



2025年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年2月14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
 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)

上場取引所 東

(百万円未満切捨て)

1. 2025年3月期第3四半期の連結業績 (2024年4月1日～2024年12月31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	%
2025年3月期第3四半期	323,970	2.3	25,456	27.2	24,880	50.2	15,391	3.4
2024年3月期第3四半期	316,576	4.3	20,009	85.8	16,566	96.1	14,878	168.1

(注) 包括利益 2025年3月期第3四半期 16,084百万円 (△12.3%) 2024年3月期第3四半期 18,340百万円 (54.0%)

	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
	円 銭	円 銭
2025年3月期第3四半期	48.45	35.34
2024年3月期第3四半期	46.14	35.64

(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	%
2025年3月期第3四半期	204,043	82,885	37.3
2024年3月期	205,000	71,679	31.2

(参考) 自己資本 2025年3月期第3四半期 76,017百万円 2024年3月期 63,904百万円

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
2024年3月期	—	0.00	—	5.00	5.00
2025年3月期	—	5.00	—		
2025年3月期 (予想)				5.00	10.00

(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. 2025年3月期の連結業績予想 (2024年4月1日～2025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	433,300	2.5	31,000	33.0	29,800	53.0	17,300	△58.9	54.45

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更 : 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 : 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 (会計方針の変更に関する注記)」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)	2025年3月期3Q	329,389,515株	2024年3月期	329,389,515株
② 期末自己株式数	2025年3月期3Q	11,694,621株	2024年3月期	11,694,361株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2025年3月期3Q	317,695,062株	2024年3月期3Q	322,497,228株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー : 無

※ 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. 経営成績等の概況 (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 (2025年2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) 当四半期連結累計期間の経営成績の概況	2
(2) 当四半期連結累計期間の財政状態の概況	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3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	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
(会計方針の変更に関する注記)	8
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	8
(セグメント情報等の注記)	9

1. 経営成績等の概況

(1) 当四半期連結累計期間の経営成績の概況

(単位：百万円)

	前第3四半期	当第3四半期	増減額	増減率
売上高	316,576	323,970	+7,394	+2.3%
売上原価	263,707	264,482	+774	+0.3%
売上総利益 (売上総利益率)	52,868 (16.7%)	59,488 (18.4%)	+6,619	+12.5% (+1.7p)
販売費及び一般管理費	32,859	34,031	+1,172	+3.6%
営業利益 (営業利益率)	20,009 (6.3%)	25,456 (7.9%)	+5,447	+27.2% (+1.6p)
E B I T D A (営業利益+減価償却費)	23,626	28,131	+4,504	+19.1%
経常利益	16,566	24,880	+8,313	+50.2%
親会社株主に帰属する四半期純利益	14,878	15,391	+512	+3.4%

当第3四半期連結累計期間における国内経済は、世界的な金融引締めや中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れが国内景気を下押しするリスクとなっているものの、雇用・所得環境が改善する下で景気は緩やかな回復基調で推移しました。

当第3四半期連結累計期間における貸家の新設着工戸数は、264,225戸（前年同期比0.6%増）となりました。

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と財務基盤の安定化に取り組んでまいりました。

(経営成績の概況)

当第3四半期連結累計期間の売上高は、家賃単価が上昇基調で推移したことにより323,970百万円（前年同四半期比2.3%増）、営業利益は、収益性向上により売上原価および販管費の増加を吸収したことにより25,456百万円（前年同四半期比27.2%増）、経常利益は24,880百万円（前年同四半期比50.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は、繰延税金資産の一部取り崩し等に伴い法人税等10,004百万円を計上したものの、15,391百万円（前年同四半期比3.4%増）となり、3期連続で増収増益を達成いたしました。

なお、当第3四半期連結累計期間のE B I T D Aは28,131百万円（前年同四半期比19.1%増）となりました。

(セグメント別の経営成績の概況)

(単位：百万円)

	売上高			営業利益		
	前第3四半期	当第3四半期	増減額	前第3四半期	当第3四半期	増減額
賃貸事業	305,010	312,649	+7,639	25,107	31,746	+6,639
シルバー事業	10,639	10,372	△266	△409	△597	△188
その他事業	926	948	+22	△1,744	△1,825	△81
調整額	—	—	—	△2,943	△3,866	△922
合計	316,576	323,970	+7,394	20,009	25,456	+5,447

① 賃貸事業

当第3四半期末の入居率は84.42%（前年同四半期末比△0.04ポイント）、期中平均入居率は85.36%（前年同四半期比△0.45ポイント）となりました。なお、当第3四半期末の成約家賃単価指数（2016年4月を100とする）は111（前年同四半期末比+6ポイント）となりました。

