



2021年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2021年5月14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 <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) 執行役員 経営企画部長 (氏名) 竹倉慎二 TEL 050-2016-2907
定時株主総会開催予定日 2021年6月29日 配当支払開始予定日 —
有価証券報告書提出予定日 2021年6月29日
決算補足説明資料作成の有無: 有
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. 2021年3月期の連結業績 (2020年4月1日～2021年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年3月期	408,959	△5.7	△29,182	—	△34,170	—	△23,680	—
2020年3月期	433,553	△14.2	△36,473	—	△36,341	—	△80,224	—

(注) 包括利益 2021年3月期 △25,445百万円 (—%) 2020年3月期 △79,780百万円 (—%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2021年3月期	△84.88	—	—	△19.1	△7.1
2020年3月期	△328.77	—	△195.1	△14.9	△8.4

(参考) 持分法投資損益 2021年3月期 △44百万円 2020年3月期 △72百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2021年3月期	161,708	3,277	△5.3	△25.83
2020年3月期	196,953	1,589	0.7	5.34

(参考) 自己資本 2021年3月期 △8,494百万円 2020年3月期 1,303百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2021年3月期	△40,816	11,829	23,571	53,346
2020年3月期	△51,639	39,533	△12,048	58,916

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
2020年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
2021年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
2022年3月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 2022年3月期の連結業績予想 (2021年4月1日～2022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)	198,000	—	△7,400	—	△9,700	—	△11,500	—	△34.97
通 期	402,900	—	2,000	—	△2,900	—	△5,600	—	△17.03

(注) 2022年3月期の期首より「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号)等を適用するため、上記の連結業績予想は当該会計基準等を適用した後の金額となっており、対前期及び対前年同四半期増減率は記載しておりません。

※ 注記事項

(1) 期中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）：有
除外 1社（社名）株式会社ウイングメイト

(2) 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

(3) 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）
② 期末自己株式数
③ 期中平均株式数

2021年3月期	329,389,515株	2020年3月期	244,882,515株
2021年3月期	561,610株	2020年3月期	771,210株
2021年3月期	279,003,996株	2020年3月期	244,011,285株

(参考) 個別業績の概要

1. 2021年3月期の個別業績（2020年4月1日～2021年3月31日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年3月期	392,513	△5.2	△29,226	—	△29,005	—	△18,685	—
2020年3月期	413,844	△13.4	△36,589	—	△35,189	—	△76,617	—

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2021年3月期	△66.97	—
2020年3月期	△313.99	—

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2021年3月期	146,832	△6,724	△4.8	△21.63
2020年3月期	174,153	792	0.3	2.15

(参考) 自己資本 2021年3月期 △7,112百万円 2020年3月期 523百万円

2. 2022年3月期の個別業績予想（2021年4月1日～2022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		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期（累計）	190,300	—	△9,900	—	△10,900	—	△33.15
通期	387,300	—	△2,900	—	△4,100	—	△12.47

(注) 2022年3月期の期首より「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号）等を適用するため、上記の個別業績予想は当該会計基準等を適用した後の金額となっており、対前期及び対前年同四半期増減率は記載していません。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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.4「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

(決算補足説明資料の入手方法)

決算補足説明資料は、本日（2021年5月14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. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	4
(4) 今後の見通し	4
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
連結損益計算書	8
連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(追加情報)	15
(セグメント情報等)	15
(1株当たり情報)	18
(重要な後発事象)	18

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月期)	当連結会計年度 (2021年3月期)	増減額	増減率
売上高	433,553	408,959	△24,594	△5.7%
営業損失(△)	△36,473	△29,182	7,290	－%
経常損失(△)	△36,341	△34,170	2,171	－%
親会社株主に帰属する当期純損失(△)	△80,224	△23,680	56,543	－%

当連結会計年度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、一部に持ち直しの動きがみられるものの、依然として厳しい状況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等に伴い、4年連続の減少(前年度比9.4%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、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問題に伴う入居率の悪化を主因として2期連続の大幅な赤字決算となったことを受け、2020年4月30日に公表した「抜本的な事業戦略の再構築」で掲げた方針を継続し、選択と集中により中核事業である賃貸事業に経営資源を投入するとともに、抜本的な体質改善のための構造改革を継続し、事業面及び財務面での安定化、持続的な収支の改善に取り組んでまいりました。

