

四半期報告書

(第46期第3四半期)

自 平成30年10月1日

至 平成30年12月31日

株式会社 レオパレス21

(E03943)

目次

	頁
表紙	
第一部 企業情報	
第1 企業の概況	
1 主要な経営指標等の推移	1
2 事業の内容	1
第2 事業の状況	
1 事業等のリスク	2
2 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	2
3 経営上の重要な契約等	4
第3 提出会社の状況	
1 株式等の状況	
(1) 株式の総数等	5
(2) 新株予約権等の状況	
① ストックオプション制度の内容	5
② その他の新株予約権等の状況	5
(3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等	5
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	5
(5) 大株主の状況	5
(6) 議決権の状況	6
2 役員の状況	6
第4 経理の状況	
1 四半期連結財務諸表	
(1) 四半期連結貸借対照表	8
(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	10
四半期連結包括利益計算書	11
注記事項	
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)	12
(四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)	12
(追加情報)	12
(四半期連結貸借対照表関係)	13
(四半期連結損益計算書関係)	14
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)	14
(株主資本等関係)	15
(セグメント情報等)	16
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	17
2 その他	18
第二部 提出会社の保証会社等の情報	19

[四半期レビュー報告書]

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成31年2月12日
【四半期会計期間】	第46期第3四半期（自 平成30年10月1日 至 平成30年12月31日）
【会社名】	株式会社レオパレス21
【英訳名】	LEOPALACE21 CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 深山 英世
【本店の所在の場所】	東京都中野区本町二丁目54番11号
【電話番号】	03（5350）0001（代表）
【事務連絡者氏名】	財務経理部主計グループ部長 日野原 克巳
【最寄りの連絡場所】	東京都中野区本町二丁目54番11号
【電話番号】	03（5350）0001（代表）
【事務連絡者氏名】	財務経理部主計グループ部長 日野原 克巳
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次		第45期 第3四半期連結 累計期間	第46期 第3四半期連結 累計期間	第45期
会計期間		自平成29年4月1日 至平成29年12月31日	自平成30年4月1日 至平成30年12月31日	自平成29年4月1日 至平成30年3月31日
売上高	(百万円)	385,521	376,366	530,840
経常利益	(百万円)	18,585	6,246	22,354
親会社株主に帰属する四半期（当期）純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失（△）	(百万円)	12,863	△43,989	14,819
四半期包括利益又は包括利益	(百万円)	12,190	△44,044	13,997
純資産額	(百万円)	157,574	107,439	159,438
総資産額	(百万円)	320,691	304,313	337,134
1株当たり四半期（当期）純利益又は1株当たり四半期純損失（△）	(円)	50.15	△177.85	58.02
潜在株式調整後1株当たり四半期（当期）純利益	(円)	50.10	—	57.93
自己資本比率	(%)	49.0	35.2	47.2

回次		第45期 第3四半期連結 会計期間	第46期 第3四半期連結 会計期間
会計期間		自平成29年10月1日 至平成29年12月31日	自平成30年10月1日 至平成30年12月31日
1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失（△）	(円)	13.39	△156.55

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 売上高には、消費税等は含んでおりません。
3. 第46期第3四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期純損失であるため記載しておりません。
4. 「『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）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、前第3四半期連結累計期間及び前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

2【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

当第3四半期連結累計期間における主要な関係会社の異動等は、以下のとおりであります。

<貸貸事業>

第1四半期連結会計期間より、レオパレス信託株式会社は重要性が増したため、連結の範囲に含めております。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

(1) 経営成績の分析

経営成績の分析に先立ちまして、当社施工物件（アパート）の一部で判明した施工不備問題につきましては、多くの関係者の皆様に多大なる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尽力してまいるとともに、さらなる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。

（単位：百万円）

	前第3四半期	当第3四半期	増減額	増減率
売上高	385,521	376,366	△9,154	△2.4%
営業利益	18,763	6,502	△12,261	△65.3%
経常利益	18,585	6,246	△12,339	△66.4%
親会社株主に帰属する四半期純利益	12,863	△43,989	△56,853	—

