

2011年3月期 第1四半期 決算概要

2010年7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。

【2011年3月期第1四半期 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

【2011年3月期第1四半期 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

2011年3月期 第1四半期 コア事業の状況



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	通期	通期	1Q	2Q	3Q	4Q	通期	1Q	通期計画
総受注高	3,624	4,630	3,378	632	636	535	380	2,183	255	2,080
解約高	218	415	683	184	115	109	98	506	86	520
解約率	6.0%	9.0%	20.2%	29.3%	18.1%	20.4%	25.8%	23.2%	33.7%	25.0%
純受注高	3,406	4,215	2,691	448	521	427	281	1,677	169	1,560
受注残高	2,486	3,426	2,528	2,638	2,291	2,425	1,836	—	1,788	1,596

要因

2011/03期第1四半期の請負事業の受注高は、中期経営計画の“マーケットアウト戦略”に基づくエリアの絞込みを徹底しており、前期に比べて大幅に減少している。

要因分析は、受注件数要因で△207億円、受注単価要因で△72億円の内訳となる。

(億円)

受注件数の減少による要因	△ 207	① × ②
受注単価の切下げによる要因	△ 72	③ × ④



	2010/03期 1Q	2011/03期 1Q	増減	率
受注金額	448 億円	169 億円	△ 279 億円	-62.2%
受注件数	561 件	④ 302 件	② △ 259 件	-46.2%
受注単価	① 7,986 万円	5,607 万円	③ △ 2,378 万円	-29.8%

賃貸事業の状況 -1-

	2007/03期	2008/03期	2009/03期	2010/03期					2011/03期	
	通期	通期	通期	1Q	2Q	3Q	4Q	通期	1Q	通期計画
総契約数(千件)	362	374	384	83	90	87	131	391	71	458
内、業者契約数(千件)	14	15	27	5	7	7	15	33	4	39
総退室数(千件)	319	330	361	96	86	82	106	370	87	394
入居率	92.8%	92.4%	88.5%	83.1%	81.9%	80.8%	83.2%	82.3%	79.9%	83.7%
内、法人利用 (契約済戸数/管理戸数)	-	-	37.3%	33.7%	33.3%	31.9%	33.3%	33.1%	31.8%	-
内、人材派遣・業務請負 (契約済戸数/管理戸数)	-	-	5.2%	2.8%	2.6%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	-
管理戸数(戸)	388,500	442,025	506,742	519,743	528,785	539,109	551,773	-	559,241	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、レオパレスパートナーズ、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

2011/03期 第1四半期の賃貸事業部の入居率について、従来の季節要因に加えて、引続き厳しい雇用環境が続いており、契約済戸数の半分を占める法人顧客の需要動向は、まだ鈍い動きを示している。

