



2020年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年2月7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) 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 2020年2月12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. 2020年3月期第3四半期の連結業績（2019年4月1日～2019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		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3四半期	328,721	△12.7	△22,805	—	△22,131	—	△24,137	—
2019年3月期第3四半期	376,366	△2.4	6,502	△65.3	6,246	△66.4	△43,989	—

(注) 包括利益 2020年3月期第3四半期 △24,324百万円 (—%) 2019年3月期第3四半期 △44,044百万円 (—%)

	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
2020年3月期第3四半期	△98.93	—
2019年3月期第3四半期	△177.85	—

(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3四半期	244,825	57,045	23.2
2019年3月期	291,790	81,338	27.7

(参考) 自己資本 2020年3月期第3四半期 56,758百万円 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	—	0.00	—	0.00	0.00
2020年3月期	—	0.00	—		
2020年3月期（予想）				0.00	0.00

(注) 直前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、対前期増減率)

	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
通期	447,300	△11.5	△28,000	—	△27,800	—	△30,400	—	△124.62

(注) 直前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.9「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3Q	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3Q	771,210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3Q	243,978,188株	2019年3月期3Q	247,343,718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.4「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（2020年2月7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	4
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	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	7
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) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	9
(追加情報)	9
(セグメント情報等)	10
3. その他	11
継続企業の前提に関する重要事象等	11

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

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。

(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3四半期	328,721	△22,805	△22,131	△24,137
前第3四半期	376,366	6,502	6,246	△43,989
増減額	△47,645	△29,308	△28,378	19,852

当第3四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16ヶ月連続で減少しており、前年同期比15.5%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、全社を挙げて補修工事を進めております。

これらの結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は328,721百万円（前年同四半期比12.7%減）、営業損失は22,805百万円（前年同四半期は営業利益6,502百万円）、経常損失は22,131百万円（前年同四半期は経常利益6,246百万円）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の損失負担見込額等12,583百万円を特別損失に計上したことなどにより24,137百万円（前年同四半期比19,852百万円改善）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	323,351	292,406	△30,944	14,313	△12,610	△26,923
開発事業	38,252	20,542	△17,709	△2,619	△3,695	△1,076
シルバー事業	10,436	11,007	570	△707	△385	321
ホテルリゾート・その他事業	4,325	4,764	438	△1,045	△536	509
調整額	—	—	—	△3,438	△5,577	△2,139
合計	376,366	328,721	△47,645	6,502	△22,805	△29,308

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。

入居率については、界壁等の施工不備の全棟調査を優先させたことで補修工事の完了と入居者募集の再開が遅れたことにより、当第3四半期連結会計期間末の入居率は78.91%（前年同四半期末比△6.35ポイント）、期中平均入居率は80.47%（前年同四半期比△8.95ポイント）となりました。また、当第3四半期連結会計期間末の管理戸数は575千戸（前期末比0千戸増）となりました。

当第3四半期連結累計期間の業績は、入居率の低下に伴う賃料収入等の減少に加え、空室損失引当金を3,862百万円繰り入れた結果、売上高292,406百万円（前年同四半期比9.6%減）、営業損失12,610百万円（前年同四半期は営業利益14,313百万円）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加え、施工不備問題を背景に新規受注が低迷していることから、当第3四半期連結累計期間の総受注高は6,079百万円（前年同四半期比88.5%減）、当第3四半期連結会計期間末の受注残高は33,236百万円（前年同四半期末比53.3%減）となりました。

なお、当社の連結子会社であったライフリビング株式会社は、当社保有株式の全てを売却し、連結の範囲から除外したため、同社の総受注高及び受注残高は含めておりません。

当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高20,542百万円（前年同四半期比46.3%減）、営業損失3,695百万円（前年同四半期比1,076百万円の損失増加）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。

当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高11,007百万円（前年同四半期比5.5%増）、営業損失385百万円（前年同四半期比321百万円改善）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・その他事業の当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高4,764百万円（前年同四半期比10.1%増）、営業損失536百万円（前年同四半期比509百万円改善）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3四半期末	244,825	187,780	57,045
前連結会計年度末	291,790	210,452	81,338
増減額	△46,965	△22,672	△24,293

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46,965百万円減少の244,825百万円となりました。これは主に、繰延税金資産が1,309百万円増加した一方、現金及び預金が5,168百万円、リース資産（純額）が3,444百万円、投資有価証券が3,409百万円、自社所有の賃貸用住宅及びホテルの売却等により建物及び構築物（純額）が12,545百万円、土地が9,765百万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22,672百万円減少の187,780百万円となりました。これは主に、空室損失引当金が3,862百万円増加した一方、有利子負債が8,490百万円、前受金及び長期前受金が6,412百万円、工事未払金が3,564百万円、未払金が2,625百万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24,293百万円減少の57,045百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純損失24,137百万円の計上等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4.5ポイント下落し23.2%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11月8日の「(訂正・数値データ訂正)「業績予想の修正に関するお知らせ」の一部訂正について」で公表いたしました通期の連結業績予想に変更はありません。

