

2010年3月期 第3四半期累計期間 決算概要

2010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状況】

請負事業の状況	3
賃貸事業の状況	4
空室損失引当金の設定状況の推移と見込額	5

【37期第3四半期決算の概要】

決算ハイライト(連結・通期予想)	7
単体及び主要子会社の決算ハイライト	8
バランスシートの概要(連結)	9
キャッシュフローの概要(連結)	10
主要な事業セグメント別損益(連結)	11
請負工事原価の通期見込み および商品別シェア	12

【その他事業の業績・展開状況について】

セグメント内の各事業の業績について	14
不動産事業・シルバー事業の展開状況	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
当社のワンルーム利用目的と契約形態	19
現預金と有利子負債残高の推移	20
株主構成の推移	21

コア事業の状況

Change for NEXT
 **Leopalace 21**

請負事業の状況

(単位:億円)	2007/03 期	2008/03 期	2009/03期					2010/03期				通期 計画
	通期	通期	1Q	2Q	3Q	4Q	通期	1Q	2Q	3Q	3Q 累計	
総受注高	3,624	4,630	1,032	901	717	726	3,378	632	636	535	1,803	2,484
解約高	218	415	153	226	176	128	683	184	115	109	408	488
解約率	6.0%	9.0%	14.8%	25.1%	24.5%	17.6%	20.2%	29.3%	18.1%	20.4%	22.6%	19.7%
純受注高	3,406	4,215	879	675	541	595	2,691	448	521	427	1,395	2,000
受注残高	2,486	3,426	4,039	3,238	3,519	2,528	—	2,638	2,292	2,425	—	2,130

○請負事業の受注目標を修正(通期2,100億円 ⇒2,000億円)

(1)前期から続く、キャンセル率の高止まり

信用コストの増加、BIS規制強化によるローン審査厳格化の継続

(2)賃貸事業の空室拡大を抑制する適地選別の強化

賃貸事業の状況

(単位:千件 %)	2007/03 期	2008/03 期	2009/03期					2010/03期				通期 計画
	通期	通期	1Q	2Q	3Q	4Q	通期	1Q	2Q	3Q	3Q 累計	
総契約数	362	374	81	86	87	130	384	83	90	87	259	410
内・業者契約数	14	15	3	5	6	13	27	5	7	7	19	31
総退室数	319	330	85	79	87	110	361	96	86	82	264	367
入居率	92.8%	92.4%	91.2%	89.5%	86.7%	86.8%	88.5%	83.1%	81.9%	80.8%	81.9%	82.2%
内、法人利用	-	-	39.0%	38.5%	35.6%	36.0%	37.3%	33.7%	33.3%	31.9%	33.0%	-
内、人材派遣・業務請負	-	-	6.2%	6.5%	4.5%	3.5%	5.2%	2.8%	2.6%	2.7%	2.7%	-
管理戸数	388,500	442,025	456,671	472,671	488,840	506,742	-	519,743	528,785	539,109	-	549,114

※総契約件数は、賃貸システム契約件数とマンスリーシステム利用室数の合計値

※業者契約件数は、子会社レオパレス・リーシングを含む

※入居率は、各期(通期、四半期)の平均値、また、管理戸数、法人利用、人材派遣・業務請負の入居率は、対応する各期間の最終月末の数値

○賃貸事業の入居率目標を修正(年間平均入居率83.5% ⇒82.2%)

(1)デフレ色の長期化による企業業績の下振れ懸念

(2)失業率の高止まりによる雇用回復の長期化

空室損失引当金の設定状況の推移と見込額

(単位: 億円、戸、%)		09/03		10/03期											
		通期	1Q	2Q	3Q	通期見込	2Q累計		3Q累計		増減		通期		
築年別	過去3年以前	39	52	58	79	108	管理戸数	入居率	管理戸数	入居率	管理戸数	入居率	4Q供給 予定戸数	供給 シェア	受注残高 2009/12/24 現在(戸数)
	過去3年	8	17	33	60	100									
	合計	46	68	91	139	208									
エリア別 残高	北海道エリア	2	4	6	8	11	13,790	80%	14,190	76%	400	-4%	200	2%	1,317
	東北エリア	8	11	14	18	23	32,747	83%	33,208	83%	461	0%	600	6%	1,357
	北関東エリア	5	7	8	12	17	41,401	77%	41,987	76%	586	-1%	500	5%	2,439
	首都圏エリア	3	4	6	12	23	145,654	87%	149,303	86%	3,649	-1%	2,900	30%	14,802
	北陸エリア	5	9	13	16	20	15,830	79%	15,940	79%	110	0%	200	2%	453
	甲信越エリア	2	3	4	6	9	22,994	82%	23,409	80%	415	-2%	600	6%	1,529
	中部エリア	7	11	17	30	46	87,840	73%	89,181	71%	1,341	-2%	1,500	16%	5,437
	近畿エリア	8	10	12	17	25	73,993	82%	75,678	82%	1,685	0%	1,200	13%	6,629
	中国エリア	2	3	3	7	11	35,960	85%	36,553	84%	593	-1%	500	5%	1,639
	四国エリア	2	3	4	4	7	13,764	75%	14,001	74%	237	-1%	200	2%	603
	九州エリア	2	3	4	8	13	40,711	84%	41,458	82%	747	-2%	900	9%	3,701
	沖縄エリア	0	0	0	0	0	4,101	94%	4,201	91%	100	-3%	360	3%	751
		合計	46	68	91	139	208	528,785	82%	539,109	81%	10,324	-1%	9,600	100%

