



2022年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2022年5月16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 経営管理本部長 (氏名) 竹倉慎二 TEL 050-2016-2907
定時株主総会開催予定日 2022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 2022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. 2022年3月期の連結業績 (2021年4月1日～2022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	%
2022年3月期	398,366	△2.6	1,774	—	△2,151	—	11,854	—
2021年3月期	408,959	△5.7	△29,182	—	△34,170	—	△23,680	—

(注) 包括利益 2022年3月期 15,348百万円 (—%) 2021年3月期 △25,445百万円 (—%)

	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	%	%	%
2022年3月期	36.04	32.23	—	△1.4	0.4
2021年3月期	△84.88	—	—	△19.1	△7.1

(参考) 持分法投資損益 2022年3月期 △162百万円 2021年3月期 △44百万円

(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)等を当連結会計年度の期首から適用しており、2022年3月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	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2022年3月期	145,430	11,034	0.7	3.25
2021年3月期	161,708	3,277	△5.3	△25.83

(参考) 自己資本 2022年3月期 1,068百万円 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)等を当連結会計年度の期首から適用しており、2022年3月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。

(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
2022年3月期	△4,460	886	△5,886	44,023
2021年3月期	△40,816	11,829	23,571	53,346

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	%	%
2021年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
2022年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
2023年3月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 2023年3月期の連結業績予想 (2022年4月1日～2023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)	202,400	1.4	2,600	221.0	100	—	△1,000	—	△3.04
通 期	410,800	3.1	11,700	559.2	6,800	—	24,900	110.0	75.71

※ 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）：無

(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：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.15「3. 連結財務諸表及び主な注記(5) 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。

(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

2022年3月期	329,389,515株	2021年3月期	329,389,515株
2022年3月期	493,610株	2021年3月期	561,610株
2022年3月期	328,888,640株	2021年3月期	279,003,996株

(参考) 個別業績の概要

1. 2022年3月期の個別業績(2021年4月1日～2022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	%
2022年3月期	382,822	△2.5	2,370	—	△1,050	—	14,251	—
2021年3月期	392,513	△5.2	△29,226	—	△29,005	—	△18,685	—

	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
2022年3月期	43.33	38.75
2021年3月期	△66.97	—

(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)等を当事業年度の期首から適用しており、2022年3月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) 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
2022年3月期	132,842	2,979	2.0	7.97
2021年3月期	146,832	△6,724	△4.8	△21.63

(参考) 自己資本 2022年3月期 2,621百万円 2021年3月期 △7,112百万円

(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)等を当事業年度の期首から適用しており、2022年3月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. 2023年3月期の個別業績予想(2022年4月1日～2023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)	195,500	1.7	1,300	—	1,200	△14.2	3.65
通期	394,700	3.1	7,900	—	27,600	93.7	83.92

※ 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(2022年5月16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
(会計方針の変更)	15
(セグメント情報等)	16
(1株当たり情報)	20
(重要な後発事象)	20
4. その他	21
債務超過解消に向けた取り組みの進捗状況	21

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 (2021年3月期)	当連結会計年度 (2022年3月期)	増減額	増減率
売上高	408,959	398,366	△10,592	△2.6%
営業利益又は営業損失(△)	△29,182	1,774	30,957	—%
経常損失(△)	△34,170	△2,151	32,018	—%
親会社株主に帰属する当期純利益又は 親会社株主に帰属する当期純損失(△)	△23,680	11,854	35,535	—%

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影響が長期化する中、感染対策と経済活動の両立が進み、企業収益は持ち直しの動きがみられましたが、オミクロン株による感染再拡大の懸念やウクライナ情勢等により、先行きは依然として不透明な状況で推移しました。

貸家の新設着工戸数は5年ぶりの増加（前年度比9.2%増）となりましたが、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、適切なメンテナンスによる物件価値の維持・向上、地域や顧客の特性に合った販売戦略の推進、電子化による利便性の高い集客・契約・入居者サービスの提供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、2020年6月に公表した抜本的構造改革を継続し、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、あらゆるコストの見直しと削減を徹底して実行することにより、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、当連結会計年度の売上高は398,366百万円（前連結会計年度比2.6%減）、営業利益は、原価及び販管費を前連結会計年度比41,550百万円削減したことにより1,774百万円（前連結会計年度は営業損失29,182百万円）、経常損益は、支払利息4,474百万円の計上等により2,151百万円の損失となりましたが、前連結会計年度比32,018百万円改善しております。

