



2026年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年8月8日

上場会社名 株式会社レオパレス21

上場取引所 東

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 ー

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. 2026年3月期第1四半期の連結業績（2025年4月1日～2025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	%
2026年3月期第1四半期	111,717	2.6	12,206	18.6	11,516	12.4	525	△91.4
2025年3月期第1四半期	108,917	2.4	10,289	35.0	10,244	49.5	6,084	△8.2

（注）包括利益 2026年3月期第1四半期 △429百万円（－％） 2025年3月期第1四半期 7,787百万円（11.9％）

	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
2026年3月期第1四半期	1.51	1.17
2025年3月期第1四半期	19.15	14.04

（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	%
2026年3月期第1四半期	229,047	104,143	42.9
2025年3月期	216,625	88,268	37.5

（参考）自己資本 2026年3月期第1四半期 98,158百万円 2025年3月期 81,269百万円

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
2025年3月期	ー	5.00	ー	5.00	10.00
2026年3月期	ー				
2026年3月期（予想）		5.00	ー	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. 2026年3月期の連結業績予想（2025年4月1日～2026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）	219,500	1.5	18,000	3.3	17,100	2.2	3,400	△67.9	9.89
通期	441,400	2.2	32,400	10.8	30,900	14.7	11,600	△35.1	35.06

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

当社は2025年5月27日開催の取締役会において自己株式の取得について決議し、2025年7月16日に取得を完了いたしました。2026年3月期の連結業績予想における「1株当たり当期純利益」については、当該自己株式の取得の影響を考慮しております。なお、当該自己株式の取得については添付資料11ページ「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（重要な後発事象）」をご覧ください。

※ 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 : 無
- 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

(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)	2026年3月期1Q	466,462,318株	2025年3月期	329,389,515株
② 期末自己株式数	2026年3月期1Q	11,694,621株	2025年3月期	11,694,621株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2026年3月期1Q	347,820,784株	2025年3月期1Q	317,695,154株

※ 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(2025年8月8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
(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
(重要な後発事象)	11

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	108,917	111,717	+2,799	+2.6%
売上原価	87,519	86,659	△859	△1.0%
売上総利益 (売上総利益率)	21,398 (19.6%)	25,058 (22.4%)	+3,659	+17.1% (+2.8p)
販売費及び一般管理費	11,108	12,851	+1,742	+15.7%
営業利益 (営業利益率)	10,289 (9.4%)	12,206 (10.9%)	+1,917	+18.6% (+1.5p)
E B I T D A (営業利益+減価償却費)	11,216	13,018	+1,802	+16.1%
経常利益	10,244	11,516	+1,272	+12.4%
親会社株主に帰属する四半期純利益	6,084	525	△5,558	△91.4%

当第1四半期連結累計期間の売上高は、入居率は下振れしたものの、家賃単価が上昇基調で推移したことにより111,717百万円（前年同四半期比2.6%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、給与水準の引き上げ等による販管費の増加分を吸収したことにより12,206百万円（前年同四半期比18.6%増）、経常利益は11,516百万円（前年同四半期比12.4%増）となりました。

親会社株主に帰属する四半期純利益は自己新株予約権消却損10,013百万円を特別損失として計上したこと等により、525百万円（前年同四半期比91.4%減）となりました。

なお、当第1四半期連結累計期間のE B I T D Aは13,018百万円（前年同四半期比16.1%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	105,088	107,883	+2,794	12,266	14,204	+1,937
シルバー事業	3,412	3,412	+0	△330	△355	△24
その他事業	417	422	+4	△501	△622	△120
調整額	—	—	—	△1,144	△1,020	+123
合計	108,917	111,717	+2,799	10,289	12,206	+1,917

① 賃貸事業

当第1四半期末の入居率は86.06%（前年同四半期末比+0.05ポイント）、期中平均入居率は86.25%（前年同四半期比△0.23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112（前年同四半期末比+6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107,883百万円（前年同四半期比2.7%増）、営業利益は、増収効果に加えて物件収支改善により空室損失引当金の戻入が発生したこと等により14,204百万円（前年同四半期比15.8%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0.0%増）、営業損失は355百万円（前年同四半期比24百万円損失増加）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422百万円（前年同四半期比1.2%増加）、営業損失は622百万円（前年同四半期比120百万円損失増加）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	216,625	229,047	+12,422	+5.7%
負債	128,356	124,904	△3,452	△2.7%
純資産	88,268	104,143	+15,874	+18.0%
自己資本比率	37.5%	42.9%	—	+5.4p