【空室損失引当金の設定並びに通期見込みについて】

○ 同引当金の増減は、アパート需要が、突然、喪失したエリアに対し、新規物件の供給により、引当金残高が増加する構造が発生しています。

(1) エリア別で見ると、引続き製造業等の集積度が高い地域と、新たに供給が増加しているエリア。

(2) 供給時期で見ると、過去3年で供給が拡大したエリア。

○ 通期の空室リスクを検討する場合、依然として入居率が低迷するなかで、メーカー集積度が高く、新規供給戸数が増加するエリアのリスクが、依然として高い内容である。

37期 第3四半期 決算の概要



決算ハイライト(連結・通期予想)

(単位:百万円)	連結(累計)				2010年3月期 業績予想(修正後)		
	2009年3Q	2008年3Q	増減額	増減率	2010年3月期	修正額	計画対比の主な要因
売上高	434,409	473,481	△ 39,072	-8.3%	624,800	△ 14,634	請負事業 △99億円 賃貸事業 △54億円
売上総利益	35,435	94,245	△ 58,810	-62.4%	49,500	△ 16,494	請負事業 △41億円 賃貸事業 △118億円
売上総利益率(%)	8.2%	19.9%	-11.7%	—	7.9%	-2.4%	
販売管理費	57,469	69,462	△ 11,993	-17.3%	77,700	554	請負事業 +8億円 賃貸事業 △9億円
営業損益	△ 22,034	24,782	△ 46,816	—	△ 28,200	△ 17,048	請負事業 △50億円 賃貸事業 △109億円
営業利益率(%)	-5.1%	5.2%	-10.3%	—	-4.5%	-2.8%	
経常損益	△ 26,259	17,600	△ 43,859	—	△ 33,300	△ 16,158	営業損失 △170億円 為替差損 12億円改善
経常利益率(%)	-6.0%	3.7%	-9.7%	—	-5.3%	-2.6%	
第3Q(当期)純損益	△ 27,126	2,941	△ 30,067	—	△ 35,100	△ 16,000	

単体及び主要子会社の決算ハイライト(累計)

(単位:百万円)		2009年3Q	2008年3Q	増減額	増減率	2009年3Q 減価償却費	2008年3Q 減価償却費
レオパレス21	売上高	430,765	469,331	△ 38,566	-8.2%	3,497	2,453
	経常損益	△ 24,552	20,320	△ 44,872	—		
レオパレス gums	売上高	4,812	6,343	△ 1,531	-24.1%	1,135	1,254
	経常損益	△ 2,675	△ 4,062	1,387	—		
	うち為替差損益	△ 2,708	△ 4,506	1,798	—		
その他及び消去	売上高	△ 1,168	△ 2,193	1,025	—	22	26
	経常損益	968	1,342	△ 374	—		
連結合計	売上高	434,409	473,481	△ 39,072	-8.3%	4,654	3,733
	経常損益	△ 26,259	17,600	△ 43,859	—		
	うち為替差損益	△ 3,049	△ 6,071	3,022	—		

バランスシートの概要(連結)

(単位:百万円)		2009年3Q	2008年3Q	増減額	2009/03期
資産の部	流動資産	149,118	201,460	△ 52,342	192,015
	現金預金	51,342	54,174	△ 2,832	78,375
	売掛金及び完工未収金	11,510	5,698	5,812	9,471
	営業貸付金	6,834	10,840	△ 4,006	10,043
	仕掛・販売用不動産	11,874	35,762	△ 23,888	28,826
	未成工事支出金	18,077	42,304	△ 24,227	14,925
	固定資産	269,475	273,749	△ 4,274	275,280
	建物及び構築物	64,952	72,234	△ 7,282	66,529
	土地	115,620	117,502	△ 1,882	114,914
	建設仮勘定	3,611	3,608	3	2,884
	資産の部合計	418,690	475,215	△ 56,525	467,300
負債の部	流動負債	186,421	238,354	△ 51,933	231,432
	短期借入金等	32,503	40,159	△ 7,656	17,492
	固定負債	109,744	87,373	22,371	89,425
	長期借入金	32,429	28,820	3,609	22,897
	空室損失引当金	13,946	-	13,946	4,620
	負債の部合計	296,165	325,728	△ 29,563	320,857
純資産の部	資本金	55,640	55,640	—	55,640
	資本剰余金	33,961	34,104	△ 143	34,104
	利益剰余金	46,286	66,402	△ 20,116	73,412
	純資産の部合計	122,524	149,486	△ 26,962	146,442
自己資本比率		29.2%	31.5%	-2.3%	31.3%

