



2025年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2025年5月9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 2025年6月26日 配当支払開始予定日 2025年6月27日
有価証券報告書提出予定日 2025年6月26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月期の連結業績 (2024年4月1日～2025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	%
2025年3月期	431,831	2.2	29,231	25.4	26,936	38.3	17,861	△57.5
2024年3月期	422,671	4.0	23,313	136.0	19,476	198.4	42,062	112.3

(注) 包括利益 2025年3月期 21,468百万円 (△51.4%) 2024年3月期 44,143百万円 (84.0%)

	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	%	%	%
2025年3月期	56.22	40.96	24.6	12.8	6.8
2024年3月期	130.91	100.12	95.6	10.5	5.5

(参考) 持分法投資損益 2025年3月期 △34百万円 2024年3月期 △248百万円

(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
2025年3月期	216,625	88,268	37.5	255.81
2024年3月期	205,000	71,679	31.2	201.15

(参考) 自己資本 2025年3月期 81,269百万円 2024年3月期 63,904百万円

(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
2025年3月期	25,899	△604	△6,404	87,075
2024年3月期	21,422	851	△7,119	68,143

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	%	%
2024年3月期	—	0.00	—	5.00	5.00	1,619	3.8	3.6
2025年3月期	—	5.00	—	5.00	10.00	3,238	17.8	4.4
2026年3月期(予想)	—	5.00	—	5.00	10.00		17.6	

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	9,900	△6.6
通期	441,400	2.2	32,400	10.8	30,900	14.7	18,100	1.3

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更 : 無

(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 : 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.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(会計方針の変更)」をご覧ください。

(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)	2025年3月期	329,389,515株	2024年3月期	329,389,515株
② 期末自己株式数	2025年3月期	11,694,621株	2024年3月期	11,694,361株
③ 期中平均株式数	2025年3月期	317,695,021株	2024年3月期	321,303,270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. 2025年3月期の個別業績(2024年4月1日~2025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	％
2025年3月期	412,941	2.3	30,712	23.3	29,059	32.8	21,264	△52.3
2024年3月期	403,461	3.1	24,916	121.4	21,879	139.9	44,554	96.3

	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
2025年3月期	66.93	48.76
2024年3月期	138.67	106.05

(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
2025年3月期	205,449	83,663	40.5	262.11
2024年3月期	192,851	65,555	33.9	205.58

(参考) 自己資本 2025年3月期 83,271百万円 2024年3月期 65,312百万円

2. 2026年3月期の個別業績予想(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		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)	209,500	1.5	17,800	1.5	11,600	△3.6	36.51
通期	421,400	2.0	32,200	10.8	20,900	△1.7	65.79

※ 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(2025年5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
(会計方針の変更)	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)

	前連結会計年度 (2024年3月期)	当連結会計年度 (2025年3月期)	増減額	増減率
売上高	422,671	431,831	+9,159	+2.2%
売上原価	353,836	354,537	+700	+0.2%
売上総利益 (売上総利益率)	68,835 (16.3%)	77,293 (17.9%)	+8,458	+12.3% (+1.6p)
販売費及び一般管理費	45,521	48,062	+2,541	+5.6%
営業利益 (営業利益率)	23,313 (5.5%)	29,231 (6.8%)	+5,917	+25.4% (+1.3p)
E B I T D A (営業利益+減価償却費)	27,974	32,734	+4,759	+17.0%
経常利益	19,476	26,936	+7,459	+38.3%
親会社株主に帰属する当期純利益	42,062	17,861	△24,200	△57.5%

(経営成績の概況)

当連結会計年度の売上高は、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431,831百万円（前連結会計年度比2.2%増）、営業利益は、収益性向上により売上原価および販管費の増加を吸収したことにより29,231百万円（前連結会計年度比25.4%増）、経常利益は、リファイナンスによる支払利息の低減等により26,936百万円（前連結会計年度比38.3%増）となりました。

