

2010年3月期 決算概要

2010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。

【2010年3月期のコア事業の状況】

請負事業の状況	3
賃貸事業の状況 -1-	4
賃貸事業の状況 -2- 属性別入居状況	5
空室損失引当金の設定状況の推移	6

【2010年3月期決算の概要】

決算ハイライトと計画(連結)	8
単体及び主要子会社の決算ハイライト	9
バランスシートの概要(連結)	10
キャッシュフローの概要(連結)	11
主要な事業セグメント別損益(連結)	12
請負工事原価の実績と計画	13

【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	15
リゾート事業・シルバー事業の展開状況	16

【資料集】

新設住宅着工統計(利用関係別戸数)	18
新設住宅着工統計(30㎡以下)	19
当社のワンルーム利用目的と契約形態	20
現預金と有利子負債残高の推移	21
株主構成の推移	22

2010年3月期のコア事業の状況

 **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					2011/03期 通期計画
	通期	通期	1Q	2Q	3Q	4Q	通期	1Q	2Q	3Q	4Q	通期	
総受注高	3,624	4,630	1,032	901	717	726	3,378	632	636	535	380	2,183	2,080
解約高	218	415	153	226	176	128	683	184	115	109	98	506	520
解約率	6.0%	9.0%	14.8%	25.1%	24.5%	17.6%	20.2%	29.3%	18.1%	20.4%	25.8%	23.2%	25.0%
純受注高	3,406	4,215	879	675	541	595	2,691	448	521	427	281	1,677	1,560
受注残高	2,486	3,426	4,039	3,238	3,519	2,528	—	2,638	2,291	2,425	1,836	—	1,596

【要 因】

2010/03期の請負事業の受注高は、ローン審査の厳格化に受注単価を切下げて対応してきたが、2,000億円の通期目標に対して1,677億円(達成率84%)に止まった。

要因分析は、受注件数要因で△239億円、受注単価要因で△775億円の内訳となる。

受注件数の減少による要因	△ 239億円	①×②
受注単価の切下げによる要因	△ 775億円	③×④

	2009/03期	2010/03期	増減	率
受注金額	2,691億円	1,677億円	△1,014億円	△37.7%
受注件数	2,758件	④ 2,513件	② △245件	△8.9%
受注単価	① 0.976億円	0.667億円	③ △0.309億円	△31.7%

賃貸事業の状況 -1-

(単位:千件 %)	2007/03 期	2008/03 期	2009/03期				2010/03期					2011/03 期 通期 計画	
	通期	通期	1Q	2Q	3Q	4Q	通期	1Q	2Q	3Q	4Q		通期
総契約数	362	374	81	86	87	130	384	83	90	87	131	391	457
内・業者契約数	14	15	3	5	6	13	27	5	7	7	15	33	39
総退室数	319	330	85	79	87	110	361	96	86	82	106	370	393
入居率	92.8%	92.4%	91.2%	89.5%	86.7%	86.8%	88.5%	83.1%	81.9%	80.8%	83.2%	82.3%	83.7%
内、法人利用 (法人利用戸数/管理戸数)	—	—	39.0%	38.5%	35.6%	36.0%	37.3%	33.7%	33.3%	31.9%	33.3%	33.1%	—
内、人材派遣・業務請負 (同上利用戸数/管理戸数)	—	—	6.2%	6.5%	4.5%	3.5%	5.2%	2.8%	2.6%	2.7%	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	551,773	—	578,494

