



2023年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年5月12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
 定時株主総会開催予定日 2023年6月29日 配当支払開始予定日 ー
 有価証券報告書提出予定日 2023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. 2023年3月期の連結業績 (2022年4月1日～2023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	%
2023年3月期	406,449	2.0	9,879	456.7	6,526	—	19,810	67.1
2022年3月期	398,366	△2.6	1,774	—	△2,151	—	11,854	—

(注) 包括利益 2023年3月期 23,996百万円 (56.4%) 2022年3月期 15,348百万円 (—%)

	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	%	%	%
2023年3月期	60.22	48.20	157.3	4.2	2.4
2022年3月期	36.04	32.23	—	△1.4	0.4

(参考) 持分法投資損益 2023年3月期 14百万円 2022年3月期 △162百万円

(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
2023年3月期	166,548	32,922	14.5	73.29
2022年3月期	145,430	11,034	0.7	3.25

(参考) 自己資本 2023年3月期 24,115百万円 2022年3月期 1,068百万円

(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
2023年3月期	10,545	906	△2,819	52,860
2022年3月期	△4,460	886	△5,886	44,023

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	%	%
2022年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
2023年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
2024年3月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 2024年3月期の連結業績予想 (2023年4月1日～2024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)	209,100	3.3	8,000	14.9	5,700	4.9	4,500	21.9
通期	419,800	3.3	13,900	40.7	9,400	44.0	7,400	△62.6

※ 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

新規 一社（社名）一、除外 3 社（社名）（株）もりぞう、LEOPALACE21 PHILIPPINES INC.、Leopalace21 (Thailand) CO.,LTD.

(注) 詳細は、添付資料P.14「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（当連結会計年度における重要な子会社の異動）」をご覧ください。

(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.14「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）	2023年3月期	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	335,211株	2022年3月期	493,610株
③ 期中平均株式数	2023年3月期	328,995,828株	2022年3月期	328,888,640株

(参考) 個別業績の概要

1. 2023年3月期の個別業績（2022年4月1日～2023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	%
2023年3月期	391,259	2.2	11,254	374.8	9,121	—	22,695	59.2
2022年3月期	382,822	△2.5	2,370	—	△1,050	—	14,251	—

	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
2023年3月期	68	98	55	22
2022年3月期	43	33	38	75

(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	%	百万円	%	円	銭
2023年3月期	153,612	—	24,454	—	15.7	—	73	45
2022年3月期	132,842	—	2,979	—	2.0	—	7	97

(参考) 自己資本 2023年3月期 24,170百万円 2022年3月期 2,621百万円

2. 2024年3月期の個別業績予想（2023年4月1日～2024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)	199,000	1.7	5,200	△22.2	5,100	△0.6	15	50
通期	400,000	2.2	9,000	△1.3	9,000	△60.3	27	35

※ 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（2023年5月12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	3
(4) 今後の見通し	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	9
(3) 連結株主資本等変動計算書	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(当連結会計年度における重要な子会社の異動)	14
(会計方針の変更)	14
(セグメント情報等)	15
(1株当たり情報)	18
(重要な後発事象)	19

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 (2022年3月期)	当連結会計年度 (2023年3月期)	増減額	増減率
売上高	398,366	406,449	8,082	2.0%
営業利益	1,774	9,879	8,104	456.7%
経常利益又は経常損失(△)	△2,151	6,526	8,678	-%
親会社株主に帰属する当期純利益	11,854	19,810	7,956	67.1%

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に伴う行動制限が緩和され、経済活動の正常化が進む一方で、エネルギーや原材料価格の高騰などの影響により、景気の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2年連続の増加(前年度比5.0%増)となりましたが、人口減少・少子高齢化により空き家数の増加が続く中で安定した入居率を確保するには、今後も増加が予想される単独世帯をターゲットとして、地域や顧客の特性に合った販売戦略、適切なメンテナンスによる物件価値の維持・向上、電子化の推進による利便性の高い入居者サービスの提供等を進めていくこと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、当連結会計年度の売上高は406,449百万円(前連結会計年度比2.0%増)、営業利益は、原価及び販管費の削減により9,879百万円(前連結会計年度比456.7%増)、経常利益は、支払利息4,370百万円の計上等により6,526百万円(前連結会計年度は経常損失2,151百万円)となりました。

親会社株主に帰属する当期純利益は、資材価格の高騰や2024年末までの明らかな不備解消に向けた外注工事比率の上昇等を受けて補修工事関連損失2,544百万円を計上したものの、繰延税金資産の積み増しにより法人税等調整額(益)18,538百万円を計上したこと等により、19,810百万円(前連結会計年度比67.1%増)となりました。