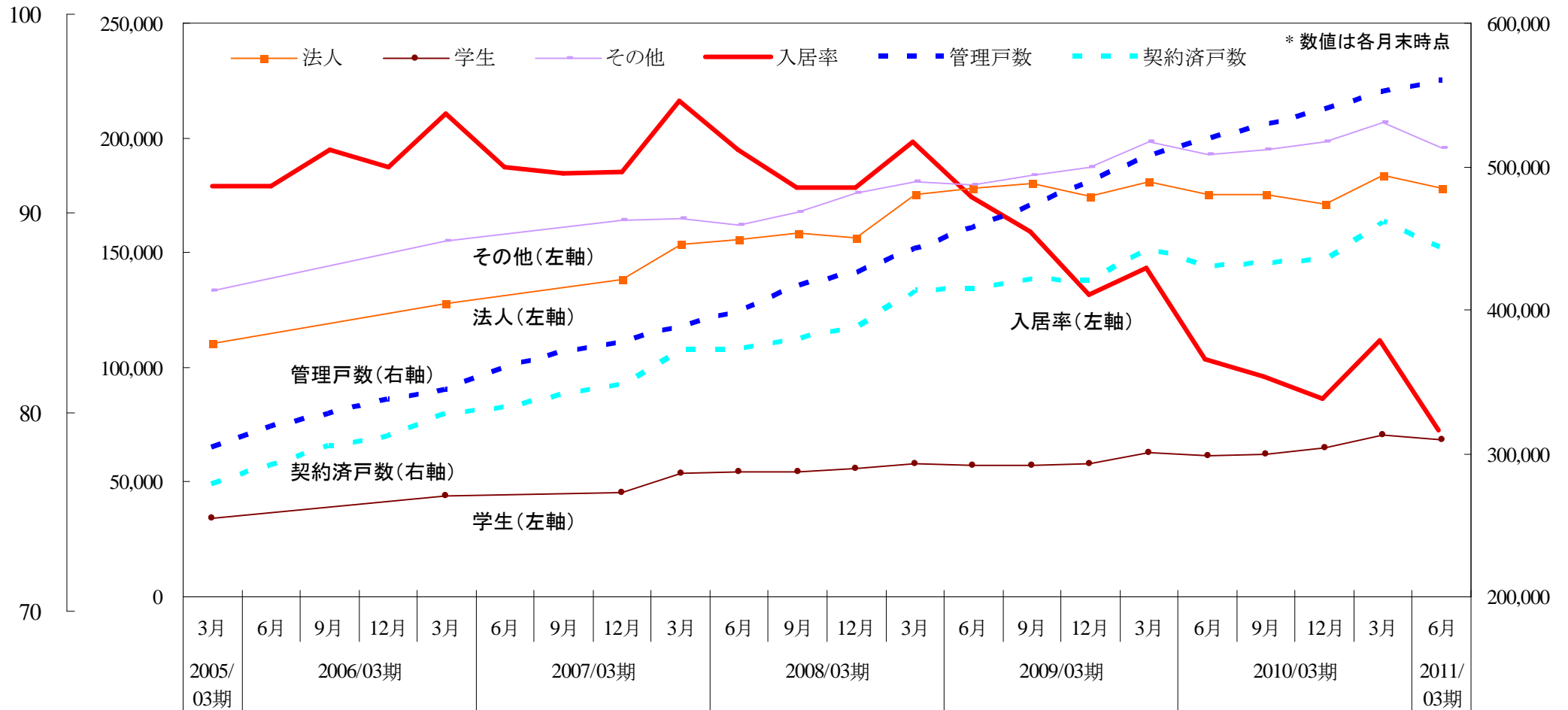
対策

- ① 新エリア戦略による供給戸数の絞込み(前年同期間比57%の約7,500戸)
- ② 新チャネル戦略の強化策として、レオパレスパートナーズ出店の前倒し
- ③ 中国向けビジネスの拡大(10月に広州店、大連店の2店舗を追加して計4店舗体制)による販売チャネルの強化・拡大
- ④ 「賃貸ALMシステム」の稼動に伴う価格戦略の一環として、7月より、募集家賃の設定権限とキャンペーンの企画権限をマーケットに一番近い現場に移管してエリア権限を強化

賃貸事業の状況 -2- 属性別入居状況

入居率(%) 契約済戸数(戸)

管理戸数(戸)



【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、右肩上がりで増加しています。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)

(単位:戸数)

		2010/03期					2011/03期		2010/03期		2011/03期						
		1Q	2Q	3Q	4Q	新基準	1Q	2010年3月比	通期		1Q(6月末)		2010年3月比		計画		
築年別	過去3年以前	52	58	79	118	153	163	10	管理戸数	入居率	管理戸数	入居率	管理戸数	入居率	供給戸数(6月末-3月末)	供給シェア	受注残高戸数(6月末現在)
	過去3年	17	33	60	96	164	154	△10									
	合計	68	91	139	214	317	317	△0.4									
エリア別 残高	北海道	4	6	8	12	9	9	0	14,327	82%	14,441	78%	114	-4%	200	1%	987
	東北	11	14	18	24	8	9	1	33,796	85%	34,121	81%	325	-4%	600	3%	872
	北関東	7	8	12	18	37	37	0	42,497	79%	43,154	74%	657	-5%	100	0%	1,523
	首都圏	4	6	12	26	29	32	3	152,629	89%	155,962	84%	3,333	-5%	10,300	48%	12,540
	北陸	9	13	16	21	10	10	0	16,150	83%	16,188	81%	38	-2%	400	2%	302
	甲信越	3	4	6	10	24	24	0	24,002	82%	24,503	78%	501	-4%	100	0%	815
	中部	11	17	30	44	105	104	△1	91,416	75%	92,187	71%	771	-4%	2,400	11%	3,615
	近畿	10	12	17	26	49	47	△2	77,922	84%	78,927	79%	1,005	-5%	4,300	20%	5,088
	中国	3	3	7	12	14	14	0	37,289	86%	37,467	82%	178	-4%	500	2%	1,081
	四国	3	4	4	7	13	12	△1	14,384	79%	14,412	76%	28	-3%	100	0%	311
	九州	3	4	8	13	18	18	0	42,869	84%	43,334	81%	465	-3%	1,000	5%	2,714
	沖縄	0	0	0	1	1	1	0	4,492	90%	4,545	89%	53	-1%	1,400	7%	980
合計	68	91	139	214	317	317	△0.4	551,773	84%	559,241	79%	7,468	-5%	21,400	100%	30,828	

入居率が計画対比で4P下回ったが、空室損失引当金が戻入れとなった理由

空室損失引当金は、2010年3月期末に特別損失として103億円を当期以降の引当予想額として将来予測に基づき計上しています。結果として317億円の引当金がB/Sに計上されていますが、将来予測等の条件が不変であれば期間経過にともない戻入れが生じることとなります。対象となる物件の平均残存期間が5年であり、期間経過により均一に戻入れが生じた場合の影響額は以下の通りです。

年間: 317億円 ÷ 5年 ≒ 63億円

四半期: 63億円 ÷ 4 ≒ 16億円

当四半期で、40百万円の戻入れとなった要因は、入居率の悪化分が反映されているためです。

2011年3月期第1四半期 決算の概要



決算ハイライトと計画(連結)

