

【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】	2020年2月12日
【四半期会計期間】	第47期第3四半期（自 2019年10月1日 至 2019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 宮尾 文也
【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46期 第3四半期連結 累計期間	第47期 第3四半期連結 累計期間	第46期
会計期間	自2018年4月1日 至2018年12月31日	自2019年4月1日 至2019年12月31日	自2018年4月1日 至2019年3月31日
売上高 (百万円)	376,366	328,721	505,223
経常利益又は経常損失 () (百万円)	6,246	22,131	7,063
親会社株主に帰属する四半期(当期)純損失 () (百万円)	43,989	24,137	68,662
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	44,044	24,324	70,063
純資産額 (百万円)	107,439	57,045	81,338
総資産額 (百万円)	304,313	244,825	291,790
1株当たり四半期(当期)純損失 () (円)	177.85	98.93	278.58
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	35.2	23.2	27.7

回次	第46期 第3四半期連結 会計期間	第47期 第3四半期連結 会計期間
会計期間	自2018年10月1日 至2018年12月31日	自2019年10月1日 至2019年12月31日
1株当たり四半期純利益又は 1株当たり四半期純損失 () (円)	156.55	1.22

- (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)純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期(当期)純損失である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 >

当社の連結子会社であったレオパレス信託株式会社(現 未来サポート信託株式会社)は、保有株式の一部を売却したため、第1四半期連結会計期間において連結の範囲から除外し、持分法適用の範囲に含めておりましたが、当第3四半期連結会計期間において、同社が実施した第三者割当増資により持分比率が低下したため、持分法適用の範囲から除外しております。

< 開発事業 >

当社の連結子会社であったライフリビング株式会社は、当社保有株式の全てを売却したため、当第3四半期連結会計期間より連結の範囲から除外しております。

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。

なお、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判断したものであります。

(継続企業の前提に関する重要事象等について)

当社グループは、当社施工物件で判明した界壁の施工不備、界壁内部充填材の相違、外壁構成における大臣認定との不適合、天井部施工不備及び耐火建築物の界壁における大臣認定との不適合(以下、各施工不備を総称して「界壁等の施工不備」といいます。)の影響により、前連結会計年度において、親会社株主に帰属する当期純損失及びマイナスの営業キャッシュ・フローを計上したこと、前連結会計年度末における連結純資産の金額が一定水準を下回り、当社の子会社である株式会社レオパレス・パワーが当社を保証人として金融機関との間で締結している借入契約に付されている財務制限条項に抵触したことから、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況が存在しております。

当該事象又は状況に対応すべく、物件の補修工事に経営資源を集中的に投入、かつ、組織的に実行することにより、早期の入居者募集再開を図っております。資金面については、健全な財務バランスを保ちつつ、保有資産の売却なども含め事業活動に必要な資金の安定的な確保及び流動性の維持に努めており、資金計画に基づき想定される需要に十分対応できる資金を確保しております。

また、財務制限条項への抵触に関しては、金融機関から期限の利益喪失の権利行使を行わないことについて承諾を得ております。

以上により、継続企業の前提に関する重要な不確実性は認められないものと判断しております。

2 【経営者による財政状態、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判断したものであります。

経営成績、財政状態及びキャッシュ・フローの状況の分析に先立ちまして、一部の当社施工物件において、界壁等の施工不備が発見された問題につきまして、当社施工物件の所有者様、入居者様をはじめとする関係者の皆様及び各ステークホルダーの皆様には多大なるご心配及びご迷惑をおかけしましたことを深くお詫び申し上げます。

施工不備について、共同住宅という商品を扱う建設業者としてあるまじき問題であることを重く受けとめ、全社一丸となって引き続き補修を速やかに実施するとともに、再発防止に全力で取り組んでまいります。

(1) 経営成績の分析

(単位：百万円)

	前第 3 四半期	当第 3 四半期	増減額	増減率
売上高	376,366	328,721	47,645	12.7%
営業利益	6,502	22,805	29,308	-%
経常利益	6,246	22,131	28,378	-%
親会社株主に帰属する四半期純利益	43,989	24,137	19,852	-%

当第 3 四半期連結累計期間における国内経済は、輸出を中心に弱さが続いているものの、雇用・所得環境の改善が続く中、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、金融機関による融資条件の厳格化などを受けて16ヶ月連続で減少し、前年同期比15.5%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、全国的な需要回復は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や当社独自の強みを活かした付加価値サービスの提供による差別化戦略が重要と考えております。

