



2026年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2026年5月15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) 取締役執行役員 経営管理本部長 (氏名) 竹倉 慎二 TEL 050-2016-2907
 定時株主総会開催予定日 2026年6月25日 配当支払開始予定日 2026年6月26日
 有価証券報告書提出予定日 2026年6月19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. 2026年3月期の連結業績 (2025年4月1日～2026年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年3月期	444,820	3.0	35,966	23.0	34,842	29.4	14,933	△16.4
2025年3月期	431,831	2.2	29,231	25.4	26,936	38.3	17,861	△57.5

(注) 包括利益 2026年3月期 15,920百万円(△25.8%) 2025年3月期 21,468百万円(△51.4%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2026年3月期	45.14	41.87	24.5	17.7	8.1
2025年3月期	56.22	40.64	24.6	12.8	6.8

(参考) 持分法投資損益 2026年3月期 △333百万円 2025年3月期 △34百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2026年3月期	176,574	46,393	23.0	127.98
2025年3月期	216,625	88,268	37.5	255.81

(参考) 自己資本 2026年3月期 40,659百万円 2025年3月期 81,269百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	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	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2026年3月期	38,467	△815	△68,794	55,924
2025年3月期	25,899	△604	△6,404	87,075

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
2025年3月期	—	5.00	—	5.00	10.00	3,238	17.8	4.4
2026年3月期	—	5.00	—	5.00	10.00	3,268	22.2	5.2
2027年3月期(予想)	—	5.00	—	10.00	15.00		21.5	

3. 2027年3月期の連結業績予想 (2026年4月1日～2027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)	231,900	4.5	21,400	6.7	21,200	11.4	12,300	162.9	38.72
通期	465,000	4.5	38,500	7.0	38,100	9.3	22,200	48.7	69.88

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更 : 有

新規 1社 (社名) 株式会社アズ・レジデンス、除外 1社 (社名)

(注) 詳細は、添付資料P.14「3. 連結財務諸表及び主な注記 (5) 連結財務諸表に関する注記事項 (当連結会計年度における重要な子会社の異動)」をご覧ください。

(2) 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

(3) 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	334,415,678株	2025年3月期	329,389,515株
② 期末自己株式数	2026年3月期	16,712,064株	2025年3月期	11,694,621株
③ 期中平均株式数	2026年3月期	330,842,410株	2025年3月期	317,695,021株

(注) 当社は、株式交付信託制度を導入しており、当該信託が保有する当社株式を、期末自己株式数及び期中平均株式数の算定上控除する自己株式数に含めております。

(参考) 個別業績の概要

1. 2026年3月期の個別業績 (2025年4月1日～2026年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年3月期	425,066	2.9	35,704	16.3	35,462	22.0	15,114	△28.9
2025年3月期	412,941	2.3	30,712	23.3	29,059	32.8	21,264	△52.3

	1株当たり当期純利益		潜在株式調整後1株当たり当期純利益	
	円 銭		円 銭	
2026年3月期	45.68		42.38	
2025年3月期	66.93		48.38	

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%	円 銭		
2026年3月期	167,717		42,758		25.5	134.51		
2025年3月期	205,449		83,663		40.5	262.11		

(参考) 自己資本 2026年3月期 42,735百万円 2025年3月期 83,271百万円

2. 2027年3月期の個別業績予想 (2026年4月1日～2027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		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	
第2四半期(累計)	219,800	3.7	21,700	14.1	13,900	142.3	43.75	
通期	440,900	3.7	39,500	11.4	25,400	68.1	79.95	

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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.4「1. 経営成績等の概況 (4) 今後の見通し」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 (2026年5月15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) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	9
(3) 連結株主資本等変動計算書	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(当連結会計年度における重要な子会社の異動)	14
(セグメント情報等)	15
(1株当たり情報)	18
(重要な後発事象)	18

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

(単位：百万円)

	2025年3月期	2026年3月期	増減額	増減率
売上高	431,831	444,820	+12,989	+3.0%
売上原価	354,537	355,611	+1,074	+0.3%
売上総利益 (売上総利益率)	77,293 (17.9%)	89,208 (20.1%)	+11,914	+15.4% (+2.2p)
販売費及び一般管理費	48,062	53,242	+5,179	+10.8%
営業利益 (営業利益率)	29,231 (6.8%)	35,966 (8.1%)	+6,735	+23.0% (+1.3p)
E B I T D A (営業利益+減価償却費)	32,734	39,211	+6,477	+19.8%
経常利益	26,936	34,842	+7,906	+29.4%
親会社株主に帰属する当期純利益	17,861	14,933	△2,927	△16.4%

