



平成24年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年2月3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>

上場取引所 東

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24年2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 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年3月期第3四半期の連結業績(平成23年4月1日～平成23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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年3月期第3四半期	332,450	△6.9	1,248	—	△2,578	—	△2,061	—
23年3月期第3四半期	357,036	△17.8	△20,464	—	△29,183	—	△27,835	—

(注) 包括利益 24年3月期第3四半期 △1,014百万円 (—%) 23年3月期第3四半期 △24,935百万円 (—%)

	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3四半期	△12.20	—
23年3月期第3四半期	△182.20	—

(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3四半期	258,291	32,101	12.4	189.69
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3四半期 32,082百万円 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	—	0.00	—	—	—
24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、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	459,100	△5.2	4,700	—	400	—	900	—	5.32

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

連結業績予想の修正については、本日(平成24年2月3日)公表いたしました「通期業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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)	24年3月期3Q	175,443,915 株	23年3月期	175,443,915 株
② 期末自己株式数	24年3月期3Q	6,313,189 株	23年3月期	6,867,850 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	24年3月期3Q	168,925,434 株	23年3月期3Q	152,771,805 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を終了しております。

※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24年2月3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	
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) 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	9

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

(単位：百万円)

	前第3四半期	当第3四半期	増減
売上高	357,036	332,450	△24,586
営業利益	△20,464	1,248	21,712
経常利益	△29,183	△2,578	26,604
四半期純利益	△27,835	△2,061	25,773

当第3四半期連結累計期間における国内経済は、緩やかな持ち直し傾向にあるものの、欧州の政府債務危機を背景とした海外景気の下振れや為替レート・株価への影響など、依然として先行き不透明な状況で推移しました。住宅業界においても、貸家の新設住宅着工戸数は前年同期比減少基調にあり、厳しい経営環境が続いております。

このような状況のなか、当社グループは、賃貸事業への軸足転換に伴うアパート供給抑制策により、請負事業は大幅減収となりましたが、賃貸事業での各種付帯収益の拡大により売上高の確保を図りました。また、法人営業強化等による入居率の回復並びに徹底的なコスト削減等により営業損益が大幅に改善いたしました。

これらの結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は3,324億50百万円（前年同期比6.9%減）となりました。営業利益は、空室損失引当金の戻入106億49百万円等により12億48百万円（前年同期は営業損失204億64百万円）、経常利益は、海外子会社等の期末評価替えに伴う為替差損31億67百万円の発生等により25億78百万円の損失（前年同期比266億4百万円改善）、四半期純損失は20億61百万円（前年同期比257億73百万円改善）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3四半期	当第3四半期	増減	前第3四半期	当第3四半期	増減
賃貸事業	261,924	279,840	17,916	△24,049	2,971	27,020
アパート建築請負事業	80,162	40,859	△39,303	7,252	1,697	△5,555
ホテルリゾート関連事業	5,064	4,339	△725	△1,075	△1,151	△76
シルバー事業	5,769	6,581	812	△1,159	△589	569
その他	4,116	829	△3,286	292	112	△180
調整額	—	—	—	△1,725	△1,790	△65
合計	357,036	332,450	△24,586	△20,464	1,248	21,712

①賃貸事業

当第3四半期の期末入居率は80.54%（前年同期末比+0.83ポイント）、期中平均入居率は80.70%（前年同期比+1.32ポイント）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、加盟店（レオパレスパートナーズ）の拡大による集客窓口の増加、法人営業の強化等を行ったことによるものであります。

賃貸事業においては、引き続き加盟店強化・法人契約獲得に注力するとともに、付帯収益（建物・家具家電メンテナンスサービス、BB保守サービス等）の拡大、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3四半期連結会計期間末の管理戸数は561千戸（前年度末比10千戸減）、直営店数は166店（前年度末比2店増）、加盟店数は180店舗（前年度末比59店増）といたしました。

これらの結果、売上高は2,798億40百万円（前年同期比6.8%増）、営業利益は29億71百万円（前年同期は営業損失240億49百万円）となりました。

②アパート建築請負事業

当第3四半期連結累計期間の受注高は38億26百万円（前年同期比90.8%減）、受注残高は854億2百万円（前年同期末比41.2%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、物件価値の向上にも繋がる太陽光発電システムの設置等を推進しております。