このような状況の中、当社グループは、中期経営計画「Creative Evolution 2020」で掲げた「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に取り組むとともに、施工不備問題の早期解決に向け、全社を挙げて補修工事を進めております。

これらの結果、当第 3 四半期連結累計期間の売上高は328,721百万円(前年同四半期比12.7%減)、営業損失は22,805百万円(前年同四半期は営業利益6,502百万円)、経常損失は22,131百万円(前年同四半期は経常利益6,246百万円)となりました。親会社株主に帰属する四半期純損失は、界壁等の施工不備に係る補修工事費用の損失負担見込額等12,583百万円を特別損失に計上したことなどにより24,137百万円(前年同四半期比19,852百万円改善)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	323,351	292,406	30,944	14,313	12,610	26,923
開発事業	38,252	20,542	17,709	2,619	3,695	1,076
シルバー事業	10,436	11,007	570	707	385	321
ホテルリゾート・その他事業	4,325	4,764	438	1,045	536	509
調整額	-	-	-	3,438	5,577	2,139
合計	376,366	328,721	47,645	6,502	22,805	29,308

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」、スマートフォンで遠隔からの家電操作や施錠などが可能なスマートアパート化の推進、業界初となる賃貸契約の電子化、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諸国の子会社において、サービスアパートメント・オフィス等の開発・運営を行っております。

入居率については、界壁等の施工不備の全棟調査を優先させたことで補修工事の完了と入居者募集の再開が遅れたことにより、当第3四半期連結会計期間末の入居率は78.91%（前年同四半期末比 6.35ポイント）、期中平均入居率は80.47%（前年同四半期比 8.95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575千戸（前期末比0千戸増）となりました。

当第3四半期連結累計期間の業績は、入居率の低下に伴う賃料収入等の減少に加え、空室損失引当金を3,862百万円繰り入れた結果、売上高292,406百万円（前年同四半期比9.6%減）、営業損失12,610百万円（前年同四半期は営業利益14,313百万円）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、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。

受注状況については、大都市圏での競争激化やアパートローンの融資環境変化等に加え、施工不備問題を背景に新規受注が低迷していることから、当第3四半期連結累計期間の総受注高は6,079百万円（前年同四半期比88.5%減）、当第3四半期連結会計期間末の受注残高は33,236百万円（前年同四半期末比53.3%減）となりました。

なお、当社の連結子会社であったライフリビング株式会社は、当社保有株式の全てを売却し、連結の範囲から除外したため、同社の総受注高及び受注残高は含めておりません。

当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高20,542百万円（前年同四半期比46.3%減）、営業損失3,695百万円（前年同四半期比1,076百万円の損失増加）となりました。

シルバー事業

成長戦略事業であるシルバー事業は、既存施設の稼働率が上昇し始めたことにより全体の採算性が改善し、中期経営計画の最終年度での黒字化に向けて順調に推移いたしました。

当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高11,007百万円（前年同四半期比5.5%増）、営業損失385百万円（前年同四半期比321百万円改善）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や国内ホテルの運営、旅行事業、ファイナンス事業等を行っているホテルリゾート・その他事業の当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高4,764百万円（前年同四半期比10.1%増）、営業損失536百万円（前年同四半期比509百万円改善）となりました。

(2) 財政状態の分析

(単位：百万円)

	前連結会計年度末	当第3四半期末	増減額	増減率
総資産	291,790	244,825	46,965	16.1%
負債	210,452	187,780	22,672	10.8%
純資産	81,338	57,045	24,293	16.1%

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46,965百万円減少の244,825百万円となりました。これは主に、繰延税金資産が1,309百万円増加した一方、現金及び預金が5,168百万円、リース資産（純額）が3,444百万円、投資有価証券が3,409百万円、自社所有の賃貸用住宅及びホテルの売却等により建物及び構築物（純額）が12,545百万円、土地が9,765百万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22,672百万円減少の187,780百万円となりました。これは主に、空室損失引当金が3,862百万円増加した一方、有利子負債が8,490百万円、前受金及び長期前受金が6,412百万円、工事未払金が3,564百万円、未払金が2,625百万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24,293百万円減少の57,045百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純損失24,137百万円の計上等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4.5ポイント下落し23.2%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。

3【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。

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) (2019年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2020年2月12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	244,882,515	244,882,515	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	244,882,515	244,882,515	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の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)【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)
2019年10月1日～ 2019年12月31日	-	244,882,515	-	75,282	-	45,235

(5)【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。

(6)【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(2019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】

2019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 821,700	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 244,040,500	2,440,405	-
単元未満株式	普通株式 20,315	-	-
発行済株式総数	244,882,515	-	-
総株主の議決権	-	2,440,405	-