(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	383,043	391,438	8,394	7,719	16,887	9,167
シルバー事業	14,258	13,941	△317	△789	△1,208	△418
その他事業	1,064	1,069	5	△1,668	△2,706	△1,038
調整額	-	-	-	△3,486	△3,092	394
計	398,366	406,449	8,082	1,774	9,879	8,104

① 賃貸事業

賃貸事業においては、部屋探しから契約までが非対面で完結可能なWEB契約、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、法人顧客の深耕開拓、仲介業者の活用、顧客やエリアの特性・ニーズに合わせたきめ細やかな販売戦略の展開等により安定した入居率の確保を図るとともに、販売単価の見直し等による採算性の向上に努めております。

当連結会計年度の入居率については、新型コロナウイルス感染症の影響で、法人顧客を中心に抑制されていた入居需要の回復や各種施策の奏功により、期末入居率は88.83%(前期末比+3.73ポイント)、期中平均入居率は84.66%(前期比+3.44ポイント)となりました。なお、管理戸数は561千戸(前期末比6.0千戸減)、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、当連結会計年度の売上高は、家賃単価の上昇や入居率のベースアップにより、391,438百万円(前連結会計年度比2.2%増)、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が寄与して収益性が向上したこと等により、16,887百万円(前連結会計年度比118.8%増)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13,941百万円(前連結会計年度比2.2%減)、営業損失1,208百万円(前連結会計年度比418百万円損失増加)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によるリゾート施設の稼働率低迷が続いており、売上高は1,069百万円(円安影響により前連結会計年度比0.5%増加)、営業損失は2,706百万円(前連結会計年度比1,038百万円損失増加)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	145,430	166,548	21,117	14.5%
負債	134,396	133,625	△770	△0.6%
純資産	11,034	32,922	21,888	198.4%

当連結会計年度末の資産は、前連結会計年度末比21,117百万円増加の166,548百万円となりました。これは主に機械装置及び運搬具(純額)が937百万円、有形固定資産その他(純額)が2,209百万円がそれぞれ減少し、貸倒引当金が1,635百万円増加した一方、現金及び預金が8,037百万円、繰延税金資産が18,556百万円それぞれ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770百万円減少の133,625百万円となりました。これは主に未払金が2,699百万円、前受金及び長期前受金が1,648百万円増加した一方、未払法人税等が852百万円、保証履行引当金が1,583百万円、補修工事関連損失引当金が503百万円、空室損失引当金が2,042百万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21,888百万円増加の32,922百万円となりました。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1,086百万円があった一方、円安の進行に伴う為替換算調整勘定の増加3,371百万円、親会社株主に帰属する当期純利益の計上19,810百万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13.8ポイント上昇し14.5%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、10,545百万円の収入(前連結会計年度は4,460百万円の支出)となりました。これは主に、空室損失引当金の減少額が2,042百万円、利息の支払額が4,371百万円、補修工事関連支払額が3,337百万円となった一方、税金等調整前当期純利益が2,847百万円、減価償却費が6,570百万円、補修工事関連損失が2,544百万円、前受金の増加額が1,680百万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、906百万円の収入(前連結会計年度比20百万円の収入増加)となりました。これは主に、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出が711百万円あった一方、貸付金の回収による収入が700百万円、定期預金の払戻による収入(純額)が800百万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、2,819百万円の支出(前連結会計年度比3,067百万円の支出減少)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741百万円、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990百万円、非支配株主への配当金の支払額972百万円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52,860百万円となり、前連結会計年度末比8,837百万円増加いたしました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期
自己資本比率(%)	27.7	0.7	△5.3	0.7	14.5
時価ベースの自己資本比率(%)	18.5	33.0	31.1	45.7	70.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	-	-	-	-	3.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	-	-	-	-	2.4

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、入居率は引き続き向上していくことを見込んでおりますが、新規の物件供給は限定的であり、水道光熱費や資材価格の高騰も見込まれるため、販売単価の見直しや低コスト体制の継続により収益性向上を図りつつ、必要なコストは戦略的に投入することにより、再成長・株主還元に向けた安定した収益構造と財務基盤の確保に努めてまいります。

翌連結会計年度(2024年3月期)の連結業績見通しにつきましては、売上高419,800百万円(前連結会計年度比3.3%増)、営業利益13,900百万円(前連結会計年度比40.7%増)、経常利益9,400百万円(前連結会計年度比44.0%増)、親会社株主に帰属する当期純利益7,400百万円(前連結会計年度比62.6%減)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。

