

2009年3月期 第1四半期 決算概要

2008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。

【第1四半期のコア事業の実績】

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

【36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とCFの概要(連結).....	8
主要な事業セグメント別損益(連結).....	9
四半期データ(連結 累計).....	10
四半期データ(連結 1Q比較).....	11

【事業展開の状況について】

住宅事業・シルバー事業.....	13
ブロードバンド事業・レオパレス・リゾート事業...	14

【資料集】

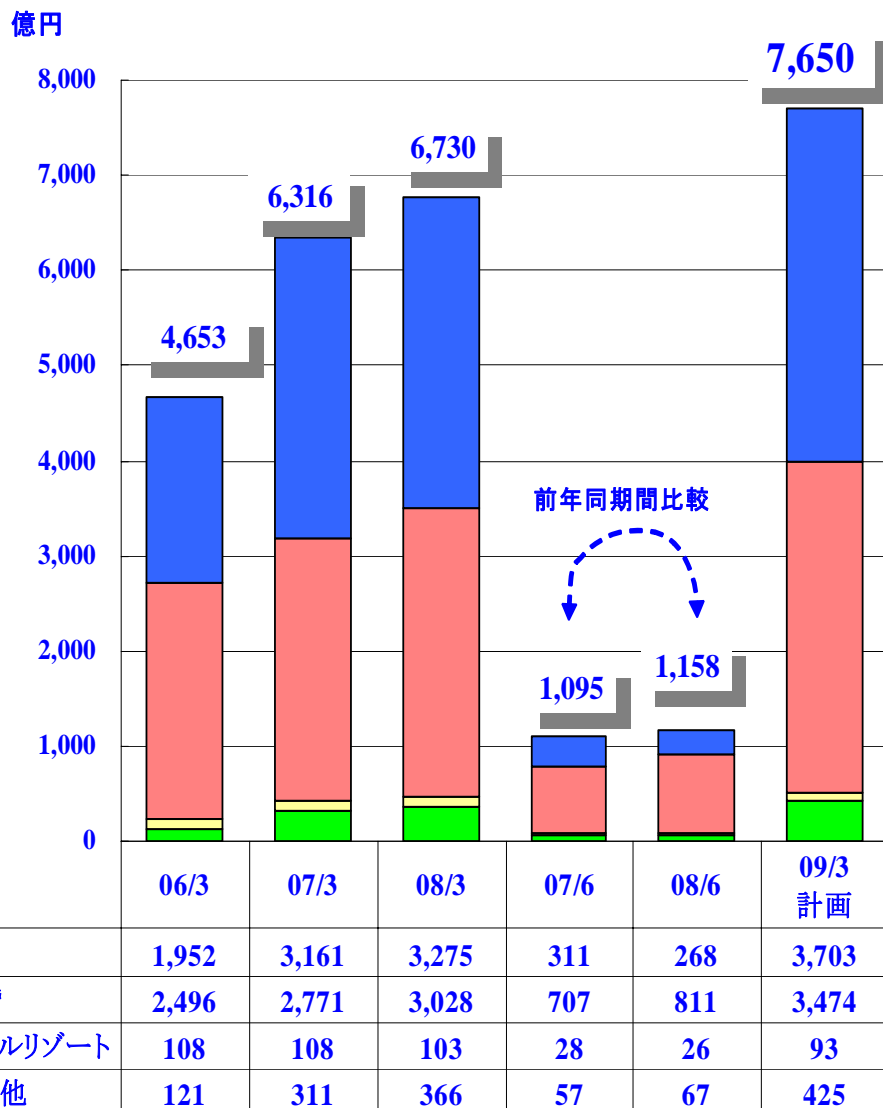
新設住宅着工統計.....	16
新設住宅着工統計(30㎡以下).....	17
当社のワンルーム利用目的と契約形態.....	18