※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

【要 因】

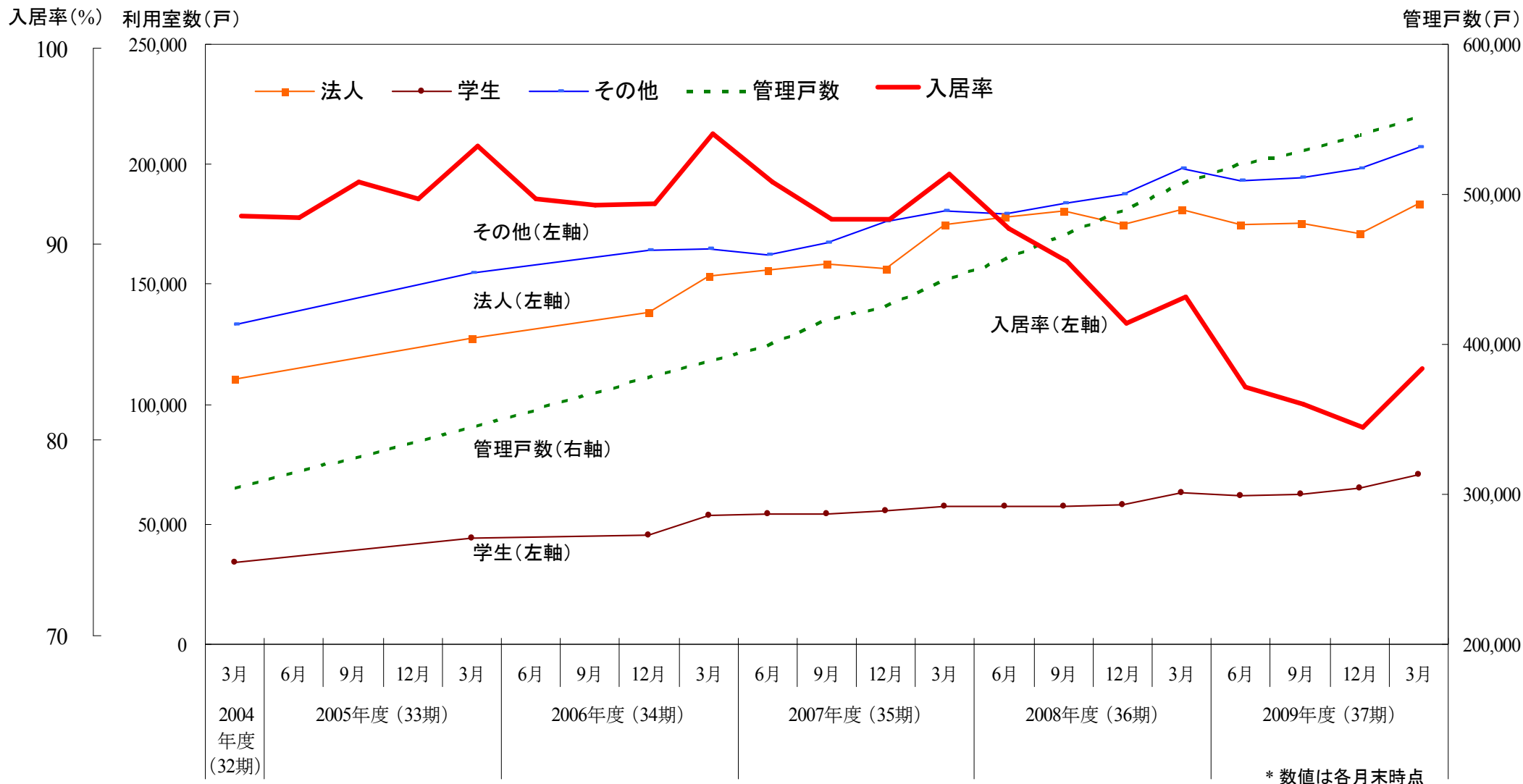
2010/03期の賃貸事業部の入居率は、景気の回復を感じながらも雇用環境は依然として厳しい状況が続いており、契約済み戸数の半分以上を占める法人顧客の需要動向が伸び悩むなかで、通期計画82.2%に対して82.3%となり、辛うじて達成している。

・国内の雇用環境:

	2008年度	2009/1Q	2009/2Q	2009/3Q	2009/4Q	2009年度
完全失業率	4.1%	5.2%	5.4%	5.0%	5.1%	5.2%
有効求人倍率	0.77	0.46	0.43	0.43	0.47	0.45

*統計局労働力調査、および厚生労働省一般職業紹介状況(職業安定業務統計)より

賃貸事業の状況 -2- 属性別入居状況



【新エリア戦略への転換】

3つの属性別グラフ(法人、学生、個人その他)は、季節的な波こそあれ、右肩上がり増加しています。一方で、全体ストック(管理戸数)との間で生じた需給ギャップにより、入居率が断続的に下落しています。

こうした状況下では“プロダクトアウトからマーケットアウト”へ転換していく、中期経営計画の基本方針「新エリア戦略」が重要な施策と言えます。

空室損失引当金の設定状況の推移

(単位: 億円、戸、%)		2009/ 03期	2010/03期											2011/03期			
		通期	1Q	2Q 累計	3Q 累計	4Q 累計	前期 比	新基準	2009/03期		2010/03期		増減				
築年別 残高	過去3年以前	39	52	58	79	118	79	153									
	過去3年	8	17	33	60	96	88	164	管理 戸数	入居 率	管理 戸数	入居 率	管理 戸数	入居 率	供給 計画	供給 シェア	受注残 高(戸) 2010/3/25 現在
	合計	46	68	91	139	214	168	317									
エリア別 残高	北海道エリア	2	4	6	8	12	10	9	13,528	81%	14,327	82%	799	1%	432	1%	1,162
	東北エリア	8	11	14	18	24	16	8	31,663	84%	33,796	85%	2,133	0%	939	3%	1,131
	北関東エリア	5	7	8	12	18	13	37	39,758	82%	42,497	79%	2,739	-3%	517	2%	1,744
	首都圏エリア	3	4	6	12	26	23	29	139,577	94%	152,629	89%	13,052	-5%	13,398	44%	13,046
	北陸エリア	5	9	13	16	21	16	10	15,580	80%	16,150	83%	570	3%	403	1%	367
	甲信越エリア	2	3	4	6	10	8	24	22,122	85%	24,002	82%	1,880	-3%	1,059	4%	1,207
	中部エリア	7	11	17	30	44	37	105	83,795	79%	91,416	75%	7,621	-4%	3,946	13%	4,291
	近畿エリア	8	10	12	17	26	18	49	70,088	88%	77,922	84%	7,834	-4%	5,569	18%	5,620
	中国エリア	2	3	3	7	12	10	14	34,695	88%	37,289	86%	2,594	-2%	746	2%	1,426
	四国エリア	2	3	4	4	7	5	13	13,243	76%	14,384	79%	1,141	3%	139	0%	410
	九州エリア	2	3	4	8	13	11	18	38,819	87%	42,869	84%	4,050	-3%	1,529	5%	3,322
	沖縄エリア	0	0	0	0	1	1	1	3,874	97%	4,492	90%	618	-7%	1,501	5%	876
	合計	46	68	91	139	214	168	317	506,742	87%	551,773	84%	45,031	-3%	30,178	100%	34,602

