



# 平成29年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年8月5日

上場取引所 東

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>

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) 取締役執行役員経営企画部長 (氏名) 宮尾文也

TEL 03-5350-0216

四半期報告書提出予定日 平成28年8月9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29年3月期第1四半期の連結業績(平成28年4月1日～平成28年6月30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	%
29年3月期第1四半期	125,998	1.0	5,646	27.6	5,203	26.2	4,429	28.9
28年3月期第1四半期	124,728	—	4,425	—	4,122	—	3,436	—

(注) 包括利益 29年3月期第1四半期 1,461百万円 (△56.1%) 28年3月期第1四半期 3,331百万円 (—%)

	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
29年3月期第1四半期	16.85	—	—	—
28年3月期第1四半期	13.07	—	—	—

(注) 28年3月期第1四半期の対前年同四半期増減率は、会計方針の変更に伴い遡及修正を行ったため、記載していません。

### (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	円	百万円	円	%	円	銭	
29年3月期第1四半期	315,608	—	143,688	—	45.5	546.53	—	
28年3月期	327,609	—	144,865	—	44.2	550.94	—	

(参考) 自己資本 29年3月期第1四半期 143,669百万円 28年3月期 144,827百万円

(注) 会計方針の変更に伴う遡及適用影響額を、28年3月期の数値に反映して表示しております。

## 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
28年3月期	—	0.00	—	10.00	10.00
29年3月期	—	—	—	—	—
29年3月期(予想)	—	10.00	—	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29年3月期の連結業績予想(平成28年4月1日～平成29年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期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
第2四半期(累計)	253,500	0.4	10,000	△6.5	9,800	△1.4	8,500	1.2	32.33	—
通期	528,000	3.2	22,500	6.7	21,500	8.0	18,500	△5.8	70.38	—

(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) 対前期増減率および対前年同四半期増減率は、会計方針の変更に伴い遡及修正を行ったため、遡及修正後の前期数値と比較して記載しております。

※ 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 : 有
- 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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

29年3月期1Q	267,443,915 株	28年3月期	267,443,915 株
29年3月期1Q	4,569,520 株	28年3月期	4,569,520 株
29年3月期1Q	262,874,395 株	28年3月期1Q	262,874,485 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連結財務諸表に対する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、本日(平成28年8月5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. 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1四半期連結累計期間 .....	7
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間 .....	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) .....	10

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

当第1四半期連結会計期間より、収益の認識基準について会計方針の変更を行っているため、遡及修正後の数値で前期末及び前年同四半期比較を行っております。詳細は、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」をご参照ください。

## (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1四半期	125,998	5,646	5,203	4,429
前第1四半期	124,728	4,425	4,122	3,436
増減額	1,269	1,221	1,081	993

当第1四半期連結累計期間における国内経済は、消費者マインドに足踏みがみられるものの、雇用・所得環境の改善が続くなか、緩やかな回復基調で推移いたしました。

賃貸住宅市場においては、相続税の節税対策としての投資への関心が引き続き高く、貸家の新設着工戸数は、都市部を中心に堅調に推移いたしました。一方、賃貸住宅の空家数は一貫して増加しており、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、エリアを限定した物件供給、高品質・高性能な商品の投入、入居者ニーズを捉えたサービスの提供が求められております。

このような状況のなか、当社グループは、中期経営計画「EXPANDING VALUE」の目標達成に向けて、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規事業へ挑戦し、活動領域の拡大に取り組んでまいりました。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は1,259億98百万円（前年同四半期比1.0%増）、営業利益は56億46百万円（前年同四半期比27.6%増）、経常利益は52億3百万円（前年同四半期比26.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は44億29百万円（前年同四半期比28.9%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。

(単位：百万円)

	売上高			営業利益		
	前第1四半期	当第1四半期	増減額	前第1四半期	当第1四半期	増減額
賃貸事業	102,213	104,413	2,200	5,746	6,288	542
建築請負事業	15,423	14,339	△1,083	△461	△101	359
シルバー事業	2,677	2,770	92	△277	△474	△196
ホテルリゾート関連事業	3,159	3,070	△89	97	378	281
その他事業	1,254	1,404	150	286	419	132
調整額	—	—	—	△965	△863	101
合計	124,728	125,998	1,269	4,425	5,646	1,221

## ① 賃貸事業

当第1四半期連結会計期間末の入居率は88.60%（前年同四半期末比+1.01ポイント）、期中平均入居率は88.71%（前年同四半期比+1.01ポイント）となりました。