コア事業の業績・計画

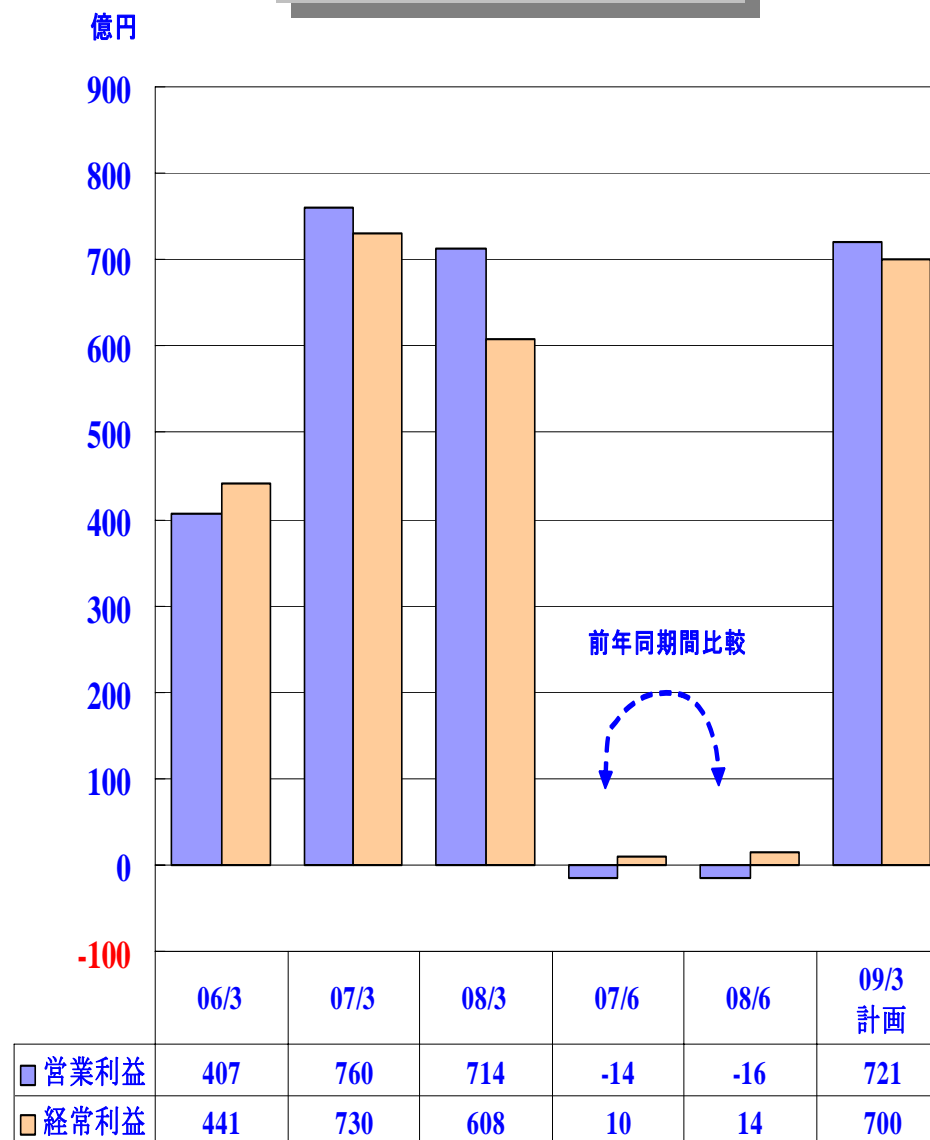


当社グループの実績・計画(連結)

