

## 2008年3月期 決算説明会

---

2008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。

# 目 次

## 【2008年3月期のコア事業実績】

当社グループの業績・計画(連結)……………	3
請負・賃貸事業の実績・計画……………	4

## 【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とCFの概要(連結)……………	8
主要な事業セグメント別損益(連結)……………	9

## 【業績予想】

業績予想(連結・単体)……………	11
主要な事業セグメント別損益予想(連結)……………	12

## 【事業展開の状況について】

住宅不動産販売事業・シルバー事業……………	14
ブロードバンド事業・ホテルリゾート事業……………	15

## 【資料集】

新設住宅着工統計……………	17
新設住宅着工統計(30㎡以下)……………	18
家族類型別一般世帯数の将来推計……………	19
単独世帯数の将来推計……………	20
当社のワンルーム利用目的と契約形態……………	21
有利子負債と自己資本比率の推移……………	22
株主構成の推移……………	23

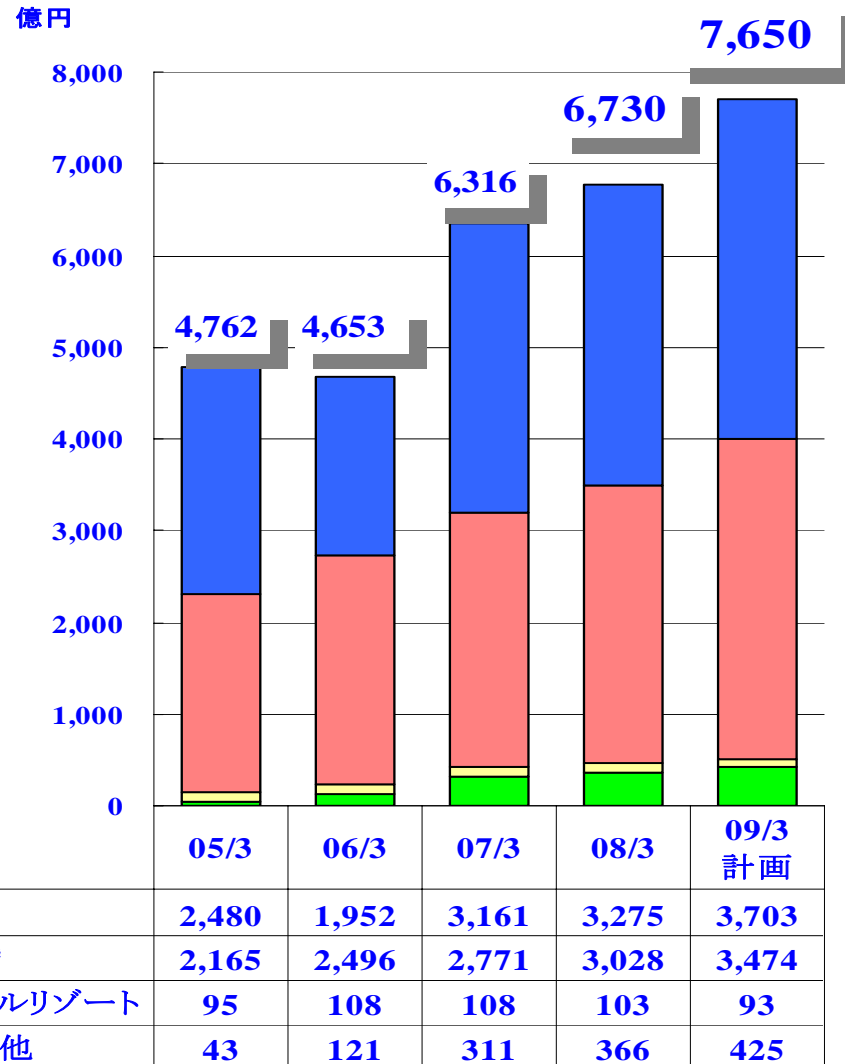
## コア事業実績

---

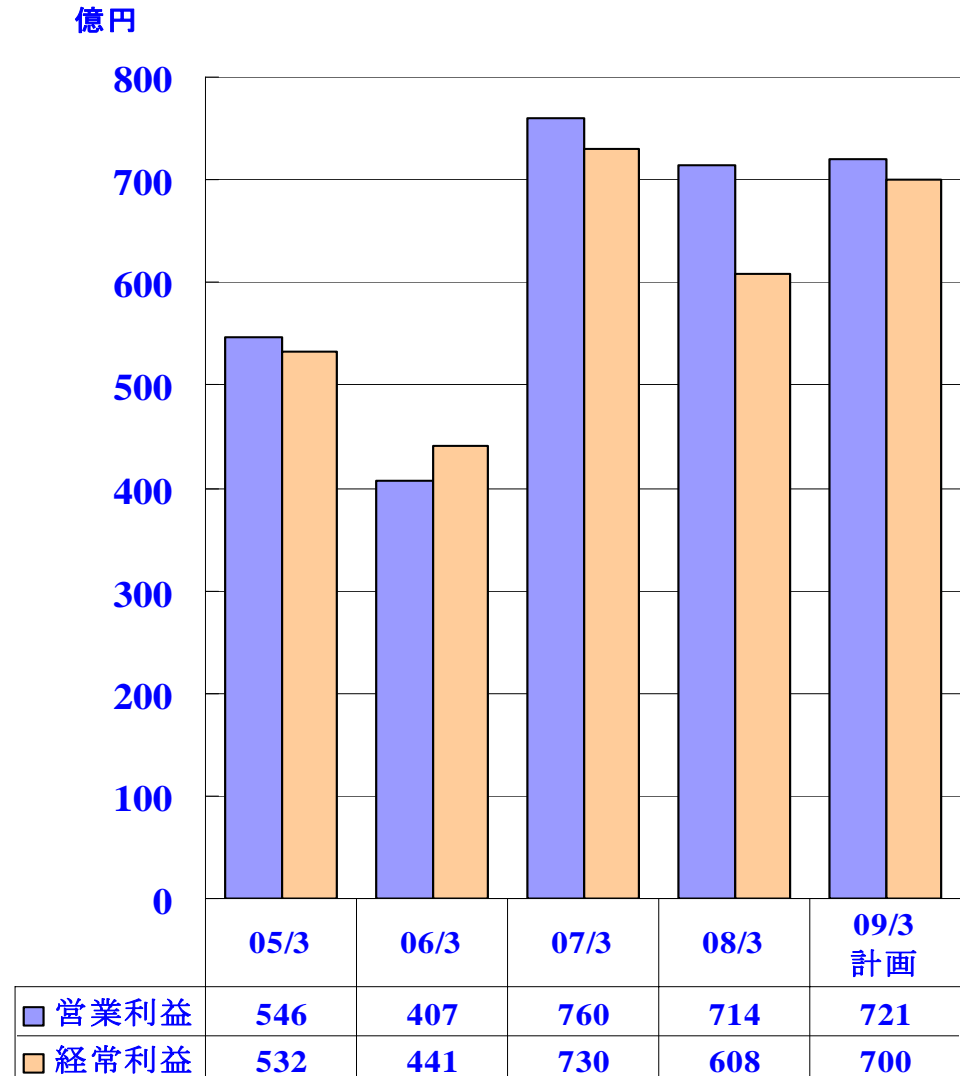


# 当社グループの業績・計画(連結)

売上高の実績・計画



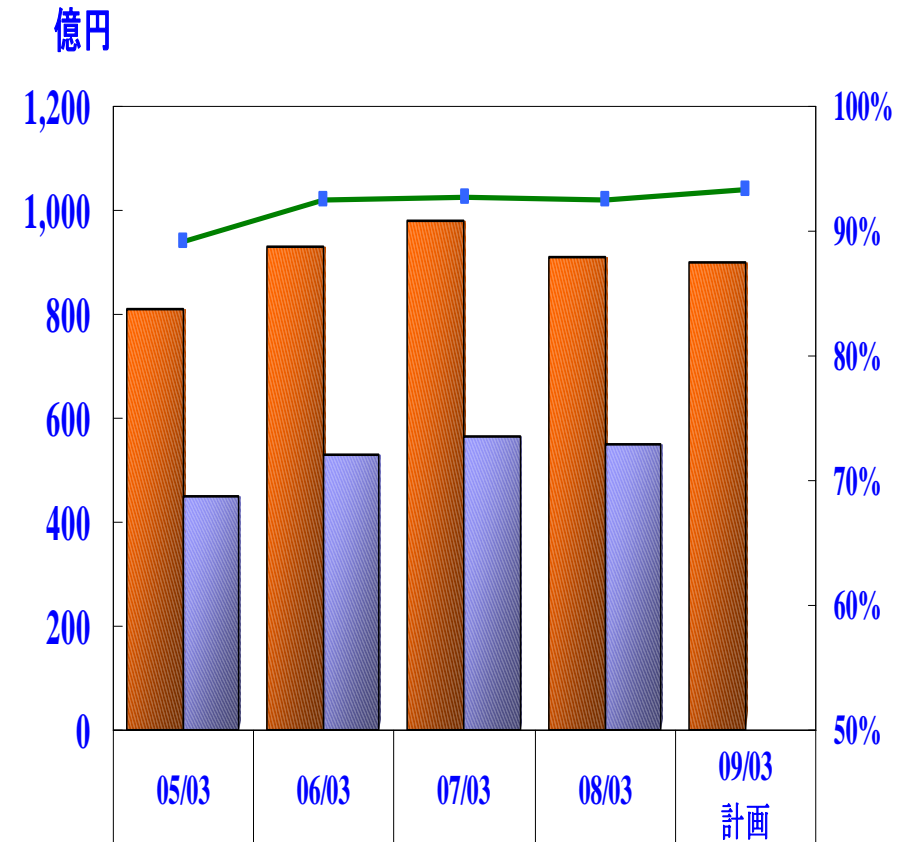
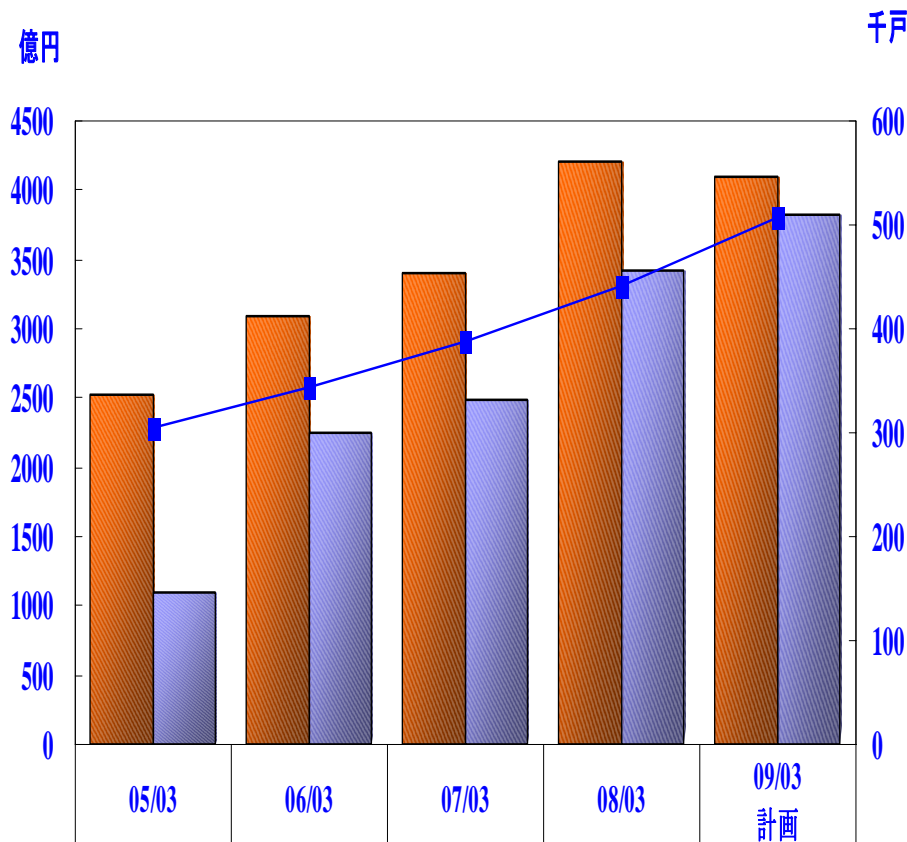
営業利益・経常利益の実績・計画



# 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



■ 受注高	2,522	3,094	3,406	4,215	4,100