親会社株主に帰属する当期純利益は、補修工事関連損失引当金戻入額1,394百万円を計上したものの、繰延税金資産の一部取り崩しに伴い法人税等調整額8,744百万円を計上したこと等により17,861百万円（前連結会計年度比57.5%減）となりました。

なお、当連結会計年度のE B I T D Aは、32,734百万円（前連結会計年度比17.0%増）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	407,489	416,918	+9,428	30,386	38,059	+7,673
シルバー事業	14,007	13,726	△280	△621	△803	△182
その他事業	1,175	1,186	+10	△2,391	△2,608	△217
調整額	—	—	—	△4,059	△5,416	△1,356
計	422,671	431,831	+9,159	23,313	29,231	+5,917

① 賃貸事業

当連結会計年度末の入居率は87.57%（前期末比△0.46ポイント）、期中平均入居率は85.56%（前期比△0.43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107（前期末比+6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、家賃単価の上昇等により416,918百万円（前連結会計年度比2.3%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38,059百万円（前連結会計年度比25.3%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13,726百万円（前連結会計年度比2.0%減）、営業損失803百万円（前連結会計年度比182百万円損失増加）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1,186百万円（前連結会計年度比0.9%増加）、営業損失は2,608百万円（前連結会計年度比217百万円損失増加）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(単位：百万円)

	前連結会計年度末	当連結会計年度末	増減額	増減率
資産	205,000	216,625	+11,625	+5.7%
負債	133,320	128,356	△4,963	△3.7%
純資産	71,679	88,268	+16,588	+23.1%
自己資本比率	31.2%	37.5%	—	+6.3 p

当連結会計年度末の資産は、前連結会計年度末比11,625百万円増加の216,625百万円となりました。これは主に繰延税金資産が8,753百万円、投資その他の資産におけるその他（求償債権等）が1,607百万円それぞれ減少した一方、現金及び預金が19,781百万円、長期前払費用が1,058百万円それぞれ増加し、貸倒引当金（投資その他の資産）が902百万円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4,963百万円減少の128,356百万円となりました。これは主に買掛金が796百万円、前受金が2,638百万円それぞれ増加した一方、完成工事補償引当金（従来の補修工事関連損失引当金を含む）が8,182百万円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16,588百万円増加の88,268百万円となりました。これは主に、配当金の支払が3,238百万円あった一方で、親会社株主に帰属する当期純利益を17,861百万円計上したことにより利益剰余金が14,622百万円増加したこと、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925百万円減少したこと、円安の進行に伴い為替換算調整勘定が2,791百万円増加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6.3ポイント上昇し37.5%となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

営業活動によるキャッシュ・フローは、25,899百万円の収入(前連結会計年度比4,477百万円の収入増加)となりました。これは主に、補修工事関連支払額が6,747百万円、預り保証金の減少額が916百万円、貸倒引当金の減少額が843百万円となった一方、税金等調整前当期純利益が28,077百万円、減価償却費が3,502百万円、前受金の増加額が1,997百万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、604百万円の支出(前連結会計年度は851百万円の収入)となりました。これは主に、投資有価証券の償還による収入が403百万円となった一方、定期預金の預入による支出が1,003百万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、6,404百万円の支出(前連結会計年度比714百万円の支出減少)となりました。これは主に、短期借入れによる収入が30,000百万円あった一方、長期借入金の返済による支出が29,845百万円、配当金の支払額が3,238百万円、資金調達による支出が1,049百万円、子会社の自己株式の取得による支出が990百万円、非支配株主への配当金の支払額が800百万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87,075百万円となり、前連結会計年度末比18,931百万円増加いたしました。

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3,022百万円増加し25,295百万円となりました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期
自己資本比率(%)	△5.3	0.7	14.5	31.2	37.5
時価ベースの自己資本比率(%)	31.1	45.7	70.5	80.1	85.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	-	-	3.0	1.4	1.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	-	-	2.4	5.2	14.9