補修工事並びに入居者の募集再開を進め、業績は回復基調に転じておりましたが、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化したため、賃貸事業の主要顧客である法人企業の異動抑制や採用数の減少、大学におけるオンライン授業の普及や外国籍の方の入国制限等により新規入居需要が低迷いたしました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は408,959百万円(前連結会計年度比5.7%減)、営業損失は原価及び販管費を前連結会計年度比31,885百万円削減したものの、入居率の低下に伴う賃料収入の減少等により29,182百万円(前連結会計年度比7,290百万円改善)、経常損失は資金調達費用の発生及び支払利息の増加により34,170百万円(前連結会計年度比2,171百万円改善)となりました。親会社株主に帰属する当期純損失は、グロス発注や工法変更で工事単価が低減したこと等に伴う補修工事関連損失引当金戻入額15,374百万円の計上、投資有価証券売却益4,065百万円の計上があったものの、固定資産及びのれんの減損損失4,041百万円、希望退職の実施に伴う退職特別加算金2,479百万円を特別損失に計上したこと等により23,680百万円(前連結会計年度比56,543百万円改善)となりました。

(報告セグメントの変更とセグメント別の業績)

当連結会計年度より報告セグメントの区分方法を変更しており、以下の前連結会計年度との比較については、前年度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		
	前期	当期	増減額	前期	当期	増減額
賃貸事業	412,746	391,964	△20,781	△25,966	△19,385	6,580
シルバー事業	14,620	14,524	△96	△541	△720	△179
その他事業	6,186	2,469	△3,716	△994	△1,551	△557
調整額	—	—	—	△8,971	△7,524	1,446
合計	433,553	408,959	△24,594	△36,473	△29,182	7,290

① 賃貸事業

賃貸事業においては、部屋を自分好みに変えられる「my DIY」、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、WEB上での接客・内見・契約といったリモート化への対応、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、施工不備問題の影響は解消傾向にあるものの、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、当社の主要顧客である法人企業を中心に入居需要が激減したこと等により、当連結会計年度末の入居率は81.72%（前期末比△1.35ポイント）、期中平均入居率は78.89%（前期比△1.89ポイント）と当初計画を大きく下回る結果となりました。なお、管理戸数は573千戸（前期末比2千戸減）となりました。

また、当連結会計年度末の直営店舗数は139店（前期末比50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、当連結会計年度の総受注高は5,927百万円（前連結会計年度比24.1%減）、当連結会計年度末の受注残高は9,651百万円（前連結会計年度末比65.2%減）となりました。

これらの結果、売上高は391,964百万円（前連結会計年度比5.0%減）、営業損失は19,385百万円（前連結会計年度比6,580百万円改善）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利用者の減少等により、売上高14,524百万円（前連結会計年度比0.7%減）、営業損失720百万円（前連結会計年度比179百万円損失増加）となりました。なお、当連結会計年度末の施設数は87施設となっております。

③ その他事業

ゴムリゾート施設の運営、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ゴムリゾート施設の稼働率大幅低下に加え、国内ホテルの売却等による事業縮小に伴い、売上高2,469百万円（前連結会計年度比60.1%減）、営業損失1,551百万円（前連結会計年度比557百万円損失増加）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(単位：百万円)

	資産	負債	純資産
当連結会計年度末（2021年3月期）	161,708	158,431	3,277
前連結会計年度末（2020年3月期）	196,953	195,363	1,589
増減額	△35,244	△36,932	1,687