親会社株主に帰属する当期純利益は、発注努力や工事内製化による工事単価の低減、不備判定の見直しや解体による改修対象の減少等による補修工事関連損失引当金戻入額11,959百万円の計上、法人税等調整額△4,401百万円の計上等により、11,854百万円（前連結会計年度は親会社株主に帰属する当期純損失23,680百万円）となり、2018年3月期以来4期ぶりとなる最終損益の黒字化を達成いたしました。

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）等を当連結会計年度の期首から適用しており、当連結会計年度の売上高は1,325百万円増加、売上原価は1,580百万円減少、営業利益は2,905百万円増加、経常損失は同額減少、税金等調整前当期純利益は同額増加しております。

詳細は、「3. 連結財務諸表及び主な注記（5）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。

(セグメント別の業績)

(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	391,964	383,043	△ 8,921	△19,385	7,719	27,105
シルバー事業	14,524	14,258	△ 266	△720	△ 789	△ 68
その他事業	2,469	1,064	△ 1,405	△1,551	△ 1,668	△ 116
調整額	—	—	—	△7,524	△ 3,486	4,038
計	408,959	398,366	△ 10,592	△29,182	1,774	30,957

① 賃貸事業

賃貸事業においては、WEB上での接客・内見・契約といった電子化への対応、壁紙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、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、仲介業者との関係強化、エリアの特性に応じた販売戦略の展開等により、安定した入居率の確保を図っております。

入居率については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響が徐々に緩和し、法人顧客を中心に抑制されていた入居需要が回復傾向にあること、仲介業者との関係強化等の各種施策が奏功したことにより、当連結会計年度末の入居率は85.10%（前期末比+3.38ポイント）、期中平均入居率は81.22%（前期比+2.33ポイント）となりました。なお、管理戸数は567千戸（前期末比6.3千戸減）となりました。

また、当連結会計年度末の直営店舗数は109店（前期末比30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、界壁等の施工不備問題を背景とした新規受注の停止等により、当連結会計年度の総受注高は2,792百万円（前連結会計年度比52.9%減）、当連結会計年度末の受注残高は6,133百万円（前連結会計年度比36.5%減）となりました。

これらの結果、入居率が向上した一方で、新型コロナウイルス感染症の影響による家賃単価の下落や請負工事売上の減少等があったことにより、売上高は383,043百万円（前連結会計年度比2.3%減）となりましたが、管理原価・販管費の削減、一括借上家賃の適正化、物件収支の改善に伴う空室損失引当金の戻入れ等により、営業利益は7,719百万円（前連結会計年度は営業損失19,385百万円）となりました。

② シルバー事業

シルバー事業においては、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への感染リスクを懸念した介護サービスの利用控えが継続したこと等により、売上高14,258百万円（前連結会計年度比1.8%減）、営業損失789百万円（前連結会計年度比68百万円損失増加）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

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、新型コロナウイルス感染症の影響でグアムリゾート施設の稼働率が大幅に低下したこと等により、売上高1,064百万円（前連結会計年度比56.9%減）、営業損失1,668百万円（前連結会計年度比116百万円損失増加）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(単位：百万円)

	前連結会計年度末	当連結会計年度末	増減額	増減率
資産	161,708	145,430	△16,278	△10.1%
負債	158,431	134,396	△24,035	△15.2%
純資産	3,277	11,034	7,757	236.7%

