平成30年3月期　第３四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30年2月9日

上場会社名　株式会社　レオパレス２１　　上場取引所　東

コード番号　8848　ＵＲＬ　http://www.leopalace21.co.jp

代表者　（役職名）代表取締役社長　（氏名）深山英世

問合せ先責任者　（役職名）取締役執行役員　（氏名）宮尾文也　ＴＥＬ　03-5350-0216

四半期報告書提出予定日　平成30年2月13日　配当支払開始予定日　－

四半期決算補足説明資料作成の有無：有

四半期決算説明会開催の有無　：無

（百万円未満切捨て）

１．平成30年3月期第3四半期の連結業績（平成29年4月1日～平成29年12月31日）

（１）連結経営成績（累計）　（%表示は、対前年同四半期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年3月期第3四半期	385,521	1.3	18,763	18.7	18,585	20.2	12,863	0.1
29年3月期第3四半期	380,634	1.0	15,802	△0.8	15,465	3.2	12,854	1.5

（注）包括利益　30年3月期第3四半期　12,190百万円　（118.8%）　29年3月期第3四半期 5,570百万円　（△56.2%）

	１株当たり四半期純利益	潜在株式調整後１株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
30年3月期第3四半期	50.15	50.10
29年3月期第3四半期	48.90	48.88

（２）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
30年3月期第3四半期	320,839	157,574	49.0
29年3月期	337,828	158,870	47.0

（参考）自己資本　30年3月期第3四半期　157,214百万円　29年3月期　158,713百万円

２．配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
29年3月期	－	10.00	－	12.00	22.00
30年3月期	－	10.00	－		
30年3月期（予想）				12.00	22.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

３．平成30年3月期の連結業績予想（平成29年4月1日～平成30年3月31日）

（%表示は、対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		１株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	540,000	3.7	23,500	2.6	22,500	0.6	14,200	△30.4	55.36

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※　注記事項

（１）当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

（２）四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：有

(注)詳細は、添付資料P.8「２.四半期連結財務諸表及び主な注記（３）四半期連結財務諸表に関する注記事項（四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用）」をご覧ください。

（３）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

①　会計基準等の改正に伴う会計方針の変更　：無

②　①以外の会計方針の変更　：無

③　会計上の見積りの変更　：無

④　修正再表示　：無

（４）発行済株式数（普通株式）

①　期末発行済株式数（自己株式を含む）	30年3月期3Ｑ	252,682,515株	29年3月期	267,443,915株
②　期末自己株式数	30年3月期3Ｑ	570,420株	29年3月期	4,569,920株
③　期中平均株式数（四半期累計）	30年3月期3Ｑ	256,492,521株	29年3月期3Ｑ	262,874,301株

※　四半期決算短信は四半期レビューの対象外です

※　業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料P.3「１.当四半期決算に関する定性的情報（３）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

（四半期決算補足説明資料の入手方法）

四半期決算補足説明資料は、本日（平成30年2月9日）、当社ホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

頁

１．当四半期決算に関する定性的情報 …… 2

（１）経営成績に関する説明 …… 2

（２）財政状態に関する説明 …… 3

（３）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 …… 3

２．四半期連結財務諸表及び主な注記 …… 4

（１）四半期連結貸借対照表 …… 4

（２）四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書 …… 6

四半期連結損益計算書

第３四半期連結累計期間 …… 6

四半期連結包括利益計算書

第３四半期連結累計期間 …… 7

（３）四半期連結財務諸表に関する注記事項 …… 8

（継続企業の前提に関する注記） …… 8

（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記） …… 8

（四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用） …… 8

（セグメント情報等） …… 9

１．当四半期決算に関する定性的情報

（１）経営成績に関する説明

（単位：百万円）

	売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属する四半期純利益
当 第 ３ 四 半 期	385,521	18,763	18,585	12,863
前 第 ３ 四 半 期	380,634	15,802	15,465	12,854
増減額	4,887	2,961	3,120	8

当第３四半期連結累計期間における国内経済は、企業収益や雇用・所得環境の改善の動きがみられる中、緩やかな回復基調で推移いたしました。

貸家の新設着工戸数は、相続税対策需要の一巡やアパートローンの融資環境変化に伴い、６月以降は前年同月比７ヶ月連続して減少し、前年同期比では2.4％の減少となりました。わが国の賃貸住宅市場においては、空家数の増加が続いており、全国的な需要回復が難しい中で安定した入居率を確保するには、将来的にも高い入居率が見込めるエリアへの重点的な物件供給、付加価値サービスの提供による差別化戦略が求められております。

