



2022年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年8月10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
 四半期報告書提出予定日 2021年8月11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. 2022年3月期第1四半期の連結業績（2021年4月1日～2021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	%
2022年3月期第1四半期	100,244	△3.6	△1,287	ー	△2,241	ー	△957	ー
2021年3月期第1四半期	103,986	△8.2	△6,827	ー	△6,848	ー	△14,123	ー

(注) 包括利益 2022年3月期第1四半期 1,019百万円 (ー%) 2021年3月期第1四半期 △13,413百万円 (ー%)

	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
2022年3月期第1四半期	△2.91	ー
2021年3月期第1四半期	△57.84	ー

(注) 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、2022年3月期第1四半期に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

(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	%
2022年3月期第1四半期	150,332	△1,257	△8.5
2021年3月期	161,708	3,277	△5.3

(参考) 自己資本 2022年3月期第1四半期 △12,723百万円 2021年3月期 △8,494百万円

(注) 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、2022年3月期第1四半期に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

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
2021年3月期	ー	0.00	ー	0.00	0.00
2022年3月期	ー				
2022年3月期（予想）		0.00	ー	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. 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	△5.1	△7,400	ー	△9,700	ー	△11,500	ー	△34.97
通期	402,900	△1.5	2,000	ー	△2,900	ー	△5,600	ー	△17.03

(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) 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しているため、上記の連結業績予想は当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

※ 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：無

(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：有
- 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

(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(会計方針の変更)」をご覧ください。

(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）	2022年3月期1Q	329,389,515株	2021年3月期	329,389,515株
② 期末自己株式数	2022年3月期1Q	493,610株	2021年3月期	561,610株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2022年3月期1Q	328,866,763株	2021年3月期1Q	244,158,365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（2021年8月10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
(会計方針の変更)	8
(追加情報)	8
(セグメント情報)	9
(重要な後発事象)	10
3. その他	11
継続企業の前提に関する重要事象等	11
債務超過解消に向けた取り組みの進捗状況	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
売上高	103,986	100,244	△3,741
営業損失(△)	△6,827	△1,287	5,539
経常損失(△)	△6,848	△2,241	4,607
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△14,123	△957	13,165

当第1四半期連結累計期間における国内経済は、企業収益に持ち直しの動きがみられるものの、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として先行き不透明な状況が続いております。

貸家の新設着工戸数については、4ヶ月連続の増加(前年同期比10.0%増)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3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「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」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。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は100,244百万円(前年同四半期比3.6%減)、営業損失は、原価及び販管費を前年同四半期比9,281百万円削減したことにより1,287百万円(前年同四半期比5,539百万円改善)、経常損失は、支払利息1,117百万円の計上等により2,241百万円(前年同四半期比4,607百万円改善)となりました。親会社株主に帰属する四半期純損失は、一括発注や工法変更により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1,919百万円の計上等により957百万円(前年同四半期比13,165百万円改善)となりました。

なお、「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当第1四半期連結会計期間から適用しており、当第1四半期連結累計期間の売上高は651百万円増加、売上原価は127百万円減少し、営業損失、経常損失及び税金等調整前四半期純損失はそれぞれ778百万円減少しております。

詳細は、「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(会計方針の変更)」をご参照ください。

セグメントの経営成績は、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	99,233	96,201	△3,031	△3,621	230	3,852
シルバー事業	3,534	3,622	87	△243	△230	13
その他事業	1,217	420	△797	△128	△259	△130
調整額	—	—	—	△2,833	△1,028	1,804
合計	103,986	100,244	△3,741	△6,827	△1,287	5,539

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の影響が長期化し入居需要が抑制されたこと等により、当第1四半期連結会計期間末の入居率は80.91%(前年同四半期末比+1.48ポイント)、期中平均入居率は80.63%(前年同四半期比+0.39ポイント)となりました。なお、管理戸数は573千戸(前期末比0.6千戸減)となりました。

また、当第1四半期連結会計期間末の直営店舗数は111店（前期末比28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1四半期連結累計期間の総受注高は969百万円（前年同四半期比55.3%減）、当第1四半期連結会計期間末の受注残高は8,530百万円（前年同四半期末比63.3%減）となりました。

