



平成29年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年2月10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) 取締役執行役員経営企画部長 (氏名) 宮尾文也

TEL 03-5350-0216

四半期報告書提出予定日 平成29年2月13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29年3月期第3四半期の連結業績(平成28年4月1日～平成28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	%
29年3月期第3四半期	380,634	1.0	15,802	△0.8	15,465	3.2	12,854	1.5
28年3月期第3四半期	376,863	—	15,930	—	14,985	—	12,670	—

(注) 包括利益 29年3月期第3四半期 5,570百万円 (△56.2%) 28年3月期第3四半期 12,704百万円 (—%)

	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
29年3月期第3四半期	48.90		48.88	
28年3月期第3四半期	48.20		—	

(注) 28年3月期第3四半期の対前年同四半期増減率は、会計方針の変更に伴い遡及修正を行ったため、記載しておりません。

(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	円	銭
29年3月期第3四半期	315,246		145,252		46.0		552.12	
28年3月期	327,609		144,865		44.2		550.94	

(参考) 自己資本 29年3月期第3四半期 145,139百万円 28年3月期 144,827百万円

(注) 会計方針の変更に伴う遡及適用影響額を、28年3月期の数値に反映して表示しております。

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
28年3月期	—	0.00	—	10.00	10.00
29年3月期	—	10.00	—		
29年3月期(予想)				12.00	22.00

(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29年3月期の連結業績予想(平成28年4月1日～平成29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	528,000	3.2	22,500	6.7	21,500	8.0	18,500	△5.8	70.38	

(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) 対前期増減率は、会計方針の変更に伴い遡及修正を行ったため、遡及修正後の前期数値と比較して記載しております。

※ 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 : 有
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)	29年3月期3Q	267,443,915 株	28年3月期	267,443,915 株
② 期末自己株式数	29年3月期3Q	4,569,840 株	28年3月期	4,569,520 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	29年3月期3Q	262,874,301 株	28年3月期3Q	262,874,485 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29年2月10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)	9

1. 当四半期決算に関する定性的情報

第1四半期連結会計期間より、収益の認識基準について会計方針の変更を行っているため、遡及修正後の数値で前期末及び前年同四半期比較を行っております。詳細は、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」をご参照ください。

(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	380,634	15,802	15,465	12,854
前第3四半期	376,863	15,930	14,985	12,670
増減額	3,770	△128	480	184

当第3四半期連結累計期間における国内経済は、企業収益の改善に足踏みがみられるものの、雇用・所得環境の改善が続くなか、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、低金利環境の長期化や相続税の節税対策としてのアパート建設需要等を背景に、貸家の新設着工戸数は高水準で推移いたしました。一方で、日本の賃貸住宅の空家数は一貫して増加しており、全国的な需要回復が難しいなかで安定した入居率を確保するには、高い入居率が見込めるエリアへの物件供給、差別化商品の投入、入居者ニーズを捉えた物件価値向上施策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、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規事業へ挑戦し、活動領域の拡大に取り組んでまいりました。

これらの結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は3,806億34百万円（前年同四半期比1.0%増）、営業利益は158億2百万円（前年同四半期比0.8%減）、経常利益は154億65百万円（前年同四半期比3.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は128億54百万円（前年同四半期比1.5%増）となりました。

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	305,309	310,304	4,995	18,472	17,077	△1,395
建築請負事業	51,494	49,990	△1,503	856	1,992	1,136
シルバー事業	8,072	8,594	522	△934	△1,235	△301
ホテルリゾート関連事業	8,518	5,763	△2,754	△388	△373	14
その他事業	3,468	5,980	2,511	530	1,006	475
調整額	—	—	—	△2,605	△2,664	△59
合計	376,863	380,634	3,770	15,930	15,802	△128

① 賃貸事業

当第3四半期連結会計期間末の入居率は86.97%（前年同四半期末比+0.08ポイント）、期中平均入居率は88.00%（前年同四半期比+0.59ポイント）となりました。

賃貸事業においては、壁紙のカスタマイズや入居者専用サイトのサービス拡充等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3四半期連結会計期間末の管理戸数は567千戸（前年度末比5千戸増）、直営店舗数は189店（前年度末比増減なし）、パートナーズ店舗数は117店（前年度末比13店舗減）といたしました。

これらの結果、売上高は3,103億4百万円（前年同四半期比1.6%増）、営業利益は170億77百万円（前年同四半期比7.6%減）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663億7百万円（前年同四半期比8.7%増）、当第3四半期連結会計期間末の受注残高は744億78百万円（前年同四半期末比13.9%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、高品質かつ最先端の戦略商品投入、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、理想の土地活用を実現する建築バリエーションの拡大、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。