キャッシュフローの概況(連結)

(単位:百万円)	2009年3Q	2008年3Q	増減額	2009/03期
営業活動によるキャッシュフロー	△ 49,022	6,894	△ 55,916	62,843
税金等調整前当期(3Q)純損(△)益	△ 26,890	11,756	△ 38,646	33,446
減価償却費	4,654	3,716	938	5,782
空室損失引当金の増減(△)額	9,326	-	9,326	4,620
為替差損益(△)	3,048	6,070	△ 3,022	1,876
売上債権の増(△)減額	835	41,070	△ 40,235	35,868
販売用不動産の増(△)減額	16,303	△ 1,995	18,298	4,941
未成工事支出金の増(△)減額	△ 3,151	△ 30,512	27,361	△ 3,133
長期前払費用の増(△)減額	8,580	△ 4,682	13,262	△ 10,854
仕入債務の増減(△)額	△ 37,969	△ 46,999	9,030	△ 26,860
法人税等の支払額	△ 14,105	△ 22,871	8,766	△ 22,884
投資活動によるキャッシュフロー	△ 6,114	△ 7,854	1,740	△ 10,048
有形固定資産の取得と売却	△ 3,330	△ 5,543	2,213	△ 5,147
投資有価証券の取得と売却	3	△ 327	330	△ 419
財務活動によるキャッシュフロー	27,945	△ 4,894	32,839	△ 33,885
短期借入と短期借入金返済	9,999	20,000	△ 10,001	0
長期借入と長期借入金返済	14,542	4,364	10,178	△ 4,226
少数株主への出資金償還による支出	-	△ 4,970	4,970	△ 4,970
配当金支払額	-	△ 12,750	12,750	△ 12,750
現金及び現金同等物の増減(△)額	△ 27,032	△ 6,791	△ 20,241	17,410
現金及び現金同等物の期末(3Q末)残高	51,342	54,174	△ 2,832	78,375

主要な事業セグメント別損益(連結・累計)

(単位:百万円)	2009年3Q		2008年3Q		増減	増減率	2010/03期 通期計画	
請負事業	※進行基準による影響額は、売上高で184億円、粗利額で51億円							
売上高	150,009		200,391		△ 50,382	-25.1%	240,074	
売上総利益	40,721	27.1%	62,879	31.4%	△ 22,158	-35.2%	59,495	24.8%
営業損益	17,284	11.5%	33,771	16.9%	△ 16,487	—	27,997	11.7%
賃貸事業								
売上高	256,106		256,849		△ 743	-0.3%	346,548	
売上総利益	△ 2,599	-1.0%	36,520	14.2%	△ 39,119	—	△ 7,546	-2.2%
営業損益	△ 30,321	-11.8%	2,527	1.0%	△ 32,848	—	△ 44,961	-13.0%
ホテルリゾート事業								
売上高	7,310		9,535		△ 2,225	-23.3%	10,452	
売上総利益	1,584	21.7%	2,600	27.3%	△ 1,016	-39.1%	2,165	20.7%
営業損益	△ 929	-12.7%	△ 221	-2.3%	△ 708	—	△ 1,143	-10.9%
その他事業(含む不動産事業)								
売上高	23,547		10,570		12,977	122.8%	31,101	
売上総利益	△ 1,777	-7.5%	△ 4,055	-38.4%	2,278	—	△ 1,335	-4.3%
営業損益	△ 5,350	-22.7%	△ 7,644	-72.3%	2,294	—	△ 5,529	-17.8%

* 各数値はセグメント間取引消去前

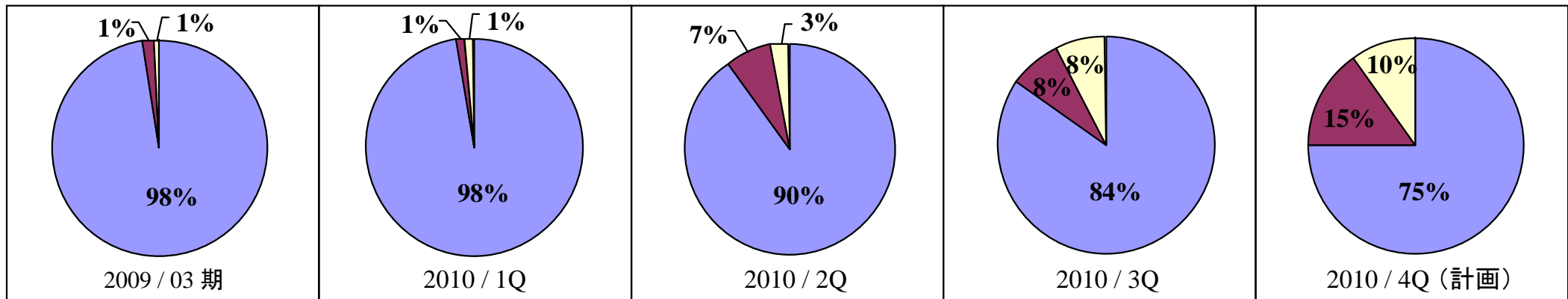
* 当期(2010年3月期)よりセグメントを変更しております。セグメント内の事業は14Pをご参照下さい。