■ 受注残高	1,099	2,241	2,486	3,426	3,827
■ 管理戸数	304.1	344.0	388.5	442.0	506.8

■ マンスリー販売高	812	928	982	908	900
■ 内、リピート販売高	452	530	565	548	
■ 期中入居率	89.1%	92.4%	92.8%	92.4%	93.3%

## 決算の概要

---



## 決算ハイライト(連結・単体)

(単位:百万円)	連結				単体			
	2008年 3月期	2007年 3月期	増減額	増減率	2008年 3月期	2007年 3月期	増減額	増減率
売上高	672,973	631,608	41,364	6.5%	666,472	624,553	41,919	6.7%
売上総利益	161,919	156,895	5,024	3.2%	163,793	158,301	5,492	3.5%
売上総利益率(%)	24.1%	24.8%	-0.7%	-	24.6%	25.3%	-0.7%	-
販売管理費	90,516	80,887	9,629	11.9%	92,786	83,556	9,230	11.0%
営業利益	71,402	76,007	△ 4,604	-6.1%	71,007	74,745	△ 3,737	-5.0%
営業利益率(%)	10.6%	12.0%	-1.4%	-	10.7%	12.0%	-1.3%	-
経常利益	60,847	73,002	△ 12,154	-16.7%	61,813	74,183	△ 12,369	-16.7%
経常利益率(%)	9.0%	11.6%	-2.6%	-	9.3%	11.9%	-2.6%	-
当期純損益	342	37,358	△ 37,015	-	3,164	39,597	△ 36,433	-

