



平成26年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年11月1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11月8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 : 有 (機関投資家、証券アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年3月期第2四半期の連結業績(平成25年4月1日～平成25年9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2四半期	231,673	5.3	5,369	183.0	4,375	—	3,921	—
25年3月期第2四半期	219,997	△1.4	1,897	—	△1,744	—	△2,258	—

(注) 包括利益 26年3月期第2四半期 8,207百万円 (850.9%) 25年3月期第2四半期 863百万円 (—%)

	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2四半期	18.53	—
25年3月期第2四半期	△13.15	—

(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	%	百万円	%
26年3月期第2四半期	246,247	—	66,389	—	—	27.0
25年3月期	261,649	—	58,151	—	—	22.2

(参考) 自己資本 26年3月期第2四半期 66,371百万円 25年3月期 58,133百万円

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
25年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
26年3月期	—	0.00	—	—	—
26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、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	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2Q	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2Q	5,831,720 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2Q	211,587,955 株	25年3月期2Q	171,709,877 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.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は、平成25年11月1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	4
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
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(セグメント情報等)	10

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2四半期	231,673	5,369	4,375	3,921
前第2四半期	219,997	1,897	△1,744	△2,258
増減額	11,675	3,472	6,119	6,179

当第2四半期連結累計期間における国内経済は、政府による経済・金融政策を背景に円安・株価上昇が進み、個人消費にも改善の兆しがみられるなど、緩やかながら景気回復傾向が続きました。

賃貸住宅業界においても、新設着工戸数は前年同月の水準を上回る状況が続いていますが、一方で空き家数も一貫して増加しており、供給過剰状態にある市場において安定した入居率を確保するには、エリアを選別した物件供給ならびに高品質な商品・サービスの提供が求められています。

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2四半期連結累計期間の売上高は2,316億73百万円（前年同四半期比5.3%増）、営業利益は53億69百万円（前年同四半期比183.0%増）、経常利益は43億75百万円（前年同四半期は経常損失17億44百万円）、四半期純利益は39億21百万円（前年同四半期は四半期純損失22億58百万円）となり、増収増益を達成するとともに、第2四半期としては平成20年9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2四半期	当第2四半期	増減額	前第2四半期	当第2四半期	増減額
賃貸事業	191,545	191,876	331	4,166	6,201	2,035
建築請負事業	19,993	30,415	10,422	△596	970	1,567
ホテルリゾート関連事業	3,147	3,640	492	△434	△320	113
シルバー事業	4,732	5,050	317	△303	△320	△16
その他事業	578	690	111	126	150	23
調整額	—	—	—	△1,060	△1,312	△251
合計	219,997	231,673	11,675	1,897	5,369	3,472

① 賃貸事業

当第2四半期連結会計期間末の入居率は84.28%（前年同四半期末比+1.15ポイント）、期中平均入居率は83.72%（前年同四半期比+1.19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2四半期末の管理戸数は547千戸（前年度末比1千戸増）、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172店（前年度末比20店舗減）といたしました。

これらの結果、売上高は1,918億76百万円（前年同四半期比0.2%増）、営業利益は62億1百万円（前年同四半期比48.8%増）となりました。

② 建築請負事業

当第2四半期連結累計期間の総受注高は468億55百万円（前年同四半期比47.7%増）、当第2四半期連結会計期間末の受注残高は528億4百万円（前年同四半期末比3.2%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、3大都市圏を中心に高い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や介護・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304億15百万円（前年同四半期比52.1%増）、営業利益は9億70百万円（前年同四半期は営業損失5億96百万円）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36億40百万円（前年同四半期比15.7%増）、営業損失は3億20百万円（前年同四半期比1億13百万円改善）となりました。

④ シルバー事業

売上高は50億50百万円（前年同四半期比6.7%増）、営業損失は3億20百万円（前年同四半期比16百万円損失増加）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6億90百万円（前年同四半期比19.3%増）、営業利益は1億50百万円（前年同四半期比18.9%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産、負債及び純資産の状況)

(単位：百万円)

