



## 2020年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年11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) 宮尾文也

問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 (氏名) 新井清 TEL 050-2016-2907

四半期報告書提出予定日 2019年11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：有（機関投資家、証券アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

### 1. 2020年3月期第2四半期の連結業績（2019年4月1日～2019年9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	%
2020年3月期第2四半期	221,517	△13.3	△17,126	ー	△16,497	ー	△24,435	ー
2019年3月期第2四半期	255,479	△1.3	7,192	△48.6	7,159	△48.2	△5,819	ー

（注）包括利益 2020年3月期第2四半期 △25,129百万円（－％） 2019年3月期第2四半期 △7,075百万円（－％）

	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
2020年3月期第2四半期	△100.17	ー
2019年3月期第2四半期	△23.36	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	%
2020年3月期第2四半期	255,046	56,207	21.9
2019年3月期	291,790	81,338	27.7

（参考）自己資本 2020年3月期第2四半期 55,900百万円 2019年3月期 80,915百万円

### 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
2019年3月期	ー	0.00	ー	0.00	0.00
2020年3月期	ー	0.00			
2020年3月期（予想）			ー	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. 2020年3月期の連結業績予想（2019年4月1日～2020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	447,300	△11.5	△28,000	ー	△27,800	ー	△30,400	ー	△124.62

（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.11「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記（4）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）	2020年3月期2Q	244,882,515株	2019年3月期	244,882,515株
② 期末自己株式数	2020年3月期2Q	821,710株	2019年3月期	1,067,510株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年3月期2Q	243,935,746株	2019年3月期2Q	249,117,715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（2019年11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2四半期連結累計期間 .....	7
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間 .....	8
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書 .....	9
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	11
(継続企業の前提に関する注記) .....	11
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	11
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用) .....	11
(追加情報) .....	11
(セグメント情報等) .....	12
(重要な後発事象) .....	13
3. その他 .....	13
継続企業の前提に関する重要事象等 .....	14

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等に先立ちまして、一部の当社施工物件において、界壁の施工不備、界壁内部充填材の相違、外壁構成における大臣認定との不適合、天井部施工不備及び耐火建築物の界壁における大臣認定との不適合（以下、各施工不備を総称して「界壁等の施工不備」といいます。）が発見された問題につきまして、当社施工物件の所有者様、入居者様をはじめとする関係者の皆様及び各ステークホルダーの皆様には多大なるご心配及びご迷惑をおかけしましたことを深くお詫び申し上げます。

施工不備について、共同住宅という商品を扱う建設業者としてあるまじき問題であることを重く受けとめ、全社一丸となって引き続き調査及び補修を速やかに実施するとともに、再発防止に全力で取り組んでまいります。

(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2四半期	221,517	△17,126	△16,497	△24,435
前第2四半期	255,479	7,192	7,159	△5,819
増減額	△33,961	△24,319	△23,657	△18,615

当第2四半期連結累計期間における国内経済は、輸出を中心に弱さが続いているものの、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、金融機関による融資条件の厳格化などを受けて13ヶ月連続で減少しており、前年同期比15.7%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」で掲げた「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に取り組むとともに、界壁等の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。

これらの結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は221,517百万円（前年同四半期比13.3%減）、営業損失は17,126百万円（前年同四半期は営業利益7,192百万円）、経常損失は16,497百万円（前年同四半期は経常利益7,159百万円）となりました。親会社株主に帰属する四半期純損失は、界壁等の施工不備に係る補修工事費用の損失負担見込額等10,081百万円を特別損失に計上したことなどにより、24,435百万円（前年同四半期比18,615百万円の損失増加）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2四半期	当第2四半期	増減額	前第2四半期	当第2四半期	増減額
賃貸事業	219,025	197,267	△21,757	12,180	△11,141	△23,321
開発事業	26,748	13,599	△13,148	△1,301	△3,473	△2,171
シルバー事業	6,869	7,301	431	△504	△246	257
ホテルリゾート・その他事業	2,835	3,348	512	△840	△131	708
調整額	—	—	—	△2,340	△2,132	207
合計	255,479	221,517	△33,961	7,192	△17,126	△24,319