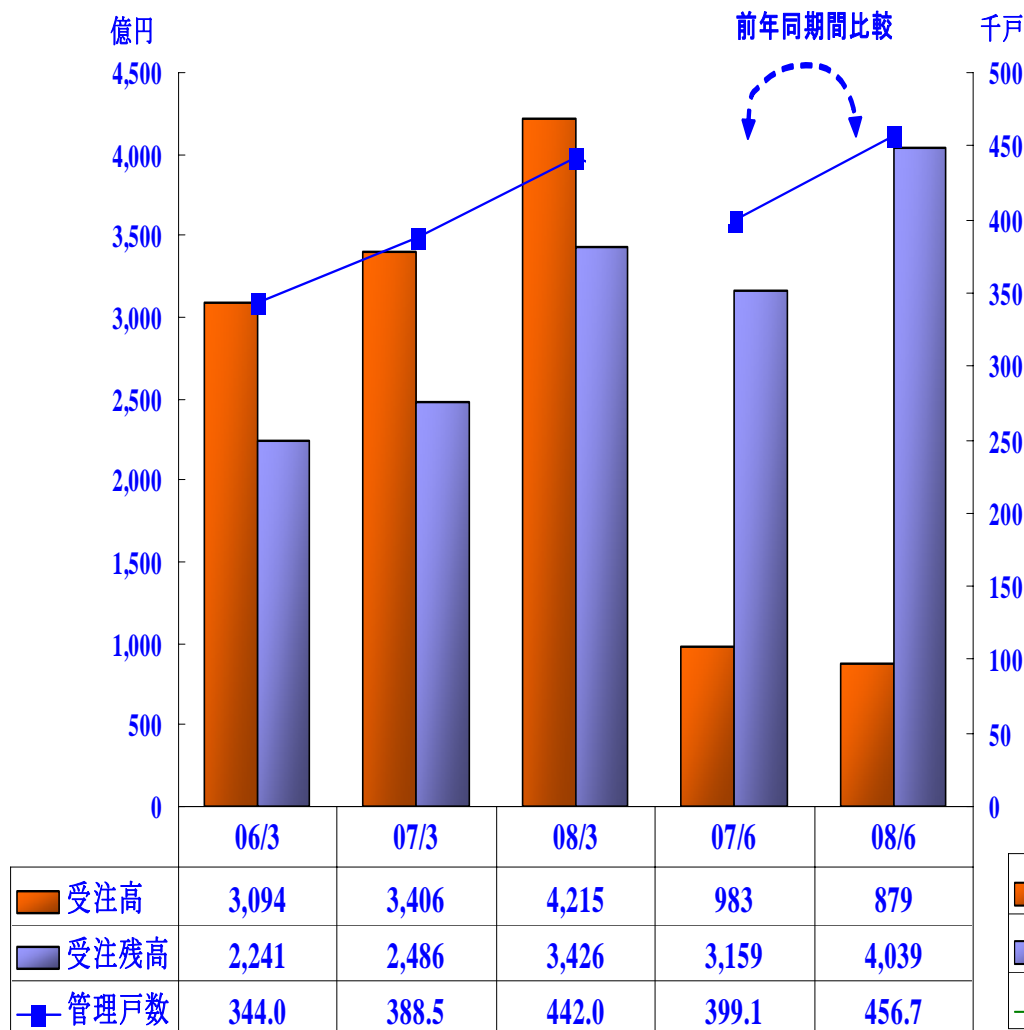
売上高の実績・計画



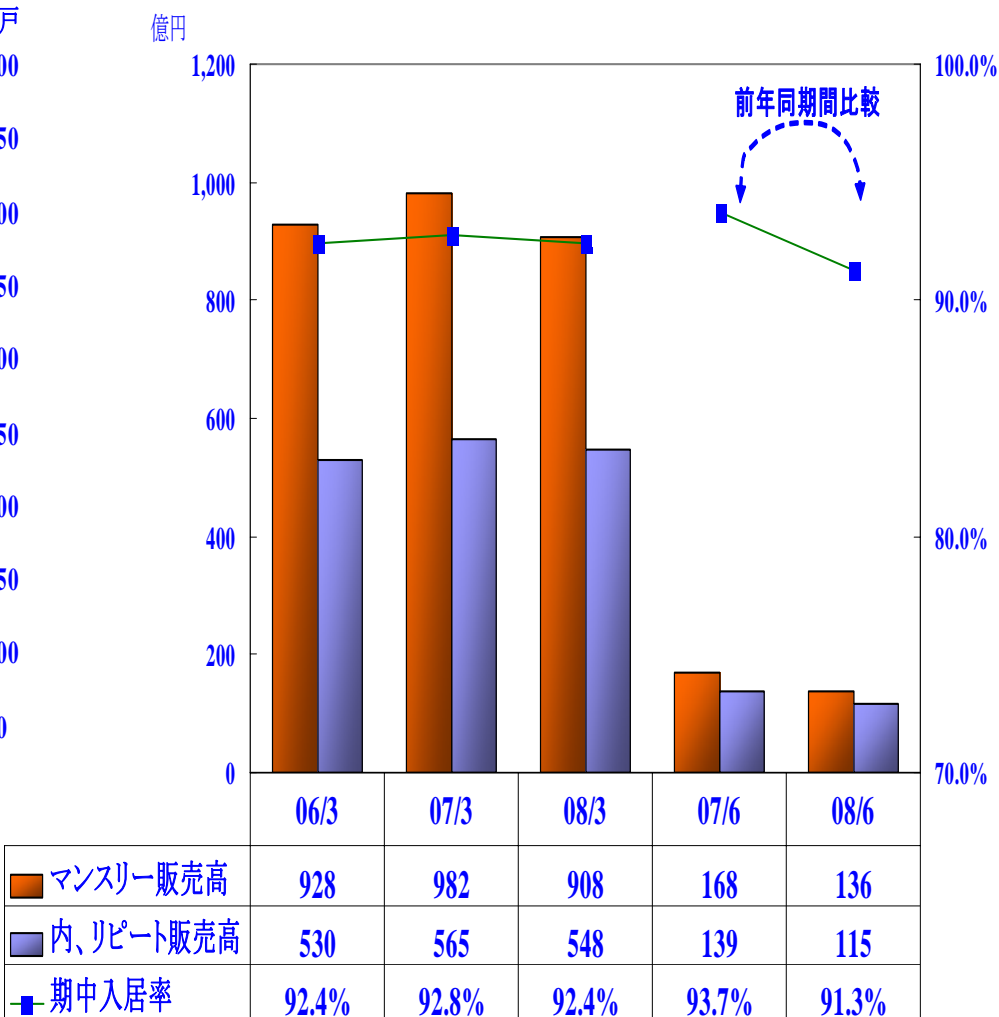
営業利益・経常利益の実績・計画



第1Q請負実績比較



第1Q賃貸実績比較



36期 第1四半期 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6月 当第1四半期	2007年6月 前第1四半期	増減額	増減率	2008年6月 当第1四半期	2007年6月 前第1四半期	増減額	増減率
売上高	115,813	109,513	6,300	5.8%	114,489	107,633	6,856	6.4%
売上総利益	21,566	20,775	791	3.8%	22,394	20,832	1,562	7.5%
売上総利益率(%)	18.6%	19.0%	-0.3%	—	19.6%	19.4%	0.2%	—
販売管理費	23,201	22,212	989	4.5%	24,298	23,041	1,257	5.5%
営業損益	△ 1,634	△ 1,436	△ 198	13.8%	△ 1,904	△ 2,208	304	-13.8%
営業利益率(%)	-1.4%	-1.3%	-0.1%	—	-1.7%	-2.1%	0.4%	—
経常損益	1,367	992	375	37.8%	△ 1,589	△ 1,789	200	-11.2%
経常利益率(%)	1.2%	0.9%	0.3%	—	-1.4%	-1.7%	0.3%	—
第1Q(当期)純損益	△ 732	1,304	△ 2,036	-156.1%	△ 960	△ 1,450	490	-33.8%

単体及び主要子会社の決算ハイライト

(単位:百万円)		2008年6月 当第1四半期	2007年6月 前第1四半期	増減額	増減率	2008年6月 減価償却費	2007年6月 減価償却費
レオパレス21	売上高	114,489	107,633	6,856	6.4%	780	787
	経常損益	△ 1,589	△ 1,789	200	-11.2%		
レオパレスグアム	売上高	2,472	2,887	△ 415	-14.4%	409	453
	経常利益	3,167	2,457	710	28.9%		
	うち為替差益	2,694	1,828	866	—		
その他及び消去	売上高	△ 1,148	△ 1,007	△ 141	14.0%	10	△ 8
	経常損益	△ 211	326	△ 537	-164.7%		
連結合計	売上高	115,813	109,513	6,300	5.8%	1,199	1,232
	経常利益	1,367	992	375	37.8%		
	うち為替差益	3,291	2,293	998	—		

(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。

バランスシートとキャッシュフローの概要(連結)

