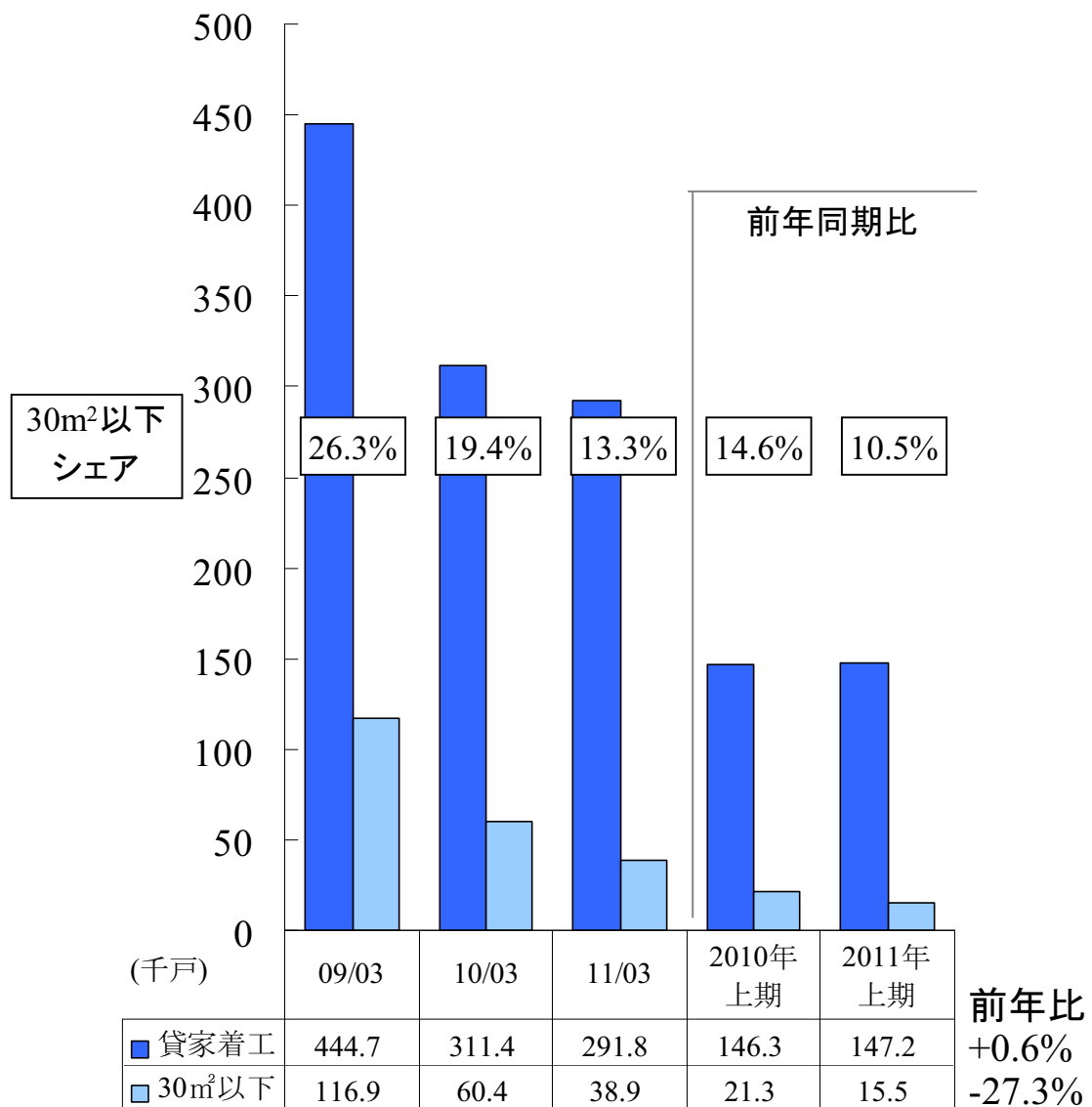
新設住宅着工統計（利用関係別戸数）



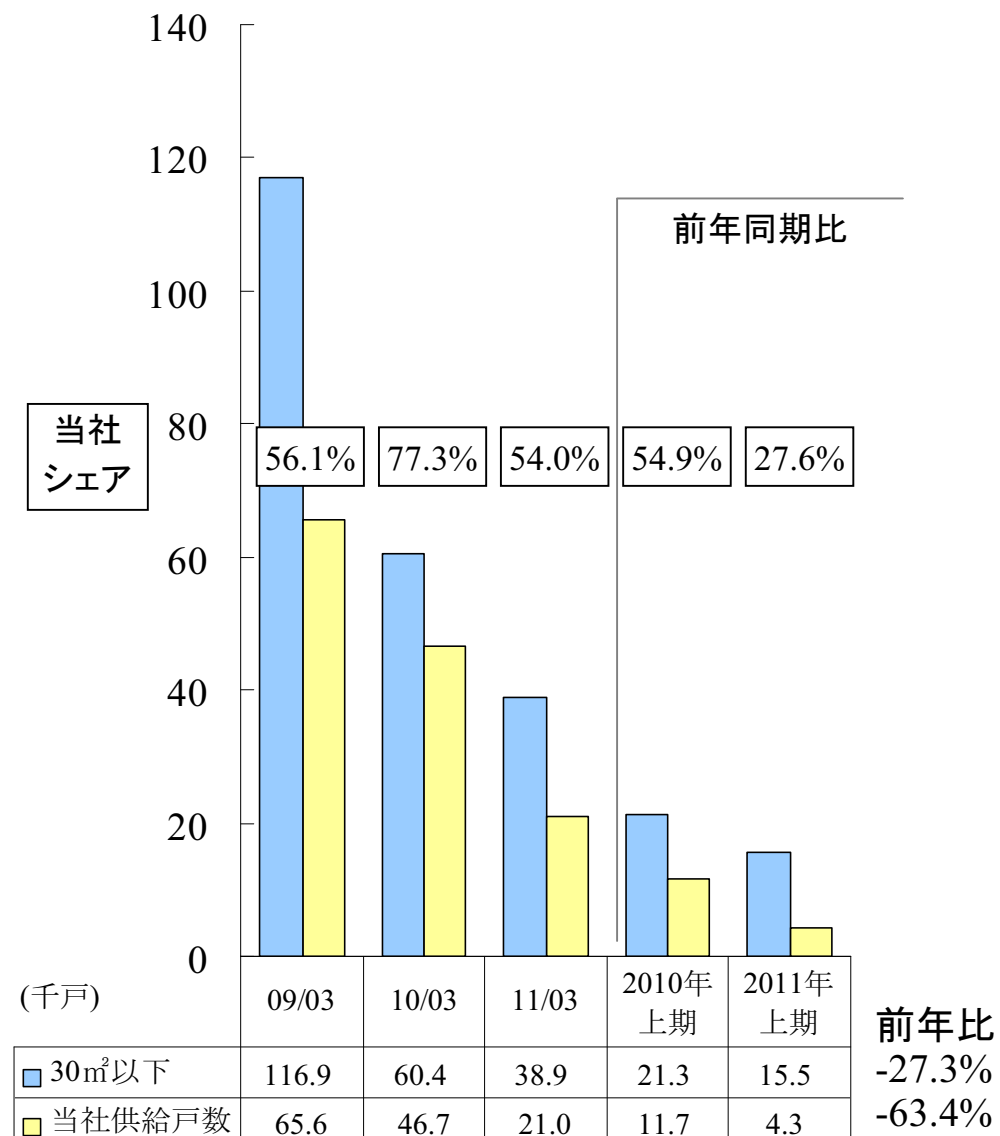
(国土交通省 新設住宅着工統計 2011年9月)

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】



【30㎡以下の貸家新設着工戸数と当社供給シェア】



(国土交通省 新設住宅着工統計 2011年9月)