請負工事原価の通期見込みおよび売上商品別シェア

金額単位 億円 (工事進行基準含まず)	過去 原価推移								37期 原価計画の推移					
	2009/03期 通期		2010/03期 1Q		2010/03期 中間		2010/03期 3Q累計		2010/03期 (期初計画)		2010/03期 (修正計画)		増減	
	実績	構成比	実績	構成比	実績	構成比	実績	構成比	期初計画	構成比	通期	構成比	計画比	計画比
売上高	3,590	100%	204	100%	1,144	100%	1,314	100%	2,950	100%	2,348	100%	△ 602	0.0%
売上原価計	2,495	69.5%	142	70%	833	72.8%	959	73.0%	2,109	71.5%	1,769	75.3%	△ 340	3.8%
直接工事原価	2,263	63.0%	131	64%	730	63.8%	838	63.8%	1,873	63.5%	1,540	65.6%	△ 333	2.1%
請負粗利		37.0%		35.9%		36.2%		36.2%		36.5%		34.4%		-2.1%
間接工事経費	226	6.3%	11	6%	106	9.3%	121	9.2%	236	8.0%	229	9.7%	△ 7	1.7%
売上総利益	1,094	30.5%	62	30%	311	27.2%	355	27.0%	841	28.5%	580	24.7%	△ 261	-3.8%

売上商品別シェア (戸数ベース)

■従来1K ■大型1K □ファミリータイプ



2010年3月期の請負事業部の粗利率の低下要因は、次の2点：

1. 売上(竣工)の大幅な減少に伴う要因

前期に比べて売上高(竣工物件)が大幅に減少し、特に2Q以降の落ち込みに、固定費(間接工事経費)の削減が追いついていない。

2. ファミリー、大型1Kの竣工増加に伴う要因

今期(2010/03期)は、受注確保と入居率確保を狙ったファミリータイプ、大型1Kを投入しており、前期2%の竣工シェアであったファミリー+大型1Kが、期中増加して、4Qでは25%に拡大し、結果として請負粗利率が低下している。

その他事業の業績・展開状況について

Change for NEXT
Leopalace 21

セグメント内の各事業の業績について

<セグメント内事業の業績> 事業部下段が所属セグメント

(単位:百万円)		2009年3Q累計	2008年3Q累計	増減額	増減率	2010/03期 通期計画
不動産事業 (新セグメント)	売上高	16,672	4,789	11,883	248.1%	21,427
	売上総利益	△ 1,370	△ 4,109	2,739	-	△ 1,153
	営業損益	△ 2,361	△ 5,331	2,970	-	△ 2,542
シルバー事業 (その他事業)	売上高	6,319	5,203	1,116	21.4%	8,903
	売上総利益	△ 891	△ 357	△ 534	-	△ 856
	営業損益	△ 1,627	△ 1,131	△ 496	-	△ 1,845
国内ホテル (ホテルリゾート事業)	売上高	1,731	1,882	△ 151	-8.0%	2,278
	売上総利益	897	1,354	△ 457	-33.8%	1,226
	営業損益	△ 107	304	△ 411	-	△ 108
ブロードバンド事業 (賃貸事業)	売上高	10,929	10,333	596	5.8%	14,743
	売上総利益	2,356	1,133	1,223	107.9%	3,550
	営業利益	1,789	651	1,138	174.8%	2,778

<レオパレス・リゾート事業>

(単位:千\$)		2009/12期 1月~9月	2008/12期 1月~9月	増減額	増減率	2009/12期 通期計画
レオパレス・リゾート (ホテルリゾート事業)	売上高	50,669	59,932	△ 9,263	-15.5%	81,356
	営業損益	93	3,776	△ 3,683	-97.5%	4,823
	減価償却費	11,953	11,848	105	-	16,159
	稼働率(Leopalace Resort)	49.8%	58.0%	-8.2%	-	60.0%
	稼働率(Westin)	50.3%	70.1%	-17.1%	-	70.1%

* 稼働率は期中平均

不動産事業・シルバー事業の展開状況

<不動産事業>

不動産事業部	(金額単位:百万円)		2009/03期	2009年上期	2009年3Q累計	2010/03期 通期計画
	仕入	仕入契約高	14,107	0	0	0
	販売	戸建契約高	7,630	5,811	8,025	8,771
	売上	戸建売上高	7,977	4,195	7,022	9,443
	不動産事業部売上高		11,281	11,270	16,672	21,427