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12,422百万円増加の229,047百万円となりました。これは主に、売掛金が793百万円、その他流動資産（立替金等）が1,116百万円、建物及び構築物（純額）が1,168百万円、繰延税金資産が514百万円それぞれ減少した一方、新株の発行等により現金及び預金が17,052百万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3,452百万円減少の124,904百万円となりました。これは主に、賞与引当金が1,316百万円増加した一方、買掛金が1,343百万円、工事未払金が360百万円、未払金が687百万円、前受金及び長期前受金が1,479百万円、空室損失引当金が599百万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15,874百万円増加の104,143百万円となりました。これは主に、新株の発行により資本金及び資本剰余金がそれぞれ9,617百万円増加したこと、親会社株主に帰属する四半期純利益を525百万円計上した一方で、配当金の支払1,619百万円により利益剰余金が1,093百万円減少したこと、円高の進行に伴い為替換算調整勘定が1,234百万円減少したこと、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648百万円減少し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42.9%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、2025年5月27日の「業績予想の修正及び特別損失の計上に関するお知らせ」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 (2025年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	88,408	105,460
売掛金	7,913	7,119
完成工事未収入金	1,085	1,136
有価証券	100	100
販売用不動産	174	230
未成工事支出金	229	265
前払費用	2,198	2,451
その他	6,236	5,119
貸倒引当金	△3,129	△3,062
流動資産合計	103,215	118,821
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	19,456	18,288
機械装置及び運搬具（純額）	5,009	4,926
土地	32,410	31,843
リース資産（純額）	1,358	1,265
建設仮勘定	269	192
その他（純額）	470	378
有形固定資産合計	58,974	56,894
無形固定資産		
その他	1,002	981
無形固定資産合計	1,002	981
投資その他の資産		
投資有価証券	4,616	4,551
長期貸付金	486	479
長期前払費用	1,418	1,456
繰延税金資産	42,977	42,463
その他	6,226	6,030
貸倒引当金	△2,292	△2,631
投資その他の資産合計	53,432	52,349
固定資産合計	113,409	110,226
資産合計	216,625	229,047

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	8,689	7,345
工事未払金	424	63
短期借入金	30,000	30,000
リース債務	398	391
未払金	9,909	9,222
未払法人税等	401	338
前受金	36,493	35,153
未成工事受入金	340	458
賞与引当金	-	1,316
完成工事補償引当金	1,834	1,990
工事損失引当金	8	-
空室損失引当金	3,216	2,838
保証履行引当金	759	724
その他	2,868	2,948
流動負債合計	95,343	92,791
固定負債		
リース債務	1,232	1,136
長期前受金	5,021	4,882
長期預り敷金保証金	6,424	6,130
完成工事補償引当金	5,343	5,152
空室損失引当金	1,121	899
株式給付引当金	954	1,032
退職給付に係る負債	10,380	10,437
その他	2,536	2,439
固定負債合計	33,013	32,112
負債合計	128,356	124,904
純資産の部		
株主資本		
資本金	100	9,717
資本剰余金	30,120	39,736
利益剰余金	47,490	46,396
自己株式	△4,359	△4,359
株主資本合計	73,350	91,490
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△151	△172
為替換算調整勘定	8,122	6,887
退職給付に係る調整累計額	△51	△47
その他の包括利益累計額合計	7,918	6,668
新株予約権	391	26
非支配株主持分	6,607	5,958
純資産合計	88,268	104,143
負債純資産合計	216,625	229,047

(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 2024年4月1日 至 2024年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年6月30日)
売上高	108,917	111,717
売上原価	87,519	86,659
売上総利益	21,398	25,058
販売費及び一般管理費	11,108	12,851
営業利益	10,289	12,206
営業外収益		
受取利息	9	10
受取配当金	4	6
投資有価証券評価益	18	30
為替差益	220	-
その他	103	61
営業外収益合計	357	108
営業外費用		
支払利息	364	241
支払手数料	-	267
株式交付費	-	83
為替差損	-	108
持分法による投資損失	26	12
その他	11	85
営業外費用合計	402	798
経常利益	10,244	11,516
特別利益		
固定資産売却益	-	65
新株予約権戻入益	-	150
補修工事関連損失引当金戻入額	182	-
特別利益合計	182	215
特別損失		
固定資産除却損	2	0
減損損失	-	78
自己新株予約権消却損	-	10,013
特別損失合計	2	10,091
税金等調整前四半期純利益	10,424	1,640
法人税等	4,020	819
四半期純利益	6,403	821
非支配株主に帰属する四半期純利益	319	295
親会社株主に帰属する四半期純利益	6,084	525

