



## 2021年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年11月13日

上場取引所 東

上場会社名 株式会社 レオパレス21  
 コード番号 8848 URL <http://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) 経営企画部長 (氏名) 竹倉慎二 TEL 050-2016-2907  
 四半期報告書提出予定日 2020年11月13日 配当支払開始予定日 ー  
 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：無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2021年3月期第2四半期の連結業績（2020年4月1日～2020年9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	%
2021年3月期第2四半期	208,647	△5.8	△12,616	—	△12,854	—	△17,571	—
2020年3月期第2四半期	221,517	△13.3	△17,126	—	△16,497	—	△24,435	—

(注) 包括利益 2021年3月期第2四半期 △18,776百万円 (—%) 2020年3月期第2四半期 △25,129百万円 (—%)

	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
	円 銭	円 銭
2021年3月期第2四半期	△71.95	—
2020年3月期第2四半期	△100.17	—

#### (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	%
2021年3月期第2四半期	153,309	△17,181	△11.3
2020年3月期	196,953	1,589	0.7

(参考) 自己資本 2021年3月期第2四半期 △17,379百万円 2020年3月期 1,303百万円

### 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
2020年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
2021年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
2021年3月期（予想）	—	—	—	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. 2021年3月期の連結業績予想（2020年4月1日～2021年3月31日）

(%表示は、対前期増減率)

	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
通期	431,100	△0.6	△9,800	—	△10,200	—	△8,000	—	△28.67

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

当社は、2020年11月2日付で第三者割当による新株式発行を行っております。連結業績予想の「1株当たり当期純利益」については、当該新株式発行の影響を考慮しております。詳細は、添付資料P.12「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記（4）四半期連結財務諸表に関する注記事項（重要な後発事象）」をご参照ください。

※ 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.10「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記（4）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）	2021年3月期2Q	244,882,515株	2020年3月期	244,882,515株
② 期末自己株式数	2021年3月期2Q	572,410株	2020年3月期	771,210株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年3月期2Q	244,229,765株	2020年3月期2Q	243,935,746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（2020年11月13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2四半期連結累計期間 .....	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間 .....	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書 .....	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	10
(継続企業の前提に関する注記) .....	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	10
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用) .....	10
(追加情報) .....	10
(セグメント情報等) .....	10
(重要な後発事象) .....	12
3. その他 .....	14
継続企業の前提に関する重要事象等 .....	14

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)

	売上高	営業損失 (△)	経常損失 (△)	親会社株主に帰属する 四半期純損失 (△)
当第2四半期	208,647	△12,616	△12,854	△17,571
前第2四半期	221,517	△17,126	△16,497	△24,435
増減額	△12,870	4,510	3,643	6,864

当第2四半期連結累計期間における国内経済は、新型コロナウイルス感染症の拡大を受けた緊急事態宣言発令や外出自粛要請等の影響により個人消費が低迷し、企業収益が急激に悪化する中、極めて厳しい状況で推移しました。

貸家の新設着工戸数については、金融機関による融資条件の厳格化等に伴い、25ヶ月連続の減少（前年同期比10.8%減）となりました。また、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三大都市圏を中心とした物件供給や高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、前連結会計年度において、施工不備対応及び施工不備対応に伴う入居率の悪化を主因に2期連続の大幅な赤字決算となったことを受け、2020年6月5日に公表した事業計画（中長期戦略）の柱である「事業基盤の再構築（選択と集中）」「構造改革」「社会的信頼の回復」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208,647百万円（前年同四半期比5.8%減）、営業損失は、原価及び販管費を前年同四半期比17,380百万円削減したものの、入居率の低下に伴う賃料収入の減少等により12,616百万円（前年同四半期比4,510百万円改善）、経常損失は12,854百万円（前年同四半期比3,643百万円改善）となりました。親会社株主に帰属する四半期純損失は、投資有価証券売却益4,065百万円を計上したものの、固定資産及びのれんの減損損失3,741百万円、希望退職の実施に伴う退職特別加算金2,460百万円、界壁等の施工不備に係る補修工事関連損失1,780百万円を特別損失に計上したことなどにより、17,571百万円（前年同四半期比6,864百万円改善）となりました。

セグメントの経営成績は、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、以下の前年同期比較については、前年同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。

(単位：百万円)