(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」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】

2019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2丁目54番11号	821,700	-	821,700	0.33
計	-	821,700	-	821,700	0.33

(注)当第3四半期会計期間において、自己株式の処分を行ったことにより、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771,200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0.31%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（2019年10月1日から2019年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2019年4月1日から2019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 (2019年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	84,536	79,367
売掛金	6,908	6,433
完成工事未収入金	1,709	924
営業貸付金	256	153
販売用不動産	1,027	289
仕掛販売用不動産	5,554	2,791
未成工事支出金	680	534
前払費用	2,952	3,305
その他	7,274	4,886
貸倒引当金	142	149
流動資産合計	110,757	98,537
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	40,542	27,996
機械装置及び運搬具(純額)	11,185	10,211
土地	49,221	39,455
リース資産(純額)	11,732	8,287
建設仮勘定	3,470	280
その他(純額)	7,062	7,476
有形固定資産合計	123,215	93,709
無形固定資産		
のれん	2,324	138
その他	7,250	5,836
無形固定資産合計	9,575	5,975
投資その他の資産		
投資有価証券	16,903	13,493
長期貸付金	501	1,109
長期前払費用	3,252	2,465
繰延税金資産	23,650	24,959
その他	4,548	5,317
貸倒引当金	941	988
投資その他の資産合計	47,914	46,356
固定資産合計	180,705	146,040
繰延資産	327	247
資産合計	291,790	244,825

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	897	212
買掛金	4,037	3,312
工事未払金	4,715	1,151
短期借入金	3,838	3,574
1年内償還予定の社債	3,966	3,066
リース債務	5,320	4,569
未払金	14,922	12,297
未払法人税等	798	435
前受金	34,635	30,088
未成工事受入金	3,651	2,298
賞与引当金	-	27
完成工事補償引当金	347	225
保証履行引当金	1,138	1,047
補修工事関連損失引当金	50,707	14,627
空室損失引当金	8,826	12,688
その他	3,963	3,431
流動負債合計	141,765	93,054
固定負債		
社債	8,103	6,570
長期借入金	18,318	16,306
リース債務	8,501	5,470
長期前受金	11,869	10,004
長期預り敷金保証金	6,599	6,300
補修工事関連損失引当金	-	34,674
繰延税金負債	5	5
空室損失引当金	3,902	3,902
退職給付に係る負債	8,213	8,425
その他	3,172	3,067
固定負債合計	68,687	94,726
負債合計	210,452	187,780
純資産の部		
株主資本		
資本金	75,282	75,282
資本剰余金	45,148	45,148
利益剰余金	38,635	62,787
自己株式	655	473
株主資本合計	81,140	57,169
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	280	803
為替換算調整勘定	176	1,004
退職給付に係る調整累計額	327	209
その他の包括利益累計額合計	224	410
新株予約権	404	269
非支配株主持分	17	17
純資産合計	81,338	57,045
負債純資産合計	291,790	244,825

(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 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
売上高	376,366	328,721
売上原価	315,646	306,193
売上総利益	60,720	22,527
販売費及び一般管理費	54,217	45,333
営業利益又は営業損失()	6,502	22,805
営業外収益		
受取利息	69	63
受取配当金	164	173
匿名組合投資利益	-	977
投資有価証券評価益	141	185
為替差益	119	60
その他	164	207
営業外収益合計	659	1,668
営業外費用		
支払利息	570	471
社債発行費	145	126
その他	199	396
営業外費用合計	915	994
経常利益又は経常損失()	6,246	22,131
特別利益		
固定資産売却益	236	8,853
投資有価証券売却益	-	2,354
新株予約権戻入益	-	17
契約解除益	-	350
特別利益合計	236	11,575
特別損失		
固定資産売却損	0	972
固定資産除却損	76	25
減損損失	27,560	21,059
補修工事関連損失引当金繰入額	42,010	10,157
補修工事関連損失	1,443	2,426
子会社株式売却損	-	2
特別損失合計	51,091	14,642
税金等調整前四半期純損失()	44,608	25,199
法人税等	586	1,061
四半期純損失()	44,021	24,137
非支配株主に帰属する四半期純損失()	31	0
親会社株主に帰属する四半期純損失()	43,989	24,137

【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 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
四半期純損失()	44,021	24,137
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	233	522
為替換算調整勘定	89	820
退職給付に係る調整額	123	118
持分法適用会社に対する持分相当額	2	7
その他の包括利益合計	22	187
四半期包括利益	44,044	24,324
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	44,012	24,324
非支配株主に係る四半期包括利益	32	0

