

【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】	2021年11月12日
【四半期会計期間】	第49期第2四半期（自 2021年7月1日 至 2021年9月30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 シニアプロジェクトマネージャー 日野原 克巳
【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 シニアプロジェクトマネージャー 日野原 克巳
【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48期 第2四半期連結 累計期間	第49期 第2四半期連結 累計期間	第48期
会計期間	自2020年4月1日 至2020年9月30日	自2021年4月1日 至2021年9月30日	自2020年4月1日 至2021年3月31日
売上高 (百万円)	208,647	199,550	408,959
経常損失 () (百万円)	12,854	1,332	34,170
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 (当期)純損失 () (百万円)	17,571	647	23,680
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	18,776	2,907	25,445
純資産額 (百万円)	17,181	630	3,277
総資産額 (百万円)	153,309	145,255	161,708
1株当たり四半期純利益又1株当 り四半期(当期)純損失 () (円)	71.95	1.97	84.88
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	-	1.81	-
自己資本比率 (%)	11.3	7.6	5.3
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	27,917	8,764	40,816
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	6,796	6	11,829
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	5,275	2,384	23,571
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (百万円)	32,440	42,335	53,346

回次	第48期 第2四半期連結 会計期間	第49期 第2四半期連結 会計期間
会計期間	自2020年7月1日 至2020年9月30日	自2021年7月1日 至2021年9月30日
1株当たり四半期純利益又は 1株当たり四半期純損失 () (円)	14.11	4.88

- (注) 1. 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おりません。
2. 第48期第2四半期連結累計期間及び第48期の潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期(当期)純損失であるため記載しておりません。
3. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、当第2四半期連結累計期間及び当第2四半期連結会計期間に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2【事業の内容】

当第2四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。また、主要な関係会社における異動もありません。

第 2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当第 2 四半期連結累計期間において、当四半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクの発生又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。

なお、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当社グループが判断したものであります。

(継続企業の前提に関する重要事象等について)

当社グループは、当社施工物件で判明した界壁等の施工不備の影響及び新型コロナウイルス感染症拡大の影響等により入居需要が低迷したことにより、前連結会計年度において、2 期連続で営業損失、3 期連続で親会社株主に帰属する当期純損失及びマイナスの営業キャッシュ・フローを計上する状況となっております。

当第 2 四半期連結累計期間においては、入居率の向上や売上原価・販管費の削減等により、営業利益809百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益647百万円を計上いたしました。営業キャッシュ・フロー及び非支配株主持分を控除した純資産額は依然としてマイナスとなっております。

これらの結果、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況が存在しております。

このような状況を解消すべく、2020年11月 2 日付で第三者割当増資、新株予約権付ローンによる資金調達並びに連結子会社である株式会社レオパレス・パワーにおける優先株式の発行を実施し、合計57,215百万円の資金を調達いたしました。

また、2020年 6 月 5 日に公表した「抜本的な事業戦略再構築の検討結果を踏まえた構造改革の実施について」に基づき、ノンコア・不採算事業の譲渡・撤退（所有不動産・投資有価証券の売却・譲渡、子会社の譲渡・清算等）、希望退職の実施や役員報酬減額、人事制度改定といった人件費構造の見直し、賃貸事業の営業原価・管理原価抑制や店舗統廃合による固定費圧縮、広告宣伝費や販売促進費の見直し、株主優待の廃止など、あらゆるコストの見直しと削減施策を実施してまいりました。

当第 2 四半期連結累計期間においても、WEB上での接客・内見・契約といった電子化の推進や仲介業者との関係強化、エリア単位で営業戦略の展開と収支管理を行う体制への変更等により入居率を向上させて事業面の安定化を図るとともに、一括借上家賃の適正化や管理原価の削減、補修工事スケジュールの調整等により財務面の安定化を図りながら、業績及び財務状況の改善に努めてまいります。

資金の流動性につきましては、当第 2 四半期連結会計期間末の現預金残高は43,852百万円となっており、当面の事業継続を行うための十分な資金を有しております。

将来の営業収支の見積りにおける重要な仮定は、賃貸契約数、契約済戸数、賃料収入、一括借上家賃の適正化及び管理原価の削減であり、これらの仮定は一定の不確実性を伴うものの、上記の施策等を着実に実行することにより、継続企業の前提に関する重要な不確実性は認められないものと判断しております。

