

【表紙】

【提出書類】 半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2024年11月11日

【中間会計期間】 第52期中（自 2024年4月1日 至 2024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】 執行役員 CFO(最高財務責任者) 神東 孝城

【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】 執行役員 CFO(最高財務責任者) 神東 孝城

【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51期 中間連結会計期間	第52期 中間連結会計期間	第51期
会計期間	自 2023年4月1日 至 2023年9月30日	自 2024年4月1日 至 2024年9月30日	自 2023年4月1日 至 2024年3月31日
売上高 (百万円)	211,848	216,165	422,671
経常利益 (百万円)	13,111	16,729	19,476
親会社株主に帰属する中間 (当期)純利益 (百万円)	11,850	10,596	42,062
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	14,532	14,597	44,143
純資産 (百万円)	42,965	83,939	71,679
総資産 (百万円)	170,726	208,137	205,000
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	36.47	33.35	130.91
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益 (円)	28.51	24.38	100.12
自己資本比率 (%)	20.3	36.6	31.2
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	10,620	10,373	21,422
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	423	463	851
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	5,021	2,902	7,119
現金及び現金同等物の中間期末 (期末)残高 (百万円)	58,122	75,219	68,143

(注) 1. 当社は中間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. 「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を第52期中間連結会計期間の期首から適用しており、第51期中間連結会計期間及び第51期連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。なお、2022年改正会計基準については第20 - 3項ただし書きに定める経過的な取扱いを適用し、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日)については第65 - 2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いを適用しております。この結果、第52期中間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】

当中間連結会計期間において、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】

当中間連結会計期間において、当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。

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、当中間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)

	前中間期	当中間期	増減額	増減率
売上高	211,848	216,165	+4,317	+2.0%
売上原価	176,080	176,082	+2	+0.0%
売上総利益 (売上総利益率)	35,768 (16.9%)	40,082 (18.5%)	+4,314	+12.1% (+1.6p)
販売費及び一般管理費	20,940	22,655	+1,715	+8.2%
営業利益 (営業利益率)	14,828 (7.0%)	17,426 (8.1%)	+2,598	+17.5% (+1.1p)
EBITDA(営業利益+減価償却費)	17,301	19,272	+1,970	+11.4%
経常利益	13,111	16,729	+3,617	+27.6%
親会社株主に帰属する中間純利益	11,850	10,596	1,253	10.6%

当中間連結会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先行き懸念など、海外景気の下振れが国内景気を下押しするリスクとなっているものの、雇用・所得環境が改善する下で景気は緩やかな回復基調で推移しました。

当中間連結会計期間における貸家の新設着工戸数は、181,543戸(前年同期比2.7%増)となりました。

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と財務基盤の安定化に取り組みまいりました。

これらの結果、当中間連結会計期間の売上高は216,165百万円(前年同期比2.0%増)、営業利益は、家賃単価の上昇による売上総利益の増加が、外部委託の活用等による販管費の増加分を吸収したことにより17,426百万円(前年同期比17.5%増)、経常利益は16,729百万円(前年同期比27.6%増)となりました。

親会社株主に帰属する中間純利益は、補修工事関連損失引当金戻入額1,402百万円を計上したものの、繰延税金資産の取り崩し等に伴い法人税等6,919百万円を計上したことにより、10,596百万円(前年同期比10.6%減)となりました。

なお、当中間連結会計期間のEBITDAは19,272百万円(前年同期比11.4%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		
	前中間期	当中間期	増減額	前中間期	当中間期	増減額
賃貸事業	204,106	208,572	+4,466	18,122	21,533	+3,410
シルバー事業	7,124	6,910	213	301	441	139
その他事業	617	681	+64	1,165	1,170	5
調整額	-	-	-	1,827	2,494	666
合計	211,848	216,165	+4,317	14,828	17,426	+2,598

賃貸事業

当中間連結会計期間末の入居率は85.07%（前年同期末比 0.55ポイント）、期中平均入居率は85.75%（前年同期比 0.58ポイント）となりました。なお、当中間連結会計期間末の成約家賃単価指数（2016年4月を100とする）は108（前年同期末比+5ポイント）となりました。