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当社の連結子会社であったレオパレス信託株式会社(現 未来サポート信託株式会社)は、保有株式の一部を売却したため、第1四半期連結会計期間において連結の範囲から除外し、持分法適用の範囲に含めておりましたが、当第3四半期連結会計期間において、同社が実施した第三者割当増資により持分比率が低下したため、持分法適用の範囲から除外しております。

当社の連結子会社であったライフリビング株式会社は、当社保有株式の全てを売却したため、当第3四半期連結会計期間より連結の範囲から除外しております。

(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。

(追加情報)

(有形固定資産の保有目的の変更)

第2四半期連結会計期間において、有形固定資産の一部について保有目的を変更したことに伴い、建物及び構築物49百万円、土地344百万円、その他4百万円を販売用不動産102百万円及び仕掛販売用不動産295百万円へ振替えております。

(補修工事関連損失引当金)

補修工事関連損失引当金については、その全額を流動負債として計上しておりましたが、現状の補修工事の進捗状況に鑑み、当第3四半期連結会計期間末において計上した引当金額のうち1年以内に使用されないと認められる部分については、固定負債として計上しております。

(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 (2019年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019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 (2019年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019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	505百万円	477百万円
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	509	481

3 偶発債務

当社が1994年から1995年にかけて施工した集合住宅2商品「ゴールドネイル、ニューゴールドネイル」(以下「ネイルシリーズ」という)において、確認通知図書と実際の施工内容に一部相違があったため、すべての対象物件の調査を実施し、確認通知図書と相違があった物件については、施工者としての責任に鑑み、補修工事を実施していく旨を2018年4月27日に公表いたしました。

また、当社が1996年から2009年にかけて施工した集合住宅6商品「ゴールドレジデンス、ニューシルバーレジデンス、ニューゴールドレジデンス、スペシャルスチールレジデンス、ベタースチールレジデンス、コングラツィア」(以下「6シリーズ」という)の一部において、建築基準法違反の疑いのある物件が発見されたため、当社が施工したすべての物件を調査し、補修工事を実施していく旨を2018年5月29日に公表いたしました。

上記の優先調査対象物件である「ネイルシリーズ」及び「6シリーズ」以外のシリーズについては、不十分な施工監理等により対象物件の一部に不備があったことが確認されております。

その後、全棟調査の過程で、1996年から2001年にかけて施工した集合住宅3商品「ゴールドレジデンス、ニューゴールドレジデンス、ヴィラアルタ」の一部において、界壁及び外壁の施工部材として設計図書で記載されたグラスウールではなく、発泡ウレタンが施工されているものがあること、また、「ゴールドレジデンス」の一部において、居室の床を構成する天井部の施工仕上げに不備があることが新たに確認されました。グラスウールではなく発泡ウレタンが施工された物件については、部材の製造リスト等に基づき対象範囲を特定しており、天井部の施工仕上げに不備がある物件については、設計図書の表記等に基づき対象範囲を特定しております。これらの不備が確認された物件は、国土交通省告示又は国土交通大臣認定に定める仕様に適合しない仕様となっているため、国土交通省に報告を行うとともに、法定仕様に適合させるための補修工事を実施していく旨を2019年2月7日に公表いたしました。引き続き全棟調査を進める過程で、当社が施工した鉄骨造物件において、耐火構造の界壁とすることが求められているにもかかわらず、国土交通大臣認定に定める仕様に適合しない仕様となっている物件があることが確認されたため、国土交通省に報告を行うとともに、法定仕様に適合させるための補修工事を実施していく旨を2019年5月29日に公表いたしました。

改修工事の方針につきましては、優先調査対象物件である「ネイルシリーズ」「6シリーズ」の明らかな不備については2020年6月末、それ以外の商品シリーズの明らかな不備については同年12月末までの改修工事完了を目指すこと、これらのほかに確認されている軽微な不備については、2020年6月末を目処に改めて改修計画を報告する旨を2019年10月31日に公表しております。

改修工事の進捗につきましては、明らかな不備が確認された13,254棟のうち、924棟の工事が完了し、4,181棟について工事に着手している状況であります(2019年12月31日時点)。

これらの事象により、当社施工物件の不備に係る補修工事費用及び付帯費用(他社管理物件の空室補償費用、入居者の住替費用、外部調査費用)の発生に備えるため、補修方法や補修単価、入居者の住替の必要性やその方法など、不備内容により異なる条件に応じて、その金額を合理的に見積り、当四半期連結会計期間末において、補修工事関連損失引当金を計上しております。

