



2024年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年8月8日

上場会社名 株式会社 レオパレス21
コード番号 8848 URL <https://www.leopalace21.co.jp>
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 宮尾文也
問合せ先責任者 (役職名) 取締役執行役員 経営管理本部長 (氏名) 竹倉慎二 TEL 050-2016-2907
四半期報告書提出予定日 2023年8月9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：有（機関投資家、証券アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2024年3月期第1四半期の連結業績（2023年4月1日～2023年6月30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		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年3月期第1四半期	106,375	4.9	7,622	112.9	6,851	159.2	6,627	306.6
2023年3月期第1四半期	101,406	1.2	3,579	—	2,643	—	1,630	—

(注) 包括利益 2024年3月期第1四半期 6,961百万円 (107.5%) 2023年3月期第1四半期 3,355百万円 (229.0%)

	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
2024年3月期第1四半期	円 銭 20.14	円 銭 15.76
2023年3月期第1四半期	4.96	4.14

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2024年3月期第1四半期	169,053	38,931	18.2
2023年3月期	166,548	32,922	14.5

(参考) 自己資本 2024年3月期第1四半期 30,755百万円 2023年3月期 24,115百万円

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
2023年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
2024年3月期	—	—	—	—	—
2024年3月期（予想）	—	0.00	—	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. 2024年3月期の連結業績予想（2023年4月1日～2024年3月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	209,100	3.3	8,000	14.9	5,700	4.9	4,500	21.9	13.68
通期	419,800	3.3	13,900	40.7	9,400	44.0	7,400	△62.6	22.49

(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、添付資料P.8「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)」をご覧ください。

(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
- ② ①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)	2024年3月期1Q	329,389,515株	2023年3月期	329,389,515株
② 期末自己株式数	2024年3月期1Q	334,011株	2023年3月期	335,211株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2024年3月期1Q	329,055,478株	2023年3月期1Q	328,905,730株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 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当たっての注意事項等については、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」をご覧ください。

(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資料は、本日(2023年8月8日)、当社ホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

	頁
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. 四半期連結財務諸表及び主な注記	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
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	7
(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
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	8
(セグメント情報等)	9
(重要な後発事象)	11

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)

	前第1四半期	当第1四半期	増減額	増減率
売上高	101,406	106,375	+4,968	+4.9%
売上総利益 (売上総利益率)	14,498 (14.3%)	18,066 (17.0%)	+3,567 (-)	+24.6% (+2.7p)
営業利益 (営業利益率)	3,579 (3.5%)	7,622 (7.2%)	+4,043 (-)	+112.9% (+3.7p)
経常利益	2,643	6,851	+4,208	+159.2%
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,630	6,627	+4,997	+306.6%

当第1四半期連結累計期間における国内経済は、エネルギーや原材料価格の高騰による物価上昇等の影響に注意する必要があるものの、雇用・所得環境が改善する下で、景気は緩やかに回復する状況で推移しました。

貸家の新設着工戸数は、前年同期比2.0%の増加となりましたが、人口減少・少子高齢化により空き家数の増加が続く中で安定した入居率を確保するには、今後も増加が予想される単独世帯をターゲットとして、地域や顧客の特性に合った販売戦略、適切なメンテナンスによる物件価値の維持・向上、電子化の推進による利便性の高い入居者サービスの提供等を進めていくこと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、入居率及び家賃単価の上昇による収益力強化を図るとともに、選択と集中によるコストの最適化に注力することにより、収益構造と財務基盤の安定化に取り組んでまいりました。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は106,375百万円（前年同四半期比4.9%増）、営業利益は、資材単価の高騰や物件メンテナンスへの注力等による売上原価の増加はあったものの、増収効果や販管費抑制で収益性が向上したことにより7,622百万円（前年同四半期比112.9%増）となりました。経常利益は、支払利息1,096百万円の計上等により6,851百万円（前年同四半期比159.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は6,627百万円（前年同四半期比306.6%増）となり、2期連続で増収増益を達成いたしました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	売上高			営業利益		
	前第1四半期	当第1四半期	増減額	前第1四半期	当第1四半期	増減額
賃貸事業	97,571	102,476	+4,905	5,366	9,344	+3,977
シルバー事業	3,494	3,543	+49	△357	△236	+121
その他事業	341	355	+14	△568	△629	△61
調整額	—	—	—	△860	△854	+5
合計	101,406	106,375	+4,968	3,579	7,622	+4,043

① 賃貸事業

賃貸事業においては、部屋探しから契約まで非対面で完結可能なWEB契約、スマートフォンでの家電操作や施錠が可能なスマートアパート化の推進、法人顧客の深耕開拓、仲介業者の活用、顧客やエリアの特性・ニーズに合わせたきめ細やかな販売戦略の展開等により安定した入居率の確保を図るとともに、販売単価の見直し等による採算性の向上に努めております。

