



平成24年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年8月5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) 総合企画室広報グループ部長

(氏名) 宮尾文也

TEL 03-5350-0216

四半期報告書提出予定日 平成23年8月10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24年3月期第1四半期の連結業績(平成23年4月1日～平成23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	%
24年3月期第1四半期	105,486	△6.3	△3,831	—	△4,885	—	△3,798	—
23年3月期第1四半期	112,634	△12.6	△12,886	—	△15,971	—	△13,629	—

(注) 包括利益 24年3月期第1四半期 △1,759百万円 (—%) 23年3月期第1四半期 △10,753百万円 (—%)

	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
24年3月期第1四半期	△22.51	—
23年3月期第1四半期	△89.70	—

(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
24年3月期第1四半期	277,417	31,310	11.3	185.34
23年3月期	298,274	33,040	11.1	195.91

(参考) 自己資本 24年3月期第1四半期 31,292百万円 23年3月期 33,025百万円

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
23年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
24年3月期	—	—	—	—	—
24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24年3月期の連結業績予想(平成23年4月1日～平成24年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)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)	233,400	△6.0	△7,400	—	△8,000	—	△6,800	—	△40.28
通期	499,900	3.2	3,200	—	1,800	—	3,000	—	17.77

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

4. その他

(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「四半期連結財務諸表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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

24年3月期1Q	175,443,915 株	23年3月期	175,443,915 株
24年3月期1Q	6,607,450 株	23年3月期	6,867,850 株
24年3月期1Q	168,730,231 株	23年3月期1Q	151,944,238 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四半期報告書の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、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。

(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23年8月5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) 連結経営成績に関する定性的情報	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	3
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	3
(4) 会社の経営に重要な影響を及ぼす事象	3
2. サマリー情報（その他）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) 継続企業の前提に関する注記	9
(4) セグメント情報等	9
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

当第1四半期連結累計期間の業績は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前第1四半期	当第1四半期	増減
売上高	112,634	105,486	△7,147
営業利益	△12,886	△3,831	9,055
経常利益	△15,971	△4,885	11,086
四半期純利益	△13,629	△3,798	9,830

当第1四半期連結累計期間の国内経済は、震災後に大きく落ち込んだ生産活動に回復の動きが見られたものの、円高の長期化や資源価格の高騰、電力供給制限の影響などにより、先行き不透明な状況で推移しました。住宅業界においては、住宅支援政策の効果等により全体では回復傾向にあるものの、貸家については新設着工戸数の減少が続いており、厳しい経営環境が長期化しております。

このような状況のなか、当社グループは、早期黒字化ならびに安定的な収益体質への転換を実現すべく、各種施策の実行や徹底的なコスト削減に取り組んでおります。また、応急仮設住宅の建設や賃貸住宅の割引提供等を通じて、東日本大震災の復興支援を続けております。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は1,054億86百万円（前年同期比6.3%減）、営業損失は38億31百万円（前年同期比90億55百万円改善）、経常損失は、海外子会社等の期末評価替えに伴う為替差損13億90百万円の発生等により48億85百万円（前年同期比110億86百万円改善）、四半期純損失は37億98百万円（前年同期比98億30百万円改善）となりました。

なお、当社グループでは、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第4四半期に完成する請負契約が多く、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、業績に季節的変動があります。

セグメント別の業績は、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	前第1四半期	当第1四半期	増減
賃貸事業	85,687	91,743	6,056	△9,745	△2,008	7,736
アパート建築請負事業	21,820	9,570	△12,250	△2,019	△779	1,240
ホテルリゾート関連事業	1,880	1,781	△99	△112	△137	△24
その他	3,245	2,391	△854	△279	△243	36
調整額	—	—	—	△728	△662	66
合計	112,634	105,486	△7,147	△12,886	△3,831	9,055

①賃貸事業

当第1四半期連結累計期間末の入居率は80.87%（前年同期末比1.78ポイントアップ）となりました。これは主に、供給戸数の抑制を図るとともに、FC制度（レオパレスパートナーズ）の拡大による集客窓口の増加、法人営業の強化等によるものであります。

賃貸事業においては、早期黒字化へ向け、引き続きFC制度強化・法人契約獲得に注力するとともに、ホームセキュリティシステムの設置等による家賃単価の向上ならびに付帯収益の拡大を図るほか、相場賃料を踏まえた借上げ家賃の見直し、定型的な物件管理業務の見直し等によるコスト削減に取り組んでおります。

なお、当第1四半期連結累計期間末の管理戸数は571千戸（前年度末比6百戸減）、直営店数は163店（前年度末比1店減）、加盟店数は135店舗（前年度末比14店増）といたしました。