## 単体及び主要子会社の決算ハイライト

(単位:百万円)		2008年 3月期	2007年 3月期	増減額	増減率	2008年3月 減価償却費	2007年3月 減価償却費
レオパレス21	売上高	666,472	624,553	41,919	6.7%	3,381	2,674
	経常利益	61,813	74,183	△ 12,369	-16.7%		
レオパレスグアム	売上高	9,158	7,878	1,280	16.2%	1,787	1,722
	経常利益	△ 6,939	△ 366	△ 6,573	-		
	うち為替差損益	△ 7,574	219	△ 7,793	-		
トリアノンパレス	売上高	0	1,269	△ 1,269	-	0	155
	経常損益	0	△ 57	57	-		
その他及び消去	売上高	△ 2,657	△ 2,093	△ 564	-	△ 7	8
	経常損益	5,973	△ 758	6,731	-		
連結合計	売上高	672,973	631,608	41,364	6.5%	5,168	4,557
	経常利益	60,847	73,002	△ 12,154	-16.7%		
	うち為替差損益	△ 9,534	501	△ 10,035	-		

(注1) レオパレスグアム : Leopalace Guam Corporation (グアム現地子会社)。2008年2月7日に社名変更。

(注2) トリアノンパレス : Trianon Palace Hotel De Versailles SA. (フランス現地子会社)は2006年10月に米国ブラックストーングループに売却済。



# バランスシートとキャッシュフローの概要(連結)

## 2008/03期のバランスシート

(単位:百万円)	2008年 3月期	2007年 3月期	増減額
<b>&lt;資産の部&gt;</b>			
流動資産	218,684	186,555	32,128
現金預金	60,965	75,166	△ 14,201
売掛金及び完工未収金	15,159	9,594	5,564
営業貸付金	15,789	8,501	7,287
販売用不動産	37,819	27,765	10,053
未成工事支出金	11,792	8,818	2,973
固定資産	275,265	268,190	7,074
建物及び構築物	76,556	80,626	△ 4,069
土地	116,295	118,255	△ 1,959
建設仮勘定	1,901	4,397	△ 2,496
資産の部合計	493,956	454,819	39,136
<b>&lt;負債の部&gt;</b>			
流動負債	268,621	216,914	51,707
固定負債	55,179	52,120	3,058
負債の部合計	323,800	269,035	54,765
<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	76,211	85,700	△ 9,488
純資産の部合計	170,155	185,784	△ 15,629
自己資本比率	33.4%	37.0%	-3.6%

## 2008/03期のキャッシュフロー

(単位:百万円)	2008年 3月期	2007年 3月期
<b>営業活動によるキャッシュフロー</b>	11,745	63,308
税金等調整前純損益	12,424	69,329
減価償却費	5,163	4,559
役員退職慰労引当金の増減額	△ 1,394	2,986
為替差損益	9,533	△ 501
持分法による投資損益	△ 104	2,320
減損損失	701	3,009
関係会社株式売却益	—	△ 2,514
関係会社社債売却益	△ 560	△ 1,119
売上債権の増(△)減額	△ 21,745	914
販売用不動産の増(△)減額	△ 11,237	△ 18,554
未成工事支出金の増(△)減額	△ 2,973	26,430
長期前払費用の増(△)減額	△ 12,465	△ 12,366
仕入債務の増減(△)額	12,225	△ 2,571
法人税等の支払額	△ 31,840	△ 4,559
<b>投資活動によるキャッシュフロー</b>	148	△ 15,930
有形固定資産の取得と売却	5,257	△ 21,822
関係会社株式の取得と売却	—	3,009
関係会社社債売却による収入	—	2,880
<b>財務活動によるキャッシュフロー</b>	△ 26,779	△ 17,018
短期借入と短期借入金返済	△ 3,778	1,736
長期借入と長期借入金返済	4,546	△ 9,655
私募債に関する収入・支出・償還	△ 4,226	△ 3,441
配当金支払額	△ 10,359	△ 4,781
現金及び現金同等物の増減額	△ 15,290	30,554
現金及び現金同等物の期末残高	60,965	75,166

## 主要な事業セグメント別損益(連結)

(単位:百万円)	2008年3月期	売上比	2007年3月期	売上比	増減額	増減率
請負事業部門						
売上高	327,540		316,117		11,423	3.6%
売上総利益	110,277	33.7%	106,721	33.8%	3,556	3.3%
営業利益	73,267	22.4%	74,614	23.6%	△ 1,347	-1.8%
賃貸事業部門						
売上高	302,753		277,166		25,587	9.2%
売上総利益	49,169	16.2%	49,046	17.7%	123	0.3%
営業利益	3,036	1.0%	7,031	2.5%	△ 3,995	-56.8%
ホテルリゾート事業部門						
売上高	10,271		10,842		△ 571	-5.3%
売上総利益	1,390	13.5%	435	4.0%	955	—
営業利益	△ 1,116	-10.9%	△ 2,628	-24.2%	1,512	-57.5%
その他事業部門						
売上高	36,629		31,187		5,442	17.4%
売上総利益	5,197	14.2%	4,397	14.1%	800	18.2%
営業利益	645	1.8%	1,091	3.5%	△ 446	-40.9%

(\*各数値はセグメント間取引消去前)

## 業績予想

---



## 業績予想(連結・単体)

(金額単位:百万円)		2009年 3月期	2008年 3月期	増減額	増減率
レオパレス21	売上高	758,200	666,472	91,728	13.8%
	売上総利益	175,350	163,793	11,557	7.1%
	販売管理費	103,850	92,786	11,064	11.9%
	営業利益	71,500	71,007	493	0.7%
	経常利益	69,500	61,813	7,687	12.4%
	当期純利益	32,000	3,164	28,836	—
レオパレス Guam	売上高	8,236	9,158	△ 922	-10.1%
	営業利益	612	580	32	5.5%
その他及び消去	売上高	△ 1,436	△ 2,657	1,221	-46.0%
	営業利益	△ 12	△ 185	173	-93.5%
連結合計	売上高	765,000	672,973	92,027	13.7%
	売上総利益	173,500	161,919	11,581	7.2%
	営業利益	72,100	71,402	698	1.0%
	経常利益	70,000	60,847	9,153	15.0%
	当期純利益	32,900	342	32,558	—

(注1) レオパレス Guam : Leopalace Guam Corporation ( Guam現地子会社)。2008年2月7日に社名変更。

## 主要な事業セグメント別損益予想(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	増減率
<b>請負事業</b>						
売上高	370,300		327,540		42,760	13.1%
期首受注残高	342,679		248,685		93,994	37.8%
期中受注高	410,000		421,534		△ 11,534	-2.7%
売上総利益	112,900	30.5%	110,277	33.7%	2,623	2.4%
営業利益	71,000	19.2%	73,267	22.4%	△ 2,267	-3.1%
<b>賃貸事業</b>						
売上高	347,400		302,753		44,647	14.7%
期末管理戸数	506,757		442,025		64,732	14.6%
期中平均管理戸数	475,463		416,044		59,419	14.3%
期中平均入居率	93.3%		92.4%		0.9%	—
売上総利益	56,600	16.3%	49,169	16.2%	7,431	15.1%
営業利益	6,200	1.8%	3,036	1.0%	3,164	104.2%
<b>ホテルリゾート事業</b>						
売上高	9,400		10,271		△ 871	-8.5%
売上総利益	1,430	15.2%	1,390	13.5%	40	2.9%
営業利益	△ 1,100	—	△ 1,116	—	16	-1.4%
<b>その他事業</b>						
売上高	42,500		36,629		5,871	16.0%
売上総利益	7,140	16.8%	5,197	14.2%	1,943	37.4%
営業利益	1,300	3.1%	645	1.8%	655	101.6%