(単位:百万円)	実績				計画			
	2011/03期 1Q	2010/03期 1Q	増減額	増減率	2011/03期	前期比	前期比(%)	主な要因
売上高	112,634	128,918	△ 16,284	-12.6%	564,700	△ 55,676	-9.0%	請負事業 賃貸事業 △568億円 +210億円
売上総利益	3,043	9,733	△ 6,690	-68.7%	64,760	15,134	30.5%	請負事業 賃貸事業 △26億円 +148億円
%	2.7%	7.6%	-4.9p	—	11.5%	+3.5p	—	
販売管理費	15,930	19,946	△ 4,016	-20.1%	59,460	△ 19,894	-25.1%	請負事業 賃貸事業 △68億円 △104億円
営業損益	△ 12,886	△ 10,212	△ 2,674	—	5,300	35,027	—	請負事業 賃貸事業 +42億円 +252億円
%	-11.4%	-7.9%	-3.5p	—	0.9%	+5.7p	—	
経常損益	△ 15,971	△ 11,572	△ 4,399	—	3,400	37,231	—	営業損益 為替差損 +350億円 24億円改善
%	-14.2%	-9.0%	-5.2p	—	0.6%	+6.1p	—	
純損益	△ 13,629	△ 5,226	△ 8,403	—	3,000	82,075	—	経常損益 特別損益 +372億円 +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)		2011/03期 1Q	2010/03期 1Q	増減額	増減率	2011/03期 1Q 減価償却費	2010/03期 1Q 減価償却費
レオパレス21	売上高	111,012	127,518	△ 16,506	-12.9%	1,173	1,132
	経常損益	△ 15,559	△ 11,411	△ 4,148	—		
レオパレスグアム	売上高	1,887	1,988	△ 101	-5.1%	359	373
	経常損益	△ 1,900	△ 715	△ 1,185	—		
	うち為替差損益	△ 2,157	△ 972	△ 1,185	—		
その他及び消去	売上高	△ 265	△ 588	323	—	9	7
	経常損益	1,488	554	934	—		
連結合計	売上高	112,634	128,918	△ 16,284	-12.6%	1,541	1,512
	経常損益	△ 15,971	△ 11,572	△ 4,399	—		
	うち為替差損益	△ 2,658	△ 1,010	△ 1,648	—		

バランスシートの概要(連結)

(単位:百万円)		2011/03期 1Q	2010/03期 1Q	増減額	2010/03期
資産の部	流動資産	104,308	153,125	△ 48,817	146,416
	現金預金	42,472	38,638	3,834	72,431
	売掛金及び完工未収金	6,553	8,038	△ 1,485	12,916
	営業貸付金	5,149	9,498	△ 4,349	5,482
	仕掛・販売用不動産	2,983	22,205	△ 19,222	3,955
	未成工事支出金	1,610	19,446	△ 17,836	1,184
	固定資産	245,023	277,603	△ 32,580	250,006
	建物及び構築物	65,686	68,374	△ 2,688	63,437
	土地	96,638	116,975	△ 20,337	96,293
	建設仮勘定	387	3,544	△ 3,157	3,367
資産の部合計		349,418	430,732	△ 81,314	396,511
負債の部	流動負債	177,783	200,570	△ 22,787	208,410
	短期借入金等	45,900	44,482	1,418	30,000
	固定負債	111,435	84,351	27,084	117,121
	長期借入金	19,395	16,025	3,370	22,761
	空室損失引当金	31,688	6,824	24,864	31,728
負債の部合計		289,218	284,921	4,297	325,532
純資産の部	資本金	55,640	55,640	-	55,640
	資本剰余金	33,855	34,104	△ 249	33,894
	利益剰余金	△ 19,292	68,185	△ 87,477	△ 5,663
	純資産の部合計	60,199	145,811	△ 85,612	70,979
自己資本比率		17.2%	33.9%	-16.7%	17.9%

キャッシュフローの概要(連結)

(単位:百万円)	2011/03期 1Q	2010/03期 1Q	増減額
営業活動によるキャッシュフロー	△ 40,943	△ 56,167	15,224
税金等調整前当期純損(△)益	△ 13,562	△ 11,625	△ 1,937
減価償却費	1,541	1,512	29
空室損失引当金の増減(△)額	△ 40	2,203	△ 2,244
為替差損益(△)	2,658	1,009	1,649
売上債権の増(△)減額	8,961	3,906	5,055
販売用不動産の増(△)減額	971	5,970	△ 4,999
未成工事支出金の増(△)減額	△ 426	△ 4,520	4,094
長期前払費用の増(△)減額	5,193	3,976	1,216
仕入債務の増減(△)額	△ 35,733	△ 42,137	6,403
法人税等の支払額	△ 1,468	△ 13,266	11,798
投資活動によるキャッシュフロー	△ 4,314	△ 3,682	△ 632
有形固定資産の取得と売却	△ 600	△ 2,278	1,678
投資有価証券の取得と売却	365	50	314
財務活動によるキャッシュフロー	12,297	19,710	△ 7,413
短期借入と短期借入金返済	16,500	30,500	△ 14,000
長期借入と長期借入金返済	△ 3,965	△ 10,383	6,417
現金及び現金同等物の増減(△)額	△ 33,078	△ 39,736	6,658
現金及び現金同等物の期末残高	38,953	38,638	314

