

【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30年2月13日
【四半期会計期間】	第45期第3四半期（自平成29年10月1日至平成29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 日野原 克巳
【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 日野原 克巳
【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44期 第3四半期連結 累計期間	第45期 第3四半期連結 累計期間	第44期
会計期間		自平成28年4月1日 至平成28年12月31日	自平成29年4月1日 至平成29年12月31日	自平成28年4月1日 至平成29年3月31日
売上高	(百万円)	380,634	385,521	520,488
経常利益	(百万円)	15,465	18,585	22,355
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益	(百万円)	12,854	12,863	20,401
四半期包括利益又は包括利益	(百万円)	5,570	12,190	19,153
純資産額	(百万円)	145,252	157,574	158,870
総資産額	(百万円)	315,246	320,839	337,828
1株当たり四半期(当期)純利益 金額	(円)	48.90	50.15	77.61
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益金額	(円)	48.88	50.10	77.56
自己資本比率	(%)	46.0	49.0	47.0

回次		第44期 第3四半期連結 会計期間	第45期 第3四半期連結 会計期間
会計期間		自平成28年10月1日 至平成28年12月31日	自平成29年10月1日 至平成29年12月31日
1株当たり四半期純利益金額	(円)	12.05	13.39

(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。

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 >

当第3四半期連結会計期間において新たに株式を取得したエンプラス株式会社を連結子会社としております。

なお、第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第4 経理の状況
1 四半期連結財務諸表 注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

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、企業収益や雇用・所得環境の改善の動きがみられる中、緩やかな回復基調で推移いたしました。

貸家の新設着工戸数は、相続税対策需要の一巡やアパートローンの融資環境変化に伴い、6月以降は前年同月比7ヶ月連続して減少し、前年同期比では2.4%の減少となりました。わが国の賃貸住宅市場においては、空家数の増加が続いており、全国的な需要回復が難しい中で安定した入居率を確保するには、将来的にも高い入居率が見込めるエリアへの重点的な物件供給、付加価値サービスの提供による差別化戦略が求められております。

このような状況の中、当社グループは、平成29年度から3ヶ年の新中期経営計画「Creative Evolution 2020」を策定いたしました。「企業価値の更なる向上に資するコア事業の継続的成長と成長分野の基盤構築」を基本方針とし、企業価値と新たな社会価値の創造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3,855億21百万円（前年同四半期比1.3%増）、営業利益は187億63百万円（前年同四半期比18.7%増）、経常利益は185億85百万円（前年同四半期比20.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は128億63百万円（前年同四半期比0.1%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。

なお、第1四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分方法を変更しており、以下の前年同四半期比較については、前年同四半期の数値を変更後の報告セグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

賃貸事業

賃貸事業においては、入居する部屋を自分好みにアレンジできる「my DIY」、大幅に機能を拡充したインターネットサービス「LEONET」、大手警備保障会社と提携したセキュリティサービスなど豊富な付加価値を提供するとともに、法人の寮社宅需要の取り込み、外国人入居者サポート体制の充実等により、安定した入居率の確保を図っております。また、ASEAN地域において、サービスアパート・オフィスの開発・運営を行っております。

当第3四半期連結会計期間末の入居率は89.44%（前年同四半期末比+2.47ポイント）、期中平均入居率は90.01%（前年同四半期比+2.01ポイント）となりました。

また、当第3四半期連結会計期間末の管理戸数は569千戸（前年度末比0千戸増）、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2店舗減）といたしました。

これらの結果、売上高は3,249億90百万円（前年同四半期比3.5%増）、営業利益は227億58百万円（前年同四半期比27.5%増）となりました。

開発事業

開発事業においては、人口流入が続き、将来的にも高い入居率が見込める三大都市圏に絞った受注活動、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、子会社のライフリビング株式会社はマンション等の開発事業、株式会社もりぞうは木曾ひのきを用いた戸建注文住宅の建築請負事業を展開しております。

当第3四半期連結累計期間の総受注高は555億46百万円（前年同四半期比16.7%減）、当第3四半期連結会計期間末の受注残高は687億79百万円（前年同四半期末比8.1%減）となりました。