当第3四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、前年同期比4.3%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むとともに、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。

しかしながら、施工不備の発生により事業収益が悪化した結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は3,763億66百万円（前年同四半期比2.4%減）、営業利益は65億2百万円（前年同四半期比65.3%減）、経常利益は62億46百万円（前年同四半期比66.4%減）となりました。親会社株主に帰属する四半期純利益は、施工不備に係る補修工事費用及び付帯費用の見積額等434億53百万円及び中期経営計画の財務戦略実現に向けた自社所有アパート売却に伴う減損損失75億60百万円を特別損失に計上したことなどにより、439億89百万円の損失（前年同四半期は親会社株主に帰属する四半期純利益128億63百万円）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	324,990	323,351	△1,639	22,758	14,313	△8,445
開発事業	46,590	38,252	△8,338	888	△2,619	△3,508
シルバー事業	9,547	10,436	889	△1,125	△707	418
ホテルリゾート・その他事業	4,392	4,325	△66	△572	△1,045	△472
調整額	-	-	-	△3,184	△3,438	△253
合計	385,521	376,366	△9,154	18,763	6,502	△12,261

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。

入居率については、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3四半期連結会計期間末の入居率は85.26%（前年同四半期末比△4.18ポイント）、期中平均入居率は89.42%（前年同四半期比△0.59ポイント）となりました。なお、当第3四半期連結会計期間末の管理戸数は573千戸（前期末比2千戸増）となりました。

これらの結果、売上高は3,233億51百万円（前年同四半期比0.5%減）、営業利益は143億13百万円（前年同四半期比37.1%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、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の融資環境変化等により受注が低迷した結果、当第3四半期連結累計期間の総受注高は530億89百万円（前年同四半期比4.4%減）、当第3四半期連結会計期間末の受注残高は711億95百万円（前年同四半期末比3.5%増）となりました。

これらの結果、売上高は382億52百万円（前年同四半期比17.9%減）、営業損失は26億19百万円（前年同四半期は営業利益8億88百万円）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104億36百万円（前年同四半期比9.3%増）、営業損失は7億7百万円（前年同四半期比4億18百万円改善）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43億25百万円（前年同四半期比1.5%減）、営業損失は10億45百万円（前年同四半期比4億72百万円損失増加）となりました。

(2) 財政状態の分析

(単位：百万円)

	前連結会計年度末	当第3四半期末	増減額	増減率
総資産	337,134	304,313	△32,821	△9.7%
負債	177,696	196,873	19,177	10.8%
純資産	159,438	107,439	△51,998	△32.6%

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328億21百万円減少の3,043億13百万円となりました。これは主に、仕掛販売用不動産が40億86百万円、有形固定資産その他（純額）が34億1百万円、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172億84百万円、減損損失の計上等により土地が142億90百万円、リース資産（純額）が32億53百万円、建設仮勘定が21億47百万円、売掛金が16億65百万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191億77百万円増加の1,968億73百万円となりました。これは主に、未払金が107億39百万円、前受金及び長期前受金が84億51百万円、工事未払金が40億10百万円それぞれ減少した一方、補修工事関連損失引当金を420億10百万円計上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519億98百万円減少の1,074億39百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純損失の計上439億89百万円、配当金の支払30億25百万円及び株主還元の実施を目的とした自己株式の取得50億12百万円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12.0ポイント下落し35.2%となりました。

(3) 経営方針・経営戦略等

当第3四半期連結累計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期連結累計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	500,000,000
計	500,000,000

②【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末現在発行数(株) (平成30年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成31年2月12日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	244,882,515	244,882,515	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	244,882,515	244,882,515	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成30年10月15日 (注)	△7,800,000	244,882,515	—	75,282	—	45,235

(注) 自己株式の消却による減少であります。

(5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成30年9月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