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」、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、法人の寮住宅需要の取り込み、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、界壁等の施工不備の全棟調査を優先させたことで補修工事の完了と入居者募集の再開が遅れたことにより、当第2四半期連結会計期間末の入居率は80.07%（前年同四半期末比△8.33ポイント）、期中平均入居率は81.11%（前年同四半期比△9.88ポイント）となりました。また、当第2四半期連結会計期間末の管理戸数は575千戸（前期末比0千戸増）となりました。

当第2四半期連結累計期間の業績は、入居率の低下に伴う賃料収入等の減少に加え、空室損失引当金を7,072百万円繰り入れた結果、売上高197,267百万円（前年同四半期比9.9%減）、営業損失11,141百万円（前年同四半期は営業利益12,180百万円）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加え、施工不備問題を背景に新規受注が低迷していることから、当第2四半期連結累計期間の総受注高は5,095百万円（前年同四半期比85.1%減）、当第2四半期連結会計期間末の受注残高は39,260百万円（前年同四半期末比40.4%減）となりました。

当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高13,599百万円（前年同四半期比49.2%減）、営業損失3,473百万円（前年同四半期比2,171百万円の損失増加）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。

当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高7,301百万円（前年同四半期比6.3%増）、営業損失246百万円（前年同四半期比257百万円改善）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や国内ホテルの運営、旅行事業、ファイナンス事業等を行っているホテルリゾート・その他事業の当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高3,348百万円（前年同四半期比18.1%増）、営業損失131百万円（前年同四半期比708百万円改善）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2四半期末	255,046	198,838	56,207
前連結会計年度末	291,790	210,452	81,338
増減額	△36,744	△11,613	△25,130

当第2四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末比36,744百万円減少の255,046百万円となりました。これは主に、繰延税金資産が1,076百万円、不動産開発事業の強化に伴い販売用不動産及び仕掛販売用不動産が2,248百万円それぞれ増加した一方、現金及び預金が15,683百万円、建設仮勘定が3,045百万円、リース資産（純額）が2,303百万円、自社所有の賃貸用住宅及びオフィスの売却等により建物及び構築物（純額）が6,247百万円、土地が5,688百万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11,613百万円減少の198,838百万円となりました。これは主に、空室損失引当金が7,072百万円増加した一方、有利子負債が6,066百万円、未払金が3,982百万円、前受金及び長期前受金が4,607百万円、工事未払金が3,306百万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25,130百万円減少の56,207百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純損失24,435百万円の計上等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5.8ポイント下落し21.9%となりました。

(キャッシュ・フローの状況)

(単位：百万円)

	前第2四半期	当第2四半期	増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,187	△25,306	△24,119
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,700	15,475	22,175
財務活動によるキャッシュ・フロー	△10,380	△6,181	4,199
現金及び現金同等物残高	79,745	67,011	△12,733

営業活動によるキャッシュ・フローは、25,306百万円の支出（前年同四半期比24,119百万円の支出増加）となりました。これは主に、減価償却費が6,286百万円、空室損失引当金の増加額が7,072百万円、補修工事関連損失引当金の増加額が2,267百万円あった一方、税金等調整前四半期純損失が24,706百万円、仕入債務の減少額が6,916百万円、前受金の減少額が4,605百万円となったことによるものであります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、15,475百万円の収入（前年同四半期は6,700百万円の支出）となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入が15,876百万円あったことによるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フローは、6,181百万円の支出（前年同四半期比4,199百万円の支出減少）となりました。これは主に、有利子負債の返済が6,182百万円あったことによるものであります。

この結果、当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物残高は67,011百万円となり、前第2四半期連結会計期間末比12,733百万円減少いたしました。