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2四半期	当第2四半期	増減額	増減率
売上高	208,647	199,550	9,096	4.4%
営業利益又は営業損失()	12,616	809	13,425	-%
経常損失()	12,854	1,332	11,521	-%
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()	17,571	647	18,218	-%

当第2四半期連結累計期間における国内経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により依然として厳しい状況にあるものの、企業収益には持ち直しの動きがみられました。

貸家の新設着工戸数については、7ヶ月連続の増加(前年同期比8.6%増)となりましたが、賃貸住宅市場においては空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、高付加価値サービスの提供による差別化戦略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、前連結会計年度において施工不備問題に伴う入居率の悪化を主因として3期連続の大幅な赤字決算となったことを受け、2020年6月5日に公表した「抜本的な事業戦略再構築の検討結果を踏まえた構造改革の実施について」で掲げた方針を継続し、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、抜本的な体質改善のための構造改革を継続し、事業面及び財務面での安定化、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2四半期連結累計期間の売上高は199,550百万円(前年同四半期比4.4%減)、営業利益は、売上原価及び販管費を前年同四半期比22,522百万円削減したことにより809百万円(前年同四半期は営業損失12,616百万円)、経常損失は支払利息2,244百万円の計上等により1,332百万円(前年同四半期比11,521百万円改善)、親会社株主に帰属する四半期純利益は、一括発注により工事単価が低減したこと等に伴う補修工事関連損失引当金戻入額3,326百万円の計上等により647百万円(前年同四半期は親会社株主に帰属する四半期純損失17,571百万円)となり、営業利益及び親会社株主に帰属する四半期純利益は黒字転換を果たしました。

なお、「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第1四半期連結会計期間から適用しており、当第2四半期連結累計期間の売上高は411百万円増加、売上原価は823百万円減少、営業利益は1,235百万円増加、経常損失は同額減少、税金等調整前四半期純利益は同額増加しております。

詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項(会計方針の変更)」をご参照ください。

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2四半期	当第2四半期	増減額	前第2四半期	当第2四半期	増減額
賃貸事業	199,742	191,626	8,116	7,135	3,709	10,845
シルバー事業	7,244	7,253	8	293	317	23
その他事業	1,660	670	989	633	692	59
調整額	-	-	-	4,552	1,889	2,663
合計	208,647	199,550	9,096	12,616	809	13,425

賃貸事業

賃貸事業においては、部屋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、WEB上での接客・内見・契約といった電子化への対応、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、施工不備問題により低下した信頼と部屋利用数の回復を図るため社長自ら取引先企業を訪問するトップ営業、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。また、ASEAN諸国の子会社において、サービスオフィスの運営等を行っております。

入居率については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響が徐々に緩和し、法人顧客を中心に抑制されていた入居需要が回復傾向にあること、トップ営業や仲介業者との関係強化等の施策が奏功したことにより、当第2四半期連結会計期間末の入居率は81.13%（前年同四半期末比+3.04ポイント）、期中平均入居率は80.69%（前年同四半期比+1.43ポイント）となりました。なお、管理戸数は572千戸（前期末比1千戸減）となりました。

また、当第2四半期連結会計期間末の直営店舗数は109店（前期末比30店舗減）とし、営業効率と生産性の向上に努めております。

アパート等の受注状況については、大都市圏での競争激化やアパートローンの融資環境変化等に加え、界壁等の施工不備問題を背景に新規受注を停止していることから、当第2四半期連結累計期間の総受注高は1,340百万円（前年同四半期比65.4%減）、当第2四半期連結会計期間末の受注残高は6,884百万円（前年同四半期末比54.0%減）となりました。

これらの結果、売上高は、請負工事・不動産販売の売上減少や新型コロナウイルス感染症の影響による家賃単価の下落等により191,626百万円（前年同四半期比4.1%減）、営業利益は、管理原価・販管費の削減、一括借上家賃の適正化、空室損失引当金の戻し入れ等により3,709百万円（前年同四半期は営業損失7,135百万円）となりました。

シルバー事業

戦略事業であるシルバー事業は、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7,253百万円（前年同四半期比0.1%増）、営業損失317百万円（前年同四半期比23百万円損失増加）となりました。なお、当第2四半期連結会計期間末の施設数は87施設となっております。

その他事業

グアムリゾート施設の運営、ファイナンス事業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拡大によるグアムリゾート施設の稼働率大幅低下等により、売上高670百万円（前年同四半期比59.6%減）、営業損失692百万円（前年同四半期比59百万円損失増加）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2四半期末	増減額	増減率
資産	161,708	145,255	16,453	10.2%
負債	158,431	144,624	13,806	8.7%
純資産	3,277	630	2,646	80.8%