	売上高			営業利益		
	前第2四半期	当第2四半期	増減額	前第2四半期	当第2四半期	増減額
賃貸事業	210,867	199,742	△11,124	△14,569	△7,135	7,433
シルバー事業	7,301	7,244	△56	△236	△293	△56
その他事業	3,348	1,660	△1,688	△127	△633	△505
調整額	—	—	—	△2,192	△4,552	△2,360
合計	221,517	208,647	△12,870	△17,126	△12,616	4,510

① 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の提携による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・オフィス等の運営を行っております。

入居率については、補修工事の遅れにより入居者の募集再開が遅れていることに加え、新型コロナウイルス感染症拡大に伴い入居需要が抑制されたこと等により、当第2四半期連結会計期間末の入居率は78.09%（前年同四半期末比△1.98ポイント）、期中平均入居率は79.26%（前年同四半期比△1.85ポイント）、管理戸数は574千戸（前期末比1千戸減）となりました。また、当第2四半期連結会計期間末の直営店舗数を142店（前期末比47店舗減）とし、営業効率と生産性の向上に努めております。

アパート等の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、界壁等の施工不備問題を背景に新規受注を停止していることから、当第2四半期連結累計期間の総受注高は3,872百万円（前年同四半期比24.0%減）、当第2四半期連結会計期間末の受注残高は14,963百万円（前年同四半期末比61.9%減）となりました。

これらの結果、売上高は199,742百万円（前年同四半期比5.3%減）、営業損失は7,135百万円（前年同四半期比7,433百万円改善）となりました。

② シルバー事業

戦略事業であるシルバー事業は、継続的なオペレーション改善により原価抑制に努めておりますが、新型コロナウイルス感染症の感染リスクを懸念した介護サービスの利用者の減少等により、売上高7,244百万円（前年同四半期比0.8%減）、営業損失293百万円（前年同四半期比56百万円損失増加）となりました。なお、当第2四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、旅行事業、ファイナンス事業等を行っているその他事業は、新型コロナウイルス感染症拡大による影響に加え、国内ホテルの売却等による事業縮小に伴い、売上高1,660百万円（前年同四半期比50.4%減）、営業損失633百万円（前年同四半期比505百万円損失増加）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産、負債及び純資産の状況)

(単位：百万円)

	資産	負債	純資産
当第2四半期末	153,309	170,491	△17,181
前連結会計年度末	196,953	195,363	1,589
増減額	△43,643	△24,872	△18,771

当第2四半期連結会計期間末の資産は、前連結会計年度末比43,643百万円減少の153,309百万円となりました。これは主に、現金及び預金が26,475百万円、仕掛販売用不動産が2,216百万円、有価証券及び投資有価証券が1,820百万円、賃貸用不動産の売却や減損損失の計上等により土地が5,220百万円、建物及び構築物（純額）が2,979百万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24,872百万円減少の170,491百万円となりました。これは主に、前受金及び長期前受金が5,799百万円、未払金が5,425百万円、有利子負債が5,303百万円、補修工事関連損失引当金が4,272百万円、空室損失引当金が3,738百万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18,771百万円減少した結果、17,181百万円の債務超過となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純損失の計上17,571百万円、その他有価証券評価差額金の減少1,047百万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12.0ポイント下落し△11.3%となりました。

(キャッシュ・フローの状況)

(単位：百万円)

	前第2四半期	当第2四半期	増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	△25,306	△27,917	△2,611
投資活動によるキャッシュ・フロー	15,475	6,796	△8,678
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,181	△5,275	906
現金及び現金同等物残高	67,011	32,440	△34,570

営業活動によるキャッシュ・フローは、27,917百万円の支出（前年同四半期比2,611百万円の支出増加）となりました。これは主に、減価償却費が5,296百万円、減損損失が3,741百万円あった一方、税金等調整前四半期純損失が17,034百万円、前受金の減少額が5,799百万円、仕入債務の減少額が5,229百万円、空室損失引当金の減少額が3,738百万円、補修工事関連支払額が5,640百万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、6,796百万円の収入（前年同四半期比8,678百万円の収入減少）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出が1,384百万円あった一方、投資有価証券の売却による収入が4,333百万円、有形固定資産の売却による収入が3,951百万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、5,275百万円の支出（前年同四半期比906百万円の支出減少）となりました。これは主に、有利子負債の返済が5,275百万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32,440百万円となり、前第2四半期連結会計期間末比34,570百万円減少いたしました。

