



## 2025年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年8月9日

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  
 配当支払開始予定日 -  
 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. 2025年3月期第1四半期の連結業績（2024年4月1日～2024年6月30日）

#### (1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、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 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期第1四半期	108,917	2.4	10,289	35.0	10,244	49.5	9,767	47.4
2024年3月期第1四半期	106,375	4.9	7,622	112.9	6,851	159.2	6,627	306.6

(注) 包括利益 2025年3月期第1四半期 11,470百万円 (64.8%) 2024年3月期第1四半期 6,961百万円 (107.5%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2025年3月期第1四半期	30.75	22.53
2024年3月期第1四半期	20.14	15.76

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2025年3月期第1四半期	208,997	80,662	35.1
2024年3月期	205,000	71,679	31.2

(参考) 自己資本 2025年3月期第1四半期 73,436百万円 2024年3月期 63,904百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
2024年3月期	—	0.00	—	5.00	5.00
2025年3月期	—				
2025年3月期 (予想)		5.00	—	5.00	10.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

### 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) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更 : 無

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 有

(注) 詳細は、添付資料P.8「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)」をご覧ください。

(3) 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 : 有

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

(注) 詳細は、添付資料P.8「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更に関する注記)」をご覧ください。

(4) 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)

2025年3月期1Q	329,389,515株	2024年3月期	329,389,515株
2025年3月期1Q	11,694,361株	2024年3月期	11,694,361株
2025年3月期1Q	317,695,154株	2024年3月期1Q	329,055,478株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数(四半期累計)

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー : 無

※ 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.3「1. 経営成績等の概況(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」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8月9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) 当四半期連結累計期間の経営成績の概況 .....	2
(2) 当四半期連結累計期間の財政状態の概況 .....	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 .....	4
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	4
(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 .....	6
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間 .....	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間 .....	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	8
(継続企業の前提に関する注記) .....	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	8
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用) .....	8
(会計方針の変更に関する注記) .....	8
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記) .....	8
(セグメント情報等の注記) .....	9

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当四半期連結累計期間の経営成績の概況

(単位：百万円)

	前第1四半期	当第1四半期	増減額	増減率
売上高	106,375	108,917	+2,541	+2.4%
売上原価	88,308	87,519	△789	△0.9%
売上総利益 (売上総利益率)	18,066 (17.0%)	21,398 (19.6%)	+3,331	+18.4% (+2.6p)
販売費及び一般管理費	10,444	11,108	+664	+6.4%
営業利益 (営業利益率)	7,622 (7.2%)	10,289 (9.4%)	+2,666	+35.0% (+2.2p)
E B I T D A (営業利益+減価償却費)	8,959	11,216	+2,256	+25.2%
経常利益	6,851	10,244	+3,392	+49.5%
親会社株主に帰属する四半期純利益	6,627	9,767	+3,139	+47.4%

当第1四半期連結累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。

当第1四半期連結累計期間における貸家の新設着工戸数は、90,023戸（前年同期比2.9%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んでまいりました。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は108,917百万円（前年同四半期比2.4%増）、営業利益は、家賃単価の上昇と売上原価の抑制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10,289百万円（前年同四半期比35.0%増）となりました。経常利益は10,244百万円（前年同四半期比49.5%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は9,767百万円（前年同四半期比47.4%増）となり、3期連続で増収増益を達成いたしました。

なお、当第1四半期連結累計期間のE B I T D Aは11,216百万円（前年同四半期比25.2%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1四半期	当第1四半期	増減額	前第1四半期	当第1四半期	増減額
賃貸事業	102,476	105,088	+2,612	9,344	12,266	+2,922
シルバー事業	3,543	3,412	△131	△236	△330	△94
その他事業	355	417	+61	△629	△501	+127
調整額	—	—	—	△854	△1,144	△289
合計	106,375	108,917	+2,541	7,622	10,289	+2,666

#### ① 賃貸事業

当第1四半期末の入居率は86.01%（前年同四半期末比-0.81ポイント）、期中平均入居率は86.48%（前年同四半期比-0.55ポイント）となりました。なお、当第1四半期末の成約家賃単価指数（2016年4月を100とする）は106（前年同四半期末比+5ポイント）となりました。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は、家賃単価の上昇等により105,088百万円（前年同四半期比2.5%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12,266百万円（前年同四半期比31.3%増）となりました。

