



2026 年 9 月 14 日

各 位

会 社 名 株 式 会 社 レ オ パ レ ス 2 1
代表者名 代表取締役社長 宮尾 文也
(コード番号 8848 東証プライム市場)
問合せ先 取締役 経営管理本部長 竹倉 慎二
(TEL 050-2016-2907)

シルバー事業の譲渡（特定子会社の異動を伴う株式譲渡）に関する 基本合意書の締結並びに特別損失の計上及び業績予想の修正に関するお知らせ

当社は、本日、株式会社日本革新投資（以下「J-INC」という。）との間で、当社のシルバー事業を営む特定子会社である株式会社アズ・ライフケア及び株式会社アズ・レジデンス（※）の全株式を、J-INC がサービスを提供するファンドをその直接又は間接の株主とする SPC（以下「本 SPC」という。）に対し譲渡するとともに、当該譲渡に付随する一連の取引（以下「本取引」と総称する。）を実施することに関する基本合意書を締結いたしましたので、お知らせいたします。なお、本開示は基本合意書の締結に関するお知らせであり、正式に本取引について決定した際には改めて開示を予定しております。

当社は、2020 年 4 月 30 日付の「抜本的な事業戦略の再構築（骨子）について」において公表した事業戦略（以下「本戦略」という。）で掲げた方針の下、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てまいりました。本戦略におけるシルバー事業の位置づけとして維持・継続との方向性を掲げ、2025 年 5 月 9 日公表の中期経営計画「New Growth 2028」（以下「本中計」という。）においても、同事業の稼働率の向上と運営の安定化による、早期黒字化の実現を目標としておりました。そうした中、同事業においては各種営業施策や原価抑制策を通じてその収益力強化に努めてまいりましたが、近年は営業損失の計上が続いておりました。こうした状況を踏まえて、本中計で掲げた『攻め』の営業活動への転換による、「持続的な増収増益」、「賃貸事業の成長による安定的な株主還元の実現」との財務戦略の基本方針に則り、また、今後のシルバー事業の安定的かつ継続的な運営の維持を実現するため、本 SPC に対してシルバー事業を一括して譲渡する方針といたしました。

本取引においては、株式会社アズ・ライフケア及び株式会社アズ・レジデンスの全株式を本 SPC に対し備忘価額で譲渡することを予定しており、2026 年 9 月下旬の最終契約の締結、同年 10 月末のクロージングに向けて、当社は J-INC と誠実に協議を進めてまいります。本取引が実施された場合、当社の特定子会社の異動が生じる見込みです。

また、本取引の実施に伴い、下記のとおり特別損失を計上するとともに、2026 年 5 月 15 日に公表した業績予想を下記のとおり修正することを見込んでおりますので、あわせてお知らせいたします。

※ 株式会社アズ・レジデンスは 2026 年 4 月 1 日付で当社のシルバー事業のうち、有料老人ホーム 22 施設に係る事業に関して有する権利義務を、吸収分割の方法により、当社より承継しております。詳しくは、2026 年 1 月 30 日付「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」をご参照ください。

記

1. 特定子会社の異動の見込みについて

(1) 異動の理由及び方法

本取引においては、当社の特定子会社である株式会社アズ・ライフケア及び株式会社アズ・レジデンスの株式の全ての本 SPC に対し備忘価額で譲渡することを予定しています。これにより、当社の特定子会社の異動が生じる見込みです。

(2) 異動する特定子会社の概要

株式会社アズ・ライフケア

(1) 名称	株式会社アズ・ライフケア		
(2) 所在地	東京都中野区本町 1 丁目 12 番 8 号		
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 前田 隆博		
(4) 事業内容	シルバー事業		
(5) 資本金	100 百万円		
(6) 設立年月日	2013 年 12 月 20 日		
(7) 大株主及び持株比率	株式会社レオパレス 21 100%		
(8) 当社と当該会社との間の関係	資本関係	当社の完全子会社であります。	
	人的関係	当該会社の取締役 3 名、監査役 2 名は当社社員が兼ねており、従業員 11 名は当社からの出向者です。	
	取引関係	取引先の紹介等、取引関係があります。	
(9) 最近 3 年間の財政状態及び経営成績			
決算期	2024 年 3 月期	2025 年 3 月期	2026 年 3 月期
純資産（百万円）	▲1,174	1,131	1,317
総資産（百万円）	2,882	2,531	2,733
1 株当たり純資産（円）	▲733,798.95	20,630.77	20,326.25
売上高（百万円）	10,411	10,175	10,235
営業損失（百万円）	▲86	▲293	▲374
経常損失（百万円）	▲43	▲301	▲269
当期純損失（百万円）	▲54	▲355	▲313
1 株当たり当期純損失（円）	▲34,060.84	▲6,484.58	▲4,836.80
1 株当たり配当金（円）	—	—	—

株式会社アズ・レジデンス

(1) 名称	株式会社アズ・レジデンス
(2) 所在地	東京都中野区本町 2 丁目 54 番 11 号 (同所は登記上の本店所在地であり、実際の業務は下記で行っております。)