(経営成績の概況)

当連結会計年度の売上高は、家賃単価が上昇基調で推移したことにより、444,820百万円（前連結会計年度比3.0%増）、営業利益は、人的投資（従業員数の増加や待遇改善）等に伴う販管費の増加があったものの、増収および売上原価の抑制による収益性の向上がこれを上回り、35,966百万円（前連結会計年度比23.0%増）となりました。E B I T D Aは、39,211百万円（前連結会計年度比19.8%増）、経常利益は、34,842百万円（前連結会計年度比29.4%増）とそれぞれ順調に推移いたしました。

親会社株主に帰属する当期純利益は、特別損失として自己新株予約権消却損10,068百万円を計上したこと、並びに繰延税金資産の一部取り崩しに伴い法人税等調整額8,224百万円を計上したことなどにより、14,933百万円（前連結会計年度比16.4%減）となりました。

(セグメント別の業績)

(単位：百万円)

	売上高			営業利益		
	前期	当期	増減額	前期	当期	増減額
賃貸事業	416,918	429,623	+12,705	38,059	44,295	+6,235
シルバー事業	13,726	13,652	△74	△803	△1,062	△258
その他事業	1,186	1,544	+357	△2,608	△2,677	△68
調整額	—	—	—	△5,416	△4,589	+826
計	431,831	444,820	+12,989	29,231	35,966	+6,735

① 賃貸事業

当連結会計年度末の入居率は88.78%（前期末比+1.21ポイント）、期中平均入居率は85.78%（前期比+0.22ポイント）となりました。なお、当連結会計年度末の成約家賃単価指数（2016年4月を100とする）は111（前期末比+4ポイント）となりました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は、入居率ならびに家賃単価の上昇により429,623百万円（前連結会計年度比3.0%増）となりました。営業利益は、増収効果に加え、コスト構造の適正化により収益性が向上したことから、44,295百万円（前連結会計年度比16.4%増）となりました。

② シルバー事業

当連結会計年度の売上高は13,652百万円（前連結会計年度比0.5%減）、営業損失1,062百万円（前連結会計年度比258百万円損失増加）となりました。

なお、当連結会計年度末の施設数は85施設となっております。

③ その他事業

当連結会計年度の売上高は1,544百万円（前連結会計年度比30.2%増加）、営業損失は2,677百万円（前連結会計年度比68百万円損失増加）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(単位：百万円)

	2025年3月期	2026年3月期	増減額	増減率
資産	216,625	176,574	△40,051	△18.5%
負債	128,356	130,180	+1,823	+1.4%
純資産	88,268	46,393	△41,875	△47.4%
自己資本比率	37.5%	23.0%	—	△14.5 p

当連結会計年度末の資産は、前連結会計年度末比40,051百万円減少の176,574百万円となりました。これは主にリース資産（純額）が841百万円増加した一方、現金及び預金が30,499百万円、建物及び構築物（純額）が1,361百万円、繰延税金資産が8,696百万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1,823百万円増加の130,180百万円となりました。これは主に買掛金が1,082百万円、前受金が2,182百万円、株式給付引当金が1,479百万円それぞれ増加した一方、長期前受金が685百万円、空室損失引当金が1,423百万円、退職給付に係る負債が1,001百万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41,875百万円減少の46,393百万円となりました。これは主に、資本剰余金の減少15,105百万円、利益剰余金の減少21,140百万円、自己株式の増加4,389百万円によるものであります。

主要な増減要因については、P.10「3. 連結財務諸表及び主な注記（3）連結株主資本等変動計算書」をご参照ください。

なお、自己資本比率は、前連結会計年度末比14.5ポイント低下し23.0%となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

(単位：百万円)

	2025年3月期	2026年3月期	増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	25,899	38,467	+12,568
投資活動によるキャッシュ・フロー	△604	△815	△211
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,404	△68,794	△62,389
現金及び現金同等物残高	87,075	55,924	△31,150