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) 2021年3月期及び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(2026年3月期)の連結業績見通しにつきましては、売上高441,400百万円(前連結会計年度比2.2%増)、営業利益32,400百万円(前連結会計年度比10.8%増)、経常利益30,900百万円(前連結会計年度比14.7%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は18,100百万円(前連結会計年度比1.3%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」の策定について」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の一つと位置づけ、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、業績動向や財務状況等を総合的に勘案し、安定的かつ継続的な配当を行うことを基本方針としております。

本日公表いたしました中期経営計画「New Growth 2028」におきましては、2028年3月期に配当性向30%の達成を目標に掲げており、さらなる株主還元の強化に取り組んでまいります。

2024年3月期におきましては、収益構造の見直しと財務基盤の強化が着実に進展したことを受け、5期ぶりに復配を実施し、信頼回復に向けた第一歩を踏み出しました。

2025年3月期におきましても、構造改革の成果が業績の安定化につながっていることから、すでに公表いたしましたとおり、1株当たり5円の期末配当を予定しており、2025年6月に開催予定の株主総会に付議いたします。

次期の配当につきましては、中間配当5円、期末配当5円の年間10円を予定しております。

これは、財務の健全性と成長投資とのバランスを踏まえた判断によるものです。

次期以降も、収益力の一層の向上とキャッシュ・フローの最適な活用を図りつつ、安定的な配当の維持と総還元の拡充を視野に入れた機動的な自己株式の取得により、株主還元の強化に取り組んでまいります。

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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	68,627	88,408
売掛金	7,670	7,913
完成工事未収入金	628	1,085
有価証券	-	100
販売用不動産	129	174
未成工事支出金	182	229
原材料及び貯蔵品	533	486
前払費用	1,757	2,198
未収入金	964	906
その他	4,838	4,844
貸倒引当金	△2,904	△3,129
流動資産合計	82,428	103,215
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	63,732	69,348
減価償却累計額	△44,808	△49,891
建物及び構築物（純額）	18,923	19,456
機械装置及び運搬具	21,218	21,560
減価償却累計額	△15,468	△16,550
機械装置及び運搬具（純額）	5,750	5,009
土地	31,661	32,410
リース資産	15,392	9,423
減価償却累計額	△13,903	△8,065
リース資産（純額）	1,488	1,358
建設仮勘定	219	269
その他	16,748	16,090
減価償却累計額	△15,655	△15,620
その他（純額）	1,093	470
有形固定資産合計	59,137	58,974
無形固定資産		
その他	1,358	1,002
無形固定資産合計	1,358	1,002
投資その他の資産		
投資有価証券	4,827	4,616
長期貸付金	506	486
固定化営業債権	273	261
長期前払費用	359	1,418
繰延税金資産	51,730	42,977
その他	7,573	5,965
貸倒引当金	△3,194	△2,292
投資その他の資産合計	62,075	53,432
固定資産合計	122,571	113,409
資産合計	205,000	216,625

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	7,892	8,689
工事未払金	104	424
短期借入金	-	30,000
1年内返済予定の長期借入金	620	-
リース債務	297	398
未払金	10,019	9,909
未払法人税等	423	401
前受金	33,855	36,493
未成工事受入金	227	340
完成工事補償引当金	19	1,834
補修工事関連損失引当金	6,660	-
工事損失引当金	-	8
空室損失引当金	3,346	3,216
保証履行引当金	926	759
その他	3,111	2,868
流動負債合計	67,504	95,343
固定負債		
長期借入金	29,225	-
リース債務	737	1,232
長期前受金	5,662	5,021
長期預り敷金保証金	7,214	6,424
完成工事補償引当金	-	5,343
補修工事関連損失引当金	8,679	-
空室損失引当金	1,337	1,121
株式給付引当金	529	954
退職給付に係る負債	10,011	10,380
その他	2,417	2,536
固定負債合計	65,815	33,013
負債合計	133,320	128,356
純資産の部		
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	47,490
自己株式	△4,359	△4,359
株主資本合計	58,729	73,350
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△85	△151
為替換算調整勘定	5,330	8,122
退職給付に係る調整累計額	△69	△51
その他の包括利益累計額合計	5,175	7,918
新株予約権	242	391
非支配株主持分	7,532	6,607
純資産合計	71,679	88,268
負債純資産合計	205,000	216,625