入居率については、新型コロナウイルス感染症の影響で、法人顧客を中心に抑制されていた入居需要の回復や各種施策の奏功により、当四半期末入居率は86.82%（前年同四半期比+2.56ポイント）、期中平均入居率は87.03%（前年同四半期比+2.84ポイント）となりました。なお、管理戸数は560千戸（前期末比1.2千戸減）、直営店舗数は109店（前期末比増減なし）としております。

損益面については、当第1四半期連結累計期間の売上高は、家賃単価の上昇や入居率のベースアップ等により102,476百万円（前年同四半期比5.0%増）、営業利益は、増収効果に加えて、コスト構造の適正化により収益性が向上したこと等により9,344百万円（前年同四半期比74.1%増）となりました。

② シルバー事業

シルバー事業においては、各種営業施策や原価抑制策の継続等により、売上高は3,543百万円（前年同四半期比1.4%増）、営業損失は236百万円（前年同四半期比121百万円損失減少）となりました。

なお、当第1四半期連結会計期間末の施設数は87施設となっております。

③ その他事業

グアムリゾート施設の運営等を行っているその他事業は、グアム入島者数はコロナ禍前の水準にはまだ遠く及ばず、リゾート施設の稼働率低迷が続いているため、売上高は355百万円（円安影響により前年同四半期比4.2%増加）、営業損失は629百万円（前年同四半期比61百万円損失増加）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(単位：百万円)

	前連結会計年度末	当第1四半期末	増減額	増減率
資産	166,548	169,053	+2,505	+1.5%
負債	133,625	130,122	△3,503	△2.6%
純資産	32,922	38,931	+6,008	+18.3%

当第1四半期連結会計期間末の資産は、前連結会計年度末比2,505百万円増加の169,053百万円となりました。これは主に、売掛金が585百万円、その他流動資産（立替金等）が1,042百万円それぞれ減少し、貸倒引当金が490百万円増加した一方、現金及び預金が4,597百万円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3,503百万円減少の130,122百万円となりました。これは主に、賞与引当金が1,085百万円増加した一方、未払金が2,063百万円、前受金及び長期前受金が1,396百万円、補修工事関連損失引当金が1,065百万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6,008百万円増加の38,931百万円となりました。これは主に、連結子会社における非支配株主への自己株式取得代金及び配当金の支払等による非支配株主持分の減少631百万円があった一方、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上6,627百万円が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3.7ポイント上昇し18.2%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

連結業績予想については、2023年5月12日の「2023年3月期 決算短信」で公表いたしました第2四半期連結累計期間及び通期の連結業績予想に変更はありません。

また、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. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	53,560	58,158
売掛金	8,121	7,536
完成工事未収入金	432	415
販売用不動産	273	123
未成工事支出金	159	280
前払費用	1,320	1,599
その他	5,911	4,868
貸倒引当金	△3,027	△2,884
流動資産合計	66,752	70,098
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	19,165	18,923
機械装置及び運搬具（純額）	6,596	6,378
土地	31,220	31,237
リース資産（純額）	1,546	1,932
建設仮勘定	119	152
その他（純額）	2,716	2,246
有形固定資産合計	61,364	60,871
無形固定資産		
その他	2,612	2,482
無形固定資産合計	2,612	2,482
投資その他の資産		
投資有価証券	5,384	5,435
長期貸付金	510	505
長期前払費用	422	440
繰延税金資産	25,152	25,153
その他	6,126	6,478
貸倒引当金	△1,778	△2,411
投資その他の資産合計	35,819	35,601
固定資産合計	99,796	98,955
資産合計	166,548	169,053

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,549	2,687
工事未払金	34	88
短期借入金	59	65
リース債務	1,155	1,254
未払金	12,673	10,610
未払法人税等	451	221
前受金	34,134	32,845
未成工事受入金	144	278
賞与引当金	-	1,085
完成工事補償引当金	4	5
保証履行引当金	603	690
補修工事関連損失引当金	6,053	6,507
その他	3,860	3,717
流動負債合計	61,724	60,057
固定負債		
長期借入金	30,359	30,341
リース債務	275	361
長期前受金	6,399	6,291
長期預り敷金保証金	7,548	7,347
繰延税金負債	13	13
補修工事関連損失引当金	11,530	10,010
空室損失引当金	3,590	3,590
退職給付に係る負債	9,714	9,733
その他	2,470	2,374
固定負債合計	71,901	70,065
負債合計	133,625	130,122
純資産の部		
株主資本		
資本金	100	100
資本剰余金	136,240	29,391
利益剰余金	△116,006	△2,530
自己株式	△205	△205
株主資本合計	20,128	26,756
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△97	△96
為替換算調整勘定	4,117	4,125
退職給付に係る調整累計額	△32	△29
その他の包括利益累計額合計	3,986	3,999
新株予約権	284	284
非支配株主持分	8,522	7,891
純資産合計	32,922	38,931
負債純資産合計	166,548	169,053

