



平成27年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年8月1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) 執行役員経営企画部広報グループ部長 (氏名) 宮尾文也

TEL 03-5350-0216

四半期報告書提出予定日 平成26年8月8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27年3月期第1四半期の連結業績(平成26年4月1日～平成26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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年3月期第1四半期	115,626	0.7	2,394	19.1	2,175	41.1	2,048	49.4
26年3月期第1四半期	114,876	7.9	2,009	—	1,541	—	1,371	—

(注) 包括利益 27年3月期第1四半期 1,126百万円 (△70.7%) 26年3月期第1四半期 3,842百万円 (—%)

	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
27年3月期第1四半期	7.79	—
26年3月期第1四半期	6.48	—

(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	百万円	%	円 銭
27年3月期第1四半期	275,321	107,695	39.1	409.59
26年3月期	287,459	104,860	36.5	398.78

(参考) 自己資本 27年3月期第1四半期 107,669百万円 26年3月期 104,829百万円

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
26年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
27年3月期	—	—	—	—	—
27年3月期(予想)	—	0.00	—	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27年3月期の連結業績予想(平成26年4月1日～平成27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		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)	233,500	0.8	4,000	△25.5	3,500	△20.0	3,000	△23.5	11.41
通期	493,500	4.8	14,500	6.0	13,000	12.3	12,000	△21.2	45.65

(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.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 : 無
- 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)

27年3月期1Q	267,443,915 株	26年3月期	267,443,915 株
27年3月期1Q	4,569,210 株	26年3月期	4,569,210 株
27年3月期1Q	262,874,705 株	26年3月期1Q	211,569,319 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報告書の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、平成26年8月1日(金)に当社ホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

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)	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	四半期純利益
当第1四半期	115,626	2,394	2,175	2,048
前第1四半期	114,876	2,009	1,541	1,371
増減額	750	384	634	677

当第1四半期連結累計期間における国内経済は、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により一部に弱さが残るものの、設備投資の増加や雇用情勢の改善の動きが見られるなど、緩やかな景気回復基調が続きました。

賃貸住宅業界では、貸家の新設着工戸数は前年同月の水準を上回る状況が続いておりますが、一方で空き家数も一貫して増加しており、供給過剰状態にある市場において安定した入居率を確保するには、エリアを選別した物件供給ならびに高品質な商品・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、平成26年5月に発表した中期経営計画「EXPANDING VALUE」に基づき、賃貸事業と建築請負事業というコア事業を主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たな事業の確立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1,156億26百万円（前年同四半期比0.7%増）、営業利益は23億94百万円（前年同四半期比19.1%増）、経常利益は21億75百万円（前年同四半期比41.1%増）、四半期純利益は20億48百万円（前年同四半期比49.4%増）となり、前期に続いて増収増益を達成いたしました。

なお、当社グループでは、建築請負事業は賃貸入居需要の最繁忙期である第4四半期に完成する建築請負契約が多く、賃貸事業はアパート完成に伴い管理戸数が増加することから、第4四半期に利益が偏重する季節的変動があります。

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	96,142	98,530	2,387	2,680	4,090	1,409
建築請負事業	13,874	11,457	△2,417	89	△882	△971
シルバー事業	2,477	2,599	122	△196	△132	64
ホテルリゾート関連事業	2,037	2,386	348	66	196	130
その他事業	343	652	308	84	158	73
調整額	—	—	—	△714	△1,036	△321
合計	114,876	115,626	750	2,009	2,394	384

① 賃貸事業

当第1四半期連結会計期間末の入居率は85.96%（前年同四半期末比+2.27ポイント）、期中平均入居率は86.00%（前年同四半期比+2.44ポイント）となりました。

賃貸事業においては、入居率向上による安定的な黒字化の定着のため、直営拠点・FC・協力不動産業者の店舗網を活用した入居者確保、お部屋カスタマイズ・ホームセキュリティ装備など入居者向けサービス拡充による長期入居促進、法人営業のさらなる強化、底堅い需要のある留学生の取込み、定型業務の見直しによる管理コスト削減等を図っております。

