



平成31年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30年8月10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 03-5350-0216

四半期報告書提出予定日 平成30年8月10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1四半期の連結業績（平成30年4月1日～平成30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	%
31年3月期第1四半期	129,268	0.6	4,120	△40.8	4,138	△40.2	△957	ー
30年3月期第1四半期	128,450	1.9	6,957	23.2	6,917	32.9	5,559	25.5

(注) 包括利益 31年3月期第1四半期 △3,514百万円 (ー%) 30年3月期第1四半期 4,167百万円 (185.1%)

	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1四半期	△3.80	ー
30年3月期第1四半期	21.19	21.18

(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1四半期	324,239	152,127	46.8
30年3月期	337,134	159,438	47.2

(参考) 自己資本 31年3月期第1四半期 151,747百万円 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				
31年3月期（予想）		10.00	ー	12.00	22.00

(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、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）	260,400	0.6	9,200	△34.2	9,700	△29.8	2,700	△71.5	10.71
通期	553,000	4.2	24,500	6.8	24,000	7.4	11,500	△22.4	45.63

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 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）	31年3月期1Q	252,682,515株	30年3月期	252,682,515株
② 期末自己株式数	31年3月期1Q	1,761,610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1Q	252,008,897株	30年3月期1Q	262,423,268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（平成30年8月10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
(追加情報)	8
(セグメント情報)	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	親会社株主に帰属する四半期純利益
当第1四半期	129,268	4,120	4,138	△957
前第1四半期	128,450	6,957	6,917	5,559
増減額	818	△2,837	△2,778	△6,517

当第1四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、前年同月比13ヶ月連続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んでおります。

なお、当社施工物件（アパート）の一部で判明した界壁施工不備問題につきましては、多くの関係者の皆様に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に尽力してまいるとともに、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。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は1,292億68百万円（前年同四半期比0.6%増）、営業利益は41億20百万円（前年同四半期比40.8%減）、経常利益は41億38百万円（前年同四半期比40.2%減）となりました。親会社株主に帰属する四半期純損益は、上記の界壁施工不備に係る補修工事費用等の損失負担見込額50億円を特別損失に計上したことなどにより、9億57百万円の損失（前年同四半期は親会社に帰属する四半期純利益55億59百万円）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	109,145	111,847	2,701	8,206	7,214	△992
開発事業	14,476	12,450	△2,025	84	△891	△976
シルバー事業	3,084	3,360	276	△471	△366	104
ホテルリゾート・その他事業	1,745	1,611	△134	197	△612	△810
調整額	—	—	—	△1,058	△1,222	△163
合計	128,450	129,268	818	6,957	4,120	△2,837

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。

当第1四半期連結会計期間末の入居率は92.10%（前年同四半期末比+1.55ポイント）、期中平均入居率は92.56%（前年同四半期比+2.11ポイント）、管理戸数は571千戸（前期末比1千戸増）となりました。

これらの結果、売上高は1,118億47百万円（前年同四半期比2.5%増）、営業利益は72億14百万円（前年同四半期比12.1%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、競争力強化と入居者イメージの一新を図る新ブランドの展開、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を巡る報道の影響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163億97百万円（前年同四半期比14.7%減）、当第1四半期連結会計期間末の受注残高は656億41百万円（前年同四半期末比5.9%減）となりました。

これらの結果、売上高は124億50百万円（前年同四半期比14.0%減）、営業損失は8億91百万円（前年同四半期は営業利益84百万円）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33億60百万円（前年同四半期比9.0%増）、営業損失は3億66百万円（前年同四半期比1億4百万円改善）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16億11百万円（前年同四半期比7.7%減）、営業損失は6億12百万円（前年同四半期は営業利益1億97百万円）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	324,239	172,112	152,127
前連結会計年度末	337,134	177,696	159,438
増減額	△12,895	△5,584	△7,311

