

# 2009年3月期 第2四半期累計決算説明会

---

2008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。

# 目 次

## 【2009年3月期上期のコア事業実績】

当社グループの業績・計画	3
請負・賃貸事業の実績・計画	4
現預金と有利子負債残高の推移	5

## 【決算の概要】

決算ハイライト(連結・単体)	7
単体及び主要子会社の決算ハイライト	8
BSとCFの概要(連結)	9
主要な事業セグメント別損益(連結)	10
四半期データ(連結 累計)	11
四半期データ(連結 2Q比較)	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・レオパレス・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
当社ワンルームの利用目的と契約形態	19
株主構成の推移	20

※このプレゼンテーション資料の金額は切捨てで表示しています。また、四半期会計基準等の適用初年度のため、増減額および増減率は参考として記載しています。

このプレゼンテーションでは「第2四半期累計」を以下、「上期」と記述する。

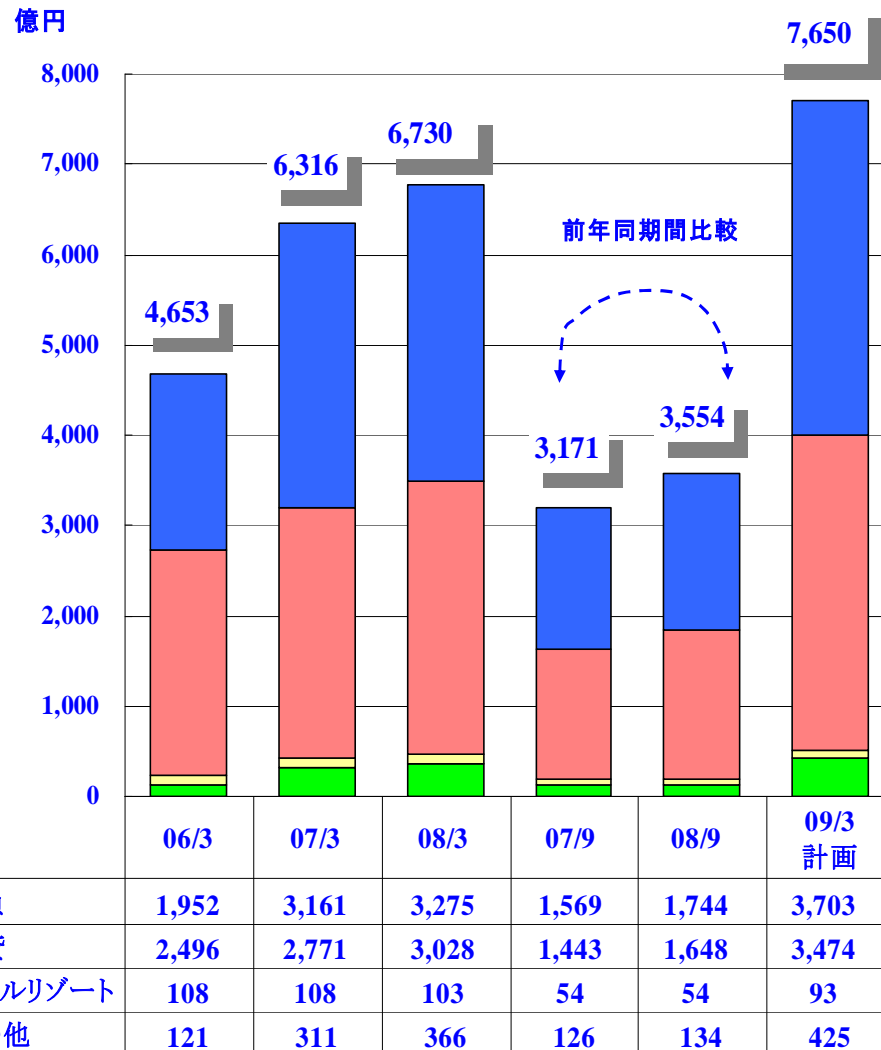
## コア事業実績

---

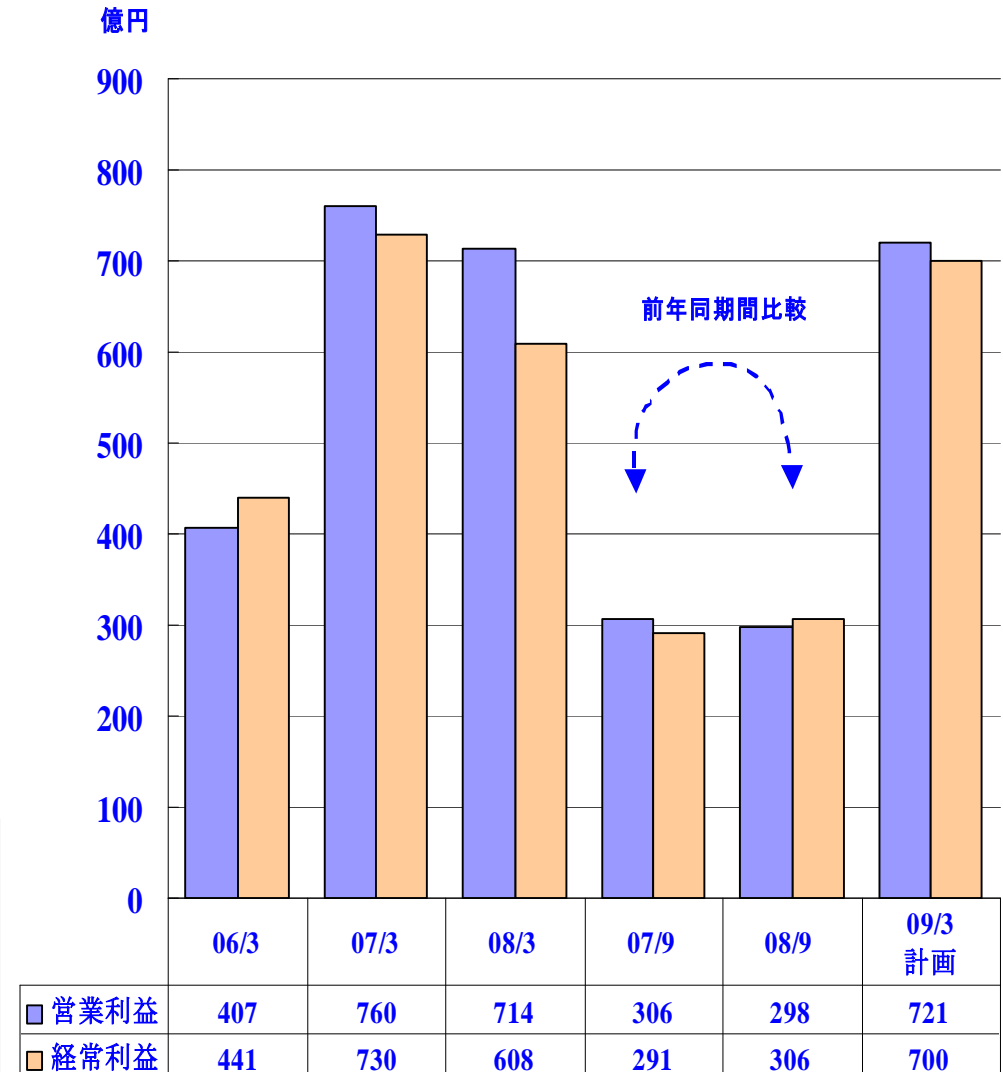


# 当社グループの業績・計画(連結)

売上高の実績・計画



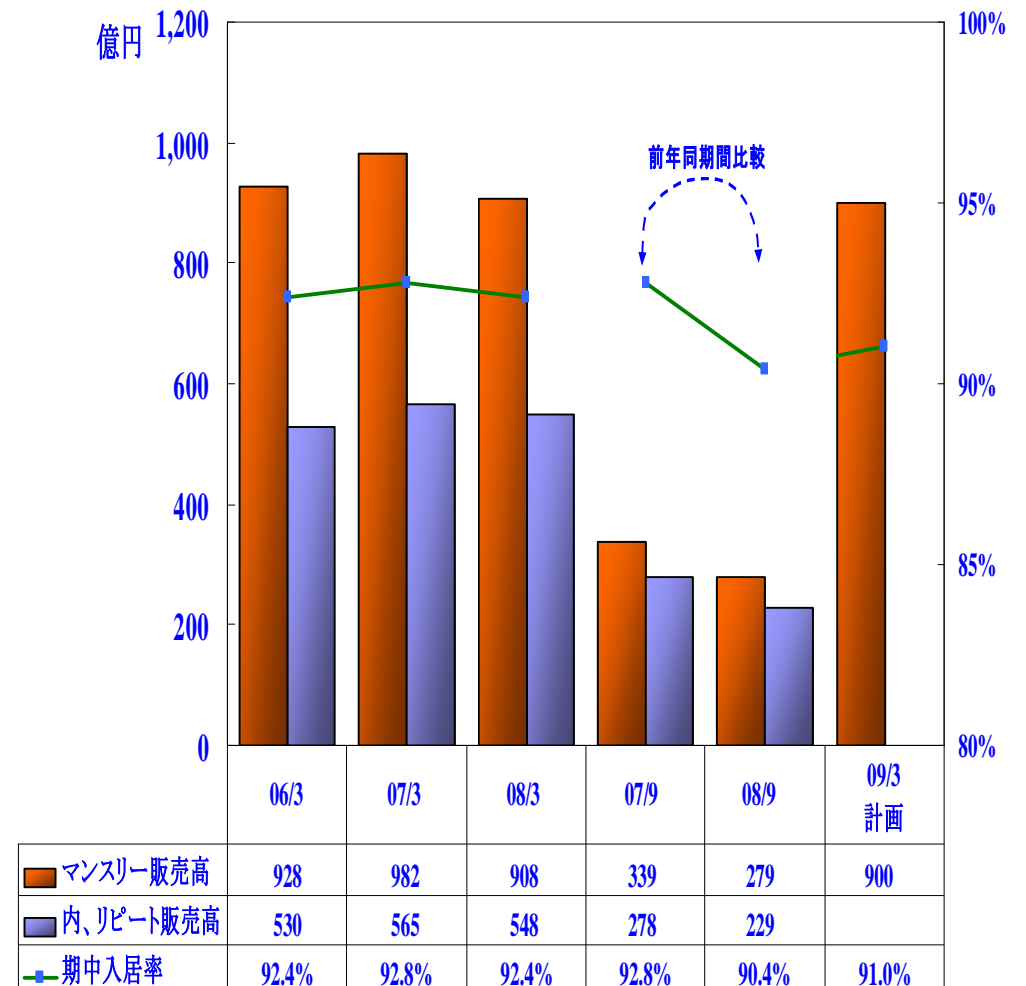
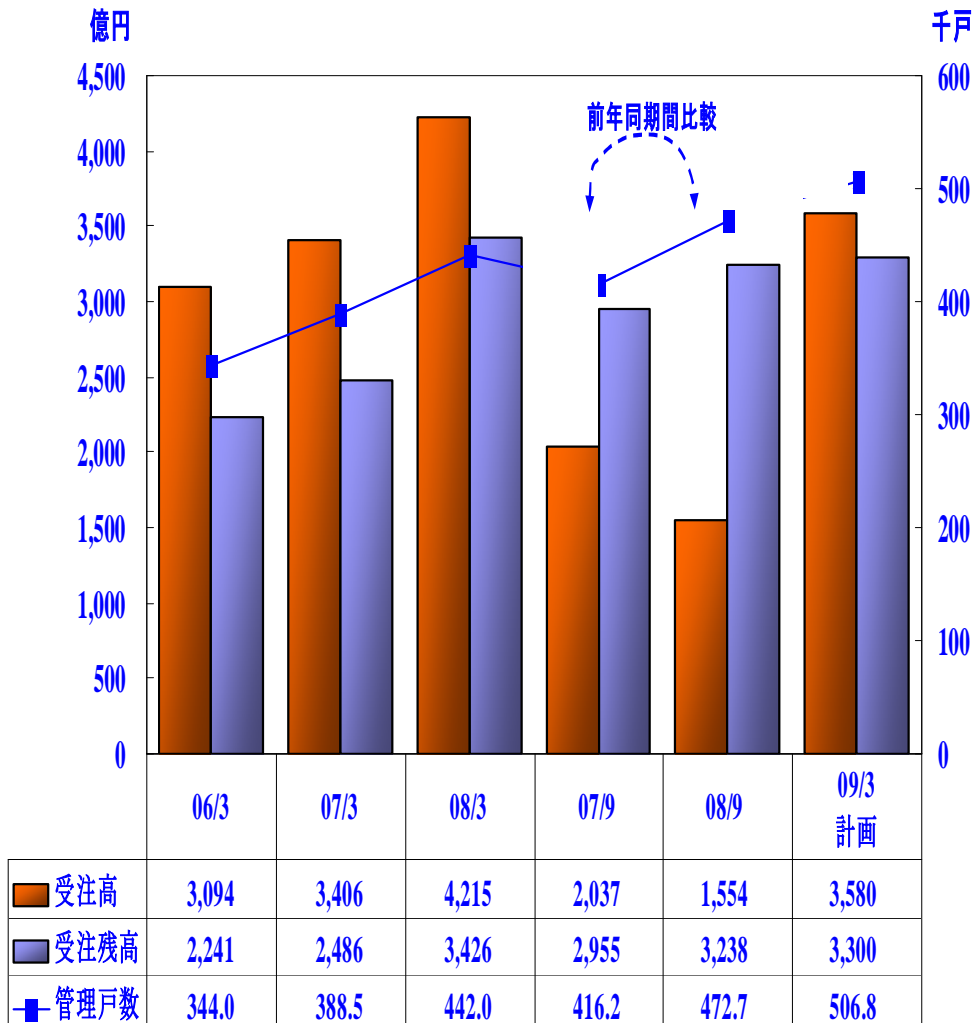
営業利益・経常利益の実績・計画