当連結会計年度末の資産は、前連結会計年度末比16,278百万円減少の145,430百万円となりました。これは主に繰延税金資産が4,402百万円増加した一方、現金及び預金が9,340百万円、未収入金が1,088百万円、機械装置及び運搬具（純額）が1,055百万円、リース資産（純額）が1,529百万円、有形固定資産その他（純額）が2,272百万円、無形固定資産その他が1,030百万円それぞれ減少し、貸倒引当金が2,336百万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24,035百万円減少の134,396百万円となりました。これは主にリース債務が2,116百万円、補修工事関連損失引当金が15,422百万円、空室損失引当金が6,629百万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7,757百万円増加の11,034百万円となりました。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1,774百万円、収益認識会計基準の遡及適用による期首利益剰余金の減少4,963百万円があった一方、為替換算調整勘定の増加2,623百万円、親会社株主に帰属する当期純利益の計上11,854百万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6.0ポイント上昇し0.7%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、4,460百万円の支出（前連結会計年度比36,355百万円の支出減少）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が9,693百万円、減価償却費が9,352百万円、貸倒引当金の増加額が2,355百万円となった一方、補修工事関連損失引当金戻入額が11,959百万円、空室損失引当金の減少額が6,629百万円、前受金の減少額が2,188百万円、利息の支払額が4,455百万円、補修工事関連支払額が2,172百万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、886百万円の収入（前連結会計年度比10,943百万円の収入減少）となりました。これは主に、投資有価証券の売却による収入が1,180百万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、5,886百万円の支出（前連結会計年度は23,571百万円の収入）となりました。これは主に、ファイナンス・リース債務の返済による支出が3,239百万円、連結子会社における非支配株主からの自己株式取得による支出が1,400百万円、非支配株主への配当金の支払額が1,171百万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44,023百万円となり、前連結会計年度末比9,322百万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

	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期
自己資本比率(%)	47.2	27.7	0.7	△5.3	0.7
時価ベースの自己資本比率(%)	66.3	18.5	33.0	31.1	45.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	2.0	—	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	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／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・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月期から2022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

今後の見通しにつきましては、新型コロナウイルス感染症の収束時期は未だ見通せない状況ではありますが、感染対策と経済活動の両立は進んでおり、入国制限の緩和による外国籍需要の回復も見込まれるため、当社グループの業績への影響は限定的なものになると想定しております。

翌期においても抜本的な事業構造改革を継続することにより、賃貸事業の収益力強化と財務基盤の安定化に努めてまいります。

翌連結会計年度（2023年3月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高410,800百万円（前連結会計年度比3.1%増）、営業利益11,700百万円（前連結会計年度比59.2%増）、経常利益6,800百万円（前連結会計年度は経常損失2,151百万円）、親会社株主に帰属する当期純利益24,900百万円（前連結会計年度比110.0%増）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。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

当社グループは、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、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した。

このような状況を解消すべく、2020年11月に第三者割当増資、新株予約権付ローンの実行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により、合計57,215百万円の資金調達を実施いたしました。

また、不採算事業の譲渡・撤退、一括借上家賃の適正化・管理原価削減等の抜本的な構造改革を継続して財務面の安定化を図るとともに、仲介業者ネットワークからの客付け強化やWEB上での接客・内見・契約といった電子化の推進等により入居率を向上させて収益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した。

これらの結果、当連結会計年度において、営業利益1,774百万円、親会社株主に帰属する当期純利益11,854百万円を計上し、黒字転換を実現いたしました。

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45,523百万円となっており、継続的な事業運営に十分な資金を確保しております。

以上の状況から、当社グループは、当連結会計年度末において、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は解消した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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	54,863	45,523
売掛金	7,930	8,618
完成工事未収入金	524	443
有価証券	100	200
販売用不動産	180	693
仕掛販売用不動産	349	-
未成工事支出金	238	213
原材料及び貯蔵品	497	405
前払費用	2,076	1,634
未収入金	1,819	730
その他	4,199	3,954
貸倒引当金	△182	△2,255
流動資産合計	72,598	60,161
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	53,778	56,173
減価償却累計額	△34,220	△37,321
建物及び構築物 (純額)	19,557	18,852
機械装置及び運搬具	20,601	20,794
減価償却累計額	△12,011	△13,260
機械装置及び運搬具 (純額)	8,589	7,534
土地	31,118	31,269
リース資産	28,924	26,461
減価償却累計額	△25,418	△24,485
リース資産 (純額)	3,506	1,976
建設仮勘定	82	92
その他	18,358	18,483
減価償却累計額	△11,160	△13,557
その他 (純額)	7,198	4,926
有形固定資産合計	70,052	64,652
無形固定資産		
のれん	12	6
その他	4,161	3,130
無形固定資産合計	4,173	3,136
投資その他の資産		
投資有価証券	5,431	5,180
長期貸付金	1,096	1,126
固定化営業債権	249	267
長期前払費用	1,121	577
繰延税金資産	2,194	6,596
その他	5,443	4,647
貸倒引当金	△651	△914
投資その他の資産合計	14,883	17,480
固定資産合計	89,109	85,269
資産合計	161,708	145,430