このような状況の中、当社グループは、平成29年度から３ヶ年の新中期経営計画「Creative Evolution 2020」を策定いたしました。「企業価値の更なる向上に資するコア事業の継続的成長と成長分野の基盤構築」を基本方針とし、企業価値と新たな社会価値の創造を目指しております。

これらの結果、当第３四半期連結累計期間の売上高は3,855億21百万円（前年同四半期比1.3％増）、営業利益は187億63百万円（前年同四半期比18.7％増）、経常利益は185億85百万円（前年同四半期比20.2％増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は128億63百万円（前年同四半期比0.1％増）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

なお、第１四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分方法を変更しており、以下の前年同四半期比較については、前年同四半期の数値を変更後の報告セグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

（単位：百万円）

	売上高			営業利益		
	前第３四半期	当第３四半期	増減額	前第３四半期	当第３四半期	増減額
賃貸事業	314,020	324,990	10,970	17,854	22,758	4,903
開発事業	52,222	46,590	△5,631	2,115	888	△1,226
シルバー事業	8,594	9,547	952	△1,253	△1,125	127
ホテルリゾート･その他事業	5,796	4,392	△1,404	△102	△572	△470
調整額	－	－	－	△2,811	△3,184	△372
合計	380,634	385,521	4,887	15,802	18,763	2,961

① 賃貸事業

賃貸事業においては、入居する部屋を自分好みにアレンジできる「my DIY」、大幅に機能を拡充したインターネットサービス「LEONET」、大手警備保障会社と提携したセキュリティサービスなど豊富な付加価値を提供するとともに、法人の寮社宅需要の取り込み、外国人入居者サポート体制の充実等により、安定した入居率の確保を図っております。また、ASEAN地域において、サービスアパート・オフィスの開発・運営を行っております。

当第３四半期連結会計期間末の入居率は89.44％（前年同四半期末比＋2.47ポイント）、期中平均入居率は90.01％（前年同四半期比＋2.01ポイント）となりました。

また、当第３四半期連結会計期間末の管理戸数は569千戸（前年度末比0千戸増）、直営店舗数は189店（前年度末比増減なし）、パートナーズ店舗数は117店（前年度末比2店舗減）といたしました。

これらの結果、売上高は3,249億90百万円（前年同四半期比3.5％増）、営業利益は227億58百万円（前年同四半期比27.5％増）となりました。

② 開発事業

開発事業においては、人口流入が続き、将来的にも高い入居率が見込める三大都市圏に絞った受注活動、高品質かつ最先端の戦略商品投入、競争力強化と入居者イメージの一新を図る新ブランドの展開、理想の土地活用を実現する建築バリエーションの拡大、商品価格や仕入ルートの見直し等による採算性の向上に取り組んでおります。

また、子会社のライフリビング株式会社はマンション等の開発事業、株式会社もりぞうは木曾ひのきを用いた戸建注文住宅の建築請負事業を展開しております。

当第３四半期連結累計期間の総受注高は555億46百万円（前年同四半期比16.7％減）、当第３四半期連結会計期間末の受注残高は687億79百万円（前年同四半期末比8.1％減）となりました。

これらの結果、売上高は465億90百万円（前年同四半期比10.8％減）、営業利益は8億88百万円（前年同四半期比58.0％減）となりました。

③ シルバー事業

売上高は95億47百万円（前年同四半期比11.1％増）、営業損失は11億25百万円（前年同四半期比1億27百万円改善）となりました。

④ ホテルリゾート・その他事業

グアムリゾート施設、国内ホテル、ファイナンス事業等の売上高は43億92百万円（前年同四半期比24.2％減）、営業損失は5億72百万円（前年同四半期比4億70百万円損失増加）となりました。

（２）財政状態に関する説明

（単位：百万円）

	総資産	負債	純資産
当第３四半期末	320,839	163,264	157,574
前連結会計年度末	337,828	178,958	158,870
増減額	△16,989	△15,693	△1,295

当第３四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末比169億89百万円減少の3,208億39百万円となりました。これは主に、リース資産（純額）が28億20百万円、販売用不動産が28億6百万円、仕掛販売用不動産が16億49百万円、繰延税金資産が15億57百万円それぞれ増加した一方、現金及び預金が83億50百万円、土地が166億19百万円それぞれ減少したことによるものであります。

負債の合計は、前連結会計年度末比156億93百万円減少の1,632億64百万円となりました。これは主に、リース債務が32億2百万円増加した一方、前受金及び長期前受金が63億65百万円、工事未払金が60億85百万円、社債が24億33百万円、未払法人税等が21億27百万円それぞれ減少したことによるものであります。

