



2022年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年2月10日
上場取引所 東

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) 執行役員 経営企画部長 (氏名) 竹倉慎二 TEL 050-2016-2907
四半期報告書提出予定日 2022年2月14日 配当支払開始予定日 —
四半期決算補足説明資料作成の有無：有
四半期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. 2022年3月期第3四半期の連結業績（2021年4月1日～2021年12月31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	%
2022年3月期第3四半期	297,470	△3.5	4,275	—	1,444	—	5,865	—
2021年3月期第3四半期	308,326	△6.2	△16,585	—	△20,562	—	△25,003	—

(注) 包括利益 2022年3月期第3四半期 8,467百万円 (—%) 2021年3月期第3四半期 △26,294百万円 (—%)

	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
2022年3月期第3四半期	17.83	15.95
2021年3月期第3四半期	△95.18	—

(注) 「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、2022年3月期第3四半期に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

(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	%
2022年3月期第3四半期	143,137	4,209	△3.9
2021年3月期	161,708	3,277	△5.3

(参考) 自己資本 2022年3月期第3四半期 △5,634百万円 2021年3月期 △8,494百万円

(注) 「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、2022年3月期第3四半期に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

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
2021年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
2022年3月期	—	0.00	—	—	—
2022年3月期（予想）	—	—	—	0.00	0.00

(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. 2022年3月期の連結業績予想（2021年4月1日～2022年3月31日）

(%表示は、対前期増減率)

	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
通期	399,400	△2.3	2,600	—	△1,800	—	1,800	—	5.47

(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) 「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いるため、上記の連結業績予想は当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：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：無

(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)」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)	2022年3月期3Q	329,389,515株	2021年3月期	329,389,515株
② 期末自己株式数	2022年3月期3Q	493,610株	2021年3月期	561,610株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2022年3月期3Q	328,886,262株	2021年3月期3Q	262,697,988株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 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. 当四半期決算に関する定性的情報(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。

(四半期決算補足説明資料の入手方法)

四半期決算補足説明資料は、本日(2022年2月10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. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	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3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	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
(会計方針の変更)	8
(追加情報)	8
(セグメント情報等)	9
3. その他	11
継続企業の前提に関する重要事象等	11
債務超過解消に向けた取り組みの進捗状況	11

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

(単位：百万円)

	前第3四半期	当第3四半期	増減額
売上高	308,326	297,470	△10,856
営業利益又は営業損失(△)	△16,585	4,275	20,860
経常利益又は経常損失(△)	△20,562	1,444	22,006
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(△)	△25,003	5,865	30,868

当第3四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、10ヶ月連続の増加（前年同期比7.9%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3四半期連結累計期間の売上高は297,470百万円（前年同四半期比3.5%減）、営業利益は、売上原価及び販管費を前年同四半期比31,716百万円削減したことにより4,275百万円（前年同四半期は営業損失16,585百万円）、経常利益は、支払利息3,374百万円の計上等により1,444百万円（前年同四半期は経常損失20,562百万円）となりました。

親会社株主に帰属する四半期純利益は、発注努力や工事の内製化による工事単価の低減、不備判定の見直しや解体による改修対象の減少等に伴い、補修工事関連損失引当金戻入額6,144百万円を計上したこと等により5,865百万円（前年同四半期は親会社株主に帰属する四半期純損失25,003百万円）となり、営業・経常損益に加えて最終損益においても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3四半期連結累計期間の売上高は140百万円増加、売上原価は1,216百万円減少、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益は1,357百万円増加しております。

詳細は、「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）」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3四半期	当第3四半期	増減額	前第3四半期	当第3四半期	増減額
賃貸事業	295,224	285,696	△9,528	△8,933	8,588	17,522
シルバー事業	10,956	10,890	△65	△461	△456	5
その他事業	2,145	884	△1,261	△1,138	△1,148	△9
調整額	—	—	—	△6,051	△2,708	3,343
合計	308,326	297,470	△10,856	△16,585	4,275	20,860

① 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。

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3四半期連結会計期間末の入居率は80.45%（前年同四半期末比+3.38ポイント）、期中平均入居率は80.65%（前年同四半期比+2.07ポイント）となりました。なお、管理戸数は571千戸（前期末比1.9千戸減）となりました。

