



2024年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年2月9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
四半期報告書提出予定日 2024年2月13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. 2024年3月期第3四半期の連結業績（2023年4月1日～2023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	%
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
2023年3月期第3四半期	303,517	2.0	10,768	151.9	8,448	485.0	5,548	△5.4

(注) 包括利益 2024年3月期第3四半期 18,340百万円 (54.0%) 2023年3月期第3四半期 11,907百万円 (40.6%)

	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
2024年3月期第3四半期	46.14	35.64
2023年3月期第3四半期	16.87	13.59

(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	%
2024年3月期第3四半期	170,741	45,874	22.4
2023年3月期	166,548	32,922	14.5

(参考) 自己資本 2024年3月期第3四半期 38,223百万円 2023年3月期 24,115百万円

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
2023年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
2024年3月期	—	0.00	—	—	—
2024年3月期（予想）	—	—	—	5.00	5.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有

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、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	421,700	3.8	18,100	83.2	14,100	116.0	12,000	△39.4	37.21

(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）：有

新規 一社（社名）一、 除外 2社（社名）ASPENN INVESTMENTS PTE. LTD. 他1社

（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（当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動）」をご覧ください。

(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：無
- 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

(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）	2024年3月期3Q	329,389,515株	2023年3月期	329,389,515株
② 期末自己株式数	2024年3月期3Q	11,694,361株	2023年3月期	335,211株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年3月期3Q	322,497,228株	2023年3月期3Q	328,976,691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（2024年2月9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
(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)	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
(セグメント情報等)	9

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3四半期	当第3四半期	増減額	増減率
売上高	303,517	316,576	+13,058	+4.3%
売上総利益 (売上総利益率)	41,695 (13.7%)	52,868 (16.7%)	+11,172	+26.8% (+3.0p)
営業利益 (営業利益率)	10,768 (3.5%)	20,009 (6.3%)	+9,240	+85.8% (+2.8p)
E B I T D A (営業利益+減価償却費)	16,000	23,626	+7,625	+47.7%
経常利益	8,448	16,566	+8,118	+96.1%
親会社株主に帰属する四半期純利益	5,548	14,878	+9,329	+168.1%

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停滞等の影響が懸念されるものの、雇用・所得環境が改善する下で、景気は緩やかな回復が続く状況で推移しました。

賃貸住宅市場においては、貸家の新設着工戸数は前年同期比1.3%減少となりましたが、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ためには、今後も増加していくことが予想されている単独世帯に向けて、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、不動産テックの導入による利便性の高い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、入居率及び家賃単価の上昇による収益力強化を図るとともに、選択と集中によるコストの最適化に注力することにより、収益構造と財務基盤の安定化に取り組んでまいりました。

これらの結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は、家賃単価及び入居率の上昇により316,576百万円（前年同四半期比4.3%増）となりました。営業利益は、賃貸物件の原状回復やメンテナンス関連の原価が増加した一方、家賃適正化の効果による家賃原価の減少等で収益性が向上したことにより20,009百万円（前年同四半期比85.8%増）となりました。経常利益は、支払利息や資金調達費用の計上等により16,566百万円（前年同四半期比96.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は、14,878百万円（前年同四半期比168.1%増）となり、2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23,626百万円（前年同四半期比47.7%増）となりました。

セグメントごとの経営成績は、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	292,296	305,010	+12,713	16,079	25,107	+9,027
シルバー事業	10,482	10,639	+156	△997	△409	+588
その他事業	738	926	+188	△1,959	△1,744	+215
調整額	—	—	—	△2,353	△2,943	△589
合計	303,517	316,576	+13,058	10,768	20,009	+9,240

① 賃貸事業

賃貸事業においては、部屋探しから契約まで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、法人顧客の社宅プレーンとしての地位確立、仲介業者との関係強化、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。

当第3四半期連結会計期間末の入居率は84.46%（前年同四半期比+0.38ポイント）、期中平均入居率は85.81%（前年同四半期比+1.89ポイント）となりました。なお、管理戸数は556千戸（前期末比4.7千戸減）となりました。

また、DX戦略のもと、デジタル技術の導入による業務効率化を進めて拠点集約を実施した結果、当第3四半期連結会計期間末の直営店舗数は72店（前期末比37店舗減）となりました。

