



平成25年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年2月8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) 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

TEL 03-5350-0216

四半期報告書提出予定日 平成25年2月14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25年3月期第3四半期の連結業績(平成24年4月1日～平成24年12月31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3四半期	329,834	△0.8	5,029	302.8	5,843	—	5,045	—
24年3月期第3四半期	332,450	△6.9	1,248	—	△2,578	—	△2,061	—

(注) 包括利益 25年3月期第3四半期 2,754百万円 (—%) 24年3月期第3四半期 △1,014百万円 (—%)

	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3四半期	29.10	29.09
24年3月期第3四半期	△12.20	—

(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3四半期	233,518	40,145	17.2	218.66
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3四半期 40,121百万円 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	—	0.00	—	—	—
25年3月期(予想)	—	—	—	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、対前期増減率)

	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
通期	463,900	1.0	8,000	74.4	6,100	159.6	5,500	246.1	30.81

(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3Q	189,443,915 株	24年3月期	175,443,915 株
② 期末自己株式数	25年3月期3Q	5,953,820 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3Q	173,384,776 株	24年3月期3Q	168,925,434 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)連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

(1株当たり予想当期純利益について)

1株当たり予想当期純利益は、当第3四半期連結会計期間終了後、平成25年1月11日から平成25年2月4日までの新株予約権行使による株式数の増加を反映させて算定しております。

(四半期決算補足説明資料の入手方法について)

四半期決算補足説明資料は、平成25年2月8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
(4) 追加情報	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3四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書 第3四半期連結累計期間	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
(6) 重要な後発事象	10

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)

	前第3四半期	当第3四半期	増減額
売上高	332,450	329,834	△2,616
営業利益	1,248	5,029	3,780
経常利益	△2,578	5,843	8,421
四半期純利益	△2,061	5,045	7,106

当第3四半期連結累計期間における国内経済は、世界経済の減速や円高の長期化等を受け、先行き不透明な状況が続きましたが、年末に向けては新政権の経済政策への期待から円安・株高が進行しました。住宅業界においては、貸家の新設着工戸数は前年同期比13.1%増加となり、緩やかながら持ち直しの動きは継続しております。

このような状況のなか、当社グループでは、新中期経営計画に掲げた「賃貸事業と建築請負事業の収益バランスを取った安定的な収益体制の確立」を基本方針とし、初年度である当期を「成長に向けた土台作り」と位置づけ、賃貸事業を中心に各種施策を展開いたしました。

これらの結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は3,298億34百万円（前年同四半期比0.8%減）、営業利益は賃貸事業の収支改善等により50億29百万円（前年同四半期比302.8%増）、経常利益は為替差益の計上等により58億43百万円（前年同四半期は経常損失25億78百万円）、四半期純利益は減損損失の計上等により50億45百万円（前年同四半期は四半期純損失20億61百万円）となり、第3四半期累計期間としては4期ぶりとなる黒字化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3四半期	当第3四半期	増減額	前第3四半期	当第3四半期	増減額
賃貸事業	279,840	286,266	6,426	2,971	8,276	5,305
建築請負事業	40,859	30,741	△10,118	1,697	△617	△2,314
ホテルリゾート関連事業	4,339	4,839	499	△1,151	△682	469
シルバー事業	6,581	7,116	535	△589	△477	112
その他事業	829	869	40	112	145	33
調整額	—	—	—	△1,790	△1,615	174
合計	332,450	329,834	△2,616	1,248	5,029	3,780

①賃貸事業

当第3四半期連結会計期間末の入居率は82.29%（前年同四半期末比+1.75ポイント）、期中平均入居率は82.51%（前年同四半期比+1.81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、昨年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3四半期末の管理戸数は546千戸（前年度末比9千戸減）、直営店舗数は180店（前年度末比13店舗増）、パートナーズ店舗数は195店（前年度末比5店舗増）といたしました。

これらの結果、売上高は2,862億66百万円（前年同四半期比2.3%増）、営業利益は空室損失引当金の戻入62億71百万円等により82億76百万円（前年同四半期比178.5%増）となりました。

②建築請負事業

当第3四半期連結累計期間の総受注高は496億74百万円（前年同四半期比33.8%増）、当第3四半期連結会計期間末の受注残高は539億8百万円（前年同四半期末比36.9%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、高い入居率が見込めるエリア（都市部）に絞り込んだアパート供給を行うほか、供給戸数に影響しない「施主管理物件」や事業用建物（介護・商業施設）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。

