

## 平成21年3月期 第1四半期決算短信

平成20年7月31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) 北川芳輝  
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員広報室長 (氏名) 岩壁真澄  
 四半期報告書提出予定日 平成20年8月12日

上場取引所 東

TEL 03-5350-0216

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成21年3月期第1四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20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	%
21年3月期第1四半期	115,813	—	△1,634	—	1,367	—	△732	—
20年3月期第1四半期	109,513	△23.3	△1,436	—	992	△92.2	1,304	△79.7

  

	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
21年3月期第1四半期	△4.59	—
20年3月期第1四半期	8.18	—

## (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	%	
21年3月期第1四半期	457,173	—	146,936	—	32.1	921.93	—	
20年3月期	493,956	—	170,155	—	33.4	1,036.43	—	

(参考) 自己資本 21年3月期第1四半期 146,936百万円 20年3月期 165,185百万円

## 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
20年3月期	—	30.00	—	50.00	80.00
21年3月期	—	—	—	—	—
21年3月期(予想)	—	30.00	—	30.00	60.00

(注)配当予想の当四半期における修正の有無 無

## 3. 平成21年3月期の連結業績予想(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間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2四半期連結累計期間	355,500	—	28,000	—	26,900	—	10,100	—	63.37
通期	765,000	13.7	72,100	1.0	70,000	15.0	32,900	—	206.43

(注)連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

## 4. その他

- (1) 期中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  
 新規 — 社(社名) 除外 — 社(社名)
- (2) 簡便な会計処理及び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、3ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。
- (3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更)に記載されるもの  
 ① 会計基準等の改正に伴う変更 有  
 ② ①以外の変更 無  
 (注)詳細は、3ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。
- (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) 21年3月期第1四半期 159,543,915株 20年3月期 159,543,915株  
 ② 期末自己株式数 21年3月期第1四半期 165,166株 20年3月期 165,059株  
 ③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 21年3月期第1四半期 159,378,815株 20年3月期第1四半期 159,379,394株

## ※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 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、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。業績予想に関する事項については3ページ【定性的情報・財務諸表等】3. 連結業績予想に関する定性的情報をご覧ください。

2. 当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

## 定性的情報・財務諸表等

### 1. 連結経営成績に関する定性的情報

当第1四半期におけるわが国経済は、米国サブプライムローン問題による金融市場の混乱や、原材料高騰による物価上昇が企業収益および個人消費の双方に影響を及ぼすなど、景気はさらに減速傾向が強まりました。

住宅投資についても、新設住宅着工戸数は全体、うち貸家ともに前年同月比減少が続いております。

このような状況のなかで、当社グループの当第1四半期業績は、概ね計画通りとなりました。

なお、当社グループの営業形態として、アパート建築請負事業は賃貸入居需要の最繁忙期である3月完成の請負契約が多く、賃貸事業はアパート完成に伴い毎月管理戸数が増加することから、業績は季節の変動があり、売上高・利益ともに上期より下期、第1四半期より第2四半期の方が多くなります。

当第1四半期の売上高は1,158億13百万円（前年同期比5.8%増）、営業損失は16億34百万円（前年同期比13.8%増）、経常利益は、主に海外子会社において為替差益32億91百万円が発生したこと等により、13億67百万円（前年同期比37.7%増）、四半期純損失は、会計基準の変更に伴う販売用不動産評価損25億60百万円の計上等により、7億32百万円（前年同期は四半期純利益13億4百万円）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

#### (1) アパート建築請負事業

売上高は267億57百万円（前年同期比14.0%減）、営業損失は32百万円（前年同期は営業利益27億17百万円）となりました。

なお、受注高は879億54百万円（前年同期比10.6%減）、受注残高は4,039億79百万円（前年同期比27.9%増）となりました。

#### (2) 賃貸事業

アパート管理戸数の増加に伴い、売上高は811億11百万円（前年同期比14.6%増）、経費削減に努め営業利益は7億64百万円（前年同期は営業損失25億34百万円）となりました。

なお、賃貸管理戸数は457千戸（前期末比15千戸増）、期中平均入居率は91.3%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の運営は堅調に推移しておりますが、円高の影響もあり、売上高は12億15百万円（前年同期比36.1%減）、営業損失は32百万円（前年同期は営業利益2億21百万円）となりました。