これらの結果、売上高は96,201百万円（前年同四半期比3.1%減）、営業利益は230百万円（前年同四半期は営業損失3,621百万円）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、既存施設の稼働率が回復し始めたことにより全体の採算性が改善し、売上高3,622百万円（前年同四半期比2.5%増）、営業損失230百万円（前年同四半期比13百万円改善）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、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グアムリゾート施設の稼働率大幅低下等により、売上高420百万円（前年同四半期比65.5%減）、営業損失259百万円（前年同四半期比130百万円損失増加）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	161,708	150,332	△11,375	△7.0%
負債	158,431	151,590	△6,841	△4.3%
純資産	3,277	△1,257	△4,534	－%

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11,375百万円減少の150,332百万円となりました。これは主に、現金及び預金が9,088百万円、その他流動資産（未収入金等）が1,735百万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6,841百万円減少の151,590百万円となりました。これは主に、収益認識に関する会計基準適用の影響により前受金及び長期前受金が2,328百万円増加した一方、未払金が2,799百万円、補修工事関連損失引当金が3,136百万円、空室損失引当金が1,194百万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4,534百万円減少した結果、1,257百万円の債務超過となりました。これは主に、為替換算調整勘定が1,671百万円増加した一方、収益認識に関する会計基準を遡及適用した場合の累積的影響額4,963百万円の期首利益剰余金からの減額、親会社株主に帰属する四半期純損失957百万円の計上等により、利益剰余金が5,932百万円減少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3.2ポイント下落し△8.5%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、2021年5月14日の「2021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。

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 (2021年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	54,863	45,774
売掛金	7,930	8,111
完成工事未収入金	524	394
営業貸付金	86	80
有価証券	100	100
販売用不動産	180	561
仕掛販売用不動産	349	-
未成工事支出金	238	244
前払費用	2,076	1,978
その他	6,429	4,693
貸倒引当金	△182	△191
流動資産合計	72,598	61,747
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	19,557	20,189
機械装置及び運搬具（純額）	8,589	8,340
土地	31,118	31,526
リース資産（純額）	3,506	2,705
建設仮勘定	82	133
その他（純額）	7,198	6,865
有形固定資産合計	70,052	69,761
無形固定資産		
のれん	12	11
その他	4,161	3,924
無形固定資産合計	4,173	3,936
投資その他の資産		
投資有価証券	5,431	5,510
長期貸付金	1,096	1,141
長期前払費用	1,121	940
繰延税金資産	2,194	2,180
その他	5,692	5,881
貸倒引当金	△651	△767
投資その他の資産合計	14,883	14,886
固定資産合計	89,109	88,584
資産合計	161,708	150,332

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	19	9
買掛金	3,172	2,695
工事未払金	514	293
短期借入金	114	125
リース債務	3,133	2,646
未払金	9,593	6,794
未払法人税等	696	315
前受金	28,239	30,720
未成工事受入金	541	471
賞与引当金	-	204
完成工事補償引当金	67	65
保証履行引当金	2,783	2,716
補修工事関連損失引当金	3,777	260
空室損失引当金	9,301	8,107
その他	3,842	3,571
流動負債合計	65,798	58,998
固定負債		
長期借入金	30,615	30,620
リース債務	1,544	1,102
長期前受金	7,869	7,716
長期預り敷金保証金	6,423	6,734
繰延税金負債	9	10
補修工事関連損失引当金	29,732	30,113
空室損失引当金	2,960	2,960
退職給付に係る負債	9,650	9,632
その他	3,826	3,701
固定負債合計	92,633	92,591
負債合計	158,431	151,590
純資産の部		
株主資本		
資本金	81,282	81,282
資本剰余金	55,174	55,174
利益剰余金	△142,586	△148,518
自己株式	△344	△302
株主資本合計	△6,474	△12,364
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△0	△24
為替換算調整勘定	△1,877	△205
退職給付に係る調整累計額	△142	△129
その他の包括利益累計額合計	△2,019	△359
新株予約権	388	357
非支配株主持分	11,383	11,108
純資産合計	3,277	△1,257
負債純資産合計	161,708	150,332

