



平成31年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成31年2月8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) 取締役常務執行役員 (氏名) 宮尾文也 TEL 050-2016-2907

四半期報告書提出予定日 平成31年2月12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31年3月期第3四半期の連結業績（平成30年4月1日～平成30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	%
31年3月期第3四半期	376,366	△2.4	6,502	△65.3	6,246	△66.4	△43,989	ー
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

(注) 包括利益 31年3月期第3四半期 △44,044百万円 (ー%) 30年3月期第3四半期 12,190百万円 (118.8%)

	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
31年3月期第3四半期	△177.85	ー
30年3月期第3四半期	50.15	50.10

(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	%
31年3月期第3四半期	304,313	107,439	35.2
30年3月期	337,134	159,438	47.2

(参考) 自己資本 31年3月期第3四半期 106,994百万円 30年3月期 159,044百万円

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
30年3月期	ー	10.00	ー	12.00	22.00
31年3月期	ー	0.00	ー		
31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31年3月期の連結業績予想（平成30年4月1日～平成31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	510,000	△3.9	7,500	△67.3	7,000	△68.7	△40,000	ー	△161.72
	～516,000	～△2.8	～10,500	～△54.2	～10,000	～△55.3	～△38,000	ー	～△153.63

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

平成31年3月期の連結業績予想については、レンジ形式により開示しております。詳細は、添付資料P.4「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。

※ 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.9「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）	31年3月期3Q	244,882,515株	30年3月期	252,682,515株
② 期末自己株式数	31年3月期3Q	1,067,510株	30年3月期	567,420株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	31年3月期3Q	247,343,718株	30年3月期3Q	256,492,521株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の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.4「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31年2月8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	4
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	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
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	9
(追加情報)	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

(1) 経営成績に関する説明

経営成績に関する説明に先立ちまして、当社施工物件（アパート）の一部で判明した施工不備問題につきまして、多くの関係者の皆様に多大なるご迷惑をおかけしておりますことを、心より深くお詫び申し上げます。

調査及び補修工事につきまして、全社一丸となって取り組み、一日も早く信頼回復を実現できるよう尽力してまいるとともに、さらなる原因究明と再発防止に向けた徹底的な品質管理体制の構築を行ってまいります。

(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	376,366	6,502	6,246	△43,989
前第3四半期	385,521	18,763	18,585	12,863
増減額	△9,154	△12,261	△12,339	△56,853

当第3四半期連結累計期間における国内経済は、企業業績や雇用・所得環境の改善が続く中、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、前年同期比4.3%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、全国的な需要回復は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や当社独自の強みを活かした付加価値サービスの提供による差別化戦略が重要と考えております。

このような状況の中、当社グループは、中期経営計画「Creative Evolution 2020」の目標達成に向けて、「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に取り組むとともに、施工不備問題の早期解決に向け、全社を挙げて調査及び補修工事を進めております。

しかしながら、施工不備の発生により事業収益が悪化した結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は3,763億66百万円（前年同四半期比2.4%減）、営業利益は65億2百万円（前年同四半期比65.3%減）、経常利益は62億46百万円（前年同四半期比66.4%減）となりました。親会社株主に帰属する四半期純損益は、施工不備に係る補修工事費用及び付帯費用の見積額等434億53百万円及び中期経営計画の財務戦略実現に向けた自社所有アパート売却に伴う減損損失75億60百万円を特別損失に計上したことなどにより、439億89百万円の損失（前年同四半期は親会社株主に帰属する四半期純利益128億63百万円）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	324,990	323,351	△1,639	22,758	14,313	△8,445
開発事業	46,590	38,252	△8,338	888	△2,619	△3,508
シルバー事業	9,547	10,436	889	△1,125	△707	418
ホテルリゾート・その他事業	4,392	4,325	△66	△572	△1,045	△472
調整額	—	—	—	△3,184	△3,438	△253
合計	385,521	376,366	△9,154	18,763	6,502	△12,261

① 賃貸事業

賃貸事業においては、壁紙一面を無料で自分好みにカスタマイズできる「my DIY」、スマートフォンで遠隔からの家電操作や施錠などが可能なスマートアパート化の推進、業界初となる賃貸契約の電子化、大手警備会社との提携によるセキュリティシステム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諸国の子会社において、サービスアパートメント・オフィス等の開発・運営を行っております。

