



## 2024年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年5月10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 2024年6月27日 配当支払開始予定日 2024年6月28日  
有価証券報告書提出予定日 2024年6月27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. 2024年3月期の連結業績(2023年4月1日~2024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	%
2024年3月期	422,671	4.0	23,313	136.0	19,476	198.4	42,062	112.3
2023年3月期	406,449	2.0	9,879	456.7	6,526	—	19,810	67.1

(注) 包括利益 2024年3月期 44,143百万円(84.0%) 2023年3月期 23,996百万円(56.4%)

	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	%	%	%
2024年3月期	130.91	100.12	95.6	10.5	5.5
2023年3月期	60.22	48.20	157.3	4.2	2.4

(参考) 持分法投資損益 2024年3月期 △248百万円 2023年3月期 14百万円

#### (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
2024年3月期	205,000	71,679	31.2	201.15
2023年3月期	166,548	32,922	14.5	73.29

(参考) 自己資本 2024年3月期 63,904百万円 2023年3月期 24,115百万円

#### (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
2024年3月期	21,422	851	△7,119	68,143
2023年3月期	10,545	906	△2,819	52,860

### 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	%	%
2023年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
2024年3月期	—	0.00	—	5.00	5.00	1,619	3.8	3.6
2025年3月期(予想)	—	5.00	—	5.00	10.00	—	21.9	—

### 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、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)	213,100	0.6	14,600	△1.5	13,800	5.3	12,800	8.0	40.29
通期	428,600	1.4	26,600	14.1	24,900	27.8	14,500	△65.5	45.64

※ 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 2社（社名）ASPENN INVESTMENTS PTE. LTD. 他1社

(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：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

(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）	2024年3月期	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	11,694,361株	2023年3月期	335,211株
③ 期中平均株式数	2024年3月期	321,303,270株	2023年3月期	328,995,828株

(注) 当社は、株式交付信託制度を導入しており、当該信託が保有する当社株式を、期末自己株式数及び期中平均株式数の算定上控除する自己株式数に含めております。

(参考) 個別業績の概要

1. 2024年3月期の個別業績（2023年4月1日～2024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	%
2024年3月期	403,461	3.1	24,916	121.4	21,879	139.9	44,554	96.3
2023年3月期	391,259	2.2	11,254	374.8	9,121	—	22,695	59.2

	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
2024年3月期	138.67	106.05
2023年3月期	68.98	55.22

(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	
2024年3月期	192,851	—	65,555	—	33.9	—	205.58	
2023年3月期	153,612	—	24,454	—	15.7	—	73.45	

(参考) 自己資本 2024年3月期 65,312百万円 2023年3月期 24,170百万円

2. 2025年3月期の個別業績予想（2024年4月1日～2025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)	202,900	0.5	13,900	0.8	13,800	7.8	43.44	
通期	408,000	1.1	24,800	13.3	16,100	△63.9	50.68	

※ 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（2024年5月10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
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	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
(追加情報) .....	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) .....	18

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 (2023年3月期)	当連結会計年度 (2024年3月期)	増減額	増減率
売上高	406,449	422,671	+16,222	+4.0%
売上総利益 (売上総利益率)	53,285 (13.1%)	68,835 (16.3%)	+15,549	+29.2% (+3.2p)
営業利益 (営業利益率)	9,879 (2.4%)	23,313 (5.5%)	+13,434	+136.0% (+3.1p)
E B I T D A (営業利益+減価償却費)	16,449	27,974	+11,525	+70.1%
経常利益	6,526	19,476	+12,949	+198.4%
親会社株主に帰属する当期純利益	19,810	42,062	+22,251	+112.3%

当連結会計年度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度比2.0%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、当連結会計年度の売上高は家賃単価及び平均入居率の上昇により422,671百万円(前連結会計年度比4.0%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23,313百万円(前連結会計年度比136.0%増)、経常利益は、支払利息や資金調達費用の計上等により19,476百万円(前連結会計年度比198.4%増)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2,730百万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)26,564百万円を計上したこと等により、42,062百万円(前連結会計年度比112.3%増)となり、2期連続で増収増益を達成いたしました。

なお、当連結会計年度のE B I T D Aは27,974百万円(前連結会計年度比70.1%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	391,438	407,489	+16,050	16,887	30,386	+13,499
シルバー事業	13,941	14,007	+65	△1,208	△621	+587
その他事業	1,069	1,175	+105	△2,706	△2,391	+314
調整額	-	-	-	△3,092	△4,059	△967
計	406,449	422,671	+16,222	9,879	23,313	+13,434