これらの結果、売上高は307億41百万円（前年同四半期比24.8%減）、営業損失は6億17百万円（前年同四半期は営業利益16億97百万円）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および国内ホテルの売上高は48億39百万円（前年同四半期比11.5%増）、営業損失は6億82百万円（前年同四半期比4億69百万円改善）となりました。

④シルバー事業

売上高は71億16百万円（前年同四半期比8.1%増）、営業損失は4億77百万円（前年同四半期比1億12百万円改善）となりました。

⑤その他事業

小額短期保険業、住宅等不動産販売事業、ファイナンス事業等の売上高は8億69百万円（前年同四半期比4.9%増）、営業利益は1億45百万円（前年同四半期比29.9%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)

	前連結会計年度末	当第3四半期末	増減額
総 資 産	264,783	233,518	△31,265
負 債	230,951	193,372	△37,579
純 資 産	33,831	40,145	6,314

当第3四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末比312億65百万円減少の2,335億18百万円となりました。主な要因は、現金及び預金が85億94百万円、前払費用が45億26百万円、流動資産その他（預け金等）が27億8百万円、建物及び構築物（純額）が21億75百万円、長期前払費用が87億19百万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375億79百万円減少の1,933億72百万円となりました。主な要因は、未成工事受入金が24億98百万円、賞与引当金が10億31百万円それぞれ増加した一方、工事未払金が58億7百万円、未払金が53億21百万円、長短前受金が207億45百万円、空室損失引当金が62億71百万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63億14百万円増加の401億45百万円となりました。主な要因は、為替換算調整勘定のマイナス残高が22億50百万円増加した一方、新株予約権の行使による資本金および資本剰余金の増加が35億3百万円、四半期純利益の計上による利益剰余金の増加が50億45百万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4.4ポイント上昇し17.2%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

（税金費用の計算）

税金費用については、当第3四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3四半期連結累計期間については、法人住民税均等割額年間発生見積額の4分の3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

（減価償却方法の変更）

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、第1四半期連結会計期間より、平成24年4月1日以後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3四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。

（4）追加情報

（表示方法の変更）

賃貸料等の前受金については、従来、その全額を「流動負債」の「前受金」に含めて表示しておりましたが、当第3四半期連結会計期間より、1年を超える期間に対応する部分は「固定負債」の「長期前受金」に、それ以外の部分は「流動負債」の「前受金」に含めて表示することといたしました。

上記の区分は、マンション利用料等長期間に亘る賃貸料等を前受金として受領する当社の賃貸事業の特徴および取引実態をより明瞭に表示するため、賃貸料等の前受金と賃貸契約の賃貸期間情報とを対応させるシステムを当第3四半期連結会計期間に構築したことに伴うものであります。

なお、この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動負債」の「前受金」に表示していた79,073百万円および「固定負債」の「長期前受金」に表示していた21,908百万円は、「前受金」58,301百万円、「長期前受金」42,680百万円として組み替えております。

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24年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	41,477	32,883
売掛金	4,541	3,445
完成工事未収入金	1,004	1,085
営業貸付金	2,419	1,995
有価証券	9	499
販売用不動産	13	—
未成工事支出金	620	795
原材料及び貯蔵品	491	448
前払費用	18,997	14,471
繰延税金資産	3,093	3,093
未収入金	1,152	648
その他	9,685	6,976
貸倒引当金	△446	△329
流動資産合計	83,061	66,014
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	55,116	52,941
土地	82,105	81,503
リース資産(純額)	2,906	2,083
建設仮勘定	27	37
その他(純額)	1,856	1,500
有形固定資産合計	142,013	138,066
無形固定資産		
投資その他の資産	7,079	6,611
投資有価証券	6,489	6,154
長期貸付金	588	575
固定化営業債権	2,837	2,584
長期前払費用	18,295	9,575
繰延税金資産	3,318	3,339
その他	4,428	3,666
貸倒引当金	△3,390	△3,121
投資その他の資産合計	32,567	22,774
固定資産合計	181,659	167,452
繰延資産	61	51
資産合計	264,783	233,518