営業活動によるキャッシュ・フローは、38,467百万円の収入(前連結会計年度比12,568百万円の収入増加)となりました。これは主に、空室損失引当金の減少額が1,423百万円、その他（完成工事補償引当金ほか）の減少額が1,449百万円となった一方、税金等調整前当期純利益が24,924百万円、減価償却費が3,245百万円、株式給付引当金の増加額が1,479百万円、前受金の増加額が1,496百万円、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、815百万円の支出(前連結会計年度比211百万円の支出増加)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202百万円となった一方、有形固定資産の取得による支出が809百万円、無形固定資産の取得による支出が188百万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、68,794百万円の支出(前連結会計年度比62,389百万円の支出増加)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3,247百万円となったことによるものであります。

この結果、当連結会計年度末の現金及び現金同等物残高は55,924百万円となり、前連結会計年度末比31,150百万円減少いたしました。

また、当連結会計年度のフリー・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）は、前連結会計年度比12,356百万円増加し37,652百万円となりました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期	2026年3月期
自己資本比率(%)	0.7	14.5	31.2	37.5	23.0
時価ベースの自己資本比率(%)	45.7	70.5	80.1	85.6	114.3
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	-	3.0	1.4	1.2	0.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	-	2.4	5.2	14.9	42.7

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

(注1) いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

(注2) 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数(自己株式控除後)により計算しております。

(注3) キャッシュ・フローは営業キャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の「利息の支払額」を使用しております。

(注4) 2022年3月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(4) 今後の見通し

翌連結会計年度(2027年3月期)の連結業績見通しにつきましては、売上高465,000百万円(前連結会計年度比4.5%増)、営業利益38,500百万円(前連結会計年度比7.0%増)、経常利益38,100百万円(前連結会計年度比9.3%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は22,200百万円(前連結会計年度比48.7%増)を予想しております。

詳細につきましては、本日付で別途公表しております「中期経営計画「New Growth 2028」のアップデートについて」をご覧ください。

なお、上記の業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆様への利益還元を経営の最重要課題と位置付けており、持続的な企業価値の向上と中長期的な成長の実現を通じて、安定的かつ継続的な配当の実施を基本方針としております。

また、中期経営計画において、2028年3月期に配当性向30%の達成を目標として掲げており、現状の配当水準からの向上余地も踏まえ、収益力の向上に応じた段階的な株主還元の充実を図ってまいります。

利益配分につきましては、将来の成長投資及び財務体質の強化に必要な内部留保とのバランスを考慮しつつ、業績動向、財務状況等を総合的に勘案して決定いたします。

また、当社はこれまで自己株式の取得を実施しており、今後につきましても、資本効率の向上及び株主還元の充実の観点から、自己株式の取得等を含めた総還元の向上について、機動的かつ柔軟に検討してまいります。

当期の配当金につきましては、1株当たり10円(中間配当5円、期末配当5円)を予定しており、期末配当5円につきましては、2026年6月に開催予定の株主総会に付議する予定です。

次期の配当につきましては、上記方針に基づき、1株当たり15円(中間配当5円、期末配当10円)と2026年3月期から5円の増配を予定しております。なお、今後の業績動向及び財務状況等を踏まえ、株主還元の充実については引き続き検討してまいります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、日本基準に基づいて連結財務諸表を作成しております。

なお、国際財務報告基準(IFRS)の適用につきましては、外国人株主比率の推移及び国内の同業他社の動向等を踏まえ、適切に対応していく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 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)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	88,408	57,908
売掛金	7,913	7,927
完成工事未収入金	1,085	1,554
有価証券	100	-
販売用不動産	174	524
未成工事支出金	229	720
原材料及び貯蔵品	486	761
前払費用	2,198	2,232
未収入金	906	1,261
その他	4,844	4,756
貸倒引当金	△3,129	△2,973
流動資産合計	103,215	74,674
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	69,348	69,008
減価償却累計額	△49,891	△50,913
建物及び構築物（純額）	19,456	18,095
機械装置及び運搬具	21,560	21,766
減価償却累計額	△16,550	△17,342
機械装置及び運搬具（純額）	5,009	4,423
土地	32,410	32,253
リース資産	9,423	4,195
減価償却累計額	△8,065	△1,995
リース資産（純額）	1,358	2,199
建設仮勘定	269	331
その他	16,090	15,720
減価償却累計額	△15,620	△15,491
その他（純額）	470	228
有形固定資産合計	58,974	57,531
無形固定資産		
その他	1,002	923
無形固定資産合計	1,002	923
投資その他の資産		
投資有価証券	4,616	4,152
長期貸付金	486	466
固定化営業債権	261	282
長期前払費用	1,418	1,453
繰延税金資産	42,977	34,280
その他	5,965	5,256
貸倒引当金	△2,292	△2,447
投資その他の資産合計	53,432	43,444
固定資産合計	113,409	101,899
資産合計	216,625	176,574