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	3,172	2,552
工事未払金	514	427
1年内返済予定の長期借入金	114	53
リース債務	3,133	1,992
未払金	9,593	9,123
未払法人税等	696	1,304
前受金	28,239	31,733
未成工事受入金	541	268
完成工事補償引当金	67	7
保証履行引当金	2,783	2,187
補修工事関連損失引当金	3,777	1,941
空室損失引当金	9,301	4,218
その他	3,861	3,732
流動負債合計	65,798	59,542
固定負債		
長期借入金	30,615	30,429
リース債務	1,544	569
長期前受金	7,869	7,151
長期預り敷金保証金	6,423	7,382
補修工事関連損失引当金	29,732	16,145
繰延税金負債	9	11
空室損失引当金	2,960	1,414
退職給付に係る負債	9,650	9,525
その他	3,826	2,222
固定負債合計	92,633	74,854
負債合計	158,431	134,396
純資産の部		
株主資本		
資本金	81,282	100
資本剰余金	55,174	136,345
利益剰余金	△142,586	△135,749
自己株式	△344	△302
株主資本合計	△6,474	392
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△0	△39
為替換算調整勘定	△1,877	746
退職給付に係る調整累計額	△142	△31
その他の包括利益累計額合計	△2,019	675
新株予約権	388	357
非支配株主持分	11,383	9,608
純資産合計	3,277	11,034
負債純資産合計	161,708	145,430

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
売上高		
賃貸事業売上高	391,964	383,043
その他の事業売上高	16,994	15,322
売上高合計	408,959	398,366
売上原価		
賃貸事業売上原価	370,872	336,339
その他の事業売上原価	17,000	15,950
売上原価合計	387,872	352,289
売上総利益合計	21,086	46,077
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	2,302	2,718
販売手数料	1,852	2,328
貸倒引当金繰入額	107	2,202
役員報酬	351	302
給料及び賞与	19,218	14,960
退職給付費用	1,883	1,263
賃借料	2,944	2,517
減価償却費	2,202	2,079
租税公課	5,695	4,530
その他	13,708	11,399
販売費及び一般管理費合計	50,269	44,302
営業利益又は営業損失 (△)	△29,182	1,774
営業外収益		
受取利息	66	34
受取配当金	84	65
投資有価証券評価益	141	129
為替差益	110	1
雇用調整助成金	243	242
その他	438	354
営業外収益合計	1,084	827
営業外費用		
支払利息	2,171	4,474
資金調達費用	2,904	-
持分法による投資損失	44	162
その他	951	117
営業外費用合計	6,072	4,754
経常損失 (△)	△34,170	△2,151

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	225	120
投資有価証券売却益	4,065	0
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	11,959
特別利益合計	19,664	12,080
特別損失		
固定資産売却損	18	-
固定資産除却損	114	45
減損損失	4,041	118
補修工事関連損失	982	-
投資有価証券売却損	114	-
退職特別加算金	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	-
店舗閉鎖損失	-	69
特別損失合計	8,419	234
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	△22,925	9,693
法人税、住民税及び事業税	710	1,444
法人税等調整額	△429	△4,401
法人税等合計	280	△2,956
当期純利益又は当期純損失(△)	△23,205	12,650
非支配株主に帰属する当期純利益	475	795
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失(△)	△23,680	11,854

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
当期純利益又は当期純損失 (△)	△23,205	12,650
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,047	△38
為替換算調整勘定	△1,597	2,623
退職給付に係る調整額	403	111
持分法適用会社に対する持分相当額	0	1
その他の包括利益合計	△2,240	2,697
包括利益	△25,445	15,348
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	△25,920	14,550
非支配株主に係る包括利益	474	798

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (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
会計方針の変更による累積的影響額					-
会計方針の変更を反映した当期首残高	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
減資					-
親会社株主に帰属する当期純利益又は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
会計方針の変更による累積的影響額							-
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,047	△280	△546	220	269	16	1,589
当期変動額							
新株の発行							11,999
減資							-
親会社株主に帰属する当期純利益又は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

