



平成28年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年2月12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) 執行役員経営企画部広報・IR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28年2月15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28年3月期第3四半期の連結業績(平成27年4月1日～平成27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	%
28年3月期第3四半期	376,541	7.4	15,609	64.1	14,664	69.8	12,462	58.6
27年3月期第3四半期	350,756	2.1	9,513	8.7	8,637	20.3	7,856	22.7

(注) 包括利益 28年3月期第3四半期 12,497百万円 (32.4%) 27年3月期第3四半期 9,442百万円 (△9.0%)

	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
28年3月期第3四半期	47.41	—
27年3月期第3四半期	29.89	—

(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
28年3月期第3四半期	313,236	138,991	44.4	528.54
27年3月期	308,274	126,473	41.0	481.05

(参考) 自己資本 28年3月期第3四半期 138,939百万円 27年3月期 126,455百万円

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
27年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
28年3月期	—	0.00	—	—	—
28年3月期(予想)	—	—	—	10.00	10.00

(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28年3月期の連結業績予想(平成27年4月1日～平成28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	525,000	8.7	19,500	32.1	18,000	34.1	16,000	10.3	60.87

(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)詳細は添付資料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 : 有
- 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

(注)詳細は添付資料P.4「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項(3)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

28年3月期3Q	267,443,915 株	27年3月期	267,443,915 株
28年3月期3Q	4,569,430 株	27年3月期	4,569,430 株
28年3月期3Q	262,874,485 株	27年3月期3Q	262,874,609 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連結財務諸表に対する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、本日(平成28年2月12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	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
(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	親会社株主に帰属する四半期純利益
当第3四半期	376,541	15,609	14,664	12,462
前第3四半期	350,756	9,513	8,637	7,856
増減額	25,785	6,095	6,026	4,606

当第3四半期連結累計期間における国内経済は、企業収益や雇用・所得環境の改善を背景に個人消費に持ち直しの兆しが見られるなど、緩やかな回復基調で推移いたしました。

賃貸住宅市場においては、消費税増税に伴う駆け込み需要の反動が和らぎ、相続税の節税対策としての投資が続くなか、貸家の新設着工戸数は堅調に推移いたしました。一方で、供給過剰による空き家率の上昇は続いており、安定した入居率を確保するには、エリアを限定した物件供給並びに高品質な商品・サービスの提供が求められております。

このような状況のなか、当社グループは、2年目を迎える中期経営計画「EXPANDING VALUE」の目標達成に向けて、賃貸事業と建築請負事業というコア事業を主軸に強固な経営基盤を築き上げるとともに、将来の当社グループの成長に資する新たな事業の確立を目指しております。

これらの結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は3,765億41百万円（前年同四半期比7.4%増）、営業利益は156億9百万円（前年同四半期比64.1%増）、経常利益は146億64百万円（前年同四半期比69.8%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は124億62百万円（前年同四半期比58.6%増）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	296,353	304,987	8,633	15,146	18,155	3,009
建築請負事業	37,694	51,494	13,799	△1,855	852	2,708
シルバー事業	7,978	8,072	93	△380	△934	△554
ホテルリゾート関連事業	6,546	8,518	1,972	△690	△389	301
その他事業	2,182	3,468	1,286	280	530	249
調整額	—	—	—	△2,987	△2,605	381
合計	350,756	376,541	25,785	9,513	15,609	6,095

① 賃貸事業

当第3四半期連結会計期間末の入居率は86.89%（前年同四半期末比+1.20ポイント）、期中平均入居率は87.41%（前年同四半期比+1.45ポイント）となりました。

賃貸事業においては、お部屋カスタマイズ・入居者専用サイト等のサービス拡充による長期入居促進、セキュリティシステムの設置拡大による女性・法人需要の取込み強化、外国人契約の拡大のためのサポート体制整備等により、入居率の向上による安定的な収益確保を図っております。

なお、当第3四半期末の管理戸数は560千戸（前年度末比5千戸増）、直営店舗数は189店（前年度末比1店舗増）、パートナーズ店舗数は130店（前年度末比11店舗減）といたしました。