【空室損失引当金の設定計算の変更、並びに2011/03期の見込みについて】

○ 空室損失引当金は、従来、物件別入居率の過去実績に基づき計算しておりましたが、入居率の低迷が長期化していることから、2010/03期末において将来の損失見込額をより実態に即して見積るために、直近の入居状況をより反映した将来の物件別入居率予測に基づき計算する方法に変更いたしました。

2010/03期の引当計算は、変更後の方法によっており、この変更に伴う影響額103億円を特別損失として計上しております。

○ 2011/03期の同引当金の増減は、既に個別に将来予測している空室損失引当金の戻入額と、2011/03期に新規に供給される物件3万棟、並びに既存物件の新規引当により相殺されると考えております。

2010年3月期 決算の概要

 **Leopalace 21**

決算ハイライトと計画(連結)

(単位:百万円)	実績				計画			
	2010/03期	2009/03期	増減額	増減率	2011/03期	増減額	増減率	主な要因
売上高	620,376	733,235	△ 112,859	-15.4%	564,700	△ 55,676	-9.0%	請負事業 △568億円 賃貸事業 +210億円
売上総利益	49,626	143,401	△ 93,774	-65.4%	64,760	15,134	30.5%	請負事業 △26億円 賃貸事業 +148億円
%	8.0%	19.6%	-11.6p	—	11.5%	3.5p	—	
販売管理費	79,354	93,244	△ 13,889	-14.9%	59,460	△ 19,894	-25.1%	請負事業 △68億円 賃貸事業 △104億円
営業損益	△ 29,727	50,156	△ 79,884	—	5,300	35,027	—	請負事業 +42億円 賃貸事業 +252億円
%	-4.8%	6.8%	-11.6p	—	0.9%	5.7p	—	
経常損益	△ 33,831	46,785	△ 80,616	—	3,400	37,231	—	営業損益 +350億円 為替差損 24億円改善
%	-5.5%	6.4%	-11.8p	—	0.6%	6.1p	—	
純損益	△ 79,075	9,951	△ 89,027	—	3,000	82,075	—	経常損益 +372億円 特別損益 +436億円

単体及び主要子会社の決算ハイライト



(単位:百万円)		2010/03期	2009/03期	増減額	増減率	2010/03期 減価償却費	2009/03期 減価償却費
レオパレス21	売上高	615,368	727,316	△ 111,948	-15.4%	4,771	4,110
	経常損益	△ 32,825	48,823	△ 81,649	—		
レオパレス gums	売上高	6,418	8,265	△ 1,847	-22.3%	1,492	1,635
	経常損益	△ 2,152	△ 258	△ 1,894	—		
	うち為替差損益	△ 2,253	△ 799	△ 1,454	—		
その他及び消去	売上高	△ 1,410	△ 2,346	936	—	31	37
	経常損益	1,146	△ 1,781	2,927	—		
連結合計	売上高	620,376	733,235	△ 112,859	-15.4%	6,295	5,782
	経常損益	△ 33,831	46,785	△ 80,616	—		
	うち為替差損益	△ 2,468	△ 1,876	△ 591	—		

バランスシートの概要(連結)

(単位:百万円)		2010/03期	2009/03期	増減額
資産の部	流動資産	146,416	192,015	△ 45,599
	現金預金	72,431	78,375	△ 5,944
	売掛金及び完工未収金	12,915	9,471	3,444
	営業貸付金	5,482	10,043	△ 4,561
	仕掛・販売用不動産	3,955	28,826	△ 24,871
	未成工事支出金	1,184	14,925	△ 13,741
	固定資産	250,006	275,280	△ 25,274
	建物及び構築物	63,437	66,529	△ 3,092
	土地	96,293	114,914	△ 18,621
	建設仮勘定	3,367	2,884	483
資産の部合計	396,511	467,300	△ 70,789	
負債の部	流動負債	208,410	231,432	△ 23,022
	短期借入金等	30,000	17,492	12,508
	固定負債	117,121	89,425	27,696
	長期借入金	22,761	22,897	△ 136
	空室損失引当金	31,728	4,620	27,108
	負債の部合計	325,532	320,857	4,675
純資産の部	資本金	55,640	55,640	-
	資本剰余金	33,894	34,104	△ 210
	利益剰余金	△ 5,663	73,412	△ 79,075
	純資産の部合計	70,979	146,442	△ 75,463
自己資本比率		17.9%	31.3%	-13.4%

キャッシュフローの概要(連結)