主要な事業セグメント別損益(連結)

(単位:百万円)	2011/03期 1Q		2010/03期 1Q		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57億円、粗利額で15億円							
売上高	21,820		33,841		△ 12,020	-35.5%	180,193	
売上総利益	5,948	27.3%	9,775	28.9%	△ 3,827	-39.2%	61,193	34.0%
営業損益	△ 2,019	-9.3%	2,002	5.9%	△ 4,022		33,989	18.9%
賃貸事業								
売上高	85,768		85,173		595	0.7%	363,771	
売上総利益	△ 3,083	-3.6%	742	0.9%	△ 3,826	-	4,156	1.1%
営業損益	△ 9,745	-11.4%	△ 9,521	-11.2%	△ 224	-	△ 22,576	-6.2%
ホテルリゾート事業								
売上高	2,474		2,730		△ 255	-9.3%	9,555	
売上総利益	690	27.9%	710	26.0%	△ 19	-2.8%	1,870	19.6%
営業損益	△ 112	-4.5%	△ 158	-5.8%	45	-	△ 1,423	-14.9%
その他事業(含む不動産事業)								
売上高	3,257		8,138		△ 4,880	-60.0%	14,026	
売上総利益	163	5.0%	△ 559	-6.9%	722	-	342	2.4%
営業損益	△ 279	-8.6%	△ 1,444	-17.8%	1,164	-	△ 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		1Q		通期		1Q		前期1Q比		通期計画	
	実績	構成比	実績	構成比	実績	構成比	実績	構成比	実績	伸率	計画	構成比
請負工事売上高	3,590	100%	204	100%	2,305	100%	223	100%	19	9.3%	1,800	100%
売上原価計	2,495	69.5%	142	69.6%	1,684	73.1%	164	73.5%	22	15.5%	1,190	66.1%
直接工事原価	2,263	63.0%	131	64.2%	1,467	63.6%	143	64.1%	12	9.2%	1,107	61.5%
請負工事粗利	1,326	37.0%	73	35.8%	838	36.4%	80	35.9%	7	9.6%	693	38.5%
間接工事経費	232	6.5%	11	5.4%	217	9.4%	21	9.4%	10	90.9%	83	4.6%
売上総利益	1,094	30.5%	62	30.4%	621	26.9%	59	26.5%	-3	-4.8%	611	34.0%

1. 請負事業部の間接工事経費は、前期末より発生ベースに切替えて計上しております。従って、前第1四半期との数値比較は、調整前のため、比較ができませんが、参考数値として開示しています。当第1四半期の間接工事経費 21億円(9.4%)は、期末では、工事進行物件の増加に伴い、計画数値 83億円(4.6%)に収斂する値となります。

2. 間接工事経費の内訳について

(単位:億円)	2009/03期		2010/03期1Q		2010/03期		2011/03期1Q	
間接工事経費	232	6.5%	11	5.4%	217	9.4%	21	9.4%
(内 労務費)	178	4.9%	8	3.9%	182	8.0%	16	7.2%

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)		2011/03期 1Q	2010/03期 1Q	増減額	増減率	2011/03期 通期計画
不動産事業 (新セグメント)	売上高	1,140	6,063	△ 4,922	-81.2%	5,000
	売上総利益	169	△ 159	329	-	△ 40
	営業損益	99	△ 588	688	-	△ 52
シルバー事業 (その他事業)	売上高	1,841	1,918	△ 77	-4.0%	8,200
	売上総利益	△ 269	△ 527	258	-	△ 400
	営業損益	△ 405	△ 741	335	-	△ 1,454
国内ホテル (ホテルリゾート事業)	売上高	476	552	△ 76	-13.9%	2,100
	売上総利益	231	276	△ 45	-16.3%	900
	営業損益	△ 153	△ 64	△ 89	-	△ 363
ブロードバンド事業 (賃貸事業)	売上高	3,819	3,726	93	2.5%	16,400
	売上総利益	1,029	709	319	45.1%	4,300
	営業利益	640	507	132	26.1%	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:\$1,000)	2010/12期 1月～3月	2009/12期 1月～3月	増減額	増減率	2010/12期 通期計画
売上高	20,808	21,207	△ 399	-1.9%	71,740
営業損益	2,724	2,739	△ 15	-0.5%	2,416
減価償却費	3,966	3,979	△ 13	-0.3%	15,840
稼働率 (Leopalace Resort)	68.0%	62.6%	+5.4 p	-	56.3%
稼働率 (Westin)	76.1%	65.6%	+10.4 p	-	64.1%