また、当第3四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、界壁等の施工不備問題を背景とした新規受注の停止等により、当第3四半期連結累計期間の総受注高は1,862百万円（前年同四半期比60.8%減）、当第3四半期連結会計期間末の受注残高は7,065百万円（前年同四半期末比38.5%減）となりました。

これらの結果、入居率が向上した一方で、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、請負工事売上の減少等があったことにより、売上高は285,696百万円（前年同四半期比3.2%減）となりましたが、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入れ等により、営業利益は8,588百万円（前年同四半期は営業損失8,933百万円）となりました。

② シルバー事業

シルバー事業においては、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10,890百万円（前年同四半期比0.6%減）、営業損失456百万円（前年同四半期比5百万円改善）となりました。なお、当第3四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。

③ 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の影響でグアムリゾート施設の稼働率が大幅に低下したこと等により、売上高884百万円（前年同四半期比58.8%減）、営業損失1,148百万円（前年同四半期比9百万円損失増加）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(単位：百万円)

	前連結会計年度末	当第3四半期末	増減額	増減率
資産	161,708	143,137	△18,571	△11.5%
負債	158,431	138,927	△19,504	△12.3%
純資産	3,277	4,209	932	28.4%

当第3四半期連結会計期間末の資産は、前連結会計年度末比18,571百万円減少の143,137百万円となりました。これは主に、現金及び預金が10,733百万円、流動資産その他（未収入金等）が2,467百万円、リース資産（純額）が1,405百万円、有形固定資産その他（純額）が1,638百万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19,504百万円減少の138,927百万円となりました。これは主に、未払金が2,102百万円、リース債務が1,804百万円、補修工事関連損失引当金が8,406百万円、空室損失引当金が5,012百万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932百万円増加の4,209百万円となりました。これは主に、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る非支配株主持分の減少1,896百万円、収益認識会計基準の遡及適用による期首利益剰余金の減少4,963百万円があった一方、為替換算調整勘定の増加1,901百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上5,865百万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1.4ポイント上昇し△3.9%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、2022年2月4日の「業績予想の修正及び特別利益の追加計上及び当社連結子会社による比例再保険契約の締結完了に関するお知らせ」で公表いたしました通期の連結業績予想に変更はありません。

なお、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 (2021年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	54,863	44,130
売掛金	7,930	8,478
完成工事未収入金	524	257
営業貸付金	86	69
有価証券	100	300
販売用不動産	180	677
仕掛販売用不動産	349	-
未成工事支出金	238	837
前払費用	2,076	2,002
その他	6,429	3,962
貸倒引当金	△182	△214
流動資産合計	72,598	60,500
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	19,557	19,192
機械装置及び運搬具（純額）	8,589	7,799
土地	31,118	31,291
リース資産（純額）	3,506	2,100
建設仮勘定	82	97
その他（純額）	7,198	5,560
有形固定資産合計	70,052	66,040
無形固定資産		
のれん	12	7
その他	4,161	3,423
無形固定資産合計	4,173	3,431
投資その他の資産		
投資有価証券	5,431	5,172
長期貸付金	1,096	1,108
長期前払費用	1,121	669
繰延税金資産	2,194	2,157
その他	5,692	4,858
貸倒引当金	△651	△802
投資その他の資産合計	14,883	13,164
固定資産合計	89,109	82,636
資産合計	161,708	143,137

