

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成27年2月13日
【四半期会計期間】	第42期第3四半期（自平成26年10月1日至平成26年12月31日）
【会社名】	株式会社レオパレス21
【英訳名】	LEOPALACE21 CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 深山 英世
【本店の所在の場所】	東京都中野区本町二丁目54番11号
【電話番号】	03(5350)0001(代表)
【事務連絡者氏名】	財務経理部主計グループ部長 内田 幸雄
【最寄りの連絡場所】	東京都中野区本町二丁目54番11号
【電話番号】	03(5350)0001(代表)
【事務連絡者氏名】	財務経理部主計グループ部長 内田 幸雄
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第41期 第3四半期連結 累計期間	第42期 第3四半期連結 累計期間	第41期
会計期間	自平成25年4月1日 至平成25年12月31日	自平成26年4月1日 至平成26年12月31日	自平成25年4月1日 至平成26年3月31日
売上高 (百万円)	343,465	350,756	471,089
経常利益 (百万円)	7,178	8,637	11,574
四半期(当期)純利益 (百万円)	6,402	7,856	15,229
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	10,376	9,442	21,950
純資産額 (百万円)	90,874	116,011	104,860
総資産額 (百万円)	275,515	285,905	287,459
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	29.77	29.89	67.17
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	33.0	40.6	36.5

回次	第41期 第3四半期連結 会計期間	第42期 第3四半期連結 会計期間
会計期間	自平成25年10月1日 至平成25年12月31日	自平成26年10月1日 至平成26年12月31日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	11.18	10.62

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 売上高には、消費税等は含んでおりません。
3. 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

当第3四半期連結累計期間における主要な関係会社の異動等は、以下のとおりであります。

< 賃貸事業 >

第2四半期連結会計期間において、レオパレス21(上海)プロパティマネジメント有限公司、Leopalace21(Cambodia) Co., Ltd.及びLeopalace21 Real Estate (Cambodia) Co., Ltd.を新たに設立し、連結子会社としております。当第3四半期連結会計期間において、株式会社LIXILリニューアルの株式を売却したため、持分法適用関連会社から除外しております。

< ホテルリゾート関連事業 >

当第3四半期連結会計期間において、株式会社ウイングメイトを買収したため、連結子会社としております。

< その他事業 >

第1四半期連結会計期間において、株式会社レオパレス・エナジーを新たに設立し、連結子会社としております。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

2【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

3【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

（1）経営成績の分析

当第3四半期連結累計期間における国内経済は、消費増税の影響により個人消費などに弱さがみられるものの、企業収益や雇用・所得環境の改善を背景に緩やかな回復基調が続きました。

賃貸住宅市場では、相続増税を見据えた節税対策による投資が堅調な一方、消費増税に伴う駆け込み需要の反動により、貸家の新設着工戸数は前年同月を下回る傾向が続いております。空き家率の上昇が続く中で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ならびに高品質な商品・サービスの提供が必須となります。

このような環境の下、当社グループは、平成26年5月に発表した中期経営計画「EXPANDING VALUE」に基づき、賃貸事業と建築請負事業というコア事業を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3,507億56百万円（前年同四半期比2.1%増）、営業利益は95億13百万円（前年同四半期比8.7%増）、経常利益は86億37百万円（前年同四半期比20.3%増）、四半期純利益は78億56百万円（前年同四半期比22.7%増）となり、前期に続いて増収増益を達成いたしました。

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。

賃貸事業

当第3四半期連結会計期間末の入居率は85.69%（前年同四半期末比+1.57ポイント）、期中平均入居率は85.96%（前年同四半期比+2.07ポイント）となりました。

賃貸事業においては、入居率向上による安定的な黒字化の定着のため、直営拠点・FC・協力不動産業者の店舗網を活用した入居者確保、お部屋カスタマイズ・ホームセキュリティ装備など入居者向けサービス拡充による長期入居促進、法人営業のさらなる強化、底堅い需要のある留学生の取込み、定型業務の見直しによる管理コスト削減等を図っております。

なお、当第3四半期末の管理戸数は552千戸（前年度末比4千戸増）、直営店舗数は188店（前年度末比4店舗増）、パートナーズ店舗数は143店（前年度末比21店舗減）といたしました。

これらの結果、売上高は2,963億53百万円（前年同四半期比2.7%増）、営業利益は151億46百万円（前年同四半期比34.3%増）となりました。

建築請負事業

当第3四半期連結累計期間の総受注高は667億56百万円（前年同四半期比4.3%増）、当第3四半期連結会計期間末の受注残高は649億62百万円（前年同四半期末比14.0%増）となりました。