当第2四半期連結会計期間末の資産は、前連結会計年度末比16,453百万円減少の145,255百万円となりました。これは主に、現金及び預金が11,010百万円、リース資産（純額）が1,196百万円、その他流動資産（未収入金等）が1,935百万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13,806百万円減少の144,624百万円となりました。これは主に、収益認識に関する会計基準適用の影響により前受金及び長期前受金が1,089百万円増加した一方、未払金が3,369百万円、リース債務が1,451百万円、補修工事関連損失引当金が5,004百万円、空室損失引当金が2,512百万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2,646百万円減少の630百万円となりました。これは主に、為替換算調整勘定の増加1,684百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上647百万円があったものの、収益認識に関する会計基準を遡及適用した場合の累積的影響額4,963百万円を期首利益剰余金から減額したこと等により、利益剰余金が4,316百万円減少し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2.3ポイント下落し7.6%となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況

(単位：百万円)

	前第2四半期	当第2四半期	増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	27,917	8,764	19,153
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,796	6	6,790
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,275	2,384	2,891
現金及び現金同等物残高	32,440	42,335	9,894

営業活動によるキャッシュ・フローは、8,764百万円の支出（前年同四半期比19,153百万円の支出減少）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益が1,945百万円、減価償却費が4,847百万円となった一方、補修工事関連損失引当金戻入額が3,326百万円、前受金の減少額が3,876百万円、仕入債務の減少額が3,502百万円、空室損失引当金の減少額が2,512百万円、利息の支払額が2,230百万円、補修工事関連支払額が1,619百万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、6百万円の収入（前年同四半期比6,790百万円の収入減少）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出が682百万円、無形固定資産の取得による支出が522百万円あった一方、投資有価証券の売却による収入が1,180百万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、2,384百万円の支出（前年同四半期比2,891百万円の支出減少）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1,751百万円、非支配株主への配当金の支払額590百万円によるものであります。

この結果、当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物残高は42,335百万円となり、前第2四半期連結会計期間末比9,894百万円増加いたしました。

(4) 経営方針・経営戦略等

当第2四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。

(5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第2四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。

(6) 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】

当第2四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

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2四半期会計期間末現在 発行数(株) (2021年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2021年11月12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 (市場第一部)	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)
2021年8月10日 (注)	-	329,389,515	81,182	100	-	51,235

(注) 会社法第447条第1項の規定に基づき、資本金を減少し、その他資本剰余金に振替えたものであります。

(5)【大株主の状況】

2021年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
千鳥合同会社	東京都港区西新橋1丁目2番9号 E Pコンサルティングサービス 内	84,507	25.69
株式会社アルデシアインベストメント	東京都中央区銀座7丁目13番6号	50,248	15.27
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	19,285	5.86
島田 則康	東京都豊島区	11,984	3.64
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	P.O. BOX 351 BOSTON MAS SACHUSETTS 02101 U.S.A . (東京都港区港南2丁目15番1号 品川イン ターシティA棟)	9,344	2.84
MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人 モルガン・スタンレーM U F G証券 株式会社)	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 4QA, U.K. (東京都千代田区大手町1丁目9番7号 大手町 フィナンシャルシティ サウスタワー)	6,620	2.01
レオパレス21取引先持株会	東京都中野区本町2丁目54番11号	5,614	1.70
レオパレス21オーナー持株会	東京都中野区本町2丁目54番11号	5,511	1.67
JPMBL RE NOMURA INTERNATIONAL PLC 1COLL EQUITY (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	1 ANGEL LANE LONDON - NORTH OF THE THAMES UNITED KINGDOM EC4R 3AB (東京都千代田区丸の内2丁目7番1号 決済事 業部)	4,092	1.24
レオパレス21従業員持株会	東京都中野区本町2丁目54番11号 株式会社レオパレス21 総務部内	3,115	0.94
計		200,323	60.90

(注) 上記日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は8,310千株
であります。なお、それらの内訳は、投資信託設定分8,310千株となっております。

(6)【議決権の状況】
【発行済株式】

2021年9月30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 493,600	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 328,872,700	3,288,727	-
単元未満株式	普通株式 23,215	-	-
発行済株式総数	329,389,515	-	-
総株主の議決権	-	3,288,727	-

(注)「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。

【自己株式等】

2021年9月30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	493,600	-	493,600	0.15
計	-	493,600	-	493,600	0.15