(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 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)
売上高	103,986	100,244
売上原価	97,016	90,472
売上総利益	6,969	9,771
販売費及び一般管理費	13,797	11,059
営業損失(△)	△6,827	△1,287
営業外収益		
受取利息	12	6
受取配当金	23	4
投資有価証券評価益	32	28
為替差益	179	-
持分法による投資利益	-	52
その他	54	103
営業外収益合計	301	196
営業外費用		
支払利息	140	1,117
為替差損	-	17
社債発行費	33	-
その他	148	14
営業外費用合計	322	1,150
経常損失(△)	△6,848	△2,241
特別利益		
固定資産売却益	0	0
投資有価証券売却益	0	0
補修工事関連損失引当金戻入額	-	1,919
特別利益合計	0	1,919
特別損失		
固定資産売却損	6	-
固定資産除却損	14	1
減損損失	3,741	-
補修工事関連損失	1,921	-
退職特別加算金	2,481	-
店舗閉鎖損失	-	5
特別損失合計	8,164	6
税金等調整前四半期純損失(△)	△15,012	△329
法人税等	△889	312
四半期純損失(△)	△14,123	△641
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(△)	△0	315
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△14,123	△957

(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 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)
四半期純損失(△)	△14,123	△641
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,122	△24
為替換算調整勘定	△556	1,670
退職給付に係る調整額	149	13
持分法適用会社に対する持分相当額	△4	2
その他の包括利益合計	710	1,661
四半期包括利益	△13,413	1,019
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△13,412	703
非支配株主に係る四半期包括利益	△0	316

(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)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。詳細は、「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(会計方針の変更)」に記載のとおりであります。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。これにより、従来、契約時に収益を認識していた礼金、賃料値引き、マンスリー契約手数料及び各種サービス手数料等について、平均入居期間等にわたり按分した金額で収益を認識することといたしました。また、従来、顧客から受け取る対価の総額で収益を認識しておりましたLEONETのビデオ視聴料等について、顧客から受け取る額から仕入先等に支払う額を控除した純額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当第1四半期連結会計期間の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。また、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、当第1四半期連結会計期間の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累積的影響額を当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減しております。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は651百万円増加、売上原価は127百万円減少し、営業損失、経常損失及び税金等調整前四半期純損失はそれぞれ778百万円減少しております。また、利益剰余金の当期首残高は4,963百万円減少しております。

なお、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第1四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取り扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これによる四半期連結財務諸表への影響は軽微であります。

(追加情報)

2021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)に記載した新型コロナウイルス感染症の拡大による当社グループの事業への影響、同感染症の収束時期等を含む仮定や見積りについて、重要な変更はありません。

(セグメント情報)

I 前第1四半期連結累計期間(自2020年4月1日至2020年6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	99,233	3,534	1,217	103,986	—	103,986
セグメント間の内部売上高 又は振替高	38	—	369	407	△407	—
計	99,272	3,534	1,587	104,394	△407	103,986
セグメント損失(△)	△3,621	△243	△128	△3,994	△2,833	△6,827

(注) 1. セグメント損失(△)の調整額△2,833百万円には、セグメント間取引消去43百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,876百万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

当第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。

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。

II 当第1四半期連結累計期間（自2021年4月1日至2021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	69,704	—	—	69,704	—	69,704
付帯サービス等	13,894	—	—	13,894	—	13,894
メンテナンス等	8,916	—	—	8,916	—	8,916
家賃保証	1,153	—	—	1,153	—	1,153
入居者家財保険	544	—	—	544	—	544
社宅代行	203	—	—	203	—	203
屋根借り太陽光発電	816	—	—	816	—	816
請負工事	826	—	—	826	—	826
その他	140	3,622	420	4,183	—	4,183
顧客との契約から生じる収益	96,201	3,622	420	100,244	—	100,244
その他の収益	—	—	—	—	—	—
外部顧客への売上高	96,201	3,622	420	100,244	—	100,244
セグメント間の内部売上高 又は振替高	22	—	55	78	△78	—
計	96,224	3,622	476	100,322	△78	100,244
セグメント利益又は損失(△)	230	△230	△259	△259	△1,028	△1,287