	総資産	負債	純資産
当第2四半期末	246,247	179,857	66,389
前連結会計年度末	261,649	203,498	58,151
増減額	△15,402	△23,640	8,238

当第2四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末比154億2百万円減少の2,462億47百万円となりました。これは主に、建物及び構築物（純額）が為替の影響により19億42百万円、リース資産（純額）が13億57百万円それぞれ増加した一方、現金及び預金が106億98百万円、完成工事未収入金が11億11百万円、前払費用が32億84百万円、長期前払費用が30億45百万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236億40百万円減少の1,798億57百万円となりました。主な要因は、工事未払金が61億32百万円、未払金が41億50百万円、長短前受金が111億81百万円、空室損失引当金が23億18百万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82億38百万円増加の663億89百万円となりました。これは主に、為替換算調整勘定のマイナス残高の減少44億27百万円、四半期純利益の計上による利益剰余金の増加39億21百万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4.8ポイント上昇し27.0%となりました。

(キャッシュ・フローの状況)

営業活動によるキャッシュ・フローは、63億50百万円の支出（前年同期比63億67百万円の支出減少）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益が42億81百万円、長期前払費用の減少額が60億14百万円、減価償却費が27億98百万円、売上債権の減少額が18億56百万円となった一方、前受金の減少額が111億82百万円、仕入債務の減少額が90億28百万円となったことによるものであります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、12億5百万円の支出（前年同期比10億84百万円の支出減少）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出が5億47百万円、無形固定資産の取得による支出が4億76百万円あったことによるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フローは、33億88百万円の支出（前年同期は9億41百万円の収入）となりました。これは主に、有利子負債を34億19百万円返済したことによるものであります。

この結果、当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物残高は455億83百万円となり、前第2四半期連結会計期間末比166億4百万円増加いたしました。

(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

税金費用については、当第2四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2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	56,681	45,983
売掛金	4,360	4,120
完成工事未収入金	2,231	1,120
営業貸付金	1,879	1,691
有価証券	504	265
未成工事支出金	339	454
原材料及び貯蔵品	457	511
前払費用	12,772	9,487
繰延税金資産	4,273	4,273
未収入金	1,017	861
その他	6,722	5,438
貸倒引当金	△346	△259
流動資産合計	90,896	73,948
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	54,740	56,682
土地	80,780	81,819
リース資産(純額)	1,798	3,155
建設仮勘定	175	302
その他(純額)	1,502	1,483
有形固定資産合計	138,997	143,444
無形固定資産	6,613	6,647
投資その他の資産		
投資有価証券	7,176	7,379
長期貸付金	570	557
固定化営業債権	1,900	1,427
長期前払費用	8,127	5,082
繰延税金資産	6,586	6,664
その他	3,339	3,248
貸倒引当金	△2,606	△2,192
投資その他の資産合計	25,094	22,166
固定資産合計	170,705	172,258
繰延資産	48	41
資産合計	261,649	246,247

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,670	2,592
工事未払金	14,307	8,174
短期借入金	14,814	12,940
1年内償還予定の社債	560	560
リース債務	1,097	1,198
未払金	13,252	9,101
未払費用	12	3
未払法人税等	394	549
前受金	49,036	42,966
未成工事受入金	3,807	4,641
賞与引当金	—	1,299
完成工事補償引当金	71	117
保証履行引当金	457	447
その他	4,662	4,028
流動負債合計	105,144	88,619
固定負債		
社債	1,480	1,200
長期借入金	30,020	29,300
リース債務	1,054	2,378
長期前受金	32,357	27,246
長期預り敷金保証金	8,984	8,685
退職給付引当金	8,634	8,922
空室損失引当金	13,950	11,632
その他	1,872	1,872
固定負債合計	98,353	91,237
負債合計	203,498	179,857
純資産の部		
株主資本		
資本金	62,867	62,867
資本剰余金	39,424	39,400
利益剰余金	△31,018	△27,097
自己株式	△4,726	△4,671
株主資本合計	66,546	70,498
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	648	507
為替換算調整勘定	△9,061	△4,634
その他の包括利益累計額合計	△8,413	△4,127
新株予約権	18	18
純資産合計	58,151	66,389
負債純資産合計	261,649	246,247

