



平成27年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年2月6日

上場会社名 株式会社 レオパレス21
 コード番号 8848 URL <http://www.leopalace21.co.jp>

上場取引所 東

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) 執行役員経営企画部広報グループ部長 (氏名) 宮尾文也
 四半期報告書提出予定日 平成27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

TEL 03-5350-0216

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年3月期第3四半期の連結業績(平成26年4月1日～平成26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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年3月期第3四半期	350,756	2.1	9,513	8.7	8,637	20.3	7,856	22.7
26年3月期第3四半期	343,465	4.1	8,750	74.0	7,178	22.8	6,402	26.9

(注) 包括利益 27年3月期第3四半期 9,442百万円 (△9.0%) 26年3月期第3四半期 10,376百万円 (276.7%)

	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
27年3月期第3四半期	29.89	—
26年3月期第3四半期	29.77	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
27年3月期第3四半期	285,905	116,011	40.6	441.25
26年3月期	287,459	104,860	36.5	398.78

(参考) 自己資本 27年3月期第3四半期 115,993百万円 26年3月期 104,829百万円

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
26年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
27年3月期	—	0.00	—	—	—
27年3月期(予想)	—	—	—	0.00	0.00

(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27年3月期の連結業績予想(平成26年4月1日～平成27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		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	493,500	4.8	14,500	6.0	13,000	12.3	12,000	△21.2	45.65

(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.4「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項(2)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 : 有
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
(注)詳細は添付資料P.4「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項(3)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(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)	27年3月期3Q	267,443,915 株	26年3月期	267,443,915 株
② 期末自己株式数	27年3月期3Q	4,569,430 株	26年3月期	4,569,210 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	27年3月期3Q	262,874,609 株	26年3月期3Q	215,034,863 株

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づくレビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期報告書のレビュー手続は終了しております。

※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あたっての注意事項については、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、平成27年2月6日(金)に当社ホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

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. サマリー情報（注記事項）に関する事項	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
3. 四半期連結財務諸表	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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	7
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	8
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	9
(企業結合等関係)	10

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	四半期純利益
当第3四半期	350,756	9,513	8,637	7,856
前第3四半期	343,465	8,750	7,178	6,402
増減額	7,290	762	1,459	1,454

当第3四半期連結累計期間における国内経済は、消費増税の影響により個人消費などに弱さがみられるものの、企業収益や雇用・所得環境の改善を背景に緩やかな回復基調が続きました。

賃貸住宅市場では、相続増税を見据えた節税対策による投資が堅調な一方、消費増税に伴う駆け込み需要の反動により、貸家の新設着工戸数は前年同月を下回る傾向が続いております。空き家率の上昇が続く中で安定した入居率を確保するには、エリアを限定した物件供給ならびに高品質な商品・サービスの提供が必須となります。

このような環境の下、当社グループは、平成26年5月に発表した中期経営計画「EXPANDING VALUE」に基づき、賃貸事業と建築請負事業というコア事業を軸に強固な経営基盤を築き上げるとともに、将来の当社グループの成長に資する新たな事業の確立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3,507億56百万円（前年同四半期比2.1%増）、営業利益は95億13百万円（前年同四半期比8.7%増）、経常利益は86億37百万円（前年同四半期比20.3%増）、四半期純利益は78億56百万円（前年同四半期比22.7%増）となり、前期に続いて増収増益を達成いたしました。

なお、当社グループでは、建築請負事業は賃貸入居需要の最繁忙期である第4四半期に完成する建築請負契約が多く、賃貸事業はアパート完成に伴い管理戸数が増加することから、第4四半期に利益が偏重する季節的変動があります。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

(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	288,568	296,353	7,785	11,277	15,146	3,868
建築請負事業	40,758	37,694	△3,063	608	△1,855	△2,463
シルバー事業	7,631	7,978	347	△446	△380	66
ホテルリゾート関連事業	5,478	6,546	1,068	△625	△690	△64
その他事業	1,028	2,182	1,153	193	280	87
調整額	—	—	—	△2,256	△2,987	△731
合計	343,465	350,756	7,290	8,750	9,513	762