* 稼働率は期中平均

<シルバー事業>

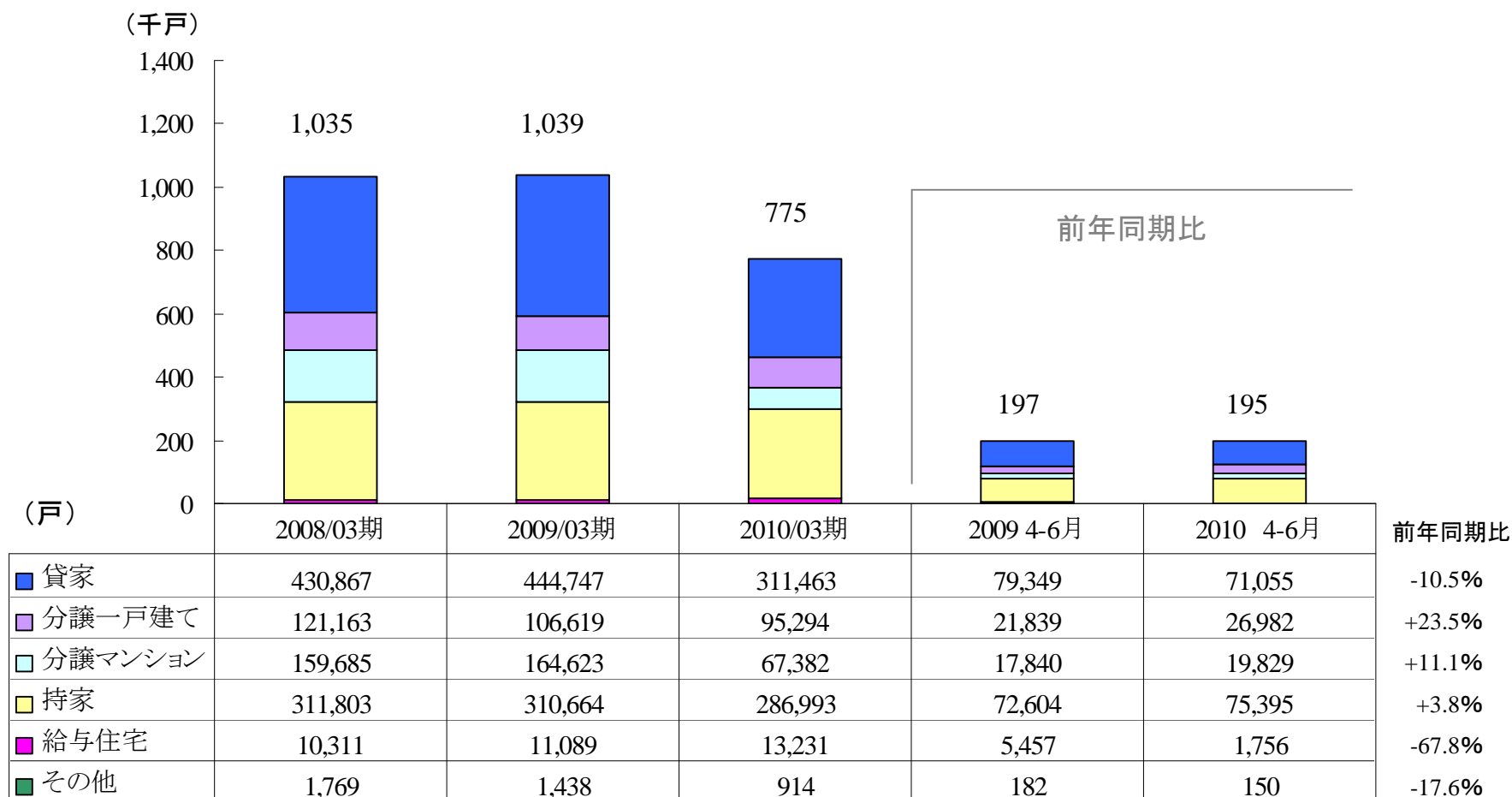
(単位:百万円)		2011/03期 1Q	2010/03期 1Q	増減額	増減率	2011/03期 通期計画
運 営	売上高	1,839	1,436	404	-28.2%	8,200
	期末開設施設数(施設)	58	55	3	5.5%	58
請 負	契約高	0	242	△ 242	-	0
	受注棟数(棟)	0	1	△ 1	-	0
	売上高	* 1	481	△ 481	-	0
シルバー事業部売上高		1,841	1,918	△ 77	-4.0%	8,200

