

2009年3月期 第3四半期決算概要

2009年2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

【第3四半期のコア事業の実績】

当社グループの業績・計画	3
請負・賃貸事業の実績・計画	4

【第3四半期決算の概要】

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】

四半期データ(連結 累計)	11
四半期データ(連結 四半期)	12

【主要な戦略事業の状況について】

住宅事業・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】

供給ー1(住宅・アパートマーケット)	17
供給ー2(ワンルームマーケット)	18
利用(ワンルームマーケット)	19

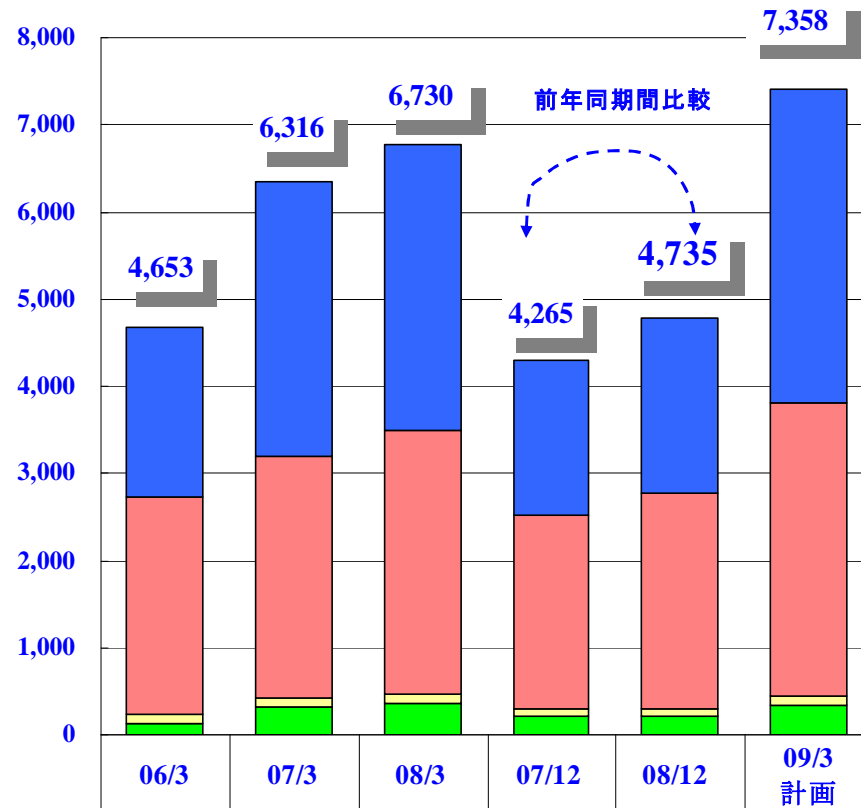
第3四半期 コア事業の実績・計画



当社グループの実績・計画(連結)

売上高の実績・計画

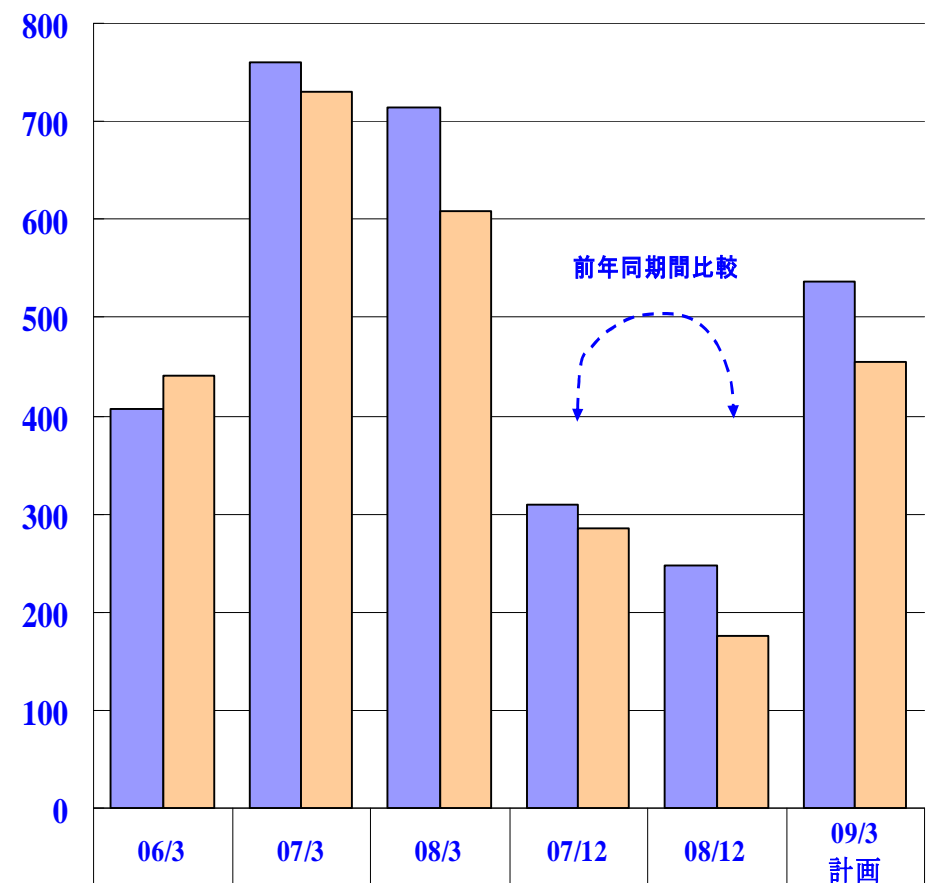
億円



■ 請負	1,952	3,161	3,275	1,787	2,004	3,602
■ 賃貸	2,496	2,771	3,028	2,219	2,484	3,359
■ ホテルリゾート	108	108	103	77	77	99
■ その他	121	311	366	212	209	349