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	8,689	9,771
工事未払金	424	581
短期借入金	30,000	-
リース債務	398	637
未払金	9,909	9,437
未払法人税等	401	617
前受金	36,493	38,676
未成工事受入金	340	1,107
完成工事補償引当金	1,834	941
工事損失引当金	8	-
空室損失引当金	3,216	2,181
保証履行引当金	759	740
その他	2,868	2,966
流動負債合計	95,343	67,660
固定負債		
長期借入金	-	30,000
リース債務	1,232	1,963
長期前受金	5,021	4,335
長期預り敷金保証金	6,424	6,075
完成工事補償引当金	5,343	5,322
空室損失引当金	1,121	731
株式給付引当金	954	2,434
退職給付に係る負債	10,380	9,379
その他	2,536	2,277
固定負債合計	33,013	62,520
負債合計	128,356	130,180
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	26,349
自己株式	△4,359	△8,749
株主資本合計	73,350	32,715
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△151	△234
為替換算調整勘定	8,122	7,335
退職給付に係る調整累計額	△51	841
その他の包括利益累計額合計	7,918	7,943
新株予約権	391	22
非支配株主持分	6,607	5,712
純資産合計	88,268	46,393
負債純資産合計	216,625	176,574

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
売上高		
賃貸事業売上高	416,918	429,623
その他の事業売上高	14,913	15,196
売上高合計	431,831	444,820
売上原価		
賃貸事業売上原価	338,235	338,851
その他の事業売上原価	16,302	16,760
売上原価合計	354,537	355,611
売上総利益合計	77,293	89,208
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	1,936	1,993
販売手数料	1,778	1,860
貸倒引当金繰入額	413	176
役員報酬	384	751
給料及び賞与	19,087	21,507
支払手数料	7,357	7,474
退職給付費用	1,110	1,132
賃借料	1,640	1,679
減価償却費	560	808
租税公課	4,544	4,641
その他	9,247	11,215
販売費及び一般管理費合計	48,062	53,242
営業利益	29,231	35,966
営業外収益		
受取利息	65	67
受取配当金	95	100
投資有価証券評価益	91	96
為替差益	-	493
その他	325	501
営業外収益合計	578	1,260
営業外費用		
支払利息	1,489	900
支払手数料	-	660
資金調達費用	1,049	330
株式交付費	-	83
為替差損	167	-
持分法による投資損失	34	333
その他	131	73
営業外費用合計	2,873	2,383
経常利益	26,936	34,842

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	65	101
補修工事関連損失引当金戻入額	1,394	-
新株予約権戻入益	-	150
特別利益合計	1,459	251
特別損失		
固定資産売却損	-	0
固定資産除却損	8	7
減損損失	302	93
持分変動損失	6	-
自己新株予約権消却損	-	10,068
特別損失合計	318	10,169
税金等調整前当期純利益	28,077	24,924
法人税、住民税及び事業税	608	804
法人税等調整額	8,744	8,224
法人税等合計	9,352	9,028
当期純利益	18,725	15,895
非支配株主に帰属する当期純利益	864	961
親会社株主に帰属する当期純利益	17,861	14,933

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
当期純利益	18,725	15,895
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△66	△82
為替換算調整勘定	2,791	△786
退職給付に係る調整額	18	893
その他の包括利益合計	2,743	24
包括利益	21,468	15,920
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	20,604	14,958
非支配株主に係る包括利益	864	961

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	100	30,121	32,867	△4,359	58,729
当期変動額					
剰余金の配当			△3,238		△3,238
親会社株主に帰属する 当期純利益			17,861		17,861
自己株式の取得				△0	△0
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動		△1			△1
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	△1	14,622	△0	14,621
当期末残高	100	30,120	47,490	△4,359	73,350

	その他の包括利益累計額				新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整 勘定	退職給付に係る 調整累計額	その他の包括 利益累計額 合計			
当期首残高	△85	5,330	△69	5,175	242	7,532	71,679
当期変動額							
剰余金の配当							△3,238
親会社株主に帰属する 当期純利益							17,861
自己株式の取得							△0
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動							△1
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△66	2,791	18	2,743	149	△925	1,967
当期変動額合計	△66	2,791	18	2,743	149	△925	16,588
当期末残高	△151	8,122	△51	7,918	391	6,607	88,268