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022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	81,282	55,174	△142,586	△344	△6,474
会計方針の変更による累積的影響額			△4,963		△4,963
会計方針の変更を反映した当期首残高	81,282	55,174	△147,550	△344	△11,438
当期変動額					
新株の発行					-
減資	△81,182	81,182			-
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失（△）			11,854		11,854
自己株式の処分		△10		41	30
連結範囲の変動			△53		△53
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△1			△1
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	△81,182	81,170	11,800	41	11,830
当期末残高	100	136,345	△135,749	△302	392

	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	△0	△1,877	△142	△2,019	388	11,383	3,277
会計方針の変更による累積的影響額							△4,963
会計方針の変更を反映した当期首残高	△0	△1,877	△142	△2,019	388	11,383	△1,686
当期変動額							
新株の発行							-
減資							-
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失（△）							11,854
自己株式の処分							30
連結範囲の変動							△53
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							△1
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△38	2,623	111	2,695	△30	△1,774	890
当期変動額合計	△38	2,623	111	2,695	△30	△1,774	12,721
当期末残高	△39	746	△31	675	357	9,608	11,034

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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利益又は税金等調整前当期純損失 (△)	△22,925	9,693
減価償却費	10,416	9,352
減損損失	4,041	118
補修工事関連損失引当金戻入額	△15,374	△11,959
補修工事関連損失	982	-
退職特別加算金	2,479	-
のれん償却額	6	7
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	340	2,355
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	1,360	△14
空室損失引当金の増減額 (△は減少)	△3,644	△6,629
関係会社整理損	151	-
受取利息及び受取配当金	△150	△100
支払利息	2,171	4,474
資金調達費用	2,904	-
為替差損益 (△は益)	△110	△1
持分法による投資損益 (△は益)	44	162
有形固定資産売却損益 (△は益)	△206	△120
有形固定資産除却損	114	45
投資有価証券評価損益 (△は益)	△50	△129
投資有価証券売却損益 (△は益)	△3,951	△0
子会社株式売却損益 (△は益)	△0	-
売上債権の増減額 (△は増加)	△579	△523
販売用不動産の増減額 (△は増加)	3,432	2
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	486	25
長期前払費用の増減額 (△は増加)	744	535
仕入債務の増減額 (△は減少)	△5,861	△1,029
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△1,241	△272
前受金の増減額 (△は減少)	△5,327	△2,188
預り保証金の増減額 (△は減少)	603	701
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△421	121
その他	1,804	△2,023
小計	△27,759	2,603
利息及び配当金の受取額	154	105
利息の支払額	△1,500	△4,455
補修工事関連支払額	△8,313	△2,172
退職特別加算金の支払額	△2,479	-
法人税等の支払額	△918	△541
営業活動によるキャッシュ・フロー	△40,816	△4,460

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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	△2,328	△705
有形固定資産の売却による収入	4,167	1,458
無形固定資産の取得による支出	△509	△781
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	△363	△313
投資有価証券の売却による収入	4,341	1,180
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	△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	7	-
貸付けによる支出	△36	△31
貸付金の回収による収入	57	73
定期預金の預入による支出	△4	-
定期預金の払戻による収入	67	17
その他	904	△10
投資活動によるキャッシュ・フロー	11,829	886
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	△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	△17,790	△75
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△4,181	△3,239
株式の発行による収入	11,999	-
新株予約権の発行による収入	215	-
資金調達による支出	△2,868	-
社債の償還による支出	△8,103	-
子会社の自己株式の取得による支出	-	△1,400
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	-	△0
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	△1,171
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	23,571	△5,886
現金及び現金同等物に係る換算差額	△154	220
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△5,570	△9,240
現金及び現金同等物の期首残高	58,916	53,346
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-	△82
現金及び現金同等物の期末残高	53,346	44,023

(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。

(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。)等を当連結会計年度の期首から適用し、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、当連結会計年度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、当連結会計年度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、当連結会計年度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、当連結会計年度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連結会計年度の期首の利益剰余金に加減しております。

この結果、当連結会計年度の売上高は1,325百万円増加、売上原価は1,580百万円減少、営業利益は2,905百万円増加、経常損失は同額減少、税金等調整前当期純利益は同額増加しております。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。