なお、業績予想等につきましては、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3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	84,536	79,367
売掛金	6,908	6,433
完成工事未収入金	1,709	924
営業貸付金	256	153
販売用不動産	1,027	289
仕掛販売用不動産	5,554	2,791
未成工事支出金	680	534
前払費用	2,952	3,305
その他	7,274	4,886
貸倒引当金	△142	△149
流動資産合計	110,757	98,537
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	40,542	27,996
機械装置及び運搬具（純額）	11,185	10,211
土地	49,221	39,455
リース資産（純額）	11,732	8,287
建設仮勘定	3,470	280
その他（純額）	7,062	7,476
有形固定資産合計	123,215	93,709
無形固定資産		
のれん	2,324	138
その他	7,250	5,836
無形固定資産合計	9,575	5,975
投資その他の資産		
投資有価証券	16,903	13,493
長期貸付金	501	1,109
長期前払費用	3,252	2,465
繰延税金資産	23,650	24,959
その他	4,548	5,317
貸倒引当金	△941	△988
投資その他の資産合計	47,914	46,356
固定資産合計	180,705	146,040
繰延資産	327	247
資産合計	291,790	244,825

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	897	212
買掛金	4,037	3,312
工事未払金	4,715	1,151
短期借入金	3,838	3,574
1年内償還予定の社債	3,966	3,066
リース債務	5,320	4,569
未払金	14,922	12,297
未払法人税等	798	435
前受金	34,635	30,088
未成工事受入金	3,651	2,298
賞与引当金	-	27
完成工事補償引当金	347	225
保証履行引当金	1,138	1,047
補修工事関連損失引当金	50,707	14,627
空室損失引当金	8,826	12,688
その他	3,963	3,431
流動負債合計	141,765	93,054
固定負債		
社債	8,103	6,570
長期借入金	18,318	16,306
リース債務	8,501	5,470
長期前受金	11,869	10,004
長期預り敷金保証金	6,599	6,300
補修工事関連損失引当金	-	34,674
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	8,425
その他	3,172	3,067
固定負債合計	68,687	94,726
負債合計	210,452	187,780
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	△62,787
自己株式	△655	△473
株主資本合計	81,140	57,169
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	280	803
為替換算調整勘定	△176	△1,004
退職給付に係る調整累計額	△327	△209
その他の包括利益累計額合計	△224	△410
新株予約権	404	269
非支配株主持分	17	17
純資産合計	81,338	57,045
負債純資産合計	291,790	244,825

(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 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
売上高	376,366	328,721
売上原価	315,646	306,193
売上総利益	60,720	22,527
販売費及び一般管理費	54,217	45,333
営業利益又は営業損失 (△)	6,502	△22,805
営業外収益		
受取利息	69	63
受取配当金	164	173
匿名組合投資利益	-	977
投資有価証券評価益	141	185
為替差益	119	60
その他	164	207
営業外収益合計	659	1,668
営業外費用		
支払利息	570	471
社債発行費	145	126
その他	199	396
営業外費用合計	915	994
経常利益又は経常損失 (△)	6,246	△22,131
特別利益		
固定資産売却益	236	8,853
投資有価証券売却益	-	2,354
新株予約権戻入益	-	17
契約解除益	-	350
特別利益合計	236	11,575
特別損失		
固定資産売却損	0	972
固定資産除却損	76	25
減損損失	7,560	1,059
補修工事関連損失引当金繰入額	42,010	10,157
補修工事関連損失	1,443	2,426
子会社株式売却損	-	2
特別損失合計	51,091	14,642
税金等調整前四半期純損失 (△)	△44,608	△25,199
法人税等	△586	△1,061
四半期純損失 (△)	△44,021	△24,137
非支配株主に帰属する四半期純損失 (△)	△31	△0
親会社株主に帰属する四半期純損失 (△)	△43,989	△24,137

(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 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
四半期純損失(△)	△44,021	△24,137
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△233	522
為替換算調整勘定	89	△820
退職給付に係る調整額	123	118
持分法適用会社に対する持分相当額	△2	△7
その他の包括利益合計	△22	△187
四半期包括利益	△44,044	△24,324
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△44,012	△24,324
非支配株主に係る四半期包括利益	△32	△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)

(有形固定資産の保有目的の変更)

第2四半期連結会計期間において、有形固定資産の一部について保有目的を変更したことに伴い、建物及び構築物49百万円、土地344百万円、その他4百万円を販売用不動産102百万円及び仕掛販売用不動産295百万円へ振替えております。

(補修工事関連損失引当金)

補修工事関連損失引当金については、従来、その全額を流動負債として計上しておりましたが、現状の補修工事の進捗状況に鑑み、当第3四半期連結会計期間末において計上した引当金額のうち1年以内に使用されないと認められる部分については、固定負債として計上しております。

(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 2018年4月1日 至 2018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。

II 当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び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	292,406	20,542	11,007	4,764	328,721	-	328,721
セグメント間の内部売上高 又は振替高	204	27	-	1,883	2,115	△2,115	-
計	292,610	20,570	11,007	6,648	330,836	△2,115	328,721
セグメント損失(△)	△12,610	△3,695	△385	△536	△17,228	△5,577	△22,805

(注) 1. セグメント損失(△)の調整額△5,577百万円には、セグメント間取引消去△128百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,449百万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、収益性が著しく低下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(76百万円)として特別損失に計上しております。

「開発事業」セグメントにおいて、株式会社もりぞうを買収した際に計上したのれんについて、株式取得時に検討した事業計画において当初想定していた収益が見込めなくなったことから、当該のれんの未償却残高の全額を減損損失(982百万円)として特別損失に計上しております。

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式会社レオパレス・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。