



## 平成30年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成29年8月4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 (氏名) 宮尾文也 TEL 03-5350-0216

四半期報告書提出予定日 平成29年8月8日 配当支払開始予定日 ー

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1四半期の連結業績（平成29年4月1日～平成29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	%
30年3月期第1四半期	128,450	1.9	6,957	23.2	6,917	32.9	5,559	25.5
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

(注) 包括利益 30年3月期第1四半期 4,167百万円 (185.1%) 29年3月期第1四半期 1,461百万円 (△56.1%)

	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1四半期	21.19	21.18
29年3月期第1四半期	16.85	ー

#### (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1四半期	327,095	157,795	48.2
29年3月期	337,828	158,870	47.0

(参考) 自己資本 30年3月期第1四半期 157,621百万円 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	ー	10.00	ー	12.00	22.00
30年3月期	ー				
30年3月期(予想)		10.00	ー	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、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)	258,000	1.1	9,700	△14.4	9,500	△11.6	7,500	△22.6	28.58
通期	540,000	3.7	23,500	2.6	22,500	0.6	14,200	△30.4	54.11

(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1Q	263,443,915株	29年3月期	267,443,915株
② 期末自己株式数	30年3月期1Q	3,745,620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1Q	262,423,268株	29年3月期1Q	262,874,395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29年8月4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1四半期連結累計期間 .....	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間 .....	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1四半期	128,450	6,957	6,917	5,559
前第1四半期	125,998	5,646	5,203	4,429
増減額	2,452	1,310	1,713	1,129

当第1四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、低金利環境の長期化や相続税の節税対策としてのアパート建設需要等を背景に、貸家の新設着工戸数は堅調に推移いたしました。一方で、日本の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なか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。

このような状況のなか、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1四半期連結累計期間の売上高は1,284億50百万円（前年同四半期比1.9%増）、営業利益は69億57百万円（前年同四半期比23.2%増）、経常利益は69億17百万円（前年同四半期比32.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は55億59百万円（前年同四半期比25.5%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、当第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	105,808	109,145	3,337	6,671	8,206	1,535
開発事業	14,339	14,476	136	△130	84	214
シルバー事業	2,770	3,084	313	△483	△471	12
ホテルリゾート・その他事業	3,080	1,745	△1,335	502	197	△305
調整額	—	—	—	△912	△1,058	△146
合計	125,998	128,450	2,452	5,646	6,957	1,310

## 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1四半期連結会計期間末の入居率は90.55%（前年同四半期末比+1.95ポイント）、期中平均入居率は90.45%（前年同四半期比+1.74ポイント）となりました。

また、当第1四半期連結会計期間末の管理戸数は570千戸（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1,091億45百万円（前年同四半期比3.2%増）、営業利益は82億6百万円（前年同四半期比23.0%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1四半期連結累計期間の総受注高は192億15百万円（前年同四半期比14.4%減）、当第1四半期連結会計期間末の受注残高は697億44百万円（前年同四半期末比4.0%減）となりました。

これらの結果、売上高は144億76百万円（前年同四半期比0.9%増）、営業利益は84百万円（前年同四半期比2億14百万円改善）となりました。

## ③ シルバー事業

売上高は30億84百万円（前年同四半期比11.3%増）、営業損失は4億71百万円（前年同四半期比12百万円改善）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その他事業は、売上高は17億45百万円（前年同四半期比43.3%減）、営業利益は1億97百万円（前年同四半期比60.8%減）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	327,095	169,300	157,795
前連結会計年度末	337,828	178,958	158,870
増減額	△10,733	△9,658	△1,075

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107億33百万円減少の3,270億95百万円となりました。これは主に、繰延税金資産が65億16百万円、リース資産(純額)が14億34百万円それぞれ増加した一方、現金及び預金が106億9百万円、土地が71億52百万円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96億58百万円減少の1,693億円となりました。これは主に、リース債務が17億25百万円増加した一方、工事未払金が46億14百万円、前受金及び長期前受金が37億70百万円、未払法人税等が20億11百万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10億75百万円減少の1,577億95百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上55億59百万円、配当金の支払31億54百万円、自己株式の消却30億68百万円により利益剰余金が6億63百万円減少したこと、為替換算調整勘定の減少が16億82百万円あったこと、自己株式の取得及び消却により自己株式が9億64百万円減少し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1.2ポイント上昇し48.2%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1四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	104,432	93,822
売掛金	6,547	5,926
完成工事未収入金	2,355	1,733
営業貸付金	675	582
販売用不動産	421	1,141
仕掛販売用不動産	1,849	2,306
未成工事支出金	518	825
前払費用	2,827	2,985
繰延税金資産	8,636	15,006
その他	5,707	5,574
貸倒引当金	△186	△170
流動資産合計	133,786	129,734
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	41,827	40,947
機械装置及び運搬具(純額)	14,206	13,759
土地	80,388	73,235
リース資産(純額)	13,652	15,086
建設仮勘定	3,911	4,191
その他(純額)	1,281	1,446
有形固定資産合計	155,267	148,666
無形固定資産		
のれん	3,181	3,052
その他	8,461	8,107
無形固定資産合計	11,642	11,159
投資その他の資産		
投資有価証券	12,453	12,555
固定化営業債権	1,246	1,266
長期前払費用	3,820	3,991
繰延税金資産	17,486	17,633
その他	3,645	3,750
貸倒引当金	△2,073	△2,187
投資その他の資産合計	36,579	37,009
固定資産合計	203,489	196,836
繰延資産	552	524
資産合計	337,828	327,095