(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、2020年6月5日の「2020年3月期 決算短信」で公表いたしました通期の連結業績予想に変更はありません。

なお、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 (2020年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	60,501	34,026
売掛金	7,260	7,087
完成工事未収入金	532	573
営業貸付金	132	104
有価証券	5,951	5,738
販売用不動産	1,189	1,821
仕掛販売用不動産	2,797	580
未成工事支出金	725	793
前払費用	3,053	2,702
その他	6,325	4,653
貸倒引当金	△164	△171
流動資産合計	88,304	57,909
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	23,863	20,883
機械装置及び運搬具(純額)	9,798	9,195
土地	36,893	31,672
リース資産(純額)	7,197	5,261
建設仮勘定	208	204
その他(純額)	7,572	7,393
有形固定資産合計	85,534	74,611
無形固定資産		
のれん	127	15
その他	5,376	4,731
無形固定資産合計	5,504	4,747
投資その他の資産		
投資有価証券	8,163	6,555
長期貸付金	1,025	1,127
長期前払費用	2,250	1,768
繰延税金資産	1,297	1,750
その他	5,554	5,388
貸倒引当金	△905	△729
投資その他の資産合計	17,385	15,861
固定資産合計	108,424	95,219
繰延資産	224	179
資産合計	196,953	153,309

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
電子記録債務	176	124
買掛金	3,376	3,068
工事未払金	1,245	1,220
短期借入金	3,507	3,381
1年内償還予定の社債	3,066	3,066
リース債務	4,344	3,870
未払金	14,935	9,509
未払法人税等	840	763
前受金	31,997	27,014
未成工事受入金	1,783	1,719
賞与引当金	-	32
完成工事補償引当金	117	79
保証履行引当金	1,200	1,195
補修工事関連損失引当金	8,302	7,716
空室損失引当金	11,715	7,977
その他	3,398	3,190
流動負債合計	90,006	73,931
固定負債		
社債	5,037	3,504
長期借入金	15,650	14,200
リース債務	4,532	2,812
長期前受金	9,451	8,634
長期預り敷金保証金	6,286	5,974
繰延税金負債	5	7
補修工事関連損失引当金	47,945	44,259
空室損失引当金	4,191	4,191
退職給付に係る負債	8,701	9,572
その他	3,554	3,402
固定負債合計	105,357	96,560
負債合計	195,363	170,491
<b>純資産の部</b>		
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	△118,874	△136,474
自己株式	△473	△351
株主資本合計	1,083	△16,394
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,047	△0
為替換算調整勘定	△280	△890
退職給付に係る調整累計額	△546	△93
その他の包括利益累計額合計	220	△984
新株予約権	269	176
非支配株主持分	16	21
純資産合計	1,589	△17,181
負債純資産合計	196,953	153,309

(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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
売上高	221,517	208,647
売上原価	208,058	194,662
売上総利益	13,458	13,984
販売費及び一般管理費	30,585	26,600
営業損失(△)	△17,126	△12,616
営業外収益		
受取利息	40	28
受取配当金	79	31
匿名組合投資利益	977	-
投資有価証券評価益	136	83
為替差益	-	70
その他	125	121
営業外収益合計	1,359	335
営業外費用		
支払利息	328	257
為替差損	102	-
社債発行費	88	67
その他	210	249
営業外費用合計	730	573
経常損失(△)	△16,497	△12,854
特別利益		
固定資産売却益	3,467	206
投資有価証券売却益	16	4,065
新株予約権戻入益	17	0
契約解除益	350	-
特別利益合計	3,850	4,271
特別損失		
固定資産売却損	972	11
固定資産除却損	22	30
減損損失	982	3,741
補修工事関連損失引当金繰入額	8,682	-
補修工事関連損失	1,399	1,780
退職特別加算金	-	2,460
退職給付費用	-	427
特別損失合計	12,059	8,452
税金等調整前四半期純損失(△)	△24,706	△17,034
法人税等	△270	536
四半期純損失(△)	△24,435	△17,571
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△0	△0
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△24,435	△17,571



(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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
四半期純損失(△)	△24,435	△17,571
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△36	△1,047
為替換算調整勘定	△713	△606
退職給付に係る調整額	60	452
持分法適用会社に対する持分相当額	△4	△3
その他の包括利益合計	△693	△1,205
四半期包括利益	△25,129	△18,776
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△25,128	△18,775
非支配株主に係る四半期包括利益	△0	△0