*2011/03期1Qの請負売上高は営繕売上

資料集

 **Leopalace 21**

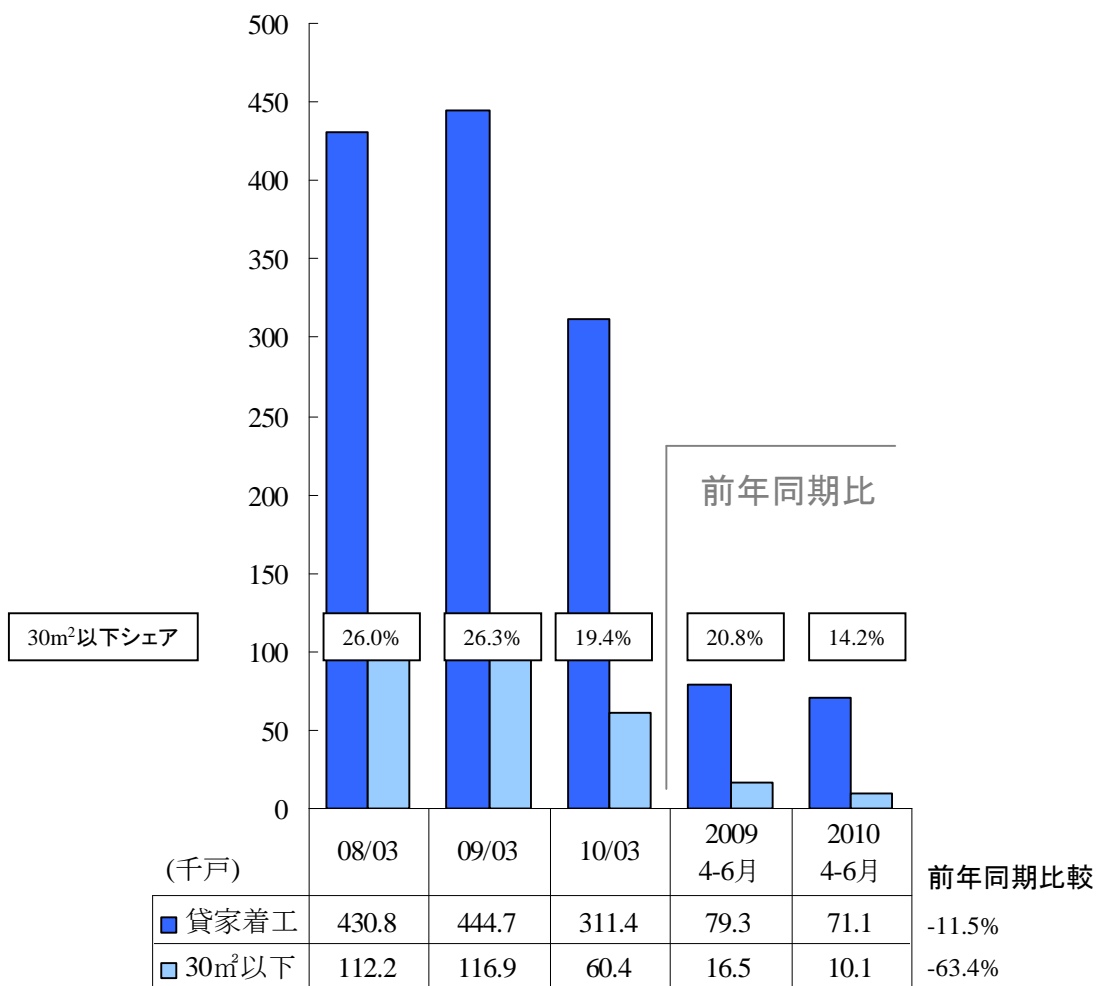
新設住宅着工統計（利用関係別戸数）



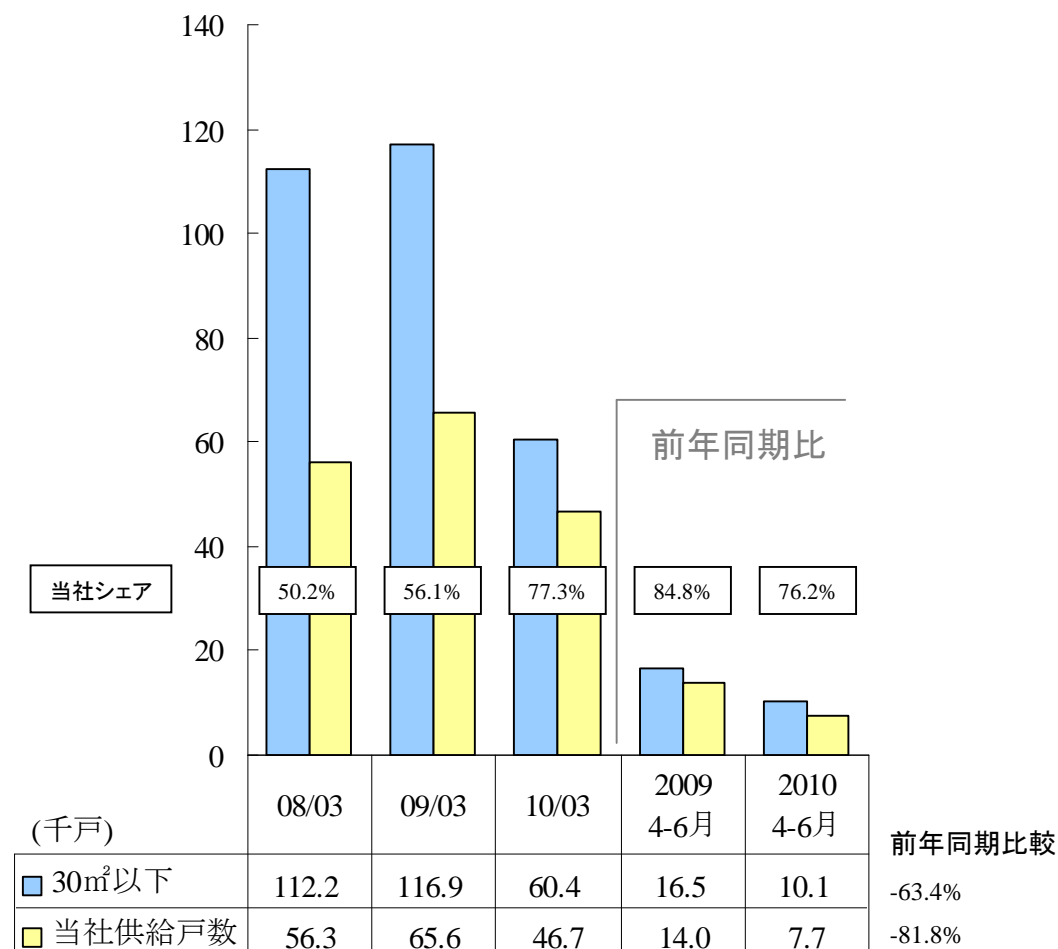
（国土交通省 新設住宅着工統計 年度ベース 2010年6月実績）

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



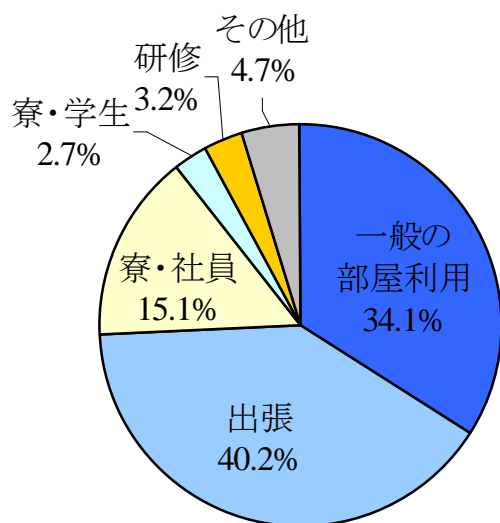
30㎡以下の貸家新設着工戸数と当社供給シェア推移



(国土交通省 新設住宅着工統計 年度ベース 2010年6月実績)