# 請負・賃貸事業の実績・計画

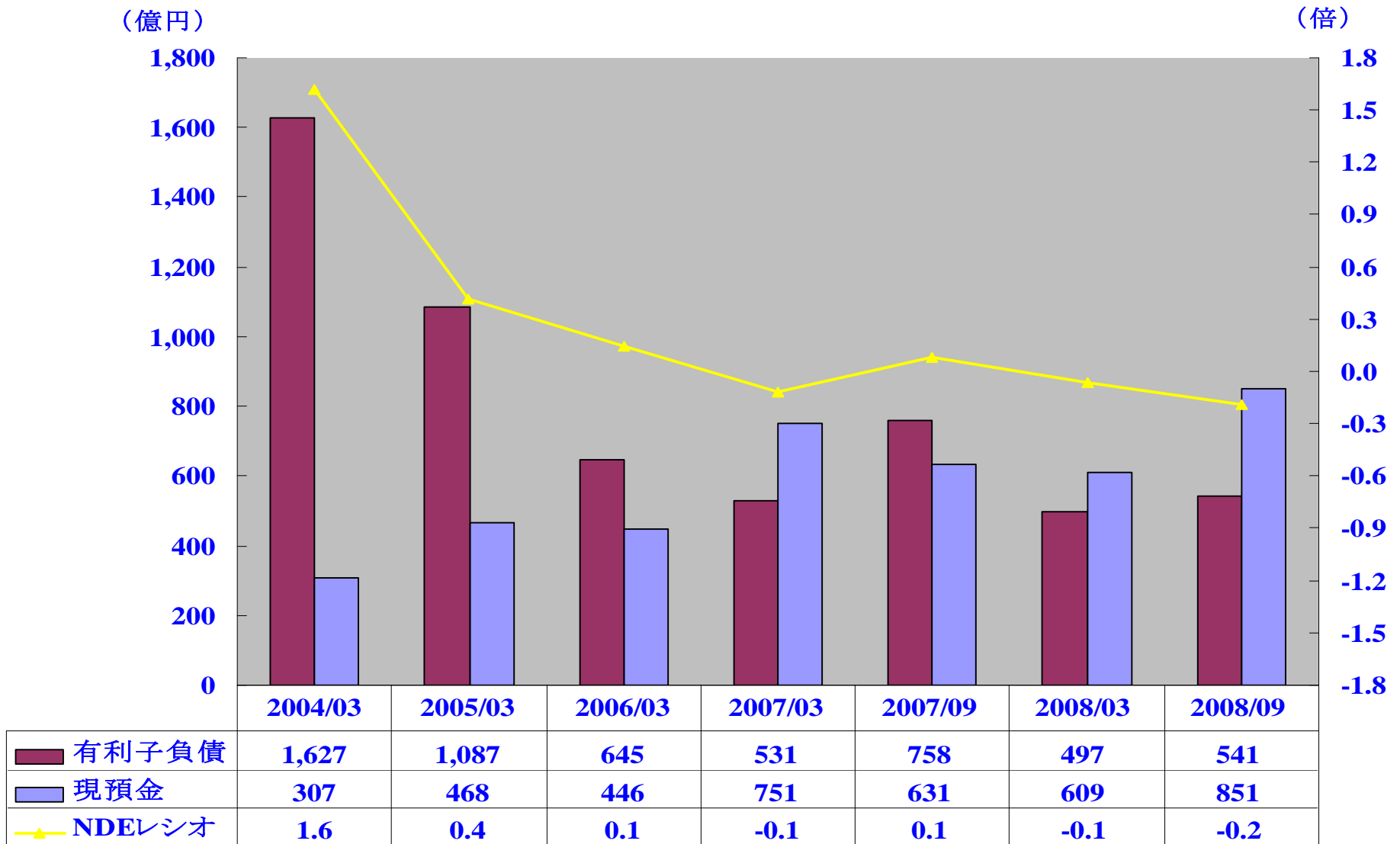
各期請負実績推移・計画

各期賃貸実績推移・計画



# 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/ELシオの推移(連結)



## 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 当上期	2007年 前上期	増減額	増減率	2008年 当上期	2007年 前上期	増減額	増減率
売上高	355,352	317,108	38,244	12.1%	352,364	313,746	38,618	12.3%
売上総利益	77,481	75,131	2,350	3.1%	78,870	75,735	3,135	4.1%
売上総利益率(%)	21.8%	23.7%	-1.9%	-	22.4%	24.1%	-1.8%	-
販売管理費	47,678	44,486	3,192	7.2%	48,853	45,814	3,039	6.6%
営業利益	29,803	30,644	△ 841	-2.7%	30,017	29,921	96	0.3%
営業利益率(%)	8.4%	9.7%	-1.3%	-	8.5%	9.5%	-1.0%	-
経常利益	30,562	29,178	1,384	4.7%	29,412	28,896	516	1.8%
経常利益率(%)	8.6%	9.2%	-0.6%	-	8.3%	9.2%	-0.9%	-
上期純損益	12,280	△ 11,848	24,128	-	12,892	△ 11,790	24,682	-