これらの結果、売上高は3,049億87百万円（前年同四半期比2.9%増）、営業利益は181億55百万円（前年同四半期比19.9%増）となりました。

② 建築請負事業

当第3四半期連結累計期間の総受注高は609億77百万円（前年同四半期比8.7%減）、当第3四半期連結会計期間末の受注残高は654億6百万円（前年同四半期末比0.7%増）となりました。

建築請負事業においては、高入居率が見込める都市部へのアパート供給、耐震性・遮音性等に優れた高品質な商品の投入、競争力強化と入居者イメージの一新を図る新ブランドの展開、「理想の土地活用」に基づく建築ソリューションの拡大、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。

これらの結果、売上高は514億94百万円（前年同四半期比36.6%増）、営業利益は8億52百万円（前年同四半期は営業損失18億55百万円）となりました。

③ シルバー事業

売上高は80億72百万円（前年同四半期比1.2%増）、営業損失は9億34百万円（前年同四半期比5億54百万円の損失増加）となりました。中期経営計画で成長戦略事業と位置付けたシルバー事業では、建築請負事業との連携による介護施設の拡充を図ってまいります。

④ ホテルリゾート関連事業

グアムリゾート施設及び国内ホテルの売上高は85億18百万円（前年同四半期比30.1%増）、営業損失は3億89百万円（前年同四半期比3億1百万円の損失減少）となりました。

⑤ その他事業

少額短期保険業、太陽光発電事業、ファイナンス事業等のその他事業は、売上高は34億68百万円（前年同四半期比58.9%増）、営業利益は5億30百万円（前年同四半期比88.8%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3四半期末	313,236	174,244	138,991
前連結会計年度末	308,274	181,801	126,473
増減額	4,961	△7,556	12,518

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49億61百万円増加の3,132億36百万円となりました。これは主に、未収入金が11億51百万円、建物及び構築物（純額）が26億24百万円それぞれ減少した一方、現金及び預金が46億22百万円、太陽光発電事業に係る機械装置及び運搬具（純額）が14億21百万円、リース資産（純額）が13億71百万円、建設仮勘定が14億86百万円それぞれ増加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75億56百万円減少の1,742億44百万円となりました。これは主に、社債発行等により長期有利子負債が258億25百万円増加した一方、短期有利子負債が180億69百万円、未払金が63億19百万円、長短前受金が84億2百万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125億18百万円増加の1,389億91百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益124億62百万円の計上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3.4ポイント上昇し44.4%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27年5月11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。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。）、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。）等を第1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第3四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首時点から将来にわたって適用しております。

これによる損益に与える影響はありません。

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27年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	75,221	79,844
売掛金	6,254	5,723
完成工事未収入金	1,714	2,274
営業貸付金	1,135	954
有価証券	831	693
販売用不動産	21	21
未成工事支出金	647	1,250
原材料及び貯蔵品	609	568
前払費用	3,656	3,293
繰延税金資産	4,447	4,452
未収入金	3,013	1,862
その他	4,907	4,104
貸倒引当金	△199	△225
流動資産合計	102,263	104,819
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	59,899	57,274
機械装置及び運搬具(純額)	15,115	16,537
土地	83,289	83,912
リース資産(純額)	7,880	9,252
建設仮勘定	992	2,478
その他(純額)	2,253	1,888
有形固定資産合計	169,430	171,344
無形固定資産		
のれん	1,684	1,572
その他	7,210	7,334
無形固定資産合計	8,894	8,907
投資その他の資産		
投資有価証券	6,832	6,973
長期貸付金	540	568
固定化営業債権	1,297	1,261
長期前払費用	3,416	3,419
繰延税金資産	14,654	14,641
その他	2,905	2,665
貸倒引当金	△2,085	△2,067
投資その他の資産合計	27,561	27,461
固定資産合計	205,887	207,713
繰延資産	123	703
資産合計	308,274	313,236