これらの結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は、家賃単価の上昇等により312,649百万円（前年同四半期比2.5%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31,746百万円（前年同四半期比26.4%増）となりました。

② シルバー事業

当第3四半期連結累計期間の売上高は10,372百万円（前年同四半期比2.5%減）、営業損失は597百万円（前年同四半期比188百万円損失増加）となりました。

なお、当第3四半期連結会計期間末の施設数は85施設となっております。

③ その他事業

当第3四半期連結累計期間の売上高は948百万円（前年同四半期比2.4%増）、営業損失は1,825百万円（前年同四半期比81百万円損失増加）となりました。

(2) 当四半期連結累計期間の財政状態の概況

(単位：百万円)

	前連結会計年度末	当第3四半期末	増減額	増減率
資産	205,000	204,043	△956	△0.5%
負債	133,320	121,158	△12,161	△9.1%
純資産	71,679	82,885	+11,205	+15.6%
自己資本比率	31.2%	37.3%	—	+6.1p

当第3四半期連結会計期間末の資産は、前連結会計年度末比956百万円減少の204,043百万円となりました。これは主に、現金及び預金が9,423百万円、前払費用及び長期前払費用が1,472百万円それぞれ増加した一方、売掛金が911百万円、繰延税金資産が9,548百万円それぞれ減少し、貸倒引当金が1,302百万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12,161百万円減少の121,158百万円となりました。これは主に、買掛金が4,409百万円、賞与引当金が2,832百万円それぞれ増加した一方、未払金が9,842百万円、前受金及び長期前受金が2,760百万円、補修工事関連損失引当金が6,675百万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11,205百万円増加の82,885百万円となりました。これは主に、配当金支払により利益剰余金が3,238百万円、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り非支配株主持分が1,056百万円それぞれ減少した一方、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上15,391百万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6.1ポイント上昇し37.3%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

最近の業績動向等を踏まえ、2024年5月10日の「2024年3月期 決算短信」で公表いたしました2025年3月期通期連結業績予想を以下の通り修正いたします。

詳細につきましては、本日公表いたしました「通期業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

2025年3月期通期連結業績予想数値の修正（2024年4月1日～2025年3月31日）

	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
前回発表予想 (A)	428,600	26,600	24,900	14,500	45.64
今回修正予想 (B)	433,300	31,000	29,800	17,300	54.45
増減額 (B-A)	4,700	4,400	4,900	2,800	
増減率 (%)	1.1	16.5	19.7	19.3	
(ご参考) 前期実績 (2024年3月期)	422,671	23,313	19,476	42,062	130.91

(注) 上記の業績予想は、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 (2024年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	68,627	78,050
売掛金	7,670	6,758
完成工事未収入金	628	914
有価証券	-	100
販売用不動産	129	164
未成工事支出金	182	255
前払費用	1,757	2,196
その他	6,337	7,431
貸倒引当金	△2,904	△2,955
流動資産合計	82,428	92,916
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	18,923	18,122
機械装置及び運搬具（純額）	5,750	5,188
土地	31,661	31,671
リース資産（純額）	1,488	1,162
建設仮勘定	219	178
その他（純額）	1,093	545
有形固定資産合計	59,137	56,868
無形固定資産		
その他	1,358	1,194
無形固定資産合計	1,358	1,194
投資その他の資産		
投資有価証券	4,827	4,581
長期貸付金	506	490
長期前払費用	359	1,393
繰延税金資産	51,730	42,182
その他	7,846	8,863
貸倒引当金	△3,194	△4,446
投資その他の資産合計	62,075	53,064
固定資産合計	122,571	111,127
資産合計	205,000	204,043

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,875	7,284
工事未払金	104	125
1年内返済予定の長期借入金	620	29,380
リース債務	297	344
未払金	15,036	5,194
未払法人税等	423	233
前受金	33,855	31,576
未成工事受入金	227	559
賞与引当金	-	2,832
完成工事補償引当金	19	65
保証履行引当金	926	765
補修工事関連損失引当金	6,660	798
その他	3,111	3,284
流動負債合計	64,158	82,444
固定負債		
長期借入金	29,225	-
リース債務	737	1,050
長期前受金	5,662	5,180
長期預り敷金保証金	7,214	6,524
補修工事関連損失引当金	8,679	7,866
空室損失引当金	4,683	4,683
株式給付引当金	529	822
退職給付に係る負債	10,011	10,250
その他	2,417	2,336
固定負債合計	69,161	38,714
負債合計	133,320	121,158
純資産の部		
株主資本		
資本金	100	100
資本剰余金	30,121	30,120
利益剰余金	32,867	45,020
自己株式	△4,359	△4,359
株主資本合計	58,729	70,880
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△85	△118
為替換算調整勘定	5,330	5,310
退職給付に係る調整累計額	△69	△55
その他の包括利益累計額合計	5,175	5,136
新株予約権	242	391
非支配株主持分	7,532	6,476
純資産合計	71,679	82,885
負債純資産合計	205,000	204,043