## 単体及び主要子会社の決算ハイライト

(単位:百万円)		2008年 当上期	2007年 前上期	増減額	増減率	2009年3月 通期予想	2008年9月 減価償却費	2007年9月 減価償却費
レオパレス21	売上高	352,364	313,746	38,618	12.3%	758,200	1,604	1,593
	経常利益	29,412	28,896	516	1.8%	69,500		
レオパレス Guam	売上高	4,553	5,098	△ 545	-10.7%	8,236	828	909
	経常損益	2,096	△ 212	2,308	-	616		
	うち為替差損益	1,487	△ 997	2,484	-	-		
その他及び消去	売上高	△ 1,565	△ 1,736	171	-9.9%	△ 1,436	17	△ 7
	経常損益	△ 946	494	△ 1,440	-	△ 116		
連結合計	売上高	355,352	317,108	38,244	12.1%	765,000	2,449	2,494
	経常利益	30,562	29,178	1,384	4.7%	70,000		
	うち為替差損益	1,436	△ 1,273	2,709	-	-		

(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。

# バランスシートとキャッシュフローの概要(連結)

## 2008年上期のバランスシート

## 2008年上期のキャッシュフロー

(単位:百万円)	2008年当上期	2007年前上期	増減額	2008年3月末	(単位:百万円)	2008年当上期	2007年前上期
<b>&lt;資産の部&gt;</b>					<b>営業活動によるキャッシュフロー</b>	<b>36,378</b>	<b>△ 26,533</b>
流動資産	232,284	199,787	32,497	218,684	税金等調整前四半期純利益	25,595	△ 16,360
現金預金	85,101	63,104	21,997	60,965	減価償却費	2,460	2,493
売掛金	3,832	3,687	145	6,381	為替差損益(△は益)	△ 1,436	1,273
完成工事未収入金	2,740	5,694	△ 2,954	8,777	有形固定資産の売却益(△は益)	0	△ 4,464
営業貸付金	12,019	11,903	116	15,789	売上債権の増減額(△は増加)	10,693	△ 3,842
販売用不動産	32,973	37,850	△ 4,877	37,819	販売用不動産の増減額(△は増加)	1,291	△ 10,084
未成工事支出金	15,705	10,242	5,463	11,792	長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 7,741	△ 5,108
固定資産	276,456	270,924	5,532	275,265	仕入債務の増減額(△は減少)	△ 1,470	4,655
建物及び構築物	73,959	80,687	△ 6,728	76,556	前受金の増減額(△は減少)	△ 14,879	39,383
土地	116,900	115,446	1,454	116,295	預り保証金の増減額(△は減少)	31,517	38
建設仮勘定	1,243	1,081	162	1,901	法人税等の支払額	△ 14,332	△ 27,373
資産の部合計	508,745	470,755	37,990	493,956	<b>投資活動によるキャッシュフロー</b>	<b>△ 3,226</b>	<b>4,444</b>
<b>&lt;負債の部&gt;</b>					有形固定資産の取得と売却	△ 2,430	8,629
流動負債	254,621	262,508	△ 7,887	268,621	投資有価証券の取得と売却	△ 136	△ 3,068
固定負債	90,055	44,491	45,564	55,179	<b>財務活動によるキャッシュフロー</b>	<b>△ 8,547</b>	<b>8,909</b>
負債の部合計	344,677	307,000	37,677	323,800	短期借入と短期借入金返済	2,800	17,178
<b>&lt;純資産の部&gt;</b>					長期借入と長期借入金返済	6,687	6,083
資本金	55,640	55,640	0	55,640	少数株主への出資金償還による支出	△ 4,970	△ 7,984
資本剰余金	34,104	34,104	0	34,104	配当金支払額	△ 7,968	△ 5,578
利益剰余金	80,522	68,801	11,721	76,211	<b>現金及び現金同等物の増減(△)額</b>	<b>24,136</b>	<b>△ 13,151</b>
純資産の部合計	164,068	163,755	313	170,155	<b>現金及び現金同等物の四半期末残高</b>	<b>85,101</b>	<b>63,104</b>
自己資本比率	32.2%	32.8%	-0.6%	33.4%			

## 主要な事業セグメント別損益(連結)

(単位:百万円)	2008年当上期	売上比	2007年前上期	売上比	増減額	増減率	2009年3月 通期予想	売上比
<b>請負事業部門</b>								
売上高	174,426		156,889		17,537	11.2%	370,300	
売上総利益	55,738	32.0%	53,199	33.9%	2,539	4.8%	112,900	30.5%
営業利益	34,404	19.7%	35,356	22.5%	△ 952	-2.7%	71,000	19.2%
<b>賃貸事業部門</b>								
売上高	164,804		144,293		20,511	14.2%	347,400	
売上総利益	25,729	15.6%	21,836	15.1%	3,893	17.8%	56,600	16.3%
営業損益	3,218	2.0%	△ 1,563	—	4,781	—	6,200	1.8%
<b>ホテルリゾート事業部門</b>								
売上高	5,415		5,403		12	0.2%	9,400	
売上総利益	1,114	20.6%	924	17.1%	190	20.6%	1,430	15.2%
営業損失	△ 10	—	△ 54	—	44	—	△ 1,100	-11.7%
<b>その他事業部門</b>								
売上高	13,405		12,602		803	6.4%	42,500	
売上総利益	△ 2,516	-18.8%	1,243	9.9%	△ 3,759	-302.4%	7,140	16.8%
営業損益	△ 5,166	—	△ 667	—	△ 4,499	—	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	2Q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	355,352	765,000
売上原価	108,736	232,760	321,014	474,713	88,738	241,977	330,290	511,054	277,871	591,500
粗利益	33,977	73,600	97,503	156,895	20,775	75,131	96,162	161,919	77,481	173,500
(%)	23.8%	24.0%	23.3%	24.8%	19.0%	23.7%	22.5%	24.1%	21.8%	22.7%
販管費	19,441	39,227	58,049	80,887	22,212	44,486	65,144	90,516	47,678	101,400
(%)	13.6%	12.8%	13.9%	12.8%	20.3%	14.0%	15.3%	13.5%	13.4%	13.3%
営業損益	14,535	34,372	39,453	76,007	△ 1,436	30,644	31,017	71,402	29,803	72,100
(%)	10.2%	11.2%	9.4%	12.0%	-1.3%	9.7%	7.3%	10.6%	8.4%	9.4%
経常利益	12,782	31,961	37,221	73,002	992	29,178	28,525	60,847	30,562	70,000
(%)	9.0%	10.4%	8.9%	11.6%	0.9%	9.2%	6.7%	9.0%	8.6%	9.2%
当期純損益	6,422	16,843	20,534	37,358	1,304	△ 11,848	△ 13,185	342	12,280	32,900
(%)	4.5%	5.5%	4.9%	5.9%	1.2%	-	-	0.1%	3.5%	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	155,482	358,000
受注残(末残)	224,736	222,090	269,582	248,685	315,970	295,529	376,469	342,679	323,860	330,000
管理戸数(末残)	359,355	370,825	377,723	388,500	399,147	416,219	425,237	422,025	472,671	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%	90.4%	91.0%

