

【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28年11月11日
【四半期会計期間】	第44期第2四半期（自 平成28年7月1日 至 平成28年9月30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43期 第 2 四半期連結 累計期間	第44期 第 2 四半期連結 累計期間	第43期
会計期間		自平成27年 4 月 1 日 至平成27年 9 月30日	自平成28年 4 月 1 日 至平成28年 9 月30日	自平成27年 4 月 1 日 至平成28年 3 月31日
売上高	(百万円)	252,606	255,190	511,513
経常利益	(百万円)	9,935	10,742	19,909
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益	(百万円)	8,398	9,688	19,631
四半期包括利益又は包括利益	(百万円)	9,128	2,955	19,915
純資産額	(百万円)	134,080	145,232	144,865
総資産額	(百万円)	310,139	317,122	327,609
1株当たり四半期(当期)純利益 金額	(円)	31.95	36.85	74.68
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益金額	(円)	-	36.85	-
自己資本比率	(%)	43.2	45.8	44.2
営業活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	986	4,164	22,104
投資活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	3,737	3,397	11,087
財務活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	5,086	7,101	1,374
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高	(百万円)	76,810	79,650	86,826

回次		第43期 第 2 四半期連結 会計期間	第44期 第 2 四半期連結 会計期間
会計期間		自平成27年 7 月 1 日 至平成27年 9 月30日	自平成28年 7 月 1 日 至平成28年 9 月30日
1株当たり四半期純利益金額	(円)	18.88	20.00

(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43期および第43期第 2 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(当期)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。

4. 第 1 四半期連結会計期間より、収益認識基準の変更を行なっているため、第43期および第43期第 2 四半期連結累計期間については、当該会計方針の変更を反映した遡及修正後の数値を記載しております。

2 【事業の内容】

当第 2 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 2 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 >

第 1 四半期連結会計期間において、Leopalace21 Singapore Pte. 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 >

当第 2 四半期連結会計期間において、ライフリビング株式会社の全株式を取得し、連結子会社としております。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第2四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2四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。

なお、第1四半期連結会計期間より、収益認識の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。詳細につきましては、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項（会計方針の変更）」をご参照ください。

（1）経営成績の分析

当第2四半期連結累計期間における国内経済は、企業収益の改善や個人消費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、消費税増税による反動減が和らぎ、相続税対策としての需要が高まるなか、貸家の新設着工戸数は堅調に推移いたしました。一方、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、エリアを限定した物件供給、高品質・高性能な商品の投入、入居者ニーズを捉えた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、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2四半期連結累計期間の売上高は2,551億90百万円（前年同四半期比1.0%増）、営業利益は113億37百万円（前年同四半期比6.0%増）、経常利益は107億42百万円（前年同四半期比8.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は96億88百万円（前年同四半期比15.3%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。

賃貸事業

当第2四半期連結会計期間末の入居率は88.31%（前年同四半期末比+0.61ポイント）、期中平均入居率は88.36%（前年同四半期比+0.80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2四半期連結会計期間末の管理戸数は565千戸（前年度末比3千戸増）、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120店（前年度末比10店舗減）といたしました。

これらの結果、売上高は2,074億16百万円（前年同四半期比1.7%増）、営業利益は117億50百万円（前年同四半期比6.0%減）となりました。

建築請負事業

当第2四半期連結累計期間の総受注高は440億22百万円（前年同四半期比4.6%増）、当第2四半期連結会計期間末の受注残高は719億96百万円（前年同四半期末比10.4%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342億78百万円（前年同四半期比3.0%減）、営業利益は15億13百万円（前年同四半期比282.9%増）となりました。

シルバー事業

売上高は56億49百万円（前年同四半期比5.2%増）、営業損失は8億43百万円（前年同四半期比2億67百万円損失増加）となりました。

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42億99百万円（前年同四半期比22.4%減）、営業損失は1億16百万円（前年同四半期比1億85百万円改善）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。