営業利益・経常利益の実績・計画

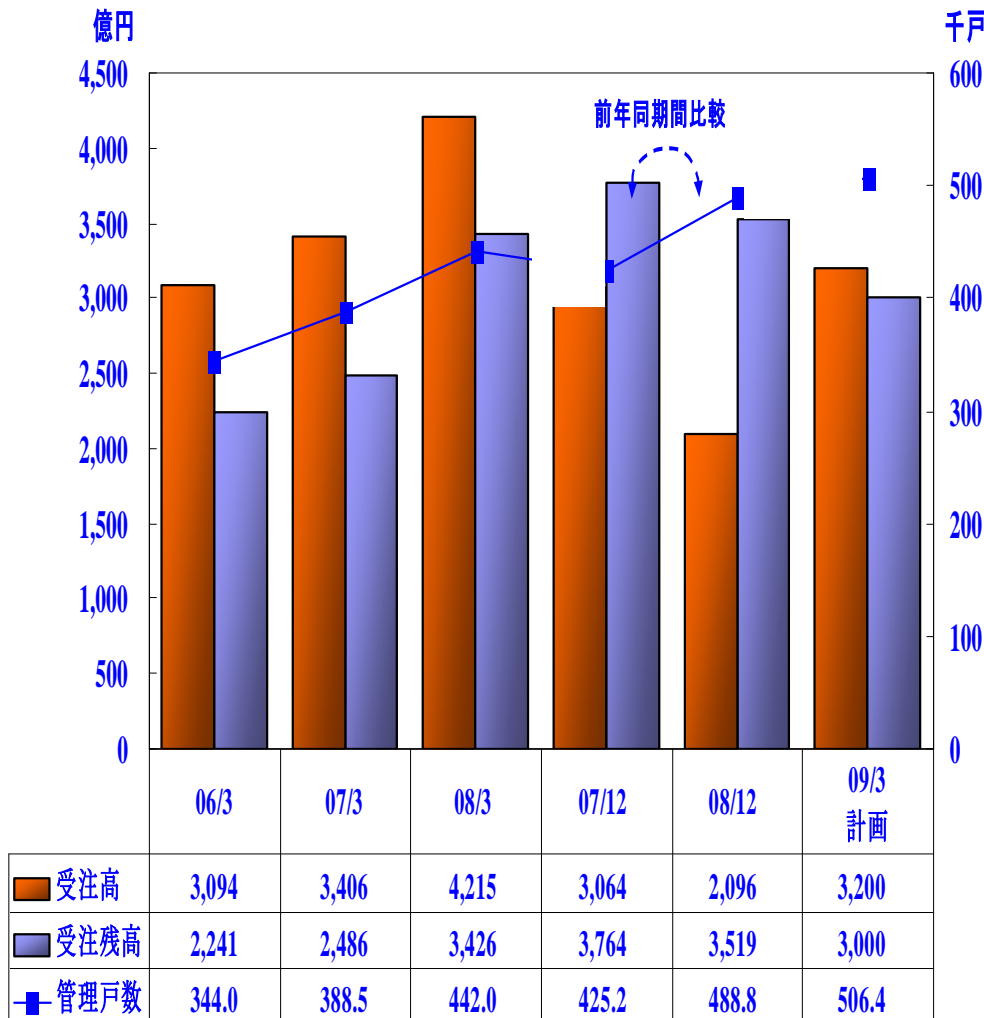
億円



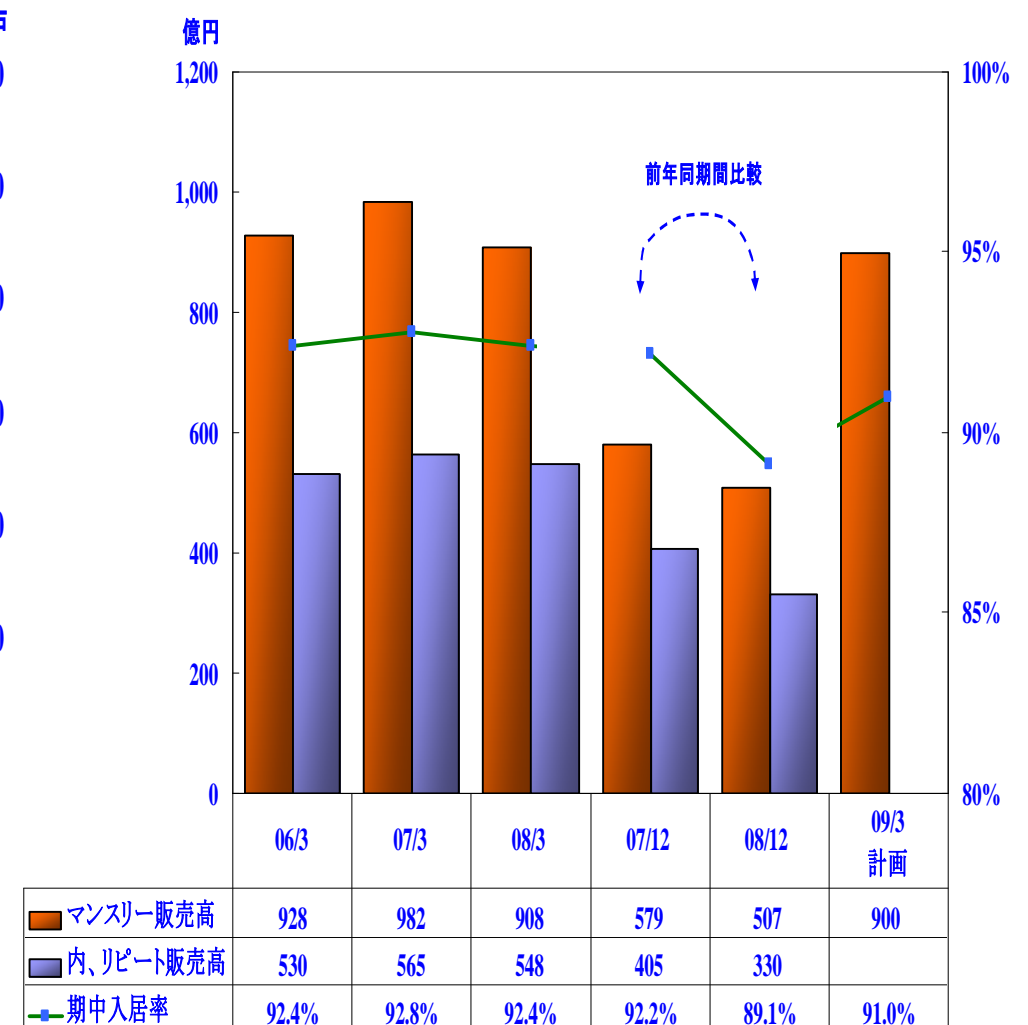
■ 営業利益	407	760	714	310	248	537
■ 経常利益	441	730	608	285	176	454

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



第3四半期 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 12月期	2007年 12月期	増減額	増減率	2008年 12月期	2007年 12月期	増減額	増減率
売上高	473,481	426,452	47,029	11.0%	469,331	421,450	47,881	11.4%
売上総利益	94,245	96,162	△ 1,917	-2.0%	96,610	97,149	△ 539	-0.6%
売上総利益率(%)	19.9%	22.5%	-2.6%	-	20.6%	23.1%	-2.5%	-
販売管理費	69,462	65,144	4,318	6.6%	70,782	66,895	3,887	5.8%
営業利益	24,782	31,017	△ 6,235	-20.1%	25,829	30,253	△ 4,424	-14.6%
営業利益率(%)	5.2%	7.3%	-2.0%	-	5.5%	7.2%	-1.7%	-
経常利益	17,600	28,525	△ 10,925	-38.3%	20,320	28,104	△ 7,784	-27.7%
経常利益率(%)	3.7%	6.7%	-3.0%	-	4.3%	6.7%	-2.3%	-
四半期純損益	2,941	△ 13,185	16,126	-	5,467	△ 13,122	18,589	-

単体及び主要子会社の決算ハイライト

(単位:百万円)		2008年12月	2007年12月	増減額	増減率	2009年3月	2008年12月	2007年12月
		当第3四半期	前第3四半期				減価償却費	減価償却費
レオパレス21	売上高	469,331	421,450	47,881	11.4%	730,400	2,453	2,470
	経常利益	20,320	28,104	△ 7,784	-27.7%	49,200		
レオパレスグアム	売上高	6,343	7,028	△ 685	-9.7%	8,297	1,254	1,356