なお、当第1四半期末の管理戸数は550千戸（前年度末比1千戸増）、直営店舗数は187店（前年度末比3店舗増）、パートナーズ店舗数は152店（前年度末比12店舗減）といたしました。

これらの結果、売上高は985億30百万円（前年同四半期比2.5%増）、営業利益は40億90百万円（前年同四半期比52.6%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187億69百万円（前年同四半期比22.0%減）、当第1四半期連結会計期間末の受注残高は467億43百万円（前年同四半期末比6.6%減）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かつ時代のニーズを先取りした戦略的商品の投入、高齢者施設・商業施設・注文住宅などあらゆる土地活用ニーズに応えられる建築バリエーションの拡大、施工体制の再構築等による利益率の向上等に取り組んでおります。

これらの結果、売上高は114億57百万円（前年同四半期比17.4%減）、営業損失は8億82百万円（前年同四半期は営業利益89百万円）となりました。

③ シルバー事業

売上高は25億99百万円（前年同四半期比4.9%増）、営業損失は1億32百万円（前年同四半期比64百万円改善）となりました。中期経営計画で成長戦略事業と位置付けたシルバー事業では、建築請負事業との連携による介護施設の拡充を図ってまいります。

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23億86百万円（前年同四半期比17.1%増）、営業利益は1億96百万円（前年同四半期比195.7%増）となりました。

⑤ その他事業

少額短期保険業、太陽光発電事業、ファイナンス事業等のその他事業は、売上高6億52百万円（前年同四半期比89.8%増）、営業利益は1億58百万円（前年同四半期比87.2%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	275,321	167,625	107,695
前連結会計年度末	287,459	182,598	104,860
増減額	△12,137	△14,973	2,835

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121億37百万円減少の2,753億21百万円となりました。これは主に、太陽光発電事業に係る機械装置及び運搬具（純額）が41億22百万円増加した一方、現金及び預金が98億62百万円、売掛金が9億85百万円、前払費用が10億86百万円、建設仮勘定が15億35百万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149億73百万円減少の1,676億25百万円となりました。これは主に、工事未払金が52億91百万円、未払金が16億17百万円、長短前受金が57億42百万円、退職給付に係る負債が15億46百万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28億35百万円増加の1,076億95百万円となりました。これは主に、為替換算調整勘定のマイナス残高が9億47百万円増加した一方、四半期純利益の計上および退職給付に関する会計基準等の適用により利益剰余金が37億56百万円増加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2.6ポイント上昇し39.1%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26年5月9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

（退職給付に関する会計基準等の適用）

「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。）を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当第1四半期連結会計期間より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更、割引率の決定方法を従業員の平均残存勤務期間に近似した年数に基づく割引率から退職給付の支払見込期間ごとに設定された複数の割引率を使用する方法へ変更いたしました。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当第1四半期連結会計期間の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当第1四半期連結会計期間の期首の退職給付に係る負債が1,708百万円減少し、利益剰余金が同額増加しております。なお、当第1四半期連結累計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利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26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	74,767	64,904
売掛金	5,490	4,504
完成工事未収入金	1,651	917
営業貸付金	1,429	1,345
有価証券	350	466
未成工事支出金	501	630
原材料及び貯蔵品	464	466
前払費用	6,679	5,593
繰延税金資産	4,147	4,147
未収入金	1,584	1,306
その他	5,479	4,757
貸倒引当金	△221	△212
流動資産合計	102,324	88,827
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	57,073	55,972
機械装置及び運搬具(純額)	3,950	8,073
土地	81,800	81,597
リース資産(純額)	5,167	5,766
建設仮勘定	3,712	2,177
その他(純額)	797	823
有形固定資産合計	152,503	154,410
無形固定資産	6,601	6,649
投資その他の資産		
投資有価証券	7,257	7,129
長期貸付金	562	555
固定化営業債権	1,420	1,424
長期前払費用	3,719	3,221
繰延税金資産	12,152	12,272
その他	3,037	3,014
貸倒引当金	△2,153	△2,214
投資その他の資産合計	25,996	25,402
固定資産合計	185,100	186,463
繰延資産	34	30
資産合計	287,459	275,321