これらの結果、売上高は465億90百万円（前年同四半期比10.8%減）、営業利益は8億88百万円（前年同四半期比58.0%減）となりました。

シルバー事業

売上高は95億47百万円（前年同四半期比11.1%増）、営業損失は11億25百万円（前年同四半期比1億27百万円改善）となりました。

ホテルリゾート・その他事業

グアムリゾート施設、国内ホテル、ファイナンス事業等の売上高は43億92百万円（前年同四半期比24.2%減）、営業損失は5億72百万円（前年同四半期比4億70百万円損失増加）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169億89百万円減少の3,208億39百万円となりました。これは主に、リース資産（純額）が28億20百万円、販売用不動産が28億6百万円、仕掛販売用不動産が16億49百万円、繰延税金資産が15億57百万円それぞれ増加した一方、現金及び預金が83億50百万円、土地が166億19百万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156億93百万円減少の1,632億64百万円となりました。これは主に、リース債務が32億2百万円増加した一方、前受金及び長期前受金が63億65百万円、工事未払金が60億85百万円、社債が24億33百万円、未払法人税等が21億27百万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12億95百万円減少の1,575億74百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益128億63百万円を計上したものの、配当金の支払が56億75百万円、自己株式の取得が80億円あっ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2.0ポイント上昇し49.0%となりました。

(3) 経営方針・経営戦略等

当第3四半期連結累計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(4) 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。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

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29年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成30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	252,682,515	252,682,515	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数 100株
計	252,682,515	252,682,515	-	-

(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29年10月31日 (注)	10,761,400	252,682,515	-	75,282	-	45,235

(注)自己株式の消却による減少であります。

(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29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29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 11,331,500	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 252,097,400	2,520,974	-
単元未満株式	普通株式 15,015	-	-
発行済株式総数	263,443,915	-	-
総株主の議決権	-	2,520,974	-

- (注) 1. 「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。
2. 当第3四半期会計期間において、自己株式の消却を行ったことなどにより、当第3四半期会計期間末日現在の完全議決権株式(自己株式等)は570,400株、発行済株式総数は252,682,515株となっております。

【自己株式等】

平成29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	11,331,500	-	11,331,500	4.30
計	-	11,331,500	-	11,331,500	4.30

- (注) 当第3四半期会計期間において、自己株式の消却を行ったことなどにより、当第3四半期会計期間末日現在の自己名義所有株式数及び所有株式数の合計は、それぞれ570,400株となっており、発行済株式総数に対する所有株式数の割合は0.23%となっております。

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29年10月1日から平成29年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成29年4月1日から平成29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。

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29年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	104,432	96,081
売掛金	6,547	6,067
完成工事未収入金	2,355	2,254
営業貸付金	675	450
販売用不動産	421	3,228
仕掛販売用不動産	1,849	3,499
未成工事支出金	518	958
前払費用	2,827	3,710
繰延税金資産	8,636	10,405
その他	5,707	5,137
貸倒引当金	186	165
流動資産合計	133,786	131,627
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	41,827	41,484
機械装置及び運搬具(純額)	14,206	12,892
土地	80,388	63,769
リース資産(純額)	13,652	16,472
建設仮勘定	3,911	4,588
その他(純額)	1,281	2,176
有形固定資産合計	155,267	141,383
無形固定資産		
のれん	3,181	2,985
その他	8,461	7,459
無形固定資産合計	11,642	10,444
投資その他の資産		
投資有価証券	12,453	12,796
固定化営業債権	1,246	1,301
長期前払費用	3,820	3,847
繰延税金資産	17,486	17,275
その他	3,645	3,803
貸倒引当金	2,073	2,107
投資その他の資産合計	36,579	36,916
固定資産合計	203,489	188,744
繰延資産	552	468
資産合計	337,828	320,839

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,826	3,632
工事未払金	12,186	6,101
短期借入金	1,263	1,749
1年内償還予定の社債	3,966	3,966
リース債務	4,647	5,932
未払金	19,066	12,306
未払法人税等	2,544	416
前受金	40,003	35,319
未成工事受入金	5,381	5,768
賞与引当金	-	4,527
完成工事補償引当金	412	363
保証履行引当金	1,082	1,047
その他	4,144	4,246
流動負債合計	97,524	85,377
固定負債		
社債	16,035	13,602
長期借入金	13,267	12,543
リース債務	10,739	12,656
長期前受金	16,614	14,933
長期預り敷金保証金	7,152	7,041
繰延税金負債	148	148
役員賞与引当金	-	16
空室損失引当金	3,183	1,952
退職給付に係る負債	11,295	12,045
その他	2,997	2,946
固定負債合計	81,433	77,886
負債合計	178,958	163,264
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	39,923	35,882
自己株式	3,660	432
株主資本合計	156,779	155,967
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	574	1,052
為替換算調整勘定	2,027	524
退職給付に係る調整累計額	668	329
その他の包括利益累計額合計	1,933	1,247
新株予約権	136	247
非支配株主持分	20	112
純資産合計	158,870	157,574
負債純資産合計	337,828	320,839