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35億46百万円（前年同四半期比43.9%増）、営業利益は8億4百万円（前年同四半期比57.3%増）となりました。

(2) 財政状態の分析

当第2四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末比104億86百万円減少の3,171億22百万円となりました。これは主に、建物及び構築物（純額）が172億51百万円、土地が36億86百万円それぞれ減少した一方、現金及び預金が20億2百万円、リース資産（純額）が24億53百万円、仕掛販売用不動産が21億48百万円、のれんが19億8百万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108億53百万円減少の1,718億90百万円となりました。これは主に、未成工事受入金が13億15百万円、リース債務が27億8百万円それぞれ増加した一方、前受金及び長期前受金が63億76百万円、未払金が61億71百万円、借入金及び社債が30億41百万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3億66百万円増加の1,452億32百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益96億88百万円を計上したものの、配当金の支払が26億28百万円、為替換算調整勘定の減少が68億2百万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1.6ポイント上昇し45.8%となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況

営業活動によるキャッシュ・フローは、41億64百万円の収入（前年同期比31億78百万円の収入増加）となりました。これは主に、仕入債務の減少額が46億25百万円、前受金の減少額が64億47百万円となった一方、税金等調整前四半期純利益が114億76百万円、減価償却費が46億30百万円、未成工事受入金の増加額が12億57百万円となったことによるものであります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、33億97百万円の支出（前年同期比3億39百万円の支出減少）となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入が163億73百万円あった一方、定期預金の預入による支出が100億53百万円、子会社株式の取得による支出が53億60百万円、有形固定資産の取得による支出が21億70百万円、投資有価証券の取得による支出が14億61百万円あったことによるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フローは、71億1百万円の支出（前年同期は50億86百万円の収入）となりました。これは主に、有利子負債の返済が44億26百万円（借入による収入差引後）、配当金の支払が26億74百万円あったことによるものであります。

この結果、当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物残高は796億50百万円となり、前第2四半期連結会計期間末比28億40百万円増加いたしました。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第2四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2四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成28年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成28年11月11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	267,443,915	267,443,915	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数 100株
計	267,443,915	267,443,915	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

当第2四半期会計期間において発行した新株予約権は、次のとおりであります。

決議年月日	平成28年7月28日
新株予約権の数(個)	2,527
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	252,700(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり1円
新株予約権の行使期間	自平成28年8月19日 至平成58年8月18日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の 発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 548 資本組入額 274
新株予約権の行使の条件	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役 会の決議による承認を要する。
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3

(注)1. 各新株予約権の目的である株式の数(以下、「付与株式数」という。)は100株とする。ただし、当社取締役会において新株予約権の募集を決議する日(以下、決議日という。)後、当社が当社普通株式の株式分割(当社普通株式の株式無償手当てを含む。以下、株式分割の記載に同じ。)又は株式併合を行う場合には、次の算式により付与株式数の調整を行い、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てる。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{株式分割または株式併合の比率}$$

調整後付与株式数は、株式分割の場合は、当該株式分割の基準日の翌日(基準日を定めないときはその効力発生日。)以降、株式併合の場合は、その効力発生日以降、これを適用する。ただし、剰余金の額を減少して資本金又は準備金を増加する議案が株主総会において承認されることを条件として株式分割が行われる場合で、当該株主総会の終結の日以前の日を株式分割のための基準日とする場合は、調整後付与株式数は、当該株主総会の終結の日の翌日以降、当該基準日の翌日に遡及してこれを適用する。

また、決議日後、当社が合併または会社分割を行う場合その他これらの場合に準じて付与株式数の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲内で付与株式数を適切に調整することができる。

付与株式数の調整を行うときは、当社は調整後付与株式数を適用する日の前日までに、必要な事項を新株予約権原簿に記載された各新株予約権を保有する者(以下、「新株予約権者」という。)に通知又は公告する。ただし、当該適用の日の前日までに通知又は公告を行なうことができない場合には、以後速やかに通知又は公告する。