入居率については、施工不備の調査と補修工事完了まで対象物件の入居者募集を停止している影響により、当第3四半期連結会計期間末の入居率は85.26%（前年同四半期末比△4.18ポイント）、期中平均入居率は89.42%（前年同四半期比△0.59ポイント）となりました。なお、当第3四半期連結会計期間末の管理戸数は573千戸（前期末比2千戸増）となりました。

これらの結果、売上高は3,233億51百万円（前年同四半期比0.5%減）、営業利益は143億13百万円（前年同四半期比37.1%減）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、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。

受注状況については、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受注が低迷した結果、当第3四半期連結累計期間の総受注高は530億89百万円（前年同四半期比4.4%減）、当第3四半期連結会計期間末の受注残高は711億95百万円（前年同四半期末比3.5%増）となりました。

これらの結果、売上高は382億52百万円（前年同四半期比17.9%減）、営業損失は26億19百万円（前年同四半期は営業利益8億88百万円）となりました。

③ シルバー事業

成長戦略事業であるシルバー事業は、既存施設の稼働率が上昇し始めたことにより全体の採算性が改善し、中期経営計画の最終年度での黒字化に向けて順調に推移いたしました。

これらの結果、売上高は104億36百万円（前年同四半期比9.3%増）、営業損失は7億7百万円（前年同四半期比4億18百万円改善）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43億25百万円（前年同四半期比1.5%減）、営業損失は10億45百万円（前年同四半期比4億72百万円損失増加）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	304,313	196,873	107,439
前連結会計年度末	337,134	177,696	159,438
増減額	△32,821	19,177	△51,998

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328億21百万円減少の3,043億13百万円となりました。これは主に、仕掛販売用不動産が40億86百万円、有形固定資産その他（純額）が34億1百万円、それぞれ増加した一方、仕入債務や配当金の支払などにより現金及び預金が172億84百万円、減損損失の計上等により土地が142億90百万円、リース資産（純額）が32億53百万円、建設仮勘定が21億47百万円、売掛金が16億65百万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191億77百万円増加の1,968億73百万円となりました。これは主に、未払金が107億39百万円、前受金及び長期前受金が84億51百万円、工事未払金が40億10百万円それぞれ減少した一方、補修工事関連損失引当金を420億10百万円計上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519億98百万円減少の1,074億39百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純損失の計上439億89百万円、配当金の支払30億25百万円及び株主還元の実施を目的とした自己株式の取得50億12百万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12.0ポイント下落し35.2%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

連結業績予想については、平成31年2月7日の「特別損失の計上による業績予想の修正及び配当予想の修正に関するお知らせ」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、当社施工物件(アパート)の一部で判明した施工不備の調査と補修工事完了まで対象物件の入居募集を停止しているため、期初には想定していなかった空室数の増加に伴う賃料収入等の減少が見込まれますが、入居募集の再開スケジュールは流動的であり、売上・損益への影響を現時点で予想することが困難なため、レンジ形式による業績予想を採用しております。

(配当について)

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。

未定としておりました当期の期末配当につきましては、誠に遺憾ながら見送りとさせていただくことといたしました。

(注) 上記の業績予想等につきましては、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30年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	106,543	89,259
売掛金	7,626	5,960
完成工事未収入金	1,957	2,033
営業貸付金	389	287
販売用不動産	952	1,021
仕掛販売用不動産	2,571	6,658
未成工事支出金	458	1,044
前払費用	3,544	4,107
その他	6,268	6,046
貸倒引当金	△145	△143
流動資産合計	130,167	116,276
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	42,705	41,477
機械装置及び運搬具(純額)	12,547	11,595
土地	63,638	49,347
リース資産(純額)	16,028	12,774
建設仮勘定	5,208	3,061
その他(純額)	3,215	6,617
有形固定資産合計	143,344	124,874
無形固定資産		
のれん	2,886	2,465
その他	8,102	7,657
無形固定資産合計	10,988	10,122
投資その他の資産		
投資有価証券	17,999	17,212
固定化営業債権	1,264	1,305
長期前払費用	3,831	3,324
繰延税金資産	26,639	28,078
その他	4,483	4,858
貸倒引当金	△2,023	△2,094
投資その他の資産合計	52,194	52,684
固定資産合計	206,527	187,681
繰延資産	440	355
資産合計	337,134	304,313