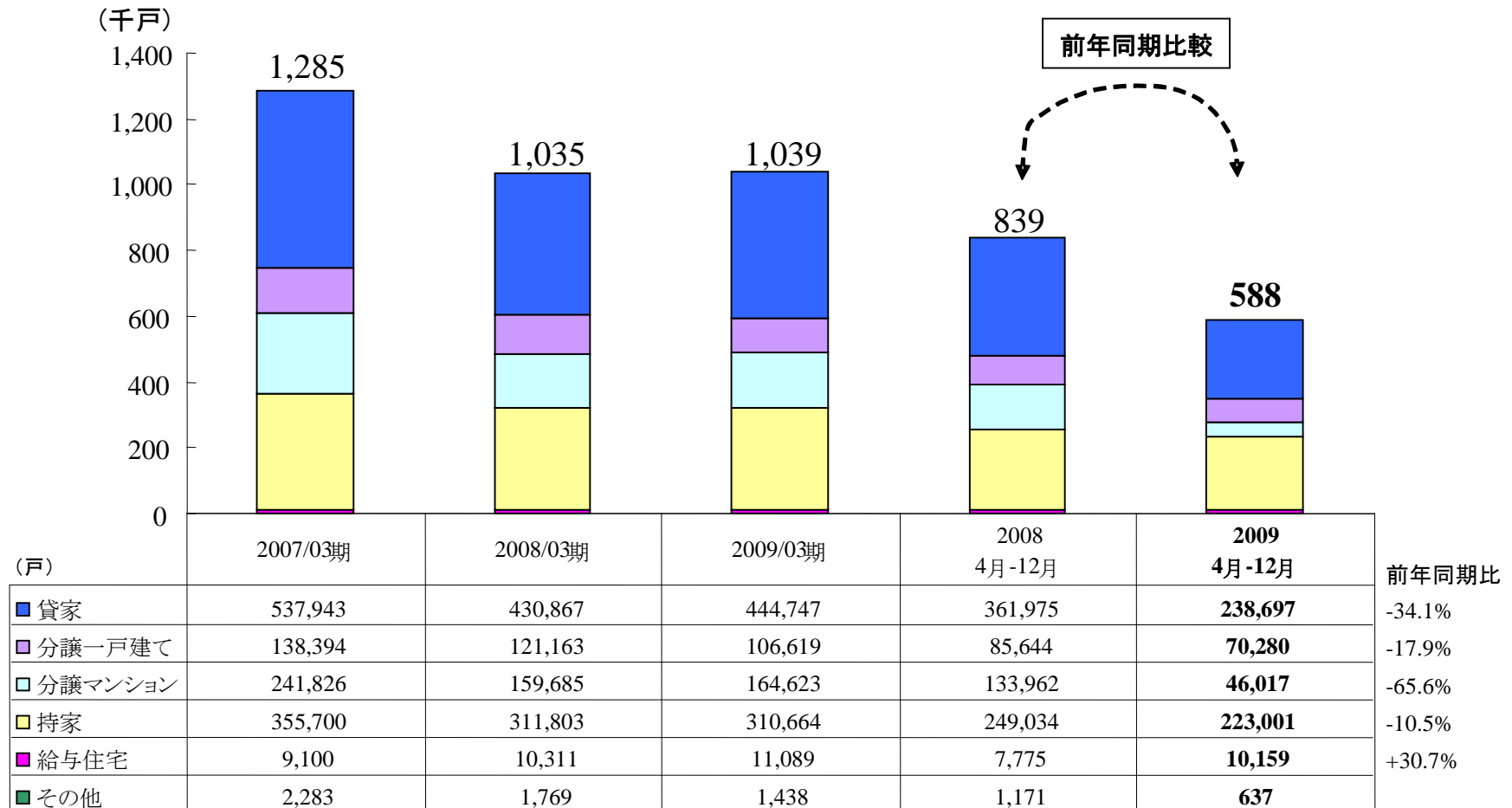
<シルバー事業>

シルバー事業部	(金額単位:百万円)		2009/03期	2009年上期	2009年3Q累計	2010/03期 通期計画
	運営	売上高	4,728	3,024	4,720	6,520
		期末開設施設数(施設)	49	56	56	57
	請負	契約高	4,142	242	242	242
		受注棟数(棟)	12	1	1	1
		売上高	3,225	995	1,598	2,383
	シルバー事業部売上高		7,953	4,020	6,319	8,903

