

【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】 2025年11月14日

【中間会計期間】 第53期中（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）

【会社名】 株式会社レオパレス 2 1

【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 C F O（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 C F O（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52期 中間連結会計期間	第53期 中間連結会計期間	第52期
会計期間	自 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日	自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日	自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日
売上高 (百万円)	216,165	222,010	431,831
経常利益 (百万円)	16,729	19,027	26,936
親会社株主に帰属する中間 (当期)純利益 (百万円)	10,596	4,678	17,861
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	14,597	3,124	21,468
純資産 (百万円)	83,939	36,145	88,268
総資産 (百万円)	208,137	160,748	216,625
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	33.35	13.60	56.22
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益 (円)	24.38	11.83	40.64
自己資本比率 (%)	36.6	18.6	37.5
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	10,373	18,578	25,899
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	463	148	604
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	2,902	66,112	6,404
現金及び現金同等物の中間期末 (期末)残高 (百万円)	75,219	39,347	87,075

(注) 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 【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	216,165	222,010	+5,845	+2.7%
売上原価	176,082	175,478	604	0.3%
売上総利益 (売上総利益率)	40,082 (18.5%)	46,532 (21.0%)	+6,450	+16.1% (+2.5p)
販売費及び一般管理費	22,655	26,484	+3,828	+16.9%
営業利益 (営業利益率)	17,426 (8.1%)	20,048 (9.0%)	+2,621	+15.0% (+0.9p)
E B I T D A (営業利益 + 減価償却費)	19,272	21,655	+2,382	+12.4%
経常利益	16,729	19,027	+2,297	+13.7%
親会社株主に帰属する中間純利益	10,596	4,678	5,918	55.9%

当中間連結会計期間の売上高は、家賃単価が上昇基調で推移したことにより、222,010百万円(前年同期比2.7%増)、営業利益は、家賃単価の上昇と売上原価の抑制による収益性の向上が、人的投資(従業員数の増加、待遇改善)の推進等による販管費の増加を吸収したことにより20,048百万円(前年同期比15.0%増)、経常利益は19,027百万円(前年同期比13.7%増)となりました。

親会社株主に帰属する中間純利益は、自己新株予約権消却損10,068百万円を特別損失として計上したこと等により、4,678百万円(前年同期比55.9%減)となりました。

なお、当中間連結会計期間のE B I T D Aは21,655百万円(前年同期比12.4%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	208,572	214,381	+5,808	21,533	24,073	+2,539
シルバー事業	6,910	6,882	28	441	467	25
その他事業	681	746	+65	1,170	1,307	137
調整額	-	-	-	2,494	2,249	+245
合計	216,165	222,010	+5,845	17,426	20,048	+2,621

賃貸事業

当中間連結会計期間末の入居率は85.38%（前年同期末比+0.31ポイント）、期中平均入居率は85.75%（前年同期比増減なし）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114（前年同期末比+6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214,381百万円（前年同期比2.8%増）、営業利益は、増収効果に加えて家賃原価の減少や空室損失引当金の戻入が発生したこと等により24,073百万円（前年同期比11.8%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6,882百万円（前年同期比0.4%減）、営業損失は467百万円（前年同期比25百万円損失増加）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746百万円（前年同期比9.6%増）、営業損失は1,307百万円（前年同期比137百万円損失増加）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	216,625	160,748	55,877	25.8%
負債	128,356	124,602	3,754	2.9%
純資産	88,268	36,145	52,123	59.1%
自己資本比率	37.5%	18.6%	-	18.9 p

