

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2022年2月14日
【四半期会計期間】	第49期第3四半期（自 2021年10月1日 至 2021年12月31日）
【会社名】	株式会社レオパレス21
【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】	財務経理部 シニアプロジェクトマネージャー 日野原 克巳
【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】	財務経理部 シニアプロジェクトマネージャー 日野原 克巳
【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48期 第3四半期連結 累計期間	第49期 第3四半期連結 累計期間	第48期
会計期間		自2020年4月1日 至2020年12月31日	自2021年4月1日 至2021年12月31日	自2020年4月1日 至2021年3月31日
売上高	(百万円)	308,326	297,470	408,959
経常利益又は経常損失( )	(百万円)	20,562	1,444	34,170
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 (当期)純損失( )	(百万円)	25,003	5,865	23,680
四半期包括利益又は包括利益	(百万円)	26,294	8,467	25,445
純資産額	(百万円)	2,428	4,209	3,277
総資産額	(百万円)	173,126	143,137	161,708
1株当たり四半期純利益又は1株当たり四 半期(当期)純損失( )	(円)	95.18	17.83	84.88
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期) 純利益	(円)	-	15.95	-
自己資本比率	(%)	5.4	3.9	5.3

回次		第48期 第3四半期連結 会計期間	第49期 第3四半期連結 会計期間
会計期間		自2020年10月1日 至2020年12月31日	自2021年10月1日 至2021年12月31日
1株当たり四半期純利益又は 1株当たり四半期純損失( )	(円)	24.82	15.87

- (注) 1. 当社は四半期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. 第48期第3四半期連結累計期間及び第48期の潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期(当期)純損失であるため記載しておりません。
3. 「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、当第3四半期連結累計期間及び当第3四半期連結会計期間に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

#### 2【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、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】

当第3四半期連結累計期間において、当四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して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。

なお、文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループが判断したものであります。

(継続企業の前提に関する重要事象等について)

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。

## 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、当四半期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)

	前第3四半期	当第3四半期	増減額	増減率
売上高	308,326	297,470	10,856	3.5%
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による厳しい状況が徐々に緩和される中で、企業収益に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、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 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

## 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。

## シルバー事業

シルバー事業は、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。

## 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) 財政状態の分析

（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) 経営方針・経営戦略等

当第3四半期連結累計期間において、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。

(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第3四半期連結累計期間において、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。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

### 3【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の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	第3四半期会計期間末現在 発行数(株) (2021年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2022年2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	329,389,515	329,389,515	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	329,389,515	329,389,515	-	-

##### (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)
2021年10月1日～ 2021年12月31日	-	329,389,515	-	100	-	51,235

##### (5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6)【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(2021年9月30日)に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

2021年12月31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 493,600	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 328,872,700	3,288,727	-
単元未満株式	普通株式 23,215	-	-
発行済株式総数	329,389,515	-	-
総株主の議決権	-	3,288,727	-

(注)「完全議決権株式(その他)」の「株式数」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が1,000株含まれております。また、「議決権の数」欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数10個が含まれております。

【自己株式等】

2021年12月31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21	東京都中野区本町二丁目54番11号	493,600	-	493,600	0.15
計	-	493,600	-	493,600	0.15

2【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4【経理の状況】

### 1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（2007年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

### 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、第3四半期連結会計期間（2021年10月1日から2021年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2021年4月1日から2021年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、太陽有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

## 1【四半期連結財務諸表】

## (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)
<b>資産の部</b>		
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)	18,589	17,799
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)	17,198	15,560
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)
<b>負債の部</b>		
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

## 【注記事項】

### （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、前連結会計年度の有価証券報告書の（追加情報）（新型コロナウイルス感染症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。

(四半期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 (2021年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年12月31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 保証債務

	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)
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	430百万円	402百万円

(四半期連結損益計算書関係)

減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

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)

場所	用途	種類	減損損失(百万円)
福岡市博多区 他	賃貸用資産(アパート等18棟)	建物及び構築物	1,254
		土地	2,297
名古屋市千種区	ホテル	土地	82
	その他	のれん	107
合計			3,742

当社グループは、国内の賃貸用資産等については個々の物件を単位として、海外の事業資産については管理会計上の区分を単位としてグルーピングを行っております。また一部の連結子会社が所有する資産については、会社単位でグルーピングを行っております。

当第3四半期連結累計期間においては、売却が決定した賃貸用資産及び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(3,634百万円)として計上いたしました。また、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)に計上いたしました。

なお、売却が決定した賃貸用資産及びホテルの回収可能価額は、正味売却価額により測定しております。

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)

該当事項はありません。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四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3四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額は次のとおりであります。

	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)
減価償却費	7,873百万円	7,137百万円
のれんの償却額	5	5

(株主資本等関係)

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. 配当金支払額

該当事項はありません。

2. 株主資本の金額の著しい変動

当社は、2020年11月2日付で、千鳥合同会社から第三者割当増資の払込みを受けました。この結果、当第3四半期連結累計期間において資本金及び資本剰余金がそれぞれ5,999百万円増加し、当第3四半期連結会計期間末において資本金が81,282百万円、資本剰余金が55,174百万円となっております。

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. 配当金支払額

該当事項はありません。

2. 株主資本の金額の著しい変動

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、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項(会計方針の変更)」に記載のとおりであります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

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。

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変更しております。

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。

(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株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失及び算定上の基礎並びに潜在株式調整後1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	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)
(1) 1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失( )	95円18銭	17円83銭
(算定上の基礎)		
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( )(百万円)	25,003	5,865
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四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失( )(百万円)	25,003	5,865
普通株式の期中平均株式数(千株)	262,697	328,886
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	-	15円95銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(千株)	-	38,808
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期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) 前第3四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期純損失であるため、記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 2【その他】

該当事項はありません。

## 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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2022年2月10日

株式会社レオパレス21

取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 佐藤 健文 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 中野 秀俊 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 西村 大司 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21の2021年4月1日から2022年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2021年10月1日から2021年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2021年4月1日から2021年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社レオパレス21及び連結子会社の2021年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期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。

四半期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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期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四半期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。

四半期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四半期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四半期連結財務諸表の作成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。

#### 四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期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四半期レビューの基準に従って、四半期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四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、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、四半期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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、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、四半期レビュー報告書において四半期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四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期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、四半期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。
- ・ 四半期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四半期連結財務諸表の作成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四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期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。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、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、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施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、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期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又は軽減するためにセーフガードを講じ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. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。