## 四半期データー (連結 2Q比較)

(単位:百万円)	05/03	06/03	07/03	08/03	09/03	
	2Q	2Q	2Q	2Q	2Q 実績	通期計画
売上高	139,189	162,793	163,646	207,595	239,539	765,000
売上原価	101,510	119,102	124,024	153,239	183,624	591,500
粗利益	37,679	43,691	39,623	54,356	55,914	173,500
(%)	27.1%	26.8%	24.2%	26.2%	23.3%	22.7%
販管費	16,437	17,765	19,786	22,274	24,476	101,400
(%)	11.8%	10.9%	12.1%	10.7%	10.2%	13.3%
営業利益	21,241	25,925	19,837	32,080	31,438	72,100
(%)	15.3%	15.9%	12.1%	15.5%	13.1%	9.4%
経常利益	22,213	26,882	19,179	28,186	29,195	70,000
(%)	16.0%	16.5%	11.7%	13.6%	12.2%	9.2%
当期純損益	14,599	14,814	10,421	△ 13,152	13,012	32,900
(%)	10.5%	9.1%	6.4%	-6.3%	5.4%	4.3%
受注工事高 (Q単位)	64,719	80,584	84,978	105,335	67,528	358,000
受注残 (末残)	130,621	149,914	222,090	295,529	323,860	330,000
管理戸数 (末残) 戸	280,604	327,051	370,825	416,219	472,671	506,757
入居率(Q平均) %	89.5%	92.6%	92.0%	91.9%	89.5%	91.0%

## 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

## <住宅不動産販売事業>

(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	2008年4月～9月 上期実績	2009年3月期 通期計画
仕入	仕入契約高	14,107	2,265	4,287	7,200
	戸建契約高	7,630	1,246	2,607	13,000
販売	戸建契約件数(件)	180	28	60	280
	戸建売上高	7,977	985	2,268	12,000
売上	戸建売上件数(件)	188	23	49	250
	住宅事業部売上高	11,281	1,164	2,788	15,000



「ル・セルナ 中野鷺宮」  
東京都 中野区

※不動産開発を含む

## <シルバー事業>

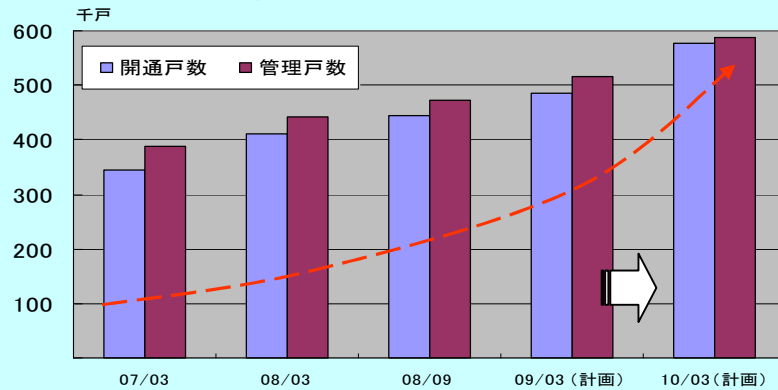
(金額単位:百万円)		2008年3月期 通期実績	2008年4月～6月 1Q実績	2008年4月～9月 上期実績	2009年3月期 通期計画
運営	売上高	2,668	965	2,098	6,500
	期末施設数(施設)	35	43	46	58
請負	契約高	10,221	269	789	6,000
	受注棟数(棟)	26	1	4	19
	売上高	8,506	932	1,223	5,000
シルバー事業部売上高		11,174	1,897	3,321	11,500



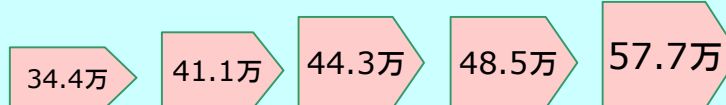
「あずみ苑太田」(群馬県太田市)

# 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>



期末 開通室数



	2007/3	2008/3	2008/9	2009/3 通期計画
加入者 (人)	30.2万	36.2万人	37.8万人	43.0万
売上 (円)	111億	132億	69億	143億
売上総利益 (円)	8.5億	13.2億	7億	14.3億

## <レオパレス・リゾート事業(LGC)>

(単位:千\$)		1Q実績 (1~3月)	上期実績 (1~6月)	3Q実績 (1~9月)	通期実績 (1~12月)
2007年度	売上高	24,101	42,429	59,123	77,676
	営業利益	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)	上期実績 (1~6月)	3Q実績 (1~9月)	通期計画 (1~12月)
2008年度	売上高	23,578	43,411	-	82,358
	営業利益	4,390	5,578	-	6,123
	減価償却費	3,867	7,889	-	15,555
	稼働率(Leopalace Resort)	69.0%	60.5%	53.0%	67.8%
	稼働率(Westin)	69.3%	69.3%	71.6%	72.4%