② シルバー事業

売上高は3,412百万円（前年同四半期比3.7%減）、営業損失は330百万円（前年同四半期比94百万円損失増加）となりました。なお、当第1四半期連結会計期間末の施設数は85施設となっております。

③ その他事業

当第1四半期連結累計期間売上高は417百万円（前年同四半期比17.3%増加）、営業損失は501百万円（前年同四半期比127百万円損失減少）となりました。

(2) 当四半期連結累計期間の財政状態の概況

(単位：百万円)

	前連結会計年度末	当第1四半期末	増減額	増減率
資産	205,000	208,997	+3,997	+2.0%
負債	133,320	128,335	△4,985	△3.7%
純資産	71,679	80,662	+8,982	+12.5%
自己資本比率	31.2%	35.1%	—	+3.9p

当第1四半期連結会計期間末の資産は、前連結会計年度末比3,997百万円増加の208,997百万円となりました。これは主に、売掛金が599百万円、その他流動資産（立替金等）が929百万円それぞれ減少した一方、現金及び預金が4,340百万円、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740百万円、土地が500百万円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4,985百万円減少の128,335百万円となりました。これは主に、賞与引当金が1,110百万円増加した一方、未払金が1,937百万円、前受金及び長期前受金が1,888百万円、補修工事関連損失引当金が1,389百万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8,982百万円増加の80,662百万円となりました。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548百万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1,404百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上9,767百万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3.9ポイント上昇し35.1%となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

連結業績予想については、2024年5月10日の「2024年3月期 決算短信」で公表いたしました第2四半期連結累計期間及び通期の連結業績予想に変更はありません。

また、業績予想につきましては、本資料の発表日において入手可能な情報に基づき当社で判断したものであり、実際の業績は、様々な要因によって予想と異なる場合があります。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	68,627	72,967
売掛金	7,670	7,070
完成工事未収入金	628	652
販売用不動産	129	168
未成工事支出金	182	236
前払費用	1,757	2,382
その他	6,337	5,407
貸倒引当金	△2,904	△2,864
流動資産合計	82,428	86,021
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	18,923	19,664
機械装置及び運搬具（純額）	5,750	5,595
土地	31,661	32,162
リース資産（純額）	1,488	1,459
建設仮勘定	219	136
その他（純額）	1,093	882
有形固定資産合計	59,137	59,900
無形固定資産		
その他	1,358	1,300
無形固定資産合計	1,358	1,300
投資その他の資産		
投資有価証券	4,827	4,764
長期貸付金	506	501
長期前払費用	359	347
繰延税金資産	51,730	51,585
その他	7,846	8,192
貸倒引当金	△3,194	△3,615
投資その他の資産合計	62,075	61,774
固定資産合計	122,571	122,976
資産合計	205,000	208,997

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	2,875	2,783
工事未払金	104	98
1年内返済予定の長期借入金	620	620
リース債務	297	268
未払金	15,036	13,098
未払法人税等	423	215
前受金	33,855	32,142
未成工事受入金	227	281
賞与引当金	-	1,110
完成工事補償引当金	19	28
保証履行引当金	926	900
補修工事関連損失引当金	6,660	4,781
その他	3,111	2,905
流動負債合計	64,158	59,236
固定負債		
長期借入金	29,225	29,070
リース債務	737	762
長期前受金	5,662	5,486
長期預り敷金保証金	7,214	7,002
補修工事関連損失引当金	8,679	9,169
空室損失引当金	4,683	4,683
株式給付引当金	529	557
退職給付に係る負債	10,011	10,070
その他	2,417	2,296
固定負債合計	69,161	69,098
負債合計	133,320	128,335
<b>純資産の部</b>		
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	41,016
自己株式	△4,359	△4,359
株主資本合計	58,729	66,877
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△85	△109
為替換算調整勘定	5,330	6,734
退職給付に係る調整累計額	△69	△64
その他の包括利益累計額合計	5,175	6,559
新株予約権	242	242
非支配株主持分	7,532	6,983
純資産合計	71,679	80,662
負債純資産合計	205,000	208,997