2. (1)新株予約権者は、当社および当社の子会社(当社が定める「関係会社管理規程」における「関係会社」をいう。)の取締役、監査役および執行役員いずれの地位をも喪失した日の翌日以降、新株予約権を行使することができる。

(2)上記(1)は、新株予約権を相続により承継した者については適用しない。

(3)新株予約権者が新株予約権を放棄した場合、当該新株予約権を行使することができない。

3. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割若しくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。）又は株式交換若しくは株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。）（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）をする場合には、組織再編行為の効力発生日（吸収合併につき吸収合併がその効力を生じる日、新設合併につき新設合併設立株式会社の成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生じる日、新設分割につき新設分割設立株式会社の成立の日、株式交換につき株式交換がその効力を生じる日および株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。以下同じ。）の直前において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権をそれぞれ交付することとする。ただし、以下の各号に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めることを条件とする。

(1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。

(2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

(3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案の上、上記（注）1 に準じて決定する。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定められる再編後行使価額に上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。再編後行使価額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たり1円とする。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

上記の「新株予約権の行使期間」の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記の「新株予約権の行使期間」の満了日までとする。

(6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

次に準じて決定する。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げる。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。

(8) 新株予約権の取得条項

以下の()、()、()、()または()の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）は、当社取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。

() 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案

() 当社が分割会社となる分割契約もしくは分割計画承認の議案

() 当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画承認の議案

() 当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

() 新株予約権の目的である種類の株式の内容として譲渡による当該種類の株式の取得について当社の承認を要すること若しくは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

(9) その他の新株予約権の行使の条件

上記（注）2 に準じて決定する。

(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28年7月1日～ 平成28年9月30日	-	267,443,915	-	75,282	-	45,235

(6) 【大株主の状況】

平成28年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番11号	41,965	15.69
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	11,330	4.24
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都港区港南2丁目15番1号品川インターシ ティA棟)	9,343	3.49
レオパレス21取引先持株会	東京都中野区本町2丁目54番11号	5,778	2.16
TAIYO HANEI FUND, L.P. (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	CLIFTON HOUSE, 75 FORT STREET, PO BOX 1350 GRAND CAYMAN KY1-1108, CAYMAN ISLANDS (東京都新宿区新宿6丁目27番30号)	4,873	1.82
BBH FOR FIDELITY LOWPRICED STOCK FUND(PRINCIPAL ALL SECTOR SUBPORTFOLIO) (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	245 SUMMER STREET BOSTON, MA 02210 U.S.A. (東京都千代田区丸の内2丁目7番1号)	4,587	1.72
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	4,569	1.71
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都港区港南2丁目15番1号品川インター シティA棟)	4,463	1.67
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505019 (常任代理人 香港上海銀行東京支店 カスタディ業務部)	AIB INTERNATIONAL CENTRE P.O. BOX 518 IFSC DUBLIN, IRELAND (東京都中央区日本橋3丁目11番1号)	4,397	1.64
JP MORGAN CHASE BANK 380634 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP. UNITED KINGDOM (東京都港区港南2丁目15番1号品川インター シティA棟)	4,325	1.62
計		95,635	35.76

(注)1. 上記所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は次のとおりであります。

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	41,326千株
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	10,869千株

2. 平成27年11月20日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書(変更報告書)において、エフエムアールエルエルシーが平成27年11月13日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として当第2四半期会計期間末現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その大量保有報告書は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
エフエムアール エルエルシー	米国 02210 マサチューセッツ州ボストン、サ マー・ストリート245	23,500	8.79

3. 平成28年7月21日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書（変更報告書）において、ウエリントン・マネージメント・カンパニー・エルエルピー及びその共同保有者が平成28年7月15日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として当第2四半期会計期間末現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。
なお、その大量保有報告書は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
ウエリントン・マネージメント・カンパニー・エルエルピー	アメリカ合衆国、02210 マサチューセッツ州ボストン、コンGRESS・ストリート280	6,197	2.32
ウエリントン・マネージメント・ジャパン・ピーティーイー・リミテッド	東京都千代田区丸の内一丁目1番1号 パレスビル7階	2,511	0.94
ウエリントン・マネージメント・ホンコン・リミテッド	香港、セントラル、ファイナンス・ストリート8、 トゥー・インターナショナル・ファイナンス・セ ンター17階	2,327	0.87
計		11,036	4.13