当中間連結会計期間末の資産は、前連結会計年度末比55,877百万円減少の160,748百万円となりました。これは主に、現金及び預金が47,307百万円、その他流動資産（立替金等）が1,257百万円、建物及び構築物（純額）が1,908百万円、繰延税金資産が3,184百万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3,754百万円減少の124,602百万円となりました。これは主に、賞与引当金が2,291百万円、株式給付引当金が1,038百万円それぞれ増加した一方、買掛金が586百万円、未払金が3,482百万円、前受金及び長期前受金が1,707百万円、空室損失引当金が685百万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52,123百万円減少の36,145百万円となりました。これは主に、資本剰余金の減少15,104百万円（新株発行後の減資による増加19,234百万円、株式交付信託への自己株式処分による増加679百万円、自己株式の消却による減少35,017百万円）、利益剰余金の減少29,761百万円（親会社株主に帰属する中間純利益の計上による増加4,678百万円、自己株式の消却による減少32,820百万円、配当金の支払による減少1,619百万円）、自己株式の増加4,393百万円（公開買付けによる増加71,552百万円、信託における帳簿価額の増加679百万円、消却による減少67,837百万円）、円高による為替換算調整勘定の減少2,158百万円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18.9ポイント下降し18.6%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	10,373	18,578	+8,205
投資活動によるキャッシュ・フロー	463	148	+314
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,902	66,112	63,210
現金及び現金同等物残高	75,219	39,347	35,872
フリー・キャッシュ・フロー	9,910	18,430	+8,520

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、18,578百万円の収入（前年同期比8,205百万円の収入増加）となりました。これは主に、空室損失引当金の減少額が685百万円、仕入債務の減少額が1,700百万円、前受金の減少額が1,707百万円となった一方、税金等調整前中間純利益が9,090百万円、減価償却費が1,607百万円、賞与引当金の増加額が2,291百万円、株式給付引当金の増加額が1,038百万円、自己新株予約権消却損が10,068百万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、148百万円の支出（前年同期比314百万円の支出減少）となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入が130百万円となった一方、有形固定資産の取得による支出が308百万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、66,112百万円の支出（前年同期比63,210百万円の支出増加）となりました。これは主に、株式の発行による収入が18,969百万円となった一方、自己株式の取得による支出が72,212百万円、自己新株予約権の取得による支出が10,102百万円、配当金の支払額が1,619百万円となったことによるものであります。

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39,347百万円となり、前年同期末比35,872百万円減少いたしました。

また、当中間連結会計期間のフリー・キャッシュ・フローは18,430百万円となり、前年同期比8,520百万円増加いたしました。

(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【重要な契約等】

当中間連結会計期間において、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） （2025年9月30日）	提出日現在発行数（株） （2025年11月14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	334,415,678	334,415,678	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	334,415,678	334,415,678	-	-

(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）
2025年6月11日 （注1）	137,072,803	466,462,318	9,617	9,717	9,617	19,617
2025年7月31日 （注2）	-	466,462,318	9,617	100	9,617	10,000
2025年9月29日 （注3）	132,046,640	334,415,678	-	100	-	10,000

（注）1．新株予約権の行使による増加であります。

2．会社法第447条第1項及び第448条第1項の規定に基づき、資本金及び資本準備金を減少し、その他資本剰余金へ振替えたものであります（減資割合99.0％）。

3．自己株式の消却による減少であります。

(5) 【大株主の状況】

2025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(%)
U H Partners 2 投資事業有限 責任組合 (無限責任組員 株式会社U H P a r t n e r s 2)	東京都豊島区南池袋 2 丁目 9 番 9 号	50,581	15.47
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	50,507	15.45
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 A I R	22,667	6.93
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	14,533	4.44
モルガン・スタンレーMUF G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	12,056	3.68
M S I P C L I E N T S E C U R I T I E S (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)	10,398	3.18
B N Y G C M C L I E N T A C C O U N T J P R D A C I S G (F E - A C) (常任代理人 株式会社三菱UF J 銀行)	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内 1 丁目 4 番 5 号)	9,005	2.75
B N Y M S A / N V F O R B N Y M F O R B N Y G C M C L I E N T A C C O U N T S M L S C B R D (常任代理人 株式会社三菱UF J 銀行)	ONE CHURCHILL PLACE, LONDON, E14 5HP UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内 1 丁目 4 番 5 号)	8,516	2.60
M L I F O R C L I E N T G E N E R A L O M N I N O N C O L L A T E R A L N O N T R E A T Y - P B (常任代理人 B O F A 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)	8,351	2.55
J P L L C - C L J P Y (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ 東京支店)	FOUR CHASE METROTECH CENTER BROOKLYN, NY 11245 (東京都新宿区新宿 6 丁目27番30号)	8,100	2.47
計	-	194,719	59.58