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。

当連結会計年度末の入居率については88.03%(前期末比-0.80ポイント)、期中平均入居率は85.99%(前期比+1.33ポイント)となりました。なお、管理戸数は554千戸(前期末比6.8千戸減)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、当連結会計年度末の直営店舗数は72店(前期末比37店舗減)となりました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は、家賃単価の上昇や平均入居率のベースアップにより、407,489百万円(前連結会計年度比4.1%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、30,386百万円(前連結会計年度比79.9%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14,007百万円（前連結会計年度比0.5%増）、営業損失621百万円（前連結会計年度比587百万円損失減少）となりました。

なお、当連結会計年度末の施設数は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1,175百万円（前連結会計年度比9.9%増加）、営業損失は2,391百万円（前連結会計年度比314百万円損失減少）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	166,548	205,000	+38,451	+23.1%
負債	133,625	133,320	△305	△0.2%
純資産	32,922	71,679	+38,757	+117.7%
自己資本比率	14.5%	31.2%	-	+16.7p

当連結会計年度末の資産は、前連結会計年度末比38,451百万円増加の205,000百万円となりました。これは主に機械装置及び運搬具(純額)が845百万円、有形固定資産その他(純額)が1,623百万円、無形固定資産その他が1,254百万円それぞれ減少した一方、現金及び預金が15,066百万円、繰延税金資産が26,577百万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305百万円減少の133,320百万円となりました。これは主に1年内返済予定の長期借入金が560百万円、未払金が2,363百万円、空室損失引当金が1,093百万円増加した一方、前受金及び長期前受金が1,016百万円、補修工事関連損失引当金が2,243百万円、長期借入金が1,134百万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38,757百万円増加の71,679百万円となりました。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4,153百万円、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989百万円があった一方、円安の進行に伴う為替換算調整勘定の増加1,212百万円、親会社株主に帰属する当期純利益の計上42,062百万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16.7ポイント上昇し31.2%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、21,422百万円の収入(前連結会計年度比10,876百万円の収入増加)となりました。これは主に、前受金の減少額が1,016百万円、利息の支払額が4,080百万円、補修工事関連支払額が5,000百万円となった一方、税金等調整前当期純利益が17,005百万円、減価償却費が4,660百万円、補修工事関連損失が2,730百万円、空室損失引当金の増加額が1,093百万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、851百万円の収入(前連結会計年度比55百万円の収入減少)となりました。これは主に、定期預金の預入による支出と払戻による収入が純額で295百万円の支出となった一方、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入が1,165百万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、7,119百万円の支出(前連結会計年度比4,300百万円の支出増加)となりました。これは主に、長期借入による収入が30,000百万円あった一方、長期借入金の返済による支出が30,185百万円、ファイナンス・リース債務の返済による支出が654百万円、自己株式取得による支出が3,466百万円、資金調達による支出が962百万円、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が940百万円、非支配株主への配当金の支払額が910百万円となったこと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68,143百万円となり、前連結会計年度末比15,282百万円増加いたしました。

また、当連結会計期間末のフリー・キャッシュ・フローは22,273百万円となり、前連結会計期間末比10,821百万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

	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期
自己資本比率(%)	0.7	△5.3	0.7	14.5	31.2
時価ベースの自己資本比率(%)	33.0	31.1	45.7	70.5	80.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	-	-	-	3.0	1.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	-	-	-	2.4	5.2

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。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の「利息の支払額」を使用しております。

(注4) 2020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、電気・ガス料金の値上がりや外注費の高騰も見込まれるため、販売単価の引上げに注力して収益性を確保しながら、必要なコストは戦略的に投入することにより、再成長ならびに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(2025年3月期)の連結業績見通しにつきましては、売上高428,600百万円(前連結会計年度比1.4%増)、営業利益26,600百万円(前連結会計年度比14.1%増)、経常利益24,900百万円(前連結会計年度比27.8%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は14,500百万円(前連結会計年度比65.5%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。

#### (5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主様に対する利益還元を経営の重要課題と認識しており、配当原資確保のため収益力を強化し、継続的かつ安定的な配当を行うことを基本方針としておりましたが、近年の財務状況を踏まえ、収益力の強化と財務基盤の安定化を優先とし、2019年3月以降は無配を継続しておりました。