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成28年9月30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 4,569,700	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 262,858,900	2,628,589	-
単元未満株式	普通株式 15,315	-	-
発行済株式総数	267,443,915	-	-
総株主の議決権	-	2,628,589	-

(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】

平成28年9月30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	4,569,700	-	4,569,700	1.71
計	-	4,569,700	-	4,569,700	1.71

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2四半期連結会計期間（平成28年7月1日から平成28年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成28年4月1日から平成28年9月30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28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	88,043	90,045
売掛金	6,779	5,227
完成工事未収入金	1,992	2,565
営業貸付金	885	771
有価証券	880	278
販売用不動産	21	260
仕掛販売用不動産	-	2,148
未成工事支出金	785	998
原材料及び貯蔵品	588	556
前払費用	2,847	3,023
繰延税金資産	6,377	6,414
未収入金	1,630	2,186
その他	4,283	3,524
貸倒引当金	212	198
流動資産合計	114,904	117,801
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	57,979	40,728
機械装置及び運搬具(純額)	116,105	115,099
土地	84,241	80,555
リース資産(純額)	9,417	11,870
建設仮勘定	2,444	3,614
その他(純額)	1,848	1,434
有形固定資産合計	172,036	153,302
無形固定資産		
のれん	1,530	3,438
その他	7,804	8,358
無形固定資産合計	9,334	11,797
投資その他の資産		
投資有価証券	8,230	9,492
長期貸付金	544	524
固定化営業債権	1,256	1,258
長期前払費用	3,686	3,727
繰延税金資産	16,734	17,822
その他	2,232	2,892
貸倒引当金	2,023	2,106
投資その他の資産合計	30,661	33,611
固定資産合計	212,033	198,712
繰延資産	671	608
資産合計	327,609	317,122

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,606	2,954
工事未払金	12,193	11,164
短期借入金	1,677	1,286
1年内償還予定の社債	4,326	3,966
リース債務	3,054	3,837
未払金	19,229	13,058
未払費用	5	3
未払法人税等	2,919	2,380
前受金	40,766	36,813
未成工事受入金	5,026	6,341
賞与引当金	-	2,890
完成工事補償引当金	447	371
保証履行引当金	860	840
その他	4,335	3,936
流動負債合計	97,449	89,845
固定負債		
社債	20,001	18,018
長期借入金	14,106	13,799
リース債務	7,659	9,584
長期前受金	18,950	16,527
長期預り敷金保証金	7,516	7,293
繰延税金負債	208	208
空室損失引当金	3,802	3,256
退職給付に係る負債	10,224	10,701
その他	2,824	2,655
固定負債合計	85,294	82,044
負債合計	182,743	171,890
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	31,838
自己株式	3,660	3,660
株主資本合計	141,636	148,695
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	435	333
為替換算調整勘定	3,651	3,150
退職給付に係る調整累計額	895	714
その他の包括利益累計額合計	3,190	3,531
新株予約権	18	67
非支配株主持分	20	0
純資産合計	144,865	145,232
負債純資産合計	327,609	317,122

(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2四半期連結累計期間】

(単位:百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
売上高	252,606	255,190
売上原価	209,213	209,567
売上総利益	43,393	45,623
販売費及び一般管理費	2 32,701	2 34,285
営業利益	10,692	11,337
営業外収益		
受取利息	21	20
受取配当金	64	49
投資有価証券評価益	-	132
その他	86	59
営業外収益合計	172	261
営業外費用		
支払利息	582	361
支払手数料	151	24
為替差損	93	271
その他	101	199
営業外費用合計	928	857
経常利益	9,935	10,742
特別利益		
固定資産売却益	25	828
特別利益合計	25	828
特別損失		
固定資産売却損	0	3
固定資産除却損	29	81
投資有価証券評価損	19	-
減損損失	109	9
特別損失合計	159	94
税金等調整前四半期純利益	9,801	11,476
法人税等	1,397	1,797
四半期純利益	8,403	9,678
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失()	4	9
親会社株主に帰属する四半期純利益	8,398	9,688

