



平成25年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年8月3日

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) 経営管理部広報グループ部長 (氏名) 宮尾文也
 四半期報告書提出予定日 平成24年8月10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

上場取引所 東

TEL 03-5350-0216

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年3月期第1四半期の連結業績(平成24年4月1日～平成24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	%
25年3月期第1四半期	106,449	0.9	△1,421	—	△3,683	—	△4,009	—
24年3月期第1四半期	105,486	△6.3	△3,831	—	△4,885	—	△3,798	—

(注) 包括利益 25年3月期第1四半期 △730百万円 (—%) 24年3月期第1四半期 △1,759百万円 (—%)

	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
25年3月期第1四半期	△23.67	—
24年3月期第1四半期	△22.51	—

(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
25年3月期第1四半期	240,604	33,246	13.8	195.60
24年3月期	264,783	33,831	12.8	199.73

(参考) 自己資本 25年3月期第1四半期 33,219百万円 24年3月期 33,804百万円

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
24年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
25年3月期	—	—	—	—	—
25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25年3月期の連結業績予想(平成24年4月1日～平成25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)	219,600	△1.5	△1,600	—	△2,600	—	△2,900	—	△17.13
通期	463,900	1.0	8,000	74.4	6,100	159.6	5,500	246.1	32.50

(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

(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 : 有
- ④ 修正再表示 : 無

「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第10条の5に該当するものであります。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)	25年3月期1Q	175,943,915 株	24年3月期	175,443,915 株
② 期末自己株式数	25年3月期1Q	6,108,720 株	24年3月期	6,190,520 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	25年3月期1Q	169,355,756 株	24年3月期1Q	168,730,231 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

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)連結業績予想に関する定性的情報」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24年8月3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

	頁
1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	3
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	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 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) 継続企業の前提に関する注記	9
(4) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	9
(5) 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) 連結経営成績に関する定性的情報

(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	106,449	△1,421	△3,683	△4,009
前第1四半期	105,486	△3,831	△4,885	△3,798
増減額	963	2,410	1,201	△210

当第1四半期連結累計期間における国内経済は、復興需要等を背景に緩やかな景気回復傾向にあるものの、欧州政府債務問題や円高の長期化など、先行き不透明な状況で推移しました。住宅業界では、新設住宅着工戸数は持ち直し傾向にあり、貸家についても前年同月比で6ヶ月連続の増加となっております。

このような状況のなか、当社グループは、前年度に達成した3期ぶりの黒字転換を礎に安定した収益体制を確立し、新たな成長に向けた土台を作ることを当年度のテーマとし、空室損失引当金の戻入れを除いたベースでの賃貸事業の黒字化ならびに新規事業領域の開拓を実現すべく、各種施策に取り組んでおります。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は1,064億49百万円（前年同四半期比0.9%増）、営業損失は14億21百万円（前年同四半期比24億10百万円改善）、経常損失は36億83百万円（前年同四半期比12億1百万円改善）、四半期純損失は40億9百万円（前年同四半期比2億10百万円損失増加）となりました。特別利益の減少や減損損失の計上等により四半期純損益では損失増加となりましたが、当第1四半期連結累計期間においても、収益改善を着実に実行いたしました。

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。

なお、前第2四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しているため、以下の前年同四半期比較については、前年同四半期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

(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	91,743	96,097	4,353	△2,008	922	2,931
建築請負事業	9,570	5,910	△3,659	△779	△1,551	△771
ホテルリゾート関連事業	1,781	1,816	35	△137	△116	20
シルバー事業	2,120	2,340	220	△259	△187	71
その他	270	285	14	15	66	51
調整額	—	—	—	△662	△555	107
合計	105,486	106,449	963	△3,831	△1,421	2,410

①賃貸事業

当第1四半期連結会計期間末の入居率は82.69%（前年同四半期末比+1.82ポイント）、期中平均入居率は82.22%（前年同四半期比+1.35ポイント）となりました。

賃貸事業においては、安定した入居率を確保するため、パートナーズ店舗・法人営業の強化、セキュリティシステム導入による物件価値向上施策等に加え、本年5月から開始した新サービス「お部屋カスタマイズ」による女性入居者の拡大ならびに長期入居促進を図っております。また、相場賃料を踏まえた支払家賃の適正化、物件管理に係る清掃や見回りなど定型業務の見直しによる原価削減にも引き続き取り組んでおります。

