



2020年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年8月9日

上場会社名 株式会社 レオパレス21

上場取引所 東

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8月9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. 2020年3月期第1四半期の連結業績 (2019年4月1日～2019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	%
2020年3月期第1四半期	113,324	△12.3	△4,235	ー	△3,529	ー	△5,736	ー
2019年3月期第1四半期	129,268	0.6	4,120	△40.8	4,138	△40.2	△957	ー

(注) 包括利益 2020年3月期第1四半期 △5,440百万円 (ー%) 2019年3月期第1四半期 △3,514百万円 (ー%)

	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1四半期	△23.53	ー
2019年3月期第1四半期	△3.80	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1四半期	275,737	75,895	27.4
2019年3月期	291,790	81,338	27.7

(参考) 自己資本 2020年3月期第1四半期 75,477百万円 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				
2020年3月期 (予想)		0.00	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、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)	241,100	△5.6	△4,800	ー	△5,200	ー	△5,800	ー	△23.79
通期	502,200	△0.6	2,200	△70.2	1,300	△81.6	100	ー	0.41

(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）	2020年3月期1Q	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1Q	1,059,210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1Q	243,817,377株	2019年3月期1Q	252,008,897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.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（2019年8月9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)	8
3. その他	9
継続企業の前提に関する重要事象等	9

1. 当四半期決算に関する定性的情報

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。

(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	113,324	△4,235	△3,529	△5,736
前 第 1 四 半 期	129,268	4,120	4,138	△957
増減額	△15,944	△8,355	△7,667	△4,778

当第1四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10ヶ月連続で減少しており、前年同期比14.9%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1四半期連結累計期間の売上高は113,324百万円（前年同四半期比12.3%減）、営業損失は4,235百万円（前年同四半期は営業利益4,120百万円）、経常損失は3,529百万円（前年同四半期は経常利益4,138百万円）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及び付帯費用の見積額等4,505百万円を特別損失に計上したことなどにより、5,736百万円（前年同四半期比4,778百万円損失増加）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	111,847	100,380	△11,467	7,214	△1,735	△8,949
開発事業	12,450	7,330	△5,119	△891	△1,515	△624
シルバー事業	3,360	3,606	245	△366	△170	196
ホテルリゾート・その他事業	1,611	2,008	397	△612	299	912
調整額	—	—	—	△1,222	△1,112	109
合計	129,268	113,324	△15,944	4,120	△4,235	△8,355

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1四半期連結会計期間末の入居率は81.40%（前年同四半期末比△10.70ポイント）、期中平均入居率は81.90%（前年同四半期比△10.66ポイント）、管理戸数は575千戸（前期末比0千戸増）となりました。

これらの結果、売上高は100,380百万円（前年同四半期比10.3%減）、営業損失は1,735百万円（前年同四半期は営業利益7,214百万円）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審査の厳格化等により受注が低迷した結果、当第1四半期連結累計期間の総受注高は3,226百万円（前年同四半期比80.3%減）、当第1四半期連結会計期間末の受注残高は49,265百万円（前年同四半期末比24.9%減）となりました。

これらの結果、売上高は7,330百万円（前年同四半期比41.1%減）、営業損失は1,515百万円（前年同四半期比624百万円損失増加）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。

これらの結果、売上高は3,606百万円（前年同四半期比7.3%増）、営業損失は170百万円（前年同四半期比196百万円改善）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・その他事業は、売上高は2,008百万円（前年同四半期比24.6%増）、営業利益は299百万円（前年同四半期は営業損失612百万円）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	275,737	199,841	75,895
前 連 結 会 計 年 度 末	291,790	210,452	81,338
増減額	△16,053	△10,611	△5,442

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16,053百万円減少の275,737百万円となりました。これは主に、繰延税金資産が2,416百万円増加した一方、現金及び預金が13,227百万円、投資有価証券が1,981百万円、建設仮勘定が1,700百万円、リース資産（純額）が1,110百万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10,611百万円減少の199,841百万円となりました。これは主に、前受金及び長期前受金が3,307百万円、工事未払金が2,207百万円、未払金が2,171百万円、有利子負債が2,403百万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5,442百万円減少の75,895百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純損失の計上5,736百万円等により利益剰余金が5,738百万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0.3ポイント下落し27.4%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、2019年5月10日の決算短信で公表いたしました第2四半期連結累計期間及び通期の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 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	84,536	71,309
売掛金	6,908	6,786
完成工事未収入金	1,709	1,317
営業貸付金	256	202
販売用不動産	1,027	2,371
仕掛販売用不動産	5,554	5,461
未成工事支出金	680	663
前払費用	2,952	3,050
その他	7,274	6,256
貸倒引当金	△142	△117
流動資産合計	110,757	97,301
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	40,542	40,282
機械装置及び運搬具(純額)	11,185	10,923
土地	49,221	49,236
リース資産(純額)	11,732	10,621
建設仮勘定	3,470	1,769
その他(純額)	7,062	7,439
有形固定資産合計	123,215	120,273
無形固定資産		
のれん	2,324	2,184
その他	7,250	6,788
無形固定資産合計	9,575	8,973
投資その他の資産		
投資有価証券	16,903	14,921
長期貸付金	501	1,092
長期前払費用	3,252	3,017
繰延税金資産	23,650	26,066
その他	4,548	4,837
貸倒引当金	△941	△1,045
投資その他の資産合計	47,914	48,890
固定資産合計	180,705	178,136
繰延資産	327	299
資産合計	291,790	275,737