① 【発行済株式】

平成30年12月31日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式（自己株式等）	—	—	—
議決権制限株式（その他）	—	—	—
完全議決権株式（自己株式等）	普通株式 8,867,500	—	—
完全議決権株式（その他）	普通株式 243,798,100	2,437,981	—
単元未満株式	普通株式 16,915	—	—
発行済株式総数	252,682,515	—	—
総株主の議決権	—	2,437,981	—

- (注) 1. 「完全議決権株式(その他)」の「株式数」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が1,000株含まれております。また、「議決権の数」の欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数10個が含まれております。
2. 当第3四半期会計期間において、自己株式7,800,000株の消却を行ったことにより、当第3四半期会計期間末日現在の完全議決権株式（自己株式等）は1,067,500株、発行済株式総数は244,882,515株となっております。

② 【自己株式等】

平成30年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数（株）	他人名義所有株式数（株）	所有株式数の合計（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（％）
株式会社レオパレス21	東京都中野区本町二丁目54番11号	8,867,500	—	8,867,500	3.51
計	—	8,867,500	—	8,867,500	3.51

- (注) 当第3四半期会計期間において、自己株式7,800,000株の消却を行ったことにより、当第3四半期会計期間末日現在の自己名義所有株式数及び所有株式数の合計は、それぞれ1,067,500株となっており、発行済株式総数に対する所有株式数の割合は0.44%となっております。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「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」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間（平成30年10月1日から平成30年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成30年4月1日から平成30年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、太陽有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【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30年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	106,543	89,259
売掛金	7,626	5,960
完成工事未収入金	1,957	2,033
営業貸付金	389	287
販売用不動産	952	1,021
仕掛販売用不動産	2,571	6,658
未成工事支出金	458	1,044
前払費用	3,544	4,107
その他	6,268	6,046
貸倒引当金	△145	△143
流動資産合計	130,167	116,276
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	42,705	41,477
機械装置及び運搬具（純額）	※1 12,547	※1 11,595
土地	63,638	49,347
リース資産（純額）	16,028	12,774
建設仮勘定	5,208	3,061
その他（純額）	3,215	6,617
有形固定資産合計	143,344	124,874
無形固定資産		
のれん	2,886	2,465
その他	8,102	7,657
無形固定資産合計	10,988	10,122
投資その他の資産		
投資有価証券	17,999	17,212
固定化営業債権	1,264	1,305
長期前払費用	3,831	3,324
繰延税金資産	26,639	28,078
その他	4,483	4,858
貸倒引当金	△2,023	△2,094
投資その他の資産合計	52,194	52,684
固定資産合計	206,527	187,681
繰延資産	440	355
資産合計	337,134	304,313

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年12月31日)
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	1,451	905
買掛金	4,245	3,545
工事未払金	7,832	3,821
短期借入金	2,964	3,585
1年内償還予定の社債	3,966	3,966
リース債務	5,960	5,476
未払金	22,337	11,598
未払法人税等	942	587
前受金	39,964	34,181
未成工事受入金	4,592	5,175
賞与引当金	-	4,707
完成工事補償引当金	389	343
保証履行引当金	1,158	1,084
補修工事関連損失引当金	-	42,010
その他	4,407	4,060
流動負債合計	100,212	125,050
固定負債		
社債	12,069	9,636
長期借入金	16,643	19,006
リース債務	12,226	9,453
長期前受金	15,853	13,185
長期預り敷金保証金	6,989	6,686
役員賞与引当金	10	17
空室損失引当金	3,044	3,044
退職給付に係る負債	7,338	7,862
その他	3,308	2,931
固定負債合計	77,483	71,823
負債合計	177,696	196,873
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	△13,963
自己株式	△430	△655
株主資本合計	157,926	105,898
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	586	353
為替換算調整勘定	872	960
退職給付に係る調整累計額	△341	△218
その他の包括利益累計額合計	1,117	1,095
新株予約権	284	375
非支配株主持分	109	69
純資産合計	159,438	107,439
負債純資産合計	337,134	304,313