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,803	2,649
工事未払金	14,049	10,904
短期借入金	23,065	1,297
1年内償還予定の社債	1,460	4,606
リース債務	2,355	2,907
未払金	18,466	12,147
未払費用	13	20
未払法人税等	944	1,799
前受金	40,781	35,903
未成工事受入金	6,930	7,356
賞与引当金	-	3,231
完成工事補償引当金	404	506
保証履行引当金	700	673
その他	4,546	3,981
流動負債合計	116,521	87,986
固定負債		
社債	3,960	21,534
長期借入金	7,196	14,422
リース債務	6,450	7,475
長期前受金	22,198	18,673
長期預り敷金保証金	8,019	7,630
繰延税金負債	253	253
空室損失引当金	5,280	3,849
退職給付に係る負債	9,351	9,936
その他	2,569	2,482
固定負債合計	65,279	86,257
負債合計	181,801	174,244
純資産の部		
株主資本		
資本金	75,282	75,282
資本剰余金	51,501	45,235
利益剰余金	427	19,156
自己株式	△3,660	△3,660
株主資本合計	123,550	136,013
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	379	473
為替換算調整勘定	3,545	3,307
退職給付に係る調整累計額	△1,021	△854
その他の包括利益累計額合計	2,904	2,926
新株予約権	18	18
非支配株主持分	0	33
純資産合計	126,473	138,991
負債純資産合計	308,274	313,236

(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26年4月1日 至平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)
売上高	350,756	376,541
売上原価	296,837	311,661
売上総利益	53,918	64,880
販売費及び一般管理費	44,405	49,270
営業利益	9,513	15,609
営業外収益		
受取利息	28	28
受取配当金	75	69
固定資産税還付金	90	-
その他	234	146
営業外収益合計	427	244
営業外費用		
支払利息	862	750
支払手数料	340	162
その他	100	276
営業外費用合計	1,303	1,189
経常利益	8,637	14,664
特別利益		
固定資産売却益	6	25
特別利益合計	6	25
特別損失		
固定資産売却損	0	0
固定資産除却損	230	81
投資有価証券評価損	-	19
減損損失	163	120
特別損失合計	394	222
税金等調整前四半期純利益	8,249	14,467
法人税等	405	1,992
四半期純利益	7,843	12,475
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	12
親会社株主に帰属する四半期純利益	7,856	12,462

(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26年4月1日 至平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)
四半期純利益	7,843	12,475
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△22	94
為替換算調整勘定	1,511	△236
退職給付に係る調整額	108	166
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	1,598	21
四半期包括利益	9,442	12,497
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	9,455	12,484
非支配株主に係る四半期包括利益	△13	12

(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)

当社は、平成27年6月26日開催の定時株主総会において、会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金の額を減少させ同額をその他資本剰余金に振り替えるとともに、会社法第452条の規定に基づき、当該振替後のその他資本剰余金の全額を処分して、繰越利益剰余金の欠損を填補することを決議いたしました。

この結果、当第3四半期連結累計期間において、資本剰余金は6,266百万円減少し、利益剰余金は同額増加しております。

(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(自平成26年4月1日至平成26年12月31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	シルバー 事業	ホテル リゾート 関連事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	296,353	37,694	7,978	6,546	348,573	2,182	350,756	—	350,756
セグメント間の内部売上高 又は振替高	460	9,159	—	2,083	11,702	98	11,800	△11,800	—
計	296,814	46,853	7,978	8,629	360,276	2,280	362,557	△11,800	350,756
セグメント利益又は損失(△)	15,146	△1,855	△380	△690	12,220	280	12,501	△2,987	9,513

(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、太陽光発電事業、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△2,987百万円には、セグメント間取引消去△932百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,054百万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3四半期連結累計期間(自平成27年4月1日至平成27年12月31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	シルバー 事業	ホテル リゾート 関連事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	304,987	51,494	8,072	8,518	373,072	3,468	376,541	—	376,541
セグメント間の内部売上高 又は振替高	600	2,501	—	2,759	5,862	105	5,967	△5,967	—
計	305,588	53,995	8,072	11,278	378,934	3,574	382,509	△5,967	376,541
セグメント利益又は損失(△)	18,155	852	△934	△389	17,684	530	18,215	△2,605	15,609

(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、太陽光発電事業、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△2,605百万円には、セグメント間取引消去△309百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,296百万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。