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128億95百万円減少の3,242億39百万円となりました。これは主に、仕掛販売用不動産が11億84百万円、その他流動資産が18億28百万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135億43百万円、売掛金が10億88百万円、リース資産（純額）が10億15百万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55億84百万円減少の1,721億12百万円となりました。これは主に、補修工事関連損失引当金を50億円計上した一方、工事未払金が30億25百万円、未払金が42億24百万円、前受金及び長期前受金が36億99百万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73億11百万円減少の1,521億27百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純損失9億57百万円及び配当金の支払30億25百万円により利益剰余金が39億82百万円減少したこと、為替換算調整勘定の減少が28億54百万円、自己株式の取得が7億83百万円あっ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0.4ポイント下落し46.8%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30年8月3日の「特別損失の計上及び業績予想の修正に関するお知らせ」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 (平成30年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成30年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	106,543	93,000
売掛金	7,626	6,537
完成工事未収入金	1,957	2,093
営業貸付金	389	360
販売用不動産	952	690
仕掛販売用不動産	2,571	3,756
未成工事支出金	458	689
前払費用	3,544	3,655
その他	6,268	8,096
貸倒引当金	△145	△162
流動資産合計	130,167	118,716
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	42,705	41,820
機械装置及び運搬具(純額)	12,547	12,161
土地	63,638	63,183
リース資産(純額)	16,028	15,012
建設仮勘定	5,208	4,784
その他(純額)	3,215	5,023
有形固定資産合計	143,344	141,986
無形固定資産		
のれん	2,886	2,744
その他	8,102	7,829
無形固定資産合計	10,988	10,574
投資その他の資産		
投資有価証券	17,999	18,257
固定化営業債権	1,264	1,292
長期前払費用	3,831	3,722
繰延税金資産	26,639	26,640
その他	4,483	4,787
貸倒引当金	△2,023	△2,150
投資その他の資産合計	52,194	52,549
固定資産合計	206,527	205,110
繰延資産	440	412
資産合計	337,134	324,239

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成30年6月30日)
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	1,451	1,186
買掛金	4,245	3,748
工事未払金	7,832	4,807
短期借入金	2,964	4,325
1年内償還予定の社債	3,966	3,966
リース債務	5,960	5,840
未払金	22,337	18,113
未払法人税等	942	548
前受金	39,964	37,196
未成工事受入金	4,592	4,623
賞与引当金	-	1,832
完成工事補償引当金	389	348
保証履行引当金	1,158	1,141
補修工事関連損失引当金	-	5,000
その他	4,407	4,096
流動負債合計	100,212	96,776
固定負債		
社債	12,069	11,619
長期借入金	16,643	16,705
リース債務	12,226	11,491
長期前受金	15,853	14,922
長期預り敷金保証金	6,989	6,850
役員賞与引当金	10	12
空室損失引当金	3,044	3,044
退職給付に係る負債	7,338	7,465
その他	3,308	3,224
固定負債合計	77,483	75,335
負債合計	177,696	172,112
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	33,856
自己株式	△430	△1,214
株主資本合計	157,926	153,160
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	586	870
為替換算調整勘定	872	△1,982
退職給付に係る調整累計額	△341	△300
その他の包括利益累計額合計	1,117	△1,412
新株予約権	284	304
非支配株主持分	109	74
純資産合計	159,438	152,127
負債純資産合計	337,134	324,239

(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29年4月1日 至平成29年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年6月30日)
売上高	128,450	129,268
売上原価	103,615	105,408
売上総利益	24,835	23,860
販売費及び一般管理費	17,878	19,740
営業利益	6,957	4,120
営業外収益		
受取利息	25	31
受取配当金	70	68
為替差益	-	101
投資有価証券評価益	78	82
その他	51	50
営業外収益合計	226	334
営業外費用		
支払利息	188	196
為替差損	7	-
社債発行費	54	49
その他	17	71
営業外費用合計	267	316
経常利益	6,917	4,138
特別利益		
固定資産売却益	7	2
特別利益合計	7	2
特別損失		
固定資産売却損	0	-
固定資産除却損	7	22
減損損失	7,417	-
契約解除損失	69	-
補修工事関連損失引当金繰入額	-	5,000
特別損失合計	7,494	5,022
税金等調整前四半期純損失(△)	△570	△881
法人税等	△6,130	101
四半期純利益又は四半期純損失(△)	5,559	△983
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(△)	0	△25
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(△)	5,559	△957

(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29年4月1日 至平成29年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年6月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	5,559	△983
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	40	283
為替換算調整勘定	△1,684	△2,851
退職給付に係る調整額	249	41
持分法適用会社に対する持分相当額	2	△4
その他の包括利益合計	△1,392	△2,531
四半期包括利益	4,167	△3,514
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,167	△3,487
非支配株主に係る四半期包括利益	0	△27

(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。

(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)等を当第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いましたが、当第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1四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6月30日までの4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)の界壁施工不備に係る補修工事費用等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)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自平成29年4月1日至平成29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	109,145	14,476	3,084	1,745	128,450	-	128,450
セグメント間の内部売上高 又は振替高	12	64	-	976	1,054	△1,054	-
計	109,157	14,540	3,084	2,722	129,504	△1,054	128,450
セグメント利益又は損失(△)	8,206	84	△471	197	8,016	△1,058	6,957

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△1,058百万円には、セグメント間取引消去△67百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△990百万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(自平成30年4月1日至平成30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。