建築請負事業においては、三大都市圏を中心とした高い入居率が見込めるエリアに絞り込んだアパート供給、遮音性能を向上させた「ノンサウンドシステム」の採用、女性や若年層向けの設備を充実させた商品開発、多様な土地活用ニーズに応えられる建築バリエーションの拡大、施工体制の再構築による利益率の向上等に取り組んでおります。しかしながら、人手不足や建築資材の高騰による影響は避けられない状況にあります。

これらの結果、売上高は376億94百万円（前年同四半期比7.5%減）、営業損失は18億55百万円（前年同四半期は営業利益6億8百万円）となりました。

シルバー事業

売上高は79億78百万円（前年同四半期比4.6%増）、営業損失は3億80百万円（前年同四半期比66百万円改善）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。

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65億46百万円（前年同四半期比19.5%増）、営業損失は6億90百万円（前年同四半期比64百万円の損失増加）となりました。

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21億82百万円（前年同四半期比112.2%増）、営業利益は2億80百万円（前年同四半期比45.2%増）となりました。

(2) 財政状態の分析

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15億53百万円減少の2,859億5百万円となりました。これは主に、太陽光発電事業に係る機械装置及び運搬具（純額）が89億99百万円、リース資産（純額）が19億38百万円増加した一方、現金及び預金が85億61百万円、前払費用が22億66百万円、流動資産その他（預け金等）が8億86百万円、建設仮勘定が8億18百万円それぞれ減少したことによるものであります。

負債の合計は、前連結会計年度末比127億4百万円減少の1,698億94百万円となりました。これは主に、未成工事受入金が34億75百万円、有利子負債が55億34百万円増加した一方、工事未払金が31億35百万円、長短前受金が123億69百万円、空室損失引当金が29億18百万円、退職給付に係る負債が11億93百万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111億50百万円増加の1,160億11百万円となりました。これは主に、為替換算調整勘定のマイナス残高の減少15億13百万円、四半期純利益の計上および退職給付に関する会計基準等の適用による利益剰余金の増加95億65百万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4.1ポイント上昇し40.6%となりました。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期連結累計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

(5) 主要な設備

前連結会計年度末において計画であった主要な設備の新設について、当第3四半期連結累計期間に著しい変更があったものは、以下のとおりであります。

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達 方法	着手及び完了予定年月	
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		着手	完了
提出会社	本社 (東京都中野区)	全社	情報システム	12,533	11,474	自己資金	平成20年9月	平成29年3月
㈱レオパレス ・パワー	本社 (東京都中野区)	その他事業	太陽光発電システム	25,000	11,876	増資資金 自己資金 借入資金	平成25年12月	平成27年3月

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	500,000,000
計	500,000,000

【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成26年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成27年2月13日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	267,443,915	267,443,915	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	267,443,915	267,443,915	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成26年10月1日～ 平成26年12月31日	-	267,443,915	-	75,282	-	50,306

(6)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7)【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(平成26年9月30日)に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

平成26年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 4,569,400	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 262,861,300	2,628,613	-
単元未満株式	普通株式 13,215	-	-
発行済株式総数	267,443,915	-	-
総株主の議決権	-	2,628,613	-

(注)「完全議決権株式(その他)」の「株式数」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が1,000株含まれております。また、「議決権の数」の欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数10個が含まれております。

【自己株式等】

平成26年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社レオパレス21	東京都中野区本町二丁目54番11号	4,569,400	-	4,569,400	1.71
計	-	4,569,400	-	4,569,400	1.71

2【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間（平成26年10月1日から平成26年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成26年4月1日から平成26年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、太陽有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