純資産の合計は、前連結会計年度末比12億95百万円減少の1,575億74百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益128億63百万円を計上したものの、配当金の支払が56億75百万円、自己株式の取得が80億円あったことによるものであります。なお、自己資本比率は前連結会計年度末比2.0ポイント上昇し49.0％となりました。

（３）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成29年５月15日の決算短信で公表いたしました通期の連結業績予想に変更はありません。

なお、業績予想につきましては、本資料の発表日において入手可能な情報に基づき当社で判断したものであり、実際の業績は、様々な要因によって予想と異なる場合があります。

２．四半期連結財務諸表及び主な注記

（１）四半期連結貸借対照表

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （平成29年３月31日）	当第３四半期連結会計期間 （平成29年12月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	104,432	96,081
売掛金	6,547	6,067
完成工事未収入金	2,355	2,254
営業貸付金	675	450
販売用不動産	421	3,228
仕掛販売用不動産	1,849	3,499
未成工事支出金	518	958
前払費用	2,827	3,710
繰延税金資産	8,636	10,405
その他	5,707	5,137
貸倒引当金	△186	△165
流動資産合計	133,786	131,627
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	41,827	41,484
機械装置及び運搬具（純額）	14,206	12,892
土地	80,388	63,769
リース資産（純額）	13,652	16,472
建設仮勘定	3,911	4,588
その他（純額）	1,281	2,176
有形固定資産合計	155,267	141,383
無形固定資産		
のれん	3,181	2,985
その他	8,461	7,459
無形固定資産合計	11,642	10,444
投資その他の資産		
投資有価証券	12,453	12,796
固定化営業債権	1,246	1,301
長期前払費用	3,820	3,847
繰延税金資産	17,486	17,275
その他	3,645	3,803
貸倒引当金	△2,073	△2,107
投資その他の資産合計	36,579	36,916
固定資産合計	203,489	188,744
繰延資産	552	468
資産合計	337,828	320,839

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （平成29年３月31日）	当第３四半期連結会計期間 （平成29年12月31日）
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,826	3,632
工事未払金	12,186	6,101
短期借入金	1,263	1,749
1年内償還予定の社債	3,966	3,966
リース債務	4,647	5,932
未払金	19,066	12,306
未払法人税等	2,544	416
前受金	40,003	35,319
未成工事受入金	5,381	5,768
賞与引当金	－	4,527
完成工事補償引当金	412	363
保証履行引当金	1,082	1,047
その他	4,144	4,246
流動負債合計	97,524	85,377
固定負債		
社債	16,035	13,602
長期借入金	13,267	12,543
リース債務	10,739	12,656
長期前受金	16,614	14,933
長期預り敷金保証金	7,152	7,041
繰延税金負債	148	148
役員賞与引当金	－	16
空室損失引当金	3,183	1,952
退職給付に係る負債	11,295	12,045
その他	2,997	2,946
固定負債合計	81,433	77,886
負債合計	178,958	163,264
純資産の部		
株主資本		
資本金	75,282	75,282
資本剰余金	45,235	45,235
利益剰余金	39,923	35,882
自己株式	△3,660	△432
株主資本合計	156,779	155,967
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	574	1,052
為替換算調整勘定	2,027	524
退職給付に係る調整累計額	△668	△329
その他の包括利益累計額合計	1,933	1,247
新株予約権	136	247
非支配株主持分	20	112
純資産合計	158,870	157,574
負債純資産合計	337,828	320,839

（２）四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

（四半期連結損益計算書）

（第３四半期連結累計期間）

（単位：百万円）

	前第３四半期連結累計期間 （自　平成28年４月１日 至　平成28年12月31日）	当第３四半期連結累計期間 （自　平成29年４月１日 至　平成29年12月31日）
売上高	380,634	385,521
売上原価	313,377	313,393
売上総利益	67,256	72,127
販売費及び一般管理費	51,454	53,363
営業利益	15,802	18,763
営業外収益		
受取利息	32	87
受取配当金	110	153
為替差益	111	143
投資有価証券評価益	174	148
その他	93	121
営業外収益合計	522	653
営業外費用		
支払利息	543	580
社債発行費	91	160
その他	224	89
営業外費用合計	858	831
経常利益	15,465	18,585
特別利益		
固定資産売却益	398	934
特別利益合計	398	934
特別損失		
固定資産売却損	89	0
固定資産除却損	89	82
減損損失	167	7,417
契約解除損失	－	66
特別損失合計	346	7,566
税金等調整前四半期純利益	15,517	11,954
法人税等	2,660	△922
四半期純利益	12,856	12,877
非支配株主に帰属する四半期純利益	1	13
親会社株主に帰属する四半期純利益	12,854	12,863