2008/6 期のバランスシート

(単位:百万円)	2008年6月 当第1四半期	2007年6月 前第1四半期	増減額	2008年3月末
<資産の部>				
流動資産	186,909	162,762	24,147	218,684
現金預金	50,532	55,539	△ 5,007	60,965
売掛金及び完工未収金	4,404	5,382	△ 978	15,159
営業貸付金	14,588	8,253	6,335	15,789
販売用不動産	34,952	32,737	2,215	37,819
未成工事支出金	19,472	13,131	6,341	11,792
固定資産	270,257	269,710	547	275,265
建物及び構築物	71,042	83,034	△ 11,992	76,556
土地	116,621	118,172	△ 1,551	116,295
建設仮勘定	2,764	2,149	615	1,901
資産の部合計	457,173	432,528	24,645	493,956
<負債の部>				
流動負債	214,781	201,209	13,572	268,621
固定負債	95,455	51,409	44,046	55,179
負債の部合計	310,236	252,619	57,617	323,800
<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	67,510	81,966	△ 14,456	76,211
純資産の部合計	146,936	179,908	△ 32,972	170,155
自己資本比率	32.1%	37.6%	-5.5%	33.4%

2008/6 期のキャッシュフロー

(単位:百万円)	2008年6月 当第1四半期	2007年6月 前第1四半期
営業活動からのキャッシュフロー		
税金等調整前当期(1Q)純損(△)益	△ 1,519	1,561
減価償却費	1,215	1,232
為替差損益(△)	△ 3,291	△ 2,293
売上債権の増(△)減額	30,785	17,065
販売用不動産の増(△)減額	△ 963	△ 4,971
未成工事支出金の増(△)減額	△ 7,680	△ 4,312
長期前払費用の増(△)減額	64	1,027
仕入債務の増減(△)額	△ 64,456	△ 41,684
法人税等の支払額	△ 14,317	△ 27,059
投資活動からのキャッシュフロー	△ 1,940	△ 3,965
有形固定資産の取得と売却	△ 1,593	△ 2,188
投資有価証券の取得と売却	51	△ 1,075
財務活動からのキャッシュフロー	9,537	31,347
短期借入と短期借入金返済	7,000	38,424
長期借入と長期借入金返済	15,477	△ 1,273
少数株主への配当金の支払額	△ 4,970	△ 225
配当金支払額	△ 7,968	△ 5,578
現金及び現金同等物の増減(△)額	△ 10,432	△ 20,717
現金及び現金同等物の期末(1Q末)残高	50,532	55,539

主要な事業セグメント別損益(連結)

(単位:百万円)	2008年6月 当第1四半期	売上比	2007年6月 前第1四半期	売上比	増減	増減率	2009年3月期 計画	売上比
請負事業								
売上高	26,757		31,112		△ 4,355	-14.0%	370,300	
売上総利益	8,806	32.9%	10,496	33.7%	△ 1,690	-16.1%	112,900	30.5%
営業損益	△ 32	-0.1%	2,717	8.7%	△ 2,749	-101.2%	71,000	19.2%
賃貸事業								
売上高	81,143		70,782		10,361	14.6%	347,400	
売上総利益	13,183	16.2%	10,159	14.4%	3,024	29.8%	56,600	16.3%
営業損益	764	0.9%	△ 2,534	-3.6%	3,298	-130.1%	6,200	1.8%
ホテルリゾート事業					0			
売上高	2,608		2,869		△ 261	-9.1%	9,400	
売上総利益	530	20.3%	529	18.4%	1	0.2%	1,430	15.2%
営業損益	△ 32	-1.2%	221	7.7%	△ 253	-114.5%	△ 1,100	-11.7%
その他事業					0			
売上高	6,729		5,717		1,012	17.7%	42,500	
売上総利益	413	6.1%	559	9.8%	△ 146	-26.1%	7,140	16.8%
営業損益	△ 740	-11.0%	△ 379	-6.6%	△ 361	95.3%	1,300	3.1%

(*各数値はセグメント間取引消去前)

四半期データー（連結 累計）

累計 (単位:百万円)	07/03				08/03				09/03	
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q実績	通期計画
売上高	142,714	306,360	418,518	631,608	109,513	317,108	426,452	672,973	115,813	765,000
売上原価	108,736	232,760	321,014	474,713	88,738	241,977	330,290	511,054	94,246	591,500
粗利益	33,977	73,600	97,503	156,895	20,775	75,131	96,162	161,919	21,566	173,500
(%)	23.8%	24.0%	23.3%	24.8%	19.0%	23.7%	22.5%	24.1%	18.6%	22.7%
販管費	19,441	39,227	58,049	80,887	22,212	44,486	65,144	90,516	23,201	101,400
(%)	13.6%	12.8%	13.9%	12.8%	20.3%	14.0%	15.3%	13.5%	20.0%	13.3%
営業損益	14,535	34,372	39,453	76,007	△ 1,436	30,644	31,017	71,402	△ 1,634	72,100
(%)	10.2%	11.2%	9.4%	12.0%	-1.3%	9.7%	7.3%	10.6%	-1.4%	9.4%
経常利益	12,782	31,961	37,221	73,002	992	29,178	28,525	60,847	1,367	70,000
(%)	9.0%	10.4%	8.9%	11.6%	0.9%	9.2%	6.7%	9.0%	1.2%	9.2%
当期純損益	6,422	16,843	20,534	37,358	1,304	△ 11,848	△ 13,185	342	△ 732	32,900
(%)	4.5%	5.5%	4.9%	5.9%	1.2%	-	-	0.1%	-0.6%	4.3%