(単位:百万円)	2010/03期	2009/03期	増減額
営業活動によるキャッシュフロー	△ 12,990	62,843	△ 75,833
税金等調整前当期純損(△)益	△ 77,526	33,446	△ 110,972
減価償却費	6,295	5,782	513
空室損失引当金の増減(△)額	27,108	4,620	22,488
為替差損益(△)	2,468	1,876	592
事業構造改革損失	29,855	-	29,855
売上債権の増(△)減額	△ 991	35,868	△ 36,859
販売用不動産の増(△)減額	24,221	4,941	19,280
未成工事支出金の増(△)減額	3,537	△ 3,133	6,670
長期前払費用の増(△)減額	9,348	△ 10,854	20,202
仕入債務の増減(△)額	△ 15,357	△ 26,860	11,502
法人税等の支払額	△ 14,386	△ 22,884	8,498
投資活動によるキャッシュフロー	△ 8,889	△ 10,048	1,159
有形固定資産の取得と売却	△ 4,198	△ 5,147	949
投資有価証券の取得と売却	△ 710	△ 418	△ 292
財務活動によるキャッシュフロー	15,281	△ 33,885	49,166
短期借入と短期借入金返済	9,719	0	9,719
長期借入と長期借入金返済	2,653	△ 4,226	6,879
少数株主への出資金償還による支出	-	△ 4,970	4,970
配当金支払額	-	△ 12,750	12,750
現金及び現金同等物の増減(△)額	△ 6,344	17,410	△ 23,754
現金及び現金同等物の期末残高	72,031	78,375	△ 6,344

主要な事業セグメント別損益(連結)



(単位:百万円)	2010/03期		2009/03期		増減	増減率	2011/03期計画	
請負事業	※進行基準による影響額は、売上高で63億円、粗利額で16億円							
売上高	237,062		359,154		△ 122,092	-34.0%	180,193	
売上総利益	63,833	26.9%	109,591	30.5%	△ 45,758	-41.8%	61,193	34.0%
営業損益	29,744	12.5%	70,112	19.5%	△ 40,368	-57.6%	33,989	18.9%
賃貸事業								
売上高	342,713		334,776		7,937	2.4%	363,771	
売上総利益	△ 10,659	-3.1%	44,353	13.2%	△ 55,012	—	4,156	1.1%
営業損益	△ 47,875	-14.0%	△ 1,538	-0.5%	△ 46,337	—	△ 22,576	-6.2%
ホテルリゾート事業								
売上高	9,706		10,216		△ 510	-5.0%	9,555	
売上総利益	2,066	21.3%	1,616	15.8%	450	27.8%	1,870	19.6%
営業損益	△ 1,324	-13.6%	△ 805	-7.9%	△ 519	—	△ 1,423	-14.9%
その他事業(含む不動産事業)								
売上高	34,299		33,908		391	1.2%	14,026	
売上総利益	△ 2,298	-6.7%	△ 7,548	-22.3%	5,250	—	342	2.4%
営業損益	△ 6,776	-19.8%	△ 12,829	-37.8%	6,053	—	△ 1,587	-11.3%

* 各数値はセグメント間取引消去前

* 前期(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15Pをご参照下さい。

請負工事原価の実績と計画

(単位:億円) (工事進行基準 含まず)	2009/03期		2010/03期										2011/03期			
	通期		期初計画		2Q累計		修正計画		通期		修正計画比		前期比		計画	
	実績	構成比	期初 計画	構成比	実績	構成比	修正 計画	構成比	実績	構成比	増減		増減	伸率	修正 計画	構成比
売上高	3,590	100%	2,950	100%	1,144	100%	2,348	100%	2,305	100%	△ 43	+0.0p	△ 1,285	-35.8%	1,800	100%
売上原価計	2,495	69.5%	2,109	71.5%	833	72.8%	1,769	75.3%	1,684	73.1%	△ 85	-2.2p	△ 811	-32.5%	1,190	66.1%
直接工事原価	2,263	63.0%	1,873	63.5%	730	63.8%	1,540	65.6%	1,468	63.7%	△ 72	-1.9p	△ 795	-35.1%	1,107	61.5%
請負粗利	1,326	37.0%	1,077	36.5%	414	36.2%	809	34.4%	837	36.3%	28	+1.9p	△ 489	-0.7%	693	38.5%
間接工事経費	232	6.5%	236	8.0%	103	9.0%	229	9.7%	216	9.4%	△ 13	-0.3p	△ 16	-6.9%	83	4.6%
売上総利益	1,094	30.5%	841	28.5%	311	27.2%	580	24.7%	620	26.9%	40	+2.2p	△ 474	-43.3%	611	34.0%

1. 2010年3月期の請負事業部の粗利率の低下要因は、前期(2009/03期)に比べて売上高(竣工物件)が大幅に減少したため、間接工事経費(固定費)の削減が、追いつかなかった事が主要因である。

2. 請負工事の間接経費の処理方法の変更について:

請負工事原価に含まれる間接経費の処理方法について、2010/03期より工事進行基準が適用になったことに加えて、今期以降請負事業の規模を縮小させていく計画であることを踏まえて、従来、発生経費の一部を未成工事支出金として翌期に繰り延べておりましたが、その処理を廃止して、期中に発生した間接経費を、期中売上げに対応する原価として処理することと致しました。その結果、期首時点の未成工事支出金に含まれる前期以前の間接経費繰越分 102億円を特別損失として処理しております。

