

# 四半期報告書

(第41期第3四半期)

自 平成25年10月1日

至 平成25年12月31日

**株式会社 レオパレス21**

(E03943)

# 目 次

	頁
表 紙	
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	1
2 事業の内容	1
第2 事業の状況	
1 事業等のリスク	2
2 経営上の重要な契約等	2
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	2
第3 提出会社の状況	
1 株式等の状況	
(1) 株式の総数等	4
(2) 新株予約権等の状況	4
(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	4
(4) ライツプランの内容	4
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	4
(6) 大株主の状況	4
(7) 議決権の状況	5
2 役員の状況	5
第4 経理の状況	6
1 四半期連結財務諸表	
(1) 四半期連結貸借対照表	7
(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	9
四半期連結包括利益計算書	10
注記事項	
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)	11
(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)	11
(四半期連結貸借対照表関係)	11
(四半期連結損益計算書関係)	11
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)	12
(株主資本等関係)	12
(セグメント情報等)	13
(1株当たり情報)	14
(重要な後発事象)	14
2 その他	15
第二部 提出会社の保証会社等の情報	16
[四半期レビュー報告書]	

## 【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26年2月13日
【四半期会計期間】	第41期第3四半期（自平成25年10月1日至平成25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40期 第3四半期連結 累計期間	第41期 第3四半期連結 累計期間	第40期
会計期間	自平成24年4月1日 至平成24年12月31日	自平成25年4月1日 至平成25年12月31日	自平成24年4月1日 至平成25年3月31日
売上高（百万円）	329,834	343,465	454,222
経常利益（百万円）	5,843	7,178	11,091
四半期（当期）純利益（百万円）	5,045	6,402	13,335
四半期包括利益又は包括利益（百万円）	2,754	10,376	11,641
純資産額（百万円）	40,145	90,874	58,151
総資産額（百万円）	233,518	275,515	261,649
1株当たり四半期（当期）純利益金額（円）	29.10	29.77	74.50
潜在株式調整後1株当たり四半期（当期）純利益金額（円）	29.09	—	74.48
自己資本比率（%）	17.2	33.0	22.2

回次	第40期 第3四半期連結 会計期間	第41期 第3四半期連結 会計期間
会計期間	自平成24年10月1日 至平成24年12月31日	自平成25年10月1日 至平成25年12月31日
1株当たり四半期純利益金額（円）	41.33	11.18

- (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. 第41期第3四半期連結累計期間の潜在株式調整後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。

##### <貸貸事業>

当第3四半期連結会計期間において、「LEOPALACE21 VIETNAM CO., LTD.」及び「Leopalace21 (Thailand) CO., LTD.」を新たに設立し、連結子会社としております。

##### <その他事業>

当社の連結子会社である「レオパレス少額短期保険株式会社」は、平成25年10月1日付で「あすか少額短期保険株式会社」に商号変更しております。

## 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、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。

#### 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、売上高は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) 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中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	13,552	9,361	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	太陽光発電設備 (注)	25,000	463	増資資金 自己資金	平成25年12月	平成27年3月

(注) 太陽光発電設備とは、当社が管理する全国の既存賃貸物件のうち太陽光による発電が相応に見込める物件を対象に、株式会社レオパレス・パワーが対象物件のオーナーから屋根部分を借りて設置する太陽光発電システムをいいます。

### 第3【提出会社の状況】

#### 1【株式等の状況】

##### (1)【株式の総数等】

###### ①【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

###### ②【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25年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成26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	260,943,915	267,443,915	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	260,943,915	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25年12月11日 (注)1	43,500,000	260,943,915	10,801	73,668	10,801	48,692

(注)1. 有償一般募集(ブックビルディング方式)

発行価格 518円  
発行価額 496.6円  
資本組入額 248.3円  
払込金総額 21,602百万円

2. 平成26年1月7日を払込期日とするオーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資により、発行済株式総数が6,500,000株、資本金及び資本準備金がそれぞれ1,613百万円増加しております。

##### (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25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。

### ① 【発行済株式】

平成25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 4,569,100	—	—
完全議決権株式（その他）	普通株式 212,860,900	2,128,609	—
単元未満株式	普通株式 13,915	—	—
発行済株式総数	217,443,915	—	—
総株主の議決権	—	2,128,609	—

(注) 1. 「完全議決権株式(その他)」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. 平成25年12月11日を払込期日とする公募増資により、発行済株式総数が43,500,000株、議決権の数が435,000個、上記からそれぞれ増加しております。

### ② 【自己株式等】

平成25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	4,569,100	—	4,569,100	2.10
計	—	4,569,100	—	4,569,100	2.10

## 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25年10月1日から平成25年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成25年4月1日から平成25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A S G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)
<b>資産の部</b>		
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 1,502	※1 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)
<b>負債の部</b>		
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
<b>純資産の部</b>		
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

【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より、新たに設立した「LEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD.」及び「Leopalace21 (Thailand) CO.,LTD.」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。

(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)
機械及び装置(有形固定資産その他)	68百万円	155百万円

2 保証債務

	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)
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	1,336百万円	1,142百万円
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	1,351	1,158

3 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行と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)
貸出コミットメントの総額	10,000百万円	10,000百万円
借入実行残高	10,000	10,000
差引額	—	—

(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24年4月1日 至平成24年12月31日)及び当第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)

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（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)
減価償却費	4,245百万円	4,323百万円

(株主資本等関係)

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）

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、第1回新株予約権の全部が行使されたことにより、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1,751百万円増加し、当第3四半期連結会計期間末において資本金が58,314百万円、資本準備金が33,338百万円となっております。

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）

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。

(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24年4月1日 至平成24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	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。

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641百万円であります。

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)

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	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。

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。



(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)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	29円10銭	29円77銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(百万円)	5,045	6,402
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)	5,045	6,402
普通株式の期中平均株式数(千株)	173,384	215,034
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	29円09銭	—
(算定上の基礎)		
四半期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	40	—
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) 当第3四半期連結累計期間の潜在株式調整後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おりません。

(重要な後発事象)

(新株の発行)

平成25年11月25日開催の当社取締役会において決議した第三者割当による新株式発行(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)について、平成26年1月7日付で下記の通り払込を受けております。

(1) 発行した株式の種類及び数	普通株式	6,500,000株
(2) 払込金額	1株につき	496.6円
(3) 払込金額の総額		3,227,900,000円
(4) 増加した資本金及び 資本準備金の額	増加した資本金の額 増加した資本準備金の額	1,613,950,000円 1,613,950,000円
(5) 資金使途	短期借入金返済資金および太陽光発電事業設備投資資金へ充当予定	

## 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26年2月4日

株式会社レオパレス21

取締役会 御中

太陽ASG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25年4月1日から平成26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25年10月1日から平成25年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成25年4月1日から平成25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25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. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。