### (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、2019年11月8日の「(訂正・数値データ訂正)「業績予想の修正に関するお知らせ」の一部訂正について」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、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 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	84,536	68,852
売掛金	6,908	6,661
完成工事未収入金	1,709	660
営業貸付金	256	179
販売用不動産	1,027	2,588
仕掛販売用不動産	5,554	6,241
未成工事支出金	680	500
前払費用	2,952	3,316
その他	7,274	5,534
貸倒引当金	△142	△138
流動資産合計	110,757	94,397
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物 (純額)	40,542	34,294
機械装置及び運搬具 (純額)	11,185	10,656
土地	49,221	43,533
リース資産 (純額)	11,732	9,429
建設仮勘定	3,470	425
その他 (純額)	7,062	7,448
有形固定資産合計	123,215	105,787
無形固定資産		
のれん	2,324	1,103
その他	7,250	6,296
無形固定資産合計	9,575	7,400
投資その他の資産		
投資有価証券	16,903	14,766
長期貸付金	501	1,108
長期前払費用	3,252	2,730
繰延税金資産	23,650	24,726
その他	4,548	4,864
貸倒引当金	△941	△1,008
投資その他の資産合計	47,914	47,188
固定資産合計	180,705	160,376
繰延資産	327	271
資産合計	291,790	255,046

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
電子記録債務	897	254
買掛金	4,037	3,284
工事未払金	4,715	1,408
短期借入金	3,838	3,638
1年内償還予定の社債	3,966	3,516
リース債務	5,320	4,812
未払金	14,922	10,940
未払法人税等	798	755
前受金	34,635	31,276
未成工事受入金	3,651	2,984
賞与引当金	-	43
完成工事補償引当金	347	279
保証履行引当金	1,138	1,079
補修工事関連損失引当金	50,707	17,181
空室損失引当金	8,826	15,898
その他	3,963	3,364
流動負債合計	141,765	100,718
固定負債		
社債	8,103	6,570
長期借入金	18,318	16,966
リース債務	8,501	6,477
長期前受金	11,869	10,620
長期預り敷金保証金	6,599	6,373
繰延税金負債	5	5
補修工事関連損失引当金	-	35,793
空室損失引当金	3,902	3,902
退職給付に係る負債	8,213	8,341
その他	3,172	3,070
固定負債合計	68,687	98,120
負債合計	210,452	198,838
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	75,282	75,282
資本剰余金	45,148	45,148
利益剰余金	△38,635	△63,109
自己株式	△655	△504
株主資本合計	81,140	56,817
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	280	244
為替換算調整勘定	△176	△894
退職給付に係る調整累計額	△327	△267
その他の包括利益累計額合計	△224	△917
新株予約権	404	290
非支配株主持分	17	16
純資産合計	81,338	56,207
負債純資産合計	291,790	255,046



(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2四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
売上高	255,479	221,517
売上原価	210,891	208,058
売上総利益	44,588	13,458
販売費及び一般管理費	37,395	30,585
営業利益又は営業損失(△)	7,192	△17,126
営業外収益		
受取利息	46	40
受取配当金	76	79
匿名組合投資利益	-	977
投資有価証券評価益	108	136
為替差益	237	-
その他	89	125
営業外収益合計	559	1,359
営業外費用		
支払利息	385	328
為替差損	-	102
社債発行費	98	88
その他	108	210
営業外費用合計	592	730
経常利益又は経常損失(△)	7,159	△16,497
特別利益		
固定資産売却益	2	3,467
投資有価証券売却益	-	16
新株予約権戻入益	-	17
契約解除益	-	350
特別利益合計	2	3,850
特別損失		
固定資産売却損	-	972
固定資産除却損	67	22
減損損失	7,560	982
補修工事関連損失引当金繰入額	6,724	8,682
補修工事関連損失	421	1,399
特別損失合計	14,773	12,059
税金等調整前四半期純損失(△)	△7,611	△24,706
法人税等	△1,761	△270
四半期純損失(△)	△5,849	△24,435
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△30	△0
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△5,819	△24,435

(四半期連結包括利益計算書)  
(第2四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
四半期純損失(△)	△5,849	△24,435
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△19	△36
為替換算調整勘定	△1,282	△713
退職給付に係る調整額	82	60
持分法適用会社に対する持分相当額	△4	△4
その他の包括利益合計	△1,225	△693
四半期包括利益	△7,075	△25,129
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△7,044	△25,128
非支配株主に係る四半期包括利益	△30	△0