その他事業の業績・展開状況について

 **Leopalace 21**

セグメント内の各事業の業績について

(単位:百万円)		2010年3月期	2009年3月期	増減額	増減率	2011年3月期 通期計画
不動産事業 (新セグメント)	売上高	24,643	11,468	13,175	114.9%	5,000
	売上総利益	△ 2,047	△ 9,108	7,061	-	△ 40
	営業損益	△ 3,356	△ 10,664	7,308	-	△ 52
シルバー事業 (その他事業)	売上高	8,812	7,953	859	10.8%	8,200
	売上総利益	△ 1,002	△ 486	△ 516	-	△ 400
	営業損益	△ 1,994	△ 1,539	△ 455	-	△ 1,454
国内ホテル (ホテルリゾート事業)	売上高	2,218	2,393	△ 175	-7.3%	2,100
	売上総利益	1,115	1,701	△ 586	-34.5%	900
	営業損益	△ 205	333	△ 538	-	△ 363
ブロードバンド事業 (賃貸事業)	売上高	14,552	13,748	804	5.8%	16,400
	売上総利益	3,595	1,515	2,080	137.3%	4,300
	営業利益	2,800	894	1,906	213.2%	3,596

リゾート事業・シルバー事業の展開状況

<レオパレス・リゾート事業>

(単位:千\$)		2009/12期 1月~12月	2008/12期 1月~12月	増減額	増減率	2010/12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	68,537	79,871	△ 10,645	-13.4%	71,740
	営業損益	757	4,896	△ 4,139	-84.5%	2,416
	減価償却費	15,942	15,799	142	-	15,840
	稼働率(Leopalace Resort)	51.0%	57.2%	-6.2p	-	56.3%
	稼働率(Westin)	55.0%	66.0%	-11.0p	-	64.1%

* 稼働率は期中平均

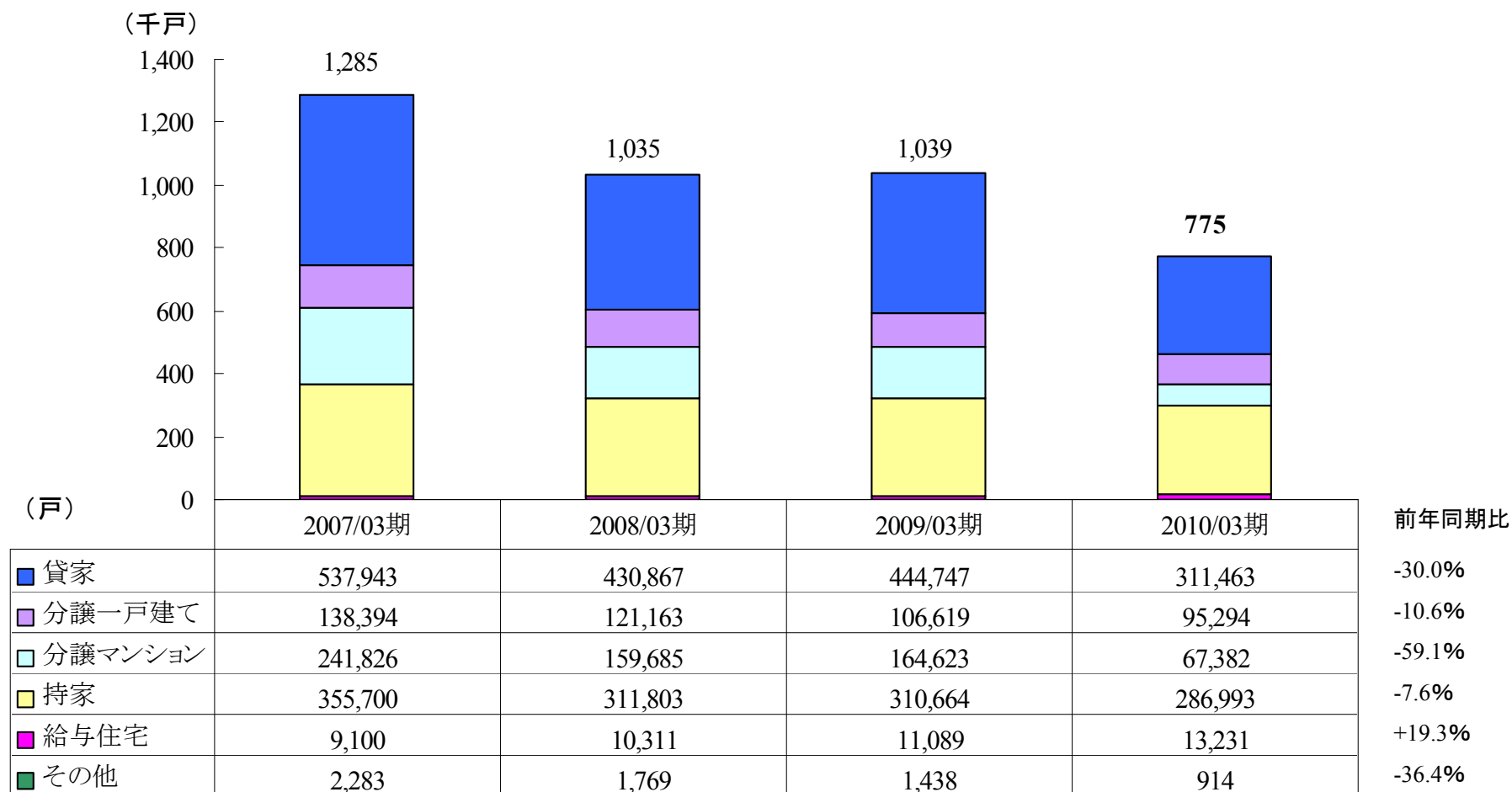
<シルバー事業>

(単位:百万円)		2009/03期	2010/03期	2011/03期 通期計画	
シルバー事業	運営	売上高	4,728	6,429	8,200
		期末開設施設数(施設)	49	57	58
	請負	契約高	4,142	242	0
		受注棟数(棟)	12	1	0
		売上高	3,225	2,382	0
	シルバー事業売上高		7,953	8,812	8,200