これらの結果、売上高は917億43百万円（前年同期比7.1%増）、営業損失は20億8百万円（前年同期比77億36百万円改善）となりました。

②アパート建築請負事業

当第1四半期連結累計期間の受注高は29億63百万円（前年同期比82.5%減）、受注残高は1,153億78百万円（前年同期末比35.5%減）となりました。

アパート建築請負事業においては、賃貸事業の収益改善への寄与のため、確実な入居需要が見込まれる地域に特化した受注活動を行うほか、供給戸数に影響しない「施主管理物件」の販売、物件価値向上にも繋がる太陽光発電システムやホームセキュリティシステムの販売を推進しております。

また、資材調達価格の低減、事業所・人員配置の見直し等によるコスト削減を図っております。なお、当第1四半期連結累計期間末の店舗数は51店（前年度末比24店減）といたしました。

これらの結果、売上高は95億70百万円（前年同期比56.1%減）、営業損失は7億79百万円（前年同期比12億40百万円改善）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及び国内ホテルの売上高は17億81百万円（前年同期比5.3%減）、営業損失は1億37百万円（前年同期比24百万円悪化）となりました。

④その他事業

シルバー事業、少額短期保険業、住宅等不動産販売事業、ファイナンス事業等のその他事業は、売上高23億91百万円（前年同期比26.3%減）、営業損失は2億43百万円（前年同期比36百万円改善）となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

当第1四半期連結累計期間末の財政状態は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度末	当第1四半期末	増減
総資産	298,274	277,417	△20,856
負債	265,233	246,106	△19,126
純資産	33,040	31,310	△1,730

当第1四半期連結累計期間末の総資産は、前連結会計年度末比208億56百万円減少の2,774億17百万円となりました。主な要因は、現金及び預金が130億51百万円、売掛金が23億97百万円、長期前払費用が45億円それぞれ減少したことによるものであります。

負債合計は、前連結会計年度末比191億26百万円減少の2,461億6百万円となりました。主な要因は、有利子負債残高が87億61百万円増加の526億19百万円となった一方、工事未払金が79億16百万円、未払金が35億74百万円、長短前受金が108億67百万円、空室損失引当金が24億43百万円それぞれ減少したことによるものであります。

純資産合計は、前連結会計年度末比17億30百万円減少の313億10百万円となりました。主な要因は、為替換算調整勘定のマイナス残高が20億45百万円減少した一方、四半期純損失の計上により利益剰余金が37億98百万円減少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0.2ポイント上昇し11.3%となりました。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成23年5月13日の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。

(4) 会社の経営に重要な影響を及ぼす事象

当社グループは、前連結会計年度まで2期連続で営業損失・当期純損失を計上しており、当第1四半期連結累計期間においては、収支は大幅に改善しているものの、営業損失38億31百万円、当期純損失37億98百万円を計上する結果となりました。当社グループは、この状況を改善すべく経営改善策を着実に実施し、早期黒字化へ向け、以下のような施策に取り組んでおります。

- ・ レオパレスパートナーズの店舗拡大・強化、法人営業強化等による入居率改善・売上増加
- ・ ホームセキュリティシステムや太陽光発電システムの設置等による物件価値向上・収益増加
- ・ プロパンガス料金、巡回清掃費、浄化槽委託費等の見直しによる物件管理コスト削減
- ・ 事業所・人員配置の見直し、効率的な広告宣伝・販売促進戦略による販管費削減
- ・ 組織体制の整備による営業・事業企画の強化、管理部門の効率化

2. サマリー情報（その他）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。

なお、当連結会計年度は課税所得の発生が見込まれないため、当第1四半期連結会計期間については、法人住民税均等割額年間発生見積額の4分の1に相当する金額を税金費用として計上しております。

(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。

4. 四半期連結財務諸表等
 (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23年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成23年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	40,674	27,622
売掛金	6,259	3,862
完成工事未収入金	2,117	2,452
営業貸付金	4,311	4,008
販売用不動産	13	13
仕掛販売用不動産	104	104
未成工事支出金	586	850
原材料及び貯蔵品	457	471
前払費用	23,878	22,557
繰延税金資産	3,712	3,712
未収入金	1,234	516
その他	11,872	10,685
貸倒引当金	△1,005	△974
流動資産合計	94,219	75,883
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	59,191	59,053
土地	84,851	84,961
リース資産(純額)	3,510	3,356
建設仮勘定	66	169
その他(純額)	2,665	2,469
有形固定資産合計	150,284	150,010
無形固定資産	7,588	7,511
投資その他の資産		
投資有価証券	6,534	6,801
長期貸付金	601	581
繰延税金資産	2,269	2,275
固定化営業債権	4,452	4,677
長期前払費用	34,222	29,721
その他	3,102	5,174
貸倒引当金	△5,077	△5,292
投資その他の資産合計	46,105	43,939
固定資産合計	203,979	201,461
繰延資産	75	72
資産合計	298,274	277,417