受注工事高(期間累計)	73,125	158,104	241,133	340,606	98,397	203,733	306,440	421,534	87,954	410,000
受注残(末残)	224,736	222,090	269,582	248,685	315,970	295,529	376,469	342,679	403,979	393,913
管理戸数(末残)	359,355	370,825	377,723	388,500	399,147	416,219	425,237	422,025	456,671	506,757
入居率(期間累計平均)	92.9%	92.4%	92.2%	92.8%	93.7%	92.8%	92.2%	92.4%	91.3%	93.3%

四半期データー (連結 1Q比較)

(単位:百万円)	05/03	06/03	07/03	08//03	09/03	
	1Q	1Q	1Q	1Q	1Q実績	通期計画
売上高	69,873	67,625	142,714	109,513	115,813	765,000
売上原価	58,029	56,965	108,736	88,738	94,246	591,500
粗利益	11,843	10,660	33,977	20,775	21,566	173,500
(%)	16.9%	15.8%	23.8%	19.0%	18.6%	22.7%
販管費	15,751	16,207	19,441	22,212	23,201	101,400
(%)	22.5%	24.0%	13.6%	20.3%	20.0%	13.3%
営業損益	△ 3,907	△ 5,547	14,535	△ 1,436	△ 1,634	72,100
(%)	-5.6%	-8.2%	10.2%	-1.3%	-1.4%	9.4%
経常損益	△ 3,557	△ 4,707	12,782	992	1,367	70,000
(%)	-5.1%	-7.0%	9.0%	0.9%	1.2%	9.2%
当期純損益	△ 2,460	△ 39,136	6,422	1,304	△ 732	32,900
(%)	-3.5%	-57.9%	4.5%	1.2%	-0.6%	4.3%
受注工事高 (期間累計)	63,198	64,379	73,125	98,397	87,954	410,000
受注残 (末残)	149,538	167,322	224,736	315,970	403,979	393,913
管理戸数 (末残) 戸	271,836	318,909	359,355	399,147	456,671	506,757
入居率(期間累計平均) %	89.8%	90.5%	92.9%	93.7%	91.3%	93.3%

主要な戦略事業の状況について



<住宅等不動産販売事業>

(金額単位:百万円)		2008年3月期 通期実績	2008年4月～6月 1Q実績	2009年3月期 通期計画
仕入	仕入契約高	14,107	2,265	7,200
販売	戸建契約高	7,630	1,246	13,000
	戸建契約件数(件)	180	28	280
売上	戸建売上高	7,977	985	12,000
	戸建売上件数(件)	188	23	250
住宅不動産事業部売上高		11,281	1,164	15,000



「ル・セルナ 川口中青木」

埼玉県川口市

※不動産開発を含む

<シルバー事業>

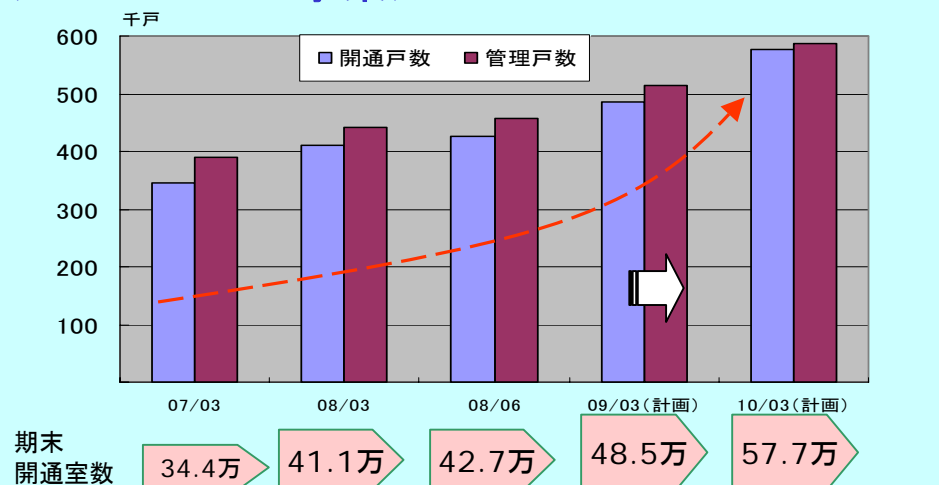
(金額単位:百万円)		2008年3月期 通期実績	2008年4月～6月 1Q実績	2009年3月期 通期計画
運営	売上高	2,668	965	6,500
	期末施設数(施設)	35	43	58
請負	契約高	10,221	269	6,000
	受注棟数(棟)	26	1	19
	売上高	8,506	932	5,000
シルバー事業部売上高		11,174	1,897	11,500



「あずみ苑 我孫子」

千葉県我孫子市

<ブロードバンド事業>



	2007/3	2008/3	2008/6	2009/3 通期計画
加入者 (人)	30.2万	36.2万	36.9万	43.0万
売上 (円)	111億	132億	34億	143億
売上総利益 (円)	8.6億	13.2億	3.4億	14.3億