	経常利益	△ 4,062	△ 750	△ 3,312	-	△ 4,000		
	うち為替差損	△ 4,506	△ 1,479	△ 3,027	-	-		
その他及び消去	売上高	△ 2,193	△ 2,026	△ 167	-	△ 2,897	26	△ 8
	経常利益	1,343	1,171	172	-	200		
連結合計	売上高	473,481	426,452	47,029	11.0%	735,800	3,733	3,819
	経常利益	17,600	28,525	△ 10,925	-38.3%	45,400		
	うち為替差損	△ 6,071	△ 1,878	△ 4,193	-	-		

(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)

2008/12 第3四半期のバランスシート

(単位:百万円)	2008年12月 当第3四半期	2007年12月 前第3四半期	増減額	2008年3月末
<資産の部>				
流動資産	201,460	178,703	22,757	218,684
現金預金	54,174	40,059	14,115	60,965
売掛金及び完工未収金	5,698	5,904	△ 206	15,159
営業貸付金	10,840	18,341	△ 7,501	15,789
販売用不動産	35,762	38,885	△ 3,123	37,819
未成工事支出金	42,304	17,626	24,678	11,792
固定資産	273,749	265,540	8,209	275,265
建物及び構築物	72,234	77,272	△ 5,038	76,556
土地	117,502	114,836	2,666	116,295
建設仮勘定	3,608	1,838	1,770	1,901
資産の部合計	475,215	444,268	30,947	493,956
<負債の部>				
流動負債	238,354	245,840	△ 7,486	268,621
固定負債	87,373	48,119	39,254	55,179
負債の部合計	325,728	293,960	31,768	323,800
<純資産の部>				
資本金	55,640	55,640	0	55,640
資本剰余金	34,104	34,104	0	34,104
利益剰余金	66,402	62,683	3,719	76,211
純資産の部合計	149,486	150,308	△ 822	170,155
自己資本比率	31.5%	32.7%	-1.2%	33.4%