- (注) 1. 上記のほか当社所有の自己株式7,618千株があります。なお、自己株式には、「役員向け株式交付信託」及び「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. 2025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9,984千株であります。なお、それらの内訳は、投資信託設定分9,502千株、年金信託設定分482千株となっております。
3. 2025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4,217千株であります。なお、それらの内訳は、投資信託設定分4,061千株、年金信託設定分155千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、「役員向け株式交付信託」及び「従業員向け株式交付信託」に係る株式数は9,101千株であり、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】

2025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 7,618,900	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 326,771,500	3,267,715	-
単元未満株式	普通株式 25,278	-	-
発行済株式総数	334,415,678	-	-
総株主の議決権	-	3,267,715	-

(注) 1. 「完全議決権株式(その他)」の「株式数」の欄には、「役員向け株式交付信託」及び「従業員向け株式交付信託」が保有する当社株式9,101,800株(議決権の数91,018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84株が含まれております。

【自己株式等】

2025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 2 1	東京都中野区本町二丁目54番11号	7,618,900	-	7,618,900	2.28
計	-	7,618,900	-	7,618,900	2.28

(注) 「役員向け株式交付信託」及び「従業員向け株式交付信託」が保有する当社株式9,101,800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(2025年4月1日から2025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。

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 (2025年 3 月31日)	当中間連結会計期間 (2025年 9 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	88,408	41,100
売掛金	7,913	7,133
完成工事未収入金	1,085	1,317
有価証券	100	100
販売用不動産	174	270
未成工事支出金	229	323
前払費用	2,198	2,629
その他	6,236	4,979
貸倒引当金	3,129	3,061
流動資産合計	103,215	54,793
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	19,456	17,548
機械装置及び運搬具（純額）	1 5,009	1 4,721
土地	32,410	31,603
リース資産（純額）	1,358	1,187
建設仮勘定	269	211
その他（純額）	1 470	1 343
有形固定資産合計	58,974	55,616
無形固定資産		
その他	1,002	953
無形固定資産合計	1,002	953
投資その他の資産		
投資有価証券	4,616	4,409
長期貸付金	486	475
長期前払費用	1,418	1,439
繰延税金資産	42,977	39,792
その他	6,226	5,273
貸倒引当金	2,292	2,004
投資その他の資産合計	53,432	49,385
固定資産合計	113,409	105,955
資産合計	216,625	160,748

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年 3 月31日)	当中間連結会計期間 (2025年 9 月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	8,689	8,102
工事未払金	424	132
短期借入金	2 30,000	2 30,000
リース債務	398	386
未払金	9,909	6,426
未払法人税等	401	635
前受金	36,493	35,059
未成工事受入金	340	907
賞与引当金	-	2,291
完成工事補償引当金	1,834	1,808
工事損失引当金	8	-
空室損失引当金	3,216	2,766
保証履行引当金	759	657
その他	2,868	2,582
流動負債合計	95,343	91,757
固定負債		
リース債務	1,232	1,050
長期前受金	5,021	4,748
長期預り敷金保証金	6,424	6,085
完成工事補償引当金	5,343	5,159
空室損失引当金	1,121	885
株式給付引当金	954	1,993
退職給付に係る負債	10,380	10,529
その他	2,536	2,391
固定負債合計	33,013	32,845
負債合計	128,356	124,602
純資産の部		
株主資本		
資本金	100	100
資本剰余金	30,120	15,015
利益剰余金	47,490	17,729
自己株式	4,359	8,753
株主資本合計	73,350	24,091
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	151	180
為替換算調整勘定	8,122	5,963
退職給付に係る調整累計額	51	43
その他の包括利益累計額合計	7,918	5,739
新株予約権	391	26
非支配株主持分	6,607	6,289
純資産合計	88,268	36,145
負債純資産合計	216,625	160,748