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2四半期連結会計期間（2021年7月1日から2021年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2021年4月1日から2021年9月30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 (2021年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	54,863	43,852
売掛金	7,930	8,458
完成工事未収入金	524	423
営業貸付金	86	75
有価証券	100	300
販売用不動産	180	670
仕掛販売用不動産	349	-
未成工事支出金	238	194
前払費用	2,076	2,054
その他	6,429	4,494
貸倒引当金	182	204
流動資産合計	72,598	60,320
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	19,557	19,827
機械装置及び運搬具(純額)	18,589	18,068
土地	31,118	31,401
リース資産(純額)	3,506	2,309
建設仮勘定	82	131
その他(純額)	17,198	16,230
有形固定資産合計	70,052	67,967
無形固定資産		
のれん	12	9
その他	4,161	3,702
無形固定資産合計	4,173	3,711
投資その他の資産		
投資有価証券	5,431	5,128
長期貸付金	1,096	1,099
長期前払費用	1,121	775
繰延税金資産	2,194	2,175
その他	5,692	4,940
貸倒引当金	651	864
投資その他の資産合計	14,883	13,255
固定資産合計	89,109	84,934
資産合計	161,708	145,255

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	19	3
買掛金	3,172	2,581
工事未払金	514	269
短期借入金	114	130
リース債務	3,133	2,363
未払金	9,593	6,224
未払法人税等	696	675
前受金	28,239	29,662
未成工事受入金	541	341
完成工事補償引当金	67	40
保証履行引当金	2,783	1,428
補修工事関連損失引当金	3,777	1,230
空室損失引当金	9,301	6,788
その他	3,842	3,564
流動負債合計	65,798	55,304
固定負債		
長期借入金	30,615	30,594
リース債務	1,544	863
長期前受金	7,869	7,535
長期預り敷金保証金	6,423	6,896
繰延税金負債	9	10
補修工事関連損失引当金	29,732	27,275
空室損失引当金	2,960	2,960
退職給付に係る負債	9,650	9,558
その他	3,826	3,627
固定負債合計	92,633	89,320
負債合計	158,431	144,624
純資産の部		
株主資本		
資本金	81,282	100
資本剰余金	55,174	136,346
利益剰余金	142,586	146,903
自己株式	344	302
株主資本合計	6,474	10,759
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	0	6
為替換算調整勘定	1,877	192
退職給付に係る調整累計額	142	115
その他の包括利益累計額合計	2,019	314
新株予約権	388	357
非支配株主持分	11,383	11,347
純資産合計	3,277	630
負債純資産合計	161,708	145,255

(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2四半期連結累計期間】

(単位:百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自2020年4月1日 至2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2021年4月1日 至2021年9月30日)
売上高	208,647	199,550
売上原価	194,662	177,603
売上総利益	13,984	21,946
販売費及び一般管理費	¹ 26,600	¹ 21,136
営業利益又は営業損失()	12,616	809
営業外収益		
受取利息	28	17
受取配当金	31	12
投資有価証券評価益	83	68
為替差益	70	-
その他	121	167
営業外収益合計	335	266
営業外費用		
支払利息	257	2,244
為替差損	-	92
社債発行費	67	-
その他	249	72
営業外費用合計	573	2,409
経常損失()	12,854	1,332
特別利益		
固定資産売却益	206	0
投資有価証券売却益	4,065	0
新株予約権戻入益	0	-
補修工事関連損失引当金戻入額	-	3,326
特別利益合計	4,271	3,326
特別損失		
固定資産売却損	11	-
固定資産除却損	30	7
減損損失	² 3,741	-
補修工事関連損失	1,780	-
退職特別加算金	2,460	-
退職給付費用	427	-
店舗閉鎖損失	-	40
特別損失合計	8,452	48
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()	17,034	1,945
法人税等	536	743
四半期純利益又は四半期純損失()	17,571	1,201
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失()	0	554
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()	17,571	647

【四半期連結包括利益計算書】
【第2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
四半期純利益又は四半期純損失()	17,571	1,201
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,047	6
為替換算調整勘定	606	1,683
退職給付に係る調整額	452	26
持分法適用会社に対する持分相当額	3	2
その他の包括利益合計	1,205	1,705
四半期包括利益	18,776	2,907
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	18,775	2,352
非支配株主に係る四半期包括利益	0	555