#### (4) その他事業

住宅等不動産販売事業、ブロードバンド事業、シルバー事業等のその他事業は、売上高67億29百万円（前年同期比17.7%増）、営業損失は7億40百万円（前年同期比95.1%増）となりました。

### 2. 連結財政状態に関する定性的情報

当第1四半期末の総資産は、前期末比367億82百万円減少の4,571億73百万円となりました。これは主に、3月に集中したアパート建築請負事業売上高に係る工事未払金の減少等に伴うものであります。

また、純資産は、前期末比232億18百万円減少の1,469億36百万円となりました。これは主に、期末配当金支払に係る利益剰余金の減少等に伴うものであります。

キャッシュ・フローの状況は、次のとおりであります。

営業活動の結果使用したキャッシュ・フローは、178億18百万円となりました。これは主に、法人税等の支払額が143億17百万円あったことによるものであります。

投資活動の結果使用したキャッシュ・フローは、19億40百万円となりました。これは主に、賃貸用不動産等固定資産の取得が15億95百万円あったことによるものであります。

財務活動の結果得られたキャッシュ・フローは、95億37百万円となりました。これは主に、株主への配当金支払額が79億68百万円ありましたが、一方、納税等の借入金が増加したことによるものであります。

この結果、当第1四半期末における現金及び現金同等物残高は505億32百万円となり、前期末比104億32百万円減少いたしました。

### 3. 連結業績予想に関する定性的情報

当第1四半期における業績は概ね計画通りに推移しており、第2四半期連結累計期間ならびに通期業績予想については、平成20年5月15日公表の予想から変更はありません。

### 4. その他

#### (1) 期中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）

該当事項はありません。

#### (2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

##### 1. 簡便な会計処理

##### ①一般債権の貸倒見積高の算定方法

当第1四半期連結会計期間末の貸倒実績率等が前連結会計年度末に算定したものと著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度末の貸倒実績率等を使用して貸倒見積高を算定しております。

##### ②原価差異の配賦方法

予定価格等を適用しているために原価差異が生じた場合、当該原価差異の棚卸資産と売上原価への配賦を年度決算と比較して簡便的に実施する方法によっております。

##### 2. 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理

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、法人税等調整額は、法人税等に含めて表示しております。

#### (3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

##### ・会計処理基準に関する事項の変更

1. 当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

##### 2. たな卸資産の評価基準及び評価方法の変更

通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、主として個別法による原価法によっておりましたが、当第1四半期連結会計期間より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）が適用されたことに伴い、主として個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）により算定しております。

これにより、営業損失は276百万円増加、経常利益は同額減少し、税金等調整前四半期純損失は2,836百万円増加しております。なお、セグメント情報に与える影響は当該箇所に記載しております。

5. 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)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	50,532	60,965
売掛金	3,242	6,381
完成工事未収入金	1,161	8,777
営業貸付金	14,588	15,789
販売用不動産	8,051	8,590
仕掛販売用不動産	26,901	29,229
未成工事支出金	19,472	11,792
原材料及び貯蔵品	589	750
前払費用	26,245	24,628
繰延税金資産	12,891	12,085
未収入金	9,485	28,058
その他	15,051	13,083
貸倒引当金	△1,305	△1,448
流動資産合計	186,909	218,684
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	71,042	76,556
土地	116,621	116,295
建設仮勘定	2,764	1,901
その他（純額）	3,913	4,370
有形固定資産合計	194,341	199,124
無形固定資産		
その他	691	622
無形固定資産合計	691	622
投資その他の資産		
投資有価証券	8,521	9,082
長期貸付金	2,624	2,399
繰延税金資産	3,432	3,388
固定化営業債権	2,443	4,015
長期前払費用	53,079	53,356
その他	7,412	5,442
貸倒引当金	△2,288	△2,164
投資その他の資産合計	75,224	75,519
固定資産合計	270,257	275,265
繰延資産	5	6
資産合計	457,173	493,956

(単位：百万円)

当第1四半期連結会計期間末  
(平成20年6月30日)

前連結会計年度末に係る  
要約連結貸借対照表  
(平成20年3月31日)