また、資材調達価格の低減、事務所・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3四半期連結会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408億59百万円（前年同期比49.0%減）、営業利益は16億97百万円（前年同期比76.6%減）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43億39百万円（前年同期比14.3%減）、営業損失は11億51百万円（前年同期比76百万円の損失増加）となりました。

④シルバー事業

売上高は65億81百万円（前年同期比14.1%増）、営業損失は5億89百万円（前年同期比5億69百万円の改善）となりました。

⑤その他事業

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8億29百万円（前年同期比79.8%減）、営業利益は1億12百万円（前年同期比61.6%減）となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

(資産、負債及び純資産等の状況)

(単位：百万円)

	前連結会計年度末	当第3四半期末	増減
総資産	298,274	258,291	△39,982
負債	265,233	226,190	△39,042
純資産	33,040	32,101	△939

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399億82百万円減少の2,582億91百万円となりました。これは主に、現金及び預金が126億46百万円、前払費用が34億22百万円、建物及び構築物が36億31百万円、長期前払費用が124億85百万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390億42百万円減少の2,261億90百万円となりました。これは主に、有利子負債残高が76億79百万円増加の515億38百万円となった一方、前受金が188億54百万円、空室損失引当金が106億49百万円、長期預り敷金保証金が147億44百万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9億39百万円減少の321億1百万円となりました。これは主に、為替換算調整勘定のマイナス残高が11億76百万円減少した一方、四半期純損失の計上により利益剰余金が20億61百万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1.3ポイント上昇し12.4%となりました。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成24年3月期の業績予想につきましては、最近の業績の動向等を踏まえ、平成23年5月13日の決算短信で公表した業績予想を修正いたしました。詳細につきましては、本日（平成24年2月3日）別途公表しております「通期業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

(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3四半期連結累計期間においては、大幅な収支改善により12億48百万円の営業利益を計上したものの、四半期純損益では20億61百万円の損失計上となりました。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。

- ・加盟店（レオパレスパートナーズ）の拡大・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。

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3四半期連結累計期間については、法人住民税均等割額年間発生見積額の4分の3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。

3. 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3四半期連結会計期間 (平成23年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	40,674	28,027
売掛金	6,259	3,859
完成工事未収入金	2,117	822
営業貸付金	4,311	3,383
有価証券	—	9
販売用不動産	13	13
仕掛販売用不動産	104	70
未成工事支出金	586	1,171
原材料及び貯蔵品	457	474
前払費用	23,878	20,456
繰延税金資産	3,712	3,473
未収入金	1,234	497
その他	11,872	9,371
貸倒引当金	△1,005	△971
流動資産合計	94,219	70,662
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	59,191	55,559
土地	84,851	84,401
リース資産（純額）	3,510	2,804
建設仮勘定	66	213
その他（純額）	2,665	2,021
有形固定資産合計	150,284	145,000
無形固定資産	7,588	7,258
投資その他の資産		
投資有価証券	6,534	6,697
長期貸付金	601	582
固定化営業債権	4,452	2,379
長期前払費用	34,222	21,736
繰延税金資産	2,269	2,212
その他	3,102	4,735
貸倒引当金	△5,077	△3,039
投資その他の資産合計	46,105	35,304
固定資産合計	203,979	187,564
繰延資産	75	65
資産合計	298,274	258,291