① 賃貸事業

当第3四半期連結会計期間末の入居率は85.69%（前年同四半期末比+1.57ポイント）、期中平均入居率は85.96%（前年同四半期比+2.07ポイント）となりました。

賃貸事業においては、入居率向上による安定的な黒字化の定着のため、直営拠点・FC・協力不動産業者の店舗網を活用した入居者確保、お部屋カスタマイズ・ホームセキュリティ装備など入居者向けサービス拡充による長期入居促進、法人営業のさらなる強化、底堅い需要のある留学生の取込み、定型業務の見直しによる管理コスト削減等を図っております。

なお、当第3四半期末の管理戸数は552千戸（前年度末比4千戸増）、直営店舗数は188店（前年度末比4店舗増）、パートナーズ店舗数は143店（前年度末比21店舗減）といたしました。

これらの結果、売上高は2,963億53百万円（前年同四半期比2.7%増）、営業利益は151億46百万円（前年同四半期比34.3%増）となりました。

② 建築請負事業

当第3四半期連結累計期間の総受注高は667億56百万円（前年同四半期比4.3%増）、当第3四半期連結会計期間末の受注残高は649億62百万円（前年同四半期末比14.0%増）となりました。

建築請負事業においては、三大都市圏を中心とした高い入居率が見込めるエリアに絞り込んだアパート供給、遮音性能を向上させた「ノンサウンドシステム」の採用、女性や若年層向けの設備を充実させた商品開発、多様な土地活用ニーズに応えられる建築バリエーションの拡大、施工体制の再構築による利益率の向上等に取り組んでおります。しかしながら、人手不足や建築資材の高騰による影響は避けられない状況にあります。

これらの結果、売上高は376億94百万円（前年同四半期比7.5%減）、営業損失は18億55百万円（前年同四半期は営業利益6億8百万円）となりました。

③ シルバー事業

売上高は79億78百万円（前年同四半期比4.6%増）、営業損失は3億80百万円（前年同四半期比66百万円改善）となりました。中期経営計画で成長戦略事業と位置付けたシルバー事業では、建築請負事業との連携による介護施設の拡充を図ってまいります。

④ ホテルリゾート関連事業

グアムリゾート施設及び国内ホテルの売上高は65億46百万円（前年同四半期比19.5%増）、営業損失は6億90百万円（前年同四半期比64百万円の損失増加）となりました。

⑤ その他事業

少額短期保険業、太陽光発電事業、ファイナンス事業等のその他事業は、売上高は21億82百万円（前年同四半期比112.2%増）、営業利益は2億80百万円（前年同四半期比45.2%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産、負債及び純資産の状況)

(単位：百万円)

	総資産	負債	純資産
当第3四半期末	285,905	169,894	116,011
前連結会計年度末	287,459	182,598	104,860
増減額	△1,553	△12,704	11,150

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15億53百万円減少の2,859億5百万円となりました。これは主に、太陽光発電事業に係る機械装置及び運搬具（純額）が89億99百万円、リース資産（純額）が19億38百万円増加した一方、現金及び預金が85億61百万円、前払費用が22億66百万円、流動資産その他（預け金等）が8億86百万円、建設仮勘定が8億18百万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127億4百万円減少の1,698億94百万円となりました。これは主に、未成工事受入金が34億75百万円、有利子負債が55億34百万円増加した一方、工事未払金が31億35百万円、長短前受金が123億69百万円、空室損失引当金が29億18百万円、退職給付に係る負債が11億93百万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111億50百万円増加の1,160億11百万円となりました。これは主に、為替換算調整勘定のマイナス残高の減少15億13百万円、四半期純利益の計上および退職給付に関する会計基準等の適用による利益剰余金の増加95億65百万円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4.1ポイント上昇し40.6%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26年5月9日の決算短信で公表いたしました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. サマリー情報（注記事項）に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