負債の部		
流動負債		
買掛金	2,826	2,613
工事未払金	22,456	86,909
短期借入金	29,026	16,221
1年内償還予定の社債	5,094	5,094
未払金	9,146	9,635
未払費用	170	25
未払法人税等	97	14,308
前受金	90,141	98,496
未成工事受入金	43,229	21,752
賞与引当金	5,157	3,243
完成工事補償引当金	996	1,041
その他	6,438	9,278
流動負債合計	214,781	268,621
固定負債		
長期借入金	38,067	28,395
退職給付引当金	5,328	5,064
役員退職慰労引当金	1,633	1,592
借上賃料引当金	444	399
長期預り敷金保証金	49,887	19,727
その他	95	—
固定負債合計	95,455	55,179
負債合計	310,236	323,800
純資産の部		
株主資本		
資本金	55,640	55,640
資本剰余金	34,104	34,104
利益剰余金	67,510	76,211
自己株式	△98	△98
株主資本合計	157,157	165,858
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	13	89
繰延ヘッジ損益	32	—
為替換算調整勘定	△10,266	△762
評価・換算差額等合計	△10,220	△672
少数株主持分	—	4,970
純資産合計	146,936	170,155
負債純資産合計	457,173	493,956

(2) 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)

	当第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)
売上高	115,813
売上原価	94,246
売上総利益	21,566
販売費及び一般管理費	23,201
営業損失(△)	△1,634
営業外収益	
受取利息	29
持分法による投資利益	33
為替差益	3,291
その他	165
営業外収益合計	3,518
営業外費用	
支払利息	267
支払手数料	189
その他	60
営業外費用合計	517
経常利益	1,367
特別利益	
貸倒引当金戻入額	217
特別利益合計	217
特別損失	
固定資産売却損	0
固定資産除却損	65
販売用不動産評価損	2,560
減損損失	12
投資有価証券評価損	448
貸倒引当金繰入額	18
特別損失合計	3,104
税金等調整前四半期純損失(△)	△1,519
法人税等	△787
四半期純損失(△)	△732

## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

当第1四半期連結累計期間  
(自 平成20年4月1日  
至 平成20年6月30日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純損失(△)	△1,519
減価償却費	1,215
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△18
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	40
支払利息	267
為替差損益(△は益)	△3,291
持分法による投資損益(△は益)	△33
有形固定資産売却損益(△は益)	0
有形固定資産除却損	65
減損損失	12
販売用不動産評価損	2,560
投資有価証券評価損益(△は益)	448
売上債権の増減額(△は増加)	30,785
販売用不動産の増減額(△は増加)	△963
未成工事支出金の増減額(△は増加)	△7,680
長期前払費用の増減額(△は増加)	64
仕入債務の増減額(△は減少)	△64,456
未成工事受入金の増減額(△は減少)	21,477
前受金の増減額(△は減少)	△8,291
預り保証金の増減額(△は減少)	30,303
未払消費税等の増減額(△は減少)	418
その他	△4,921
小計	△3,517
利息及び配当金の受取額	126
利息の支払額	△109
法人税等の支払額	△14,317
営業活動によるキャッシュ・フロー	△17,818
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△1,595
有形固定資産の売却による収入	2
投資有価証券の売却による収入	51
貸付けによる支出	△224
貸付金の回収による収入	0
その他	△175
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,940

(単位：百万円)

当第1四半期連結累計期間  
(自 平成20年4月1日  
至 平成20年6月30日)

財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	9,000
短期借入金の返済による支出	△2,000
長期借入れによる収入	18,000
長期借入金の返済による支出	△2,523
少数株主への出資金償還による支出	△4,970
自己株式の取得による支出	△0
配当金の支払額	△7,968
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,537
現金及び現金同等物に係る換算差額	△211
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△10,432
現金及び現金同等物の期首残高	60,965
現金及び現金同等物の四半期末残高	50,532



当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) セグメント情報

【事業の種類別セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年6月30日）

	アパート建築 請負事業 (百万円)	賃貸事業 (百万円)	ホテル リゾート 関連事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	26,757	81,111	1,215	6,729	115,813	-	115,813
(2) セグメント間の内部売上高 または振替高	-	32	1,392	-	1,425	(1,425)	-
計	26,757	81,143	2,608	6,729	117,239	(1,425)	115,813
営業利益又は営業損失(△)	△32	764	△32	△740	△41	(1,593)	△1,634