(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 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日)
売上高	216,165	222,010
売上原価	176,082	175,478
売上総利益	40,082	46,532
販売費及び一般管理費	1 22,655	1 26,484
営業利益	17,426	20,048
営業外収益		
受取利息	20	24
受取配当金	12	13
投資有価証券評価益	46	54
為替差益	-	43
持分法による投資利益	62	-
その他	161	246
営業外収益合計	303	383
営業外費用		
支払利息	735	473
支払手数料	-	660
資金調達費用	-	150
株式交付費	-	83
為替差損	248	-
持分法による投資損失	-	20
その他	16	14
営業外費用合計	1,000	1,404
経常利益	16,729	19,027
特別利益		
固定資産売却益	-	63
新株予約権戻入益	-	150
補修工事関連損失引当金戻入額	1,402	-
特別利益合計	1,402	213
特別損失		
固定資産除却損	4	3
減損損失	-	78
自己新株予約権消却損	-	10,068
特別損失合計	4	10,150
税金等調整前中間純利益	18,127	9,090
法人税等	2 6,919	2 3,786
中間純利益	11,208	5,304
非支配株主に帰属する中間純利益	612	625
親会社株主に帰属する中間純利益	10,596	4,678

【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 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日)
中間純利益	11,208	5,304
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	59	28
為替換算調整勘定	3,439	2,158
退職給付に係る調整額	9	8
その他の包括利益合計	3,389	2,179
中間包括利益	14,597	3,124
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	13,985	2,498
非支配株主に係る中間包括利益	612	625

(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 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025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	18,127	9,090
減価償却費	1,845	1,607
減損損失	-	78
補修工事関連損失引当金戻入額	1,402	-
賞与引当金の増減額（ は減少）	1,888	2,291
貸倒引当金の増減額（ は減少）	1,028	458
退職給付に係る負債の増減額（ は減少）	142	161
株式給付引当金の増減額（ は減少）	159	1,038
空室損失引当金の増減額（ は減少）	-	685
受取利息及び受取配当金	33	38
支払利息	735	473
資金調達費用	-	150
支払手数料	-	660
株式交付費	-	83
為替差損益（ は益）	248	43
持分法による投資損益（ は益）	62	20
有形固定資産売却損益（ は益）	-	63
有形固定資産除却損	4	1
無形固定資産除却損	-	2
投資有価証券評価損益（ は益）	46	54
自己新株予約権消却損	-	10,068
新株予約権戻入益	-	150
売上債権の増減額（ は増加）	393	544
販売用不動産の増減額（ は増加）	33	104
未成工事支出金の増減額（ は増加）	5	94
長期前払費用の増減額（ は増加）	47	19
仕入債務の増減額（ は減少）	1,745	1,700
未成工事受入金の増減額（ は減少）	345	567
前受金の増減額（ は減少）	2,151	1,707
預り保証金の増減額（ は減少）	395	450
未払消費税等の増減額（ は減少）	829	195
その他	4,198	1,880
小計	14,063	19,232
利息及び配当金の受取額	271	171
利息の支払額	734	473
補修工事関連支払額	2,827	-
法人税等の支払額	400	351
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,373	18,578

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025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	92	308
有形固定資産の売却による収入	-	130
無形固定資産の取得による支出	34	95
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	17
投資有価証券の売却による収入	3	-
子会社の清算による収入	40	-
貸付けによる支出	15	52
貸付金の回収による収入	13	11
定期預金の預入による支出	819	700
定期預金の払戻による収入	-	759
その他	56	124
投資活動によるキャッシュ・フロー	463	148
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	310	-
ファイナンス・リース債務の返済による支出	104	202
株式の発行による収入	-	18,969
自己株式の取得による支出	0	72,212
自己新株予約権の取得による支出	-	10,102
子会社の自己株式の取得による支出	460	570
非支配株主への配当金の支払額	408	374
配当金の支払額	1,619	1,619
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,902	66,112
現金及び現金同等物に係る換算差額	68	46
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	7,076	47,728
現金及び現金同等物の期首残高	68,143	87,075
現金及び現金同等物の中間期末残高	75,219	39,347