損益面については、当第3四半期連結累計期間の売上高は、家賃単価の上昇や入居率のベースアップ等により305,010百万円（前年同四半期比4.3%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25,107百万円（前年同四半期比56.1%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、各種営業施策や原価抑制策の継続等により、売上高は10,639百万円（前年同四半期比1.5%増）、営業損失は409百万円（前年同四半期比588百万円損失減少）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（前期末比2施設減）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、台風被害の復興作業員等の利用による一時的な稼働率上昇はあったものの、グアム入島者数はコロナ禍前の水準にはまだ遠く及ばず、リゾート施設の稼働率低迷が続いているため、売上高は926百万円（前年同四半期比25.5%増）、営業損失は1,744百万円（前年同四半期比215百万円損失減少）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3四半期末	増減額	増減率
資産	166,548	170,741	+4,193	+2.5%
負債	133,625	124,866	△8,759	△6.6%
純資産	32,922	45,874	+12,952	+39.3%
自己資本比率	14.5%	22.4%	—	+7.9p

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4,193百万円増加の170,741百万円となりました。これは主に、売掛金が1,322百万円、流動資産その他が1,305百万円、有形固定資産その他（純額）が1,189百万円それぞれ減少した一方、現金及び預金が6,798百万円増加したことに加え、グアムリゾート施設の為替換算影響等により、建物及び構築物（純額）が878百万円、土地が835百万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8,759百万円減少の124,866百万円となりました。これは主に賞与引当金が3,510百万円増加した一方、未払金が3,257百万円、前受金及び長期前受金が4,457百万円、補修工事関連損失引当金が2,747百万円、長期借入金が979百万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12,952百万円増加の45,874百万円となりました。これは主に、本年7月より開始した自社株買い等による自己株式の増加3,408百万円、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る非支配株主持分の減少1,113百万円があった一方、円安の進行に伴う為替換算調整勘定の増加2,728百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上14,878百万円があったことによるものであります。

なお、当第3四半期連結会計期間末の自己資本比率は、前連結会計年度末比7.9ポイント上昇し22.4%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、2023年11月10日の「第2四半期業績予想と実績値との差異及び通期業績予想の修正に関するお知らせ」で公表いたしました通期の連結業績予想に変更はございません。

また、2024年3月期の期末配当予想につきましては、構造改革への継続的な取り組みにより業績回復と財務体質の改善が進んだことから、期末の配当予想を1株当たり5円とすることといたしました。詳細につきましては、本日公表いたしました「配当方針の変更及び期末配当予想の修正（復配）に関するお知らせ」をご参照ください。

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 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	53,560	60,359
売掛金	8,121	6,799
完成工事未収入金	432	560
販売用不動産	273	134
未成工事支出金	159	215
前払費用	1,320	1,865
その他	5,911	4,606
貸倒引当金	△3,027	△2,602
流動資産合計	66,752	71,938
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	19,165	20,044
機械装置及び運搬具（純額）	6,596	5,972
土地	31,220	32,055
リース資産（純額）	1,546	1,402
建設仮勘定	119	199
その他（純額）	2,716	1,527
有形固定資産合計	61,364	61,202
無形固定資産		
その他	2,612	1,428
無形固定資産合計	2,612	1,428
投資その他の資産		
投資有価証券	5,384	5,408
長期貸付金	510	501
長期前払費用	422	335
繰延税金資産	25,152	25,159
その他	6,126	8,056
貸倒引当金	△1,778	△3,290
投資その他の資産合計	35,819	36,171
固定資産合計	99,796	98,802
資産合計	166,548	170,741

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,549	2,796
工事未払金	34	32
1年内返済予定の長期借入金	59	620
リース債務	1,155	352
未払金	12,673	9,416
未払法人税等	451	233
前受金	34,134	30,218
未成工事受入金	144	205
賞与引当金	-	3,510
完成工事補償引当金	4	11
保証履行引当金	603	800
補修工事関連損失引当金	6,053	7,156
その他	3,860	3,173
流動負債合計	61,724	58,527
固定負債		
長期借入金	30,359	29,380
リース債務	275	535
長期前受金	6,399	5,858
長期預り敷金保証金	7,548	7,056
繰延税金負債	13	-
補修工事関連損失引当金	11,530	7,679
空室損失引当金	3,590	3,590
退職給付に係る負債	9,714	9,861
その他	2,470	2,377
固定負債合計	71,901	66,338
負債合計	133,625	124,866
純資産の部		
株主資本		
資本金	100	100
資本剰余金	136,240	29,376
利益剰余金	△116,006	5,684
自己株式	△205	△3,614
株主資本合計	20,128	31,545
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△97	△145
為替換算調整勘定	4,117	6,846
退職給付に係る調整累計額	△32	△22
その他の包括利益累計額合計	3,986	6,677
新株予約権	284	242
非支配株主持分	8,522	7,409
純資産合計	32,922	45,874
負債純資産合計	166,548	170,741