また、子会社の株式会社もりぞうは、最高級の木曾ひのきを用いた注文住宅を展開しております。

これらの結果、売上高は499億90百万円（前年同四半期比2.9%減）、営業利益は19億92百万円（前年同四半期比132.7%増）となりました。

③ シルバー事業

売上高は85億94百万円（前年同四半期比6.5%増）、営業損失は12億35百万円（前年同四半期比3億1百万円損失増加）となりました。

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57億63百万円（前年同四半期比32.3%減）、営業損失は3億73百万円（前年同四半期比14百万円改善）となりました。なお、平成28年4月にウェスティンリゾートグアムを売却しております。

⑤ その他事業

不動産事業、太陽光発電事業、少額短期保険業等のその他事業は、売上高は59億80百万円（前年同四半期比72.4%増）、営業利益は10億6百万円（前年同四半期比89.7%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	315,246	169,993	145,252
前連結会計年度末	327,609	182,743	144,865
増減額	△12,362	△12,749	387

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123億62百万円減少の3,152億46百万円となりました。これは主に、投資有価証券が43億33百万円、リース資産（純額）が32億51百万円、仕掛販売用不動産が24億46百万円それぞれ増加した一方、建物及び構築物（純額）が178億73百万円、土地が39億86百万円、現金及び預金が18億75百万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127億49百万円減少の1,699億93百万円となりました。これは主に、リース債務が35億81百万円、未成工事受入金が27億86百万円それぞれ増加した一方、前受金及び長期前受金が79億14百万円、未払金が76億99百万円、借入金及び社債が37億42百万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3億87百万円増加の1,452億52百万円となりました。これは主に、配当金の支払が52億57百万円、為替換算調整勘定の減少が77億55百万円あったものの、親会社株主に帰属する四半期純利益を128億54百万円計上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1.8ポイント上昇し46.0%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28年5月13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)

(収益認識基準の変更)

当社の連結子会社であるプラザ賃貸管理保証株式会社における保証料収入については、従来、契約時に一括して収益を認識しておりましたが、会計制度委員会研究報告第13号「我が国の収益認識に関する研究報告（中間報告）」等を総合的に勘案し、第1四半期連結会計期間より、合理的に算定された保証期間にわたって収益を認識する方法に変更しております。

この変更は、保証業務開始から一定期間が経過し、平均保証期間を合理的に見積ることが可能となったことから、経済的実態をより適切に反映させるために行うものであります。

当該会計方針の変更は遡及適用され、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、遡及適用後の四半期連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。

この結果、遡及適用を行う前と比べて、前第3四半期連結累計期間の売上高、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益はそれぞれ321百万円増加しております。また、前連結会計年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、利益剰余金の前連結会計年度期首残高は1,545百万円減少しております。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号 平成28年6月17日）を第1四半期連結会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

この結果、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はそれぞれ6百万円増加しております。

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28年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	88,043	86,167
売掛金	6,779	5,532
完成工事未収入金	1,992	2,631
営業貸付金	885	715
有価証券	880	289
販売用不動産	21	598
仕掛販売用不動産	-	2,446
未成工事支出金	785	1,489
原材料及び貯蔵品	588	529
前払費用	2,847	3,279
繰延税金資産	6,377	6,390
未収入金	1,630	1,282
その他	4,283	3,414
貸倒引当金	△212	△191
流動資産合計	114,904	114,577
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	57,979	40,106
機械装置及び運搬具(純額)	16,105	14,627
土地	84,241	80,255
リース資産(純額)	9,417	12,668
建設仮勘定	2,444	3,034
その他(純額)	1,848	1,309
有形固定資産合計	172,036	152,001
無形固定資産		
のれん	1,530	3,310
その他	7,804	8,259
無形固定資産合計	9,334	11,569
投資その他の資産		
投資有価証券	8,230	12,564
長期貸付金	544	517
固定化営業債権	1,256	1,277
長期前払費用	3,686	3,745
繰延税金資産	16,734	17,621
その他	2,232	2,877
貸倒引当金	△2,023	△2,086
投資その他の資産合計	30,661	36,516
固定資産合計	212,033	200,088
繰延資産	671	580
資産合計	327,609	315,246