(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29年4月1日 至平成29年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年12月31日)
売上高	385,521	376,366
売上原価	313,393	315,646
売上総利益	72,127	60,720
販売費及び一般管理費	53,363	54,217
営業利益	18,763	6,502
営業外収益		
受取利息	87	69
受取配当金	153	164
投資有価証券評価益	148	141
為替差益	143	119
その他	121	164
営業外収益合計	653	659
営業外費用		
支払利息	580	570
社債発行費	160	145
その他	89	199
営業外費用合計	831	915
経常利益	18,585	6,246
特別利益		
固定資産売却益	934	236
特別利益合計	934	236
特別損失		
固定資産売却損	0	0
固定資産除却損	82	76
減損損失	※2 7,417	※2 7,560
契約解除損失	66	-
補修工事関連損失引当金繰入額	-	42,010
補修工事関連損失	-	1,443
特別損失合計	7,566	51,091
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(△)	11,954	△44,608
法人税等	△922	△586
四半期純利益又は四半期純損失(△)	12,877	△44,021
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(△)	13	△31
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(△)	12,863	△43,989

【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29年4月1日 至 平成29年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年12月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	12,877	△44,021
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	477	△233
為替換算調整勘定	△1,504	89
退職給付に係る調整額	339	123
持分法適用会社に対する持分相当額	1	△2
その他の包括利益合計	△686	△22
四半期包括利益	12,190	△44,044
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	12,177	△44,012
非支配株主に係る四半期包括利益	13	△32

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(1) 連結の範囲の重要な変更

第1四半期連結会計期間より、レオパレス信託株式会社は重要性が増したため、連結の範囲に含めておりません。

(2) 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、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3四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12月31日までの10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。

(四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

(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。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。

(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)の施工不備に係る補修工事費用及び付帯費用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。

(四半期連結貸借対照表関係)

※1 国庫補助金等の受入により有形固定資産の取得価額から控除した圧縮記帳累計額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年12月31日)
機械装置及び運搬具(純額)	155百万円	155百万円

2 保証債務

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年12月31日)
住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務	589百万円	559百万円
会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務	3	3
計	593	563

3 偶発債務

当社が平成6年から平成7年にかけて施工した集合住宅2商品「ゴールドネイル、ニューゴールドネイル」(以下「ネイルシリーズ」という)において、確認通知図書と実際の施工内容に一部相違があったため、すべての対象物件の調査を実施し、確認通知図書と相違があった物件については、施工者としての責任に鑑み、補修工事を実施していく旨を平成30年4月27日に公表いたしました。

また、当社が平成8年から平成21年にかけて施工した集合住宅6商品「ゴールドレジデンス、ニューシルバールレジデンス、ニューゴールドレジデンス、スペシャルスチールレジデンス、ベタースチールレジデンス、コングラツィア」(以下「6シリーズ」という)の一部において、建築基準法違反の疑いのある物件が発見されたため、補修工事を実施していく旨を平成30年5月29日に公表いたしました。

なお、上記の優先調査対象物件である「ネイルシリーズ」及び「6シリーズ」以外のシリーズについては、設計図書や施工マニュアル等に不備がないことを確認しておりますが、対象物件に不備が確認された場合には補修工事を行ってまいります。

その後、全棟調査の過程で平成30年11月下旬において、平成8年から平成13年にかけて施工した集合住宅3商品「ゴールドレジデンス、ニューゴールドレジデンス、ヴィラアルタ」の一部において、界壁及び外壁の施工部材として設計図書に記載されたグラスウールではなく、発泡ウレタンが施工されているものがあること、また、「ゴールドレジデンス」の一部において、居室の床を構成する天井部の施工仕上げに不備があることが新たに確認されました。これらの不備が確認された物件は、国土交通省告示または国土交通大臣認定に定める仕様に適合しない仕様となっているため、国土交通省に報告を行うとともに、法定仕様に適合させるための補修工事を実施していく旨を平成31年2月7日に公表いたしました。

現在、社長を本部長とした「界壁施工不備問題緊急対策本部」を設置し、当社施工物件の全棟調査を進めており、調査結果については、当社による判定後、第三者の一級建築士に最終判定を頂いた上で特定行政庁へ報告しております。調査により不備が確認された物件については、入居者様、オーナー様との調整を進めながら、順次補修工事を実施しております。