ただし、補修工事は進行中であることから、今後、補修工事関連損失引当金算定に係る前提条件に変更が生じた場合には、追加で発生する補修工事費用及び付帯費用等の金額が既引当額を超過する可能性があります。

したがって、第4四半期連結会計期間以降の調査及び補修工事の進捗状況等によっては、追加で補修工事関連損失引当金を計上すること等により、当社グループの連結業績に影響が生じる可能性があります。

(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2018年4月1日 至2018年12月31日)及び当第3四半期連結累計期間(自2019年4月1日 至2019年12月31日)

当社グループの賃貸事業においては、アパートへの入居需要が集中して発生する第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の売上高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 2018年4月1日 至 2018年12月31日)

場所	用途	種類	減損損失(百万円)
神奈川県小田原市 ほか	賃貸用資産(アパート等113棟)	建物及び構築物	938
		土地	6,621
合計			7,560

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。

当第3四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)

場所	用途	種類	減損損失(百万円)
京都市山科区	賃貸用資産(アパート1棟)	土地	76
	その他	のれん	982
合計			1,059

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。また一部の連結子会社が所有する資産については、会社単位で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、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(76百万円)として計上いたしました。また、株式会社もりぞうを買収した際に計上したのれんについて、株式取得時に検討した事業計画において当初想定していた収益が見込めなくなったことから、当該のれんの未償却残高の全額を減損損失(982百万円)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 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
減価償却費	9,703百万円	9,267百万円
のれんの償却額	420	249

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 2018年4月1日 至 2018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
2018年6月28日 定時株主総会	普通株式	3,025	12	2018年3月31日	2018年6月29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、2018年5月11日開催の取締役会決議に基づき、自己株式8,300,000株を取得したため、第2四半期連結累計期間において自己株式が5,012百万円増加いたしました。

また、2018年9月27日開催の取締役会決議に基づき、2018年10月15日付で、自己株式7,800,000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4,787百万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4,787百万円減少、自己株式が225百万円増加し、当第3四半期連結会計期間末において利益剰余金が13,963百万円、自己株式が655百万円となっております。

当第3四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)

1. 配当金支払額

該当事項はありません。

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。

(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2018年4月1日至2018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	323,351	38,252	10,436	4,325	376,366	-	376,366
セグメント間の内部売上高 又は振替高	161	0	-	2,780	2,943	2,943	-
計	323,513	38,253	10,436	7,106	379,309	2,943	376,366
セグメント利益又は損失()	14,313	2,619	707	1,045	9,941	3,438	6,502

(注)1. セグメント利益又は損失()の調整額 3,438百万円には、セグメント間取引消去 120百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 3,317百万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(7,560百万円)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2019年4月1日至2019年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び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	292,406	20,542	11,007	4,764	328,721	-	328,721
セグメント間の内部売上高 又は振替高	204	27	-	1,883	2,115	2,115	-
計	292,610	20,570	11,007	6,648	330,836	2,115	328,721
セグメント損失()	12,610	3,695	385	536	17,228	5,577	22,805

(注)1. セグメント損失()の調整額 5,577百万円には、セグメント間取引消去 128百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 5,449百万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。

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、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(76百万円)として特別損失に計上しております。

「開発事業」セグメントにおいて、株式会社もりぞうを買収した際に計上したのれんについて、株式取得時に検討した事業計画において当初想定していた収益が見込めなくなったことから、当該のれんの未償却残高の全額を減損損失(982百万円)として特別損失に計上しております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純損失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 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり四半期純損失	177円85銭	98円93銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純損失(百万円)	43,989	24,137
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損失 (百万円)	43,989	24,137
普通株式の期中平均株式数(千株)	247,343	243,978
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については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期純損失であるため記載しておりません。

(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

2020年2月10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	佐藤 健文	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
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	西村 大司	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2019年4月1日から2020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（2019年10月1日から2019年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2019年4月1日から2019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2019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。

強調事項

注記事項（四半期連結貸借対照表関係）3 偶発債務に記載されているとおり、会社が施工した集合住宅の一部の物件において不備があることが判明した。会社は当該事象により、不備に係る補修工事費用及び付帯費用の発生に備えるため、補修工事関連損失引当金を計上しているが、第4四半期連結会計期間以降の調査及び補修工事の進捗状況等によっては、追加で補修工事関連損失引当金を計上すること等により、会社の連結業績に影響が生じる可能性がある。

当該事項は、当監査法人の結論に影響を及ぼすものではない。

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。