## 事業展開の状況について

---



## <住宅等不動産販売事業>

(金額単位:百万円)		2007年3月期 実績	2008年3月期 実績	2009年3月期 計画
仕入	仕入契約高	30,167	14,107	7,200
	販売			
戸建	戸建契約高	6,685	7,630	13,000
	戸建契約件数(件)	151	180	280
売上	戸建売上高	6,974	7,977	12,000
	戸建売上件数(件)	161	188	250
住宅不動産事業部売上高		14,150	11,281	15,000



「ル・セルナ 山本台Ⅱ」  
兵庫県宝塚市

## <シルバー事業>

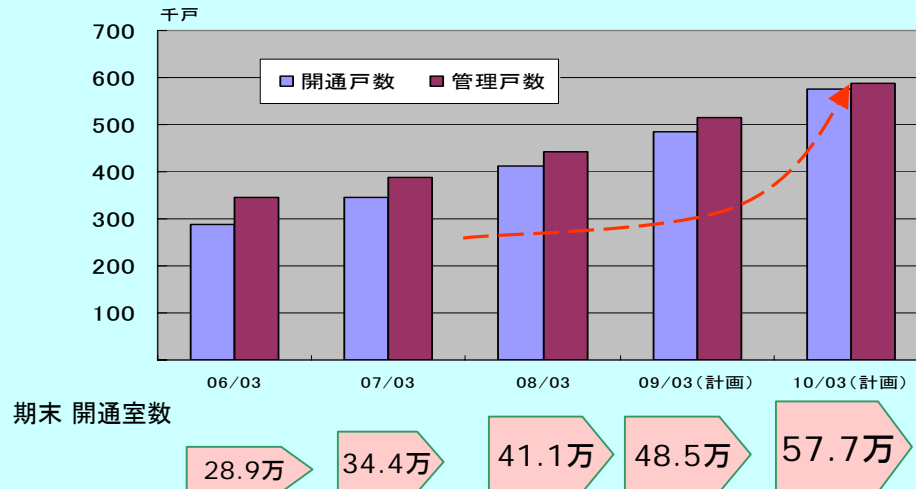
(金額単位:百万円)		2007年3月期 実績	2008年3月期 実績	2009年3月期 計画
運営	売上高	884	2,668	6,500
	期末施設数(施設)	16	35	58
請負	契約高	6,852	10,221	6,000
	受注棟数(棟)	15	26	19
	売上高	4,460	8,506	5,000



「あずみ苑常盤平」(千葉県松戸市)

# 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 実績	2009/3 通期計画
加入者 (人)	20.3万	30.2万	36.2万	43.0万
売上 (円)	74億	112億	132億	143億
売上総利益 (円)	4.4億	8.6億	13.2億	14.3億

## <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)
2006/12	売上高	19,779	36,409	50,676	67,695
	営業損益	1,142	-237	-3,252	-5,288
	減価償却費	3,665	7,329	11,014	14,798
	稼働率(Leopalace Resort)	76.0%	64.5%	59.2%	59.9%
	稼働率(Westin)	62.4%	58.3%	58.9%	57.4%
		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	24,101	42,429	59,123	77,676
	営業損益	5,186	5,972	5,373	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%