これらの結果、当中間連結会計期間の売上高は、家賃単価の上昇等により208,572百万円（前年同期比2.2%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21,533百万円（前年同期比18.8%増）となりました。

シルバー事業

当中間連結会計期間の売上高は6,910百万円（前年同期比3.0%減）、営業損失は441百万円（前年同期比139百万円損失増加）となりました。なお、当中間連結会計期間末の施設数は85施設となっております。

その他事業

当中間連結会計期間の売上高は681百万円（前年同期比10.4%増）、営業損失は1,170百万円（前年同期比5百万円損失増加）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	当中間期末	増減額	増減率
資産	205,000	208,137	+3,137	+1.5%
負債	133,320	124,198	9,122	6.8%
純資産	71,679	83,939	+12,259	+17.1%
自己資本比率	31.2%	36.6%	-	+5.4 p

当中間連結会計期間末の資産は、前連結会計年度末比3,137百万円増加の208,137百万円となりました。これは主に、売掛金が530百万円、繰延税金資産が6,654百万円それぞれ減少し、貸倒引当金が1,066百万円増加した一方、現金及び預金が7,952百万円、前払費用が1,187百万円、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1,334百万円、土地が1,004百万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9,122百万円減少の124,198百万円となりました。これは主に、賞与引当金が1,888百万円増加した一方、未払金が4,241百万円、前受金及び長期前受金が2,151百万円、補修工事関連損失引当金が4,338百万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12,259百万円増加の83,939百万円となりました。これは主に、配当金支払により利益剰余金が1,619百万円、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り非支配株主持分が255百万円それぞれ減少した一方、円安の進行に伴う為替換算調整勘定の増加3,439百万円、親会社株主に帰属する中間純利益の計上10,596百万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5.4ポイント上昇し36.6%となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況

(単位：百万円)

	前中間期	当中間期	増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,620	10,373	247
投資活動によるキャッシュ・フロー	423	463	39
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,021	2,902	+2,118
現金及び現金同等物残高	58,122	75,219	+17,097
フリー・キャッシュ・フロー	10,197	9,910	287

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、10,373百万円の収入（前年同期比247百万円の収入減少）となりました。これは主に、仕入債務の減少額が1,745百万円、前受金の減少額が2,151百万円、補修工事関連支払額が2,827百万円となった一方、税金等調整前中間純利益が18,127百万円、減価償却費が1,845百万円、賞与引当金の増加額が1,888百万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、463百万円の支出（前年同期比39百万円の支出増加）となりました。これは主に、投資有価証券の償還による収入が403百万円となった一方、定期預金の預入による支出が819百万円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、2,902百万円の支出（前年同期比2,118百万円の支出減少）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出310百万円、配当金の支払額1,619百万円、子会社の自己株式取得による支出460百万円、非支配株主への配当金の支払額408百万円によるものであります。

この結果、当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物残高は75,219百万円となり、前年同期末比17,097百万円増加いたしました。

また、当中間連結会計期間のフリー・キャッシュ・フローは9,910百万円となり、前年同期比287百万円減少いたしました。

(4) 経営方針・経営戦略等

当中間連結会計期間において、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

当中間連結会計期間において、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】

当中間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	中間会計期間末現在 発行数(株) (2024年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2024年11月11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】

当中間会計期間において発行した新株予約権は、以下のとおりです。

決議年月日	2024年7月30日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 4名 当社執行役員 7名 当社従業員 2名 当社子会社の取締役 1名
新株予約権の数(個)	3,582
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 358,200(注)1
新株予約権の行使時の払込金額	1株当たり1円
新株予約権の行使期間	自 2024年8月20日 至 2054年8月19日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行 価格及び資本組入額(円)	発行価格 418 資本組入額 209
新株予約権の行使の条件	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社 取締役会の承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に 関する事項	(注)3

新株予約権証券の発行時(2024年8月19日)における内容を記載しております。

(注)1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は100株とする。ただし、当社取締役会において新株予約権の募集を決議する日(以下「決議日」という)以降、当社が当社普通株式の株式分割(当社普通株式の株式無償割当てを含む。以下株式分割の記載につき同じ)又は株式併合を行う場合には、次の算式により付与株式数の調整を行い、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てる。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 株式分割又は株式併合の比率

