



## 平成26年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年8月2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) 深山英世

問合せ先責任者 (役職名) 執行役員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8月9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26年3月期第1四半期の連結業績(平成25年4月1日～平成25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	%
26年3月期第1四半期	114,876	7.9	2,009	—	1,541	—	1,371	—
25年3月期第1四半期	106,449	0.9	△1,421	—	△3,683	—	△4,009	—

(注) 包括利益 26年3月期第1四半期 3,842百万円 (—%) 25年3月期第1四半期 △730百万円 (—%)

	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
26年3月期第1四半期	6.48	—
25年3月期第1四半期	△23.67	—

#### (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
26年3月期第1四半期	254,016	62,012	24.4	293.00
25年3月期	261,649	58,151	22.2	274.80

(参考) 自己資本 26年3月期第1四半期 61,994百万円 25年3月期 58,133百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				合計
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
25年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
26年3月期	—	—	—	—	—
26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26年3月期の連結業績予想(平成25年4月1日～平成26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)	227,100	3.2	4,700	147.7	3,700	—	3,100	—	14.65
通期	467,400	2.9	14,100	90.2	12,200	10.0	11,000	△17.5	51.99

(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

(注)詳細はP.4「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項(2)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)	26年3月期1Q	217,443,915 株	25年3月期	217,443,915 株
② 期末自己株式数	26年3月期1Q	5,859,920 株	25年3月期	5,900,320 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	26年3月期1Q	211,569,319 株	25年3月期1Q	169,355,756 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、平成25年8月2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

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 .....	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 .....	7
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) 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
(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) 経営成績に関する説明

(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	114,876	2,009	1,541	1,371
前第1四半期	106,449	△1,421	△3,683	△4,009
増減額	8,426	3,430	5,225	5,380

当第1四半期連結累計期間における国内経済は、金融政策による円高是正・株価上昇を背景に緩やかな回復傾向にあるものの、依然として先行き不透明感が残る状況で推移いたしました。

住宅業界においては、新設住宅着工戸数の回復傾向が続いておりますが、賃貸住宅市場はすでに飽和状態にあり、安定した入居率を確保するには高品質な住宅の供給ならびにサービスの提供が求められる状況にあります。

このような状況のなか、当社グループは、新中期経営計画の2年目である当期を「新たな成長ステージへの挑戦の年」と位置づけ、前期に築き上げた土台をもとに、管理物件の競争力向上や入居者サービスの強化を通じた収益の最大化に注力してまいりました。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は1,148億76百万円（前年同四半期比7.9%増）、営業利益は20億9百万円（前年同四半期は営業損失14億21百万円）、経常利益は15億41百万円（前年同四半期は経常損失36億83百万円）、四半期純利益は13億71百万円（前年同四半期は四半期純損失40億9百万円）となり、増収増益を達成するとともに、第1四半期としては平成19年6月期以来の黒字化となりました。

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の変動がありません。

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	96,097	96,142	45	922	2,680	1,758
建築請負事業	5,910	13,874	7,964	△1,551	89	1,640
ホテルリゾート関連事業	1,816	2,037	221	△116	66	182
シルバー事業	2,340	2,477	136	△187	△196	△8
その他	285	343	58	66	84	17
調整額	—	—	—	△555	△714	△159
合計	106,449	114,876	8,426	△1,421	2,009	3,430

① 賃貸事業

当第1四半期連結会計期間末の入居率は83.69%（前年同四半期末比+1.00ポイント）、期中平均入居率は83.56%（前年同四半期比+1.34ポイント）となりました。

賃貸事業においては、業種に偏りのない法人営業の推進、積極的な住み替え提案による退室抑制、「お部屋カスタマイズ」のバリエーション充実、セキュリティシステム設置済アパートの拡大等により、安定した入居率の確保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、定型的な物件管理業務の見直しによるコスト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546千戸（前年度末比6百戸増）、直営店舗数は184店（前年度末比2店舗増）、パートナーズ店舗数は179店（前年度末比13店舗減）といたしました。

これらの結果、売上高は961億42百万円（前年同四半期比45百万円増加）、営業利益は26億80百万円（前年同四半期比190.6%増）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240億62百万円（前年同四半期比52.8%増）、当第1四半期連結会計期間末の受注残高は500億69百万円（前年同四半期末比14.6%減）となりました。

建築請負事業においては、賃貸事業の収益性向上を優先するため、高入居率が見込めるエリアに絞り込んだ受注活動を継続するとともに、太陽光発電システムの設置工事、介護・商業施設などアパート以外の建築請負を推進いたしました。また、遮音性能が大幅に向上するノンサウンドシステムを標準仕様にするなど、商品力の強化に取り組んでおります。

これらの結果、売上高は138億74百万円（前年同四半期比134.8%増）、営業利益は89百万円（前年同四半期は営業損失15億51百万円）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20億37百万円（前年同四半期比12.2%増）、営業利益は66百万円（前年同四半期は営業損失1億16百万円）となりました。