(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 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
売上高	303,517	316,576
売上原価	261,821	263,707
売上総利益	41,695	52,868
販売費及び一般管理費	30,926	32,859
営業利益	10,768	20,009
営業外収益		
受取利息	207	30
受取配当金	64	87
投資有価証券評価益	119	98
為替差益	418	392
持分法による投資利益	57	-
預り金償却益	-	93
その他	223	274
営業外収益合計	1,090	978
営業外費用		
支払利息	3,296	3,251
持分法による投資損失	-	105
資金調達費用	-	962
その他	114	102
営業外費用合計	3,411	4,421
経常利益	8,448	16,566
特別利益		
固定資産売却益	28	7
子会社株式売却益	-	608
子会社清算益	-	4
特別利益合計	28	620
特別損失		
固定資産売却損	42	0
固定資産除却損	176	37
減損損失	316	26
補修工事関連損失	458	743
子会社株式売却損	141	-
店舗閉鎖損失	-	254
特別損失合計	1,135	1,062
税金等調整前四半期純利益	7,341	16,124
法人税等	1,038	477
四半期純利益	6,303	15,646
非支配株主に帰属する四半期純利益	754	768
親会社株主に帰属する四半期純利益	5,548	14,878

(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 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
四半期純利益	6,303	15,646
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△12	△48
為替換算調整勘定	5,601	2,731
退職給付に係る調整額	17	10
持分法適用会社に対する持分相当額	△3	-
その他の包括利益合計	5,603	2,693
四半期包括利益	11,907	18,340
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	11,146	17,569
非支配株主に係る四半期包括利益	760	771

(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)

当社は2023年6月29日開催の第50期定時株主総会の決議により、同日付で、会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金を41,235百万円減少し、同額をその他資本剰余金に振り替えるとともに、会社法第452条の規定に基づき、その他資本剰余金を106,847百万円減少し、同額を繰越利益剰余金に振り替えることにより、欠損補填を行っております。

この結果、当第3四半期連結会計期間末において、資本剰余金は29,376百万円、利益剰余金は5,684百万円となっております。なお、本件は株主資本における勘定科目の振替処理であり、株主資本の合計額への影響はありません。

また、2023年7月5日開催の取締役会決議に基づき、3,466百万円の自社株買いを実施したこと等により、当第3四半期連結会計期間末の自己株式は△3,614百万円となっております。

(当四半期連結累計期間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、当社の連結子会社であるLEOPALACE21 SINGAPORE PTE. LTD. が保有するASPENN INVESTMENTS PTE. LTD. の全株式を売却したため、同社及び同社の子会社1社を連結の範囲から除外しております。

(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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間（自 2022年4月1日 至 2022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						
賃料	224,290	—	—	224,290	—	224,290
付帯サービス等	32,767	—	—	32,767	—	32,767
メンテナンス等	26,764	—	—	26,764	—	26,764
家賃保証	3,212	—	—	3,212	—	3,212
社宅代行	606	—	—	606	—	606
屋根借り太陽光発電	2,199	—	—	2,199	—	2,199
請負工事	1,076	—	—	1,076	—	1,076
その他	217	10,482	738	11,437	—	11,437
顧客との契約から生じる収益	291,134	10,482	738	302,355	—	302,355
入居者家財保険	1,161	—	—	1,161	—	1,161
その他の収益	1,161	—	—	1,161	—	1,161
外部顧客への売上高	292,296	10,482	738	303,517	—	303,517
セグメント間の内部売上高又は振替高	43	—	194	238	△238	—
計	292,340	10,482	933	303,756	△238	303,517
セグメント利益又は損失(△)	16,079	△997	△1,959	13,122	△2,353	10,768

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△2,353百万円には、セグメント間取引消去139百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,492百万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(316百万円)とし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 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						
賃料	237,047	—	—	237,047	—	237,047
付帯サービス等	33,576	—	—	33,576	—	33,576
メンテナンス等	26,589	—	—	26,589	—	26,589
家賃保証	3,237	—	—	3,237	—	3,237
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	106	10,639	926	11,672	—	11,672
顧客との契約から生じる収益	303,854	10,639	926	315,420	—	315,420
入居者家財保険	1,156	—	—	1,156	—	1,156
その他の収益	1,156	—	—	1,156	—	1,156
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。