資料集

 **Leopalace 21**

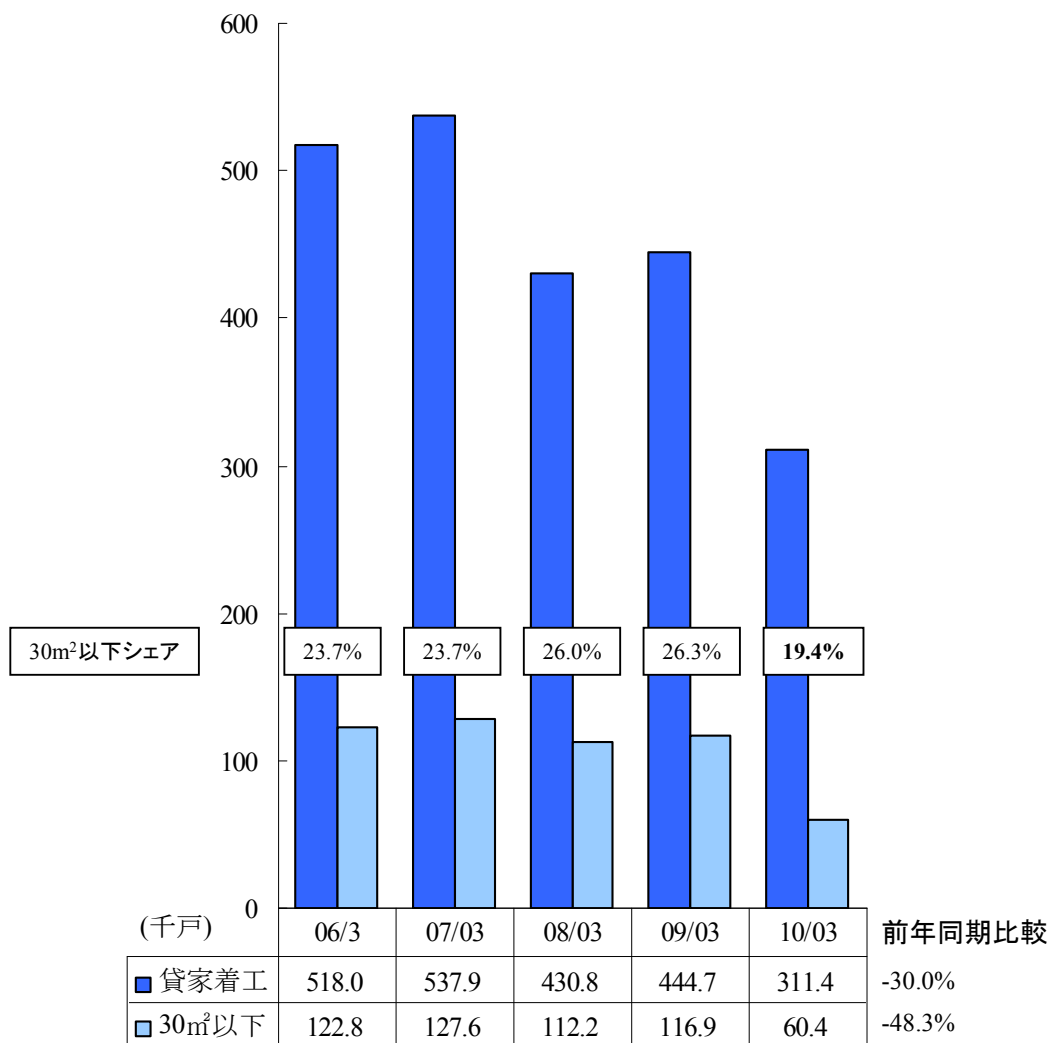
新設住宅着工統計（利用関係別戸数）



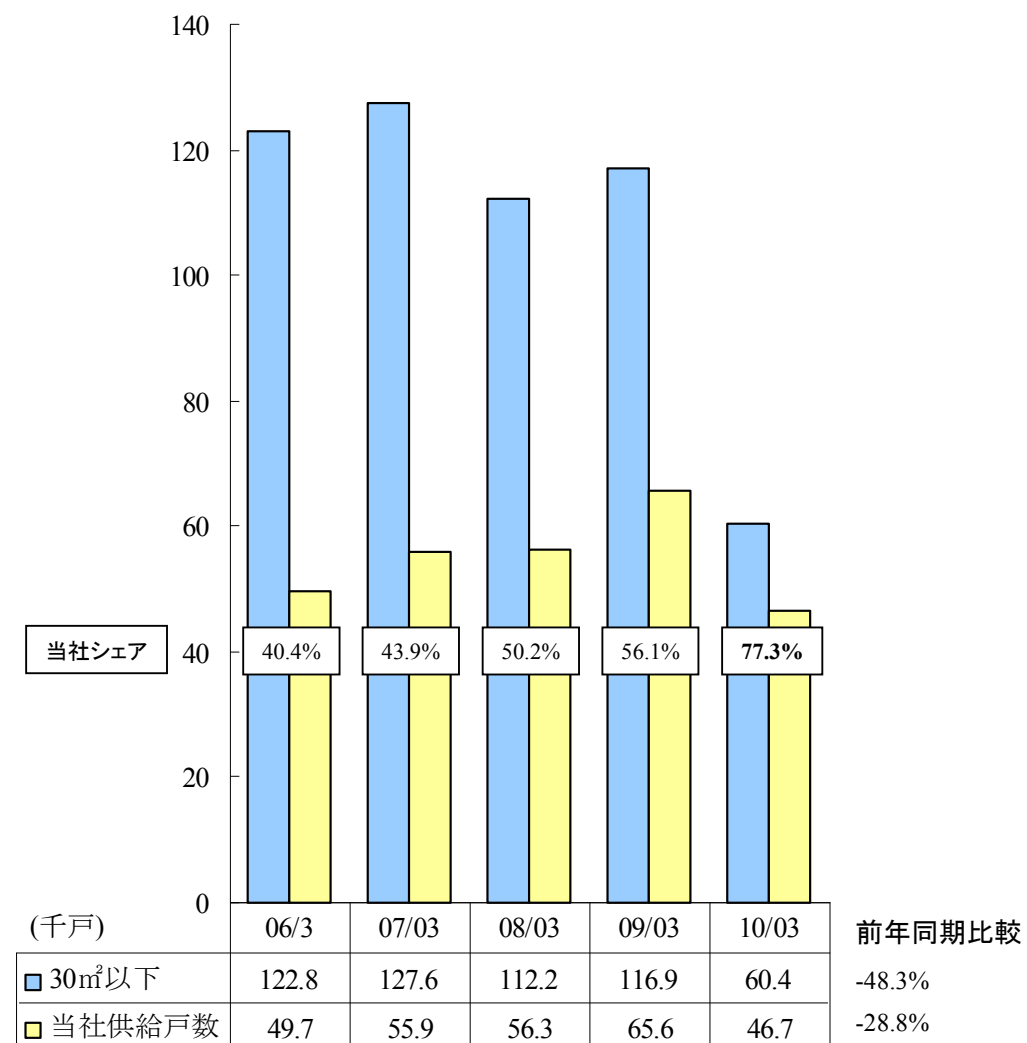
（国土交通省 新設住宅着工統計 年度ベース 2010年3月実績）

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



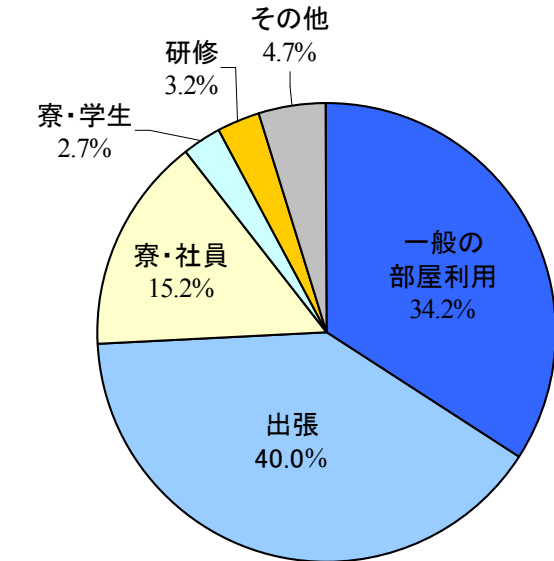
30㎡以下の貸家新設着工戸数と当社供給シェア推移



(国土交通省 新設住宅着工統計 年度ベース 2010年3月実績)