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純損失(△)	△7,611	△24,706
減価償却費	6,437	6,286
減損損失	7,560	982
補修工事関連損失	421	1,399
のれん償却額	280	237
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△38	△80
空室損失引当金の増減額(△は減少)	-	7,072
補修工事関連損失引当金の増減額(△は減少)	6,724	2,267
受取利息及び受取配当金	△123	△120
支払利息	385	328
為替差損益(△は益)	△237	102
持分法による投資損益(△は益)	△0	10
有形固定資産売却損益(△は益)	△2	△2,495
有形固定資産除却損	67	22
投資有価証券評価損益(△は益)	△108	△136
投資有価証券売却損益(△は益)	-	△16
匿名組合投資損益(△は益)	-	△977
新株予約権戻入益	-	△17
契約解除益	-	△350
売上債権の増減額(△は増加)	2,073	1,521
販売用不動産の増減額(△は増加)	△2,175	△1,851
未成工事支出金の増減額(△は増加)	△45	181
長期前払費用の増減額(△は増加)	244	427
仕入債務の増減額(△は減少)	△8,435	△6,916
未成工事受入金の増減額(△は減少)	△177	△668
前受金の増減額(△は減少)	△6,548	△4,605
預り保証金の増減額(△は減少)	△165	△239
未払消費税等の増減額(△は減少)	△727	△265
その他	1,983	△434
<b>小計</b>	<b>△219</b>	<b>△23,040</b>
利息及び配当金の受取額	301	292
利息の支払額	△351	△298
補修工事関連費用の支払額	△165	△1,382
法人税等の支払額	△752	△878
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△1,187</b>	<b>△25,306</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△5,575	△2,131
有形固定資産の売却による収入	4	15,876
無形固定資産の取得による支出	△619	△57
投資有価証券の取得による支出	△134	△559
投資有価証券の売却による収入	14	3,499
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	-	△101
貸付けによる支出	△1	△653
貸付金の回収による収入	6	6
定期預金の預入による支出	-	△328
その他	△393	△74
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△6,700</b>	<b>15,475</b>

(単位:百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	3,485	-
短期借入金の返済による支出	△50	△111
長期借入金の返済による支出	△924	△1,418
社債の償還による支出	△1,983	△1,983
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△2,863	△2,669
自己株式の取得による支出	△5,012	-
配当金の支払額	△3,025	-
非支配株主への配当金の支払額	△8	-
ストックオプションの行使による収入	-	0
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△10,380</b>	<b>△6,181</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	△233	5
<b>現金及び現金同等物の増減額(△は減少)</b>	<b>△18,501</b>	<b>△16,007</b>
現金及び現金同等物の期首残高	98,246	83,019
<b>現金及び現金同等物の四半期末残高</b>	<b>79,745</b>	<b>67,011</b>

(4) 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。

(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2四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)

(有形固定資産の保有目的の変更)

当第2四半期連結会計期間において、有形固定資産の一部について保有目的を変更したことに伴い、建物及び構築物49百万円、土地344百万円、その他4百万円を販売用不動産102百万円及び仕掛販売用不動産295百万円へ振替えております。

(補修工事関連損失引当金)

補修工事関連損失引当金については、従来、その全額を流動負債として計上しておりましたが、現状の補修工事の進捗状況に鑑み、当第2四半期連結会計期間において固定負債に振替え、このうち1年内に使用されると認められる部分については、流動負債として計上しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自2018年4月1日 至2018年9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	219,025	26,748	6,869	2,835	255,479	-	255,479
セグメント間の内部売上高 又は振替高	106	0	-	1,949	2,056	△2,056	-
計	219,131	26,748	6,869	4,785	257,535	△2,056	255,479
セグメント利益又は損失(△)	12,180	△1,301	△504	△840	9,533	△2,340	7,192

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△2,340百万円には、セグメント間取引消去△75百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,265百万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. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

「賃貸事業」セグメントにおいて、売却が決定した賃貸用資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(7,560百万円)として特別損失に計上しております。

II 当第2四半期連結累計期間(自2019年4月1日 至2019年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び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	197,267	13,599	7,301	3,348	221,517	-	221,517
セグメント間の内部売上高 又は振替高	151	27	-	1,342	1,521	△1,521	-
計	197,419	13,626	7,301	4,690	223,038	△1,521	221,517
セグメント損失(△)	△11,141	△3,473	△246	△131	△14,994	△2,132	△17,126