調整後付与株式数は、株式分割の場合は、当該株式分割の基準日の翌日(基準日を定めないときはその効力発生日)以降、株式併合の場合は、その効力発生日以降、これを適用する。ただし、剰余金の額を減少して資本金又は準備金を増加する議案が株主総会において承認されることを条件として株式分割が行われる場合で、当該株主総会の終結の日以前の日を株式分割のための基準日とする場合は、調整後付与株式数は、当該株主総会の終結の日の翌日以降、当該基準日の翌日に遡及してこれを適用する。

また、決議日以降、当社が合併又は会社分割を行う場合その他これらの場合に準じて付与株式数の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で付与株式数を適切に調整することができる。付与株式数の調整を行うときは、当社は調整後付与株式数を適用する日の前日までに、必要な事項を新株

予約権原簿に記載された各新株予約権を保有する者（以下「新株予約権者」という）に通知又は公告する。ただし、当該適用の日の前日までに通知又は公告を行うことができない場合には、以後速やかに通知又は公告する。

2. (1)新株予約権者は、当社及び当社子会社（当社が定める「関係会社管理規程」における「関係会社」をいう）の取締役、監査役及び執行役員並びに従業員のいずれの地位をも喪失した日の翌日以降、新株予約権を行使することができる。
(2)上記(1)は、新株予約権を相続により承継した者については適用しない。
(3)新株予約権者が新株予約権を放棄した場合には、当該新株予約権を行使することができない。
3. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る）、吸収分割若しくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る）又は株式交換若しくは株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る）（以上を総称して以下「組織再編行為」という）をする場合には、組織再編行為の効力発生日（吸収合併につき吸収合併がその効力を生じる日、新設合併につき新設合併設立株式会社の成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生じる日、新設分割につき新設分割設立株式会社の成立の日、株式交換につき株式交換がその効力を生じる日及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。以下同じ）の直前において残存する新株予約権（以下「残存新株予約権」という）を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という）の新株予約権をそれぞれ交付することとする。ただし、以下の各号に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めることを条件とする。
 - (1)交付する再編対象会社の新株予約権の数
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
 - (2)新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
 - (3)新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案の上、上記(注)1に準じて決定する。
 - (4)新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定められる再編後行使価額に上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。再編後行使価額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たり1円とする。
 - (5)新株予約権を行使することができる期間
上記の「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
 - (6)新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
次に準じて決定する。
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げる。
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。
 - (7)譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要する。
 - (8)その他の新株予約権の行使の条件
上記(注)2に準じて決定する。

【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)
2024年4月1日～ 2024年9月30日	-	329,389,515	-	100	-	10,000

(5) 【大株主の状況】

2024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	26.09
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	15.61
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区赤坂1丁目8番1号 赤坂インターシティAIR	23,701	7.31
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	12,563	3.87
MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人 モルガン・スタンレーM UFG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)	10,749	3.31
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	2.65
MLI FOR CLIENT GENERAL OMNI NON COLLATERAL NON TREATY - PB (常任代理人 BOFA証券株式会社)	MERRILL LYNCH FINANCIAL CENTRE 2 KING EDWARD STREET LONDON UNITED KINGDOM (東京都中央区日本橋1丁目4番1号 日本橋一丁目三井ビルディング)	7,475	2.30
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	7,029	2.17
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	5,668	1.75
モルガン・スタンレーM UFG証券株式 会社	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	3,420	1.05
計	-	214,303	66.17

- (注) 1. 上記のほか当社所有の自己株式5,531千株があります。なお、自己株式には、従業員向け株式交付信託が保有する当社株式は含まれておりません。
2. 2024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10,607千株であります。なお、それらの内訳は、投資信託設定分10,454千株、年金信託設定分152千株となっております。
3. 2024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3,962千株であります。なお、それらの内訳は、投資信託設定分3,673千株、年金信託設定分289千株となっております。
4. 株式会社日本カストディ銀行(信託口)のうち、従業員向け株式交付信託に係る株式数は6,162千株であり、当該株式は連結財務諸表上、自己株式として処理しております。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024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 5,531,800	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 323,833,700	3,238,337	-
単元未満株式	普通株式 24,015	-	-
発行済株式総数	329,389,515	-	-
総株主の議決権	-	3,238,337	-