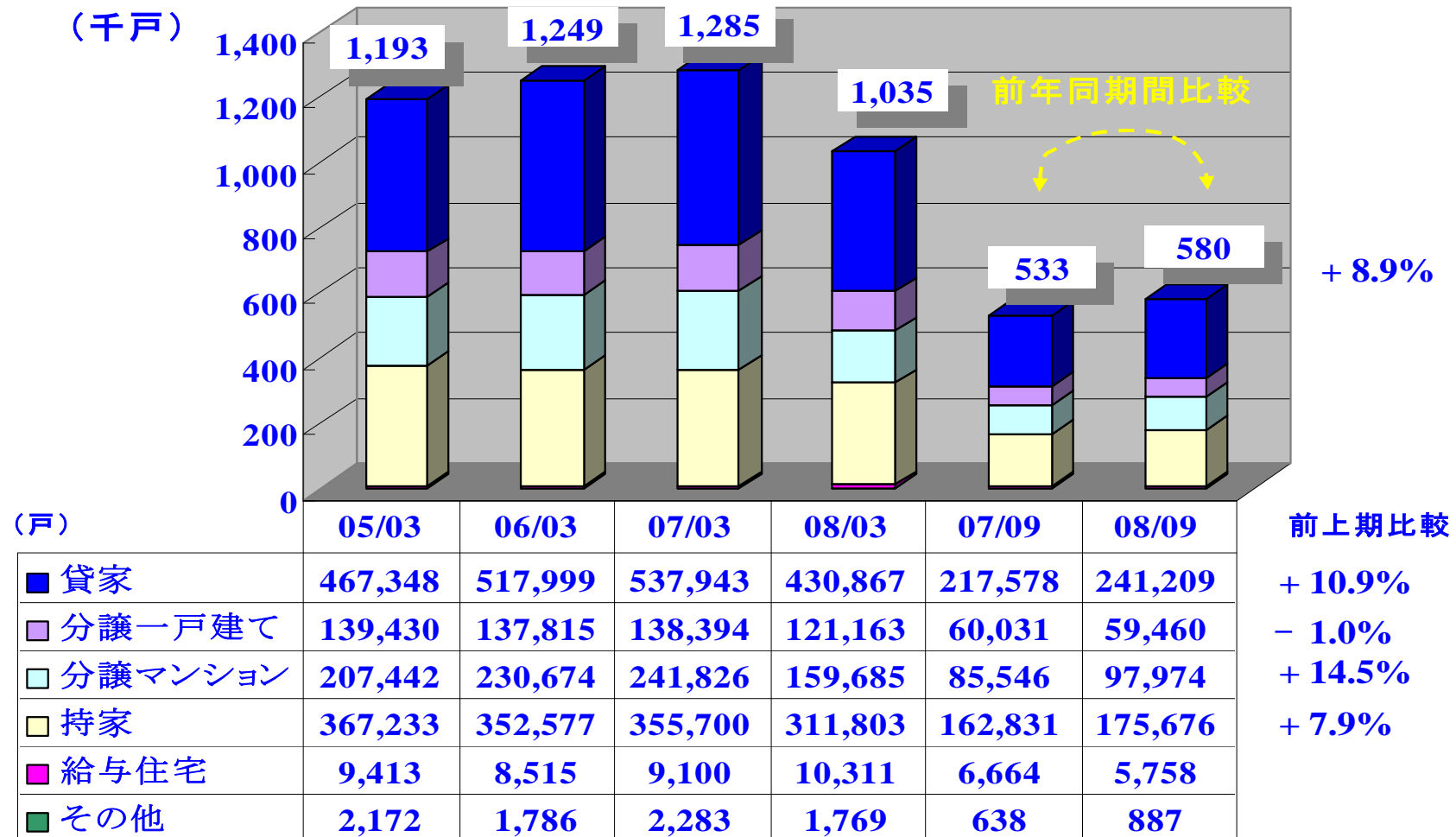
# 資料集

---



# 新設住宅着工統計

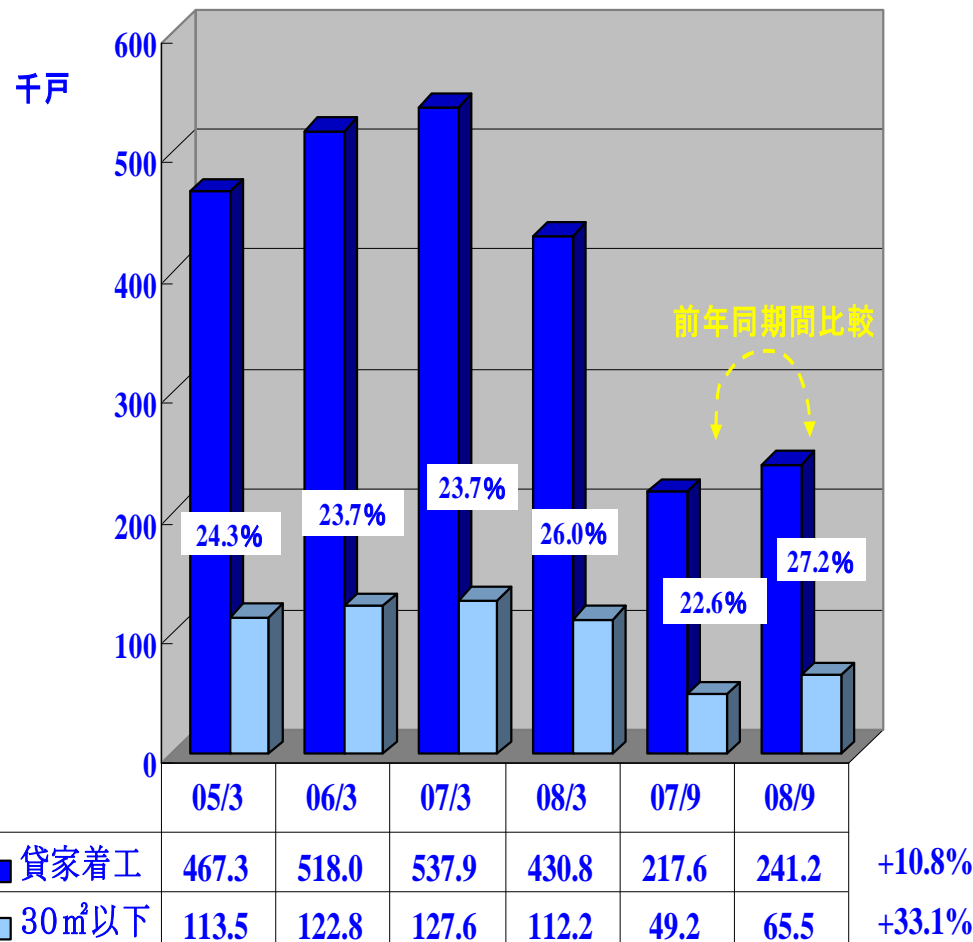
新設住宅着工(利用関係別戸数)



