

【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】 2023年11月13日

【四半期会計期間】 第51期第2四半期（自 2023年7月1日 至 2023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2四半期連結 累計期間	第51期 第2四半期連結 累計期間	第50期
会計期間	自 2022年4月1日 至 2022年9月30日	自 2023年4月1日 至 2023年9月30日	自 2022年4月1日 至 2023年3月31日
売上高 (百万円)	202,460	211,848	406,449
経常利益 (百万円)	5,434	13,111	6,526
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	3,691	11,850	19,810
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	8,507	14,532	23,996
純資産 (百万円)	18,439	42,965	32,922
総資産 (百万円)	146,336	170,726	166,548
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	11.22	36.47	60.22
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	9.11	28.51	48.20
自己資本比率 (%)	6.1	20.3	14.5
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	2,858	10,620	10,545
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	1,176	423	906
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	2,380	5,021	2,819
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (百万円)	45,930	58,122	52,860

回次	第50期 第2四半期連結 会計期間	第51期 第2四半期連結 会計期間
会計期間	自 2022年7月1日 至 2022年9月30日	自 2023年7月1日 至 2023年9月30日
1株当たり四半期純利益 (円)	6.26	16.28

(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おりません。

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。

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>

当第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2四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2四半期	当第2四半期	増減額	増減率
売上高	202,460	211,848	+9,387	+4.6%
売上総利益 (売上総利益率)	27,955 (13.8%)	35,768 (16.9%)	+7,812	+27.9% (+3.1p)
営業利益 (営業利益率)	6,962 (3.4%)	14,828 (7.0%)	+7,865	+113.0% (+3.6p)
EBITDA(営業利益+減価償却費)	10,551	17,301	+6,750	+64.0%
経常利益	5,434	13,111	+7,677	+141.3%
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,691	11,850	+8,158	+221.0%

当第2四半期連結累計期間における国内経済は、エネルギーや原材料価格の高騰による物価上昇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0.4%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、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、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2四半期連結累計期間の売上高は、販売単価及び入居率の上昇により211,848百万円(前年同四半期比4.6%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で、家賃原価の減少や販管費の抑制で収益性が向上したことにより14,828百万円(前年同四半期比113.0%増)となりました。経常利益は、支払利息2,199百万円の計上等により13,111百万円(前年同四半期比141.3%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は11,850百万円(前年同四半期比221.0%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2四半期連結累計期間のEBITDAは17,301百万円(前年同四半期比64.0%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	194,924	204,106	+9,182	10,488	18,122	+7,634
シルバー事業	6,953	7,124	+170	702	301	+400
その他事業	582	617	+34	1,224	1,165	+59
調整額	-	-	-	1,598	1,827	229
合計	202,460	211,848	+9,387	6,962	14,828	+7,865

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。

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、当四半期末入居率は85.62%（前年同四半期比+1.62ポイント）、期中平均入居率は86.33%（前年同四半期比+2.42ポイント）となりました。なお、管理戸数は558千戸（前期末比2.7千戸減）、直営店舗数は109店（前期末比増減なし）としております。

損益面については、当第2四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204,106百万円（前年同四半期比4.7%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18,122百万円（前年同四半期比72.8%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7,124百万円（前年同四半期比2.5%増）、営業損失は301百万円（前年同四半期比400百万円損失減少）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、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617百万円（円安影響により前年同四半期比6.0%増加）、営業損失は1,165百万円（円安影響により前年同四半期比59百万円損失減少）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2四半期末	増減額	増減率
資産	166,548	170,726	+4,177	+2.5%
負債	133,625	127,760	5,864	4.4%
純資産	32,922	42,965	+10,042	+30.5%
自己資本比率	14.5%	20.3%	-	+5.8p

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4,177百万円増加の170,726百万円となりました。これは主に、売掛金が753百万円、有形固定資産その他（純額）が850百万円、無形固定資産その他が1,031百万円それぞれ減少した一方、現金及び預金が5,261百万円、建物及び構築物（純額）が662百万円、土地が614百万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5,864百万円減少の127,760百万円となりました。これは主に、賞与引当金が1,822百万円増加した一方、リース債務が645百万円、未払金が2,041百万円、前受金及び長期前受金が2,736百万円、補修工事関連損失引当金が1,478百万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10,042百万円増加の42,965百万円となりました。これは主に、本年7月より開始した自社株買い等により自己株式が3,408百万円増加した一方、円安の進行に伴う為替換算調整勘定の増加2,042百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上11,850百万円があったことによるものであります。