2022年3月期以降は復配を見据えた体制作りに取り組むとともに、構造改革に継続して取り組むことで業績回復と財務体質の改善が進んだことから、早期復配による株主の皆様に対する利益還元の充実を図るため、このたび配当方針を変更いたしました。

当期はこれらの状況を受け、株主の皆様への還元として3,466百万円の自己株式の取得を実施させていただきましたが、更なる株主の皆様への利益還元として、配当を再開する事といたしました。2024年3月期の配当につきましては、1株当たり5円の期末配当を予定しており、2024年6月に開催予定の当社株主総会に付議いたします。

次期の配当につきましては、中間配当5円、期末配当5円(年間配当10円)を予定しております。

## 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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	53,560	68,627
売掛金	8,121	7,670
完成工事未収入金	432	628
販売用不動産	273	129
未成工事支出金	159	182
原材料及び貯蔵品	775	533
前払費用	1,320	1,757
未収入金	710	964
その他	4,425	4,838
貸倒引当金	△3,027	△2,904
流動資産合計	66,752	82,428
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	60,829	63,732
減価償却累計額	△41,663	△44,808
建物及び構築物（純額）	19,165	18,923
機械装置及び運搬具	21,071	21,218
減価償却累計額	△14,474	△15,468
機械装置及び運搬具（純額）	6,596	5,750
土地	31,220	31,661
リース資産	21,921	15,392
減価償却累計額	△20,375	△13,903
リース資産（純額）	1,546	1,488
建設仮勘定	119	219
その他	16,960	16,748
減価償却累計額	△14,243	△15,655
その他（純額）	2,716	1,093
有形固定資産合計	61,364	59,137
無形固定資産		
その他	2,612	1,358
無形固定資産合計	2,612	1,358
投資その他の資産		
投資有価証券	5,384	4,827
長期貸付金	510	506
固定化営業債権	249	273
長期前払費用	422	359
繰延税金資産	25,152	51,730
その他	5,877	7,573
貸倒引当金	△1,778	△3,194
投資その他の資産合計	35,819	62,075
固定資産合計	99,796	122,571
資産合計	166,548	205,000

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	2,549	2,875
工事未払金	34	104
1年内返済予定の長期借入金	59	620
リース債務	1,155	297
未払金	12,673	15,036
未払法人税等	451	423
前受金	34,134	33,855
未成工事受入金	144	227
完成工事補償引当金	4	19
保証履行引当金	603	926
補修工事関連損失引当金	6,053	6,660
その他	3,860	3,111
流動負債合計	61,724	64,158
固定負債		
長期借入金	30,359	29,225
リース債務	275	737
長期前受金	6,399	5,662
長期預り敷金保証金	7,548	7,214
補修工事関連損失引当金	11,530	8,679
繰延税金負債	13	-
空室損失引当金	3,590	4,683
株式給付引当金	-	529
退職給付に係る負債	9,714	10,011
その他	2,470	2,417
固定負債合計	71,901	69,161
負債合計	133,625	133,320
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	100	100
資本剰余金	136,240	30,121
利益剰余金	△116,006	32,867
自己株式	△205	△4,359
株主資本合計	20,128	58,729
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△97	△85
為替換算調整勘定	4,117	5,330
退職給付に係る調整累計額	△32	△69
その他の包括利益累計額合計	3,986	5,175
新株予約権	284	242
非支配株主持分	8,522	7,532
純資産合計	32,922	71,679
負債純資産合計	166,548	205,000



(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
<b>売上高</b>		
賃貸事業売上高	391,438	407,489
その他の事業売上高	15,011	15,182
売上高合計	406,449	422,671
<b>売上原価</b>		
賃貸事業売上原価	336,132	337,594
その他の事業売上原価	17,031	16,241
売上原価合計	353,163	353,836
<b>売上総利益合計</b>	<b>53,285</b>	<b>68,835</b>
<b>販売費及び一般管理費</b>		
広告宣伝費	2,674	2,388
販売手数料	2,380	2,004
貸倒引当金繰入額	919	△234
役員報酬	290	281
給料及び賞与	16,737	18,204
退職給付費用	1,112	1,087
賃借料	2,069	1,711
減価償却費	965	775
租税公課	4,328	4,376
その他	11,928	14,927
販売費及び一般管理費合計	43,406	45,521
<b>営業利益</b>	<b>9,879</b>	<b>23,313</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	227	61
受取配当金	72	95
投資有価証券評価益	129	108
為替差益	386	582
持分法による投資利益	14	-
預り金償却益	-	93
その他	380	411
営業外収益合計	1,210	1,352
<b>営業外費用</b>		
支払利息	4,370	3,622
資金調達費用	-	962
持分法による投資損失	-	248
その他	192	356
営業外費用合計	4,563	5,190
<b>経常利益</b>	<b>6,526</b>	<b>19,476</b>