(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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純損失(△)	△24,706	△17,034
減価償却費	6,286	5,296
減損損失	982	3,741
補修工事関連損失引当金繰入額	8,682	-
補修工事関連損失	1,399	1,780
退職特別加算金	-	2,460
のれん償却額	237	3
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△80	△222
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	214	1,323
空室損失引当金の増減額(△は減少)	7,072	△3,738
受取利息及び受取配当金	△120	△60
支払利息	328	257
為替差損益(△は益)	102	△70
持分法による投資損益(△は益)	10	15
有形固定資産売却損益(△は益)	△2,495	△195
有形固定資産除却損	22	30
投資有価証券評価損益(△は益)	△136	△83
投資有価証券売却損益(△は益)	△16	△4,065
匿名組合投資損益(△は益)	△977	-
新株予約権戻入益	△17	△0
契約解除益	△350	-
売上債権の増減額(△は増加)	1,521	185
販売用不動産の増減額(△は増加)	△1,851	1,578
未成工事支出金の増減額(△は増加)	181	△68
長期前払費用の増減額(△は増加)	427	415
仕入債務の増減額(△は減少)	△6,916	△5,229
未成工事受入金の増減額(△は減少)	△668	△64
前受金の増減額(△は減少)	△4,605	△5,799
預り保証金の増減額(△は減少)	△239	△209
未払消費税等の増減額(△は減少)	△265	△583
その他	△649	1,395
<b>小計</b>	<b>△16,625</b>	<b>△18,940</b>
利息及び配当金の受取額	292	61
利息の支払額	△298	△272
補修工事関連支払額	△7,797	△5,640
退職特別加算金の支払額	-	△2,460
法人税等の支払額	△878	△665
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△25,306</b>	<b>△27,917</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△2,131	△1,384
有形固定資産の売却による収入	15,876	3,951
無形固定資産の取得による支出	△57	△163
投資有価証券の取得による支出	△559	△348
投資有価証券の売却による収入	3,499	4,333
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	△101	-
貸付けによる支出	△653	△28
貸付金の回収による収入	6	41
定期預金の預入による支出	△328	-
その他	△74	396
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>15,475</b>	<b>6,796</b>

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
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	△111	△141
長期借入金の返済による支出	△1,418	△1,423
社債の償還による支出	△1,983	△1,533
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△2,669	△2,177
ストックオプションの行使による収入	0	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,181	△5,275
現金及び現金同等物に係る換算差額	5	△78
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△16,007	△26,475
現金及び現金同等物の期首残高	83,019	58,916
現金及び現金同等物の四半期末残高	67,011	32,440

(4) 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)

該当事項はありません。

(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。

(追加情報)

2020年3月期決算短信の(追加情報)(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)においては、新型コロナウイルス感染症の拡大による賃貸事業における入居契約への影響について、2020年6月まで弱含みで推移するとの仮定を置いておりましたが、その影響は当第2四半期連結累計期間にも及んでいることから、2021年3月期の一定期間にわたり影響が継続すると仮定し、繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りを行っております。

なお、四半期連結財務諸表作成時点において入手可能な様々な情報に基づいた最善の見積りを行っているものの、その性質上、見積りに用いた仮定には不確実性があるため、同感染症の収束時期やその経済環境への影響が変化した場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自2019年4月1日至2019年9月30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	シルバー事業	その他事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	210,867	7,301	3,348	221,517	—	221,517
セグメント間の内部売上高 又は振替高	110	—	1,342	1,453	△1,453	—
計	210,977	7,301	4,690	222,970	△1,453	221,517
セグメント損失(△)	△14,569	△236	△127	△14,934	△2,192	△17,126

(注) 1. セグメント損失(△)の調整額△2,192百万円には、セグメント間取引消去△152百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,039百万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、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。

Ⅱ 当第2四半期連結累計期間（自 2020年4月1日 至 2020年9月30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	シルバー事業	その他事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	199,742	7,244	1,660	208,647	—	208,647
セグメント間の内部売上高 又は振替高	77	—	494	571	△571	—
計	199,820	7,244	2,154	209,219	△571	208,647
セグメント損失(△)	△7,135	△293	△633	△8,063	△4,552	△12,616

(注) 1. セグメント損失(△)の調整額△4,552百万円には、セグメント間取引消去86百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,639百万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. 報告セグメントの変更等に関する事項