2008/12 第3四半期のキャッシュフロー

(単位:百万円)	2008年12月 当第3四半期	2007年12月 前第3四半期
営業活動によるキャッシュフロー	6,894	△ 58,169
税金等調整前四半期純損益(△は損)	11,756	△ 17,731
減価償却費	3,716	3,818
為替差損	6,070	1,877
持分法による投資損益(△は益)	△ 211	△ 138
販売用不動産評価損(過年度分)	2,560	-
投資有価証券評価損益(△は益)	2,737	684
販売用不動産の増減額(△は増加)	△ 1,995	△ 11,119
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 4,682	△ 4,138
仕入債務の増減額(△は減少)	△ 46,999	△ 49,403
前受金の増減額(△は減少)	△ 12,235	40,219
法人税等の支払額	△ 22,871	△ 30,422
投資活動によるキャッシュフロー	△ 7,854	2,565
有形固定資産の取得と売却	△ 5,543	7,467
関係会社・投資有価証券の取得と売却	△ 327	△ 2,662
財務活動によるキャッシュフロー	△ 4,894	19,532
短期借入と短期借入金返済	20,000	33,762
長期借入と長期借入金返済	4,364	9,405
配当金支払額	△ 12,750	△ 10,359
少数株主への出資金償還による支出	△ 4,970	△ 12,484
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 6,791	△ 36,197
現金及び現金同等物の四半期末残高	54,174	40,059

主要な事業セグメント別損益(連結)

(単位:百万円)	2008年12月期	売上比	2007年12月期	売上比	増減額	増減率	2009年3月 通期予想
請負事業部門							
売上高	200,391		178,657		21,734	12.2%	360,150
売上総利益	62,879	31.4%	60,083	33.6%	2,796	4.7%	109,950
営業利益	33,771	16.9%	34,665	19.4%	△ 894	-2.6%	69,450
賃貸事業部門							
売上高	248,398		221,947		26,451	11.9%	335,900
売上総利益	36,742	14.8%	35,522	16.0%	1,220	3.4%	47,000
営業利益	2,180	0.9%	836	0.4%	1,344	160.8%	250
ホテルリゾート事業部門							
売上高	7,652		7,683		△ 31	-0.4%	9,900
売上総利益	1,245	16.3%	1,114	14.5%	131	11.8%	1,700
営業損益	△ 525	-	△ 468	-	△ 57	-	△ 1,000
その他事業部門							
売上高	20,903		21,160		△ 257	-1.2%	34,900
売上総利益	△ 2,921	-14.0%	2,395	11.3%	△ 5,316	-222.0%	△ 4,200
営業損益	△ 6,992	-	△ 576	-	△ 6,416	-	△ 9,900

(*各数値はセグメント間取引消去前)

四半期データ



四半期データ（連結 累計）

累計 (単位:百万円)	08/03				09/03			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	通期計画
売上高	109,513	317,108	426,452	672,973	115,813	355,352	473,481	735,800
売上原価	88,738	241,977	330,290	511,054	94,246	277,871	379,235	586,400
粗利益	20,775	75,131	96,162	161,919	21,566	77,481	94,245	149,400
(%)	19.0%	23.7%	22.5%	24.1%	18.6%	21.8%	19.9%	20.3%
販管費	22,212	44,486	65,144	90,516	23,201	47,678	69,462	95,700
(%)	20.3%	14.0%	15.3%	13.5%	20.0%	13.4%	14.7%	13.0%
営業利益(△損失)	△ 1,436	30,644	31,017	71,402	△ 1,634	29,803	24,782	53,700
(%)	△ 1.3%	9.7%	7.3%	10.6%	△ 1.4%	8.4%	5.2%	7.3%
経常利益	992	29,178	28,525	60,847	1,367	30,562	17,600	45,400
(%)	0.9%	9.2%	6.7%	9.0%	1.2%	8.6%	3.7%	6.2%
当期純利益(△損失)	1,304	△ 11,848	△ 13,185	342	△ 732	12,280	2,941	12,600
(%)	1.2%	-	-	0.1%	△ 0.6%	3.5%	0.6%	1.7%
受注工事高(期間累計)	98,397	203,733	306,440	421,534	87,954	155,482	209,613	320,000
受注残(末残)	315,970	295,529	376,469	342,679	403,979	323,860	351,930	300,000
管理戸数(末残)	399,147	416,219	425,237	422,025	456,671	472,671	488,840	506,438
入居率(期間累計平均)	93.7%	92.8%	92.2%	92.4%	91.3%	90.4%	89.1%	91.0%

四半期データ（連結 四半期）

四半期 (単位:百万円)	08/03				09/03		
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q
売上高	109,513	207,595	109,344	246,521	115,813	239,539	118,129
売上原価	88,738	153,239	88,313	180,764	94,246	183,625	101,364
粗利益	20,775	54,356	21,031	65,757	21,566	55,915	16,764
(%)	19.0%	26.2%	19.2%	26.7%	18.6%	23.3%	14.2%
販管費	22,212	22,274	20,658	25,372	23,201	24,477	21,784
(%)	20.3%	10.7%	18.9%	10.3%	20.0%	10.2%	18.4%
営業利益(△損失)	△ 1,436	32,080	373	40,385	△ 1,634	31,437	△ 5,021
(%)	△ 1.3%	15.5%	0.3%	16.4%	△ 1.4%	13.1%	-4.3%
経常利益(△損失)	992	28,186	△ 653	32,322	1,367	29,195	△ 12,962
(%)	0.9%	13.6%	△ 0.6%	13.1%	1.2%	12.2%	△ 11.0%
当期純利益(△損失)	1,304	△ 13,152	△ 1,337	13,527	△ 732	13,012	△ 9,339
(%)	1.2%	△ 6.3%	△ 1.2%	5.5%	△ 0.6%	5.4%	△ 7.9%
受注工事高(Q単位)	98,397	105,335	102,707	115,094	87,954	67,528	54,130
管理戸数(Q平均)	396,818	408,738	423,917	434,704	454,698	465,836	486,872
入居率(Q平均)	93.7%	91.9%	91.1%	92.8%	91.3%	89.5%	86.7%