(2) 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。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

会計方針の変更

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。）を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて第1四半期連結会計期間より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更、割引率の決定方法を従業員の平均残存勤務期間に近似した年数に基づく割引率から退職給付の支払見込期間ごとに設定された複数の割引率を使用する方法へ変更いたしました。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当第3四半期連結累計期間の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当第3四半期連結累計期間の期首の退職給付に係る負債が1,708百万円減少し、利益剰余金が同額増加しております。なお、当第3四半期連結累計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益に与える影響は軽微であります。

3. 四半期連結財務諸表

(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26年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	74,767	66,205
売掛金	5,490	4,898
完成工事未収入金	1,651	1,379
営業貸付金	1,429	1,220
有価証券	350	582
販売用不動産	—	37
未成工事支出金	501	1,359
原材料及び貯蔵品	464	513
前払費用	6,679	4,413
繰延税金資産	4,147	4,147
未収入金	1,584	1,914
その他	5,479	4,593
貸倒引当金	△221	△189
流動資産合計	102,324	91,075
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	57,073	56,476
機械装置及び運搬具(純額)	3,950	12,950
土地	81,800	82,206
リース資産(純額)	5,167	7,106
建設仮勘定	3,712	2,894
その他(純額)	797	782
有形固定資産合計	152,503	162,416
無形固定資産	6,601	6,894
投資その他の資産		
投資有価証券	7,257	7,023
長期貸付金	562	549
固定化営業債権	1,420	1,312
長期前払費用	3,719	3,186
繰延税金資産	12,152	12,503
その他	3,037	2,927
貸倒引当金	△2,153	△2,117
投資その他の資産合計	25,996	25,385
固定資産合計	185,100	194,696
繰延資産	34	132
資産合計	287,459	285,905

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,685	2,565
工事未払金	12,128	8,993
短期借入金	2,940	24,625
1年内償還予定の社債	560	1,460
リース債務	1,575	2,119
未払金	16,001	13,126
未払費用	2	178
未払法人税等	998	553
前受金	45,051	38,016
未成工事受入金	5,242	8,717
賞与引当金	—	2,093
完成工事補償引当金	231	365
保証履行引当金	582	578
その他	4,560	3,926
流動負債合計	92,560	107,321
固定負債		
社債	920	4,240
長期借入金	27,077	4,508
リース債務	4,154	5,807
長期前受金	27,628	22,294
長期預り敷金保証金	8,492	8,165
繰延税金負債	135	135
空室損失引当金	9,352	6,434
退職給付に係る負債	10,050	8,856
その他	2,226	2,129
固定負債合計	90,037	62,572
負債合計	182,598	169,894
純資産の部		
株主資本		
資本金	75,282	75,282
資本剰余金	51,501	51,501
利益剰余金	△15,788	△6,223
自己株式	△3,660	△3,660
株主資本合計	107,334	116,899
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	427	404
為替換算調整勘定	△2,116	△603
退職給付に係る調整累計額	△815	△706
その他の包括利益累計額合計	△2,504	△906
新株予約権	18	18
少数株主持分	13	—
純資産合計	104,860	116,011
負債純資産合計	287,459	285,905

(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25年4月1日 至平成25年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年12月31日)
売上高	343,465	350,756
売上原価	294,030	296,837
売上総利益	49,434	53,918
販売費及び一般管理費	40,684	44,405
営業利益	8,750	9,513
営業外収益		
受取利息	31	28
受取配当金	56	75
固定資産税還付金	-	90
その他	178	234
営業外収益合計	265	427
営業外費用		
支払利息	1,174	862
支払手数料	433	340
その他	231	100
営業外費用合計	1,838	1,303
経常利益	7,178	8,637
特別利益		
固定資産売却益	0	6
特別利益合計	0	6
特別損失		
固定資産売却損	-	0
固定資産除却損	6	230
減損損失	132	163
特別損失合計	139	394
税金等調整前四半期純利益	7,038	8,249
法人税等	636	405
少数株主損益調整前四半期純利益	6,402	7,843
少数株主損失(△)	-	△13
四半期純利益	6,402	7,856