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,606	3,124
工事未払金	12,193	10,204
短期借入金	1,677	1,279
1年内償還予定の社債	4,326	3,966
リース債務	3,054	4,199
未払金	19,229	11,529
未払費用	5	18
未払法人税等	2,919	1,623
前受金	40,766	35,792
未成工事受入金	5,026	7,813
賞与引当金	-	4,335
完成工事補償引当金	447	328
保証履行引当金	860	839
その他	4,335	4,076
流動負債合計	97,449	89,131
固定負債		
社債	20,001	17,568
長期借入金	14,106	13,554
リース債務	7,659	10,094
長期前受金	18,950	16,010
長期預り敷金保証金	7,516	7,220
繰延税金負債	208	208
空室損失引当金	3,802	2,710
退職給付に係る負債	10,224	10,941
その他	2,824	2,552
固定負債合計	85,294	80,862
負債合計	182,743	169,993
純資産の部		
株主資本		
資本金	75,282	75,282
資本剰余金	45,235	45,235
利益剰余金	24,779	32,376
自己株式	△3,660	△3,660
株主資本合計	141,636	149,233
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	435	632
為替換算調整勘定	3,651	△4,103
退職給付に係る調整累計額	△895	△623
その他の包括利益累計額合計	3,190	△4,094
新株予約権	18	102
非支配株主持分	20	11
純資産合計	144,865	145,252
負債純資産合計	327,609	315,246

(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27年4月1日 至 平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)
売上高	376,863	380,634
売上原価	311,661	313,377
売上総利益	65,201	67,256
販売費及び一般管理費	49,270	51,454
営業利益	15,930	15,802
営業外収益		
受取利息	28	32
受取配当金	69	110
為替差益	-	111
投資有価証券評価益	-	174
その他	146	93
営業外収益合計	244	522
営業外費用		
支払利息	750	543
支払手数料	162	36
その他	276	279
営業外費用合計	1,189	858
経常利益	14,985	15,465
特別利益		
固定資産売却益	25	398
特別利益合計	25	398
特別損失		
固定資産売却損	0	89
固定資産除却損	81	89
投資有価証券評価損	19	-
減損損失	120	167
特別損失合計	222	346
税金等調整前四半期純利益	14,789	15,517
法人税等	2,105	2,660
四半期純利益	12,683	12,856
非支配株主に帰属する四半期純利益	12	1
親会社株主に帰属する四半期純利益	12,670	12,854

(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27年4月1日 至平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)
四半期純利益	12,683	12,856
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	94	197
為替換算調整勘定	△236	△7,752
退職給付に係る調整額	166	272
持分法適用会社に対する持分相当額	△2	△2
その他の包括利益合計	21	△7,285
四半期包括利益	12,704	5,570
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	12,692	5,569
非支配株主に係る四半期包括利益	12	1

(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)

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】

I 前第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)

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	305,309	51,494	8,072	8,518	373,394	3,468	376,863	—	376,863
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	305,909	53,995	8,072	11,278	379,256	3,574	382,830	△5,967	376,863
セグメント利益又は損失(△)	18,472	856	△934	△388	18,005	530	18,536	△2,605	15,930

(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、太陽光発電事業、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△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。

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価額まで減額し、当該減少額を減損損失(108百万円)として特別損失に計上しております。また、報告セグメントに配分されていない休止固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(11百万円)として特別損失に計上しております。

II 当第3四半期連結累計期間(自平成28年4月1日至平成28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	310,304	49,990	8,594	5,763	374,653	5,980	380,634	—	380,634
セグメント間の内部売上高 又は振替高	572	457	—	2,293	3,322	129	3,452	△3,452	—
計	310,877	50,447	8,594	8,057	377,976	6,109	384,086	△3,452	380,634
セグメント利益又は損失(△)	17,077	1,992	△1,235	△373	17,460	1,006	18,467	△2,664	15,802

(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、不動産事業、太陽光発電事業、少額短期保険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△2,664百万円には、セグメント間取引消去△186百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,477百万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又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

「賃貸事業」セグメントにおいて、売却が決定した賃貸用アパート及び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価額まで減額し、当該減少額を減損損失（167百万円）として特別損失に計上しております。

(のれんの金額の重要な変動)

該当事項はありません。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

(収益認識基準の変更)

「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」に記載のとおり、第1四半期連結会計期間より、収益認識基準の変更を行っております。当該会計方針の変更は遡及適用され、前第3四半期連結累計期間については、遡及適用後のセグメント情報となっております。

この結果、遡及適用を行う前と比べて、前第3四半期連結累計期間の売上高は、賃貸事業において321百万円増加しております。セグメント利益は、賃貸事業において316百万円、建築請負事業において3百万円、シルバー事業において0百万円、ホテルリゾート関連事業において0百万円、その他事業において0百万円それぞれ増加しております。