



2023年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年8月5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) 取締役執行役員 経営管理本部長 (氏名) 竹倉慎二 TEL 050-2016-2907
 四半期報告書提出予定日 2022年8月8日 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）

(百万円未満切捨て)

1. 2023年3月期第1四半期の連結業績（2022年4月1日～2022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	%
2023年3月期第1四半期	101,406	1.2	3,579	—	2,643	—	1,630	—
2022年3月期第1四半期	100,244	△3.6	△1,287	—	△2,241	—	△957	—

(注) 包括利益 2023年3月期第1四半期 3,355百万円 (229.0%) 2022年3月期第1四半期 1,019百万円 (—%)

	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
2023年3月期第1四半期	4.96	4.14
2022年3月期第1四半期	△2.91	—

(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	%
2023年3月期第1四半期	143,097	13,279	2.9
2022年3月期	145,430	11,034	0.7

(参考) 自己資本 2023年3月期第1四半期 4,082百万円 2022年3月期 1,068百万円

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
2022年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
2023年3月期	—	—	—	—	—
2023年3月期（予想）	—	0.00	—	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. 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) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 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.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)」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）	2023年3月期1Q	329,389,515株	2022年3月期	329,389,515株
② 期末自己株式数	2023年3月期1Q	463,810株	2022年3月期	493,610株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年3月期1Q	328,905,730株	2022年3月期1Q	328,866,763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（2022年8月5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
(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)	8
(セグメント情報)	9
(重要な後発事象)	10

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	増減率
売上高	100,244	101,406	1,162	1.2%
売上原価	90,472	86,908	△3,564	△3.9%
営業利益又は営業損失(△)	△1,287	3,579	4,867	—%
経常利益又は経常損失(△)	△2,241	2,643	4,885	—%
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△957	1,630	2,587	—%

当第1四半期連結累計期間における国内経済は、感染対策に万全を期し、経済社会活動の正常化が進む中で、景気には持ち直しの動きがみられるものの、ウクライナ情勢の長期化や中国における経済活動の抑制の影響などにより、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16ヶ月連続の増加(前年同期比2.5%増)となりましたが、賃貸住宅市場においては空き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、中核事業である賃貸事業へ経営資源を集中的に投入するとともに、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、財務基盤の安定化と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、前年同四半期比1.2%増の101,406百万円、営業利益は、売上原価を前年同四半期比3,564百万円削減したこと等により3,579百万円(前年同四半期は営業損失1,287百万円)となりました。経常利益は、支払利息1,101百万円の計上等により2,643百万円(前年同四半期は経常損失2,241百万円)、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,630百万円(前年同四半期は親会社株主に帰属する四半期純損失957百万円)となり、増収増益を達成いたしました。

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	96,201	97,571	1,369	230	5,366	5,135
シルバー事業	3,622	3,494	△127	△230	△357	△126
その他事業	420	341	△78	△259	△568	△309
調整額	—	—	—	△1,028	△860	168
合計	100,244	101,406	1,162	△1,287	3,579	4,867

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。

当第1四半期連結累計期間においては、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う経済活動の制限が徐々に緩和され、法人顧客を中心に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等により、期末入居率は84.26%(前年同四半期比+3.35ポイント)、期中平均入居率は84.19%(前年同四半期比+3.56ポイント)となりました。なお、管理戸数は565千戸(前期末比1.6千戸減)、直営店舗数は109店(前期末比増減なし)としております。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は、稼働単価の向上や入居率のベースアップにより、前年同四半期比1.4%増の97,571百万円、営業利益は、増収効果に加えて、前期から取り組んできた一括借上家賃の適正化等が寄与して収益性が向上したことにより、5,366百万円(前年同四半期比5,135百万円改善)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感染症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3,494百万円（前年同四半期比3.5%減）、営業損失357百万円（前年同四半期比126百万円損失増加）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ていることにより、売上高341百万円（前年同四半期比18.8%減）、営業損失568百万円（前年同四半期比309百万円損失増加）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	145,430	143,097	△2,332	△1.6%
負債	134,396	129,817	△4,578	△3.4%
純資産	11,034	13,279	2,245	20.3%

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2,332百万円減少の143,097百万円となりました。これは主に、建物及び構築物(純額)が452百万円増加した一方、現金及び預金が1,653百万円、その他流動資産(立替金等)が466百万円、有形固定資産その他(純額)が561百万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4,578百万円減少の129,817百万円となりました。これは主に未払金が1,329百万円、未払法人税等が1,012百万円、前受金及び長期前受金が1,319百万円、空室損失引当金が579百万円、補修工事関連損失引当金が313百万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2,245百万円増加の13,279百万円となりました。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755百万円があった一方、円安の進行に伴う為替換算調整勘定の増加1,391百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上1,630百万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2.2ポイント上昇し2.9%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、物件のメンテナンス費用やシステム開発関連費用等の発生時期の後ろ倒しにより、当第1四半期の各利益が当第2四半期(累計)の予想数値を大幅に上回っておりますが、当第2四半期以降は当初計画に基づいた当該費用の支出により差異の縮小が見込まれるため、現時点においては、2022年5月16日の「2022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 (2022年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	45,523	43,869
売掛金	8,618	8,369
完成工事未収入金	443	451
有価証券	200	200
販売用不動産	693	523
未成工事支出金	213	281
前払費用	1,634	1,707
その他	5,090	4,624
貸倒引当金	△2,255	△2,115
流動資産合計	60,161	57,912
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	18,852	19,305
機械装置及び運搬具（純額）	7,534	7,305
土地	31,269	31,521
リース資産（純額）	1,976	2,127
建設仮勘定	92	105
その他（純額）	4,926	4,364
有形固定資産合計	64,652	64,729
無形固定資産		
のれん	6	4
その他	3,130	2,908
無形固定資産合計	3,136	2,912
投資その他の資産		
投資有価証券	5,180	5,216
長期貸付金	1,126	1,161
長期前払費用	577	560
繰延税金資産	6,596	6,600
その他	4,914	5,043
貸倒引当金	△914	△1,040
投資その他の資産合計	17,480	17,542
固定資産合計	85,269	85,184
資産合計	145,430	143,097