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成23年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,699	2,563
工事未払金	12,634	7,629
短期借入金	34,502	45,265
1年内償還予定の社債	560	560
リース債務	1,230	1,264
未払金	11,685	8,390
未払費用	4	101
未払法人税等	426	174
前受金	97,154	78,299
未成工事受入金	4,055	7,011
完成工事補償引当金	133	71
保証履行引当金	135	215
災害損失引当金	1,189	388
地上デジタル放送対応引当金	1,188	484
資産除去債務	30	27
その他	6,090	4,402
流動負債合計	173,719	156,850
固定負債		
社債	2,600	2,320
長期借入金	2,227	165
リース債務	2,738	1,962
退職給付引当金	7,873	7,977
空室損失引当金	32,605	21,955
長期預り敷金保証金	26,035	11,290
資産除去債務	47	50
長期前受金	14,830	22,306
長期未払金	1,210	11
その他	1,344	1,299
固定負債合計	91,513	69,339
負債合計	265,233	226,190
純資産の部		
株主資本		
資本金	56,562	56,562
資本剰余金	34,334	33,961
利益剰余金	△46,552	△48,613
自己株式	△5,502	△5,057
株主資本合計	38,842	36,852
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	204	71
繰延ヘッジ損益	△3	—
為替換算調整勘定	△6,018	△4,841
その他の包括利益累計額合計	△5,817	△4,770
新株予約権	15	19
純資産合計	33,040	32,101
負債純資産合計	298,274	258,291

(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22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)
売上高	357,036	332,450
売上原価	334,000	295,434
売上総利益	23,036	37,015
販売費及び一般管理費	43,500	35,767
営業利益又は営業損失(△)	△20,464	1,248
営業外収益		
受取利息	46	37
投資不動産販売収入	90	—
償却債権取立益	—	418
債務勘定整理益	—	411
その他	465	323
営業外収益合計	601	1,190
営業外費用		
支払利息	1,255	988
支払手数料	713	474
為替差損	6,693	3,167
持分法による投資損失	190	190
その他	467	196
営業外費用合計	9,320	5,017
経常損失(△)	△29,183	△2,578
特別利益		
固定資産売却益	196	0
貸倒引当金戻入額	155	—
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	3,040	1,185
特別損失		
固定資産売却損	14	0
固定資産除却損	84	55
減損損失	577	77
投資有価証券売却損	51	—
貸倒引当金繰入額	60	—
仕組預金解約損	753	—
災害による損失	—	4
特別損失合計	1,542	137
税金等調整前四半期純損失(△)	△27,685	△1,529
法人税等	149	531
四半期純損失(△)	△27,835	△2,061

(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22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)
四半期純損失(△)	△27,835	△2,061
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	△69	△132
為替換算調整勘定	2,967	1,176
持分法適用会社に対する持分相当額	1	3
その他の包括利益合計	2,899	1,047
四半期包括利益	△24,935	△1,014
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△24,935	△1,014

(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3四半期連結累計期間(自平成22年4月1日 至平成22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	アパート 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	261,924	80,162	5,064	5,769	352,920	4,116	357,036	—	357,036
セグメント間の内部売上高 又は振替高	284	—	1,343	—	1,628	37	1,665	△1,665	—
計	262,208	80,162	6,408	5,769	354,549	4,153	358,702	△1,665	357,036
セグメント利益又は損失(△)	△24,049	7,252	△1,075	△1,159	△19,031	292	△18,739	△1,725	△20,464

- (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、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. セグメント利益又は損失(△)の調整額△1,725百万円には、セグメント間取引消去38百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,763百万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3四半期連結累計期間(自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)

1. 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	シルバー 事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	279,840	40,859	4,339	6,581	331,620	829	332,450	—	332,450
セグメント間の内部売上高 又は振替高	265	—	1,043	—	1,309	45	1,354	△1,354	—
計	280,106	40,859	5,383	6,581	332,930	874	333,805	△1,354	332,450
セグメント利益又は損失(△)	2,971	1,697	△1,151	△589	2,927	112	3,039	△1,790	1,248

- (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、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. セグメント利益又は損失(△)の調整額△1,790百万円には、セグメント間取引消去8百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,799百万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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

第2四半期連結会計期間から、「その他」に含まれていた「シルバー事業」について量的な重要性が増したため、報告セグメントとして記載する方法に変更しております。

また、前連結会計年度まで報告セグメントとして区分していた「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、第1四半期連結会計期間より「その他」に含めております。前第3四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3,345百万円、セグメント利益は156百万円、当第3四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49百万円、セグメント利益は13百万円であります。

なお、前第3四半期連結累計期間のセグメント情報は、当第3四半期連結累計期間の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

(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。