主要な戦略事業の状況について



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4~9月 上期実績	2008年4~12月 3Q実績
仕入	仕入契約高	14,107	4,287	5,755
	販売			
戸建	戸建契約高	7,630	2,607	4,274
	戸建契約件数(件)	180	60	101
売上	戸建売上高	7,977	2,268	3,865
	戸建売上件数(件)	188	49	85
住宅不動産販売事業部売上高		11,281	2,788	4,789



「ル・セルナ 船橋宮本Ⅰ」

千葉県船橋市

※不動産開発を含む

<シルバー事業>

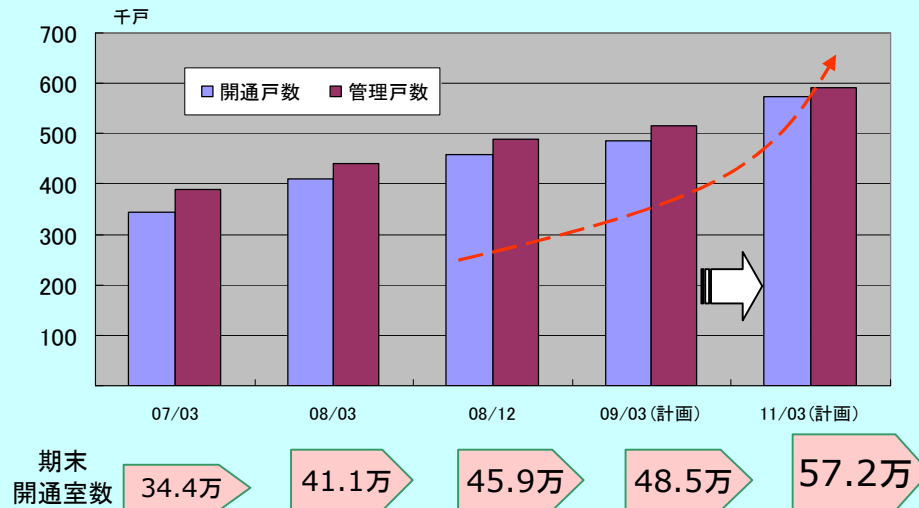
(金額単位:百万円)		2008年3月期 通期実績	2008年4~9月 中間実績	2008年4~12月 3Q実績
運営	売上高	2,668	2,098	3,370
	期末施設数(施設)	35	46	47
請負	契約高	10,221	789	2,455
	受注棟数(棟)	26	4	10
	売上高	8,506	1,223	1,832
シルバー事業部売上高		11,174	3,321	5,204



「あずみ鹿沼」(栃木県鹿沼市)

ブロードバンド事業・リゾート事業

<ブロードバンド事業>



	2007/3	2008/3	2008/12	2009/3 通期計画
加入者 (人)	30.2万	36.2万	38.0万	43.0万
売上 (円)	111億	132億	103億	143億
売上総利益 (円)	8.5億	13.2億	11.3億	14.3億