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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	45,523	53,560
売掛金	8,618	8,121
完成工事未収入金	443	432
有価証券	200	-
販売用不動産	693	273
未成工事支出金	213	159
原材料及び貯蔵品	405	775
前払費用	1,634	1,320
未収入金	730	710
その他	3,954	4,425
貸倒引当金	△2,255	△3,027
流動資産合計	60,161	66,752
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	56,173	60,829
減価償却累計額	△37,321	△41,663
建物及び構築物 (純額)	18,852	19,165
機械装置及び運搬具	20,794	21,071
減価償却累計額	△13,260	△14,474
機械装置及び運搬具 (純額)	7,534	6,596
土地	31,269	31,220
リース資産	26,461	21,921
減価償却累計額	△24,485	△20,375
リース資産 (純額)	1,976	1,546
建設仮勘定	92	119
その他	18,483	16,960
減価償却累計額	△13,557	△14,243
その他 (純額)	4,926	2,716
有形固定資産合計	64,652	61,364
無形固定資産		
のれん	6	-
その他	3,130	2,612
無形固定資産合計	3,136	2,612
投資その他の資産		
投資有価証券	5,180	5,384
長期貸付金	1,126	510
固定化営業債権	267	249
長期前払費用	577	422
繰延税金資産	6,596	25,152
その他	4,647	5,877
貸倒引当金	△914	△1,778
投資その他の資産合計	17,480	35,819
固定資産合計	85,269	99,796
資産合計	145,430	166,548

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,552	2,549
工事未払金	427	34
1年内返済予定の長期借入金	53	59
リース債務	1,992	2,006
未払金	9,123	11,822
未払法人税等	1,304	451
前受金	31,733	34,134
未成工事受入金	268	144
完成工事補償引当金	7	4
保証履行引当金	2,187	603
補修工事関連損失引当金	1,941	6,053
空室損失引当金	4,218	-
その他	3,732	3,860
流動負債合計	59,542	61,724
固定負債		
長期借入金	30,429	30,359
リース債務	569	406
長期前受金	7,151	6,399
長期預り敷金保証金	7,382	7,548
補修工事関連損失引当金	16,145	11,530
繰延税金負債	11	13
空室損失引当金	1,414	3,590
退職給付に係る負債	9,525	9,714
その他	2,222	2,339
固定負債合計	74,854	71,901
負債合計	134,396	133,625
純資産の部		
株主資本		
資本金	100	100
資本剰余金	136,345	136,240
利益剰余金	△135,749	△116,006
自己株式	△302	△205
株主資本合計	392	20,128
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△39	△97
為替換算調整勘定	746	4,117
退職給付に係る調整累計額	△31	△32
その他の包括利益累計額合計	675	3,986
新株予約権	357	284
非支配株主持分	9,608	8,522
純資産合計	11,034	32,922
負債純資産合計	145,430	166,548

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上高		
賃貸事業売上高	383,043	391,438
その他の事業売上高	15,322	15,011
売上高合計	398,366	406,449
売上原価		
賃貸事業売上原価	336,339	336,132
その他の事業売上原価	15,950	17,031
売上原価合計	352,289	353,163
売上総利益合計	46,077	53,285
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	2,718	2,674
販売手数料	2,328	2,380
貸倒引当金繰入額	2,202	919
役員報酬	302	290
給料及び賞与	14,960	16,737
退職給付費用	1,263	1,112
賃借料	2,517	2,069
減価償却費	2,079	965
租税公課	4,530	4,328
その他	11,399	11,928
販売費及び一般管理費合計	44,302	43,406
営業利益	1,774	9,879
営業外収益		
受取利息	34	227
受取配当金	65	72
投資有価証券評価益	129	129
為替差益	1	386
持分法による投資利益	-	14
雇用調整助成金	242	15
その他	354	364
営業外収益合計	827	1,210
営業外費用		
支払利息	4,474	4,370
持分法による投資損失	162	-
その他	117	192
営業外費用合計	4,754	4,563
経常利益又は経常損失(△)	△2,151	6,526

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	120	29
投資有価証券売却益	0	-
子会社清算益	-	45
補修工事関連損失引当金戻入額	11,959	-
特別利益合計	12,080	75
特別損失		
固定資産売却損	-	44
固定資産除却損	45	181
減損損失	118	830
補修工事関連損失	-	2,544
子会社株式売却損	-	153
店舗閉鎖損失	69	-
特別損失合計	234	3,754
税金等調整前当期純利益	9,693	2,847
法人税、住民税及び事業税	1,444	702
法人税等調整額	△4,401	△18,538
法人税等合計	△2,956	△17,835
当期純利益	12,650	20,682
非支配株主に帰属する当期純利益	795	872
親会社株主に帰属する当期純利益	11,854	19,810