(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 2024年4月1日 至 2024年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年6月30日)
四半期純利益	6,403	821
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△24	△20
為替換算調整勘定	1,404	△1,234
退職給付に係る調整額	4	4
その他の包括利益合計	1,383	△1,250
四半期包括利益	7,787	△429
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	7,468	△724
非支配株主に係る四半期包括利益	319	295

(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)

Fortress Investment Group LLCの関連事業体である千鳥合同会社に対して当社が発行した第5回新株予約権の一部について、2025年6月11日付で権利行使され、払込が完了いたしました。

この結果、当第1四半期連結累計期間において資本金及び資本準備金がそれぞれ9,617百万円増加し、当第1四半期連結会計期間末において資本金が9,717百万円、資本剰余金が39,736百万円となっております。

(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。

(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 2024年4月1日 至 2024年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年6月30日)
減価償却費	926百万円	811百万円

(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 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。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間（自 2025年4月1日 至 2025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	7,625	—	—	7,625	—	7,625
メンテナンス等	9,381	—	—	9,381	—	9,381
社宅代行	272	—	—	272	—	272
屋根借り太陽光発電	774	—	—	774	—	774
請負工事	353	—	—	353	—	353
その他	—	3,412	294	3,706	—	3,706
顧客との契約から生じる収益	18,407	3,412	294	22,114	—	22,114
賃料	83,480	—	—	83,480	—	83,480
付帯サービス等	4,701	—	—	4,701	—	4,701
家賃保証	875	—	—	875	—	875
入居者家財保険	417	—	—	417	—	417
その他	—	—	127	127	—	127
その他の収益	89,475	—	127	89,603	—	89,603
外部顧客への売上高	107,883	3,412	422	111,717	—	111,717
セグメント間の内部売上高又は振替高	4	—	87	91	△91	—
計	107,887	3,412	509	111,809	△91	111,717
セグメント利益又は損失（△）	14,204	△355	△622	13,227	△1,020	12,206

(注) 1. セグメント利益又は損失（△）の調整額△1,020百万円には、セグメント間取引消去72百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,092百万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、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。

(重要な後発事象)

(自己株式の取得及び自己株式の公開買付け)

当社は2025年5月27日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条第1項及び当社定款の規程に基づき、自己株式の取得を行うこと及びその具体的な取得方法として自己株式の公開買付けを実施することを決議し、同日付でFortress Investment Group LLCの関連事業体である千鳥合同会社（以下「千鳥」といいます。）との間で公開買付けへの応募に係る契約を締結いたしました。

なお、本公開買付けは2025年6月24日をもって終了し、2025年7月16日の決済により自己株式の取得は完了いたしました。

1. 公開買付けの目的

2025年6月11日に千鳥が保有していた新株予約権を行使し、まとまった数量の当社普通株式が発行されたことにより、1株当たり当期純利益（EPS）や自己資本利益率（ROE）の大幅な悪化を招くとともに、それらが市場に放出された場合には当社普通株式の需給関係の大幅な悪化を引き起こし株価の下落圧力となる懸念があることから、当社の資本効率や企業価値の更なる向上を図るべく、公開買付けを実施いたしました。

2. 公開買付けの結果

取得した株式の種類	: 当社普通株式
応募株式の総数	: 221,579,803株
取得した株式の総数	: 137,072,803株
公開買付価格	: 1株につき、金522円
取得価額の総額	: 71,552百万円

(資本金及び資本準備金の額の減少)

当社は2025年5月30日開催の取締役会において、2025年6月26日開催の第52期定時株主総会に資本金及び資本準備金の額の減少について付議することを決議し、同株主総会において承認可決され、2025年7月31日付でその効力が発生しております。

1. 資本金及び資本準備金の額の減少の目的

資本金及び資本準備金の額の減少により、今後の資本政策の柔軟性及び機動性を確保することを目的としております。

2. 資本金及び資本準備金の額の減少の内容

会社法第447条第1項及び会社法第448条第1項の規定に基づき、資本金及び資本準備金の額を減少させ、その他資本剰余金に振り替えたものであります。

(1) 減少する資本金の額

資本金の額9,717百万円を9,617百万円減少させ、減少後の資本金の額を100百万円といたしました。

(2) 減少する資本準備金の額

資本準備金の額19,617百万円を9,617百万円減少させ、減少後の資本準備金の額を10,000百万円といたしました。

3. 業績に与える影響

本件は、貸借対照表の純資産の部における勘定科目の振替処理であり、当社の純資産額に変動はなく、業績に与える影響はありません。