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	100	30,120	47,490	△4,359	73,350
当期変動額					
新株の発行	9,617	9,617			19,234
減資	△9,617	9,617			-
剰余金の配当			△3,253		△3,253
親会社株主に帰属する 当期純利益			14,933		14,933
自己株式の取得				△73,741	△73,741
自己株式の処分		679	△0	1,514	2,193
自己株式の消却		△35,017	△32,820	67,837	-
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動		△1			△1
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	△15,105	△21,140	△4,389	△40,634
当期末残高	100	15,015	26,349	△8,749	32,715

	その他の包括利益累計額				新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整 勘定	退職給付に係る 調整累計額	その他の包括 利益累計額 合計			
当期首残高	△151	8,122	△51	7,918	391	6,607	88,268
当期変動額							
新株の発行							19,234
減資							-
剰余金の配当							△3,253
親会社株主に帰属する 当期純利益							14,933
自己株式の取得							△73,741
自己株式の処分							2,193
自己株式の消却							-
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動							△1
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△82	△786	893	24	△369	△895	△1,240
当期変動額合計	△82	△786	893	24	△369	△895	△41,875
当期末残高	△234	7,335	841	7,943	22	5,712	46,393

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	28,077	24,924
減価償却費	3,502	3,245
減損損失	302	93
補修工事関連損失引当金戻入額	△1,394	-
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△843	△20
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	396	364
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	424	1,479
空室損失引当金の増減額 (△は減少)	△346	△1,423
受取利息及び受取配当金	△160	△168
支払利息	1,489	900
資金調達費用	1,049	330
支払手数料	-	660
株式交付費	-	83
為替差損益 (△は益)	167	△493
持分法による投資損益 (△は益)	34	333
有形固定資産売却損益 (△は益)	△65	△101
有形固定資産除却損	8	4
無形固定資産除却損	-	2
投資有価証券評価損益 (△は益)	△91	△96
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)	△714	△498
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△34	△350
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	△46	△491
長期前払費用の増減額 (△は増加)	78	29
仕入債務の増減額 (△は減少)	522	586
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	112	767
前受金の増減額 (△は減少)	1,997	1,496
預り保証金の増減額 (△は減少)	△916	△428
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△464	△47
その他	1,564	△1,449
小計	34,652	39,654
利息及び配当金の受取額	382	289
利息の支払額	△1,735	△900
補修工事関連支払額	△6,747	-
法人税等の支払額	△652	△575
営業活動によるキャッシュ・フロー	25,899	38,467

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31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	△342	△809
有形固定資産の売却による収入	127	202
無形固定資産の取得による支出	△147	△188
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	△31	△31
子会社の清算による収入	40	-
貸付けによる支出	△52	△97
貸付金の回収による収入	24	19
定期預金の預入による支出	△1,003	△832
定期預金の払戻による収入	200	700
その他	176	221
投資活動によるキャッシュ・フロー	△604	△815
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	30,000	-
短期借入金の返済による支出	-	△30,000
長期借入れによる収入	-	30,000
長期借入金の返済による支出	△29,845	-
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△480	△287
株式の発行による収入	-	18,969
資金調達による支出	△1,049	△55
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	△990	△1,130
非支配株主への配当金の支払額	△800	△728
ストックオプションの行使による収入	-	0
配当金の支払額	△3,238	△3,247
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,404	△68,794
現金及び現金同等物に係る換算差額	41	△8
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	18,931	△31,150
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期末残高	87,075	55,924

(5) 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。

(当連結会計年度における重要な子会社の異動)

当連結会計年度において、株式会社アズ・レジデンスを新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は「賃貸事業」、「シルバー事業」、「その他事業」の3つを報告セグメントとしております。

「賃貸事業」は、アパート等の賃貸・管理、営繕工事、ブロードバンドサービス、賃料債務保証事業、社宅代行業、太陽光発電事業、少額短期保険業、不動産仲介業等を行っております。