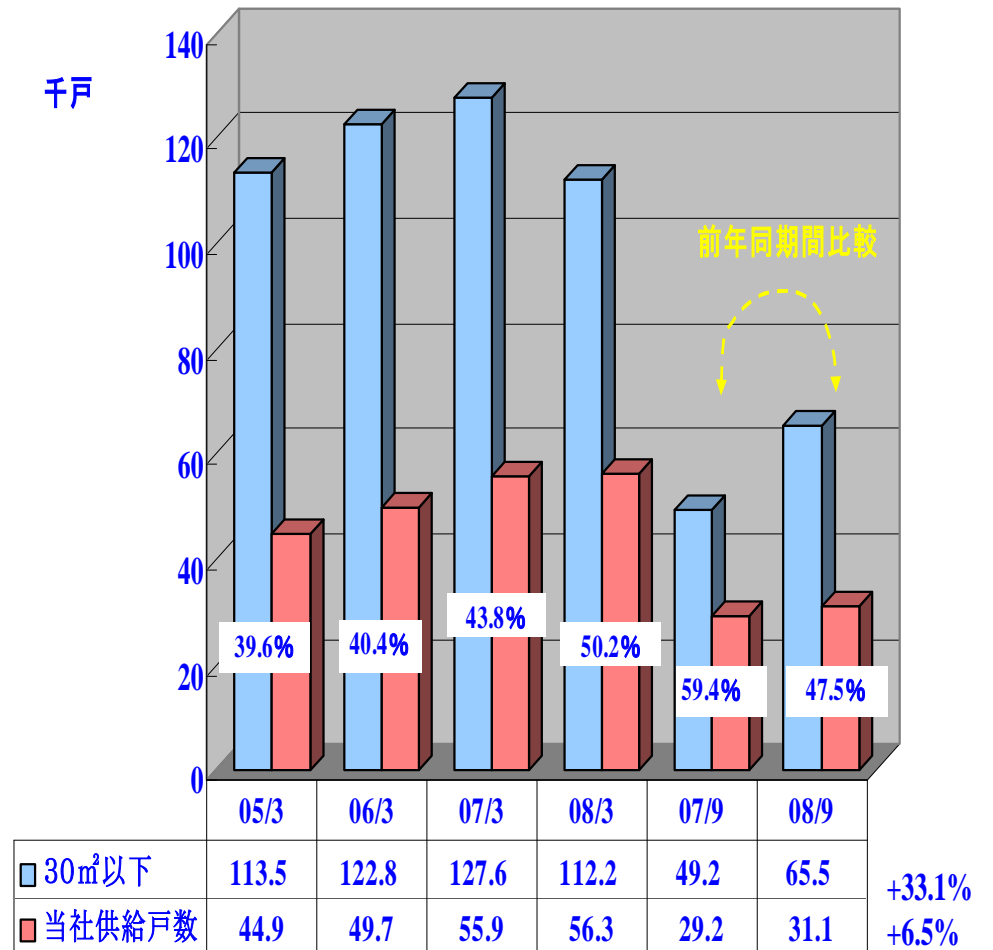
(平成20年9月 国土交通省 新設住宅着工統計)