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	2,826	2,833
工事未払金	12,186	7,571
短期借入金	1,263	1,240
1年内償還予定の社債	3,966	3,966
リース債務	4,647	5,248
未払金	19,066	16,979
未払法人税等	2,544	532
前受金	40,003	37,144
未成工事受入金	5,381	5,952
賞与引当金	—	1,759
完成工事補償引当金	412	383
保証履行引当金	1,082	1,066
その他	4,144	3,846
流動負債合計	97,524	88,526
固定負債		
社債	16,035	15,585
長期借入金	13,267	12,954
リース債務	10,739	11,864
長期前受金	16,614	15,702
長期預り敷金保証金	7,152	7,087
繰延税金負債	148	148
役員賞与引当金	—	5
空室損失引当金	3,183	2,919
退職給付に係る負債	11,295	11,549
その他	2,997	2,956
固定負債合計	81,433	80,774
負債合計	178,958	169,300
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	39,259
自己株式	△3,660	△2,696
株主資本合計	156,779	157,080
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	574	615
為替換算調整勘定	2,027	345
退職給付に係る調整累計額	△668	△419
その他の包括利益累計額合計	1,933	541
新株予約権	136	156
非支配株主持分	20	17
純資産合計	158,870	157,795
負債純資産合計	337,828	327,095

(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28年4月1日 至平成28年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年6月30日)
売上高	125,998	128,450
売上原価	103,296	103,615
売上総利益	22,702	24,835
販売費及び一般管理費	17,055	17,878
営業利益	5,646	6,957
営業外収益		
受取利息	8	25
受取配当金	41	70
投資有価証券評価益	64	78
その他	19	51
営業外収益合計	133	226
営業外費用		
支払利息	180	188
為替差損	274	7
社債発行費	31	54
その他	90	17
営業外費用合計	576	267
経常利益	5,203	6,917
特別利益		
固定資産売却益	158	7
特別利益合計	158	7
特別損失		
固定資産売却損	10	0
固定資産除却損	46	7
減損損失	-	7,417
契約解除損失	-	69
特別損失合計	56	7,494
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	5,304	△570
法人税等	883	△6,130
四半期純利益	4,421	5,559
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(△)	△8	0
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,429	5,559



(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28年4月1日 至平成28年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年6月30日)
四半期純利益	4,421	5,559
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△137	40
為替換算調整勘定	△2,911	△1,684
退職給付に係る調整額	90	249
持分法適用会社に対する持分相当額	△1	2
その他の包括利益合計	△2,959	△1,392
四半期包括利益	1,461	4,167
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,470	4,167
非支配株主に係る四半期包括利益	△8	0

(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3,175,700株を取得したため、当第1四半期連結累計期間において自己株式が2,104百万円増加いたしました。

また、平成29年5月15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、当第1四半期連結累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。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間において利益剰余金が3,068百万円、自己株式が964百万円それぞれ減少し、当第1四半期連結会計期間末において利益剰余金が39,259百万円、自己株式が2,696百万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。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					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	105,808	14,339	2,770	3,080	125,998	—	125,998
セグメント間の内部売上高 又は振替高	8	139	—	949	1,097	△1,097	—
計	105,816	14,479	2,770	4,029	127,095	△1,097	125,998
セグメント利益又は損失(△)	6,671	△130	△483	502	6,559	△912	5,646

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△912百万円には、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△909百万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1四半期連結累計期間(自平成29年4月1日 至平成29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					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	109,145	14,476	3,084	1,745	128,450	—	128,450
セグメント間の内部売上高 又は振替高	12	64	—	976	1,054	△1,054	—
計	109,157	14,540	3,084	2,722	129,504	△1,054	128,450
セグメント利益又は損失(△)	8,206	84	△471	197	8,016	△1,058	6,957

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△1,058百万円には、セグメント間取引消去△67百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△990百万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)

当第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1四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。