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年12月31日)
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	19	0
買掛金	3,172	2,658
工事未払金	514	359
短期借入金	114	49
リース債務	3,133	2,173
未払金	9,593	7,491
未払法人税等	696	658
前受金	28,239	29,073
未成工事受入金	541	766
完成工事補償引当金	67	18
保証履行引当金	2,783	1,207
補修工事関連損失引当金	3,777	1,898
空室損失引当金	9,301	4,289
その他	3,842	3,419
流動負債合計	65,798	54,064
固定負債		
長期借入金	30,615	30,427
リース債務	1,544	700
長期前受金	7,869	7,314
長期預り敷金保証金	6,423	6,997
繰延税金負債	9	10
補修工事関連損失引当金	29,732	23,205
空室損失引当金	2,960	2,960
退職給付に係る負債	9,650	9,527
その他	3,826	3,719
固定負債合計	92,633	84,862
負債合計	158,431	138,927
純資産の部		
株主資本		
資本金	81,282	100
資本剰余金	55,174	136,345
利益剰余金	△142,586	△141,685
自己株式	△344	△302
株主資本合計	△6,474	△5,542
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△0	△14
為替換算調整勘定	△1,877	24
退職給付に係る調整累計額	△142	△102
その他の包括利益累計額合計	△2,019	△91
新株予約権	388	357
非支配株主持分	11,383	9,486
純資産合計	3,277	4,209
負債純資産合計	161,708	143,137

(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3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)
売上高	308,326	297,470
売上原価	287,110	262,264
売上総利益	21,215	35,206
販売費及び一般管理費	37,801	30,930
営業利益又は営業損失(△)	△16,585	4,275
営業外収益		
受取利息	38	23
受取配当金	76	57
投資有価証券評価益	135	119
為替差益	90	-
雇用調整助成金	243	239
その他	253	239
営業外収益合計	837	679
営業外費用		
支払利息	1,052	3,374
社債発行費	251	-
為替差損	-	12
資金調達費用	2,904	-
その他	606	123
営業外費用合計	4,814	3,510
経常利益又は経常損失(△)	△20,562	1,444
特別利益		
固定資産売却益	224	92
投資有価証券売却益	4,065	0
子会社株式売却益	0	-
補修工事関連損失引当金戻入額	-	6,144
特別利益合計	4,289	6,237
特別損失		
固定資産売却損	18	-
固定資産除却損	95	41
減損損失	3,742	-
補修工事関連損失	724	-
退職特別加算金	2,470	-
退職給付費用	427	-
関係会社整理損失引当金繰入額	38	-
関係会社整理損	111	-
店舗閉鎖損失	-	67
特別損失合計	7,628	109
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(△)	△23,900	7,572
法人税等	670	1,035
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△24,570	6,537
非支配株主に帰属する四半期純利益	432	672
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(△)	△25,003	5,865

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△24,570	6,537
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,047	△14
為替換算調整勘定	△1,138	1,904
退職給付に係る調整額	465	40
持分法適用会社に対する持分相当額	△3	0
その他の包括利益合計	△1,723	1,929
四半期包括利益	△26,294	8,467
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△26,725	7,793
非支配株主に係る四半期包括利益	431	673

(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)

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3四半期連結累計期間において資本金が81,182百万円減少、資本剰余金が同額増加し、当第3四半期連結会計期間末において、資本金は100百万円、資本剰余金は136,345百万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、「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)」に記載のとおりであります。

(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3四半期連結累計期間の売上高は140百万円増加、売上原価は1,216百万円減少、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益は1,357百万円増加しております。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3四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り扱いに従って、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)

新型コロナウイルス感染症の収束時期については、オミクロン株の流行等により不透明な状況が続いておりますが、2021年3月期決算短信の(追加情報)(新型コロナウイルス感染症の感染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、現時点において重要な変更はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間（自 2020年4月1日 至 2020年12月31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	295,224	10,956	2,145	308,326	—	308,326
セグメント間の内部売上 高又は振替高	109	—	547	656	△656	—
計	295,334	10,956	2,693	308,983	△656	308,326
セグメント損失(△)	△8,933	△461	△1,138	△10,534	△6,051	△16,585

(注) 1. セグメント損失(△)の調整額△6,051百万円には、セグメント間取引消去126百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,177百万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(3,552百万円)として特別損失に計上しております。また、同セグメントにおいて、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。