当社のワンルーム利用目的と契約形態

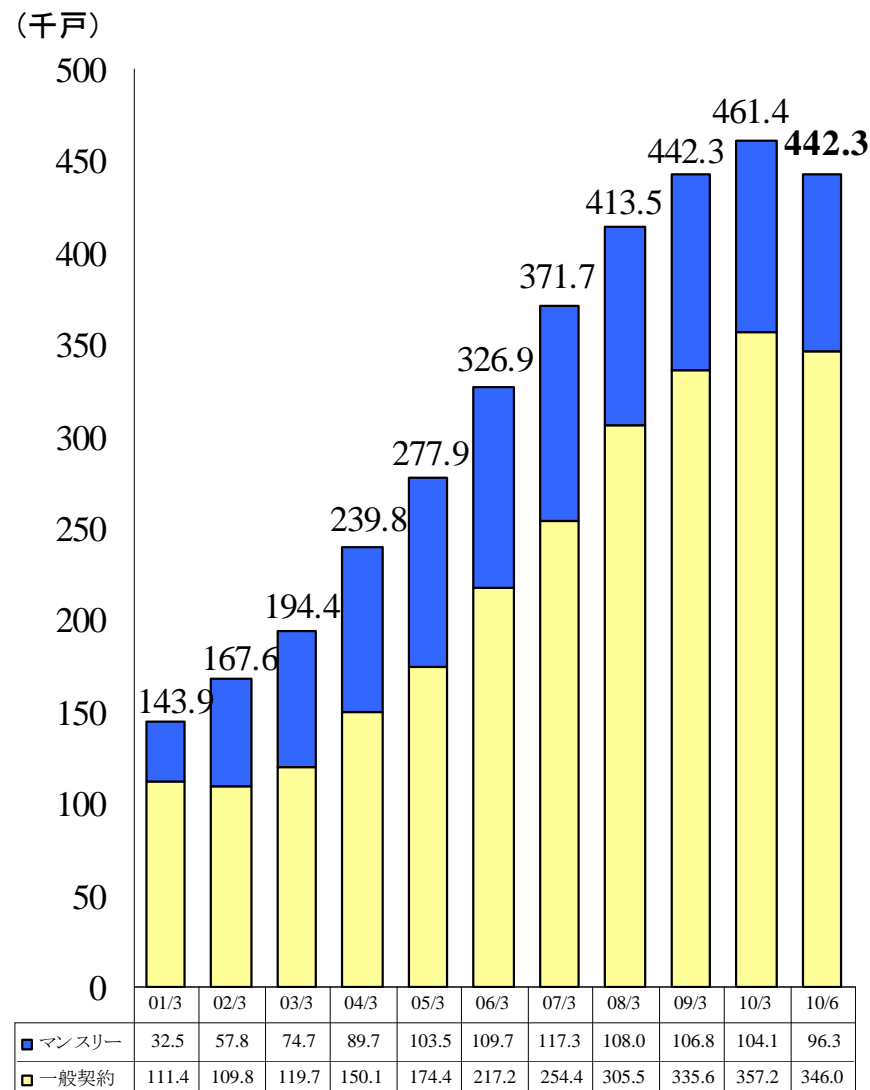
マンスリー利用目的別構成比（2010年6月末現在）



その他内訳:

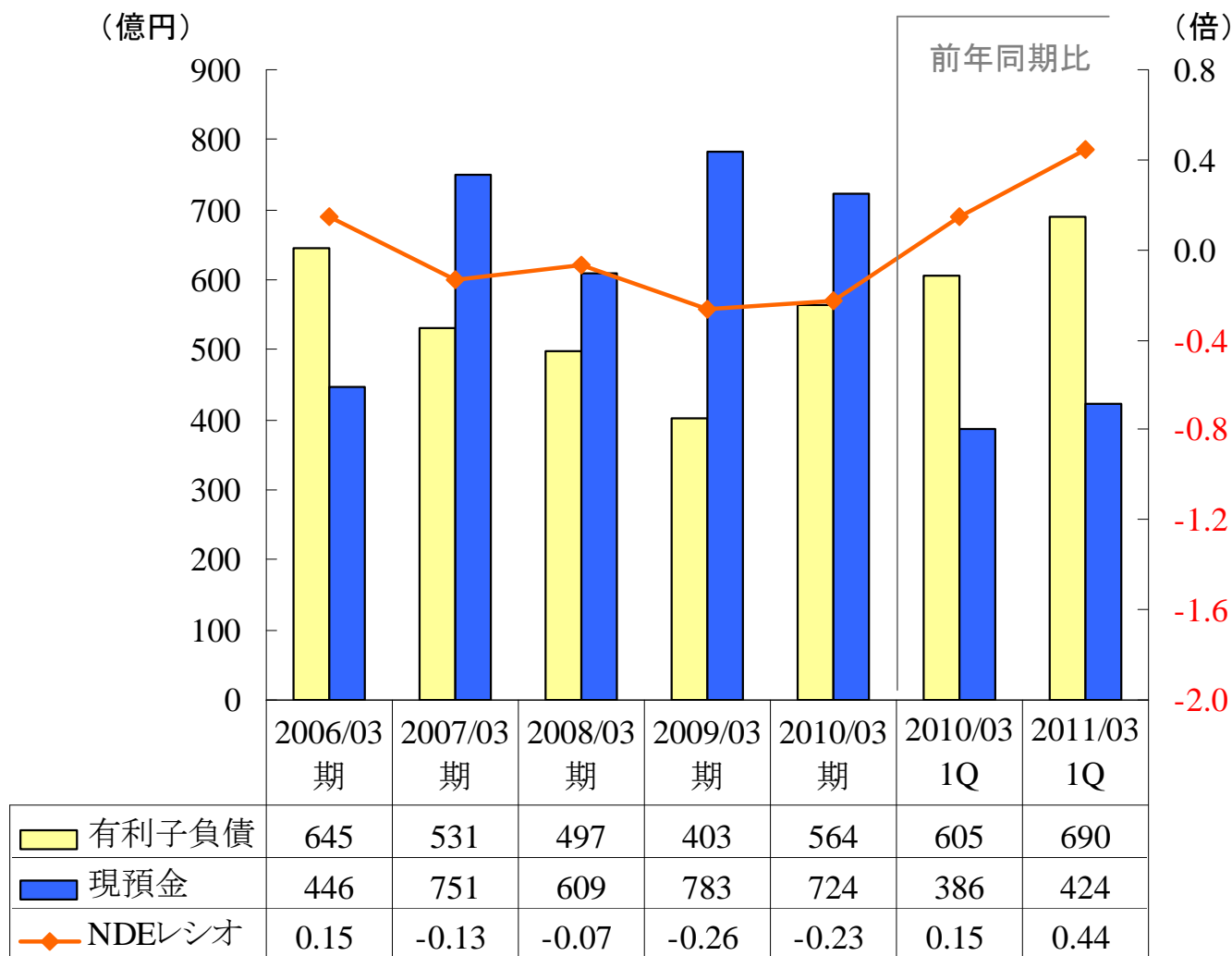
引越のつなぎ	1.01%
単身赴任	0.65%
一時利用(スペース)	0.56%
家の改築・改装	0.55%
遠距離通勤のための平日利用	0.32%
受験・講習	0.22%
介護・入院の世話	0.22%
単身赴任の世話	0.21%
観光	0.16%
その他	0.78%

契約形態別入居戸数



(2010年6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