賃貸事業においては、お部屋カスタマイズ・入居者専用サイト等のサービス拡充による長期入居促進、セキュリティシステムの設置拡大による女性・法人需要の取込み強化、外国人契約の拡大のためのサポート体制整備等により、入居率の向上による安定的な収益確保を図っております。

なお、当第1四半期連結会計期間末の管理戸数は564千戸（前年度末比2千戸増）、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127店（前年度末比3店舗減）といたしました。

これらの結果、売上高は1,044億13百万円（前年同四半期比2.2%増）、営業利益は62億88百万円（前年同四半期比9.4%増）となりました。

## ② 建築請負事業

当第1四半期連結累計期間の総受注高は224億59百万円(前年同四半期比8.2%増)、当第1四半期連結会計期間末の受注残高は726億32百万円(前年同四半期末比8.6%増)となりました。

建築請負事業においては、高入居率が見込める都市部へのアパート供給、耐震性・遮音性等に優れた高品質な商品の投入、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」に基づく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。

これらの結果、売上高は143億39百万円(前年同四半期比7.0%減)、営業損失は1億1百万円(前年同四半期比3億59百万円改善)となりました。

## ③ シルバー事業

売上高は27億70百万円(前年同四半期比3.5%増)、営業損失は4億74百万円(前年同四半期比1億96百万円損失増加)となりました。

## 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30億70百万円(前年同四半期比2.8%減)、営業利益は3億78百万円(前年同四半期比289.7%増)となりました。なお、平成28年4月にウェスティンリゾートグアムを売却しております。

## ⑤ その他事業

太陽光発電事業、少額短期保険業、ファイナンス事業等のその他事業は、売上高は14億4百万円(前年同四半期比12.0%増)、営業利益は4億19百万円(前年同四半期比46.3%増)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1四半期末	315,608	171,919	143,688
前連結会計年度末	327,609	182,743	144,865
増減額	△12,000	△10,823	△1,177

当第1四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末比120億円減少の3,156億8百万円となりました。これは主に、現金及び預金が56億32百万円、売掛金が9億63百万円、建物及び構築物(純額)が30億8百万円、土地が9億42百万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108億23百万円減少の1,719億19百万円となりました。これは主に、未成工事受入金が25億70百万円増加した一方、工事未払金が43億88百万円、未払金が35億55百万円、前受金及び長期前受金が40億86百万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11億77百万円減少の1,436億88百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益を44億29百万円計上したものの、配当金の支払が26億28百万円、為替換算調整勘定の減少が29億12百万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1.3ポイント上昇し45.5%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28年5月13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1四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)

##### (収益認識基準の変更)

当社の連結子会社であるプラザ賃貸管理保証株式会社における保証料収入については、従来、契約時に一括して収益を認識しておりましたが、会計制度委員会研究報告第13号「我が国の収益認識に関する研究報告(中間報告)」等を総合的に勘案し、当第1四半期連結会計期間より、合理的に算定された保証期間にわたって収益を認識する方法に変更しております。

この変更は、保証業務開始から一定期間が経過し、平均保証期間を合理的に見積ることが可能となったことから、経済的実態をより適切に反映させるために行うものであります。

当該会計方針の変更は遡及適用され、前第1四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、遡及適用後の四半期連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。

この結果、遡及適用を行う前と比べて、前第1四半期連結累計期間の売上高、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益はそれぞれ204百万円増加しております。また、前連結会計年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、利益剰余金の前連結会計年度期首残高は1,545百万円減少しております。

##### (平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当第1四半期連結会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

これによる当第1四半期連結累計期間の損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28年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	88,043	82,410
売掛金	6,779	5,815
完成工事未収入金	1,992	1,287
営業貸付金	885	817
有価証券	880	486
販売用不動産	21	21
未成工事支出金	785	847
原材料及び貯蔵品	588	597
前払費用	2,847	3,034
繰延税金資産	6,377	6,342
未収入金	1,630	922
その他	4,283	3,407
貸倒引当金	△212	△213
流動資産合計	114,904	105,777
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	57,979	54,971
機械装置及び運搬具(純額)	16,105	15,627
土地	84,241	83,299
リース資産(純額)	9,417	9,845
建設仮勘定	2,444	3,459
その他(純額)	1,848	1,741
有形固定資産合計	172,036	168,944
無形固定資産		
のれん	1,530	1,488
その他	7,804	7,929
無形固定資産合計	9,334	9,417
投資その他の資産		
投資有価証券	8,230	8,054
長期貸付金	544	512
固定化営業債権	1,256	1,270
長期前払費用	3,686	3,696
繰延税金資産	16,734	16,779
その他	2,232	2,641
貸倒引当金	△2,023	△2,126
投資その他の資産合計	30,661	30,828
固定資産合計	212,033	209,190
繰延資産	671	640
資産合計	327,609	315,608