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	29	9
子会社株式売却益	-	618
子会社清算益	45	4
特別利益合計	75	633
<b>特別損失</b>		
固定資産売却損	44	0
固定資産除却損	181	38
減損損失	830	26
補修工事関連損失	2,544	2,730
子会社株式売却損	153	-
子会社株式評価損	-	26
店舗閉鎖損失	-	282
特別損失合計	3,754	3,104
税金等調整前当期純利益	2,847	17,005
法人税、住民税及び事業税	702	616
法人税等調整額	△18,538	△26,564
法人税等合計	△17,835	△25,948
当期純利益	20,682	42,953
非支配株主に帰属する当期純利益	872	891
親会社株主に帰属する当期純利益	19,810	42,062

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
当期純利益	20,682	42,953
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△58	12
為替換算調整勘定	3,377	1,213
退職給付に係る調整額	△1	△36
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	3,314	1,189
包括利益	23,996	44,143
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	23,121	43,250
非支配株主に係る包括利益	875	892

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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	136,240	△116,006	△205	20,128
当期変動額					
欠損填補		△106,847	106,847		-
親会社株主に帰属する 当期純利益			42,062		42,062
自己株式の取得				△6,116	△6,116
自己株式の処分		730		1,962	2,692
連結範囲の変動			△36		△36
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動		△0			△0
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	△106,118	148,873	△4,153	38,600
当期末残高	100	30,121	32,867	△4,359	58,729

	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	△97	4,117	△32	3,986	284	8,522	32,922
当期変動額							
欠損填補							-
親会社株主に帰属する 当期純利益							42,062
自己株式の取得							△6,116
自己株式の処分							2,692
連結範囲の変動							△36
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動							△0
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	12	1,212	△36	1,188	△42	△989	156
当期変動額合計	12	1,212	△36	1,188	△42	△989	38,757
当期末残高	△85	5,330	△69	5,175	242	7,532	71,679

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	2,847	17,005
減価償却費	6,570	4,660
減損損失	830	26
補修工事関連損失	2,544	2,730
のれん償却額	7	-
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	84	1,615
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	201	241
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	-	529
空室損失引当金の増減額 (△は減少)	△2,042	1,093
店舗閉鎖損失	-	282
受取利息及び受取配当金	△299	△156
支払利息	4,370	3,622
資金調達費用	-	962
為替差損益 (△は益)	△386	△582
持分法による投資損益 (△は益)	△14	248
有形固定資産売却損益 (△は益)	15	△9
有形固定資産除却損	181	38
投資有価証券評価損益 (△は益)	△129	△108
子会社株式評価損	-	26
子会社株式売却損益 (△は益)	153	△618
子会社清算損益 (△は益)	△45	△4
売上債権の増減額 (△は増加)	498	164
販売用不動産の増減額 (△は増加)	508	159
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	24	△23
長期前払費用の増減額 (△は増加)	327	166
仕入債務の増減額 (△は減少)	873	935
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	191	83
前受金の増減額 (△は減少)	1,680	△1,016
預り保証金の増減額 (△は減少)	246	△367
未払消費税等の増減額 (△は減少)	88	379
その他	181	△998
小計	19,509	31,085
利息及び配当金の受取額	298	287
利息の支払額	△4,371	△4,080
補修工事関連支払額	△3,337	△5,000
店舗閉鎖関連支払額	-	△222
法人税等の支払額	△1,553	△646
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,545	21,422

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△377	△247
有形固定資産の売却による収入	513	26
無形固定資産の取得による支出	△233	△72
投資有価証券の取得による支出	△229	△100
投資有価証券の売却による収入	182	4
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	85
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	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	-	1,165
貸付けによる支出	△24	△26
貸付金の回収による収入	700	55
定期預金の預入による支出	△700	△995
定期預金の払戻による収入	1,500	700
その他	2	256
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>906</b>	<b>851</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	-	30,000
長期借入金の返済による支出	△115	△30,185
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△741	△654
資金調達による支出	-	△962
自己株式の取得による支出	△0	△3,466
子会社の自己株式の取得による支出	△990	△940
非支配株主への配当金の支払額	△972	△910
ストックオプションの行使による収入	0	0
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△2,819</b>	<b>△7,119</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	318	128
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	8,951	15,282
現金及び現金同等物の期首残高	44,023	52,860
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△114	-
現金及び現金同等物の期末残高	52,860	68,143