(3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
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()	17,034	1,945
減価償却費	5,296	4,847
減損損失	3,741	-
補修工事関連損失引当金戻入額	-	3,326
補修工事関連損失	1,780	-
退職特別加算金	2,460	-
のれん償却額	3	3
貸倒引当金の増減額(は減少)	222	419
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	1,323	65
空室損失引当金の増減額(は減少)	3,738	2,512
受取利息及び受取配当金	60	30
支払利息	257	2,244
為替差損益(は益)	70	92
持分法による投資損益(は益)	15	51
有形固定資産売却損益(は益)	195	0
有形固定資産除却損	30	7
投資有価証券評価損益(は益)	83	68
投資有価証券売却損益(は益)	4,065	0
新株予約権戻入益	0	-
売上債権の増減額(は増加)	185	397
販売用不動産の増減額(は増加)	1,578	3
未成工事支出金の増減額(は増加)	68	43
長期前払費用の増減額(は増加)	415	294
仕入債務の増減額(は減少)	5,229	3,502
未成工事受入金の増減額(は減少)	64	199
前受金の増減額(は減少)	5,799	3,876
預り保証金の増減額(は減少)	209	226
未払消費税等の増減額(は減少)	583	146
その他	1,395	293
小計	18,940	4,492
利息及び配当金の受取額	61	32
利息の支払額	272	2,230
補修工事関連支払額	5,640	1,619
退職特別加算金の支払額	2,460	-
法人税等の支払額	665	455
営業活動によるキャッシュ・フロー	27,917	8,764
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	1,384	682
有形固定資産の売却による収入	3,951	0
無形固定資産の取得による支出	163	522
投資有価証券の取得による支出	348	26
投資有価証券の売却による収入	4,333	1,180
貸付けによる支出	28	19
貸付金の回収による収入	41	53
定期預金の預入による支出	0	-
その他	396	24
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,796	6

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	141	-
長期借入金の返済による支出	1,423	41
社債の償還による支出	1,533	-
ファイナンス・リース債務の返済による支出	2,177	1,751
非支配株主への配当金の支払額	-	590
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	5,275	2,384
現金及び現金同等物に係る換算差額	78	131
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	26,475	11,010
現金及び現金同等物の期首残高	58,916	53,346
現金及び現金同等物の四半期末残高	32,440	42,335

【注記事項】

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。これにより、従来、契約時に収益を認識していた礼金、賃料値引き、マンスリー契約手数料及び各種サービス手数料等について、平均入居期間等にわたり按分した金額で収益を認識することといたしました。また、従来、顧客から受け取る対価の総額で収益を認識しておりましたLEONETのビデオ視聴料等について、顧客から受け取る額から仕入先等に支払う額を控除した純額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、第1四半期連結会計期間の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。また、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、第1四半期連結会計期間の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累積的影響額を第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減しております。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は411百万円増加、売上原価は823百万円減少、営業利益は1,235百万円増加、経常損失は同額減少、税金等調整前四半期純利益は同額増加しております。また、利益剰余金の当期首残高は4,963百万円減少しております。

なお、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第2四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等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軽微であります。

(追加情報)

前連結会計年度の有価証券報告書の(追加情報)(新型コロナウイルス感染症拡大の影響に関する会計上の見積り)に記載した新型コロナウイルス感染症の拡大による当社グループの事業への影響、同感染症の収束時期等を含む仮定や見積りについて、重要な変更はありません。

(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 (2021年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年9月30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 (2021年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年9月30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	430百万円	411百万円

(四半期連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
広告宣伝費	745百万円	1,121百万円
販売手数料	575	1,080
貸倒引当金繰入額	50	77
役員報酬	196	153
給料及び賞与	11,025	7,662
賞与引当金繰入額	9	-
退職給付費用	1,191	628
賃借料	1,534	1,293
減価償却費	1,101	1,041
租税公課	2,773	2,267
その他	7,397	5,809

2 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前第2四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

場所	用途	種類	減損損失(百万円)
福岡市博多区 他	賃貸用資産(アパート等17棟)	建物及び構築物	1,254
		土地	2,297
名古屋市千種区	ホテル	土地	82
-	その他	のれん	107
合計			3,741

当社グループは、国内の賃貸用資産等については個々の物件を単位として、海外の事業資産については管理会計上の区分を単位としてグルーピングを行っております。また一部の連結子会社が所有する資産については、会社単位でグルーピングを行っております。

当第2四半期連結累計期間において、売却が決定した賃貸用資産及びホテル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(3,633百万円)として計上いたしました。また、エンプラス株式会社を買収した際に計上したのれんについて、株式取得時に検討した事業計画において当初想定していた収益が見込めなくなったことから、当該のれんの未償却残高の全額を減損損失(107百万円)に計上いたしました。