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	897	633
買掛金	4,037	3,296
工事未払金	4,715	2,507
短期借入金	3,838	3,750
1年内償還予定の社債	3,966	3,516
リース債務	5,320	5,085
未払金	14,922	12,750
未払法人税等	798	410
前受金	34,635	31,979
未成工事受入金	3,651	3,329
賞与引当金	-	269
完成工事補償引当金	347	321
保証履行引当金	1,138	1,104
補修工事関連損失引当金	50,707	51,685
空室損失引当金	8,826	9,297
その他	3,963	3,562
流動負債合計	141,765	133,502
固定負債		
社債	8,103	8,103
長期借入金	18,318	17,654
リース債務	8,501	7,534
長期前受金	11,869	11,217
長期預り敷金保証金	6,599	6,508
繰延税金負債	5	5
空室損失引当金	3,902	3,902
退職給付に係る負債	8,213	8,295
その他	3,172	3,116
固定負債合計	68,687	66,338
負債合計	210,452	199,841
純資産の部		
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	△44,374
自己株式	△655	△650
株主資本合計	81,140	75,406
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	280	277
為替換算調整勘定	△176	89
退職給付に係る調整累計額	△327	△295
その他の包括利益累計額合計	△224	71
新株予約権	404	400
非支配株主持分	17	17
純資産合計	81,338	75,895
負債純資産合計	291,790	275,737

(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 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
売上高	129,268	113,324
売上原価	105,408	102,042
売上総利益	23,860	11,282
販売費及び一般管理費	19,740	15,517
営業利益又は営業損失(△)	4,120	△4,235
営業外収益		
受取利息	31	22
受取配当金	68	71
匿名組合投資利益	-	977
投資有価証券評価益	82	83
為替差益	101	-
その他	50	32
営業外収益合計	334	1,188
営業外費用		
支払利息	196	165
為替差損	-	112
社債発行費	49	44
その他	71	160
営業外費用合計	316	482
経常利益又は経常損失(△)	4,138	△3,529
特別利益		
固定資産売却益	2	-
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	383
特別損失		
固定資産除却損	22	1
補修工事関連損失引当金繰入額	5,000	3,827
補修工事関連損失	-	678
特別損失合計	5,022	4,506
税金等調整前四半期純損失(△)	△881	△7,652
法人税等	101	△1,916
四半期純損失(△)	△983	△5,736
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(△)	△25	0
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△957	△5,736

(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 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
四半期純損失(△)	△983	△5,736
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	283	△2
為替換算調整勘定	△2,851	267
退職給付に係る調整額	41	31
持分法適用会社に対する持分相当額	△4	△0
その他の包括利益合計	△2,531	295
四半期包括利益	△3,514	△5,440
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△3,487	△5,440
非支配株主に係る四半期包括利益	△27	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)

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)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自2018年4月1日至2018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					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	111,847	12,450	3,360	1,611	129,268	-	129,268
セグメント間の内部売上高 又は振替高	55	0	-	1,028	1,083	△1,083	-
計	111,902	12,450	3,360	2,639	130,352	△1,083	129,268
セグメント利益又は損失(△)	7,214	△891	△366	△612	5,342	△1,222	4,120

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△1,222百万円には、セグメント間取引消去△40百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,181百万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2019年4月1日至2019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					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	100,380	7,330	3,606	2,008	113,324	-	113,324
セグメント間の内部売上高 又は振替高	76	26	-	729	832	△832	-
計	100,456	7,357	3,606	2,737	114,157	△832	113,324
セグメント利益又は損失(△)	△1,735	△1,515	△170	299	△3,122	△1,112	△4,235

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△1,112百万円には、セグメント間取引消去△99百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,013百万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損失と調整を行っております。

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の金額が一定水準を下回り、当社の子会社である(株)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、物件の調査及び必要な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。