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	2,606	2,615
工事未払金	12,193	7,804
短期借入金	1,677	1,287
1年内償還予定の社債	4,326	4,326
リース債務	3,054	3,248
未払金	19,229	15,673
未払費用	5	21
未払法人税等	2,919	1,145
前受金	40,766	37,973
未成工事受入金	5,026	7,597
賞与引当金	—	1,700
完成工事補償引当金	447	399
保証履行引当金	860	842
その他	4,335	3,874
流動負債合計	97,449	88,511
固定負債		
社債	20,001	19,551
長期借入金	14,106	14,014
リース債務	7,659	7,937
長期前受金	18,950	17,656
長期預り敷金保証金	7,516	7,425
繰延税金負債	208	208
空室損失引当金	3,802	3,438
退職給付に係る負債	10,224	10,448
その他	2,824	2,728
固定負債合計	85,294	83,408
負債合計	182,743	171,919
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	24,779	26,580
自己株式	△3,660	△3,660
株主資本合計	141,636	143,437
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	435	297
為替換算調整勘定	3,651	738
退職給付に係る調整累計額	△895	△805
その他の包括利益累計額合計	3,190	231
新株予約権	18	18
非支配株主持分	20	1
純資産合計	144,865	143,688
負債純資産合計	327,609	315,608



(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1四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年6月30日)
売上高	124,728	125,998
売上原価	103,965	103,296
売上総利益	20,763	22,702
販売費及び一般管理費	16,337	17,055
営業利益	4,425	5,646
営業外収益		
受取利息	7	8
受取配当金	51	41
投資有価証券評価益	-	64
その他	37	19
営業外収益合計	97	133
営業外費用		
支払利息	284	180
支払手数料	75	9
為替差損	-	274
その他	41	112
営業外費用合計	401	576
経常利益	4,122	5,203
特別利益		
固定資産売却益	3	158
特別利益合計	3	158
特別損失		
固定資産売却損	-	10
固定資産除却損	8	46
投資有価証券評価損	19	-
減損損失	101	-
特別損失合計	129	56
税金等調整前四半期純利益	3,996	5,304
法人税等	559	883
四半期純利益	3,436	4,421
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	0	△8
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,436	4,429

(四半期連結包括利益計算書)  
(第1四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年6月30日)
四半期純利益	3,436	4,421
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△17	△137
為替換算調整勘定	△142	△2,911
退職給付に係る調整額	55	90
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	△105	△2,959
四半期包括利益	3,331	1,461
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,330	1,470
非支配株主に係る四半期包括利益	0	△8

(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1四半期連結累計期間(自平成27年4月1日至平成27年6月30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					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	102,213	15,423	2,677	3,159	123,474	1,254	124,728	—	124,728
セグメント間の内部売上高 又は振替高	191	1,752	—	942	2,885	38	2,924	△2,924	—
計	102,404	17,176	2,677	4,101	126,359	1,293	127,652	△2,924	124,728
セグメント利益又は損失(△)	5,746	△461	△277	97	5,104	286	5,390	△965	4,425

(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、太陽光発電事業、少額短期保険業、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△965百万円には、セグメント間取引消去△185百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△779百万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1四半期連結累計期間(自平成28年4月1日至平成28年6月30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					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	104,413	14,339	2,770	3,070	124,593	1,404	125,998	—	125,998
セグメント間の内部売上高 又は振替高	193	139	—	909	1,242	40	1,283	△1,283	—
計	104,607	14,479	2,770	3,979	125,836	1,445	127,281	△1,283	125,998
セグメント利益又は損失(△)	6,288	△101	△474	378	6,090	419	6,510	△863	5,646

(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、太陽光発電事業、少額短期保険業、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△863百万円には、セグメント間取引消去△3百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△859百万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。

## 2. 報告セグメントの変更等に関する事項

(収益認識基準の変更)

「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」に記載のとおり、当第1四半期連結会計期間より、収益認識基準の変更を行っております。当該会計方針の変更は遡及適用され、前第1四半期連結累計期間については、遡及適用後のセグメント情報となっております。

この結果、遡及適用を行う前と比べて、前第1四半期連結累計期間の売上高は、賃貸事業において204百万円増加しております。セグメント利益は、賃貸事業において201百万円、建築請負事業において2百万円、シルバー事業において0百万円、ホテルリゾート関連事業において0百万円、その他事業において0百万円それぞれ増加しております。