補修工事の進捗状況につきましては、ネイルシリーズは、当初のスケジュールでは平成31年1月末までの補修工事完了としておりましたが、平成31年1月28日時点の補修工事進捗率は32.5%と遅れが生じております。当初の想定よりも補修工事についての協議に時間を要しておりますが、人員計画や工程管理の見直しを図り、補修工事完了に向けて、引き続き全力を尽くしてまいります。6シリーズは平成31年10月末までの工事完了を目指しており、優先調査対象物件以外のシリーズは、優先調査対象物件の調査完了の目処がたった後に調査を進めることとしております。また、全棟調査の過程で新たな不備が確認された「ゴールドレジデンス、ニューゴールドレジデンス、ヴィラアルタ」については、部材の製造リスト等に基づき対象範囲を特定しており、補修方法及び補修工事につきましては、オーナー様及び特定行政庁と協議の上決定し、進めてまいります。

これらの事象により、今後の優先調査対象物件以外の物件における個別瑕疵の発生に予防的に備えるため、また、全棟調査の過程で新たな不備が確認されたことを受け、当社施工物件の不備に係る補修工事費用及び付帯費用(借上費用、入居者様の住替費用、外部調査費用)の発生に備えるため、その金額を合理的に見積り、当第3四半期連結会計期間末において、補修工事関連損失引当金を計上しております。

なお、調査及び補修工事は、入居者様、オーナー様、関係行政機関との調整を図りながら進めていくため、今後、その進捗状況により発生することが見込まれる費用の中には、現時点で合理的に見積ることが困難なものがあります。

したがって、第4四半期連結会計期間以降の調査及び補修工事の進捗状況によっては、追加で引当金を計上すること等により、当社グループの連結業績に影響が生じる可能性があります。

(四半期連結損益計算書関係)

1 業績の季節的変動

前第3四半期連結累計期間（自平成29年4月1日 至平成29年12月31日）及び当第3四半期連結累計期間（自平成30年4月1日 至平成30年12月31日）

当社グループでは、開発事業においては賃貸入居需要が集中して発生する第4四半期に完成する建築請負契約が多く、賃貸事業においてはアパート完成に伴い管理戸数が増加することから、第4四半期連結会計期間の売上高が他の四半期連結会計期間と比較して多くなる傾向にあります。

※2 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前第3四半期連結累計期間（自 平成29年4月1日 至 平成29年12月31日）

場所	用途	種類	減損損失（百万円）
京都市南区ほか	賃貸用資産（アパート等317棟）	建物及び構築物	568
		土地	6,730
	賃貸用資産（アパート備え付け家具・電化製品等）	リース資産等	118
合計			7,417

当社グループは、国内の賃貸用資産等については個々の物件を単位として、海外の事業資産については管理会計上の区分を単位としてグルーピングを行っております。

当第3四半期連結累計期間において、売却が決定した賃貸用資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失に計上いたしました。

当第3四半期連結累計期間（自 平成30年4月1日 至 平成30年12月31日）

場所	用途	種類	減損損失（百万円）
神奈川県小田原市ほか	賃貸用資産（アパート等113棟）	建物及び構築物	938
		土地	6,621
合計			7,560

当社グループは、国内の賃貸用資産等については個々の物件を単位として、海外の事業資産については管理会計上の区分を単位としてグルーピングを行っております。

当第3四半期連結累計期間において、売却が決定した賃貸用資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失に計上いたしました。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費（のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。）及びのれんの償却額は次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年12月31日)
減価償却費	8,564百万円	9,703百万円
のれんの償却額	386	420

(株主資本等関係)

I 前第3四半期連結累計期間（自 平成29年4月1日 至 平成29年12月31日）

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成29年6月29日 定時株主総会	普通株式	3,154	12	平成29年3月31日	平成29年6月30日	利益剰余金
平成29年11月10日 取締役会	普通株式	2,521	10	平成29年9月30日	平成29年12月11日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の金額の著しい変動