<レオパレス・リゾート事業(LGC)>

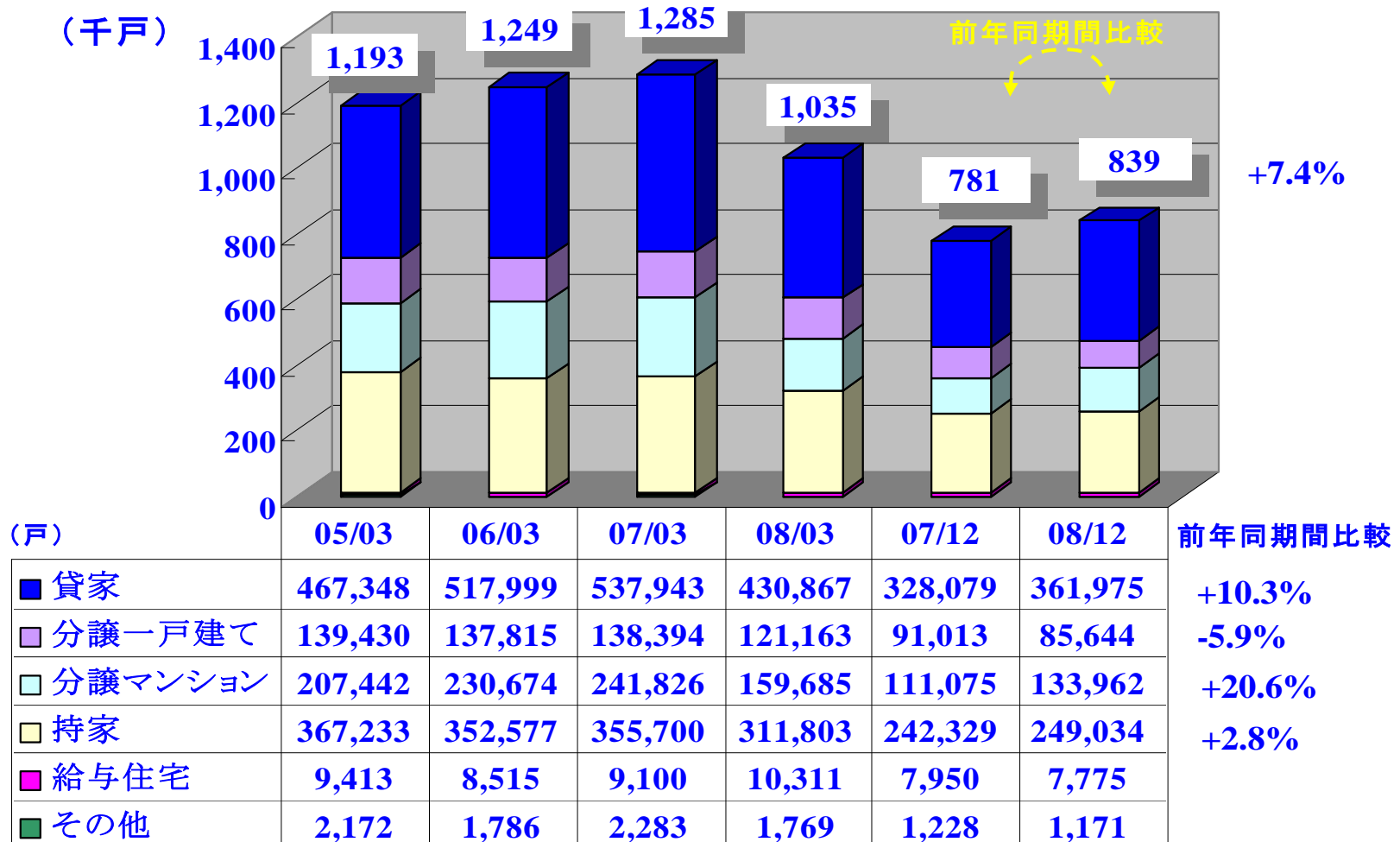
(単位:千\$)		1Q実績 (1~3月)	中間実績 (1~6月)	3Q実績 (1~9月)	通期実績 (1~12月)
2007年度	売上高	24,171	42,429	58,790	77,676
	営業損益	5,166	5,972	5,126	4,920
	減価償却費	3,790	7,563	11,328	15,160
	稼働率(Leopalace Resort)	74.8%	63.0%	58.8%	59.1%
	稼働率(Westin)	70.5%	61.9%	66.3%	64.1%
		1Q実績 (1~3月)	中間実績 (1~6月)	3Q実績 (1~9月)	通期計画 (1~12月)
2008年度	売上高	23,485	43,411	59,932	80,182
	営業損益	4,346	5,578	3,776	5,217
	減価償却費	3,888	7,889	11,848	15,792
	稼働率(Leopalace Resort)	69.0%	60.5%	58.0%	67.8%
	稼働率(Westin)	69.3%	69.3%	70.1%	72.4%

資料集



供給－1 (住宅・アパートマーケット)

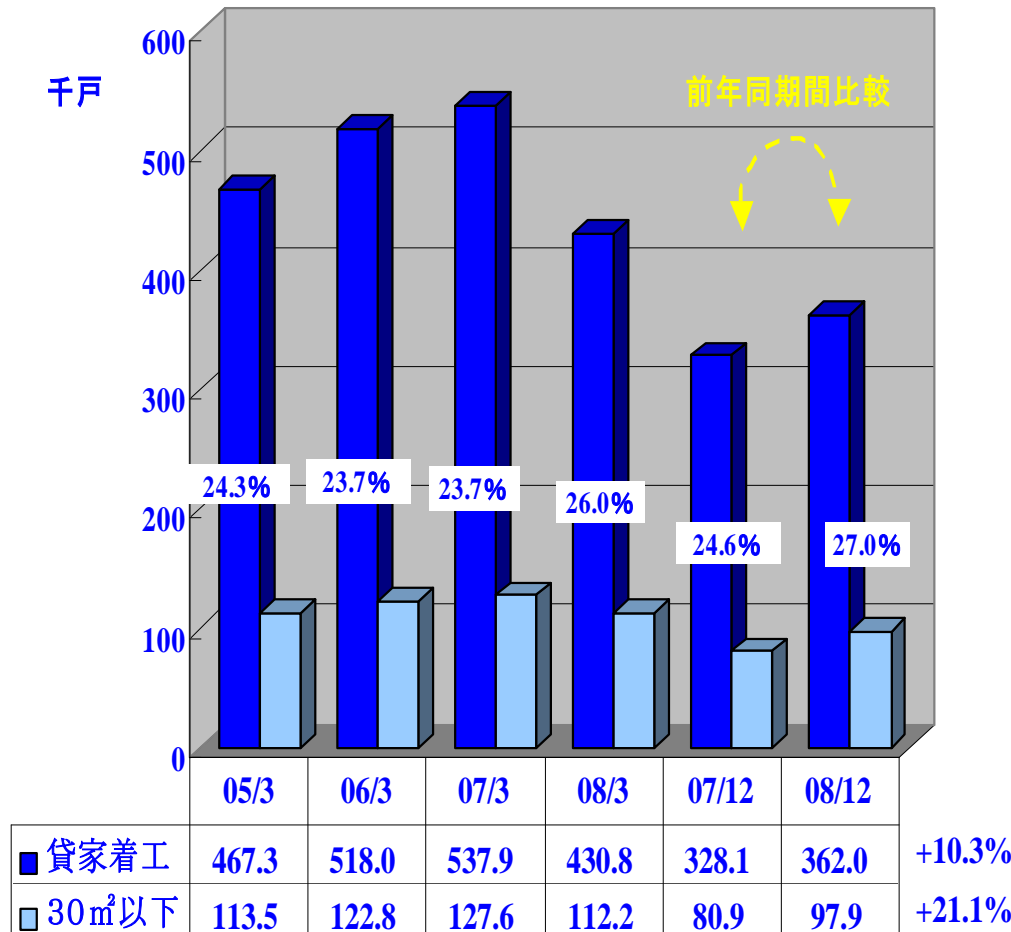
新設住宅着工(利用関係別戸数)