第1四半期連結会計期間より、従来、「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区分としていた報告セグメントを、「賃貸事業」「シルバー事業」及び「その他事業」の3区分に変更しております。これは、当社グループが抜本的な事業戦略の見直しを行い、これまでの事業多角化戦略から賃貸事業の収益力を強化する戦略に転換することを受け、「開発事業」は当社が賃借するアパートオーナーに対するリレーション強化及び所有不動産に対する総合的提案を行うことから「賃貸事業」に分類し、「ホテルリゾート・その他事業」はホテルリゾート事業から撤退する方針であることから「その他事業」に名称変更することとしたものであります。

なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

3. 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（3,551百万円）として特別損失に計上しております。また、「その他事業」セグメントにおいて、売却が決定したホテル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（82百万円）として特別損失に計上しております。

エンプラス株式会社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（107百万円）として特別損失に計上しております。

(重要な後発事象)

(新株式の発行、新株予約権の発行及び新株予約権付ローンによる資金調達並びに連結子会社における優先株式の発行)

2020年9月30日開催の取締役会において決議いたしました、第三者割当による新株式の発行（以下「本新株式発行」という。）、新株予約権付ローンに係る第5回新株予約権の発行（以下「本新株予約権発行」という。）及び新株予約権付ローン（以下「本ローン」という。）による資金調達については、2020年11月2日付で払込手続きが完了いたしました。また、当社の連結子会社である株式会社レオパレス・パワーが2020年9月30日開催の臨時株主総会において決議した優先株式の発行（以下「本優先株式発行」という。）についても、同日付で払込手続きが完了しております。

・本新株式発行の概要

(1) 発行する株式の種類及び数	普通株式 84,507,000株
(2) 発行価額	1株につき142円
(3) 発行価額の総額	11,999,994,000円
(4) 資本組入額の総額	5,999,997,000円
(5) 払込期日	2020年11月2日
(6) 割当方法及び割当先	第三者割当の方法により、Fortress Investment Group LLC（以下「FIG」という。）の関連事業体である千鳥合同会社に全株式を割り当てた。

- (注) 1. 本新株式発行により、当社の発行済株式総数は329,389,515株、資本金は81,282百万円となっております。
2. 本新株式発行により、千鳥合同会社の議決権所有割合は25.70%となり、当社の主要株主である筆頭株主の異動が生じております。

・本新株予約権発行の概要

(1) 割当日	2020年11月2日
(2) 新株予約権の総数	159,748,700個
(3) 発行価額	総額215,660,745円（本新株予約権1個につき1.35円）
(4) 当該発行による潜在株式数	潜在株式数：159,748,700株
(5) 行使価額	142円
(6) 割当方法及び割当先	第三者割当の方法により、FIGの関連事業体である千鳥合同会社に全部を割り当てた。
(7) 新株予約権の行使期間	2020年11月2日（当日を含む。）から2025年11月2日（当日を含む。）

・本ローンの概要

(1) 借入人	株式会社レオパレス21
(2) 借入先	FIGの関連事業体である楓合同会社（以下「本ローン貸付人」という。）
(3) 借入金額	30,000,000,000円
(4) 契約締結日	2020年9月30日
(5) 借入実行日	2020年11月2日
(6) 返済期限	2025年11月4日
(7) 任意期限前弁済	借入実行日の3年後から期限前弁済を行うことができる。但し、当社の入居率が一定基準に達している期間中は借入実行日の2年後から期限前弁済を行うことができる。
(8) 適用利率	14.5% 但し、当社の入居率が一定基準に達している期間に限り10.0%となる。
(9) 保証	当社子会社（株式会社レオパレス・リーシング、プラザ賃貸管理保証株式会社及び株式会社アズ・ライフケア）による連帯保証

(10) 資金の使途	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当社施工物件の界壁等の施工不備に係る補修工事費用</li> <li>・ 株式会社レオパレス・パワーの借入金返済</li> <li>・ 社債償還資金</li> </ul>
(11) 新株予約権の行使	<p>新株予約権の行使に際して金銭が出資された場合、当該金銭による出資額を、当社が本ローン貸付人との間で締結する本ローンに係る金銭消費貸借契約に基づく当社に対する貸金元本債権及び利息債権（以下「本ローン債権」という。）の元本の期限前弁済として支払うものとします。</p> <p>新株予約権の行使に際して本ローン債権が出資された場合、出資された本ローン債権は、当該債権額の範囲内において、当該出資と同時に、弁済期が到来したものとみなされ、かつ混合により消滅します。</p>