(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。

(追加情報)

(従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社は、2024年2月28日の取締役会決議に基づき、当社従業員（以下「従業員」という。）に対する福利厚生制度の拡充によって、人材への投資及び従業員のエンゲージメントを強化すると共に、従業員が当社普通株式（以下「当社株式」といいます。）を保有することによって、株主の皆様や経営者と同一の視点を持って当社業績や株価上昇への意識を高めることにより、当社の中長期的な企業価値向上を図ることを目的として、従業員向けインセンティブ・プラン「従業員向け株式交付信託制度」（以下「本制度」といいます。）を導入することといたしました。

(1) 取引の概要

本制度は、当社が拠出する金銭を原資として信託（以下「本信託」といいます。）を設定し、本信託が当社株式の取得を行い、従業員のうち一定の要件を充足する者に対して付与されるポイントに基づき、本信託を通じて当社株式を交付するインセンティブ・プランです。当該ポイントは、当社取締役会が定める株式交付規程に従って、従業員の等級及び人事評価等に応じて付与されるものであり、各従業員に交付される当社株式の数は付与されるポイント数により定まります。

本信託による当社株式の取得資金は全額当社が拠出するため、従業員の負担はありません。

(2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により、純資産の部に自己株式として計上しております。当連結会計年度における当該自己株式の帳簿価額は2,649百万円、株式数は6,162,700株であります。

(3) 総額法の適用により計上された借入金の帳簿価額

該当事項はありません。



(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又は損失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 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						
付帯サービス等	29,790	-	-	29,790	-	29,790
メンテナンス等	35,761	-	-	35,761	-	35,761
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	7	13,941	831	14,780	-	14,780
顧客との契約から生じる収益	70,336	13,941	831	85,108	-	85,108
賃料	299,494	-	-	299,494	-	299,494
付帯サービス等	14,971	-	-	14,971	-	14,971
家賃保証	4,295	-	-	4,295	-	4,295
入居者家財保険	1,966	-	-	1,966	-	1,966
その他	374	-	238	612	-	612
その他の収益	321,101	-	238	321,340	-	321,340
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

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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						
付帯サービス等	28,757	-	-	28,757	-	28,757
メンテナンス等	35,466	-	-	35,466	-	35,466
社宅代行	932	-	-	932	-	932
屋根借り太陽光発電	2,704	-	-	2,704	-	2,704
請負工事	670	-	-	670	-	670
その他	-	14,007	864	14,871	-	14,871
顧客との契約から生じる収益	68,531	14,007	864	83,402	-	83,402
賃料	315,399	-	-	315,399	-	315,399
付帯サービス等	17,238	-	-	17,238	-	17,238
家賃保証	4,223	-	-	4,223	-	4,223
入居者家財保険	1,989	-	-	1,989	-	1,989
その他	108	-	311	419	-	419
その他の収益	338,958	-	311	339,269	-	339,269
外部顧客への売上高	407,489	14,007	1,175	422,671	-	422,671
セグメント間の内部売上高 又は振替高	22	-	284	307	△307	-
計	407,512	14,007	1,460	422,979	△307	422,671
セグメント利益又は損失(△)	30,386	△621	△2,391	27,373	△4,059	23,313
セグメント資産	53,968	4,164	22,982	81,115	123,884	205,000
その他の項目						
減価償却費	2,952	51	1,149	4,153	507	4,660
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,017	15	54	1,087	92	1,180

(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	201	243
全社費用※	△3,293	△4,303
合計	△3,092	△4,059

※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	83,096	123,884

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	61	92

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 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。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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
36,976	22,154	7	59,137

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 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

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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	26	—	—	—	26

【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 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	—	—	—	—	—

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

【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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)及び当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	73.29円	201.15円
1株当たり当期純利益	60.22円	130.91円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	48.20円	100.12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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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)	19,810	42,062
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)	19,810	42,062
普通株式の期中平均株式数(千株)	328,995	321,303
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)	82,014	98,808
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)

該当事項はありません。