1株当たり情報に与える影響は当該箇所に記載しております。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る「収益認識関係」注記については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。)等を当連結会計年度の期首から適用し、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。これによる連結財務諸表への影響は軽微であります。

(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

(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)等を当連結会計年度の期首から適用し、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變更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当連結会計年度の「賃貸事業」の売上高は1,325百万円増加、セグメント利益は2,905百万円増加しております。

4. 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に関する情報

前連結会計年度(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

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022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						
賃料	278,740	—	—	278,740	—	278,740
付帯サービス等	53,517	—	—	53,517	—	53,517
メンテナンス等	35,315	—	—	35,315	—	35,315
家賃保証	4,559	—	—	4,559	—	4,559
入居者家財保険	3,744	—	—	3,744	—	3,744
社宅代行	788	—	—	788	—	788
屋根借り太陽光発電	2,775	—	—	2,775	—	2,775
請負工事	3,145	—	—	3,145	—	3,145
その他	456	14,258	1,064	15,779	—	15,779
顧客との契約から生じる収益	383,043	14,258	1,064	398,366	—	398,366
その他の収益	—	—	—	—	—	—
外部顧客への売上高	383,043	14,258	1,064	398,366	—	398,366
セグメント間の内部売上高又は振替高	76	—	249	326	△326	—
計	383,120	14,258	1,314	398,692	△326	398,366
セグメント利益又は損失(△)	7,719	△789	△1,668	5,261	△3,486	1,774
セグメント資産	63,393	3,261	21,369	88,024	57,406	145,430
その他の項目						
減価償却費	6,480	32	1,087	7,600	1,752	9,352
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,596	5	22	1,624	513	2,137

(注) 1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益又は損失(△)

(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	169	153
全社費用※	△7,693	△3,639
合計	△7,524	△3,486

※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。

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	65,469	57,406

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	608	513

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

【関連情報】

前連結会計年度（自 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。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022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
44,212	20,331	0	0	107	64,652

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 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

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022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	115	3	—	—	118

【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 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。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022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	7	－	－	－	7
当期末残高	6	－	－	－	6

【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 2020年4月1日 至 2021年3月31日）及び当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
1株当たり純資産額	△25.83 円	3.25 円
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失(△)	△84.88 円	36.04 円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	—	32.23 円

- (注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後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株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失(△) (百万円)	△23,680	11,854
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利益又は親会社株主に帰属する当期純損失(△) (百万円)	△23,680	11,854
普通株式の期中平均株式数 (千株)	279,003	328,888
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数 (千株)	—	38,927
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	—	—

- (注) 「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)等を適用し、「収益認識に関する会計基準」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ます。
- この結果、当連結会計年度の1株当たり純資産額は6.26円減少し、1株当たり当期純利益は8.83円、潜在株式調整後1株当たり当期純利益は7.90円増加しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. その他

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 に取り組んでまいりました。

① 抜本的構造改革の継続

当連結会計年度においては、タイ・カンボジアの子会社の固定資産売却が完了し、タイ・カンボジア・インドネシアの子会社の清算手続きを開始しており、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・撤退が着実に進捗しております。さらに、あすか少額短期保険株式会社における比例再保険契約の締結、購買部の新設による購買業務の一元化など、より一層の経営改善に取り組んでおります。

また、賃貸営業原価及び賃貸管理原価圧縮による原価削減、店舗の統廃合や業務効率化による販売費及び一般管理費の圧縮等、さらなるコストカットに取り組んでおり、当連結会計年度の売上原価は352,289百万円（前々連結会計年度比55,822百万円減、前連結会計年度比35,583百万円減）、販売費及び一般管理費は44,302百万円（前々連結会計年度比17,612百万円減、前連結会計年度比5,966百万円減）となりました。

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。当連結会計年度においては、WEB契約件数が25,641件（前年度比87.2%増）、仲介業者契約件数が35,576件（前年度比34.2%増）と、実績に繋がっております。

オミクロン株の世界的な流行もあり、平均入居率は81.22%（計画比△0.02ポイント）と計画を若干下回りましたが、期末入居率は85.10%（計画比±0.00ポイント）となりました。

これらの取り組みの結果、当連結会計年度においては、営業利益1,774百万円、親会社株主に帰属する当期純利益11,854百万円を計上したことにより、当連結会計年度末において債務超過（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）を解消しております。