(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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
売上高		
賃貸事業売上高	407,489	416,918
その他の事業売上高	15,182	14,913
売上高合計	422,671	431,831
売上原価		
賃貸事業売上原価	337,594	338,235
その他の事業売上原価	16,241	16,302
売上原価合計	353,836	354,537
売上総利益合計	68,835	77,293
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	2,388	1,936
販売手数料	2,004	1,778
貸倒引当金繰入額	△234	413
役員報酬	281	384
給料及び賞与	18,204	19,087
支払手数料	6,175	7,357
退職給付費用	1,087	1,110
賃借料	1,711	1,640
減価償却費	775	560
租税公課	4,376	4,544
その他	8,752	9,247
販売費及び一般管理費合計	45,521	48,062
営業利益	23,313	29,231
営業外収益		
受取利息	61	65
受取配当金	95	95
投資有価証券評価益	108	91
為替差益	582	-
その他	505	325
営業外収益合計	1,352	578
営業外費用		
支払利息	3,622	1,489
為替差損	-	167
資金調達費用	962	1,049
持分法による投資損失	248	34
その他	356	131
営業外費用合計	5,190	2,873
経常利益	19,476	26,936

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	9	65
子会社株式売却益	618	-
子会社清算益	4	-
補修工事関連損失引当金戻入額	-	1,394
特別利益合計	633	1,459
特別損失		
固定資産売却損	0	-
固定資産除却損	38	8
減損損失	26	302
補修工事関連損失	2,730	-
子会社株式評価損	26	-
店舗閉鎖損失	282	-
持分変動損失	-	6
特別損失合計	3,104	318
税金等調整前当期純利益	17,005	28,077
法人税、住民税及び事業税	616	608
法人税等調整額	△26,564	8,744
法人税等合計	△25,948	9,352
当期純利益	42,953	18,725
非支配株主に帰属する当期純利益	891	864
親会社株主に帰属する当期純利益	42,062	17,861

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
当期純利益	42,953	18,725
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	12	△66
為替換算調整勘定	1,213	2,791
退職給付に係る調整額	△36	18
その他の包括利益合計	1,189	2,743
包括利益	44,143	21,468
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	43,250	20,604
非支配株主に係る包括利益	892	864

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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	136,240	△116,006	△205	20,128
当期変動額					
欠損填補		△106,847	106,847		-
親会社株主に帰属する 当期純利益			42,062		42,062
自己株式の取得				△6,116	△6,116
自己株式の処分		730		1,962	2,692
連結範囲の変動			△36		△36
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動		△0			△0
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	△106,118	148,873	△4,153	38,600
当期末残高	100	30,121	32,867	△4,359	58,729

	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	△97	4,117	△32	3,986	284	8,522	32,922
当期変動額							
欠損填補							-
親会社株主に帰属する 当期純利益							42,062
自己株式の取得							△6,116
自己株式の処分							2,692
連結範囲の変動							△36
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動							△0
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	12	1,212	△36	1,188	△42	△989	156
当期変動額合計	12	1,212	△36	1,188	△42	△989	38,757
当期末残高	△85	5,330	△69	5,175	242	7,532	71,679