(注) 1. セグメント損失(△)の調整額△2,132百万円には、セグメント間取引消去△158百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,974百万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. セグメント損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業損失と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

「開発事業」セグメントにおいて、株式会社もりぞうを買収した際に計上したのれんについて、株式取得時に検討した事業計画において当初想定していた収益が見込めなくなったことから、当該のれんの未償却残高の全額982百万円を減損損失として特別損失に計上しております。

(重要な後発事象)

(重要な資産の譲渡)

当社は、2019年10月4日開催の取締役会において、下記のとおり、当社が保有する固定資産を譲渡することを決議いたしました。

1. 譲渡の理由

当社経営資源の効率的な活用並びに財務体質の強化を図るため。

2. 譲渡資産の内容

資産の内容及び所在地	譲渡価額	帳簿価額	譲渡益	現況
ホテルレオパレス札幌 札幌市中央区南二条西8丁目6番1号 土地2,274.81㎡ 建物14,055.24㎡	16,000百万円	10,128百万円	5,285百万円	ホテル
ホテルレオパレス仙台 仙台市宮城野区榴岡4丁目6番28号 土地1,633.15㎡ 建物6,596.15㎡				
ホテルレオパレス博多 福岡市博多区博多駅東2丁目5番33号 土地1,459.77㎡ 建物9,248.46㎡				

(注) 譲渡益は、譲渡価額から帳簿価額及び譲渡に係る費用等の見積額を控除した概算額を記載しております。

3. 譲渡先の概要

譲渡先については、譲渡先との守秘義務により開示は控えさせていただきます。

なお、譲渡先と当社との間には、特記すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、当社の関連当事者にも該当いたしません。

4. 譲渡の日程

取締役会決議日 2019年10月4日  
 売買契約締結日及び物件引渡日 2019年10月31日

5. 当該事象の損益及び連結損益に与える影響額

当該固定資産の譲渡により、物件引渡日の属する2020年3月期第3四半期連結会計期間において、約5,285百万円の固定資産売却益を特別利益として計上する見込みであります。

(子会社株式の譲渡)

当社は、下記の通り当社子会社であるライフリビング株式会社の全株式を譲渡することといたしました。

1. 株式譲渡の理由

ライフリビングは、首都圏・名古屋・福岡エリアにおける豊富な開発実績及び4階建てRC造のマンションや木造アパート等の特徴ある商品ラインアップを活用し、当社コア事業である賃貸事業及び開発事業の強化を目的として2016年7月に子会社化いたしました。当社の事業環境が変化している状況下でもライフリビングの事業を継続発展させるため譲渡することといたしました。

2. 譲渡する相手会社の名称

名称 一建設株式会社

3. 譲渡の時期

未定

4. 当該子会社の名称、事業内容及び当社との取引内容

名称 ライフリビング株式会社  
 事業内容 投資用収益物件に関する企画開発・販売ほか  
 当社との取引内容 記載すべき取引内容はあります。

5. 譲渡する株式の数、譲渡価額及び譲渡後の持分比率

譲渡する株式の数 4,001株  
 譲渡価額 当事者間の合意により非公表としております。  
 譲渡後の持分比率 ー%

### 3. その他

#### 継続企業の前提に関する重要事象等

当社グループは、当社施工物件で判明した界壁等の施工不備の影響により、前連結会計年度末において、親会社株主に帰属する当期純損失及びマイナスの営業キャッシュ・フローを計上したこと、前連結会計年度末における連結純資産額が一定水準を下回り、当社の子会社である株式会社レオパレス・パワーが当社を保証人として金融機関との間で締結している借入契約に付されている財務制限条項に抵触したことから、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況が存在しております。

当該事象又は状況に対応すべく、物件の補修工事に経営資源を集中的に投入、かつ、組織的に実行することにより、早期の入居者募集再開を図っております。資金面については、健全な財務バランスを保ちつつ、保有資産の売却なども含め事業活動に必要な資金の安定的な確保及び流動性の維持に努めており、資金計画に基づき想定される需要に十分対応できる資金を確保しております。

また、財務制限条項への抵触に関しては、金融機関から期限の利益喪失の権利行使を行わないことについて承諾を得ております。

以上により、継続企業の前提に関する重要な不確実性は認められないものと判断しております。