(注) 1. 「完全議決権株式(その他)」の「株式数」の欄には、従業員向け株式交付信託が保有する当社株式6,162,700株(議決権の数61,627個)、証券保管振替機構名義の株式1,000株(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31株が含まれております。

【自己株式等】

2024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	5,531,800		5,531,800	1.68
計	-	5,531,800		5,531,800	1.68

(注) 従業員向け株式交付信託が保有する当社株式6,162,700株は、上記の自己株式等には含まれておりません。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4 【経理の状況】

1. 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

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、中間連結会計期間(2024年4月1日から2024年9月30日まで)に係る中間連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による期中レビューを受けております。

なお、当社の監査法人は次のとおり交代しております。

第51期連結会計年度 太陽有限責任監査法人

第52期中間連結会計期間 EY新日本有限責任監査法人

1【中間連結財務諸表】

(1)【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	68,627	76,580
売掛金	7,670	7,139
完成工事未収入金	628	781
販売用不動産	129	175
未成工事支出金	182	188
前払費用	1,757	2,945
その他	6,337	6,351
貸倒引当金	2,904	3,007
流動資産合計	82,428	91,153
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	18,923	20,258
機械装置及び運搬具(純額)	1 5,750	1 5,403
土地	31,661	32,666
リース資産(純額)	1,488	1,525
建設仮勘定	219	169
その他(純額)	1 1,093	1 715
有形固定資産合計	59,137	60,738
無形固定資産		
その他	1,358	1,249
無形固定資産合計	1,358	1,249
投資その他の資産		
投資有価証券	4,827	4,826
長期貸付金	506	494
長期前払費用	359	285
繰延税金資産	51,730	45,076
その他	7,846	8,471
貸倒引当金	3,194	4,158
投資その他の資産合計	62,075	54,996
固定資産合計	122,571	116,984
資産合計	205,000	208,137

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,875	3,065
工事未払金	104	24
1年内返済予定の長期借入金	620	620
リース債務	297	295
未払金	15,036	10,795
未払法人税等	423	371
前受金	33,855	32,029
未成工事受入金	227	572
賞与引当金	-	1,888
完成工事補償引当金	19	38
保証履行引当金	926	888
補修工事関連損失引当金	6,660	2,890
その他	3,111	2,902
流動負債合計	64,158	56,381
固定負債		
長期借入金	29,225	28,915
リース債務	737	868
長期前受金	5,662	5,337
長期預り敷金保証金	7,214	6,805
補修工事関連損失引当金	8,679	8,111
空室損失引当金	4,683	4,683
株式給付引当金	529	689
退職給付に係る負債	10,011	10,139
その他	2,417	2,266
固定負債合計	69,161	67,816
負債合計	133,320	124,198
純資産の部		
株主資本		
資本金	100	100
資本剰余金	30,121	30,120
利益剰余金	32,867	41,844
自己株式	4,359	4,359
株主資本合計	58,729	67,705
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	85	144
為替換算調整勘定	5,330	8,770
退職給付に係る調整累計額	69	60
その他の包括利益累計額合計	5,175	8,564
新株予約権	242	391
非支配株主持分	7,532	7,276
純資産合計	71,679	83,939
負債純資産合計	205,000	208,137

(2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月30日)
売上高	211,848	216,165
売上原価	176,080	176,082
売上総利益	35,768	40,082
販売費及び一般管理費	20,940	22,655
営業利益	14,828	17,426
営業外収益		
受取利息	21	20
受取配当金	12	12
投資有価証券評価益	55	46
為替差益	270	-
持分法による投資利益	-	62
その他	287	161
営業外収益合計	648	303
営業外費用		
支払利息	2,199	735
為替差損	-	248
持分法による投資損失	76	-
その他	87	16
営業外費用合計	2,364	1,000
経常利益	13,111	16,729
特別利益		
固定資産売却益	2	-
子会社株式売却益	593	-
子会社清算益	4	-
補修工事関連損失引当金戻入額	-	1,402
特別利益合計	601	1,402
特別損失		
固定資産除却損	36	4
減損損失	26	-
補修工事関連損失	588	-
店舗閉鎖損失	259	-
特別損失合計	911	4
税金等調整前中間純利益	12,801	18,127
法人税等	341	6,919
中間純利益	12,460	11,208
非支配株主に帰属する中間純利益	610	612
親会社株主に帰属する中間純利益	11,850	10,596