【注記事項】

(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。

(追加情報)

(役員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社は、2025年4月25日付取締役会において、当社の業務執行取締役及び執行役員並びに当社子会社の業務執行取締役（以下総称して「取締役等」といいます。）と株主との利益共有をすすめること、中長期的な企業価値の増大へのインセンティブとして報酬を機能させること、報酬につき株主の皆様からの透明性・職務執行の対価としての合理性を高めることを目的として、業績連動型株式報酬制度（以下「本制度」といいます。）の導入を決議し、当社の業務執行取締役に対する導入については2025年6月26日開催の第52期定時株主総会において承認可決されました。

なお、本制度に係る会計処理については、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第30号 2015年3月26日）に準じて、総額法を適用しております。

また、本制度の導入にあたり2025年8月8日開催の取締役会において、第三者割当による自己株式の処分（以下「本自己株式処分」といいます。）を行うことについて決議し、2025年8月26日付で本自己株式処分を実施しております。

(1) 取引の概要

本制度は、当社が金銭を拠出することにより設定する信託が当社株式を取得し、当社が取締役等に付与するポイント数に相当する当社株式（及び当社株式の換価処分金相当額の金銭）の交付をする株式報酬制度です。なお、取締役等が当社株式の交付を受ける時期は、退任時（死亡時を除く。）または信託期間中の所定の時期（原則としてポイント付与から3年経過後。ただし、当該期間経過前に取締役等を退任する場合等は当該時点）です。

(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。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度 - 百万円、- 株、当中間連結会計期間1,281百万円、1,720,400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。

(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、当社の従業員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、当社の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。）を導入しております。

なお、本制度に係る会計処理については、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第30号 2015年3月26日）に準じて、総額法を適用しております。

また、2025年3月31日付で本制度の対象者に当社子会社の従業員（当社の従業員と総称して以下「従業員」といいます。）を追加するにあたり、2025年8月8日開催の取締役会において追加拠出することを決議し、2025年8月26日付で第三者割当による自己株式の処分を実施しております。

(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。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度2,649百万円、6,162,700株、当中間連結会計期間3,557百万円、7,381,400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。

(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 (2025年 3月31日)	当中間連結会計期間 (2025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 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行 1 行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。

当中間会計期間末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入金未実行残高等は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年 3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年 9月30日)
当座貸越限度額及び貸出コミットメントの総額	30,000百万円	40,000百万円
借入実行残高	30,000 "	30,000 "
差引額	- 百万円	10,000百万円

3 保証債務

	前連結会計年度 (2025年 3月31日)	当中間連結会計期間 (2025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	125百万円	99百万円

(中間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

	前中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4月 1日 至 2025年 9月30日)
広告宣伝費	808百万円	802百万円
販売手数料	744 "	795 "
貸倒引当金繰入額	185 "	56 "
役員報酬	236 "	536 "
給料及び賞与	7,401 "	8,848 "
賞与引当金繰入額	1,638 "	1,969 "
支払手数料	3,591 "	3,709 "
退職給付費用	556 "	568 "
賃借料	799 "	842 "
減価償却費	269 "	391 "
租税公課	2,005 "	2,177 "
その他	4,416 "	5,785 "

- 2 「グローバル・ミニマム課税制度に係る法人税等の会計処理及び開示に関する取扱い」の適用

当社グループは、「グローバル・ミニマム課税制度に係る法人税等の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第46号 2024年 3月22日) 第 7 項を適用し、当中間連結会計期間を含む対象会計年度に関する国際最低課税額に対する法人税等を計上しておりません。

(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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
現金及び預金勘定	76,580百万円	41,100百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	1,360 "	1,752 "
現金及び現金同等物	75,219 "	39,347 "

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(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	5.00	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	5.00	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。

