平成26年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年2月7日

上場会社名 株式会社 レオパレス21　　上場取引所　東
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) 執行役員経営管理部広報グループ部長　(氏名) 宮尾文也　TEL 03-5350-0216

四半期報告書提出予定日　平成26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26年3月期第3四半期の連結業績(平成25年4月1日～平成25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	%
26年3月期第3四半期	343,465	4.1	8,750	74.0	7,178	22.8	6,402	26.9
25年3月期第3四半期	329,834	△0.8	5,029	302.8	5,843	―	5,045	―

(注)包括利益　26年3月期第3四半期　10,376百万円　(276.7%)　25年3月期第3四半期　2,754百万円　(―%)

	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
26年3月期第3四半期	29.77	―
25年3月期第3四半期	29.10	29.09

(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
26年3月期第3四半期	275,515	90,874	33.0	354.32
25年3月期	261,649	58,151	22.2	274.80

(参考)自己資本　26年3月期第3四半期　90,839百万円　25年3月期　58,133百万円

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
25年3月期	―	0.00	―	0.00	0.00
26年3月期	―	0.00	―		
26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26年 3月期の連結業績予想(平成25年 4月 1日～平成26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	467,400	2.9	14,100	90.2	12,200	10.0	11,000	△17.5	51.15

(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、P.3「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」をご覧下さい。

(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
②①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)	26年3月期3Q	260,943,915 株	25年3月期	217,443,915 株
② 期末自己株式数	26年3月期3Q	4,569,120 株	25年3月期	5,900,320 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	26年3月期3Q	215,034,863 株	25年3月期3Q	173,384,776 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、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」をご覧下さい。

(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は、平成26年2月7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）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 …… 3
（１）当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 …… 3
（２）四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 …… 3

３．四半期連結財務諸表 …… 4
（１）四半期連結貸借対照表 …… 4
（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 …… 6
（３）四半期連結財務諸表に関する注記事項 …… 8
（継続企業の前提に関する注記） …… 8
（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記） …… 8
（セグメント情報等） …… 8

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	四半期純利益
当第３四半期	343,465	8,750	7,178	6,402
前第３四半期	329,834	5,029	5,843	5,045
増減額	13,631	3,721	1,334	1,357

当第３四半期連結累計期間における国内経済は、政府による経済・金融政策を背景に円安・株高が進み、個人消費や雇用情勢にも改善の動きが見られるなど、緩やかな景気回復基調が続きました。

賃貸住宅業界では、増税前の駆け込み需要等を背景に、新設着工戸数は前年同月の水準を上回る状況が続いておりますが、一方で空き家数も一貫して増加しており、供給過剰状態にある市場において安定した入居率を確保するには、エリアを選別した物件供給ならびに高品質な商品・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、新中期経営計画の２年目である当期を「新たな成長ステージへの挑戦の年」と位置づけ、前期に築き上げた土台をもとに、管理物件の競争力向上や入居者サービスの強化を通じた収益の最大化に注力してまいりました。

これらの結果、当第３四半期連結累計期間の売上高は3,434億65百万円（前年同四半期比4.1％増）、営業利益は87億50百万円（前年同四半期比74.0％増）、経常利益は71億78百万円（前年同四半期比22.8％増）、四半期純利益は64億2百万円（前年同四半期比26.9％増）となり、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。

（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	286,266	288,568	2,301	8,276	11,277	3,000
建築請負事業	30,741	40,758	10,016	△617	608	1,225
ホテルリゾート関連事業	4,839	5,478	639	△682	△625	57
シルバー事業	7,116	7,631	514	△477	△446	31
その他事業	869	1,028	158	145	193	47
調整額	－	－	－	△1,615	△2,256	△640
合計	329,834	343,465	13,631	5,029	8,750	3,721

① 賃貸事業

当第３四半期連結会計期間末の入居率は84.12％（前年同四半期末比＋1.83ポイント）、期中平均入居率は83.89％（前年同四半期比＋1.38ポイント）となりました。