当連結会計年度末の資産は、前連結会計年度末比35,244百万円減少の161,708百万円となりました。これは主に、現金及び預金が5,638百万円、仕掛販売用不動産が2,447百万円、有価証券及び投資有価証券が8,583百万円、前払費用及び長期前払費用が2,105百万円、賃貸用不動産の売却や減損損失の計上等により土地が5,774百万円、建物及び構築物（純額）が4,306百万円、リース資産（純額）が3,691百万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36,932百万円減少の158,431百万円となりました。これは主に、前受金及び長期前受金が5,340百万円、未払金が5,341百万円、補修工事関連損失引当金が22,738百万円、空室損失引当金が3,644百万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1,687百万円増加の3,277百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する当期純損失23,680百万円を計上したものの、第三者割当による新株式の発行並びに連結子会社における優先株式の発行を実施したこと等により、資本金が5,999百万円、資本剰余金が10,026百万円、非支配株主持分が11,366百万円それぞれ増加し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6.0ポイント下落し△5.3%となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

営業活動によるキャッシュ・フローは、40,816百万円の支出（前連結会計年比10,823百万円の支出減少）となりました。これは主に、減価償却費が10,416百万円、減損損失が4,041百万円となった一方、税金等調整前当期純損失が22,925百万円、補修工事関連損失引当金戻入額が15,374百万円、仕入債務の減少額が5,861百万円、前受金の減少額が5,327百万円、補修工事関連支払額が8,313百万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、11,829百万円の収入（前連結会計年度比27,704百万円の収入減少）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2,328百万円あった一方、有形固定資産の売却による収入が4,167百万円、有価証券の償還による収入が5,600百万円、投資有価証券の売却による収入が4,341百万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、23,571百万円の収入（前連結会計年度は12,048百万円の支出）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出が17,790百万円、社債の償還による支出が8,103百万円、ファイナンス・リース債務の返済による支出が4,181百万円、資金調達による支出が2,904百万円となった一方、長期借入れによる収入が30,234百万円、株式の発行による収入が12,035百万円、非支配株主からの払込みによる収入が15,000百万円あったことによるものであります。

この結果、当連結会計年度末の現金及び現金同等物残高は53,346百万円となり、前連結会計年度末比5,570百万円減少いたしました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
自己資本比率(%)	47.0	47.2	27.7	0.7	△5.3
時価ベースの自己資本比率(%)	44.7	66.3	18.5	33.0	31.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	1.8	2.0	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	39.8	38.2	—	—	—

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注1) いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

(注2) 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数(自己株式控除後)により計算しております。

(注3) キャッシュ・フローは営業キャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。

(注4) 2019年3月期、2020年3月期及び2021年3月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(4) 今後の見通し

翌連結会計年度（2022年3月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高402,900百万円、営業利益2,000百万円、経常損失2,900百万円、親会社株主に帰属する当期純損失5,600百万円を予想しております。

なお、上記の業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

(新型コロナウイルス感染症に関するリスク情報)

新型コロナウイルス感染症 (COVID-19) の世界的な拡大により、以下の事業活動について影響を与える可能性があります。なお、想定外の事項についても影響を及ぼすリスクが存在するとともに、その影響が長期化する可能性もあります。

①賃貸事業

経済活動が大幅に抑制された結果、入居率の下振れや家賃の滞納増加等により、賃貸事業の業績に影響を与える可能性があります。

②シルバー事業

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、シルバー事業の業績に影響を与える可能性があります。

③その他事業

渡航制限の解除や旅行需要の回復時期が遅れること等により、ホテルリゾート・その他事業の業績に影響を与える可能性があります。

④補修工事

当社施工物件の界壁等の施工不備に係る補修工事の延期及び中断により、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

(5) 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・フローを計上いたしました。

当連結会計年度においては、補修工事並びに入居者の募集再開を進め、業績は回復基調にありましたが、新型コロナウイルス感染症の影響により、賃貸事業の主要顧客である法人企業の異動が抑制されるなど入居需要が低迷した結果、営業損失29,182百万円、親会社株主に帰属する当期純損失23,680百万円を計上し、営業キャッシュ・フローはマイナス40,816百万円となりました。

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11月2日付で第三者割当増資、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、合計57,215百万円の資金を調達いたしました。