資料集

Change for NEXT
 **leopalace 21**

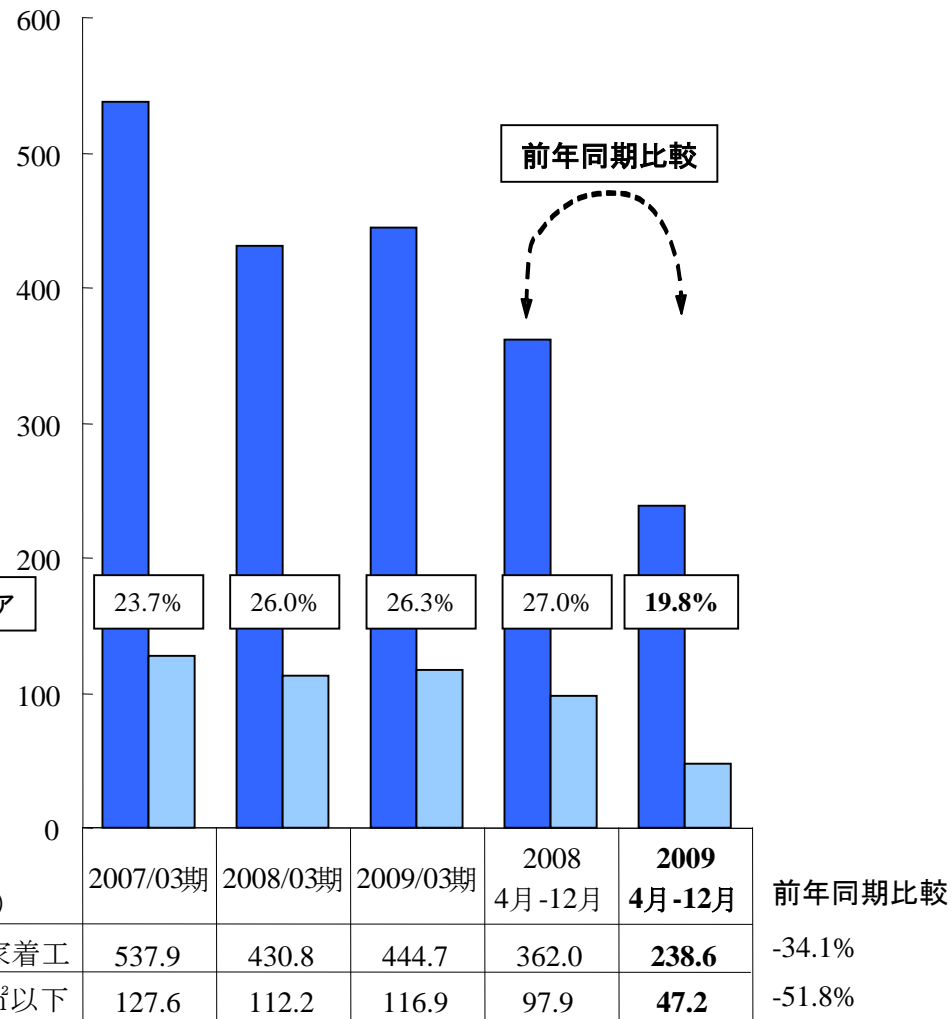
新設住宅着工統計（利用関係別戸数）



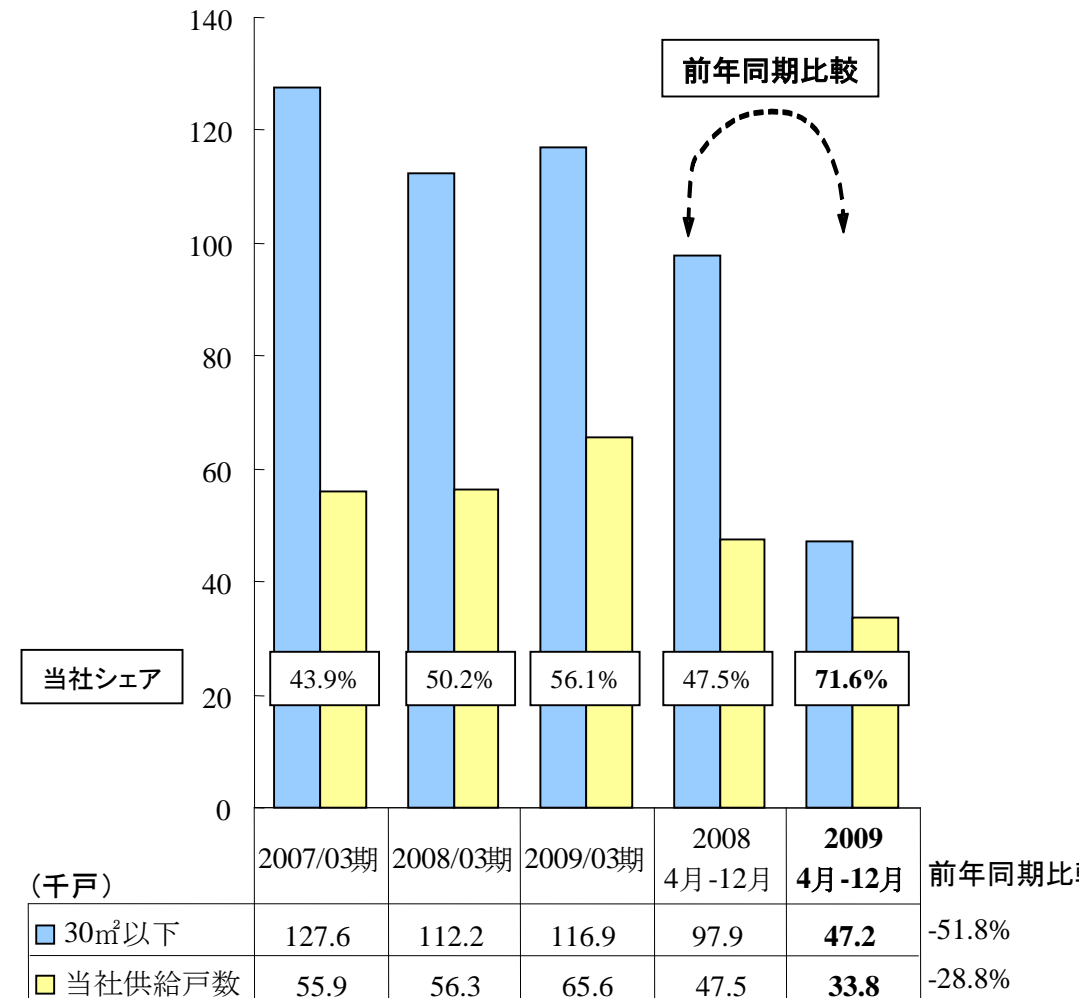
(国土交通省 新設住宅着工統計 年度ベース 2009年12月実績)