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
当期純利益	12,650	20,682
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△38	△58
為替換算調整勘定	2,623	3,377
退職給付に係る調整額	111	△1
持分法適用会社に対する持分相当額	1	△3
その他の包括利益合計	2,697	3,314
包括利益	15,348	23,996
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	14,550	23,121
非支配株主に係る包括利益	798	875

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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					
減資	△81,182	81,182			—
親会社株主に帰属する当期純利益			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							
減資							—
親会社株主に帰属する当期純利益							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

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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	100	136,345	△135,749	△302	392
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純利益			19,810		19,810
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分		△24		97	72
連結範囲の変動			△67		△67
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△80			△80
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△105	19,743	97	19,735
当期末残高	100	136,240	△116,006	△205	20,128

	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	△39	746	△31	675	357	9,608	11,034
当期変動額							
親会社株主に帰属する当期純利益							19,810
自己株式の取得							△0
自己株式の処分							72
連結範囲の変動							△67
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							△80
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△58	3,371	△1	3,311	△72	△1,086	2,152
当期変動額合計	△58	3,371	△1	3,311	△72	△1,086	21,888
当期末残高	△97	4,117	△32	3,986	284	8,522	32,922

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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	9,693	2,847
減価償却費	9,352	6,570
減損損失	118	830
補修工事関連損失引当金戻入額	△11,959	-
補修工事関連損失	-	2,544
のれん償却額	7	7
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	2,355	84
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△14	201
空室損失引当金の増減額 (△は減少)	△6,629	△2,042
受取利息及び受取配当金	△100	△299
支払利息	4,474	4,370
為替差損益 (△は益)	△1	△386
持分法による投資損益 (△は益)	162	△14
有形固定資産売却損益 (△は益)	△120	15
有形固定資産除却損	45	181
投資有価証券評価損益 (△は益)	△129	△129
投資有価証券売却損益 (△は益)	△0	-
子会社株式売却損益 (△は益)	-	153
子会社清算損益 (△は益)	-	△45
売上債権の増減額 (△は増加)	△523	498
販売用不動産の増減額 (△は増加)	2	508
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	25	24
長期前払費用の増減額 (△は増加)	535	327
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1,029	873
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△272	191
前受金の増減額 (△は減少)	△2,188	1,680
預り保証金の増減額 (△は減少)	701	246
未払消費税等の増減額 (△は減少)	121	88
その他	△2,023	181
小計	2,603	19,509
利息及び配当金の受取額	105	298
利息の支払額	△4,455	△4,371
補修工事関連支払額	△2,172	△3,337
法人税等の支払額	△541	△1,553
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,460	10,545

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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	△705	△377
有形固定資産の売却による収入	1,458	513
無形固定資産の取得による支出	△781	△233
投資有価証券の取得による支出	△313	△229
投資有価証券の売却による収入	1,180	182
関係会社株式の取得による支出	-	△5
関係会社株式の売却による収入	-	225
子会社の清算による収入	-	63
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	-	△711
貸付けによる支出	△31	△24
貸付金の回収による収入	73	700
定期預金の預入による支出	-	△700
定期預金の払戻による収入	17	1,500
その他	△10	2
投資活動によるキャッシュ・フロー	886	906
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の返済による支出	△75	△115
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△3,239	△741
自己株式の取得による支出	-	△0
子会社の自己株式の取得による支出	△1,400	△990
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	-
非支配株主への配当金の支払額	△1,171	△972
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	△5,886	△2,819
現金及び現金同等物に係る換算差額	220	318
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△9,240	8,951
現金及び現金同等物の期首残高	53,346	44,023
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△82	△114
現金及び現金同等物の期末残高	44,023	52,860

(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。

(当連結会計年度における重要な子会社の異動)

第2四半期連結会計期間において、当社の特定制子会社であった株式会社もりぞうの全株式を売却したため、連結の範囲から除外しております。

当第4四半期連結会計期間において、当社の特定制子会社であったLEOPALACE21 PHILIPPINES INC.の全株式を売却したため、連結の範囲から除外しております。

また、Leopalace21 (Thailand) CO.,LTD.は、重要性が低下したため、第1四半期連結会計期間において連結の範囲から除外しておりましたが、当第4四半期連結会計期間において清算が終了し、当社の特定制子会社ではなくなりました。

(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。)を当連結会計年度の期首から適用し、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。これによる連結財務諸表への影響はありません。