【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月30日)
中間純利益	12,460	11,208
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	20	59
為替換算調整勘定	2,044	3,439
退職給付に係る調整額	6	9
その他の包括利益合計	2,071	3,389
中間包括利益	14,532	14,597
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	13,920	13,985
非支配株主に係る中間包括利益	612	612

(3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月 30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月 30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	12,801	18,127
減価償却費	2,473	1,845
減損損失	26	-
補修工事関連損失引当金戻入額	-	1,402
補修工事関連損失	588	-
店舗閉鎖損失	259	-
賞与引当金の増減額（は減少）	1,822	1,888
貸倒引当金の増減額（は減少）	999	1,028
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	119	142
株式給付引当金の増減額（は減少）	-	159
受取利息及び受取配当金	33	33
支払利息	2,199	735
為替差損益（は益）	270	248
持分法による投資損益（は益）	76	62
有形固定資産売却損益（は益）	2	-
有形固定資産除却損	36	4
投資有価証券評価損益（は益）	55	46
子会社株式売却損益（は益）	593	-
子会社清算損益（は益）	4	-
売上債権の増減額（は増加）	614	393
販売用不動産の増減額（は増加）	131	33
未成工事支出金の増減額（は増加）	26	5
長期前払費用の増減額（は増加）	105	47
仕入債務の増減額（は減少）	902	1,745
未成工事受入金の増減額（は減少）	56	345
前受金の増減額（は減少）	2,736	2,151
預り保証金の増減額（は減少）	382	395
未払消費税等の増減額（は減少）	65	829
その他	1,979	4,198
小計	15,275	14,063
利息及び配当金の受取額	170	271
利息の支払額	2,176	734
補修工事関連支払額	2,214	2,827
法人税等の支払額	434	400
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,620	10,373

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024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	102	92
有形固定資産の売却による収入	3	-
無形固定資産の取得による支出	27	34
投資有価証券の償還による収入	-	403
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	2	3
関係会社株式の取得による支出	84	-
子会社の清算による収入	7	40
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	85	-
貸付けによる支出	2	15
貸付金の回収による収入	42	13
定期預金の預入による支出	714	819
定期預金の払戻による収入	200	-
その他	338	56
投資活動によるキャッシュ・フロー	423	463
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	30	310
ファイナンス・リース債務の返済による支出	572	104
自己株式の取得による支出	3,466	0
配当金の支払額	-	1,619
子会社の自己株式の取得による支出	490	460
非支配株主への配当金の支払額	462	408
ストックオプションの行使による収入	0	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,021	2,902
現金及び現金同等物に係る換算差額	85	68
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	5,261	7,076
現金及び現金同等物の期首残高	52,860	68,143
現金及び現金同等物の中間期末残高	58,122	75,219

【注記事項】

(会計方針の変更)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による中間連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当中間連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前中間連結会計期間及び前連結会計年度については遡及適用後の中間連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前中間連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(中間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、当中間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、税引前中間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。

(中間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 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024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 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024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	216百万円	168百万円

(中間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

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
広告宣伝費	914百万円	808百万円
販売手数料	793 "	744 "
貸倒引当金繰入額	177 "	185 "
役員報酬	142 "	236 "
給料及び賞与	7,165 "	7,401 "
賞与引当金繰入額	1,590 "	1,638 "
支払手数料	2,652 "	3,591 "
退職給付費用	536 "	556 "
賃借料	898 "	799 "
減価償却費	419 "	269 "
租税公課	1,872 "	2,005 "
その他	4,131 "	4,416 "

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
現金及び預金勘定	58,822百万円	76,580百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	700 "	1,360 "
現金及び現金同等物	58,122 "	75,219 "