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,685	2,648
工事未払金	12,128	6,836
短期借入金	2,940	2,940
1年内償還予定の社債	560	560
リース債務	1,575	1,731
未払金	16,001	14,383
未払費用	2	217
未払法人税等	998	280
前受金	45,051	41,507
未成工事受入金	5,242	4,825
賞与引当金	-	905
完成工事補償引当金	231	267
保証履行引当金	582	589
その他	4,560	3,905
流動負債合計	92,560	81,599
固定負債		
社債	920	920
長期借入金	27,077	27,077
リース債務	4,154	4,680
長期前受金	27,628	25,430
長期預り敷金保証金	8,492	8,373
繰延税金負債	135	135
空室損失引当金	9,352	8,751
退職給付に係る負債	10,050	8,504
その他	2,226	2,151
固定負債合計	90,037	86,025
負債合計	182,598	167,625
純資産の部		
株主資本		
資本金	75,282	75,282
資本剰余金	51,501	51,501
利益剰余金	△15,788	△12,031
自己株式	△3,660	△3,660
株主資本合計	107,334	111,091
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	427	418
為替換算調整勘定	△2,116	△3,064
退職給付に係る調整累計額	△815	△775
その他の包括利益累計額合計	△2,504	△3,421
新株予約権	18	18
少数株主持分	13	8
純資産合計	104,860	107,695
負債純資産合計	287,459	275,321

(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25年4月1日 至平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)
売上高	114,876	115,626
売上原価	99,455	98,574
売上総利益	15,420	17,051
販売費及び一般管理費	13,410	14,657
営業利益	2,009	2,394
営業外収益		
受取利息	9	8
受取配当金	43	62
固定資産税還付金	-	99
その他	39	41
営業外収益合計	92	211
営業外費用		
支払利息	382	289
支払手数料	122	111
その他	56	29
営業外費用合計	560	430
経常利益	1,541	2,175
特別利益		
固定資産売却益	0	-
特別利益合計	0	-
特別損失		
固定資産除却損	3	29
減損損失	27	70
特別損失合計	30	100
税金等調整前四半期純利益	1,510	2,075
法人税等	139	31
少数株主損益調整前四半期純利益	1,371	2,043
少数株主損失(△)	-	△4
四半期純利益	1,371	2,048

(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25年4月1日 至平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	1,371	2,043
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△275	△9
為替換算調整勘定	2,747	△947
退職給付に係る調整額	—	40
持分法適用会社に対する持分相当額	0	△0
その他の包括利益合計	2,471	△916
四半期包括利益	3,842	1,126
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,842	1,131
少数株主に係る四半期包括利益	—	△4

(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)

I 前第1四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25年6月30日)

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	96,142	13,874	2,477	2,037	114,532	343	114,876	—	114,876
セグメント間の内部売上高 又は振替高	112	76	—	573	763	25	788	△788	—
計	96,255	13,951	2,477	2,611	115,295	369	115,664	△788	114,876
セグメント利益又は損失(△)	2,680	89	△196	66	2,639	84	2,724	△714	2,009

(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、少額短期保険業、太陽光発電事業、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△714百万円には、セグメント間取引消去△5百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△709百万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26年4月1日至平成26年6月30日)

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	98,530	11,457	2,599	2,386	114,973	652	115,626	—	115,626
セグメント間の内部売上高 又は振替高	123	3,155	—	707	3,986	31	4,018	△4,018	—
計	98,653	14,613	2,599	3,093	118,960	683	119,644	△4,018	115,626
セグメント利益又は損失(△)	4,090	△882	△132	196	3,272	158	3,430	△1,036	2,394

(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、少額短期保険業、太陽光発電事業、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△1,036百万円には、セグメント間取引消去△307百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△728百万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。