(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、「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は営業利益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及び収益の分解情報
前連結会計年度(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	291,430	-	-	291,430	-	291,430
付帯サービス等	40,827	-	-	40,827	-	40,827
メンテナンス等	35,315	-	-	35,315	-	35,315
家賃保証	4,559	-	-	4,559	-	4,559
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	379,299	14,258	1,064	394,621	-	394,621
入居者家財保険	3,744	-	-	3,744	-	3,744
その他の収益	3,744	-	-	3,744	-	3,744
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

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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	299,494	-	-	299,494	-	299,494
付帯サービス等	44,762	-	-	44,762	-	44,762
メンテナンス等	35,761	-	-	35,761	-	35,761
家賃保証	4,295	-	-	4,295	-	4,295
社宅代行	837	-	-	837	-	837
屋根借り太陽光発電	2,717	-	-	2,717	-	2,717
請負工事	1,222	-	-	1,222	-	1,222
その他	381	13,941	1,069	15,392	-	15,392
顧客との契約から生じる収益	389,471	13,941	1,069	404,482	-	404,482
入居者家財保険	1,966	-	-	1,966	-	1,966
その他の収益	1,966	-	-	1,966	-	1,966
外部顧客への売上高	391,438	13,941	1,069	406,449	-	406,449
セグメント間の内部売上高 又は振替高	51	-	263	314	△314	-
計	391,489	13,941	1,333	406,764	△314	406,449
セグメント利益又は損失(△)	16,887	△1,208	△2,706	12,971	△3,092	9,879
セグメント資産	56,561	4,137	22,753	83,452	83,096	166,548
その他の項目						
減価償却費	4,592	34	1,261	5,888	681	6,570
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,637	21	24	1,684	61	1,745

(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	153	201
全社費用※	△3,639	△3,293
合計	△3,486	△3,092

※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	57,406	83,096

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	513	61

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

【関連情報】

前連結会計年度(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	その他	合計
44,212	20,331	108	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。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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	その他	合計
39,572	21,761	30	61,364

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 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

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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	380	2	447	—	830

【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 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

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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	—	—	—	—	—

【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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)及び当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり純資産額	3.25 円	73.29 円
1株当たり当期純利益	36.04 円	60.22 円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	32.23 円	48.20 円

(注) 1株当たり当期純利益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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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(百万円)	11,854	19,810
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(百万円)	11,854	19,810
普通株式の期中平均株式数(千株)	328,888	328,995
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	82,014
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)

(資本準備金の額の減少及びその他資本剰余金の処分について)

当社は、2023年5月12日開催の取締役会において、2023年6月29日開催予定の第50期定時株主総会に、資本準備金の額の減少及びその他資本剰余金の処分について付議することを決議いたしました。

1. 資本準備金の額の減少及びその他資本剰余金の処分の目的

当社は、2023年3月期末において、繰越利益剰余金の欠損額（106,847,975,571円）を計上するに至っております。

つきましては、下記のとおり、資本準備金の額の減少及びその他資本剰余金の処分により、繰越利益剰余金の欠損を解消するとともに、今後の柔軟かつ機動的な資本政策や早期に復配できる体制を確保することを目的としております。

2. 資本準備金の額の減少の内容

会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金51,235,265,165円のうち41,235,265,165円を減少させ、同額をその他資本剰余金に振り替え、減少後の資本準備金の額を10,000,000,000円といたします。

※当社が発行している新株予約権が、効力発生日までに行使された場合には、当該行使によって増加した資本準備金の額は減少の対象とならないため、減少後の資本準備金の額が当該金額とならないことがあります。

3. その他資本剰余金の処分の内容

会社法第452条の規定に基づき、上記2の資本準備金の額の減少の効力発生を条件として、上記2による振替後のその他資本剰余金のうち106,847,975,571円を減少させて繰越利益剰余金に振り替えることにより、欠損填補に充当するものであります。これにより、振替後の繰越利益剰余金の額は0円となります。

(1) 減少する剰余金の項目及びその額

その他資本剰余金 106,847,975,571円

(2) 増加する剰余金の項目及びその額

繰越利益剰余金 106,847,975,571円

4. 資本準備金の額の減少及びその他資本剰余金の処分の日程

- | | |
|-----------------|-----------------|
| (1) 取締役会決議日 | 2023年5月12日 |
| (2) 債権者異議申述最終期日 | 2023年6月26日 (予定) |
| (3) 定時株主総会決議日 | 2023年6月29日 (予定) |
| (4) 効力発生日 | 2023年6月29日 (予定) |

5. 今後の見通し

本件は、純資産の部における勘定科目間の振替処理であり、純資産額の変動はなく、業績に与える影響はありません。なお、本件は、2023年6月29日開催予定の第50期定時株主総会において承認可決されることを条件としております。