なお、当第1四半期末の管理戸数は556千戸（前年度末比3百戸増）、直営店舗数は167店（前年度末比増減なし）、パートナーズ店舗数は197店（前年度末比7店舗増）といたしました。

これらの結果、売上高は960億97百万円（前年同四半期比4.7%増）、営業利益は9億22百万円（前年同四半期は営業損失20億8百万円）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157億50百万円（前年同四半期比19.9%増）、当第1四半期連結会計期間末の受注残高は586億32百万円（前年同四半期末比49.2%減）となりました。なお、前年度末において受注高の記載方法を変更したため、受注高の前年同四半期比については、変更後の前年同四半期数値との比較によっております。

建築請負事業においては、賃貸事業での安定した収益確保のため、高入居率が見込めるエリア（都市部）に特化した受注活動を行ったほか、供給戸数に影響しない「施主管理物件」や事業用建物の建築請負、物件価値の向上にも繋がる太陽光発電システムの設置等を推進いたしました。

また、資材調達価格の低減、事業所・人員配置の見直し等によるコスト削減に努めております。なお、当第1四半期末の店舗数は52店（前年度末比1店舗増）といたしました。

これらの結果、売上高は59億10百万円（前年同四半期比38.2%減）、営業損失は15億51百万円（前年同四半期比7億71百万円損失増加）となりました。

③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18億16百万円（前年同四半期比2.0%増）、営業損失は1億16百万円（前年同四半期比20百万円改善）となりました。

④シルバー事業

売上高は23億40百万円（前年同四半期比10.4%増）、営業損失は1億87百万円（前年同四半期比71百万円改善）となりました。

⑤その他事業

少額短期保険業、ファイナンス事業等のその他事業は、売上高2億85百万円（前年同四半期比5.3%増）、営業利益は66百万円（前年同四半期比324.1%増）となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

(単位：百万円)

	総資産	負債	純資産
当第1四半期末	240,604	207,358	33,246
前連結会計年度末	264,783	230,951	33,831
増減額	△24,178	△23,593	△584

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241億78百万円減少の2,406億4百万円となりました。主な要因は、現金及び預金が160億18百万円、前払費用が14億50百万円、長期前払費用が34億18百万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235億93百万円減少の2,073億58百万円となりました。主な要因は、工事未払金が85億円、未払金が38億88百万円、長短前受金が91億51百万円、空室損失引当金が14億25百万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5億84百万円減少の332億46百万円となりました。主な要因は、為替換算調整勘定のマイナス残高が33億24百万円減少した一方、四半期純損失の計上により利益剰余金が40億9百万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1.0ポイント上昇し13.8%となりました。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成24年5月11日の「平成24年3月期 決算短信」で公表いたしました第2四半期連結累計期間およ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. 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。

なお、当連結会計年度は課税所得の発生が見込まれないため、当第1四半期連結会計期間については、法人住民税均等割額年間発生見積額の4分の1に相当する金額を税金費用として計上しております。

（3）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

（会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更）

当社及び一部の国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当第1四半期連結会計期間より、平成24年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、これによる当第1四半期連結累計期間の損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等
 (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24年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成24年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	41,477	25,459
売掛金	4,541	3,802
完成工事未収入金	1,004	648
営業貸付金	2,419	2,295
有価証券	9	9
販売用不動産	13	13
未成工事支出金	620	480
原材料及び貯蔵品	491	474
前払費用	18,997	17,547
繰延税金資産	3,093	3,093
未収入金	1,152	346
その他	9,685	8,523
貸倒引当金	△446	△394
流動資産合計	83,061	62,300
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	55,116	55,688
土地	82,105	82,214
リース資産(純額)	2,906	2,601
建設仮勘定	27	58
その他(純額)	1,856	1,737
有形固定資産合計	142,013	142,300
無形固定資産		
投資その他の資産	7,079	6,900
投資有価証券	6,489	6,701
長期貸付金	588	592
繰延税金資産	3,318	3,342
固定化営業債権	2,837	2,605
長期前払費用	18,295	14,877
その他	4,428	4,065
貸倒引当金	△3,390	△3,140
投資その他の資産合計	32,567	29,044
固定資産合計	181,659	178,245
繰延資産	61	58
資産合計	264,783	240,604