また、2020年6月5日付で公表した「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、ノンコア・不採算事業の譲渡・撤退 (所有不動産・投資有価証券の売却・譲渡、子会社の譲渡・清算等)、希望退職の実施や役員報酬減額、人事制度改定といった人件費構造の見直し、賃貸事業の営業原価・管理原価抑制や店舗統廃合による固定費圧縮、広告宣伝費や販売促進費の見直し、株主優待の廃止など、あらゆるコストの見直しと削減施策を実施してまいりました。

2022年3月期においても同様の施策を継続しつつ、WEB上での接客・内見・契約といったリモート化の推進や仲介業者の積極活用による客付け強化、エリア単位で営業戦略の展開と収支管理を行う体制への変更等により入居率を向上させて事業面の安定化を図るとともに、コスト管理の徹底や補修工事スケジュールの調整等により財務面の安定化を図りながら、業績及び財務状況の改善に努めてまいります。

資金の流動性につきましては、当連結会計年度末の現預金残高は54,863百万円となっており、当面の事業継続を行うための十分な資金を有しております。

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. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、日本基準に基づいて連結財務諸表を作成しております。

なお、国際財務報告基準 (IFRS) の適用につきましては、外国人株主比率の推移及び国内の同業他社の動向等を踏まえ、適切に対応していく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 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)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	60,501	54,863
売掛金	7,260	7,930
完成工事未収入金	532	524
営業貸付金	132	86
有価証券	5,951	100
販売用不動産	1,189	180
仕掛販売用不動産	2,797	349
未成工事支出金	725	238
原材料及び貯蔵品	539	497
前払費用	3,053	2,076
未収入金	1,242	1,819
その他	4,543	4,112
貸倒引当金	△164	△182
流動資産合計	88,304	72,598
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	64,333	53,778
減価償却累計額	△40,469	△34,220
建物及び構築物 (純額)	23,863	19,557
機械装置及び運搬具	20,690	20,601
減価償却累計額	△10,892	△12,011
機械装置及び運搬具 (純額)	9,798	8,589
土地	36,893	31,118
リース資産	30,756	28,924
減価償却累計額	△23,558	△25,418
リース資産 (純額)	7,197	3,506
建設仮勘定	208	82
その他	16,817	18,358
減価償却累計額	△9,244	△11,160
その他 (純額)	7,572	7,198
有形固定資産合計	85,534	70,052
無形固定資産		
のれん	127	12
その他	5,376	4,161
無形固定資産合計	5,504	4,173
投資その他の資産		
投資有価証券	8,163	5,431
長期貸付金	1,025	1,096
固定化営業債権	225	249
長期前払費用	2,250	1,121
繰延税金資産	1,297	2,194
その他	5,328	5,443
貸倒引当金	△905	△651
投資その他の資産合計	17,385	14,883
固定資産合計	108,424	89,109
繰延資産		
社債発行費	224	-
繰延資産合計	224	-
資産合計	196,953	161,708

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	176	19
買掛金	3,376	3,172
工事未払金	1,245	514
短期借入金	847	-
1年内返済予定の長期借入金	2,659	114
1年内償還予定の社債	3,066	-
リース債務	4,344	3,133
未払金	14,935	9,593
未払法人税等	840	696
前受金	31,997	28,239
未成工事受入金	1,783	541
完成工事補償引当金	117	67
保証履行引当金	1,200	2,783
補修工事関連損失引当金	8,302	3,777
空室損失引当金	11,715	9,301
資産除去債務	44	30
その他	3,354	3,811
流動負債合計	90,006	65,798
固定負債		
社債	5,037	-
長期借入金	15,650	30,615
リース債務	4,532	1,544
長期前受金	9,451	7,869
長期預り敷金保証金	6,286	6,423
補修工事関連損失引当金	47,945	29,732
繰延税金負債	5	9
空室損失引当金	4,191	2,960
退職給付に係る負債	8,701	9,650
資産除去債務	89	63
その他	3,465	3,763
固定負債合計	105,357	92,633
負債合計	195,363	158,431
純資産の部		
株主資本		
資本金	75,282	81,282
資本剰余金	45,148	55,174
利益剰余金	△118,874	△142,586
自己株式	△473	△344
株主資本合計	1,083	△6,474
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	△1,877
退職給付に係る調整累計額	△546	△142
その他の包括利益累計額合計	220	△2,019
新株予約権	269	388
非支配株主持分	16	11,383
純資産合計	1,589	3,277
負債純資産合計	196,953	161,708