(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1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自2023年4月1日 至2023年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2024年4月1日 至2024年6月30日)
売上高	106,375	108,917
売上原価	88,308	87,519
売上総利益	18,066	21,398
販売費及び一般管理費	10,444	11,108
営業利益	7,622	10,289
営業外収益		
受取利息	7	9
受取配当金	4	4
投資有価証券評価益	19	18
為替差益	203	220
預り金償却益	93	-
その他	83	103
営業外収益合計	411	357
営業外費用		
支払利息	1,096	364
持分法による投資損失	47	26
その他	38	11
営業外費用合計	1,182	402
経常利益	6,851	10,244
特別利益		
補修工事関連損失引当金戻入額	324	182
特別利益合計	324	182
特別損失		
固定資産除却損	28	2
減損損失	26	-
特別損失合計	54	2
税金等調整前四半期純利益	7,121	10,424
法人税等	172	337
四半期純利益	6,948	10,086
非支配株主に帰属する四半期純利益	321	319
親会社株主に帰属する四半期純利益	6,627	9,767

(四半期連結包括利益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)
四半期純利益	6,948	10,086
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1	△24
為替換算調整勘定	7	1,404
退職給付に係る調整額	3	4
その他の包括利益合計	12	1,383
四半期包括利益	6,961	11,470
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	6,640	11,151
非支配株主に係る四半期包括利益	321	319

(3) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第1四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。

(会計方針の変更に関する注記)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「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。)等を当第1四半期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四半期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第1四半期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、前年四半期及び前連結会計年度については遡及適用後四半期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年四半期の四半期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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)は次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)
減価償却費	1,336百万円	926百万円

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年6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						
付帯サービス等	7,608	—	—	7,608	—	7,608
メンテナンス等	8,859	—	—	8,859	—	8,859
社宅代行	237	—	—	237	—	237
屋根借り太陽光発電	803	—	—	803	—	803
請負工事	54	—	—	54	—	54
その他	—	3,543	287	3,831	—	3,831
顧客との契約から生じる収益	17,563	3,543	287	21,394	—	21,394
賃料	79,175	—	—	79,175	—	79,175
付帯サービス等	4,177	—	—	4,177	—	4,177
家賃保証	1,115	—	—	1,115	—	1,115
入居者家財保険	393	—	—	393	—	393
その他	49	—	67	117	—	117
その他の収益	84,913	—	67	84,980	—	84,980
外部顧客への売上高	102,476	3,543	355	106,375	—	106,375
セグメント間の内部売上高又は振替高	6	—	76	82	△82	—
計	102,482	3,543	432	106,458	△82	106,375
セグメント利益又は損失(△)	9,344	△236	△629	8,477	△854	7,622

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△854百万円には、セグメント間取引消去59百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△914百万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。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間（自 2024年4月1日 至 2024年6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						
付帯サービス等	7,521	—	—	7,521	—	7,521
メンテナンス等	8,810	—	—	8,810	—	8,810
社宅代行	246	—	—	246	—	246
屋根借り太陽光発電	802	—	—	802	—	802
請負工事	203	—	—	203	—	203
その他	—	3,412	316	3,728	—	3,728
顧客との契約から生じる収益	17,584	3,412	316	21,312	—	21,312
賃料	81,380	—	—	81,380	—	81,380
付帯サービス等	4,749	—	—	4,749	—	4,749
家賃保証	1,009	—	—	1,009	—	1,009
入居者家財保険	365	—	—	365	—	365
その他	—	—	101	101	—	101
その他の収益	87,504	—	101	87,605	—	87,605
外部顧客への売上高	105,088	3,412	417	108,917	—	108,917
セグメント間の内部売上高又は振替高	4	—	76	81	△81	—
計	105,092	3,412	494	108,998	△81	108,917
セグメント利益又は損失（△）	12,266	△330	△501	11,433	△1,144	10,289

(注) 1. セグメント利益又は損失（△）の調整額△1,144百万円には、セグメント間取引消去65百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,209百万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。