なお、当第2四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5.8ポイント上昇し20.3%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	2,858	10,620	+7,762
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,176	423	1,599
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,380	5,021	2,640
現金及び現金同等物残高	45,930	58,122	+12,191
フリー・キャッシュ・フロー	4,035	10,197	+6,162

フリー・キャッシュ・フロー＝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

営業活動によるキャッシュ・フローは、10,620百万円の収入（前年同四半期比7,762百万円の収入増加）となりました。これは主に、前受金の減少額が2,736百万円、利息の支払額が2,176百万円、補修工事関連支払額が2,214百万円となった一方、税金等調整前四半期純利益が12,801百万円、減価償却費が2,473百万円、賞与引当金の増加額が1,822百万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、423百万円の支出（前年同四半期は1,176百万円の収入）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514百万円の支出とな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、5,021百万円の支出（前年同四半期比2,640百万円の支出増加）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572百万円、自己株式の取得による支出3,466百万円、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490百万円、非支配株主への配当金の支払額462百万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58,122百万円となり、前年同四半期末比12,191百万円増加いたしました。

また、当第2四半期連結会計期間末のフリー・キャッシュ・フローは10,197百万円となり、前年同四半期末比6,162百万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) (2023年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2023年11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7月1日～ 2023年9月30日	-	329,389,515	-	100	-	10,000

(5)【大株主の状況】

2023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1番1号 E Pコンサルティングサービス内	84,507	26.60
株式会社UH Partners 2	東京都豊島区南池袋2丁目9番9号	50,581	15.92
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	22,486	7.07
光通信株式会社	東京都豊島区西池袋1丁目4番10号	8,606	2.70
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	6,928	2.18
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	5,736	1.80
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	PLUMTREE COURT, 25 SHOE LANE, LONDON EC4A 4AU, U.K. (東京都港区六本木6丁目10番1 号 六本木ヒルズ森タワー)	4,532	1.42
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号	3,554	1.11
J P MORGAN CHASE BANK 3 8 5 7 8 1 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (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)	3,247	1.02
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	3,084	0.97
計	-	193,264	60.83

(注)1. 上記のほか当社所有の自己株式11,694千株があります。

2. 2023年9月30日現在における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8,292千株であります。なお、それらの内訳は、年金信託設定分162千株、投資信託設定分8,130千株となっております。

3. 2023年9月30日現在における株式会社日本カストディ銀行(信託口)の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は3,028千株であります。なお、それらの内訳は、年金信託設定分112千株、投資信託設定分2,916千株となっております。

4. 2023年7月6日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書(変更報告書)において、オデイ・アセット・マネジメント・エルエルピーが2023年6月28日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2023年9月30日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その大量保有報告書の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
オデイ・アセット・マネジメント・エルエルピー	英国、ロンドン、アッパー・ブルック・ストリート18	13,884	4.22

(6)【議決権の状況】

【発行済株式】

2023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 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	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2四半期連結会計期間(2023年7月1日から2023年9月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(2023年4月1日から2023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 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	53,560	58,822
売掛金	8,121	7,368
完成工事未収入金	432	489
販売用不動産	273	152
未成工事支出金	159	186
前払費用	1,320	1,681
その他	5,911	6,029
貸倒引当金	3,027	2,779
流動資産合計	66,752	71,949
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	19,165	19,827
機械装置及び運搬具(純額)	1 6,596	1 6,178
土地	31,220	31,835
リース資産(純額)	1,546	1,236
建設仮勘定	119	186
その他(純額)	1 2,716	1 1,865
有形固定資産合計	61,364	61,130
無形固定資産		
その他	2,612	1,581
無形固定資産合計	2,612	1,581
投資その他の資産		
投資有価証券	5,384	5,399
長期貸付金	510	504
長期前払費用	422	365
繰延税金資産	25,152	25,143
その他	6,126	7,568
貸倒引当金	1,778	2,916
投資その他の資産合計	35,819	36,065
固定資産合計	99,796	98,776
資産合計	166,548	170,726

