



平成 30 年 10 月 29 日

各 位

会 社 名 株式会社レオパレス 21  
 代表者名 代表取締役社長 深山 英世  
 (コード番号 8848 東証第一部)  
 問合せ先 取締役常務執行役員 宮尾文也  
 (TEL03-5350-0216)

## 業績予想の修正及び配当予想の修正に関するお知らせ

当社は、平成 30 年 10 月 29 日開催の取締役会において、固定資産の譲渡ならびに当社施工物件の一部で判明した界壁施工不備に関する特別損失の計上と、最近の業績の動向等を踏まえ、平成 30 年 8 月 3 日に公表した業績予想ならびに同年 5 月 11 日に公表した配当予想を下記のとおり修正することとしましたので、お知らせいたします。

## 記

## 1. 業績予想の修正について

## 【連結】

平成31年3月期第2四半期(累計) 業績予想数値の修正 (平成30年4月1日～平成30年9月30日)

	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	1株当たり 四半期純利益
	百万円	百万円	百万円	百万円	円 銭
前回発表予想 (A)	260,400	9,200	9,700	2,700	10.71
今回修正予想 (B)	255,000	7,100	7,100	△5,800	△22.95
増 減 額 (B-A)	△5,400	△2,100	△2,600	△8,500	
増 減 率	△2.1%	△22.8%	△26.8%	—	
(ご参考)前期第2四半期実績 (平成30年3月期第2四半期)	258,740	13,987	13,827	9,488	36.68

平成31年3月期通期 業績予想数値の修正 (平成30年4月1日～平成31年3月31日)

	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
前回発表予想 (A)	553,000	24,500	24,000	11,500	45.63
今回修正予想 (B)	510,000 ～516,000	7,500 ～10,500	7,000 ～10,000	△5,000 ～△7,000	△19.78 ～△27.70
増 減 額 (B-A)	△37,000 ～△43,000	△14,000 ～△17,000	△14,000 ～△17,000	△16,500 ～△18,500	
増 減 率	△6.7% ～△7.7%	△57.1% ～△69.3%	△58.3% ～△70.8%	—	
(ご参考)前期実績 (平成30年3月期)	530,840	22,930	22,354	14,819	58.02

## 【個別】

平成31年3月期第2四半期(累計) 業績予想数値の修正 (平成30年4月1日～平成30年9月30日)

	売上高	経常利益	四半期純利益	1株当たり 四半期純利益
	百万円	百万円	百万円	円 銭
前回発表予想 (A)	250,300	9,200	2,400	9.52
今回修正予想 (B)	244,000	7,500	△5,100	△20.18
増減額 (B-A)	△6,300	△1,700	△7,500	
増減率	△2.5%	△18.4%	—	
(ご参考)前期第2四半期実績 (平成30年3月期第2四半期)	248,884	13,721	9,729	37.61

平成31年3月期通期 業績予想数値の修正 (平成30年4月1日～平成31年3月31日)

	売上高	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	円 銭
前回発表予想 (A)	523,700	22,700	11,200	44.44
今回修正予想 (B)	483,000 ～487,000	6,700 ～9,500	△4,300 ～△6,100	△17.01 ～△24.14
増減額 (B-A)	△36,700 ～△40,700	△13,200 ～△16,000	△15,500 ～△17,300	
増減率	△7.0% ～△7.7%	△58.1% ～△70.4%	—	
(ご参考)前期実績 (平成30年3月期)	505,849	21,879	14,917	58.40

## 2. 業績予想の修正理由

### ①界壁施工不備の補修に係る特別損失の計上

当社施工物件（アパート）の一部で判明した界壁施工不備に係る補修工事費用ならびに外部調査費用等の付帯費用の発生に備えるため、平成31年3月期第1四半期において特別損失として補修工事関連損失引当金を50億円計上いたしました。平成30年10月17日時点の全棟調査進捗状況における不備の発生率の変動等により損失負担見込額を平成31年3月期第2四半期末時点で累計70億円に変更することとしました。