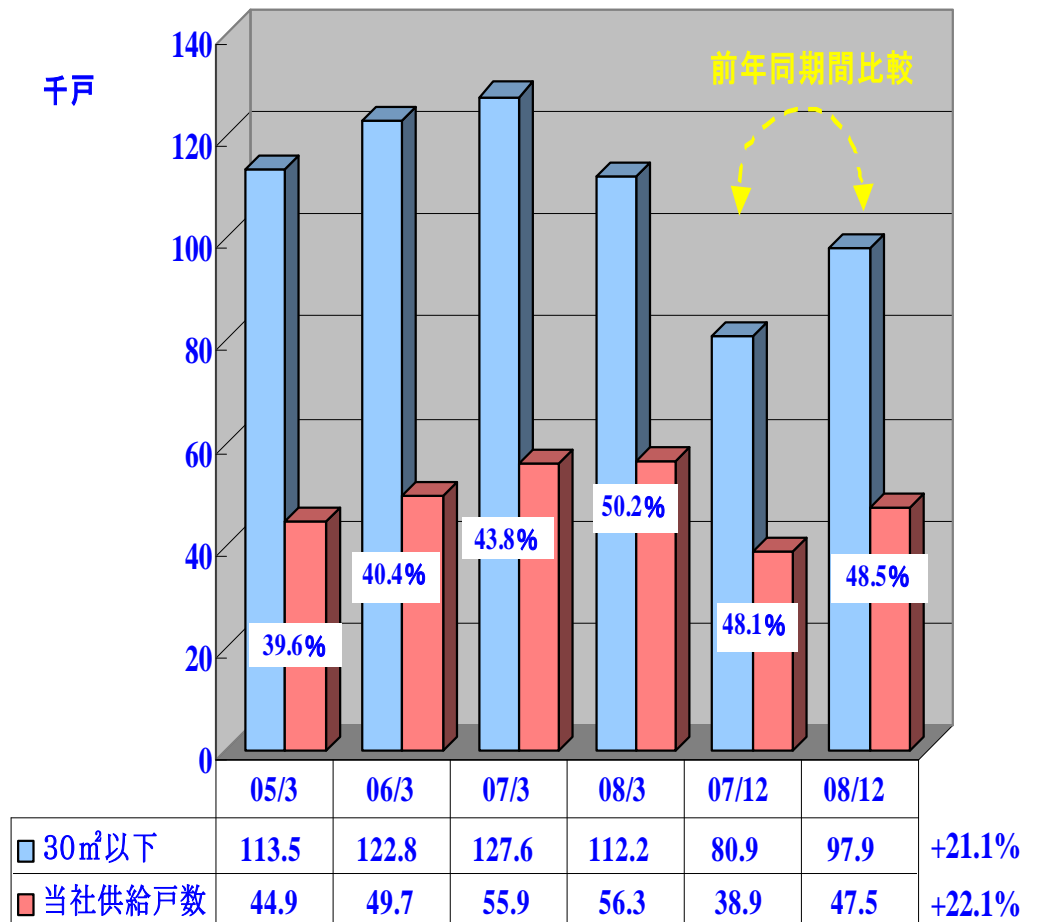
(平成20年12月 国土交通省 新設住宅着工統計)

供給-2 (ワンルームマーケット)