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△1,028百万円には、セグメント間取引消去37百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,066百万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

(会計方針の変更)に記載のとおり、「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の測定方法を同様に変更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当第1四半期連結会計期間の「賃貸事業」の売上高は651百万円増加、セグメント利益は778百万円増加しております。

(重要な後発事象)

(資本金の額の減少)

当社は、2021年6月29日開催の定時株主総会において、資本金の額の減少(減資)について決議し、2021年8月10日付でその効力が発生しております。

1. 減資の目的

今後の資本政策の柔軟性・機動性の確保を図るため、会社法第447条第1項の規定に基づき、資本金の額の減少を行うものであります。

2. 減資の要領

(1) 減少すべき資本金の額

資本金81,282,359,829円のうち、81,182,359,829円を減少し、100,000,000円としております。

(2) 減資の方法

発行済株式総数の変更は行わず、減少する資本金の額81,182,359,829円の全額をその他資本剰余金に振り替えております。

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及び新型コロナウイルス感染症拡大の影響等により入居需要が低迷したことにより、前連結会計年度において、2期連続で営業損失、3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。

当第1四半期連結累計期間においては、入居率の改善が進み業績は回復基調にあります。営業損失1,287百万円、親会社株主に帰属する四半期純損失957百万円の計上となりました。

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日に公表した「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。

当第1四半期連結累計期間においても、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、一括借上家賃の適正化や管理原価の削減、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、当第1四半期連結会計期間末の現預金残高は45,774百万円となっており、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。

将来の営業収支の見積りにおける重要な仮定は、賃貸契約数、契約済戸数、賃料収入、一括借上家賃の適正化及び管理原価の削減であり、これらの仮定は一定の不確実性を伴うものの、上記の施策等を着実に実行することにより、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。

(債務超過解消に向けた取り組みの進捗状況)

当社グループは、2021年5月14日に公表した「債務超過の解消に向けた取り組みについて」に記載のとおり、収益改善に向けた経営改善策として、①抜本的構造改革の継続 ②入居率の向上に取り組んでおります。

当第1四半期連結累計期間においては、営業損失1,287百万円、経常損失2,241百万円、親会社株主に帰属する四半期純損失957百万円の計上、「収益認識に関する会計基準」を遡及適用した場合の累積的影響額4,963百万円の期首利益剰余金からの減額等により、債務超過額（東京証券取引所の上場関係規則における純資産の定義（連結貸借対照表の純資産の部の合計額から非支配株主持分を控除した額）に基づく、以下同様）は12,366百万円となりました。

①抜本的構造改革の継続

抜本的構造改革として前連結会計年度から継続しているノンコア・不採算事業の譲渡・撤退、人件費構造の見直し、賃貸事業における営業原価・管理原価の抑制や店舗の統廃合による固定費の圧縮等、全ての費用の見直しと削減による効果の顕在化が進んでおります。

当第1四半期連結累計期間においては、営業損失1,287百万円の計上となりましたが、計画比では5,312百万円の改善（前々年同期比2,947百万円改善、前年同期比5,539百万円改善）となっており、計画を上回る水準で進捗しております。

なお、当第1四半期連結累計期間の売上原価は、計画比2,427百万円減少の90,472百万円（前々年同期比11,569百万円減、前年同期比6,543百万円減）、販売費及び一般管理費は計画比1,440百万円減少の11,059百万円（前々年同期比4,457百万円減、前年同期比2,737百万円減）となり、計画を上回る削減を達成いたしました。

②入居率の向上

事業計画で掲げている賃貸事業への経営資源の集中投入、エリア体制への変更を実施するとともに、WEB上での接客・内見・契約といった電子化への取り組みや仲介業者ネットワークからの客付け強化等の営業戦略を実施しております。

その結果、6月末の入居率は80.91%（計画比+0.59ポイント）となりました。

引き続き上記の経営改善策を遂行していくことにより、収益構造のさらなる改善に努めてまいります。

なお、詳細につきましては、本日公表の「2022年3月期第1四半期プレゼンテーション資料」をご覧ください。