賃貸事業においては、業種に偏りのない法人営業の推進、積極的な住み替え提案による退室抑制、「お部屋カスタマイズ」のバリエーション充実、セキュリティシステム設置済アパートの拡大等により、安定した入居率の確保ならびに長期入居促進を図っております。また、相場賃料を踏まえた支払家賃の適正化、定型的な物件管理業務の見直しによるコスト削減にも引き続き取り組んでおります。

なお、当第３四半期末の管理戸数は547千戸（前年度末比1千戸増）、直営店舗数は184店（前年度末比2店舗増）、パートナーズ店舗数は167店（前年度末比25店舗減）といたしました。

これらの結果、売上高は2,885億68百万円（前年同四半期比0.8％増）、営業利益は112億77百万円（前年同四半期比36.3％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640億32百万円（前年同四半期比28.9％増）、当第３四半期連結会計期間末の受注残高は569億74百万円（前年同四半期末比5.7％増）となりました。

建築請負事業においては、賃貸事業の収益性向上を優先するため、３大都市圏を中心に高い入居率が見込めるエリアに絞り込んだ受注活動を継続するとともに、太陽光発電システムの設置工事や介護・商業施設などアパート以外の建築請負を推進いたしました。また、遮音性能が大幅に向上するノンサウンドシステムを標準仕様にするなど、商品力の強化に取り組んでおります。

これらの結果、売上高は407億58百万円（前年同四半期比32.6％増）、営業利益は6億8百万円（前年同四半期は営業損失6億17百万円）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54億78百万円（前年同四半期比13.2％増）、営業損失は6億25百万円（前年同四半期比57百万円改善）となりました。

④ シルバー事業

売上高は76億31百万円（前年同四半期比7.2％増）、営業損失は4億46百万円（前年同四半期比31百万円改善）となりました。

⑤ その他事業

少額短期保険業、ファイナンス事業、太陽光発電事業等のその他事業は、売上高10億28百万円（前年同四半期比18.3％増）、営業利益は1億93百万円（前年同四半期比32.8％増）となりました。

（２）財政状態に関する説明

（単位：百万円）

	総資産	負債	純資産
当第３四半期末	275,515	184,641	90,874
前連結会計年度末	261,649	203,498	58,151
増減額	13,865	△18,857	32,723

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138億65百万円増加の2,755億15百万円となりました。これは主に、前払費用が44億79百万円、長期前払費用が40億15百万円それぞれ減少した一方、現金及び預金が162億26百万円、リース資産（純額）が26億32百万円、建設仮勘定が24億90百万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188億57百万円減少の1,846億41百万円となりました。主な要因は、未成工事受入金が39億9百万円、リース債務が27億91百万円それぞれ増加した一方、工事未払金が75億64百万円、長短前受金が126億26百万円、空室損失引当金が39億55百万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327億23百万円増加の908億74百万円となりました。これは主に、公募増資による資本金および資本剰余金の増加216億2百万円、為替換算調整勘定のマイナス残高の減少41億12百万円、四半期純利益の計上による利益剰余金の増加64億2百万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10.8ポイント上昇し33.0％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25年５月10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。

３．四半期連結財務諸表
（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25年３月31日）	当第３四半期連結会計期間 （平成25年12月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	56,681	72,908
売掛金	4,360	4,443
完成工事未収入金	2,231	1,131
営業貸付金	1,879	1,590
有価証券	504	267
未成工事支出金	339	1,107
原材料及び貯蔵品	457	471
前払費用	12,772	8,292
繰延税金資産	4,273	4,273
未収入金	1,017	797
その他	6,722	5,402
貸倒引当金	△346	△248
流動資産合計	90,896	100,437
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	54,740	55,702
土地	80,780	81,759
リース資産（純額）	1,798	4,431
建設仮勘定	175	2,666
その他（純額）	1,502	2,721
有形固定資産合計	138,997	147,281
無形固定資産	6,613	6,741
投資その他の資産		
投資有価証券	7,176	7,272
長期貸付金	570	566
固定化営業債権	1,900	1,459
長期前払費用	8,127	4,111
繰延税金資産	6,586	6,663
その他	3,339	3,156
貸倒引当金	△2,606	△2,212
投資その他の資産合計	25,094	21,016
固定資産合計	170,705	175,039
繰延資産	48	37
資産合計	261,649	275,515