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

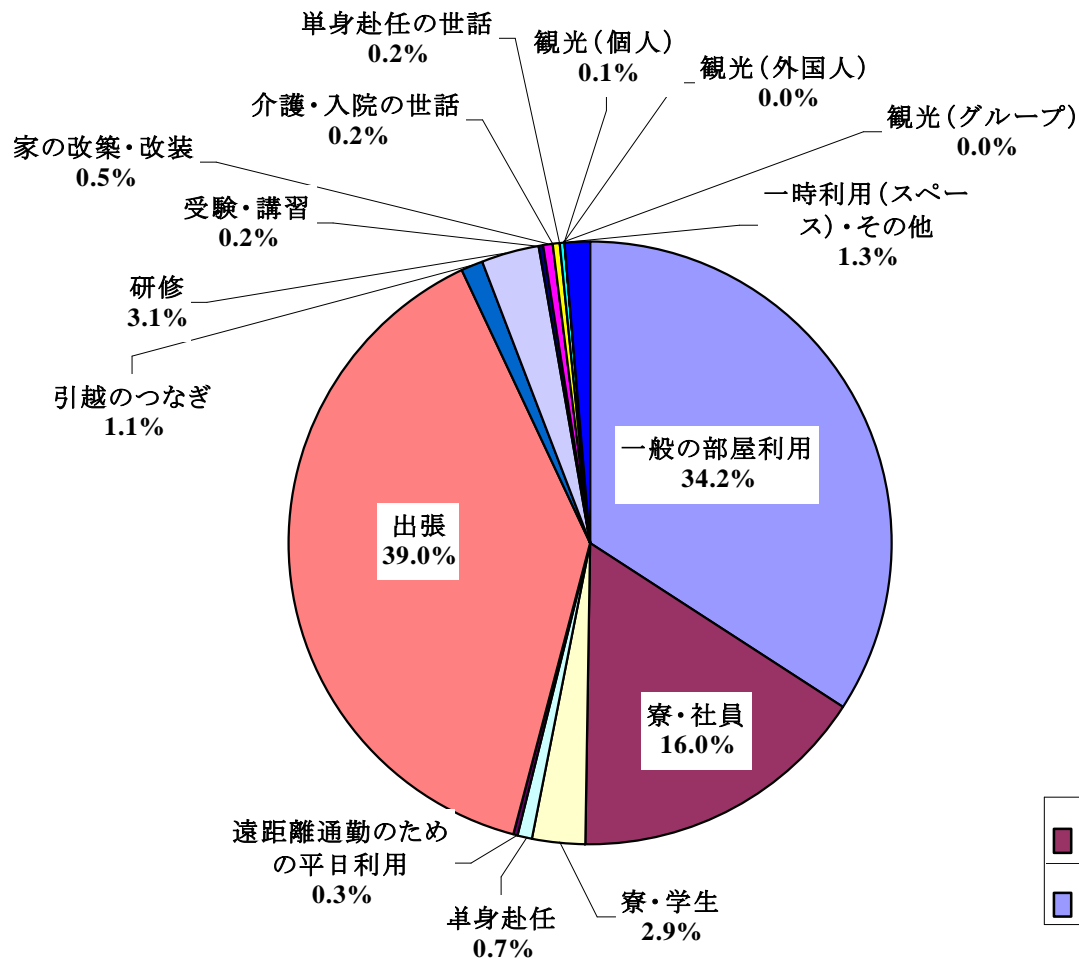


(平成20年12月 国土交通省 新設住宅着工統計)

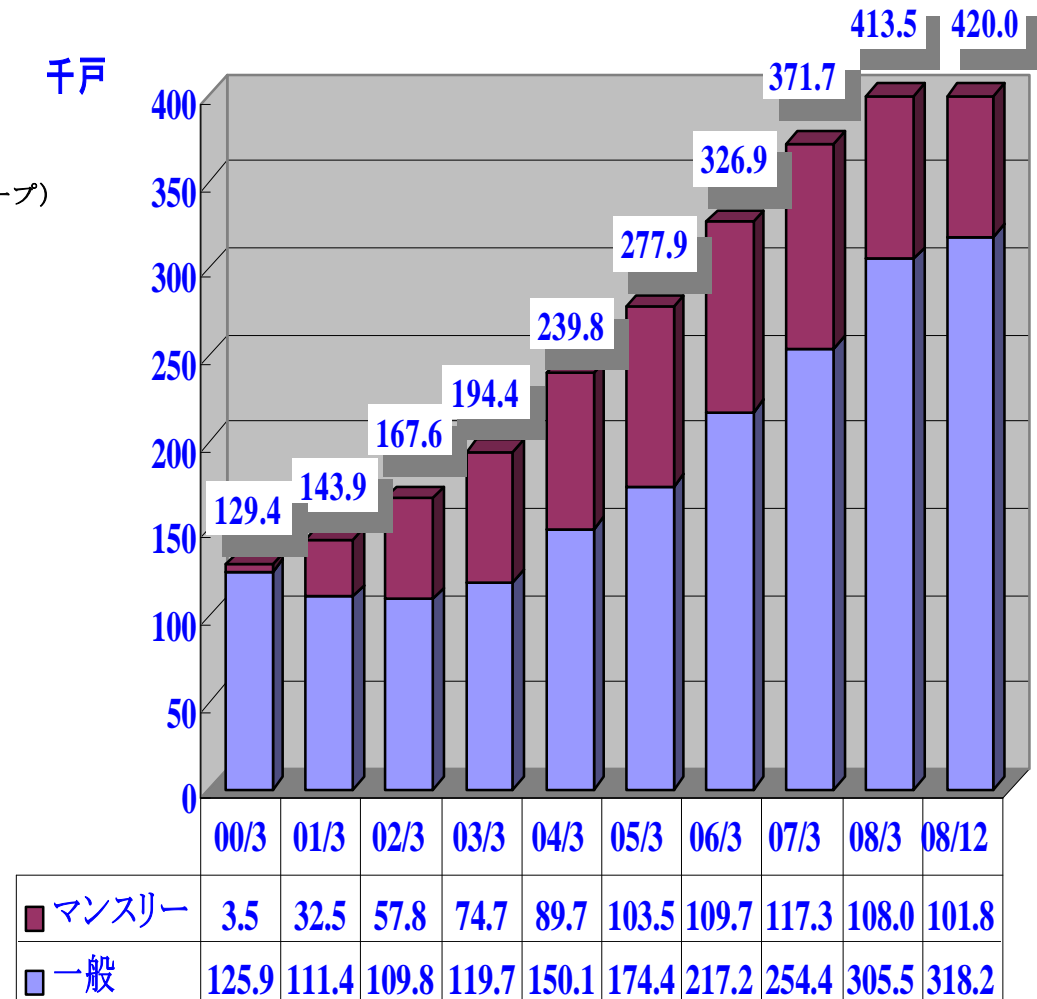
※当社供給戸数は、実質供給戸数

利用（ワンルームマーケット）

マンスリー利用目的別構成比(2008年12月)



契約形態別入居戸数



(2008年12末 社内資料)