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成24年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,791	2,837
工事未払金	13,313	4,813
短期借入金	45,705	45,705
1年内償還予定の社債	560	560
リース債務	1,348	1,332
未払金	14,208	10,319
未払費用	5	54
未払法人税等	324	100
前受金	79,073	70,966
未成工事受入金	2,957	3,843
賞与引当金	—	562
完成工事補償引当金	56	51
保証履行引当金	390	396
災害損失引当金	50	47
地上デジタル放送対応引当金	122	76
資産除去債務	27	28
その他	5,360	4,087
流動負債合計	166,295	145,784
固定負債		
社債	2,040	2,040
リース債務	2,000	1,692
退職給付引当金	8,041	8,179
空室損失引当金	19,207	17,781
長期預り敷金保証金	9,853	9,472
資産除去債務	50	50
長期前受金	21,908	20,864
長期未払金	9	7
その他	1,545	1,485
固定負債合計	64,656	61,573
負債合計	230,951	207,358
純資産の部		
株主資本		
資本金	56,562	56,625
資本剰余金	33,883	33,901
利益剰余金	△44,963	△48,973
自己株式	△4,959	△4,893
株主資本合計	40,523	36,659
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	249	204
為替換算調整勘定	△6,968	△3,644
その他の包括利益累計額合計	△6,719	△3,440
新株予約権	26	26
純資産合計	33,831	33,246
負債純資産合計	264,783	240,604

(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23年4月1日 至平成23年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)
売上高	105,486	106,449
売上原価	97,330	95,794
売上総利益	8,155	10,655
販売費及び一般管理費	11,987	12,076
営業損失(△)	△3,831	△1,421
営業外収益		
受取利息	10	9
受取配当金	35	19
償却債権取立益	418	—
債務勘定整理益	411	—
その他	42	45
営業外収益合計	917	74
営業外費用		
支払利息	304	360
支払手数料	158	207
為替差損	1,390	1,619
持分法による投資損失	76	1
その他	41	148
営業外費用合計	1,971	2,337
経常損失(△)	△4,885	△3,683
特別利益		
役員退職慰労未払金戻入額	1,185	—
特別利益合計	1,185	—
特別損失		
固定資産除却損	20	17
減損損失	18	252
災害による損失	4	—
特別損失合計	43	269
税金等調整前四半期純損失(△)	△3,743	△3,953
法人税等	54	55
四半期純損失(△)	△3,798	△4,009

(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23年4月1日 至平成23年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)
四半期純損失(△)	△3,798	△4,009
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	△10	△45
為替換算調整勘定	2,045	3,324
持分法適用会社に対する持分相当額	3	—
その他の包括利益合計	2,038	3,279
四半期包括利益	△1,759	△730
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△1,759	△730

(3) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(4) 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、当第1四半期連結会計期間において、第1回新株予約権の一部が行使されたことにより、資本金および資本準備金がそれぞれ62百万円増加し、当第1四半期連結会計期間末において資本金が56,625百万円、資本準備金が31,649百万円となっております。

(5) セグメント情報等

(セグメント情報)

I 前第1四半期連結累計期間（自平成23年4月1日 至平成23年6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					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	ホテル リゾート 関連事業	シルバー 事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	91,743	9,570	1,781	2,120	105,215	270	105,486	—	105,486
セグメント間の内部売上 高又は振替高	113	—	367	—	480	15	495	△495	—
計	91,856	9,570	2,148	2,120	105,696	285	105,981	△495	105,486
セグメント利益又は損失(△)	△2,008	△779	△137	△259	△3,185	15	△3,169	△662	△3,831

(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、ファイナンス事業、住宅等不動産販売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△662百万円には、セグメント間取引消去3百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△665百万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損失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24年4月1日 至平成24年6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					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	ホテル リゾート 関連事業	シルバー 事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	96,097	5,910	1,816	2,340	106,164	285	106,449	—	106,449
セグメント間の内部売上 高又は振替高	77	—	342	—	420	19	439	△439	—
計	96,174	5,910	2,159	2,340	106,585	304	106,889	△439	106,449
セグメント利益又は損失(△)	922	△1,551	△116	△187	△932	66	△866	△555	△1,421

(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、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△555百万円には、セグメント間取引消去12百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△567百万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損失と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの変更等に関する事項

前第2四半期連結会計期間から、「その他事業」に含まれていた「シルバー事業」について量的な重要性が増したため、報告セグメントとして記載する方法に変更しております。

なお、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報は、当第1四半期連結累計期間の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。