(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28年4月1日 至平成28年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年12月31日)
売上高	380,634	385,521
売上原価	313,377	313,393
売上総利益	67,256	72,127
販売費及び一般管理費	51,454	53,363
営業利益	15,802	18,763
営業外収益		
受取利息	32	87
受取配当金	110	153
為替差益	111	143
投資有価証券評価益	174	148
その他	93	121
営業外収益合計	522	653
営業外費用		
支払利息	543	580
社債発行費	91	160
その他	224	89
営業外費用合計	858	831
経常利益	15,465	18,585
特別利益		
固定資産売却益	398	934
特別利益合計	398	934
特別損失		
固定資産売却損	89	0
固定資産除却損	89	82
減損損失	2,167	2,747
契約解除損失	-	66
特別損失合計	346	7,566
税金等調整前四半期純利益	15,517	11,954
法人税等	2,660	922
四半期純利益	12,856	12,877
非支配株主に帰属する四半期純利益	1	13
親会社株主に帰属する四半期純利益	12,854	12,863

【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28年4月1日 至平成28年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年12月31日)
四半期純利益	12,856	12,877
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	197	477
為替換算調整勘定	7,752	1,504
退職給付に係る調整額	272	339
持分法適用会社に対する持分相当額	2	1
その他の包括利益合計	7,285	686
四半期包括利益	5,570	12,190
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	5,569	12,177
非支配株主に係る四半期包括利益	1	13

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(連結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新たに株式を取得したエンプラス株式会社を連結の範囲に含めております。

(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。ただし、当該見積実効税率を用いて税金費用を計算すると著しく合理性を欠く結果となる場合には、法定実効税率を使用する方法によっております。

(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29年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29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29年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29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	734百万円	612百万円
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	3	3
計	737	616

(四半期連結損益計算書関係)

1 業績の季節的変動

前第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)及び当第3四半期連結累計期間(自平成29年4月1日 至平成29年12月31日)

当社グループでは、開発事業においては賃貸入居需要が集中して発生する第4四半期に完成する建築請負契約が多く、賃貸事業においてはアパート完成に伴い管理戸数が増加することから、第4四半期連結会計期間の売上高が他の四半期連結会計期間と比較して多くなる傾向にあります。

2 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前第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)

場所	用途	種類	減損損失(百万円)
大阪市住吉区ほか	賃貸用資産(アパート9棟)	建物及び構築物	1
		土地	166
合計			167

当社グループは、国内の賃貸用資産等については個々の物件を単位として、海外の事業資産については管理会計上の区分を単位としてグルーピングを行っております。

当第3四半期連結累計期間において、売却が決定した賃貸用資産及び収益性が著しく低下した賃貸用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に計上いたしました。

賃貸用資産の回収可能価額は、使用価値及び公示価格等に基づく正味売却価額により測定しております。なお、将来キャッシュ・フローは4.9%で割り引いて算定しております。

当第3四半期連結累計期間(自平成29年4月1日 至平成29年12月31日)

場所	用途	種類	減損損失(百万円)
京都市南区ほか	賃貸用資産(アパート等317棟)	建物及び構築物	568
		土地	6,730
	賃貸用資産(アパート備え付け家具・電化製品等)	リース資産等	118
合計			7,417

当社グループは、国内の賃貸用資産等については個々の物件を単位として、海外の事業資産については管理会計上の区分を単位としてグルーピングを行っております。

当第3四半期連結累計期間において、売却が決定した賃貸用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に計上いたしました。

(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。)及びのれんの償却額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28年4月1日 至平成28年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年12月31日)
減価償却費	6,929百万円	8,564百万円
のれんの償却額	299	386

(株主資本等関係)

前第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. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成28年6月29日 定時株主総会	普通株式	2,628	10	平成28年3月31日	平成28年6月30日	利益剰余金
平成28年11月4日 取締役会	普通株式	2,628	10	平成28年9月30日	平成28年12月12日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

当第3四半期連結累計期間(自平成29年4月1日至平成29年12月31日)

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成29年6月29日 定時株主総会	普通株式	3,154	12	平成29年3月31日	平成29年6月30日	利益剰余金
平成29年11月10日 取締役会	普通株式	2,521	10	平成29年9月30日	平成29年12月11日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の金額の著しい変動

当社は、平成29年5月15日開催の取締役会決議に基づき、自己株式10,761,400株を取得したため、当第3四半期連結累計期間において自己株式が7,999百万円増加いたしました。

また、同日開催の取締役会決議に基づき、平成29年6月15日付で自己株式4,000,000株の消却を実施したため、第1四半期連結会計期間において利益剰余金及び自己株式がそれぞれ3,068百万円減少いたしました。