(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25年4月1日 至平成25年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	6,402	7,843
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△138	△22
為替換算調整勘定	4,111	1,511
退職給付に係る調整額	—	108
持分法適用会社に対する持分相当額	0	1
その他の包括利益合計	3,973	1,598
四半期包括利益	10,376	9,442
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	10,376	9,455
少数株主に係る四半期包括利益	—	△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)

該当事項はありません。

(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25年4月1日至平成25年12月31日)

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					その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期 連結損益 計算書 計上額 (注3)
	賃貸事業	建築請負 事業	シルバー 事業	ホテル リゾート 関連事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	288,568	40,758	7,631	5,478	342,436	1,028	343,465	—	343,465
セグメント間の内部売上高 又は振替高	360	4,057	—	1,882	6,299	77	6,377	△6,377	—
計	288,929	44,815	7,631	7,360	348,735	1,106	349,842	△6,377	343,465
セグメント利益又は損失(△)	11,277	608	△446	△625	10,813	193	11,007	△2,256	8,750

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、少額短期保険業、太陽光発電事業、ファイナンス事業等を含んでおります。

2. セグメント利益又は損失(△)の調整額△2,256百万円には、セグメント間取引消去△338百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,917百万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。

3. 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26年4月1日至平成26年12月31日)

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					その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期 連結損益 計算書 計上額 (注3)
	賃貸事業	建築請負 事業	シルバー 事業	ホテル リゾート 関連事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	296,353	37,694	7,978	6,546	348,573	2,182	350,756	—	350,756
セグメント間の内部売上高 又は振替高	460	9,159	—	2,083	11,702	98	11,800	△11,800	—
計	296,814	46,853	7,978	8,629	360,276	2,280	362,557	△11,800	350,756
セグメント利益又は損失(△)	15,146	△1,855	△380	△690	12,220	280	12,501	△2,987	9,513

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、少額短期保険業、太陽光発電事業、ファイナンス事業等を含んでおります。

2. セグメント利益又は損失(△)の調整額△2,987百万円には、セグメント間取引消去△932百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,054百万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。

3. 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。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 株式会社ウイングメイト
事業の内容 旅行業

(2) 企業結合を行った主な理由

(株)ウイングメイトは、法人向け海外出張手配・ビジネストラベルマネジメントを主たる事業とする旅行代理店であり、官公庁を始めとして約1,300社の法人取引先を有しております。一方、当社の賃貸事業においては、契約済戸数の50%強が法人契約であり、全国の約45,000社の法人に賃貸住宅および各種関連サービスの提供を行っております。

(株)ウイングメイトを傘下に加えることにより、新たな法人サービスの一つとして海外出張手配・ビジネストラベルマネジメント業務を開始するとともに、(株)ウイングメイトの法人取引先に対して賃貸住宅を提供する機会を獲得することを目的としております。

(3) 企業結合日

平成26年10月31日

(4) 企業結合の法的形式

株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更ありません。

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したため。

2. 四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

みなし取得日を平成26年12月31日としているため、当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書には、被取得企業の業績は含めておりません。

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	企業結合日に取得した(株)ウイングメイトの普通株式の時価	65百万円
取得に直接要した費用	アドバイザー費用等	16
取得原価		81

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれんの金額

3百万円

取得原価の配分が完了していないため、入手可能で合理的な情報に基づき、暫定的な会計処理を行っております。

(2) 発生原因

取得原価が取得時の時価純資産額を上回ったため。

(3) 償却方法及び償却期間

一括償却