【四半期連結包括利益計算書】

【第2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
四半期純利益	8,403	9,678
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	112	101
為替換算調整勘定	725	6,799
退職給付に係る調整額	110	181
持分法適用会社に対する持分相当額	0	2
その他の包括利益合計	724	6,722
四半期包括利益	9,128	2,955
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	9,123	2,965
非支配株主に係る四半期包括利益	4	9

(3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	9,801	11,476
減価償却費	4,701	4,630
のれん償却額	70	170
貸倒引当金の増減額(は減少)	15	15
空室損失引当金の増減額(は減少)	737	545
支払利息	582	361
為替差損益(は益)	93	271
持分法による投資損益(は益)	5	3
有形固定資産売却損益(は益)	24	825
有形固定資産除却損	29	81
投資有価証券評価損益(は益)	19	132
減損損失	109	9
売上債権の増減額(は増加)	1,173	1,398
販売用不動産の増減額(は増加)	-	277
未成工事支出金の増減額(は増加)	117	207
長期前払費用の増減額(は増加)	631	242
仕入債務の増減額(は減少)	7,487	4,625
未成工事受入金の増減額(は減少)	1,156	1,257
前受金の増減額(は減少)	7,263	6,447
預り保証金の増減額(は減少)	242	218
未払消費税等の増減額(は減少)	128	797
その他	1,648	694
小計	2,182	6,506
利息及び配当金の受取額	66	206
利息の支払額	582	341
法人税等の支払額	679	2,206
営業活動によるキャッシュ・フロー	986	4,164
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	4,274	2,170
有形固定資産の売却による収入	665	16,373
無形固定資産の取得による支出	112	417
投資有価証券の取得による支出	54	1,461
投資有価証券の売却による収入	90	8
子会社株式の取得による支出	-	5,360
貸付けによる支出	26	17
貸付金の回収による収入	8	10
定期預金の預入による支出	-	10,053
定期預金の払戻による収入	-	100
その他	35	411
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,737	3,397
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	69	265
長期借入れによる収入	8,500	459
長期借入金の返済による支出	22,681	872
社債の発行による収入	21,220	-
社債の償還による支出	730	2,343
ファイナンス・リース債務の返済による支出	1,152	1,405
自己株式の取得による支出	-	0
配当金の支払額	-	2,674
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,086	7,101
現金及び現金同等物に係る換算差額	30	841
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	2,305	7,175
現金及び現金同等物の期首残高	74,504	86,826
現金及び現金同等物の四半期末残高	76,810	79,650

【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)

第1四半期連結会計期間より、新たに設立したLeopalace21 Singapore Pte. Ltd.を連結の範囲に含めております。当第2四半期連結会計期間において、ライフリビング株式会社の全株式を取得し、連結の範囲に含めております。

(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2四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2四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290百万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2四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3百万円増加しております。

(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2四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28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30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28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30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	838百万円	762百万円
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	841	765

(四半期連結損益計算書関係)

1 業績の季節的変動

前第2四半期連結累計期間(自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)及び当第2四半期連結累計期間(自平成28年4月1日 至平成28年9月30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4四半期に売上高が偏重する季節的変動があります。

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額

	前第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
広告宣伝費	1,541百万円	1,557百万円
販売手数料	872	746
貸倒引当金繰入額	43	26
役員報酬	233	405
給料及び賞与	13,692	14,008
賞与引当金繰入額	1,734	2,324
退職給付費用	599	916
賃借料	1,357	1,346
減価償却費	1,001	839
租税公課	2,330	2,564
その他	9,294	9,550