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
売上高		
賃貸事業売上高	412,746	391,964
その他の事業売上高	20,807	16,994
売上高合計	433,553	408,959
売上原価		
賃貸事業売上原価	387,510	370,872
その他の事業売上原価	20,601	17,000
売上原価合計	408,112	387,872
売上総利益合計	25,441	21,086
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	1,964	2,302
販売手数料	2,111	1,852
貸倒引当金繰入額	117	107
役員報酬	493	351
給料及び賞与	26,282	19,218
退職給付費用	1,878	1,883
賃借料	2,899	2,944
減価償却費	2,582	2,202
租税公課	5,958	5,695
その他	17,626	13,708
販売費及び一般管理費合計	61,915	50,269
営業損失 (△)	△36,473	△29,182
営業外収益		
受取利息	146	66
受取配当金	181	84
匿名組合投資利益	977	-
投資有価証券評価益	166	141
為替差益	-	110
雇用調整助成金	-	243
その他	317	438
営業外収益合計	1,788	1,084
営業外費用		
支払利息	624	2,171
社債発行費	161	251
為替差損	157	-
資金調達費用	-	2,904
持分法による投資損失	72	44
手数料収入返金額	255	-
その他	384	700
営業外費用合計	1,656	6,072
経常損失 (△)	△36,341	△34,170

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	8,945	225
投資有価証券売却益	2,368	4,065
新株予約権戻入益	17	-
契約解除益	350	-
子会社株式売却益	-	0
補修工事関連損失引当金戻入額	-	15,374
特別利益合計	11,681	19,664
特別損失		
固定資産売却損	972	18
固定資産除却損	71	114
減損損失	7,620	4,041
補修工事関連損失引当金繰入額	21,501	-
補修工事関連損失	2,894	982
子会社株式売却損	2	-
投資有価証券売却損	-	114
是正工事費用	63	-
退職特別加算金	227	2,479
退職給付費用	-	427
関係会社整理損	-	151
投資有価証券評価損	-	90
特別損失合計	33,353	8,419
税金等調整前当期純損失(△)	△58,013	△22,925
法人税、住民税及び事業税	726	710
法人税等調整額	21,485	△429
法人税等合計	22,211	280
当期純損失(△)	△80,224	△23,205
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失(△)	△0	475
親会社株主に帰属する当期純損失(△)	△80,224	△23,680

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
当期純損失 (△)	△80,224	△23,205
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	766	△1,047
為替換算調整勘定	△100	△1,597
退職給付に係る調整額	△218	403
持分法適用会社に対する持分相当額	△3	0
その他の包括利益合計	444	△2,240
包括利益	△79,780	△25,445
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	△79,779	△25,920
非支配株主に係る包括利益	△0	474

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	75,282	45,148	△38,635	△655	81,140
当期変動額					
新株の発行					-
親会社株主に帰属する当期純損失 (△)			△80,224		△80,224
自己株式の処分			△47	181	134
連結範囲の変動			33		33
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					-
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	-	-	△80,238	181	△80,056
当期末残高	75,282	45,148	△118,874	△473	1,083

	その他の包括利益累計額				新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	280	△176	△327	△224	404	17	81,338
当期変動額							
新株の発行							-
親会社株主に帰属する当期純損失 (△)							△80,224
自己株式の処分							134
連結範囲の変動							33
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							-
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	766	△103	△218	444	△135	△0	307
当期変動額合計	766	△103	△218	444	△135	△0	△79,748
当期末残高	1,047	△280	△546	220	269	16	1,589

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	75,282	45,148	△118,874	△473	1,083
当期変動額					
新株の発行	5,999	5,999			11,999
親会社株主に帰属する当期純損失（△）			△23,680		△23,680
自己株式の処分			△32	128	96
連結範囲の変動					-
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		4,026			4,026
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	5,999	10,026	△23,712	128	△7,557
当期末残高	81,282	55,174	△142,586	△344	△6,474

