

【表紙】

【提出書類】 四半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の7第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2024年2月13日

【四半期会計期間】 第51期第3四半期（自 2023年10月1日 至 2023年12月31日）

【会社名】 株式会社レオパレス21

【英訳名】 LEOPALACE21 CORPORATION

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 宮尾 文也

【本店の所在の場所】 東京都中野区本町二丁目54番11号

【電話番号】 03(5350)0001(代表)

【事務連絡者氏名】 財務経理部長 大西 窓

【最寄りの連絡場所】 東京都中野区本町二丁目54番11号

【電話番号】 03(5350)0001(代表)

【事務連絡者氏名】 財務経理部長 大西 窓

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第50期 第3四半期連結 累計期間	第51期 第3四半期連結 累計期間	第50期
会計期間	自 2022年4月1日 至 2022年12月31日	自 2023年4月1日 至 2023年12月31日	自 2022年4月1日 至 2023年3月31日
売上高 (百万円)	303,517	316,576	406,449
経常利益 (百万円)	8,448	16,566	6,526
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	5,548	14,878	19,810
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	11,907	18,340	23,996
純資産 (百万円)	20,972	45,874	32,922
総資産 (百万円)	148,282	170,741	166,548
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	16.87	46.14	60.22
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	13.59	35.64	48.20
自己資本比率 (%)	8.3	22.4	14.5

回次	第50期 第3四半期連結 会計期間	第51期 第3四半期連結 会計期間
会計期間	自 2022年10月1日 至 2022年12月31日	自 2023年10月1日 至 2023年12月31日
1株当たり四半期純利益 (円)	5.65	9.53

(注) 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載していません。

2 【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

なお、主要な関係会社の異動は、以下のとおりであります。

< 賃貸事業 >

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。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

(1) 経営成績の分析

(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

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、法人顧客の社宅ブレ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。

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。

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) 財政状態の分析

（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) 経営方針・経営戦略等

当第3四半期連結累計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更

はありません。

(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第3四半期連結累計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

3【経営上の重要な契約等】

(金銭消費貸借契約)

当社は、2023年12月22日開催の取締役会において、2020年11月2日に、Fortress Investment Group LLC(以下「FIG」といいます。)の関連事業体である樺合同会社より調達した借入金300億円(以下「当初ローン」といいます。)のリファイナンスを目的に、下記の通り、枇杷合同会社との間で金銭消費貸借契約(以下「本ローン契約」といいます。)を締結することを決議し、同日付で締結いたしました。

本ローン契約の概要

借入先	枇杷合同会社
借入金額	300億円
借入実行日	2023年12月25日
満期日	2025年11月4日
返済方法	一部元金均等返済後、一括返済
任意期限前弁済	特定の条件を満たした場合、期限前弁済を行うことができる。
適用利率	借入実行日から満期日までの日数の半分の日数が経過する日まで、年率5%。 以後、年率5.5%
担保・保証	不動産、当社子会社に対する貸付債権、当社子会社株式等、当社子会社による連帯保証

(注)当初ローンは、いわゆる新株予約権付ローンとして、当社がFIGの関連事業体である千鳥合同会社に対して2020年11月2日に割り当てた第5回新株予約権(以下「本新株予約権」といいます。)に関し、本新株予約権の行使に際して金銭が出資された場合、当該金銭による出資額を、当初ローンに係る貸金元本債権及び利息債権の元本の期限前弁済として支払うとともに、本新株予約権の行使に際して当初ローンに係るローン債権が出資された場合、出資された当該ローン債権は、当該債権額の範囲内において、当該出資と同時に、弁済期が到来したものとみなされ、かつ混同により消滅するものとされておりました。この度、枇杷合同会社と新たに締結する本ローン契約においても同様の内容が合意されており、本ローン契約に係る借入れも同様の新株予約権付ローンとなります。

第3 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	750,000,000
計	750,000,000

【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末現在 発行数(株) (2023年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2024年2月13日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	329,389,515	329,389,515	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	329,389,515	329,389,515	-	-

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2023年10月1日～ 2023年12月31日	-	329,389,515	-	100	-	10,000

(5) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6)【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(2023年9月30日)に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

2023年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 11,694,300	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 317,671,100	3,176,711	-
単元未満株式	普通株式 24,115	-	-
発行済株式総数	329,389,515	-	-
総株主の議決権	-	3,176,711	-

(注)1. 「完全議決権株式(その他)」の「株式数」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が1,000株含まれております。また、「議決権の数」欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数10個が含まれております。

2. 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式61株が含まれております。

【自己株式等】

2023年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社レオパレス21	東京都中野区本町二丁目54番11号	11,694,300	-	11,694,300	3.55
計	-	11,694,300	-	11,694,300	3.55

2【役員の状況】

該当事項はありません。

第4 【経理の状況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(2007年内閣府令第64号)に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間(2023年10月1日から2023年12月31日まで)及び第3四半期連結累計期間(2023年4月1日から2023年12月31日まで)に係る四半期連結財務諸表について、太陽有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1【四半期連結財務諸表】

(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)	1 6,596	1 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)	1 2,716	1 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

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

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あたり適用した特有の会計処理)

(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。

(四半期連結貸借対照表関係)

1 国庫補助金等の受入により有形固定資産の取得価額から控除した圧縮記帳累計額は次のとおりであります。

	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)
機械装置及び運搬具(純額)	155百万円	155百万円
有形固定資産その他(純額)(工具、器具及び備品)	44	44

2 保証債務

	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)
住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務	240百万円	222百万円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額は次のとおりであります。

	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)
減価償却費	5,232百万円	3,616百万円
のれんの償却額	5	-

(株主資本等関係)

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. 配当金支払額

該当事項はありません。

2. 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

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. 配当金支払額

該当事項はありません。

2. 株主資本の金額の著しい変動

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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

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。

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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎並びに潜在株式調整後1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	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)
(1) 1株当たり四半期純利益	16円87銭	46円14銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益(百万円)	5,548	14,878
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四半期純利益(百万円)	5,548	14,878
普通株式の期中平均株式数(千株)	328,976	322,497
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	13円59銭	35円64銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(千株)	79,259	94,967
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	-	-

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

該当事項はありません。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2024年2月9日

株式会社レオパレス21
取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 佐藤 健文 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 西村 大司 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 下川 高史 印

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社レオパレス21の2023年4月1日から2024年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2023年10月1日から2023年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2023年4月1日から2023年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社レオパレス21及び連結子会社の2023年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。