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
現金及び預金勘定	77,527 百万円	90,045 百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	717	10,395
現金及び現金同等物	76,810	79,650

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自平成27年4月1日至平成27年9月30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27年6月26日開催の定時株主総会において、会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金の額を減少させ同額をその他資本剰余金に振り替えるとともに、会社法第452条の規定に基づき、当該振替後のその他資本剰余金の全額を処分して、繰越利益剰余金の欠損を填補することを決議いたしました。

この結果、当第2四半期連結累計期間において、資本剰余金は6,266百万円減少し、利益剰余金は同額増加しております。

当第2四半期連結累計期間(自平成28年4月1日至平成28年9月30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

2. 基準日が当第2四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2四半期連結会計期間の末日後となるもの

(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

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2四半期連結累計期間(自平成27年4月1日 至平成27年9月30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	203,887	35,344	5,371	5,538	250,142	2,464	252,606	-	252,606
セグメント間の内部売上高 又は振替高	392	2,498	-	1,876	4,768	70	4,839	4,839	-
計	204,280	37,843	5,371	7,415	254,910	2,535	257,446	4,839	252,606
セグメント利益又は損失()	12,499	395	575	301	12,016	511	12,527	1,835	10,692

(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 1,835百万円には、セグメント間取引消去 316百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,518百万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(98百万円)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。

当第2四半期連結累計期間(自平成28年4月1日 至平成28年9月30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	207,416	34,278	5,649	4,299	251,644	3,546	255,190	-	255,190
セグメント間の内部売上高 又は振替高	391	259	-	1,653	2,305	80	2,385	2,385	-
計	207,808	34,538	5,649	5,953	253,949	3,627	257,576	2,385	255,190
セグメント利益又は損失()	11,750	1,513	843	116	12,304	804	13,108	1,770	11,337

(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 1,770百万円には、セグメント間取引消去 91百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,679百万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、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(9百万円)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2四半期連結会計期間において、ライフリビング株式会社の全株式を取得し、連結子会社としたことにより、「その他」セグメントにおいて、のれん1,992百万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

(収益認識基準の変更)

会計方針の変更に記載のとおり、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2四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2四半期連結累計期間の売上高は、賃貸事業において290百万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286百万円、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。

(金融商品関係)

前連結会計年度の末日と比較して著しい変動が認められないため、記載を省略しております。

(有価証券関係)

前連結会計年度の末日と比較して著しい変動が認められないため、記載を省略しております。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度の末日と比較して著しい変動が認められないため、記載を省略しております。

(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 SBIライフリビング株式会社

事業の内容 不動産事業(投資用収益物件に関する企画・設計業務、開発・販売)

(2) 企業結合を行った主な理由

ライフリビング株式会社の首都圏・名古屋・福岡エリアにおける豊富な開発実績および4階建てRC造のマンションや3階建ての木造アパート等の特徴ある商品ラインアップを活用し、コア事業である賃貸事業および建築請負事業を強化するとともに、新たな事業領域の拡大を図るため。

(3) 企業結合日

平成28年7月1日

(4) 企業結合の法的形式

株式取得

(5) 結合後企業の名称

SBIライフリビング株式会社は、平成28年7月1日付でライフリビング株式会社へ商号変更しております。

(6) 取得した議決権比率

100.0%

(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

平成28年7月1日から平成28年9月30日まで

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	5,700百万円
取得原価		5,700

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 92百万円

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

2,079百万円

(2) 発生原因

主として、ライフリビング株式会社の投資用マンション開発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

6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2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	31円95銭	36円85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)	8,398	9,688
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)	8,398	9,688
普通株式の期中平均株式数(千株)	262,874	262,874
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	-	36円85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)	-	30
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28年11月4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.....2,628百万円

(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28年12月12日

(注) 平成28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、支払いを行います。

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28年11月2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28年4月1日から平成29年3月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（平成28年7月1日から平成28年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成28年4月1日から平成28年9月30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、四半期連結キャッシュ・フロー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28年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況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。