	その他の包括利益累計額				新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	1,047	△280	△546	220	269	16	1,589
当期変動額							
新株の発行							11,999
親会社株主に帰属する当期純損失（△）							△23,680
自己株式の処分							96
連結範囲の変動							-
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							4,026
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,047	△1,596	403	△2,240	119	11,366	9,245
当期変動額合計	△1,047	△1,596	403	△2,240	119	11,366	1,687
当期末残高	△0	△1,877	△142	△2,019	388	11,383	3,277

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純損失 (△)	△58,013	△22,925
減価償却費	12,157	10,416
減損損失	7,620	4,041
補修工事関連損失引当金繰入額	21,501	-
補修工事関連損失引当金戻入額	-	△15,374
補修工事関連損失	2,894	982
退職特別加算金	-	2,479
のれん償却額	260	6
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	40	340
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	413	1,360
空室損失引当金の増減額 (△は減少)	3,178	△3,644
関係会社整理損	-	151
受取利息及び受取配当金	△327	△150
支払利息	624	2,171
資金調達費用	-	2,904
為替差損益 (△は益)	157	△110
持分法による投資損益 (△は益)	72	44
有形固定資産売却損益 (△は益)	△7,973	△206
有形固定資産除却損	71	114
投資有価証券評価損益 (△は益)	△166	△50
投資有価証券売却損益 (△は益)	△2,368	△3,951
匿名組合投資損益 (△は益)	△977	-
新株予約権戻入益	△17	-
契約解除益	△350	-
子会社株式売却損益 (△は益)	2	△0
売上債権の増減額 (△は増加)	1,095	△579
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△852	3,432
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	△46	486
長期前払費用の増減額 (△は増加)	878	744
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1,922	△5,861
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△1,868	△1,241
前受金の増減額 (△は減少)	△5,032	△5,327
預り保証金の増減額 (△は減少)	△383	603
未払消費税等の増減額 (△は減少)	113	△421
その他	△2,810	1,804
小計	△32,029	△27,759
利息及び配当金の受取額	455	154
利息の支払額	△574	△1,500
補修工事関連支払額	△18,855	△8,313
退職特別加算金の支払額	-	△2,479
法人税等の支払額	△635	△918
営業活動によるキャッシュ・フロー	△51,639	△40,816

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
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	△3,601	△2,328
有形固定資産の売却による収入	32,057	4,167
無形固定資産の取得による支出	△142	△509
有価証券の償還による収入	-	5,600
投資有価証券の取得による支出	△1,082	△363
投資有価証券の売却による収入	8,213	4,341
子会社の清算による収入	-	18
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	△92
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	4,292	7
貸付けによる支出	△657	△36
貸付金の回収による収入	960	57
定期預金の預入による支出	△68	△4
定期預金の払戻による収入	-	67
その他	△335	904
投資活動によるキャッシュ・フロー	39,533	11,829
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	△222	△847
長期借入れによる収入	-	30,234
長期借入金の返済による支出	△2,767	△17,790
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△5,093	△4,181
株式の発行による収入	-	12,035
新株予約権の発行による収入	-	215
資金調達による支出	-	△2,904
社債の償還による支出	△3,966	△8,103
非支配株主からの払込みによる収入	-	15,000
非支配株主への配当金の支払額	-	△87
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	△12,048	23,571
現金及び現金同等物に係る換算差額	51	△154
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△24,102	△5,570
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期末残高	58,916	53,346

(5) 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。

(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ついて)

新型コロナウイルス感染症による翌期以降の業績への影響については、2022年3月期の下期以降は収束に向かうことを見込んでいるものの、その影響は通期にわたるとの仮定に基づき、当連結会計年度における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、同感染症による業績への影響については、不確定要素が多いため、その収束時期や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】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は「賃貸事業」、「シルバー事業」、「その他事業」の3つを報告セグメントとしております。