「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。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間（自 2021年4月1日 至 2021年12月31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	209,821	—	—	209,821	—	209,821
付帯サービス等	39,723	—	—	39,723	—	39,723
メンテナンス等	26,330	—	—	26,330	—	26,330
家賃保証	3,404	—	—	3,404	—	3,404
入居者家財保険	1,500	—	—	1,500	—	1,500
社宅代行	577	—	—	577	—	577
屋根借り太陽光発電	2,195	—	—	2,195	—	2,195
請負工事	1,797	—	—	1,797	—	1,797
その他	344	10,890	884	12,119	—	12,119
顧客との契約から生じる収益	285,696	10,890	884	297,470	—	297,470
その他の収益	—	—	—	—	—	—
外部顧客への売上高	285,696	10,890	884	297,470	—	297,470
セグメント間の内部売上高又は 振替高	58	—	179	238	△238	—
計	285,754	10,890	1,064	297,708	△238	297,470
セグメント利益又は損失(△)	8,588	△456	△1,148	6,983	△2,708	4,275

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△2,708百万円には、セグメント間取引消去115百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,823百万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變更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当第3四半期連結累計期間の「賃貸事業」の売上高は140百万円増加、セグメント利益は1,357百万円増加しております。

3. その他

継続企業の前提に関する重要事象等

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3四半期連結累計期間においては、売上高は前年同期比3.5%減少したものの、売上原価・販管費削減を徹底したことにより、営業利益4,275百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益5,865百万円を計上し、業績は着実に改善しておりますが、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3四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、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3四半期連結会計期間末の現預金残高は44,130百万円となっており、当面の事業継続を行うための十分な資金を確保しております。

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。

債務超過解消に向けた取り組みの進捗状況

当社グループは、2021年5月14日に公表した「債務超過の解消に向けた取り組みについて」に記載のとおり、収益改善に向けた経営改善策として、①抜本的構造改革の継続 ②入居率の向上 に取り組んでおります。

当第3四半期連結累計期間においては、営業利益4,275百万円、経常利益1,444百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益5,865百万円の計上、「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4,963百万円の期首利益剰余金からの減額等により、債務超過額（東京証券取引所の上場関係規則における純資産の定義（連結貸借対照表の純資産の部の合計額から非支配株主持分を控除した額）に基づく、以下同様）は5,276百万円となりました。

① 抜本的構造改革の継続

当第3四半期連結累計期間においては、カンボジアの子会社の固定資産売却が完了し、タイ・カンボジア・インドネシアの子会社の清算手続きを開始しており、前連結会計年度から継続しているノンコア・不採算事業の譲渡・撤退が着実に進捗しております。また、空室損失引当金の戻入れや営業原価及び管理原価圧縮による原価削減、店舗の統廃合による固定費の圧縮等、更なるコストカットに取り組んでおります。

これらの取り組みの結果、当第3四半期連結累計期間の売上原価は、計画比2,535百万円減少の262,264百万円（前々年同期比43,928百万円減、前年同期比24,846百万円減）、販売費及び一般管理費は計画比1,769百万円減少の30,930百万円（前々年同期比14,402百万円減、前年同期比6,870百万円減）となり、計画を上回る削減を達成いたしました。

② 入居率の向上

事業計画で掲げている賃貸事業への経営資源の集中投入、エリア体制への変更を実施するとともに、WEB上での接客・内見・契約といった電子化への取り組みや仲介業者ネットワークからの客付け強化等の営業戦略を実施しております。当第3四半期連結累計期間においては、WEB契約件数が17,045件（前年同期比319.4%増）、仲介業者契約件数が21,902件（前年同期比50.1%増）と、実績に繋がっております。

一方で、オミクロン株の世界的な流行もあり、外国籍留学生の退室が想定よりも増加したこと等から、当第3四半期累計期間の平均入居率は80.65%（計画比△0.08ポイント）となりました。

2022年2月4日公表の「業績予想の修正及び特別利益の追加計上及び当社連結子会社による比例再保険契約の締結完了に関するお知らせ」のとおり、当連結会計年度の業績予想を修正しております。引き続き、事業計画を遂行していくことで収益構造のさらなる改善に努め、2023年3月末時点の債務超過解消を目指します。

詳細については、本日公表の「2022年3月期第3四半期プレゼンテーション資料」をご覧ください。

なお、2021年3月期の債務超過は、新型コロナウイルス感染症の影響に起因するものであるため、上場廃止基準（債務超過）に係る猶予期間が、1年から2年に延長され、2023年3月31日までとなっております。