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,549	2,780
工事未払金	34	30
短期借入金	59	-
リース債務	1,155	465
未払金	12,673	10,631
未払法人税等	451	378
前受金	34,134	31,733
未成工事受入金	144	87
賞与引当金	-	1,822
完成工事補償引当金	4	9
保証履行引当金	603	712
補修工事関連損失引当金	6,053	7,233
その他	3,860	3,594
流動負債合計	61,724	59,480
固定負債		
長期借入金	30,359	30,000
リース債務	275	319
長期前受金	6,399	6,064
長期預り敷金保証金	7,548	7,181
繰延税金負債	13	-
補修工事関連損失引当金	11,530	8,871
空室損失引当金	3,590	3,590
退職給付に係る負債	9,714	9,823
その他	2,470	2,429
固定負債合計	71,901	68,280
負債合計	133,625	127,760
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	2,655
自己株式	205	3,614
株主資本合計	20,128	28,517
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	97	76
為替換算調整勘定	4,117	6,159
退職給付に係る調整累計額	32	26
その他の包括利益累計額合計	3,986	6,056
新株予約権	284	242
非支配株主持分	8,522	8,148
純資産合計	32,922	42,965
負債純資産合計	166,548	170,726

(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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
売上高	202,460	211,848
売上原価	174,505	176,080
売上総利益	27,955	35,768
販売費及び一般管理費	20,992	20,940
営業利益	6,962	14,828
営業外収益		
受取利息	192	21
受取配当金	12	12
投資有価証券評価益	67	55
為替差益	239	270
持分法による投資利益	77	-
預り金償却益	-	93
その他	151	193
営業外収益合計	741	648
営業外費用		
支払利息	2,211	2,199
持分法による投資損失	-	76
その他	58	87
営業外費用合計	2,269	2,364
経常利益	5,434	13,111
特別利益		
固定資産売却益	28	2
子会社株式売却益	-	593
子会社清算益	-	4
特別利益合計	28	601
特別損失		
固定資産売却損	42	-
固定資産除却損	166	36
減損損失	-	26
補修工事関連損失	113	588
子会社株式売却損	26	-
店舗閉鎖損失	-	259
特別損失合計	349	911
税金等調整前四半期純利益	5,113	12,801
法人税等	796	341
四半期純利益	4,317	12,460
非支配株主に帰属する四半期純利益	626	610
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,691	11,850

【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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
四半期純利益	4,317	12,460
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	9	20
為替換算調整勘定	4,191	2,044
退職給付に係る調整額	11	6
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	4,189	2,071
四半期包括利益	8,507	14,532
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	7,876	13,920
非支配株主に係る四半期包括利益	630	612

(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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023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	5,113	12,801
減価償却費	3,588	2,473
減損損失	-	26
補修工事関連損失	113	588
店舗閉鎖損失	-	259
のれん償却額	3	-
賞与引当金の増減額(は減少)	1,147	1,822
貸倒引当金の増減額(は減少)	217	999
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	97	119
空室損失引当金の増減額(は減少)	1,531	-
受取利息及び受取配当金	205	33
支払利息	2,211	2,199
為替差損益(は益)	239	270
持分法による投資損益(は益)	77	76
有形固定資産売却損益(は益)	13	2
有形固定資産除却損	166	36
投資有価証券評価損益(は益)	67	55
子会社株式売却損益(は益)	26	593
子会社清算損益(は益)	-	4
売上債権の増減額(は増加)	298	614
販売用不動産の増減額(は増加)	296	131
未成工事支出金の増減額(は増加)	13	26
長期前払費用の増減額(は増加)	187	105
仕入債務の増減額(は減少)	837	902
未成工事受入金の増減額(は減少)	154	56
前受金の増減額(は減少)	1,597	2,736
預り保証金の増減額(は減少)	102	382
未払消費税等の増減額(は減少)	20	65
その他	186	1,979
小計	8,349	15,275
利息及び配当金の受取額	208	170
利息の支払額	2,199	2,176
補修工事関連支払額	1,967	2,214
法人税等の支払額	1,531	434
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,858	10,620