なお、太陽A S G有限責任監査法人は、平成26年10月1日付をもって、名称を太陽有限責任監査法人に変更しております。

1【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26年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	74,767	66,205
売掛金	5,490	4,898
完成工事未収入金	1,651	1,379
営業貸付金	1,429	1,220
有価証券	350	582
販売用不動産	-	37
未成工事支出金	501	1,359
原材料及び貯蔵品	464	513
前払費用	6,679	4,413
繰延税金資産	4,147	4,147
未収入金	1,584	1,914
その他	5,479	4,593
貸倒引当金	221	189
流動資産合計	102,324	91,075
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	57,073	56,476
機械装置及び運搬具(純額)	13,950	12,950
土地	81,800	82,206
リース資産(純額)	5,167	7,106
建設仮勘定	3,712	2,894
その他(純額)	797	782
有形固定資産合計	152,503	162,416
無形固定資産	6,601	6,894
投資その他の資産		
投資有価証券	7,257	7,023
長期貸付金	562	549
固定化営業債権	1,420	1,312
長期前払費用	3,719	3,186
繰延税金資産	12,152	12,503
その他	3,037	2,927
貸倒引当金	2,153	2,117
投資その他の資産合計	25,996	25,385
固定資産合計	185,100	194,696
繰延資産	34	132
資産合計	287,459	285,905

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,685	2,565
工事未払金	12,128	8,993
短期借入金	2,940	24,625
1年内償還予定の社債	560	1,460
リース債務	1,575	2,119
未払金	16,001	13,126
未払費用	2	178
未払法人税等	998	553
前受金	45,051	38,016
未成工事受入金	5,242	8,717
賞与引当金	-	2,093
完成工事補償引当金	231	365
保証履行引当金	582	578
その他	4,560	3,926
流動負債合計	92,560	107,321
固定負債		
社債	920	4,240
長期借入金	27,077	4,508
リース債務	4,154	5,807
長期前受金	27,628	22,294
長期預り敷金保証金	8,492	8,165
繰延税金負債	135	135
空室損失引当金	9,352	6,434
退職給付に係る負債	10,050	8,856
その他	2,226	2,129
固定負債合計	90,037	62,572
負債合計	182,598	169,894
純資産の部		
株主資本		
資本金	75,282	75,282
資本剰余金	51,501	51,501
利益剰余金	15,788	6,223
自己株式	3,660	3,660
株主資本合計	107,334	116,899
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	427	404
為替換算調整勘定	2,116	603
退職給付に係る調整累計額	815	706
その他の包括利益累計額合計	2,504	906
新株予約権	18	18
少数株主持分	13	-
純資産合計	104,860	116,011
負債純資産合計	287,459	285,905

(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25年4月1日 至平成25年12月31日)	当第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)
売上高	343,465	350,756
売上原価	294,030	296,837
売上総利益	49,434	53,918
販売費及び一般管理費	40,684	44,405
営業利益	8,750	9,513
営業外収益		
受取利息	31	28
受取配当金	56	75
固定資産税還付金	-	90
その他	178	234
営業外収益合計	265	427
営業外費用		
支払利息	1,174	862
支払手数料	433	340
その他	231	100
営業外費用合計	1,838	1,303
経常利益	7,178	8,637
特別利益		
固定資産売却益	0	6
特別利益合計	0	6
特別損失		
固定資産売却損	-	0
固定資産除却損	6	230
減損損失	132	163
特別損失合計	139	394
税金等調整前四半期純利益	7,038	8,249
法人税等	636	405
少数株主損益調整前四半期純利益	6,402	7,843
少数株主損失()	-	13
四半期純利益	6,402	7,856

【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25年4月1日 至平成25年12月31日)	当第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)
少数株主損益調整前四半期純利益	6,402	7,843
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	138	22
為替換算調整勘定	4,111	1,511
退職給付に係る調整額	-	108
持分法適用会社に対する持分相当額	0	1
その他の包括利益合計	3,973	1,598
四半期包括利益	10,376	9,442
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	10,376	9,455
少数株主に係る四半期包括利益	-	13

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(1) 連結の範囲の重要な変更

第1四半期連結会計期間より、新たに設立した株式会社レオパレス・エナジーを連結の範囲に含めております。第2四半期連結会計期間より、新たに設立したレオパレス21(上海)プロパティマネジメント有限公司、Leopalace21(Cambodia) Co., Ltd.及びLeopalace21 Real Estate (Cambodia) Co., Ltd.を連結の範囲に含めております。当第3四半期連結会計期間において、株式会社ウイングメイトを買収したため、連結の範囲に含めております。

(2) 持分法適用の範囲の重要な変更

当第3四半期連結会計期間において、株式会社LIXILリニューアルの株式を売却したため、持分法適用の範囲から除外しております。

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて第1四半期連結会計期間より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更、割引率の決定方法を従業員の平均残存勤務期間に近似した年数に基づく割引率から退職給付の支払見込期間ごとに設定された複数の割引率を使用する方法へ変更いたしました。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当第3四半期連結累計期間の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当第3四半期連結累計期間の期首の退職給付に係る負債が1,708百万円減少し、利益剰余金が同額増加しております。なお、当第3四半期連結累計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益に与える影響は軽微であります。