	東京都中野区本町1丁目12番8号	
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 前田 隆博	
(4) 事業内容	シルバー事業	
(5) 資本金	192 百万円	
(6) 設立年月日	2025 年 6 月 25 日	
(7) 大株主及び持株比率	株式会社レオパレス 21 100%	
(8) 当社と当該会社との間の関係	資本関係	当社の完全子会社であります。
	人的関係	当該会社の取締役3名、監査役2名は当社社員が兼ねております。
	取引関係	取引先の紹介等、取引関係があります。
(9) 最近3年間の財政状態及び経営成績		
決算期		2026 年 3 月期
純資産（千円）		1,602
総資産（千円）		2,000
1株当たり純資産（円）		40,057.25
売上高（千円）		—
営業損失（千円）		▲28
経常損失（千円）		▲345
当期純損失（円）		▲398
1株当たり当期純損失（円）		▲9,942.75
1株当たり配当金（円）		—

(注) 当該会社は2025年6月設立のため、2026年3月期の経営成績及び財政状態のみを記載しております。

(3) 譲渡の相手方の概要

J-INC がサービスを提供するファンドをその直接又は間接の株主とする SPC への譲渡を予定しております。

(4) 異動の日程

2026 年 9 月下旬の最終契約の締結、同年 10 月末のクロージングに向けて、当社は J-INC と誠実に協議を進めてまいります。

2. 特別損失の計上

本取引の実施により、2027 年 3 月期第 2 四半期において、連結決算上で対象会社株式売却損及び本取引に係る補填金の支払に係る特別損失合計約 3,679 百万円を、個別決算上で対象会社株式売却損及び本取引に係る補填金の支払に係る特別損失合計約 4,048 百万円を、それぞれ計上する予定です。なお、上記金額は現時点における見込額であり、今後の精査の結果、変動する可能性があります。

3. 業績予想の修正

(1) 修正の内容

【連結】

2027 年 3 月期 第 2 四半期（累計）業績予想数値の修正（2026 年 4 月 1 日～2026 年 9 月 30 日）

	売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に 帰属する 中間純利益	1株当たり 中間純利益
	百万円	百万円	百万円	百万円	円 銭
前回発表予想 (A)	231,900	21,400	21,200	12,300	38.71
今回修正予想 (B)	231,900	21,400	21,200	11,200	35.25
増減額 (B-A)	-	-	-	△1,100	
増減率 (%)	-	-	-	△8.9	
(ご参考) 前期第2四半期実績 (2026年3月期)	222,010	20,067	19,046	4,687	13.63

2027年3月期 通期 業績予想数値の修正 (2026年4月1日～2027年3月31日)

	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
前回発表予想 (A)	465,000	38,500	38,100	22,200	69.87
今回修正予想 (B)	461,600	38,800	38,400	21,400	67.36
増減額 (B-A)	△3,400	300	300	△800	
増減率 (%)	△0.7	0.8	0.8	△3.6	
(ご参考)前期実績 (2026年3月期)	444,820	36,231	35,107	15,097	45.63

【個別】

2027年3月期 第2四半期 (累計) 業績予想数値の修正 (2026年4月1日～2026年9月30日)

	売上高	経常利益	中間純利益	1株当たり 中間純利益
	百万円	百万円	百万円	円 銭
前回発表予想 (A)	219,800	21,700	13,900	43.75
今回修正予想 (B)	219,800	21,700	12,500	39.34
増減額 (B-A)	-	-	△1,400	
増減率 (%)	-	-	△10.1	
(ご参考) 前期第2四半期実績 (2026年3月期)	212,040	19,037	5,746	16.71

2027年3月期 通期 業績予想数値の修正 (2026年4月1日～2027年3月31日)

	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
前回発表予想 (A)	440,900	39,500	25,400	79.95
今回修正予想 (B)	440,900	39,500	23,900	75.23
増減額 (B-A)	-	-	△1,500	
増減率 (%)	-	-	△5.9	
(ご参考)前期実績 (2026年3月期)	425,066	35,727	15,277	46.18

※当社は、2026年8月7日公表の「2027年3月期 第1四半期決算短信」に記載のとおり、固定資産の計上に係る会計方針の変更を遡及適用しております。このため、上記の前期第2四半期実績及び

前期実績の数値は、当該会計方針の変更を反映した遡及修正後の数値となっております。

(2) 修正の理由

上記のとおり、本件株式譲渡に伴い対象会社が当社の連結範囲から除外されることから、通期連結決算において、売上高は前回予想を下回る一方、営業利益及び経常利益は前回予想を上回る見込みです。また、対象会社株式の売却損失及び本取引に係る補填金支払に伴う損失を特別損失として計上することから、親会社株主に帰属する当期純利益及び当期純利益は、前回予想を下回る見込みです。

(注) 上記の業績予想等は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき算出したものであり、実際の業績は、今後様々な要因により予想数値とは異なる場合があることにご留意ください。

以上