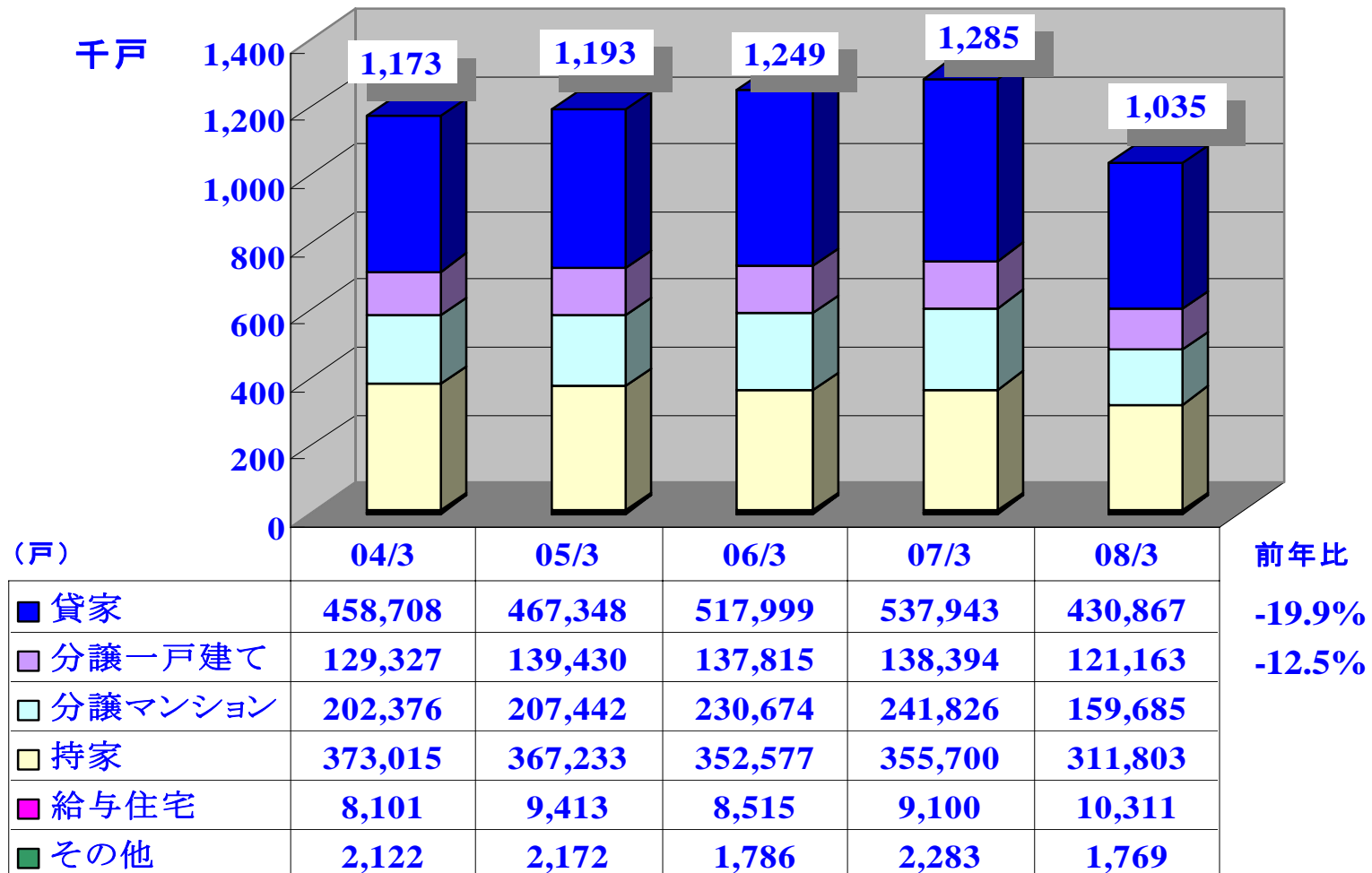
# 資料集

---



## 新設住宅着工統計

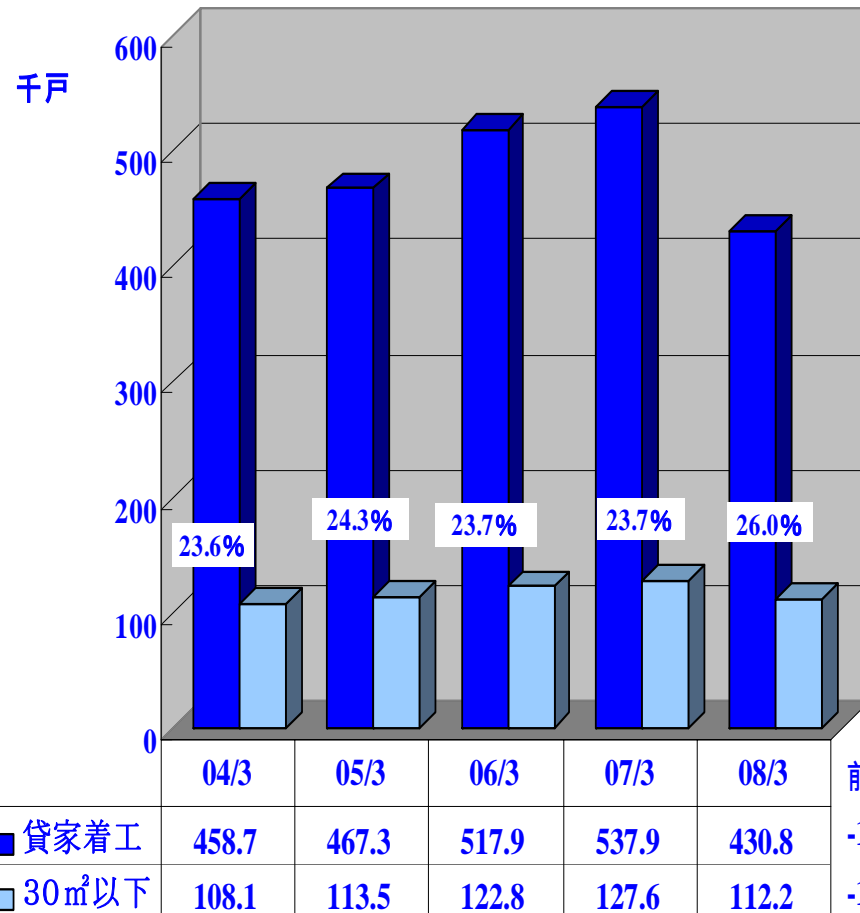
新設住宅着工(利用関係別戸数)



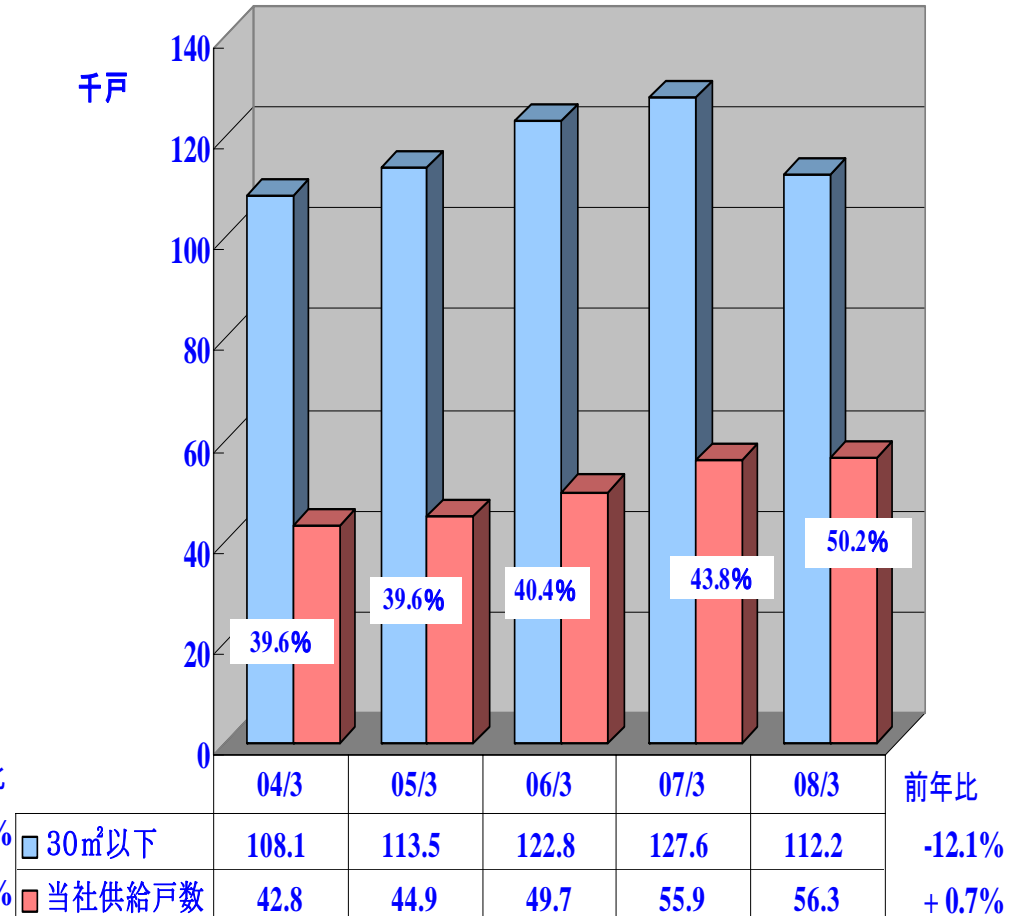
(平成20年3月 国土交通省 新設住宅着工統計)