④ シルバー事業

売上高は24億77百万円（前年同四半期比5.8%増）、営業損失は1億96百万円（前年同四半期比8百万円損失増加）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、太陽光発電事業等のその他事業は、売上高3億43百万円（前年同四半期比20.5%増）、営業利益は84百万円（前年同四半期比26.5%増）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1四半期末	254,016	192,003	62,012
前連結会計年度末	261,649	203,498	58,151
増減額	△7,633	△11,495	3,861

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76億33百万円減少の2,540億16百万円となりました。これは主に、建物及び構築物（純額）が為替の影響により13億87百万円増加した一方、現金及び預金が56億3百万円、前払費用が16億3百万円、長期前払費用が18億23百万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114億95百万円減少の1,920億3百万円となりました。これは主に、未成工事受入金が14億74百万円増加した一方、工事未払金が33億90百万円、未払金が21億48百万円、長短前受金が63億91百万円、空室損失引当金が12億24百万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38億61百万円増加の620億12百万円となりました。これは主に、為替換算調整勘定のマイナス残高が27億47百万円減少し、四半期純利益の計上により利益剰余金が13億71百万円増加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2.2ポイント上昇し24.4%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

平成25年5月10日の「平成25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。
  
- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示  
該当事項はありません。

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25年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	56,681	51,078
売掛金	4,360	4,335
完成工事未収入金	2,231	2,890
営業貸付金	1,879	1,772
有価証券	504	305
未成工事支出金	339	740
原材料及び貯蔵品	457	490
前払費用	12,772	11,168
繰延税金資産	4,273	4,273
未収入金	1,017	813
その他	6,722	5,656
貸倒引当金	△346	△323
流動資産合計	90,896	83,201
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	54,740	56,127
土地	80,780	81,334
リース資産(純額)	1,798	1,750
建設仮勘定	175	257
その他(純額)	1,502	1,530
有形固定資産合計	138,997	141,000
無形固定資産	6,613	6,459
投資その他の資産		
投資有価証券	7,176	7,143
長期貸付金	570	563
固定化営業債権	1,900	1,465
長期前払費用	8,127	6,304
繰延税金資産	6,586	6,738
その他	3,339	3,348
貸倒引当金	△2,606	△2,253
投資その他の資産合計	25,094	23,309
固定資産合計	170,705	170,769
繰延資産	48	44
資産合計	261,649	254,016

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	2,670	2,814
工事未払金	14,307	10,916
短期借入金	14,814	14,814
1年内償還予定の社債	560	560
リース債務	1,097	992
未払金	13,252	11,103
未払費用	12	295
未払法人税等	394	215
前受金	49,036	45,450
未成工事受入金	3,807	5,281
賞与引当金	—	882
完成工事補償引当金	71	89
保証履行引当金	457	439
その他	4,662	3,816
流動負債合計	105,144	97,672
固定負債		
社債	1,480	1,480
長期借入金	30,020	30,020
リース債務	1,054	1,088
長期前受金	32,357	29,552
長期預り敷金保証金	8,984	8,859
退職給付引当金	8,634	8,754
空室損失引当金	13,950	12,725
その他	1,872	1,849
固定負債合計	98,353	94,331
負債合計	203,498	192,003
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	62,867	62,867
資本剰余金	39,424	39,410
利益剰余金	△31,018	△29,647
自己株式	△4,726	△4,694
株主資本合計	66,546	67,936
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	648	372
為替換算調整勘定	△9,061	△6,314
その他の包括利益累計額合計	△8,413	△5,941
新株予約権	18	18
純資産合計	58,151	62,012
負債純資産合計	261,649	254,016



(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24年4月1日 至 平成24年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日)
売上高	106,449	114,876
売上原価	95,794	99,455
売上総利益	10,655	15,420
販売費及び一般管理費	12,076	13,410
営業利益又は営業損失(△)	△1,421	2,009
営業外収益		
受取利息	9	9
受取配当金	19	43
その他	45	39
営業外収益合計	74	92
営業外費用		
支払利息	360	382
支払手数料	207	122
為替差損	1,619	3
その他	150	53
営業外費用合計	2,337	560
経常利益又は経常損失(△)	△3,683	1,541
特別利益		
固定資産売却益	—	0
特別利益合計	—	0
特別損失		
固定資産除却損	17	3
減損損失	252	27
特別損失合計	269	30
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(△)	△3,953	1,510
法人税等	55	139
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△4,009	1,371

(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24年4月1日 至平成24年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△4,009	1,371
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△45	△275
為替換算調整勘定	3,324	2,747
持分法適用会社に対する持分相当額	—	0
その他の包括利益合計	3,279	2,471
四半期包括利益	△730	3,842
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△730	3,842

(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。

(セグメント情報等)

I 前第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)

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。

II 当第1四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25年6月30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	96,142	13,874	2,037	2,477	114,532	343	114,876	-	114,876
セグメント間の内部売上高 又は振替高	112	76	573	-	763	25	788	△788	-
計	96,255	13,951	2,611	2,477	115,295	369	115,664	△788	114,876
セグメント利益又は損失(△)	2,680	89	66	△196	2,639	84	2,724	△714	2,009

(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、太陽光発電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△714百万円には、セグメント間取引消去△5百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△709百万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。