「賃貸事業」は、アパート等の賃貸・管理、営繕工事、ブロードバンドサービス、賃料債務保証事業、社宅代行事業、太陽光発電事業、少額短期保険業、不動産仲介業、サービスアパートメント事業及びサービスオフィス事業等を行っております。「シルバー事業」は、介護施設の運営を行っております。「その他事業」は、グアムリゾート施設の運営、ファイナンス事業等を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計基準に準拠した方法であります。報告セグメントの利益又は損失は営業利益又は営業損失ベースの数値であり、セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

当連結会計年度より、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、前連結会計年度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。

4. 報告セグメントごとの売上高、損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注1)	連結 財務諸表 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	412,746	14,620	6,186	433,553	—	433,553
セグメント間の内部売上高 又は振替高	209	—	2,410	2,620	△2,620	—
計	412,956	14,620	8,596	436,174	△2,620	433,553
セグメント損失(△)	△25,966	△541	△994	△27,502	△8,971	△36,473
セグメント資産	86,250	3,470	27,452	117,173	79,779	196,953
その他の項目						
減価償却費	8,464	100	1,441	10,005	2,151	12,157
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	3,353	0	480	3,833	45	3,879

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注1)	連結 財務諸表 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	391,964	14,524	2,469	408,959	—	408,959
セグメント間の内部売上高 又は振替高	143	—	603	747	△747	—
計	392,108	14,524	3,073	409,706	△747	408,959
セグメント損失(△)	△19,385	△720	△1,551	△21,658	△7,524	△29,182
セグメント資産	71,800	3,557	20,881	96,239	65,469	161,708
その他の項目						
減価償却費	7,456	47	1,097	8,601	1,815	10,416
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	2,204	26	154	2,386	608	2,994

(注) 1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント損失(△)

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
セグメント間取引消去	△85	169
全社費用※	△8,885	△7,693
合計	△8,971	△7,524

※全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
余資運転資金、長期投資資金及び報告セグメントに帰属しない資産等	79,779	65,469

有形固定資産及び無形固定資産の増加額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメントに帰属しない設備等の投資額	45	608

2. セグメント損失(△)は、連結財務諸表の営業損失(△)と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の開示をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	米国準州グアム	タイ	カンボジア	その他	合計
62,071	21,586	887	755	232	85,534

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高で連結損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の開示をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	米国準州グアム	タイ	カンボジア	その他	合計
49,316	19,412	512	667	143	70,052

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高で連結損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

【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】

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

(単位：百万円)

	賃貸事業	シルバー事業	その他事業	全社・消去	合計
減損損失	2,471	51	5,097	—	7,620

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

(単位：百万円)

	賃貸事業	シルバー事業	その他事業	全社・消去	合計
減損損失	3,950	8	82	—	4,041

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

(単位：百万円)

	賃貸事業	シルバー事業	その他事業	全社・消去	合計
当期償却額	260	—	—	—	260
当期末残高	127	—	—	—	127

(注) 賃貸事業セグメントにおいて、のれんの減損損失982百万円を計上しております。また、当連結会計年度においてライフリビング株式会社の全株式を売却し、連結の範囲から除外したため、同事業セグメントにおいて、のれんが953百万円減少しております。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

(単位：百万円)

	賃貸事業	シルバー事業	その他事業	全社・消去	合計
当期償却額	6	—	—	—	6
当期末残高	12	—	—	—	12

(注) 賃貸事業セグメントにおいて、のれんの減損損失107百万円を計上しております。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）及び当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり純資産額	5.34円	△25.83円
1株当たり当期純損失	328.77円	84.88円

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。
 2. 1株当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純損失(百万円)	80,224	23,680
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当期純損失(百万円)	80,224	23,680
普通株式の期中平均株式数(千株)	244,011	279,003
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

(資本金の額の減少について)

当社は、2021年5月14日開催の取締役会において、資本金の額の減少(減資)について、2021年6月29日開催予定の定時株主総会に付議することを決議いたしました。

詳細につきましては、本日別途開示しております「資本金の額の減少(減資)に関するお知らせ」をご参照ください。