(注) 1. 事業区分は内部管理上採用している区分によっております。

2. 事業区分及び事業の内容

- (1) アパート建築請負事業……アパート等の建築請負
- (2) 賃貸事業……アパート等の賃貸及び管理、賃貸関連諸サービス、営繕工事、社宅代行業
- (3) ホテルリゾート関連事業……ホテル・リゾート施設の経営、リゾートクラブ会員権等の販売
- (4) その他事業……住宅等不動産販売事業、ブロードバンド事業、シルバー事業、不動産担保貸付等の金融業

3. 会計処理の方法の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

「四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更」2. に記載のとおり、当第1四半期連結会計期間より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、その他事業の営業損失が276百万円増加しております。

【所在地別セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年6月30日）

本邦の売上高は、全セグメントの売上高の合計に占める割合が90%超であるため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

【海外売上高】

当第1四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年6月30日）

海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、海外売上高の記載を省略しております。

(6) 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。

「参考資料」

前四半期に係る財務諸表等

(1) (要約) 四半期連結損益計算書

前第1四半期連結累計期間(自平成19年4月1日至平成19年6月30日)

科目	前年同四半期 (平成20年3月期 第1四半期)
	金額(百万円)
I 売上高	109,513
II 売上原価	88,738
売上総利益	20,775
III 販売費及び一般管理費	22,212
営業損失(△)	△1,436
IV 営業外収益	2,965
V 営業外費用	536
経常利益	992
VI 特別利益	568
VII 特別損失	0
税金等調整前四半期純利益	1,561
税金費用	194
少数株主利益	62
四半期純利益	1,304

## (2) (要約) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

前第1四半期連結累計期間(自平成19年4月1日 至平成19年6月30日)

	前年同四半期 (平成20年3月期 第1四半期)
区分	金額(百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	1,561
減価償却費	1,232
貸倒引当金の増減額(減少:△)	△24
役員退職慰労引当金の増減額(減少:△)	47
支払利息	328
為替差損益(差益:△)	△2,293
持分法による投資損益(利益:△)	△13
有形固定資産売却損	0
有形固定資産除却損	0
関係会社社債売却益	△560
投資有価証券売却益	△4
売上債権の増減額(増加:△)	17,065
販売用不動産の増減額(増加:△)	△4,971
未成工事支出金の増減額(増加:△)	△4,312
長期前払費用の増減額(増加:△)	1,027
仕入債務の増減額(減少:△)	△41,684
未成工事受入金の増減額(減少:△)	23,135
前受金の増減額(減少:△)	△4,412
預り保証金の増減額(減少:△)	△218
未払消費税の増減額(減少:△)	△3,068
その他	△3,704
小計	△20,871
利息及び配当金の受取額	61
利息の支払額	△215
法人税等の支払額	△27,059
営業活動によるキャッシュ・フロー	△48,085

	前年同四半期 (平成20年3月期 第1四半期)
区分	金額 (百万円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△2,188
有形固定資産の売却による収入	0
投資有価証券の取得による支出	△1,283
投資有価証券の売却による収入	208
貸付による支出	△104
貸付金の回収による収入	1
その他	△599
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,965
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入による収入	40,610
短期借入金の返済による支出	△2,186
長期借入金の返済による支出	△1,273
少数株主への配当金の支払額	△225
配当金の支払額	△5,578
財務活動によるキャッシュ・フロー	31,347
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	△13
V 現金及び現金同等物の増減額 (減少: △)	△20,717
VI 現金及び現金同等物の期首残高	75,166
VII 新規連結に伴う現金及現金同等物の増加額	1,089
VIII 現金及び現金同等物の四半期末残高	55,539

(3) セグメント情報

[事業の種類別セグメント情報]

前第1四半期連結累計期間(自平成19年4月1日至平成19年6月30日)

	アパート建築 請負事業 (百万円)	賃貸事業 (百万円)	ホテル リゾート 関連事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	31,112	70,781	1,902	5,717	109,513	-	109,513
(2) セグメント間の内部売上高 または振替高	-	0	967	-	967	(967)	-
計	31,112	70,782	2,869	5,717	110,481	(967)	109,513
営業費用	28,395	73,317	2,647	6,096	110,457	493	110,950
営業利益	2,717	△2,534	221	△379	24	(1,460)	△1,436