これにより、連結及び個別の平成31年3月期第2四半期(累計)及び同期通期の業績予想を見直すこととしました。

### ②界壁施工不備に起因した収益予想の見直し

界壁施工不備の調査と補修工事の完了まで対象物件の空室募集を停止していることから、9月末の入居率は88.40%と前年同月比1.81%低下するに至り、期初には想定していなかった空室数の増加により賃料収入等の減少が見込まれることから、平成31年3月期通期における連結及び個別の賃貸事業の収益予想を見直しすることとしました。また、大都市圏での競争激化やアパートローンの融資環境変化等により、平成31年3月期第2四半期(累計)における建物建築請負工事の受注高が前年同期比11.9%減(個別)と低迷したことを踏まえ、平成31年3月期通期における連結及び個別の開発事業の収益予想も合せて見直しいたしました。

なお、空室募集の再開スケジュールは流動的なため、平成31年3月期通期における募集再開見込み数に幅を持たせ、連結及び個別の平成31年3月期通期の業績予想はレンジによる開示としました。

### ③固定資産の譲渡に係る特別損失の計上

当社は、平成 29 年 5 月 15 日に公表した平成 32 年 3 月期までの 3 ケ年の中期経営計画「Creative Evolution 2020」の財務戦略に掲げたように、「資産と資本の効率経営」を実現するために保有資産の見直しを実施しております。この財務戦略の方針に従って、前期平成 30 年 3 月期では全 420 棟のアパートを売却しましたが、この度、以下のとおり固定資産であるアパート 120 棟を売却することを決議し、この決議に伴い 75.6 億円の特別損失（減損損失）を平成 31 年 3 月期第 2 四半期末時点で計上することとしました。なお、譲渡するアパート 120 棟 1,607 戸は譲渡後も当社が引き続き管理を行います。また、守秘義務契約により買主（東京都在のファンド）につきましては公表を差し控えますが、当社と買主の間には記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。

当社は従来の建築請負に加えて不動産開発の展開により開発事業の成長・多様化を図っております。今後当社が開発する不動産や当社アパートオーナー様が売却するアパート等を、本件買主であるファンドに販売することで開発事業の収益確保・拡大を目指してまいります。

譲渡する資産の内容（下記の損失には仲介手数料等の諸費用を含んでおります）

資産の名称および所在地	譲渡価額	帳簿価額	損失
レオパレス都立大学第 3 他 119 棟 (東京都目黒区 他)	9,997 百万円	17,151 百万円	7,560 百万円

譲渡の日程

(1) 取締役会決議日	平成 30 年 10 月 29 日
(2) 契約締結日	平成 30 年 10 月 29 日
(3) 物件引渡期日	平成 30 年 11 月 30 日

### 3. 配当予想の修正について

基準日	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
前回予想	円 銭 —	円 銭 10.00	円 銭 —	円 銭 12.00	円 銭 22.00
今回修正予想	—	0.00	—	— (未定)	— (未定)
当期実績	—	—			
前期実績 (平成30年3月期)	—	10.00	—	12.00	22.00

### 4. 配当予想の修正理由

上記に公表しました平成 31 年 3 月期第 2 四半期(累計)および同期通期の業績予想を踏まえ、中間配当につきましては見送り、期末配当につきましては未定と修正させていただきます。平成 31 年 3 月期通期の業績予想の進捗に応じて期末配当の予想を改めて公表いたします。

当社は、事業活動により創出した利益を配当として株主の皆様へ還元することとあわせ、中長期的な企業価値の最大化のために、不動産投資・海外事業展開・M&A・システム投資・研究開発等の成長投資に資金を投入し、1 株当たり利益(EPS)を増大させることをもって株主価値向上を図ることを株主還元に関する基本方針としております。また、総還元性向 50%を経営目標に掲げ、平成 31 年 3 月期においては自社株 830 万株取得し、平成 30 年 10 月 15 日には 780 万株(消却前の発行済株式総数に対する割合 3.09%)を消却しております。

(注) 上記の業績予想等は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき算出したものであり、実際の業績は、今後様々な要因により予想数値とは異なる場合があることにご留意下さい。

以 上