## 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

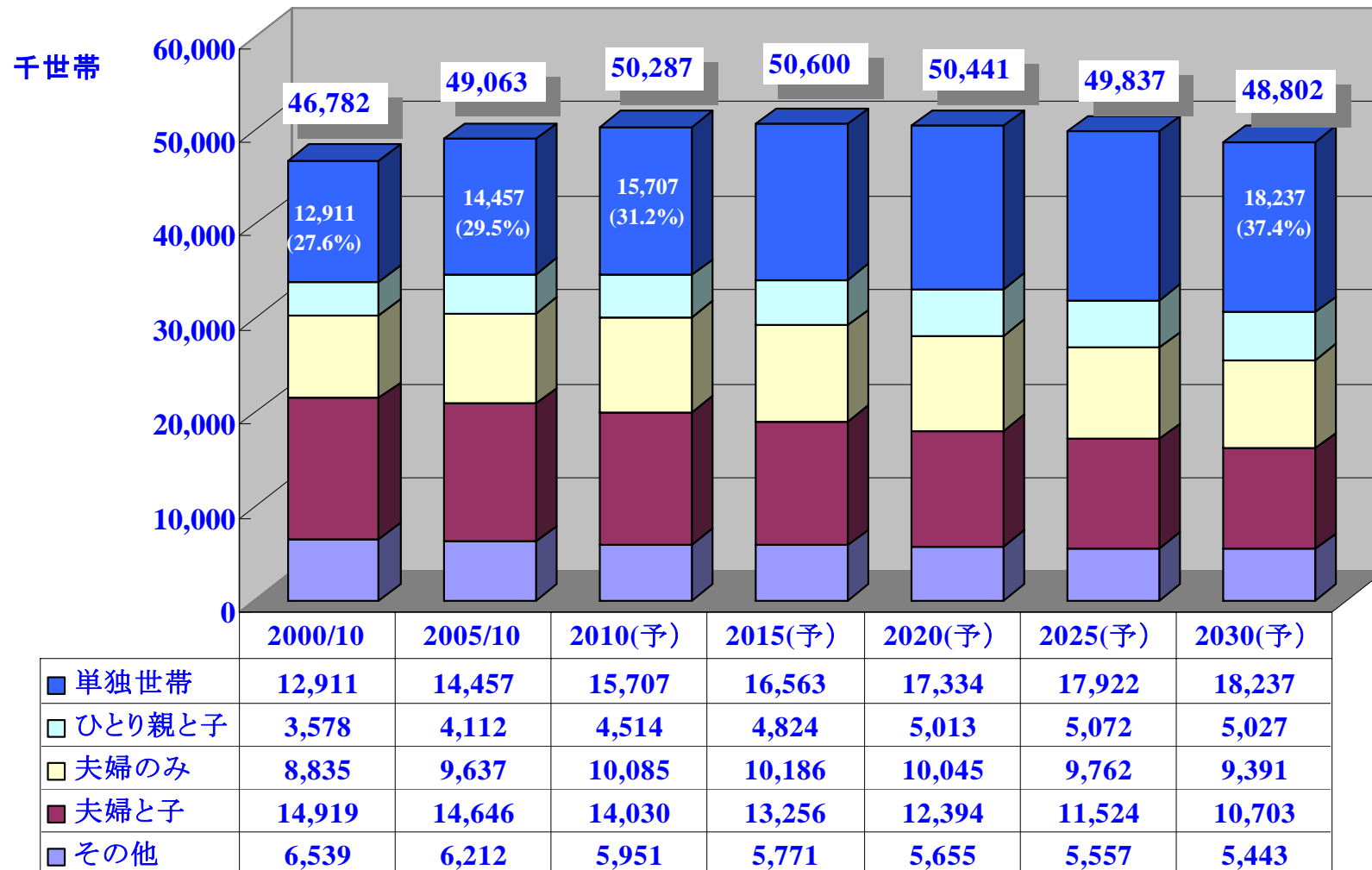


(平成20年3月 国土交通省 新設住宅着工統計 年度ベース)