「シルバー事業」は、介護施設の運営を行っており、「その他事業」は、グアムリゾート施設の運営等を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計基準に準拠した方法であります。報告セグメントの利益又は損失は営業利益ベースの数値であり、セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注1)	連結 財務諸表 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	29,023	—	—	29,023	—	29,023
メンテナンス等	36,663	—	—	36,663	—	36,663
社宅代行	1,010	—	—	1,010	—	1,010
屋根借り太陽光発電	2,642	—	—	2,642	—	2,642
請負工事	1,382	—	—	1,382	—	1,382
その他	—	13,726	967	14,694	—	14,694
顧客との契約から生じる収益	70,723	13,726	967	85,417	—	85,417
賃料	322,958	—	—	322,958	—	322,958
付帯サービス等	17,542	—	—	17,542	—	17,542
家賃保証	3,828	—	—	3,828	—	3,828
入居者家財保険	1,865	—	—	1,865	—	1,865
その他	—	—	218	218	—	218
その他の収益	346,194	—	218	346,413	—	346,413
外部顧客への売上高	416,918	13,726	1,186	431,831	—	431,831
セグメント間の内部売上高 又は振替高	17	—	341	358	△358	—
計	416,935	13,726	1,527	432,189	△358	431,831
セグメント利益又は損失(△)	38,059	△803	△2,608	34,647	△5,416	29,231
セグメント資産	51,421	3,795	27,770	82,987	133,637	216,625
その他の項目						
減価償却費	1,957	46	1,170	3,173	329	3,502
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,236	10	169	1,416	67	1,483

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注1)	連結 財務諸表 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	29,507	—	—	29,507	—	29,507
メンテナンス等	37,551	—	—	37,551	—	37,551
社宅代行	1,067	—	—	1,067	—	1,067
屋根借り太陽光発電	2,771	—	—	2,771	—	2,771
請負工事	2,012	—	—	2,012	—	2,012
その他	—	13,652	1,031	14,683	—	14,683
顧客との契約から生じる収益	72,911	13,652	1,031	87,594	—	87,594
賃料	332,511	—	—	332,511	—	332,511
付帯サービス等	18,676	—	—	18,676	—	18,676
家賃保証	3,616	—	—	3,616	—	3,616
入居者家財保険	1,907	—	—	1,907	—	1,907
その他	—	—	513	513	—	513
その他の収益	356,712	—	513	357,225	—	357,225
外部顧客への売上高	429,623	13,652	1,544	444,820	—	444,820
セグメント間の内部売上高 又は振替高	15	—	378	394	△394	—
計	429,639	13,652	1,922	445,214	△394	444,820
セグメント利益又は損失(△)	44,295	△1,062	△2,677	40,556	△4,589	35,966
セグメント資産	56,648	3,948	23,832	84,429	92,144	176,574
その他の項目						
減価償却費	1,718	45	1,126	2,890	354	3,245
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,818	17	290	2,126	69	2,195

(注) 1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益又は損失(△)

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
セグメント間取引消去	256	289
全社費用※	△5,673	△4,879
合計	△5,416	△4,589

※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。

セグメント資産

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
余資運転資金、長期投資資金及び報告セグメント に帰属しない資産等	133,637	92,144

有形固定資産及び無形固定資産の増加額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメントに帰属しない設備等の投資額	67	69

2. セグメント利益又は損失(△)は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の開示をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	米国準州グアム	その他	合計
35,365	23,602	6	58,974

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高で連結損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の開示をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	米国準州グアム	その他	合計
35,141	22,383	6	57,531

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高で連結損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

【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】

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位：百万円)

	賃貸事業	シルバー事業	その他事業	全社・消去	合計
減損損失	64	19	—	218	302

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

(単位：百万円)

	賃貸事業	シルバー事業	その他事業	全社・消去	合計
減損損失	78	15	—	—	93

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)及び当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)及び当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
1株当たり純資産額	255.81円	127.98円
1株当たり当期純利益	56.22円	45.14円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	40.64円	41.87円

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	17,861	14,933
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当期純利益 (百万円)	17,861	14,933
普通株式の期中平均株式数 (千株)	317,695	330,842
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数 (千株)	121,822	25,799
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

(当事業の会社分割)

2026年1月30日公表の「会社分割 (簡易吸収分割) 及び子会社の異動 (特定子会社の異動) に関するお知らせ」の通り、当社は、2026年4月1日付で当社の完全子会社である株式会社アズ・レジデンスに対して、シルバー事業を吸収分割の方法により移転いたしました。

なお、当該取引は、「企業結合に関する会計基準」及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」に基づき、共通支配下の取引として処理いたします。