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



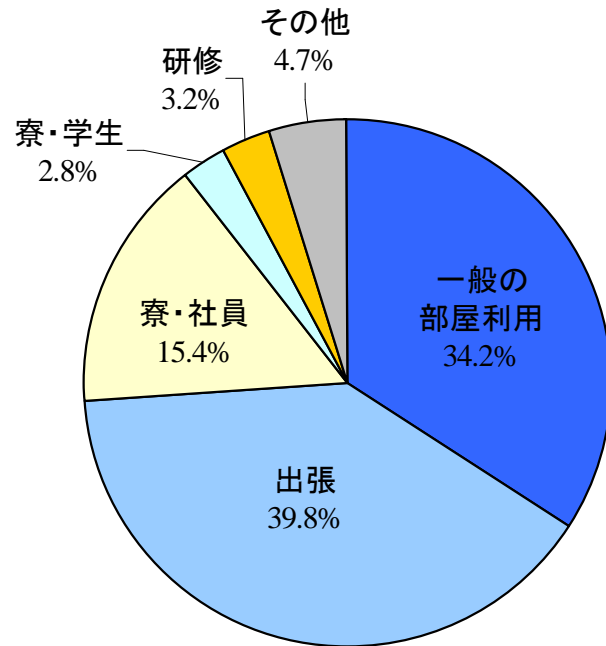
30㎡以下の貸家新設着工戸数と当社供給シェア推移



(国土交通省 新設住宅着工統計 年度ベース 2009年12月実績)

当社のワンルーム利用目的と契約形態

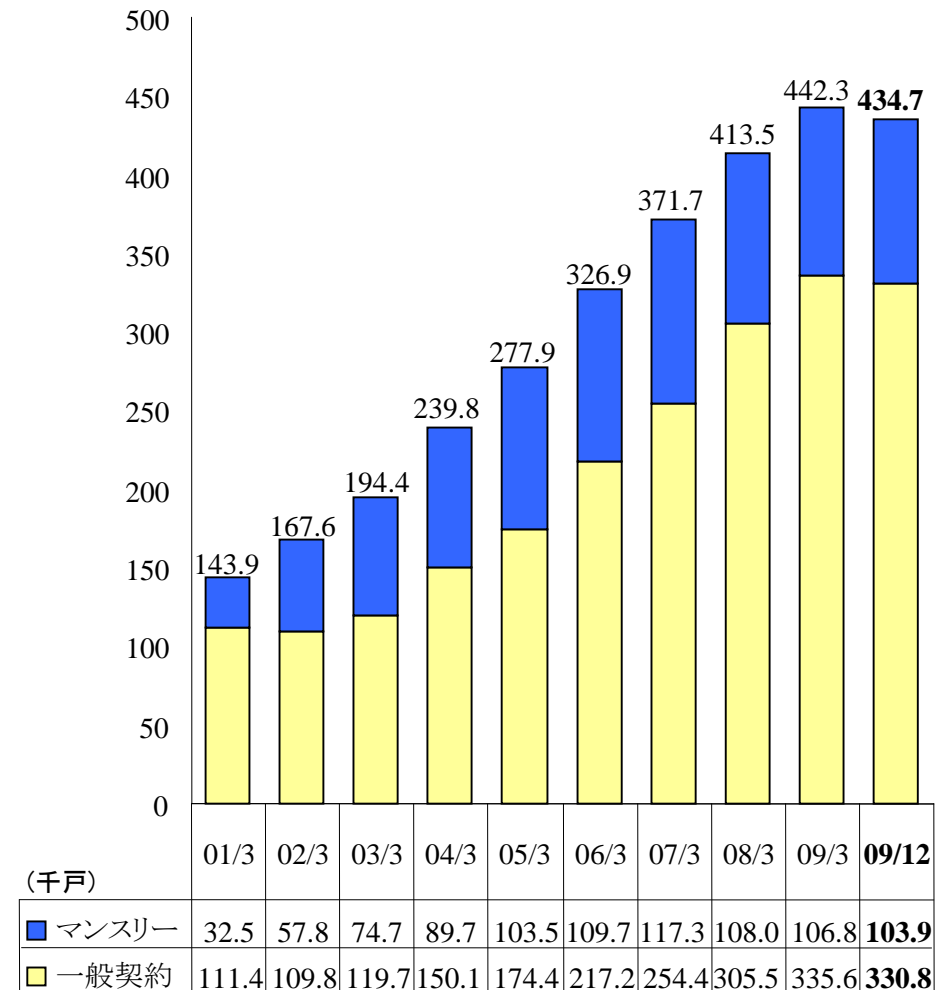
マンスリー利用目的別構成比（2009年12月末現在）



その他内訳:

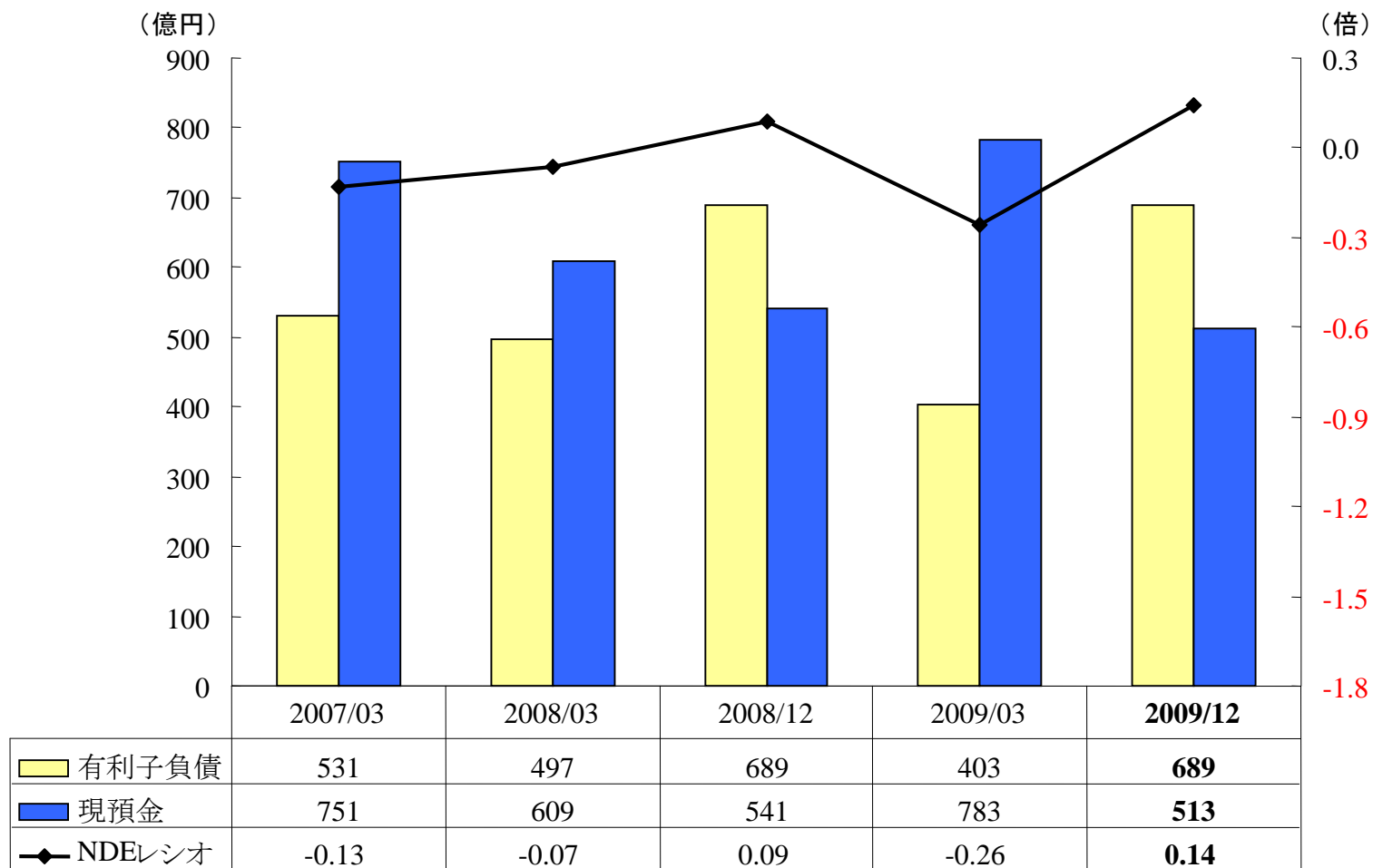
引越のつなぎ	1.03%
単身赴任	0.68%
一時利用(スペース)	0.58%
家の改築・改装	0.55%
遠距離通勤のための平日利用	0.33%
受験・講習	0.23%
介護・入院の世話	0.22%
単身赴任の世話	0.20%
観光	0.17%
その他	0.74%

契約形態別入居戸数



(2009年12月末 社内資料)

現預金と有利子負債残高の推移(連結)



株主構成の推移