<レオパレス・リゾート事業(LGC)>

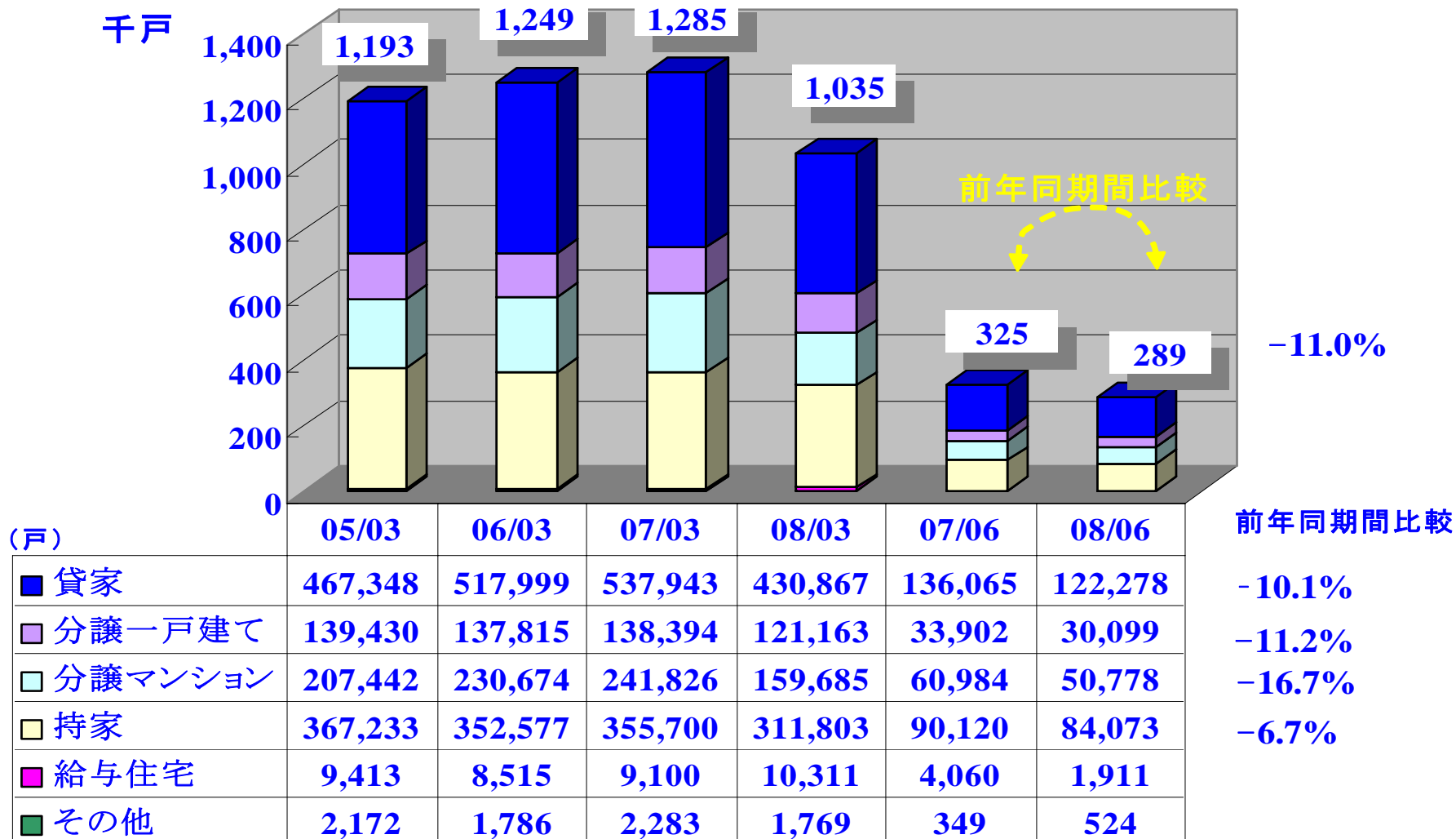
(単位:千\$)		1Q実績 (1~3月)	中間実績 (1~6月)	3Q実績 (1~9月)	通期実績 (1~12月)
2007/12	売上高	24,101	42,429	59,123	77,676
	営業損益	5,186	5,972	5,373	4,920
	減価償却費	3,790	7,563	11,328	15,160
	稼働率(Leopalace Resort)	74.8%	63.0%	58.8%	59.1%
	稼働率(Westin)	70.5%	61.9%	66.3%	64.1%
		1Q実績 (1~3月)	中間実績 (1~6月)	3Q実績 (1~9月)	通期計画 (1~12月)
2008/12	売上高	23,578	—	—	82,358
	営業損益	4,390	—	—	6,123
	減価償却費	3,867	—	—	15,555
	稼働率(Leopalace Resort)	69.0%	60.5%	—	67.8%
	稼働率(Westin)	69.3%	69.3%	—	72.4%

資料集



新設住宅着工統計

新設住宅着工(利用関係別戸数)