本ローンの実行に伴い、2020年11月11日付で当社が保有する建物及び構築物4,424百万円、機械装置及び運搬具2百万円、土地23,540百万円、有価証券5,600百万円、投資有価証券3,474百万円、販売用不動産35百万円を担保として提供しております。

また、連結上消去されている関係会社株式476百万円、関係会社短期貸付金2,600百万円、関係会社長期貸付金4,192百万円についても担保として提供しております。

上記のほか、当社の連結子会社であるプラザ賃貸管理保証株式会社の承諾を得て、2020年11月11日付で同社が所有する建物及び構築物572百万円、土地1,450百万円を担保として提供しております。

・ 本優先株式発行の概要

(1) 発行会社	株式会社レオパレス・パワー
(2) 発行する株式の種類及び数	A種優先株式 750,000株
(3) 発行価額	1株につき20,000円
(4) 発行価額の総額	15,000,000,000円
(5) 資本組入額の総額	7,500,000,000円
(6) 払込期日	2020年11月2日
(7) 割当方法及び割当先	第三者割当の方法により、FIGの関連事業体である桔梗合同会社及びWillow Investment Holdings L.P.に全ての優先株式を割り当てた。
(8) 優先配当	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 年率7%又は本優先株式に対する内部収益率として優先株主で構成される種類株主総会において承認された率のいずれか高い金額とします。</li> <li>・ 優先配当が実施されない場合は累積しますが、非参加型とし、優先配当及び未払いの累積した優先配当金を超えて、剰余金の配当は行いません。</li> </ul>
(9) その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 株式会社レオパレス・パワーの普通株式に転換することが可能であり、本優先株式の全てが普通株式に転換された場合の議決権比率は99.78%となります。なお、株式会社レオパレス・パワーの発行済株式総数は1,600株です。</li> <li>・ 本優先株式について、株式会社レオパレス・パワーに対して買取請求を行うことができます。</li> <li>・ 発行する本優先株式の1単元の株式数は909株であり、本優先株式数の議決権の合計数は株式会社レオパレス・パワーの総議決権数の34.0%となります。</li> </ul>

### 3. その他

#### 継続企業の前提に関する重要事象等

当社グループは、当社施工物件で判明した界壁等の施工不備の影響により、前連結会計年度において、営業損失を計上し、2期連続で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・フローを計上しております。

また、連結純資産の金額が一定水準を下回っていること及び前連結会計年度において営業損失を計上したことにより、当社の連結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ております。

当第2四半期連結累計期間においては、営業損失12,616百万円、親会社株主に帰属する四半期純損失17,571百万円を計上したことにより、純資産は17,181百万円の債務超過となっております。

これらの結果、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。

このような状況を解消すべく、2020年6月5日付で公表しております「抜本的な事業戦略再構築の検討結果を踏まえた構造改革の実施について」に基づき、1,000余名の希望退職を含む人的・物的資源の再配置を実施するとともに、2020年7月以降、補修工事の規模・体制を一旦縮小させ、業績及び財務状況の改善を図っております。

資金面については、健全な財務バランスを保ちつつ、有価証券や固定資産の売却、グループ内資金の有効活用などを含め事業活動に必要な資金の安定的な確保に努めており、資金計画に基づき想定される需要に対応できる流動性を確保しております。これら諸施策の一環として、当第2四半期連結累計期間においては、投資有価証券の売却により4,162百万円を調達したほか、賃貸用不動産17棟の譲渡及びホテル名古屋の譲渡により3,624百万円の資金を確保いたしました。

また、「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 (4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 (重要な後発事象)」に記載のとおり、第三者割当による新株式の発行、新株予約権の発行及び新株予約権付ローンによる資金調達並びに連結子会社である株式会社レオパレス・パワーにおける優先株式の発行を実施し、2020年11月2日付で57,215百万円の資金を調達したことにより、債務超過の解消を図るとともに、当社施工物件で判明した施工不備に係る補修工事費用や借入金の返済及び社債の償還といった資金需要への対応が可能となります。

なお、当第2四半期連結累計期間末時点で財務制限条項に抵触していた当社を保証人とした株式会社レオパレス・パワーの借入金については、2020年11月2日付で全額返済いたしました。

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。