※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

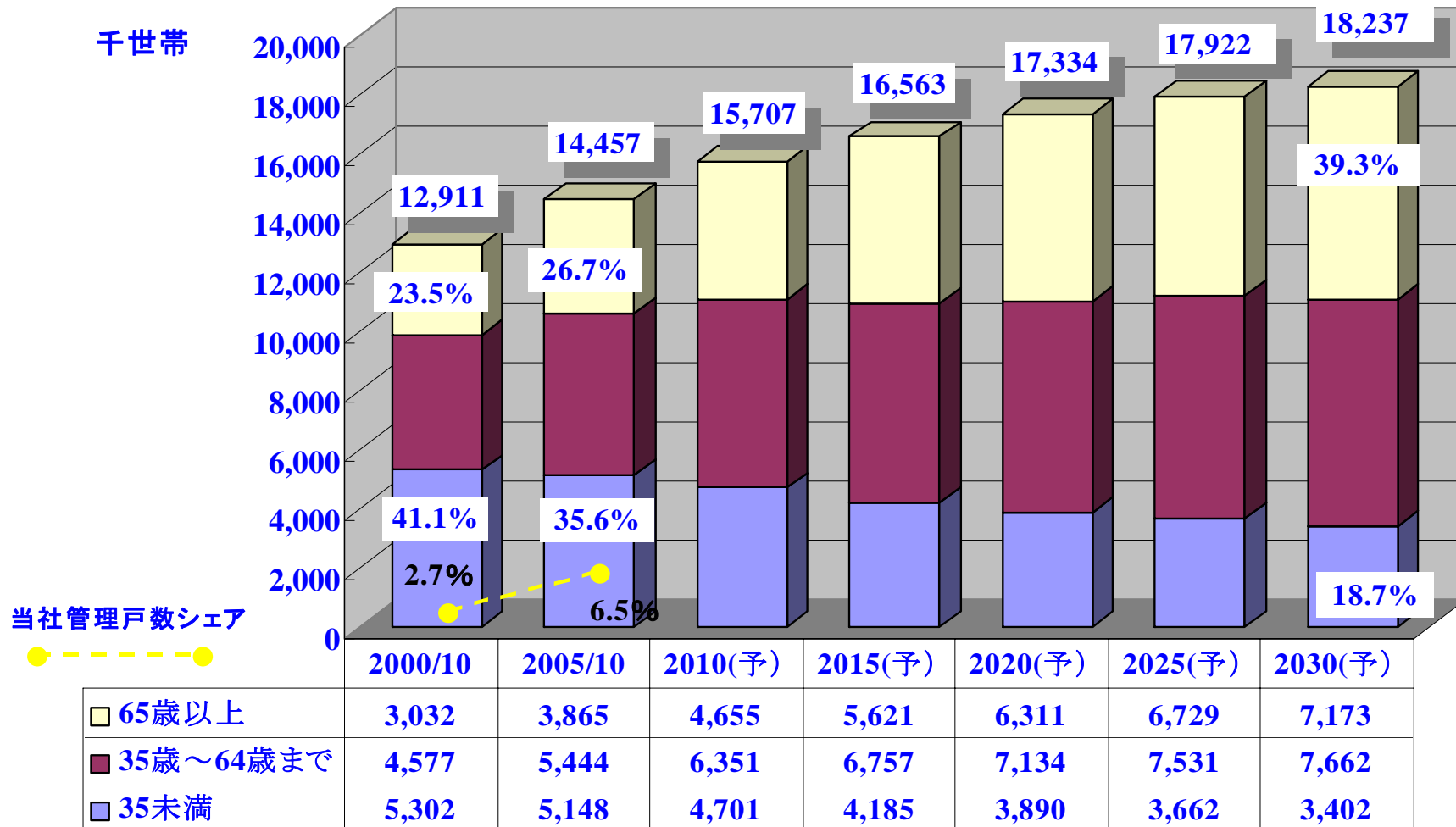
家族類型別一般世帯数の将来推計



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

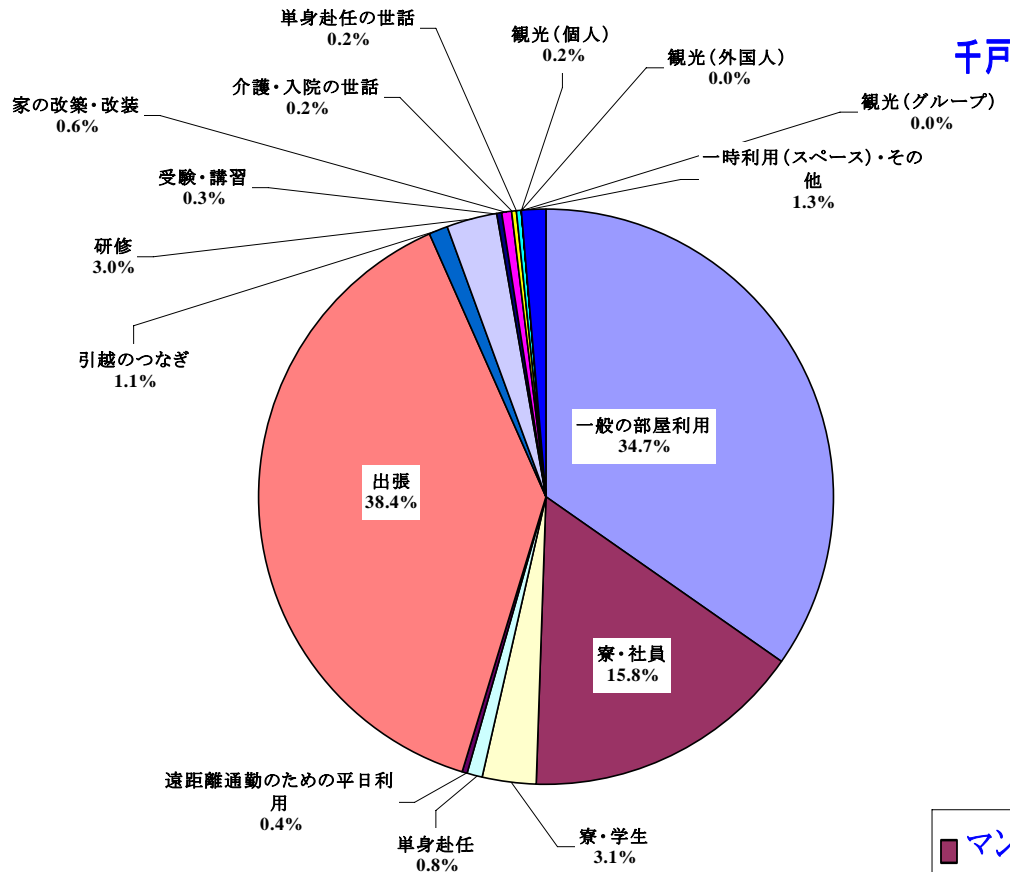
単独世帯数の将来推計



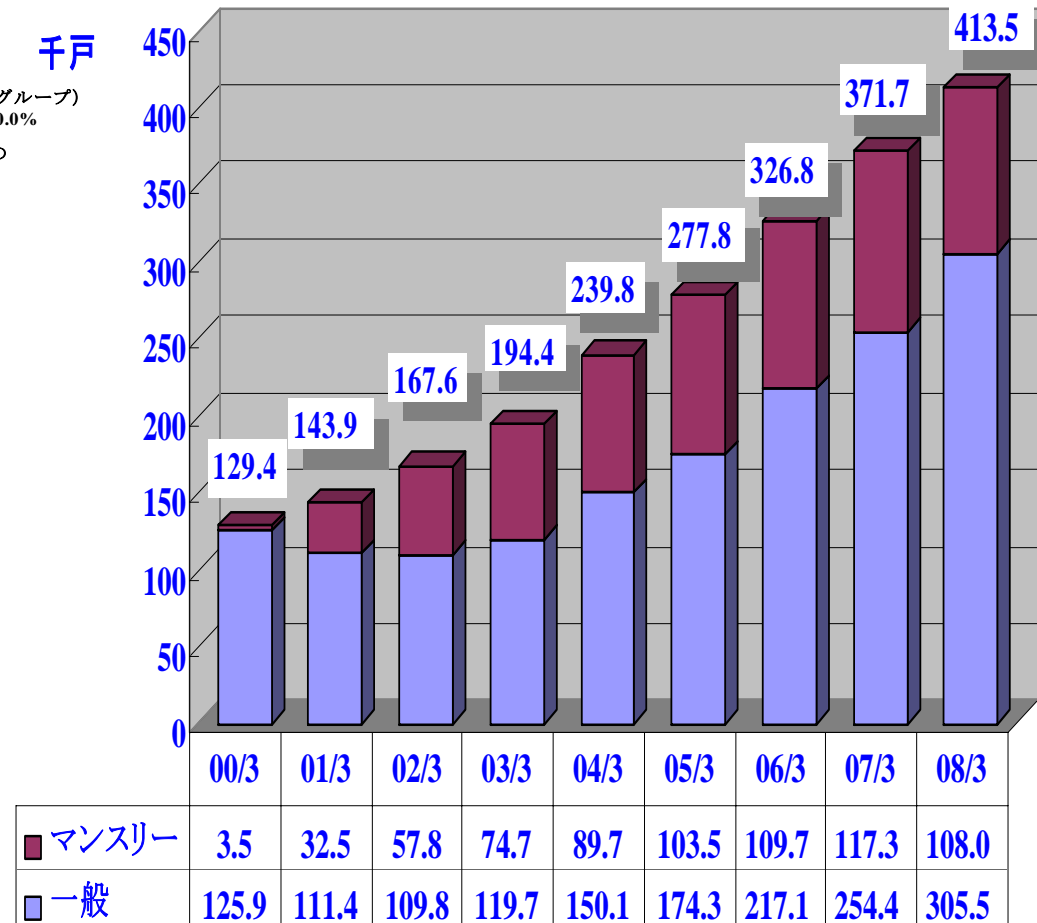
平成17年度(2005年度)国勢調査及び平成20年度人口問題研究所「世帯数と将来推計」より