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30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	192	102
有形固定資産の売却による収入	156	3
無形固定資産の取得による支出	144	27
投資有価証券の取得による支出	17	-
投資有価証券の売却による収入	144	2
関係会社株式の取得による支出	-	84
関係会社株式の売却による収入	213	-
子会社の清算による収入	-	7
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	516	85
貸付けによる支出	11	2
貸付金の回収による収入	643	42
定期預金の預入による支出	200	714
定期預金の払戻による収入	1,000	200
その他	102	338
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,176	423
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	28	30
ファイナンス・リース債務の返済による支出	1,257	572
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	600	490
非支配株主への配当金の支払額	495	462
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	2,380	5,021
現金及び現金同等物に係る換算差額	367	85
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	2,021	5,261
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四半期末残高	45,930	58,122

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当第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2四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2四半期連結会計期間 (2023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 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023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	240百万円	228百万円

(四半期連結損益計算書関係)

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2022年4月1日 至2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2023年4月1日 至2023年9月30日)
広告宣伝費	922百万円	914百万円
販売手数料	973	793
貸倒引当金繰入額	68	177
役員報酬	150	142
給料及び賞与	7,940	7,165
賞与引当金繰入額	966	1,590
退職給付費用	560	536
賃借料	1,091	898
減価償却費	537	419
租税公課	2,083	1,872
その他	5,834	6,784

(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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
現金及び預金勘定	46,630百万円	58,822百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	700	700
現金及び現金同等物	45,930	58,122

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022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 2023年4月1日 至 2023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2四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2,655百万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2四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2四半期連結累計期間(自2022年4月1日至2022年9月30日)

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	149,186	-	-	149,186	-	149,186
付帯サービス等	21,612	-	-	21,612	-	21,612
メンテナンス等	17,938	-	-	17,938	-	17,938
家賃保証	2,152	-	-	2,152	-	2,152
社宅代行	407	-	-	407	-	407
屋根借り太陽光発電	1,653	-	-	1,653	-	1,653
請負工事	1,060	-	-	1,060	-	1,060
その他	162	6,953	582	7,698	-	7,698
顧客との契約から生じる収益	194,173	6,953	582	201,710	-	201,710
入居者家財保険	750	-	-	750	-	750
その他の収益	750	-	-	750	-	750
外部顧客への売上高	194,924	6,953	582	202,460	-	202,460
セグメント間の内部売上高又は振替高	35	-	128	163	163	-
計	194,959	6,953	711	202,624	163	202,460
セグメント利益又は損失()	10,488	702	1,224	8,561	1,598	6,962

(注) 1. セグメント利益又は損失()の調整額 1,598百万円には、セグメント間取引消去85百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,684百万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。

当第2四半期連結累計期間（自 2023年4月1日 至 2023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	158,108	-	-	158,108	-	158,108
付帯サービス等	22,743	-	-	22,743	-	22,743
メンテナンス等	17,702	-	-	17,702	-	17,702
家賃保証	2,203	-	-	2,203	-	2,203
社宅代行	452	-	-	452	-	452
屋根借り太陽光発電	1,604	-	-	1,604	-	1,604
請負工事	401	-	-	401	-	401
その他	103	7,124	617	7,845	-	7,845
顧客との契約から生じる収益	203,320	7,124	617	211,062	-	211,062
入居者家財保険	785	-	-	785	-	785
その他の収益	785	-	-	785	-	785
外部顧客への売上高	204,106	7,124	617	211,848	-	211,848
セグメント間の内部売上高又は振替高	12	-	142	155	155	-
計	204,118	7,124	760	212,003	155	211,848
セグメント利益又は損失（ ）	18,122	301	1,165	16,655	1,827	14,828

(注) 1. セグメント利益又は損失（ ）の調整額 1,827百万円には、セグメント間取引消去121百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,949百万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2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益	11円22銭	36円47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)	3,691	11,850
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)	3,691	11,850
普通株式の期中平均株式数(千株)	328,951	324,911
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	9円11銭	28円51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)	76,053	90,769
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

2023年11月10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2四半期連結会計期間（2023年7月1日から2023年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2023年4月1日から2023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2023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。