(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3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)
売上高	316,576	323,970
売上原価	263,707	264,482
売上総利益	52,868	59,488
販売費及び一般管理費	32,859	34,031
営業利益	20,009	25,456
営業外収益		
受取利息	30	35
受取配当金	87	87
投資有価証券評価益	98	81
為替差益	392	143
持分法による投資利益	-	34
その他	368	221
営業外収益合計	978	603
営業外費用		
支払利息	3,251	1,122
持分法による投資損失	105	-
資金調達費用	962	-
その他	102	57
営業外費用合計	4,421	1,180
経常利益	16,566	24,880
特別利益		
固定資産売却益	7	65
子会社株式売却益	608	-
子会社清算益	4	-
補修工事関連損失引当金戻入額	-	1,198
特別利益合計	620	1,263
特別損失		
固定資産売却損	0	-
固定資産除却損	37	8
減損損失	26	-
補修工事関連損失	743	-
店舗閉鎖損失	254	-
持分変動損失	-	7
特別損失合計	1,062	15
税金等調整前四半期純利益	16,124	26,128
法人税等	477	10,004
四半期純利益	15,646	16,124
非支配株主に帰属する四半期純利益	768	732
親会社株主に帰属する四半期純利益	14,878	15,391

(四半期連結包括利益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)
四半期純利益	15,646	16,124
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△48	△33
為替換算調整勘定	2,731	△19
退職給付に係る調整額	10	13
その他の包括利益合計	2,693	△39
四半期包括利益	18,340	16,084
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	17,569	15,351
非支配株主に係る四半期包括利益	771	732

(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)

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)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第3四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。

(会計方針の変更に関する注記)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過措置及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過措置に従っております。なお、当該会計方針の変更による四半期連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前年四半期及び前連結会計年度については遡及適用後の四半期連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前年四半期の四半期連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)は次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)
減価償却費	3,616百万円	2,674百万円

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間（自 2023年4月1日 至 2023年12月31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						
付帯サービス等	20,750	—	—	20,750	—	20,750
メンテナンス等	26,589	—	—	26,589	—	26,589
社宅代行	691	—	—	691	—	691
屋根借り太陽光発電	2,182	—	—	2,182	—	2,182
請負工事	422	—	—	422	—	422
その他	—	10,639	702	11,341	—	11,341
顧客との契約から生じる収益	50,637	10,639	702	61,979	—	61,979
賃料	237,047	—	—	237,047	—	237,047
付帯サービス等	12,825	—	—	12,825	—	12,825
家賃保証	3,237	—	—	3,237	—	3,237
入居者家財保険	1,156	—	—	1,156	—	1,156
その他	106	—	224	330	—	330
その他の収益	254,372	—	224	254,597	—	254,597
外部顧客への売上高	305,010	10,639	926	316,576	—	316,576
セグメント間の内部売上高又は振替高	18	—	212	230	△230	—
計	305,028	10,639	1,138	316,806	△230	316,576
セグメント利益又は損失(△)	25,107	△409	△1,744	22,953	△2,943	20,009

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△2,943百万円には、セグメント間取引消去189百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,132百万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。また、営業店舗の閉鎖決定に伴う減損損失(14百万円)については、店舗閉鎖損失に含めて特別損失に計上しております。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間（自 2024年4月1日 至 2024年12月31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						
付帯サービス等	21,135	—	—	21,135	—	21,135
メンテナンス等	27,266	—	—	27,266	—	27,266
社宅代行	728	—	—	728	—	728
屋根借り太陽光発電	2,097	—	—	2,097	—	2,097
請負工事	676	—	—	676	—	676
その他	—	10,372	729	11,102	—	11,102
顧客との契約から生じる収益	51,903	10,372	729	63,006	—	63,006
賃料	242,895	—	—	242,895	—	242,895
付帯サービス等	13,840	—	—	13,840	—	13,840
家賃保証	2,902	—	—	2,902	—	2,902
入居者家財保険	1,107	—	—	1,107	—	1,107
その他	—	—	218	218	—	218
その他の収益	260,745	—	218	260,964	—	260,964
外部顧客への売上高	312,649	10,372	948	323,970	—	323,970
セグメント間の内部売上高又は振替高	12	—	240	253	△253	—
計	312,662	10,372	1,189	324,224	△253	323,970
セグメント利益又は損失（△）	31,746	△597	△1,825	29,323	△3,866	25,456

(注) 1. セグメント利益又は損失（△）の調整額△3,866百万円には、セグメント間取引消去198百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,065百万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。