当連結会計年度(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

(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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025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	17,005	28,077
減価償却費	4,660	3,502
減損損失	26	302
補修工事関連損失引当金戻入額	-	△1,394
補修工事関連損失	2,730	-
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,615	△843
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	241	396
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	529	424
空室損失引当金の増減額 (△は減少)	1,093	△346
店舗閉鎖損失	282	-
受取利息及び受取配当金	△156	△160
支払利息	3,622	1,489
資金調達費用	962	1,049
為替差損益 (△は益)	△582	167
持分法による投資損益 (△は益)	248	34
有形固定資産売却損益 (△は益)	△9	△65
有形固定資産除却損	38	8
投資有価証券評価損益 (△は益)	△108	△91
子会社株式評価損	26	-
子会社株式売却損益 (△は益)	△618	-
子会社清算損益 (△は益)	△4	-
売上債権の増減額 (△は増加)	164	△714
販売用不動産の増減額 (△は増加)	159	△34
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	△23	△46
長期前払費用の増減額 (△は増加)	166	78
仕入債務の増減額 (△は減少)	935	522
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	83	112
前受金の増減額 (△は減少)	△1,016	1,997
預り保証金の増減額 (△は減少)	△367	△916
未払消費税等の増減額 (△は減少)	379	△464
その他	△998	1,564
小計	31,085	34,652
利息及び配当金の受取額	287	382
利息の支払額	△4,080	△1,735
補修工事関連支払額	△5,000	△6,747
店舗閉鎖関連支払額	△222	-
法人税等の支払額	△646	△652
営業活動によるキャッシュ・フロー	21,422	25,899

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025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	△247	△342
有形固定資産の売却による収入	26	127
無形固定資産の取得による支出	△72	△147
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	△100	△31
子会社の清算による収入	85	40
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	1,165	-
貸付けによる支出	△26	△52
貸付金の回収による収入	55	24
定期預金の預入による支出	△995	△1,003
定期預金の払戻による収入	700	200
その他	261	176
投資活動によるキャッシュ・フロー	851	△604
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
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	△30,185	△29,845
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△654	△480
資金調達による支出	△962	△1,049
自己株式の取得による支出	△3,466	△0
子会社の自己株式の取得による支出	△940	△990
非支配株主への配当金の支払額	△910	△800
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
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,119	△6,404
現金及び現金同等物に係る換算差額	128	41
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	15,282	18,931
現金及び現金同等物の期首残高	52,860	68,143
現金及び現金同等物の期末残高	68,143	87,075

(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。

(会計方針の変更)

(「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。)等を当連結会計年度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連結会計年度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、前連結会計年度については遡及適用後の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連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(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 2023年4月1日 至 2024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	28,757	-	-	28,757	-	28,757
メンテナンス等	35,466	-	-	35,466	-	35,466
社宅代行	932	-	-	932	-	932
屋根借り太陽光発電	2,704	-	-	2,704	-	2,704
請負工事	670	-	-	670	-	670
その他	-	14,007	864	14,871	-	14,871
顧客との契約から生じる収益	68,531	14,007	864	83,402	-	83,402
賃料	315,399	-	-	315,399	-	315,399
付帯サービス等	17,238	-	-	17,238	-	17,238
家賃保証	4,223	-	-	4,223	-	4,223
入居者家財保険	1,989	-	-	1,989	-	1,989
その他	108	-	311	419	-	419
その他の収益	338,958	-	311	339,269	-	339,269
外部顧客への売上高	407,489	14,007	1,175	422,671	-	422,671
セグメント間の内部売上高 又は振替高	22	-	284	307	△307	-
計	407,512	14,007	1,460	422,979	△307	422,671
セグメント利益又は損失(△)	30,386	△621	△2,391	27,373	△4,059	23,313
セグメント資産	53,968	4,164	22,982	81,115	123,884	205,000
その他の項目						
減価償却費	2,952	51	1,149	4,153	507	4,660
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,017	15	54	1,087	92	1,180

当連結会計年度(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

(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	243	256
全社費用※	△4,303	△5,673
合計	△4,059	△5,416

※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	123,884	133,637

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	92	67

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 2023年4月1日 至 2024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
36,976	22,154	7	59,137

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 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。

【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 2023年4月1日 至 2024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	26	—	—	—	26

当連結会計年度(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

【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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)及び当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)及び当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
1株当たり純資産額	201.15円	255.81円
1株当たり当期純利益	130.91円	56.22円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	100.12円	40.96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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025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)	42,062	17,861
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)	42,062	17,861
普通株式の期中平均株式数(千株)	321,303	317,695
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)	98,808	118,374
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)

該当事項はありません。