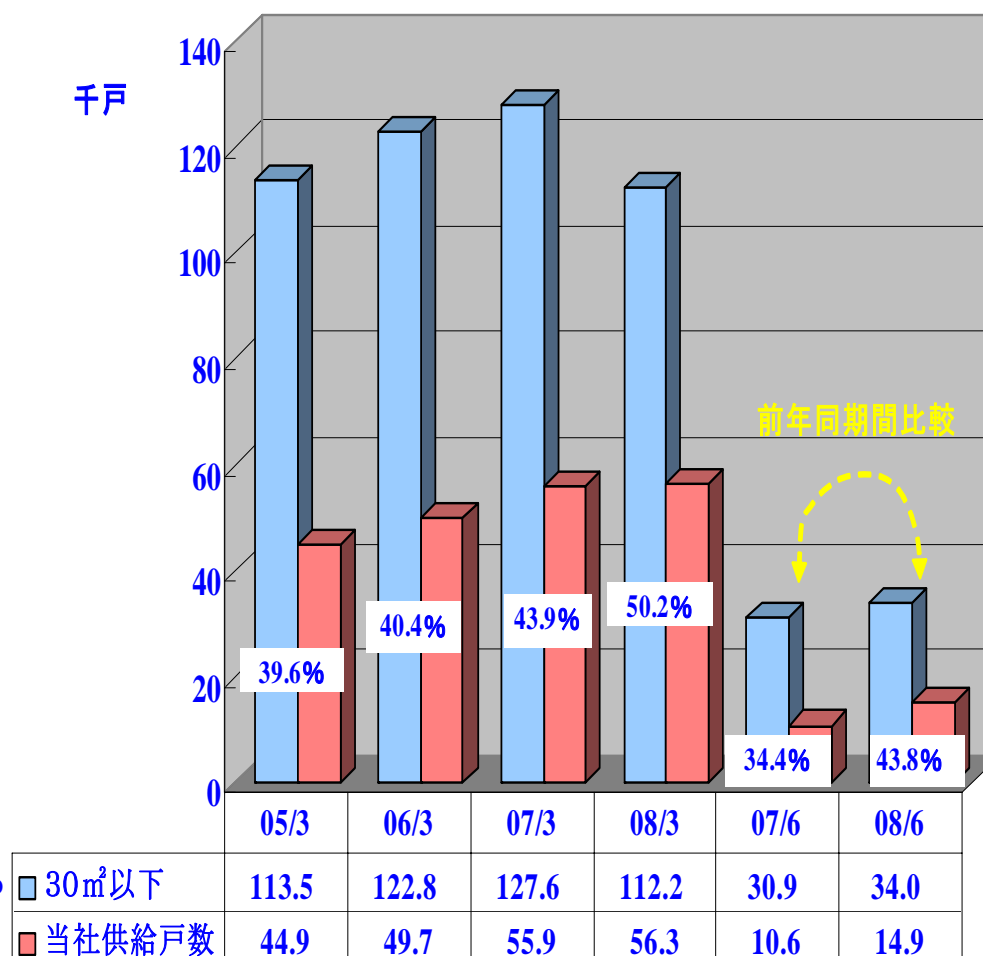
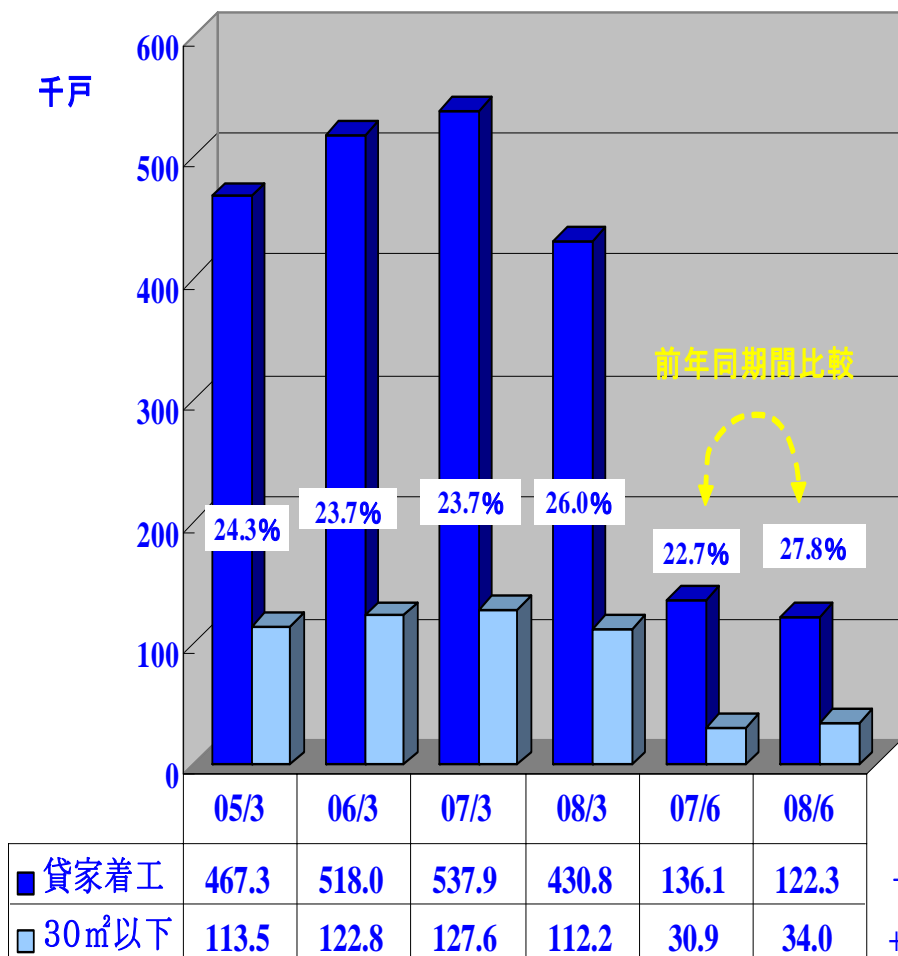


(国土交通省 新設住宅着工統計 年度ベース 2008年6月実績)