# 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



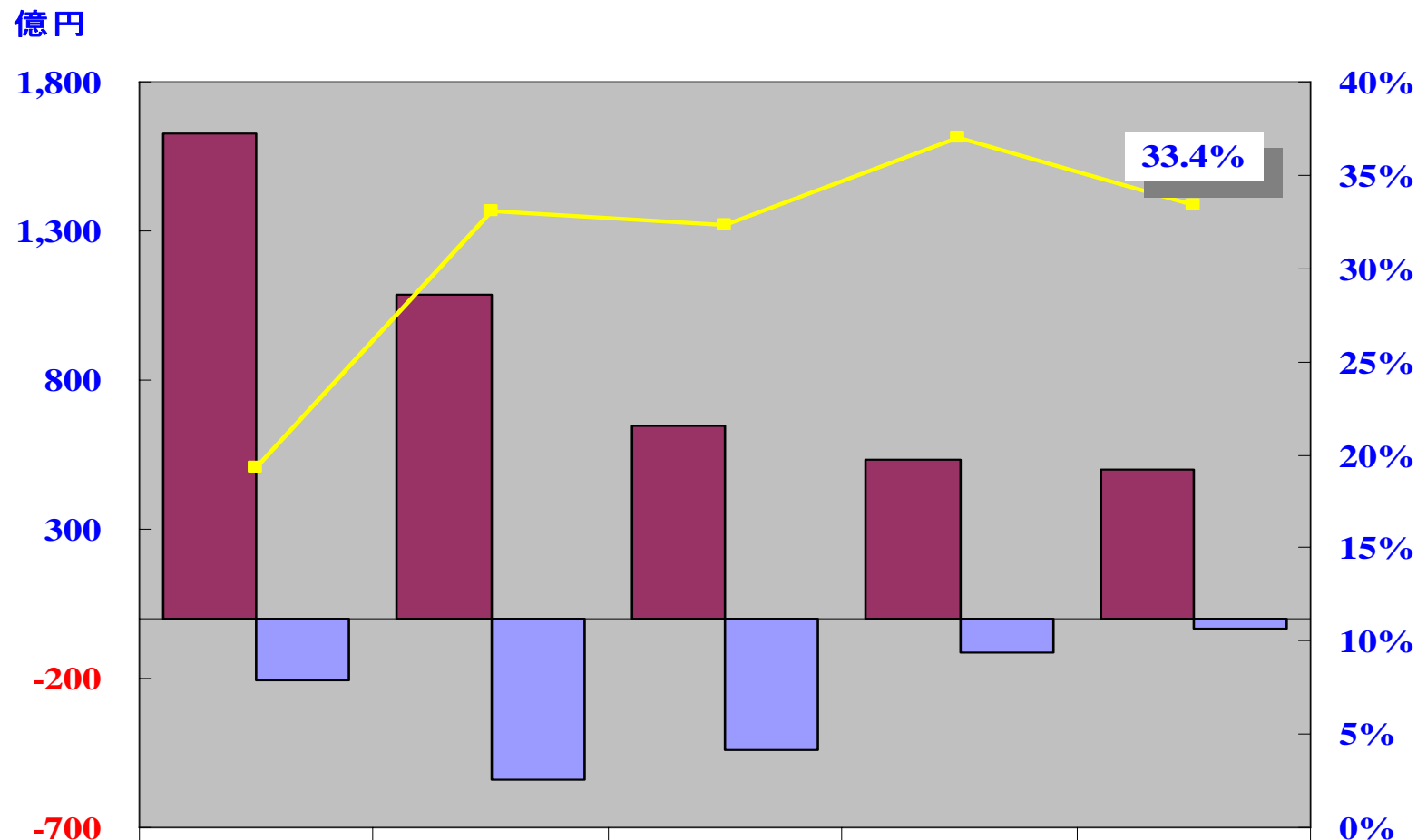
契約形態別入居戸数



(2008年3月末 社内資料)

## 有利子負債と自己資本比率の推移

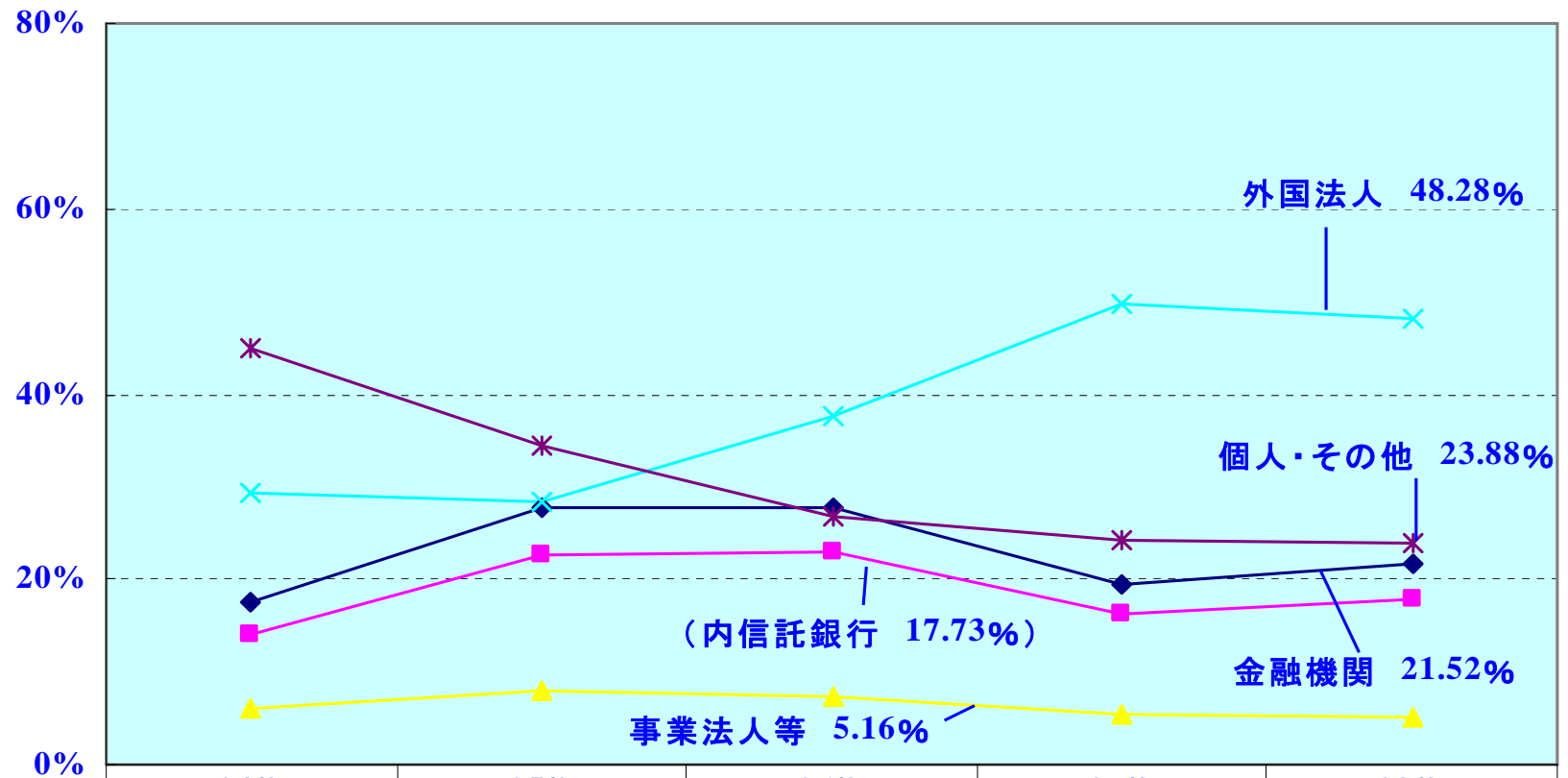
借入債務の推移と自己資本比率(連結)



借入債務(含む社債)	1,627	1,087	645	531	497
(借入前期末対比)	△ 203	△ 540	△ 442	△ 114	△ 34
自己資本比率	19.3%	33.0%	32.4%	37.0%	33.4%

## 株主構成の推移

各期株主構成の推移



	04/3	05/3	06/3	07/3	08/3
◆ 金融機関	17.48%	27.84%	27.61%	19.49%	21.52%
■ (内信託銀行)	13.93%	22.72%	22.96%	16.36%	17.73%
▲ 事業法人等	6.15%	8.12%	7.43%	5.28%	5.16%
× 外国法人	29.43%	28.46%	37.56%	49.88%	48.28%
✱ 個人・その他	45.03%	34.35%	26.88%	24.38%	23.88%