さらに、平成29年9月28日の取締役会決議に基づき、平成29年10月31日付で自己株式10,761,400株の消却を実施したため、当第3四半期連結会計期間において利益剰余金及び自己株式がそれぞれ8,159百万円減少いたしました。

これらの結果、当第3四半期連結累計期間において利益剰余金が11,228百万円、自己株式が3,228百万円減少し、当第3四半期連結会計期間末において利益剰余金が35,882百万円、自己株式が432百万円となっております。

(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					調整額 (注1)	四半期連結 損益計算書 計上額 (注2)
	賃貸事業	開発事業	シルバー 事業	ホテルリゾート ・その他事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	314,020	52,222	8,594	5,796	380,634	-	380,634
セグメント間の内部売上高 又は振替高	24	457	-	2,422	2,903	2,903	-
計	314,044	52,679	8,594	8,218	383,537	2,903	380,634
セグメント利益又は損失()	17,854	2,115	1,253	102	18,614	2,811	15,802

(注)1. セグメント利益又は損失()の調整額 2,811百万円には、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 2,624百万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。

2. 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、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。

当第3四半期連結累計期間(自平成29年4月1日至平成29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					調整額 (注1)	四半期連結 損益計算書 計上額 (注2)
	賃貸事業	開発事業	シルバー 事業	ホテルリゾート ・その他事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	324,990	46,590	9,547	4,392	385,521	-	385,521
セグメント間の内部売上高 又は振替高	56	65	-	2,691	2,814	2,814	-
計	325,047	46,656	9,547	7,083	388,335	2,814	385,521
セグメント利益又は損失()	22,758	888	1,125	572	21,948	3,184	18,763

(注)1. セグメント利益又は損失()の調整額 3,184百万円には、セグメント間取引消去 190百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 2,993百万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。

2. 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(7,417百万円)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)

当第3四半期連結会計期間において新たに株式を取得したエンプラス株式会社を連結子会社としたことにより、「賃貸事業」セグメントにおいて、のれん190百万円を計上しております。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

(報告セグメントの区分方法の変更)

第1四半期連結会計期間より、報告セグメントを従来の「賃貸事業」、「建築請負事業」、「シルバー事業」及び「ホテルリゾート関連事業」の4区分から、「賃貸事業」、「開発事業」、「シルバー事業」及び「ホテルリゾート・その他事業」の4区分に変更しております。この変更は、新中期経営計画の策定を契機として、当社グループの事業領域を再整理した結果、事業セグメントを変更したことに伴うものであります。

なお、前第3四半期連結累計期間のセグメント情報につきましては、変更後の報告セグメント区分により作成したものを記載しております。

(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	エンプラス株式会社
事業の内容	外国人向けサービスアパートメント運営・住宅仲介事業、リロケーションマネジメント事業(国際的な人事異動に関わるトータルマネジメントサービス)

(2) 企業結合を行った主な理由

当社の新中期経営計画においても成長戦略事業として位置付けている国際事業について、同社を傘下に加えることにより、グローバル化が加速する日系企業及び外資系企業日本法人の人事に係る問題を解決し、国際事業及び国内事業のビジネス領域を拡大させていくことを目的としております。

(3) 企業結合日

平成29年10月2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

66.7%

(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

被取得企業のみなし取得日を平成29年10月31日としており、かつ四半期連結決算日との差異が3ヶ月を超えないことから、当第3四半期連結累計期間においては貸借対照表のみを連結しており、四半期連結損益計算書に被取得企業の業績は含まれておりません。

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	354百万円
取得原価		354

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等	4百万円
-----------	------

5. 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

190百万円

(2) 発生原因

主として、エンプラス株式会社のリロケーションマネジメント事業の拡大によって期待される将来の超過収益力の合理的な見積りにより発生したものであります。

(3) 償却方法及び償却期間

5年間にわたる均等償却

(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、潜在株式調整後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28年4月1日 至平成28年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年12月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	48円90銭	50円15銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額(百万円)	12,854	12,863
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期純利益金額 (百万円)	12,854	12,863
普通株式の期中平均株式数(千株)	262,874	256,492
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	48円88銭	50円10銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(千株)	94	274
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		

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

平成29年11月10日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

(イ) 配当金の総額.....2,521百万円

(ロ) 1株当たりの金額.....10円00銭

(ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日.....平成29年12月11日

(注) 平成29年9月30日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、配当いたしました。

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30年2月8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 桐川 聡 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 中野 秀俊 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29年4月1日から平成30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29年10月1日から平成29年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成29年4月1日から平成29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29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。