当中間連結会計期間(自 2025年4月1日 至 2025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
2025年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,619	5.00	2025年3月31日	2025年6月27日

(注) 2025年6月26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
2025年11月14日 取締役会	普通株式	利益剰余金	1,633	5.00	2025年9月30日	2025年12月15日

(注) 2025年11月14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45百万円が含まれております。

3. 株主資本の金額の著しい変動

(新株発行及び減資)

当社は、2025年6月11日付で、Fortress Investment Group LLCの関連事業体である千鳥合同会社から新株予約権の一部行使による払込を受け、資本金及び資本準備金がそれぞれ9,617百万円増加いたしました。

なお、当該増加額の合計19,234百万円については、2025年6月26日開催の第52期定時株主総会決議に基づき、2025年7月31日付でその他資本剰余金へ振り替えております。

(自己株式の取得)

当社は、2025年5月27日開催の取締役会決議に基づき、2025年7月16日付で自己株式137,072,803株を取得いたしました。

これにより、自己株式が71,552百万円増加しております。

(自己株式の処分)

当社は、2025年8月8日開催の取締役会決議に基づき、2025年8月26日付で、当社が設定した株式交付信託に対して自己株式2,939,100株を処分いたしました。

これにより、自己株式処分差益が発生し、また、信託に残存する当社株式は信託における帳簿価額により自己株式として計上していることから、自己株式及びその他資本剰余金がそれぞれ679百万円増加しております。

(自己株式の消却)

当社は、2025年9月19日開催の取締役会決議に基づき、2025年9月29日付で自己株式132,046,640株を消却いたしました。

これにより、その他資本剰余金が35,017百万円、その他利益剰余金が32,820百万円、自己株式が67,837百万円減少しております。

これらの結果、当中間連結会計期間において資本剰余金が15,104百万円、利益剰余金が29,761百万円それぞれ減少、自己株式が4,393百万円増加し、当中間連結会計期間末において資本剰余金が15,015百万円、利益剰余金が17,729百万円、自己株式が8,753百万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。

当中間連結会計期間（自 2025年 4 月 1 日 至 2025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	14,681	-	-	14,681	-	14,681
メンテナンス等	18,694	-	-	18,694	-	18,694
社宅代行	522	-	-	522	-	522
屋根借り太陽光発電	1,603	-	-	1,603	-	1,603
請負工事	567	-	-	567	-	567
その他	-	6,882	499	7,381	-	7,381
顧客との契約から生じる収益	36,068	6,882	499	43,450	-	43,450
賃料	166,462	-	-	166,462	-	166,462
付帯サービス等	9,297	-	-	9,297	-	9,297
家賃保証	1,755	-	-	1,755	-	1,755
入居者家財保険	797	-	-	797	-	797
その他	-	-	247	247	-	247
その他の収益	178,312	-	247	178,560	-	178,560
外部顧客への売上高	214,381	6,882	746	222,010	-	222,010
セグメント間の内部売上高又は振替高	8	-	171	180	180	-
計	214,390	6,882	918	222,191	180	222,010
セグメント利益又は損失（ ）	24,073	467	1,307	22,297	2,249	20,048

（注） 1．セグメント利益又は損失（ ）の調整額 2,249百万円には、セグメント間取引消去143百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 2,393百万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、正味売却価額が著しく低下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（78百万円）とし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 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日)
(1) 1 株当たり中間純利益	33円35銭	13円60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)	10,596	4,678
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)	10,596	4,678
普通株式の期中平均株式数 (千株)	317,695	343,911
(2) 潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益	24円38銭	11円83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)	116,914	51,405
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「役員向け株式交付信託」及び「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6,162千株、当中間連結会計期間6,740千株であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

第53期（2025年4月1日から2026年3月31日まで）中間配当について、2025年11月14日開催の取締役会において、2025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 1,633百万円

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 2025年12月15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

2025年11月14日

株式会社レオパレス 2 1
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 2 1 の2025年4月1日から2026年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2025年4月1日から2025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 2 1 及び連結子会社の2025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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(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。