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成23年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,699	2,520
工事未払金	12,634	4,717
短期借入金	34,502	44,039
1年内償還予定の社債	560	560
リース債務	1,230	1,252
未払金	11,685	8,110
未払費用	4	68
未払法人税等	426	97
前受金	97,154	87,705
未成工事受入金	4,055	6,404
賞与引当金	—	229
完成工事補償引当金	133	118
保証履行引当金	135	165
災害損失引当金	1,189	536
地上デジタル放送対応引当金	1,188	826
資産除去債務	30	29
その他	6,090	4,415
流動負債合計	173,719	161,798
固定負債		
社債	2,600	2,600
長期借入金	2,227	1,609
リース債務	2,738	2,558
退職給付引当金	7,873	7,901
空室損失引当金	32,605	30,161
長期預り敷金保証金	26,035	24,679
資産除去債務	47	46
長期前受金	14,830	13,411
長期未払金	1,210	23
その他	1,344	1,317
固定負債合計	91,513	84,308
負債合計	265,233	246,106
純資産の部		
株主資本		
資本金	56,562	56,562
資本剰余金	34,334	34,152
利益剰余金	△46,552	△50,351
自己株式	△5,502	△5,293
株主資本合計	38,842	35,071
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	204	193
繰延ヘッジ損益	△3	—
為替換算調整勘定	△6,018	△3,972
その他の包括利益累計額合計	△5,817	△3,778
新株予約権	15	18
純資産合計	33,040	31,310
負債純資産合計	298,274	277,417

(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22年4月1日 至平成22年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年6月30日)
売上高	112,634	105,486
売上原価	109,590	97,330
売上総利益	3,043	8,155
販売費及び一般管理費	15,930	11,987
営業損失(△)	△12,886	△3,831
営業外収益		
受取利息	12	10
投資不動産販売収入	78	—
償却債権取立益	—	418
債務勘定整理益	—	411
その他	204	77
営業外収益合計	295	917
営業外費用		
支払利息	383	304
支払手数料	190	158
為替差損	2,658	1,390
持分法による投資損失	53	76
その他	94	41
営業外費用合計	3,380	1,971
経常損失(△)	△15,971	△4,885
特別利益		
固定資産売却益	0	—
貸倒引当金戻入額	3	—
賞与引当金戻入額	2,605	—
新株予約権戻入益	82	—
役員退職慰労未払金戻入額	—	1,185
特別利益合計	2,691	1,185
特別損失		
固定資産除却損	49	20
減損損失	228	18
貸倒引当金繰入額	3	—
災害による損失	—	4
特別損失合計	281	43
税金等調整前四半期純損失(△)	△13,562	△3,743
法人税等	66	54
四半期純損失(△)	△13,629	△3,798

(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22年4月1日 至平成22年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年6月30日)
四半期純損失(△)	△13,629	△3,798
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△118	△10
為替換算調整勘定	2,994	2,045
持分法適用会社に対する持分相当額	0	3
その他の包括利益合計	2,876	2,038
四半期包括利益	△10,753	△1,759
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△10,753	△1,759

(3) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(4) セグメント情報等

(セグメント情報)

I 前第1四半期連結累計期間(自平成22年4月1日至平成22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	アパート 建築請負 事業	ホテル リゾート 関連事業	住宅等 不動産 販売事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	85,687	21,820	1,880	1,140	110,529	2,104	112,634	—	112,634
セグメント間の内部売上高 又は振替高	81	—	594	—	675	12	688	△688	—
計	85,768	21,820	2,474	1,140	111,205	2,117	113,322	△688	112,634
セグメント利益又は損失(△)	△9,745	△2,019	△112	99	△11,778	△379	△12,158	△728	△12,886

- (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、シルバー事業、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△728百万円には、セグメント間取引消去△688百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△40百万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23年4月1日至平成23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	アパート 建築請負 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	91,743	9,570	1,781	103,095	2,391	105,486	—	105,486
セグメント間の内部売上高 又は振替高	113	—	367	480	15	495	△495	—
計	91,856	9,570	2,148	103,575	2,406	105,981	△495	105,486
セグメント損失(△)	△2,008	△779	△137	△2,925	△243	△3,169	△662	△3,831

- (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、シルバー事業、少額短期保険業、住宅等不動産販売事業、ファイナンス事業等を含んでおります。
2. セグメント損失(△)の調整額△662百万円には、セグメント間取引消去△495百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△166百万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。

(追加情報)

前連結会計年度まで報告セグメントとして区分しておりました「住宅等不動産販売事業」は、事業縮小により重要性が低下したため、当第1四半期連結累計期間より「その他」に含めております。なお、当第1四半期連結累計期間における「住宅等不動産販売事業」の売上高は0百万円、セグメント利益は6百万円であります。

(5) 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。