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （平成25年３月31日）	当第３四半期連結会計期間 （平成25年12月31日）
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,670	2,582
工事未払金	14,307	6,742
短期借入金	14,814	12,940
1年内償還予定の社債	560	560
リース債務	1,097	1,426
未払金	13,252	12,751
未払費用	12	271
未払法人税等	394	793
前受金	49,036	41,979
未成工事受入金	3,807	7,716
賞与引当金	―	1,948
完成工事補償引当金	71	142
保証履行引当金	457	441
その他	4,662	3,937
流動負債合計	105,144	94,233
固定負債		
社債	1,480	1,200
長期借入金	30,020	29,300
リース債務	1,054	3,517
長期前受金	32,357	26,788
長期預り敷金保証金	8,984	8,603
退職給付引当金	8,634	9,114
空室損失引当金	13,950	9,995
その他	1,872	1,888
固定負債合計	98,353	90,407
負債合計	203,498	184,641
純資産の部		
株主資本		
資本金	62,867	73,668
資本剰余金	39,424	49,887
利益剰余金	△31,018	△24,616
自己株式	△4,726	△3,660
株主資本合計	66,546	95,279
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	648	509
為替換算調整勘定	△9,061	△4,949
その他の包括利益累計額合計	△8,413	△4,439
新株予約権	18	18
少数株主持分	―	16
純資産合計	58,151	90,874
負債純資産合計	261,649	275,515

（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24年４月１日 至　平成24年12月31日）	当第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）
売上高	329,834	343,465
売上原価	288,699	294,030
売上総利益	41,134	49,434
販売費及び一般管理費	36,105	40,684
営業利益	5,029	8,750
営業外収益		
受取利息	34	31
受取配当金	34	56
投資有価証券売却益	5	―
為替差益	2,246	45
還付消費税等	108	―
その他	151	132
営業外収益合計	2,580	265
営業外費用		
支払利息	1,075	1,174
支払手数料	439	433
その他	252	231
営業外費用合計	1,766	1,838
経常利益	5,843	7,178
特別利益		
固定資産売却益	―	0
災害損失引当金戻入額	3	―
関係会社清算益	70	―
特別利益合計	73	0
特別損失		
固定資産除却損	28	6
減損損失	641	132
特別損失合計	669	139
税金等調整前四半期純利益	5,246	7,038
法人税等	201	636
四半期純利益	5,045	6,402

（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24年４月１日 至　平成24年12月31日）	当第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）
四半期純利益	5,045	6,402
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△40	△138
為替換算調整勘定	△2,250	4,111
持分法適用会社に対する持分相当額	－	0
その他の包括利益合計	△2,290	3,973
四半期包括利益	2,754	10,376
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,754	10,376

（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。

（セグメント情報等）

Ⅰ　前第３四半期連結累計期間（自　平成24年４月１日　至　平成24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	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	286,266	30,741	4,839	7,116	328,964	869	329,834	－	329,834
セグメント間の内部売上高又は振替高	285	－	1,402	－	1,687	57	1,744	△1,744	－
計	286,552	30,741	6,241	7,116	330,651	927	331,578	△1,744	329,834
セグメント利益又は損失（△）	8,276	△617	△682	△477	6,499	145	6,644	△1,615	5,029

（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△1,615百万円には、セグメント間取引消去45百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,661百万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25年４月１日　至　平成25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	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	288,568	40,758	5,478	7,631	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	7,360	7,631	348,735	1,106	349,842	△6,377	343,465
セグメント利益又は損失（△）	11,277	608	△625	△446	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、ファイナンス事業、太陽光発電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。