(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2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
売上高	219,997	231,673
売上原価	194,156	199,343
売上総利益	25,841	32,329
販売費及び一般管理費	23,943	26,959
営業利益	1,897	5,369
営業外収益		
受取利息	24	22
受取配当金	29	51
還付消費税等	108	—
その他	93	111
営業外収益合計	254	185
営業外費用		
支払利息	718	775
支払手数料	329	315
為替差損	2,626	—
その他	221	88
営業外費用合計	3,896	1,179
経常利益又は経常損失(△)	△1,744	4,375
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	19	6
減損損失	375	87
特別損失合計	395	94
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(△)	△2,140	4,281
法人税等	118	360
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△2,258	3,921

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△2,258	3,921
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△87	△140
為替換算調整勘定	3,208	4,426
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	3,121	4,286
四半期包括利益	863	8,207
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	863	8,207

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9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利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△2,140	4,281
減価償却費	2,826	2,798
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△68	△367
空室損失引当金の増減額(△は減少)	△3,604	△2,318
災害損失引当金の増減額(△は減少)	△12	—
地上デジタル放送対応引当金の増減額(△は減少)	△55	—
支払利息	718	775
為替差損益(△は益)	2,626	△6
持分法による投資損益(△は益)	4	△0
有形固定資産売却損益(△は益)	—	△0
有形固定資産除却損	19	6
減損損失	375	87
売上債権の増減額(△は増加)	1,255	1,856
未成工事支出金の増減額(△は増加)	331	△128
長期前払費用の増減額(△は増加)	8,951	6,014
仕入債務の増減額(△は減少)	△7,315	△9,028
未成工事受入金の増減額(△は減少)	538	753
前受金の増減額(△は減少)	△16,833	△11,182
預り保証金の増減額(△は減少)	△621	△283
未払消費税等の増減額(△は減少)	△312	△697
その他	1,597	2,172
小計	△11,717	△5,265
利息及び配当金の受取額	46	68
利息の支払額	△732	△784
法人税等の支払額	△315	△369
営業活動によるキャッシュ・フロー	△12,718	△6,350
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	△159	△547
有形固定資産の売却による収入	—	0
無形固定資産の取得による支出	△37	△476
投資有価証券の取得による支出	△202	△106
投資有価証券の売却による収入	4	7
貸付けによる支出	△16	△6
貸付金の回収による収入	25	20
定期預金の預入による支出	—	△100
その他	264	1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△121	△1,205
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	2,386	—
短期借入金の返済による支出	△375	△1,874
長期借入金の返済による支出	△1,813	△720
社債の償還による支出	△280	△280
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△672	△544
株式の発行による収入	1,656	—
自己株式の処分による収入	40	30
財務活動によるキャッシュ・フロー	941	△3,388
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1	146
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△11,898	△10,798
現金及び現金同等物の期首残高	40,877	56,381
現金及び現金同等物の四半期末残高	28,979	45,583

(4) 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2四半期連結累計期間(自平成24年4月1日 至平成24年9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	191,545	19,993	3,147	4,732	219,418	578	219,997	—	219,997
セグメント間の内部売上高 又は振替高	178	—	890	—	1,069	38	1,107	△1,107	—
計	191,723	19,993	4,038	4,732	220,488	616	221,105	△1,107	219,997
セグメント利益又は損失(△)	4,166	△596	△434	△303	2,831	126	2,958	△1,060	1,897

- (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△1,060百万円には、セグメント間取引消去30百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,091百万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2四半期連結累計期間(自平成25年4月1日 至平成25年9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	191,876	30,415	3,640	5,050	230,982	690	231,673	—	231,673
セグメント間の内部売上高 又は振替高	237	76	1,189	—	1,504	50	1,554	△1,554	—
計	192,114	30,492	4,829	5,050	232,486	740	233,227	△1,554	231,673
セグメント利益又は損失(△)	6,201	970	△320	△320	6,531	150	6,681	△1,312	5,369

- (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△1,312百万円には、セグメント間取引消去16百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,328百万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。