当社は、平成29年5月15日開催の取締役会決議に基づき、自己株式10,761,400株を取得したため、当第3四半期連結累計期間において自己株式が7,999百万円増加いたしました。

また、同日開催の取締役会決議に基づき、平成29年6月15日付で自己株式4,000,000株の消却を実施したため、第1四半期連結会計期間において利益剰余金及び自己株式がそれぞれ3,068百万円減少いたしました。

さらに、平成29年9月28日の取締役会決議に基づき、平成29年10月31日付で自己株式10,761,400株の消却を実施したため、当第3四半期連結会計期間において利益剰余金及び自己株式がそれぞれ8,159百万円減少いたしました。

これらの結果、当第3四半期連結累計期間において利益剰余金が11,228百万円、自己株式が3,228百万円減少し、当第3四半期連結会計期間末において利益剰余金が35,882百万円、自己株式が432百万円となっております。

II 当第3四半期連結累計期間（自 平成30年4月1日 至 平成30年12月31日）

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成30年6月28日 定時株主総会	普通株式	3,025	12	平成30年3月31日	平成30年6月29日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の金額の著しい変動

当社は、平成30年5月11日開催の取締役会決議に基づき、自己株式8,300,000株を取得したため、第2四半期連結累計期間において自己株式が5,012百万円増加いたしました。

また、平成30年9月27日開催の取締役会決議に基づき、平成30年10月15日付で、自己株式7,800,000株の消却を実施したため、当第3四半期連結会計期間において利益剰余金及び自己株式がそれぞれ4,787百万円減少いたしました。

これらの結果、当第3四半期連結累計期間において利益剰余金が4,787百万円減少、自己株式が225百万円増加し、当第3四半期連結会計期間末において利益剰余金が△13,963百万円、自己株式が655百万円となっております。

(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29年4月1日至平成29年12月31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					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	324,990	46,590	9,547	4,392	385,521	-	385,521
セグメント間の内部売上高 又は振替高	56	65	-	2,691	2,814	△2,814	-
計	325,047	46,656	9,547	7,083	388,335	△2,814	385,521
セグメント利益又は損失(△)	22,758	888	△1,125	△572	21,948	△3,184	18,763

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△3,184百万円には、セグメント間取引消去△190百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,993百万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。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

「賃貸事業」セグメントにおいて、売却が決定した賃貸用資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(7,417百万円)として特別損失に計上しております。

(のれんの金額の重要な変動)

当第3四半期連結会計期間において新たに株式を取得したエンプラス株式会社を連結子会社としたことにより、「賃貸事業」セグメントにおいて、のれん190百万円を計上しております。

II 当第3四半期連結累計期間(自平成30年4月1日至平成30年12月31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					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	323,351	38,252	10,436	4,325	376,366	-	376,366
セグメント間の内部売上高 又は振替高	161	0	-	2,780	2,943	△2,943	-
計	323,513	38,253	10,436	7,106	379,309	△2,943	376,366
セグメント利益又は損失(△)	14,313	△2,619	△707	△1,045	9,941	△3,438	6,502

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△3,438百万円には、セグメント間取引消去△120百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,317百万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。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

「賃貸事業」セグメントにおいて、売却が決定した賃貸用資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(7,560百万円)として特別損失に計上しております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年12月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失 (△)	50円15銭	△177円85銭
(算定上の基礎)		
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(△)(百万円)	12,863	△43,989
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る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(△)(百万 円)	12,863	△43,989
普通株式の期中平均株式数(千株)	256,492	247,343
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	50円10銭	—
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	274	—
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四 半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計 年度末から重要な変動があったものの概要	—————	—————

(注) 当第3四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期純損失であるため記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成31年 2月 8日

株式会社レオパレス 2 1

取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 桐川 聡 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 中野 秀俊 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社レオパレス 2 1の平成30年4月1日から平成31年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（平成30年10月1日から平成30年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成30年4月1日から平成30年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社レオパレス 2 1及び連結子会社の平成30年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。