売却が決定した賃貸用資産及びホテルの回収可能価額は、正味売却価額により測定しております。

当第2四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

該当事項はありません。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
現金及び預金勘定	34,026 百万円	43,852 百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	1,585	1,517
現金及び現金同等物	32,440	42,335

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020年9月30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2四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30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、2021年8月10日に無償減資を行いました。この結果、当第2四半期連結累計期間において資本金が81,182百万円減少、その他資本剰余金が同額増加し、第2四半期連結会計期間末において、資本金は100百万円、その他資本剰余金は81,171百万円となっております。

また、「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項(会計方針の変更)」に記載のとおりであります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間(自2020年4月1日至2020年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び損失の金額に関する情報

(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						
外部顧客への売上高	199,742	7,244	1,660	208,647	-	208,647
セグメント間の内部売上 高又は振替高	77	-	494	571	571	-
計	199,820	7,244	2,154	209,219	571	208,647
セグメント損失()	7,135	293	633	8,063	4,552	12,616

(注)1. セグメント損失()の調整額 4,552百万円には、セグメント間取引消去86百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 4,639百万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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

第1四半期連結会計期間より、従来、「賃貸事業」「開発事業」「シルバー事業」及び「ホテルリゾート・その他事業」の4区分としていた報告セグメントを、「賃貸事業」「シルバー事業」及び「その他事業」の3区分に変更しております。これは、当社グループが抜本的な事業戦略の見直しを行い、これまでの事業多角化戦略から賃貸事業の収益力を強化する戦略に転換することを受け、「開発事業」は当社が賃借するアパートオーナーに対するリレーション強化及び所有不動産に対する総合的提案を行うことから「賃貸事業」に分類し、「ホテルリゾート・その他事業」はホテルリゾート事業から撤退する方針であることから「その他事業」に名称変更することとしたものであります。

3. 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(3,551百万円)として特別損失に計上しております。また、「その他事業」セグメントにおいて、売却が決定したホテル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(82百万円)として特別損失に計上しております。

エンプラス株式会社を買収した際に計上したのれんについて、株式取得時に検討した事業計画において当初想定していた収益が見込めなくなったことから、当該のれんの未償却残高の全額を減損損失(107百万円)として特別損失に計上しております。

当第2四半期連結累計期間(自2021年4月1日 至2021年9月30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	139,930	-	-	139,930	-	139,930
付帯サービス等	26,863	-	-	26,863	-	26,863
メンテナンス等	17,631	-	-	17,631	-	17,631
家賃保証	2,256	-	-	2,256	-	2,256
入居者家財保険	1,021	-	-	1,021	-	1,021
社宅代行	393	-	-	393	-	393
屋根借り太陽光発電	1,628	-	-	1,628	-	1,628
請負工事	1,636	-	-	1,636	-	1,636
その他	263	7,253	670	8,187	-	8,187
顧客との契約から生じる収益	191,626	7,253	670	199,550	-	199,550
その他の収益	-	-	-	-	-	-
外部顧客への売上高	191,626	7,253	670	199,550	-	199,550
セグメント間の内部売上高又は 振替高	38	-	113	152	152	-
計	191,664	7,253	784	199,702	152	199,550
セグメント利益又は損失()	3,709	317	692	2,699	1,889	809

(注)1. セグメント利益又は損失()の調整額 1,889百万円には、セグメント間取引消去76百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,965百万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. 報告セグメントの変更等に関する事項

(会計方針の変更)に記載のとおり、「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の測定方法を同様に変更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当第2四半期連結累計期間の「賃貸事業」の売上高は411百万円増加、セグメント利益は1,235百万円増加しております。

(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又は1株当たり四半期純損失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2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失()	71円95銭	1円97銭
(算定上の基礎)		
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()(百万円)	17,571	647
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又は親会社株主に帰属する四半期純損失()(百万円)	17,571	647
普通株式の期中平均株式数(千株)	244,229	328,881
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	-	1円81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)	-	28,185
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	-	-

(注) 前第2四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期純損失であるため、記載しておりません。

(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

2021年11月11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 中野 秀俊 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

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2021年4月1日から2022年3月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（2021年7月1日から2021年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2021年4月1日から2021年9月30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、四半期連結キャッシュ・フロー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2021年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況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又は軽減するためにセーフガードを講じ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。