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,791	2,792
工事未払金	13,313	7,506
短期借入金	45,705	45,902
1年内償還予定の社債	560	560
リース債務	1,348	1,215
未払金	14,208	8,886
未払費用	5	49
未払法人税等	324	224
前受金	58,301	47,400
未成工事受入金	2,957	5,456
賞与引当金	—	1,031
完成工事補償引当金	56	60
保証履行引当金	390	393
災害損失引当金	50	27
地上デジタル放送対応引当金	122	65
資産除去債務	27	29
その他	5,360	3,781
流動負債合計	145,524	125,382
固定負債		
社債	2,040	1,760
リース債務	2,000	1,250
退職給付引当金	8,041	8,526
空室損失引当金	19,207	12,935
長期預り敷金保証金	9,853	9,118
資産除去債務	50	54
長期前受金	42,680	32,835
長期未払金	9	2
その他	1,545	1,505
固定負債合計	85,427	67,990
負債合計	230,951	193,372
純資産の部		
株主資本		
資本金	56,562	58,314
資本剰余金	33,883	34,895
利益剰余金	△44,963	△39,308
自己株式	△4,959	△4,769
株主資本合計	40,523	49,131
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	249	209
為替換算調整勘定	△6,968	△9,219
その他の包括利益累計額合計	△6,719	△9,010
新株予約権	26	23
純資産合計	33,831	40,145
負債純資産合計	264,783	233,518

(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3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)
売上高	332,450	329,834
売上原価	295,434	288,699
売上総利益	37,015	41,134
販売費及び一般管理費	35,767	36,105
営業利益	1,248	5,029
営業外収益		
受取利息	37	34
投資有価証券売却益	—	5
為替差益	—	2,246
償却債権取立益	418	—
債務勘定整理益	411	—
還付消費税等	—	108
その他	323	185
営業外収益合計	1,190	2,580
営業外費用		
支払利息	988	1,075
支払手数料	474	439
為替差損	3,167	—
持分法による投資損失	190	2
その他	196	249
営業外費用合計	5,017	1,766
経常利益又は経常損失(△)	△2,578	5,843
特別利益		
固定資産売却益	0	—
関係会社清算益	—	70
災害損失引当金戻入額	—	3
役員退職慰労未払金戻入額	1,185	—
特別利益合計	1,185	73
特別損失		
固定資産売却損	0	—
固定資産除却損	55	28
減損損失	77	641
災害による損失	4	—
特別損失合計	137	669
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△1,529	5,246
法人税等	531	201
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△2,061	5,045

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△2,061	5,045
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△132	△40
為替換算調整勘定	1,176	△2,250
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	1,047	△2,290
四半期包括利益	△1,014	2,754
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△1,014	2,754

(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、第1回新株予約権の全部が行使されたことにより、当第3四半期連結累計期間において資本金および資本準備金がそれぞれ1,751百万円増加し、当第3四半期連結会計期間末において資本金が58,314百万円、資本準備金が33,338百万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3四半期連結累計期間(自平成23年4月1日至平成23年12月31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	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	279,840	40,859	4,339	6,581	331,620	829	332,450	—	332,450
セグメント間の内部売上高 又は振替高	265	—	1,043	—	1,309	45	1,354	△1,354	—
計	280,106	40,859	5,383	6,581	332,930	874	333,805	△1,354	332,450
セグメント利益又は損失(△)	2,971	1,697	△1,151	△589	2,927	112	3,039	△1,790	1,248

(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、住宅等不動産販売事業、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△1,790百万円には、セグメント間取引消去8百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,799百万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3四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年12月31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	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	286,266	30,741	4,839	7,116	328,964	869	329,834	—	329,834
セグメント間の内部売上高 又は振替高	285	—	1,402	—	1,687	57	1,744	△1,744	—
計	286,552	30,741	6,241	7,116	330,651	927	331,578	△1,744	329,834
セグメント利益又は損失(△)	8,276	△617	△682	△477	6,499	145	6,644	△1,615	5,029

(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、住宅等不動産販売事業、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△1,615百万円には、セグメント間取引消去45百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,661百万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。

(6) 重要な後発事象

(新株予約権の行使による増資)

当第3四半期連結会計期間終了後、平成25年1月11日から平成25年2月4日までに第2回新株予約権の全部(1,400万個)について権利行使がありました。当該権利行使の概要は次のとおりであります。

(1) 発行した株式の種類及び数	普通株式	14,000,000株
(2) 増加した資本金		2,101百万円
(3) 増加した資本準備金		2,101百万円