(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1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
売上高	101,406	106,375
売上原価	86,908	88,308
売上総利益	14,498	18,066
販売費及び一般管理費	10,919	10,444
営業利益	3,579	7,622
営業外収益		
受取利息	5	7
受取配当金	4	4
投資有価証券評価益	27	19
為替差益	183	203
預り金償却益	-	93
その他	68	83
営業外収益合計	289	411
営業外費用		
支払利息	1,101	1,096
持分法による投資損失	95	47
その他	28	38
営業外費用合計	1,225	1,182
経常利益	2,643	6,851
特別利益		
固定資産売却益	28	-
補修工事関連損失引当金戻入額	-	324
特別利益合計	28	324
特別損失		
固定資産売却損	42	-
固定資産除却損	148	28
減損損失	-	26
補修工事関連損失	246	-
特別損失合計	437	54
税金等調整前四半期純利益	2,235	7,121
法人税等	267	172
四半期純利益	1,967	6,948
非支配株主に帰属する四半期純利益	337	321
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,630	6,627

(四半期連結包括利益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
四半期純利益	1,967	6,948
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△11	1
為替換算調整勘定	1,389	7
退職給付に係る調整額	5	3
持分法適用会社に対する持分相当額	4	-
その他の包括利益合計	1,387	12
四半期包括利益	3,355	6,961
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,016	6,640
非支配株主に係る四半期包括利益	338	321

(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、2023年6月29日開催の第50期定時株主総会の決議により、同日付で、会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金を41,235百万円減少し、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、その他資本剰余金を106,847百万円減少し、同額を繰越利益剰余金に振り替えることにより、欠損補填を行っております。

この結果、当第1四半期連結会計期間末において、資本剰余金は29,391百万円、利益剰余金は△2,530百万円となっております。

なお、株主資本の合計額への影響はありません。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第1四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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間（自 2022年4月1日 至 2022年6月30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並びに収益の分解情報

(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	シルバー事業	その他事業	計		
売上高						
賃料	74,372	—	—	74,372	—	74,372
付帯サービス等	11,175	—	—	11,175	—	11,175
メンテナンス等	9,014	—	—	9,014	—	9,014
家賃保証	1,080	—	—	1,080	—	1,080
社宅代行	205	—	—	205	—	205
屋根借り太陽光発電	849	—	—	849	—	849
請負工事	423	—	—	423	—	423
その他	73	3,494	341	3,909	—	3,909
顧客との契約から生じる収益	97,195	3,494	341	101,031	—	101,031
入居者家財保険	375	—	—	375	—	375
その他の収益	375	—	—	375	—	375
外部顧客への売上高	97,571	3,494	341	101,406	—	101,406
セグメント間の内部売上高又は振替高	17	—	63	81	△81	—
計	97,588	3,494	405	101,488	△81	101,406
セグメント利益又は損失(△)	5,366	△357	△568	4,440	△860	3,579

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△860百万円には、セグメント間取引消去40百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△901百万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。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間（自 2023年4月1日 至 2023年6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並びに収益の分解情報

（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	シルバー事業	その他事業	計		
売上高						
賃料	79,175	—	—	79,175	—	79,175
付帯サービス等	11,786	—	—	11,786	—	11,786
メンテナンス等	8,859	—	—	8,859	—	8,859
家賃保証	1,115	—	—	1,115	—	1,115
社宅代行	237	—	—	237	—	237
屋根借り太陽光発電	803	—	—	803	—	803
請負工事	54	—	—	54	—	54
その他	49	3,543	355	3,949	—	3,949
顧客との契約から生じる収益	102,082	3,543	355	105,981	—	105,981
入居者家財保険	393	—	—	393	—	393
その他の収益	393	—	—	393	—	393
外部顧客への売上高	102,476	3,543	355	106,375	—	106,375
セグメント間の内部売上高又は振替高	6	—	76	82	△82	—
計	102,482	3,543	432	106,458	△82	106,375
セグメント利益又は損失（△）	9,344	△236	△629	8,477	△854	7,622

(注) 1. セグメント利益又は損失（△）の調整額△854百万円には、セグメント間取引消去59百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△914百万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（26百万円）として特別損失に計上しております。

(重要な後発事象)

(自己株式の取得)

当社は、2023年7月5日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式を取得することを決議いたしました。

1. 自己株式の取得を行う理由

株主還元と経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため。

2. 取得に係る事項の内容

(1) 取得対象株式の種類	当社普通株式
(2) 取得する株式の総数	50,000,000株(上限) (発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合 15.2%)
(3) 株式の取得価額の総額	10,000百万円(上限)
(4) 取得期間	2023年7月6日～2024年1月5日
(5) 取得の方法	東京証券取引所における市場買付