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年12月31日)
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	1,451	905
買掛金	4,245	3,545
工事未払金	7,832	3,821
短期借入金	2,964	3,585
1年内償還予定の社債	3,966	3,966
リース債務	5,960	5,476
未払金	22,337	11,598
未払法人税等	942	587
前受金	39,964	34,181
未成工事受入金	4,592	5,175
賞与引当金	-	4,707
完成工事補償引当金	389	343
保証履行引当金	1,158	1,084
補修工事関連損失引当金	-	42,010
その他	4,407	4,060
流動負債合計	100,212	125,050
固定負債		
社債	12,069	9,636
長期借入金	16,643	19,006
リース債務	12,226	9,453
長期前受金	15,853	13,185
長期預り敷金保証金	6,989	6,686
役員賞与引当金	10	17
空室損失引当金	3,044	3,044
退職給付に係る負債	7,338	7,862
その他	3,308	2,931
固定負債合計	77,483	71,823
負債合計	177,696	196,873
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	37,839	△13,963
自己株式	△430	△655
株主資本合計	157,926	105,898
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	586	353
為替換算調整勘定	872	960
退職給付に係る調整累計額	△341	△218
その他の包括利益累計額合計	1,117	1,095
新株予約権	284	375
非支配株主持分	109	69
純資産合計	159,438	107,439
負債純資産合計	337,134	304,313

(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29年4月1日 至平成29年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年12月31日)
売上高	385,521	376,366
売上原価	313,393	315,646
売上総利益	72,127	60,720
販売費及び一般管理費	53,363	54,217
営業利益	18,763	6,502
営業外収益		
受取利息	87	69
受取配当金	153	164
投資有価証券評価益	148	141
為替差益	143	119
その他	121	164
営業外収益合計	653	659
営業外費用		
支払利息	580	570
社債発行費	160	145
その他	89	199
営業外費用合計	831	915
経常利益	18,585	6,246
特別利益		
固定資産売却益	934	236
特別利益合計	934	236
特別損失		
固定資産売却損	0	0
固定資産除却損	82	76
減損損失	7,417	7,560
契約解除損失	66	-
補修工事関連損失引当金繰入額	-	42,010
補修工事関連損失	-	1,443
特別損失合計	7,566	51,091
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(△)	11,954	△44,608
法人税等	△922	△586
四半期純利益又は四半期純損失(△)	12,877	△44,021
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(△)	13	△31
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	12,863	△43,989

(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29年4月1日 至平成29年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年12月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	12,877	△44,021
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	477	△233
為替換算調整勘定	△1,504	89
退職給付に係る調整額	339	123
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	△686	△22
四半期包括利益	12,190	△44,044
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	12,177	△44,012
非支配株主に係る四半期包括利益	13	△32

(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30年5月11日開催の取締役会決議に基づき、自己株式8,300,000株を取得したため、第2四半期連結累計期間において自己株式が5,012百万円増加いたしました。

また、平成30年9月27日開催の取締役会決議に基づき、平成30年10月15日付で自己株式7,800,000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4,787百万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4,787百万円減少、自己株式が225百万円増加し、当第3四半期連結会計期間末において利益剰余金が△13,963百万円、自己株式が655百万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。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(連結子会社の事業年度等に関する事項の変更)

従来、連結子会社のうち決算日が2月末日であった株式会社もりぞうは、同決算日現在の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引について必要な調整を行ってまいりましたが、第1四半期連結会計期間より、決算日を3月31日に変更しております。

この変更に伴い、当第3四半期連結累計期間においては、平成30年3月1日から平成30年12月31日までの10か月間を連結し、連結損益計算書を通して調整しております。

(重要な引当金の計上基準)

補修工事関連損失引当金

当社施工物件(アパート)の施工不備に係る補修工事費用及び付帯費用の発生に備えるため、不備の発生率等に基づき、損失負担見込額を計上しております。

(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。

II 当第3四半期連結累計期間(自平成30年4月1日至平成30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	323,351	38,252	10,436	4,325	376,366	-	376,366
セグメント間の内部売上高 又は振替高	161	0	-	2,780	2,943	△2,943	-
計	323,513	38,253	10,436	7,106	379,309	△2,943	376,366
セグメント利益又は損失(△)	14,313	△2,619	△707	△1,045	9,941	△3,438	6,502

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△3,438百万円には、セグメント間取引消去△120百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,317百万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。