# 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

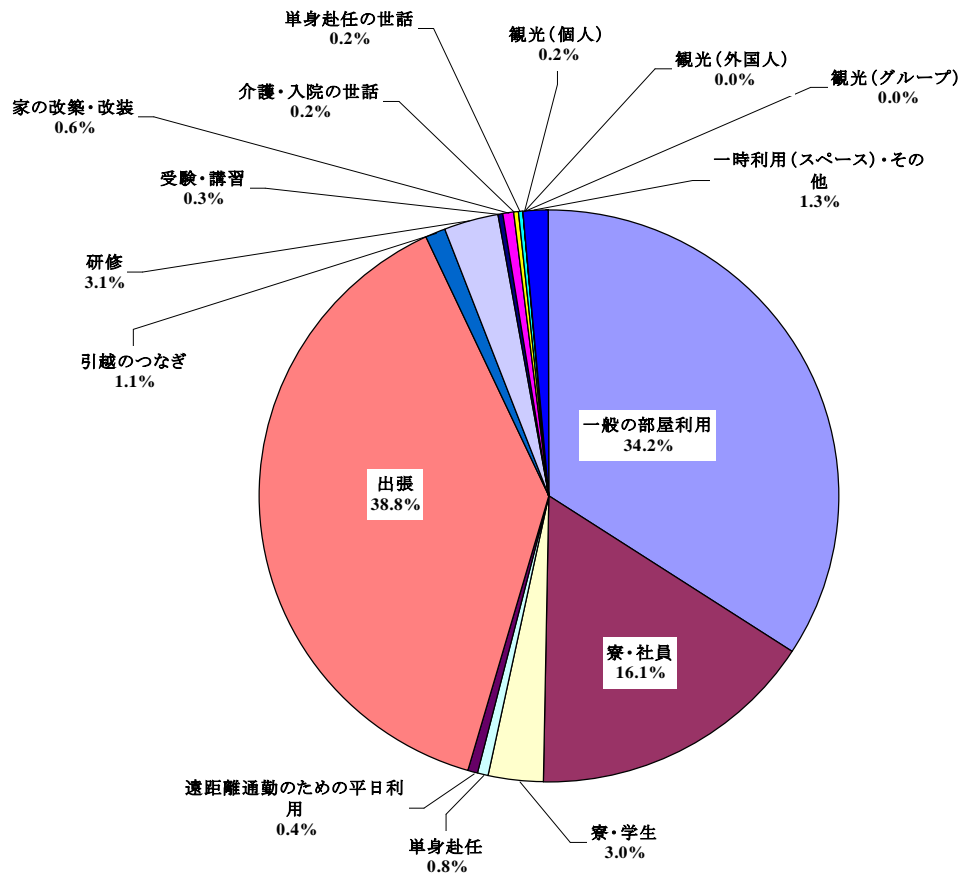


※当社供給戸数は、実質供給戸数

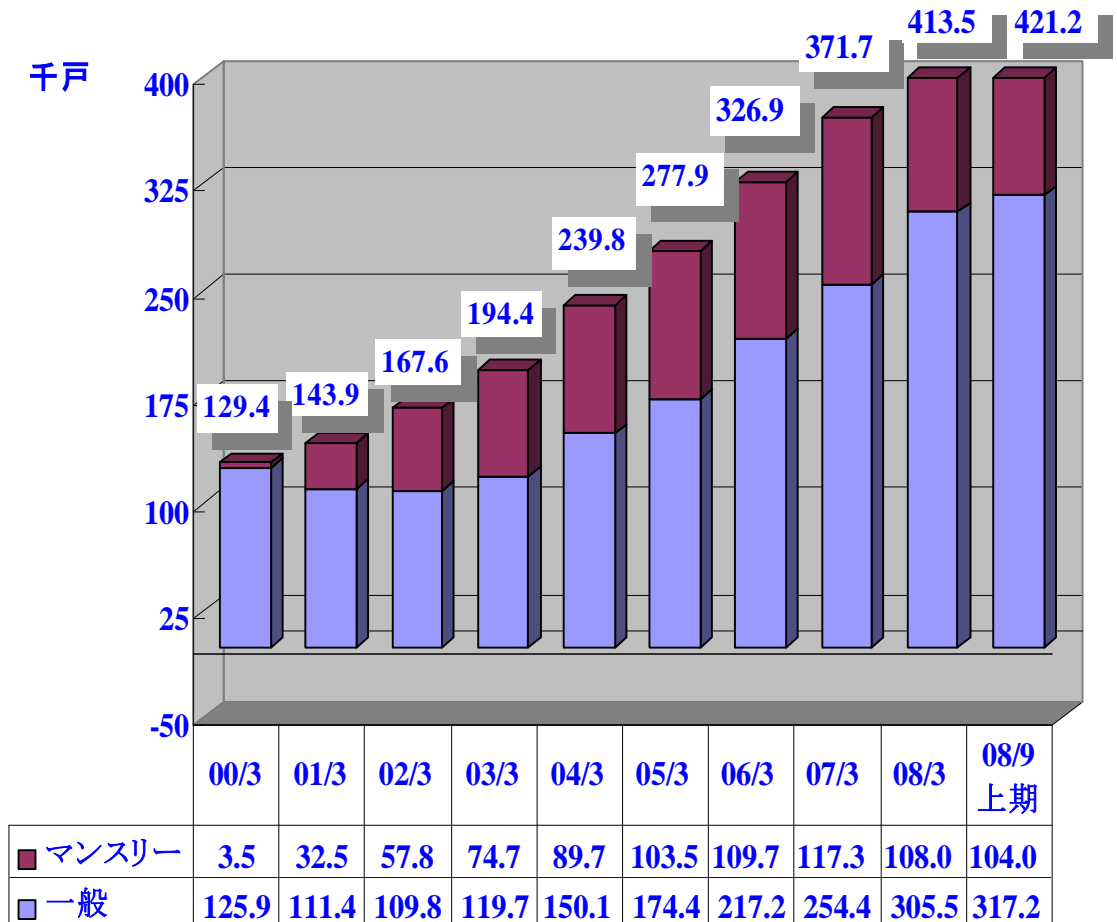
(平成20年度 国土交通省 新設住宅着工統計 年度ベース)

# 当社ワンルームの利用目的と契約形態

マンスリー利用目的別構成比(2008年9月)



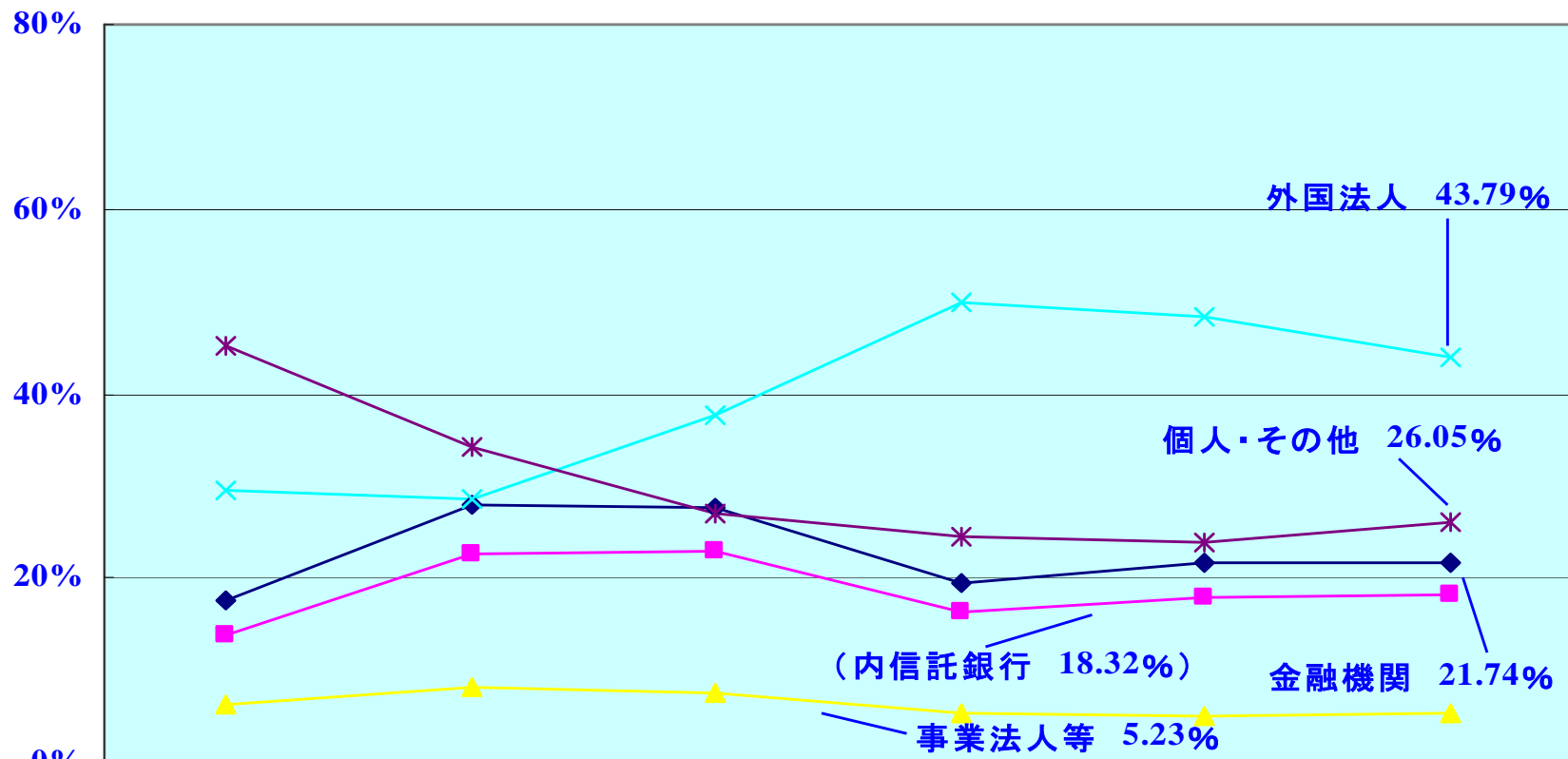
契約形態別入居戸数



(2008年9月末 社内資料)

# 株主構成の推移

各期株主構成の推移



	04/03	05/03	06/03	07/03	08/03	08/09
◆ 金融機関	17.48%	27.84%	27.61%	19.49%	21.52%	21.74%
■ (内信託銀行)	13.93%	22.72%	22.96%	16.36%	17.73%	18.32%
▲ 事業法人等	6.15%	8.12%	7.43%	5.28%	5.16%	5.23%
✕ 外国法人	29.43%	28.46%	37.56%	49.88%	48.28%	43.79%
✱ 個人・その他	45.03%	34.35%	26.88%	24.38%	23.88%	26.05%