(四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

(税金費用の計算)

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。

(四半期連結貸借対照表関係)

1 国庫補助金等の受入により有形固定資産の取得価額から控除した圧縮記帳累計額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年12月31日)
機械装置及び運搬具(純額)	155百万円	155百万円

2 保証債務

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年12月31日)
住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務	1,126百万円	1,009百万円
会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務	15	15
計	1,141	1,025

3 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年12月31日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	10,000百万円	11,000百万円
借入実行残高	-	-
差引額	10,000	11,000

(四半期連結損益計算書関係)

前第3四半期連結累計期間(自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)及び当第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)

当社グループは、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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)は次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)	当第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)
減価償却費	4,323百万円	5,438百万円

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)

1. 配当に関する事項

該当事項はありません。

2. 株主資本の金額の著しい変動

当社は、平成25年12月11日を払込期日とする公募増資を実施したことにより、当第3四半期連結累計期間において資本金および資本準備金がそれぞれ10,801百万円増加し、当第3四半期連結会計期間末において資本金が73,668百万円、資本準備金が48,692百万円となっております。

当第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)

1. 配当に関する事項

該当事項はありません。

2. 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第3四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25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	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	288,568	40,758	7,631	5,478	342,436	1,028	343,465	-	343,465
セグメント間の内部売上高 又は振替高	360	4,057	-	1,882	6,299	77	6,377	6,377	-
計	288,929	44,815	7,631	7,360	348,735	1,106	349,842	6,377	343,465
セグメント利益又は損失()	11,277	608	446	625	10,813	193	11,007	2,256	8,750

(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 2,256百万円には、セグメント間取引消去 338百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,917百万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. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

「賃貸事業」セグメントにおいて、賃料相場の低迷及び継続的な地価の下落などにより収益性が著しく低下した賃貸用アパートの帳簿価額を回収可能額まで減額しております。なお、当第3四半期連結累計期間における当該減損損失の計上額は132百万円であります。

当第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)

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	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。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

「賃貸事業」セグメントにおいて、賃料相場の低迷及び継続的な地価の下落などにより収益性が著しく低下した賃貸用アパートの帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失(101百万円)として特別損失に計上しております。また、「ホテルリゾート関連事業」セグメントにおいて、売却が決定した国内ホテルの帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失(62百万円)として特別損失に計上しております。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称	株式会社ウイングメイト
事業の内容	旅行業

(2) 企業結合を行った主な理由

㈱ウイングメイトは、法人向け海外出張手配・ビジネストラベルマネジメントを主たる事業とする旅行代理店であり、官公庁を始めとして約1,300社の法人取引先を有しております。一方、当社の賃貸事業においては、契約済戸数の50%強が法人契約であり、全国の約45,000社の法人に賃貸住宅および各種関連サービスの提供を行っております。

㈱ウイングメイトを傘下に加えることにより、新たな法人サービスの一つとして海外出張手配・ビジネストラベルマネジメント業務を開始するとともに、㈱ウイングメイトの法人取引先に対して賃貸住宅を提供する機会を獲得することを目的としております。

(3) 企業結合日

平成26年10月31日

(4) 企業結合の法的形式

株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更ありません。

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したため。

2. 四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

みなし取得日を平成26年12月31日としているため、当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書には、被取得企業の業績は含めておりません。

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	企業結合日に取得した㈱ウイングメイトの普通株式の時価	65百万円
取得に直接要した費用	アドバイザー費用等	16
取得原価		81

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん金額

3百万円

取得原価の配分が完了していないため、入手可能で合理的な情報に基づき、暫定的な会計処理を行っております。

(2) 発生原因

取得原価が取得時の時価純資産額を上回ったため。

(3) 償却方法及び償却期間

一括償却

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)	当第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)
1株当たり四半期純利益金額	29円77銭	29円89銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(百万円)	6,402	7,856
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る四半期純利益金額(百万円)	6,402	7,856
普通株式の期中平均株式数(千株)	215,034	262,874
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要		

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載していません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成27年2月5日

株式会社レオパレス21

取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 野辺地 勉 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 桐川 聡 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 尾川 克明 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社レオパレス21の平成26年4月1日から平成27年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（平成26年10月1日から平成26年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成26年4月1日から平成26年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社レオパレス21及び連結子会社の平成26年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。