当社のワンルーム利用目的と契約形態

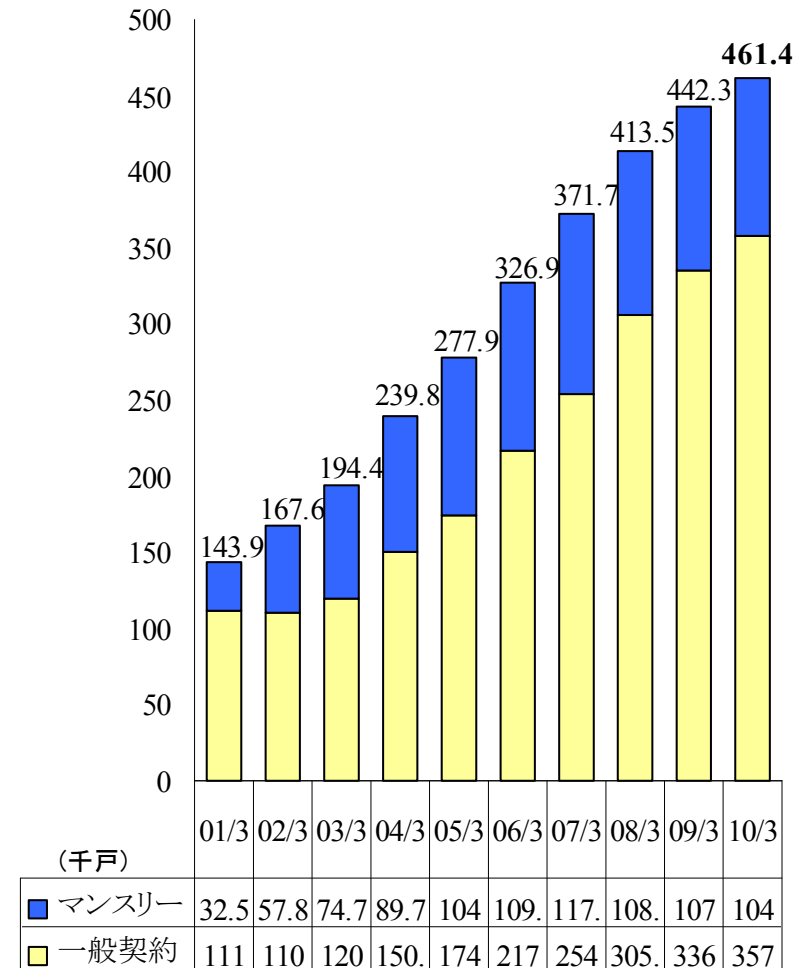
マンスリー利用目的別構成比（2010年3月末現在）



その他内訳:

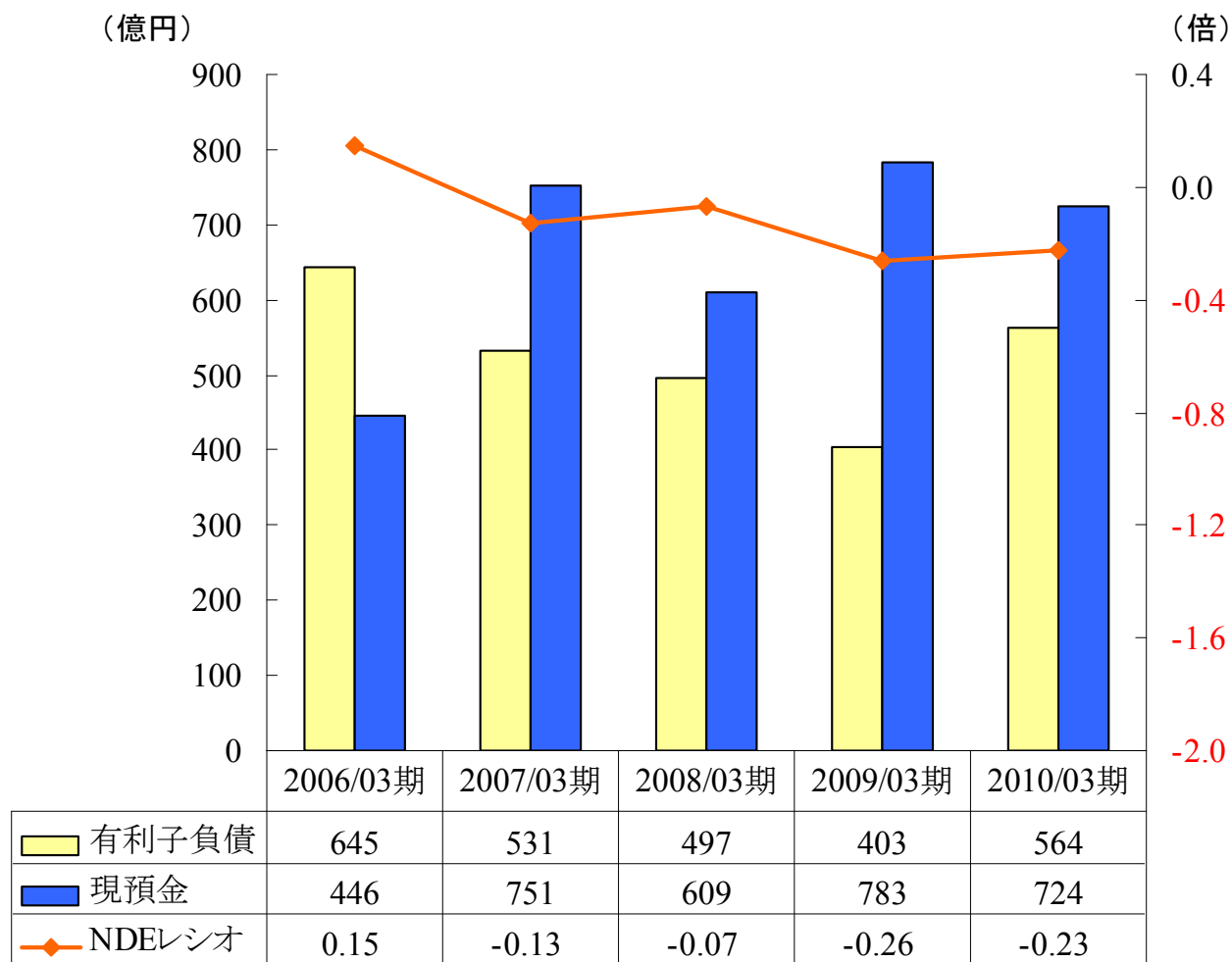
引越のつなぎ	1.02%
単身赴任	0.66%
一時利用(スペース)	0.57%
家の改築・改装	0.55%
遠距離通勤のための平日利用	0.32%
受験・講習	0.22%
介護・入院の世話	0.22%
単身赴任の世話	0.21%
観光	0.16%
その他	0.77%

契約形態別入居戸数



(2010年3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