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(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. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 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、当中間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、当中間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。

当中間連結会計期間（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,619	5	2024年3月31日	2024年6月28日

(注) 2024年6月27日定時株主総会決議による配当金の総額には、信託が保有する自社の株式に対する配当金30百万円が含まれております。

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年11月8日 取締役会	普通株式	利益剰余金	1,619	5	2024年9月30日	2024年12月9日

(注) 2024年11月8日取締役会決議による配当金の総額には、信託が保有する自社の株式に対する配当金30百万円が含まれております。

3. 株主資本の金額の著しい変動

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】

前中間連結会計期間(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)	中間連結 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						
付帯サービス等	14,290	-	-	14,290	-	14,290
メンテナンス等	17,702	-	-	17,702	-	17,702
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	-	7,124	476	7,600	-	7,600
顧客との契約から生じる収益	34,451	7,124	476	42,052	-	42,052
賃料	158,108	-	-	158,108	-	158,108
付帯サービス等	8,453	-	-	8,453	-	8,453
家賃保証	2,203	-	-	2,203	-	2,203
入居者家財保険	785	-	-	785	-	785
その他	103	-	140	244	-	244
その他の収益	169,654	-	140	169,795	-	169,795
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、中間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。

当中間連結会計期間（自 2024年4月1日 至 2024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)	中間連結 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						
付帯サービス等	14,374	-	-	14,374	-	14,374
メンテナンス等	17,794	-	-	17,794	-	17,794
社宅代行	485	-	-	485	-	485
屋根借り太陽光発電	1,581	-	-	1,581	-	1,581
請負工事	408	-	-	408	-	408
その他	-	6,910	462	7,373	-	7,373
顧客との契約から生じる収益	34,644	6,910	462	42,017	-	42,017
賃料	161,983	-	-	161,983	-	161,983
付帯サービス等	9,246	-	-	9,246	-	9,246
家賃保証	1,977	-	-	1,977	-	1,977
入居者家財保険	721	-	-	721	-	721
その他	-	-	218	218	-	218
その他の収益	173,928	-	218	174,147	-	174,147
外部顧客への売上高	208,572	6,910	681	216,165	-	216,165
セグメント間の内部売上高又は振替高	8	-	157	166	166	-
計	208,581	6,910	839	216,331	166	216,165
セグメント利益又は損失（ ）	21,533	441	1,170	19,921	2,494	17,426

(注) 1. セグメント利益又は損失（ ）の調整額 2,494百万円には、セグメント間取引消去132百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 2,626百万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、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

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

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
(1) 1株当たり中間純利益	36円47銭	33円35銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益(百万円)	11,850	10,596
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中間純利益 (百万円)	11,850	10,596
普通株式の期中平均株式数(千株)	324,911	317,695
(2) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益	28円51銭	24円38銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(千株)	90,769	116,914
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 中間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) 株主資本において自己株式として計上されている従業員向け株式交付信託に残存する自社の株式は、1株当たり中間純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

1株当たり中間純利益の算定上、控除した当該自己株式の期中平均株式数は前中間連結会計期間 - 株、当中間連結会計期間6,162千株であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

第52期（2024年4月1日から2025年3月31日まで）中間配当について、2024年11月8日開催の取締役会において、2024年9月30日の株主名簿に記録された株主に対し、次のとおり中間配当を行うことを決議いたしました。

配当金の総額 1,619百万円

1株当たりの金額 5円00銭

支払請求権の効力発生日及び支払開始日 2024年12月9日

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。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2024年11月11日

株式会社レオパレス21
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 櫻井 雄一郎 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鈴木 理 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2024年4月1日から2025年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年4月1日から2024年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社レオパレス21及び連結子会社の2024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中間連結会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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中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。

中間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企業会計の基準に準拠して中間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中間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。

中間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中間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企業会計の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。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間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期中レビューの基準に従って、期中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期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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、中間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企業会計の基準に準拠して、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、期中レビュー報告書において中間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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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、期中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。
- ・ 中間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企業会計の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中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間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。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、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、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲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、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中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 . 上記は期中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(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2 . XBRLデータは期中レビューの対象には含まれていません。