（四半期連結包括利益計算書）

（第３四半期連結累計期間）

（単位：百万円）

	前第３四半期連結累計期間 （自　平成28年４月１日 至　平成28年12月31日）	当第３四半期連結累計期間 （自　平成29年４月１日 至　平成29年12月31日）
四半期純利益	12,856	12,877
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	197	477
為替換算調整勘定	△7,752	△1,504
退職給付に係る調整額	272	339
持分法適用会社に対する持分相当額	△2	1
その他の包括利益合計	△7,285	△686
四半期包括利益	5,570	12,190
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	5,569	12,177
非支配株主に係る四半期包括利益	1	13

（３）四半期連結財務諸表に関する注記事項

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記）

当社は、平成29年5月15日開催の取締役会決議に基づき、自己株式10,761,400株を取得したため、当第３四半期連結累計期間において自己株式が7,999百万円増加いたしました。

また、同日開催の取締役会決議に基づき、平成29年6月15日付で自己株式4,000,000株の消却を実施したため、第１四半期連結会計期間において利益剰余金及び自己株式がそれぞれ3,068百万円減少いたしました。

さらに、平成29年9月28日の取締役会決議に基づき、平成29年10月31日付で自己株式10,761,400株の消却を実施したため、当第３四半期連結会計期間において利益剰余金及び自己株式がそれぞれ8,159百万円減少いたしました。

これらの結果、当第３四半期連結累計期間において利益剰余金が11,228百万円、自己株式が3,228百万円減少し、当第３四半期連結会計期間末において利益剰余金が35,882百万円、自己株式が432百万円となっております。

（四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用）

（税金費用の計算）

税金費用については、当第３四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。ただし、当該見積実効税率を用いて税金費用を計算すると著しく合理性を欠く結果となる場合には、法定実効税率を使用する方法によっております。

（セグメント情報等）

【セグメント情報】

Ⅰ　前第３四半期連結累計期間（自　平成28年４月１日　至　平成28年12月31日）

１．報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

（単位:百万円）

	報告セグメント					調整額（注1）	四半期連結損益計算書計上額（注2）
	賃貸事業	開発事業	シルバー事業	ホテルリゾート・その他事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	314,020	52,222	8,594	5,796	380,634	－	380,634
セグメント間の内部売上高又は振替高	24	457	－	2,422	2,903	△2,903	－
計	314,044	52,679	8,594	8,218	383,537	△2,903	380,634
セグメント利益又は損失(△)	17,854	2,115	△1,253	△102	18,614	△2,811	15,802

（注）1．セグメント利益又は損失(△)の調整額△2,811百万円には、セグメント間取引消去△186百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,624百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る一般管理費であります。

2．セグメント利益又は損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

Ⅱ　当第３四半期連結累計期間（自　平成29年４月１日　至　平成29年12月31日）

１．報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

（単位:百万円）

	報告セグメント					調整額（注1）	四半期連結損益計算書計上額（注2）
	賃貸事業	開発事業	シルバー事業	ホテルリゾート・その他事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	324,990	46,590	9,547	4,392	385,521	－	385,521
セグメント間の内部売上高又は振替高	56	65	－	2,691	2,814	△2,814	－
計	325,047	46,656	9,547	7,083	388,335	△2,814	385,521
セグメント利益又は損失(△)	22,758	888	△1,125	△572	21,948	△3,184	18,763

（注）1．セグメント利益又は損失(△)の調整額△3,184百万円には、セグメント間取引消去△190百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,993百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る一般管理費であります。

2．セグメント利益又は損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

２．報告セグメントの変更等に関する事項

（報告セグメントの区分方法の変更）

第１四半期連結会計期間より、報告セグメントを従来の「賃貸事業」、「建築請負事業」、「シルバー事業」及び「ホテルリゾート関連事業」の４区分から、「賃貸事業」、「開発事業」、「シルバー事業」及び「ホテルリゾート・その他事業」の４区分に変更しております。この変更は、新中期経営計画の策定を契機として、当社グループの事業領域を再整理した結果、事業セグメントを変更したことに伴うものであります。

なお、前第３四半期連結累計期間のセグメント情報につきましては、変更後の報告セグメント区分により作成したものを記載しております。