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

30㎡以下の貸家新設着工戸数と当社供給シェア推移

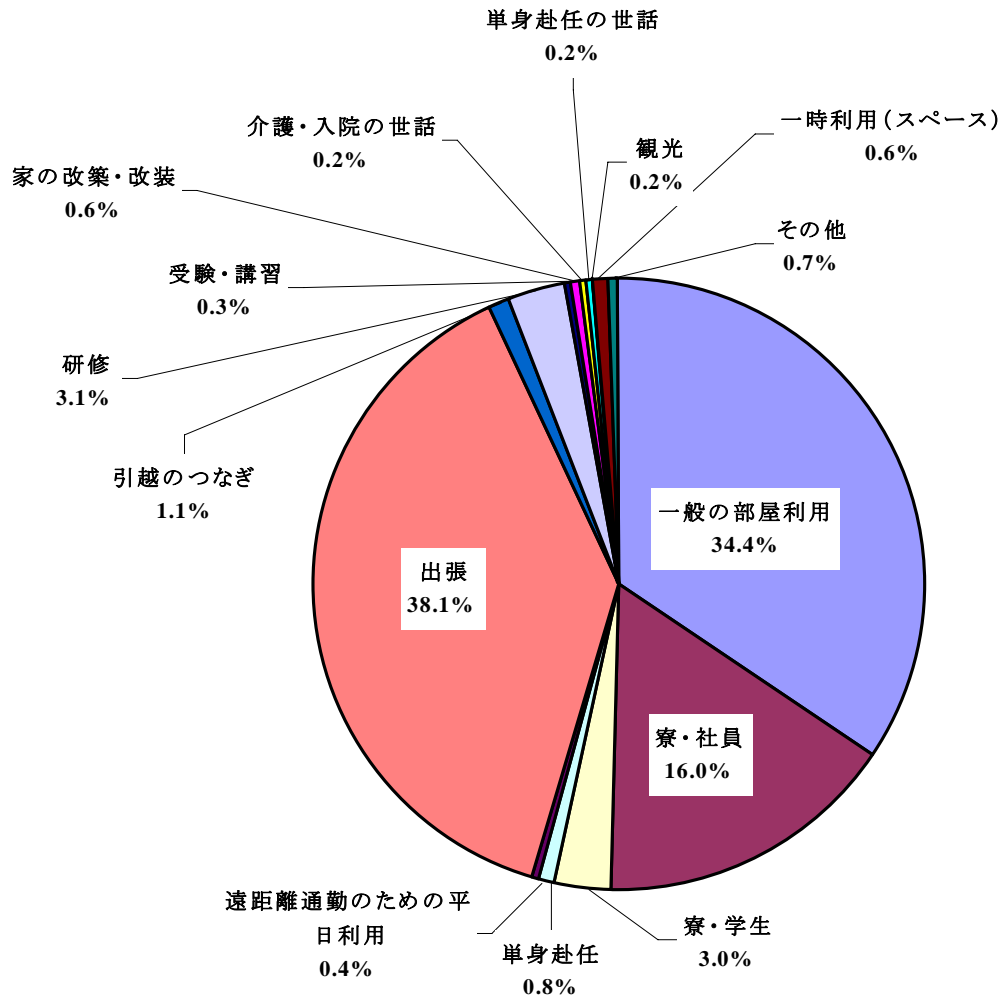


(国土交通省 新設住宅着工統計 年度ベース 2008年6月実績)

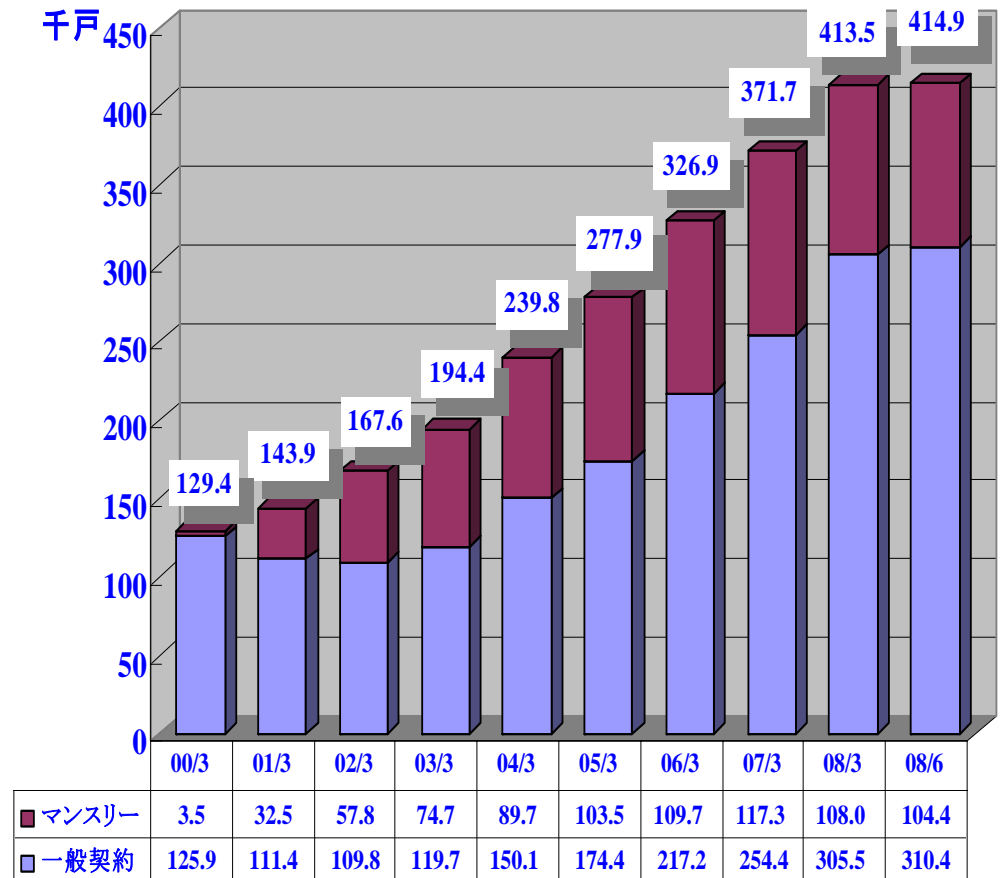
※06/3期以降の当社供給戸数は、実質供給戸数

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(2008年6月)



契約形態別入居戸数



(2008年6月末 社内資料)