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,552	2,295
工事未払金	427	163
短期借入金	53	58
リース債務	1,992	1,976
未払金	9,123	7,793
未払法人税等	1,304	291
前受金	31,733	30,614
未成工事受入金	268	357
賞与引当金	-	750
完成工事補償引当金	7	3
保証履行引当金	2,187	2,140
補修工事関連損失引当金	1,941	2,624
空室損失引当金	4,218	3,638
その他	3,732	3,535
流動負債合計	59,542	56,243
固定負債		
長期借入金	30,429	30,435
リース債務	569	520
長期前受金	7,151	6,951
長期預り敷金保証金	7,382	7,302
繰延税金負債	11	12
補修工事関連損失引当金	16,145	15,149
空室損失引当金	1,414	1,414
退職給付に係る負債	9,525	9,549
その他	2,222	2,238
固定負債合計	74,854	73,574
負債合計	134,396	129,817
純資産の部		
株主資本		
資本金	100	100
資本剰余金	136,345	136,339
利益剰余金	△135,749	△134,134
自己株式	△302	△284
株主資本合計	392	2,020
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△39	△50
為替換算調整勘定	746	2,138
退職給付に係る調整累計額	△31	△25
その他の包括利益累計額合計	675	2,061
新株予約権	357	343
非支配株主持分	9,608	8,853
純資産合計	11,034	13,279
負債純資産合計	145,430	143,097

(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 2021年4月1日 至 2021年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)
売上高	100,244	101,406
売上原価	90,472	86,908
売上総利益	9,771	14,498
販売費及び一般管理費	11,059	10,919
営業利益又は営業損失(△)	△1,287	3,579
営業外収益		
受取利息	6	5
受取配当金	4	4
投資有価証券評価益	28	27
為替差益	-	183
持分法による投資利益	52	-
その他	103	68
営業外収益合計	196	289
営業外費用		
支払利息	1,117	1,101
為替差損	17	-
持分法による投資損失	-	95
その他	14	28
営業外費用合計	1,150	1,225
経常利益又は経常損失(△)	△2,241	2,643
特別利益		
固定資産売却益	0	28
投資有価証券売却益	0	-
補修工事関連損失引当金戻入額	1,919	-
特別利益合計	1,919	28
特別損失		
固定資産売却損	-	42
固定資産除却損	1	148
補修工事関連損失	-	246
店舗閉鎖損失	5	-
特別損失合計	6	437
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△329	2,235
法人税等	312	267
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△641	1,967
非支配株主に帰属する四半期純利益	315	337
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△957	1,630

(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 2021年4月1日 至 2021年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△641	1,967
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△24	△11
為替換算調整勘定	1,670	1,389
退職給付に係る調整額	13	5
持分法適用会社に対する持分相当額	2	4
その他の包括利益合計	1,661	1,387
四半期包括利益	1,019	3,355
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	703	3,016
非支配株主に係る四半期包括利益	316	338

(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1四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)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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2021年4月1日至2021年6月30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						
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
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	95,657	3,622	420	99,700	—	99,700
入居者家財保険	544	—	—	544	—	544
その他の収益	544	—	—	544	—	544
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。

II 当第1四半期連結累計期間（自 2022年4月1日 至 2022年6月30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						
賃料	74,372	—	—	74,372	—	74,372
付帯サービス等	11,175	—	—	11,175	—	11,175
メンテナンス等	9,014	—	—	9,014	—	9,014
家賃保証	1,080	—	—	1,080	—	1,080
社宅代行	205	—	—	205	—	205
屋根借り太陽光発電	849	—	—	849	—	849
請負工事	423	—	—	423	—	423
その他	73	3,494	341	3,909	—	3,909
顧客との契約から生じる収益	97,195	3,494	341	101,031	—	101,031
入居者家財保険	375	—	—	375	—	375
その他の収益	375	—	—	375	—	375
外部顧客への売上高	97,571	3,494	341	101,406	—	101,406
セグメント間の内部売上高 又は振替高	17	—	63	81	△81	—
計	97,588	3,494	405	101,488	△81	101,406
セグメント利益又は損失(△)	5,366	△357	△568	4,440	△860	3,579

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△860百万円には、セグメント間取引消去40百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△901百万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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。