

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年6月27日
【事業年度】	第41期（自平成25年4月1日至平成26年3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 深山 英世
【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】	財務経理部主計グループ部長 内田 幸雄
【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】	財務経理部主計グループ部長 内田 幸雄
【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】

(1) 連結経営指標等

回次	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
決算年月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月
売上高 (百万円)	620,376	484,390	459,436	454,222	471,089
経常損益 (百万円)	33,831	31,808	2,349	11,091	11,574
当期純損益 (百万円)	79,075	40,889	1,588	13,335	15,229
包括利益 (百万円)	-	39,868	687	11,641	21,950
純資産額 (百万円)	70,979	33,040	33,831	58,151	104,860
総資産額 (百万円)	396,511	298,274	264,783	261,649	287,459
1株当たり純資産額 (円)	466.76	195.91	199.73	274.80	398.78
1株当たり当期純損益 (円)	521.91	261.03	9.40	74.50	67.17
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	-	-	9.40	74.48	-
自己資本比率 (%)	17.88	11.07	12.77	22.22	36.47
自己資本利益率 (%)	72.77	78.70	4.76	29.01	18.69
株価収益率 (倍)	-	-	29.89	5.34	7.37
営業活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	12,990	28,337	3,174	6,069	15,584
投資活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	8,889	13,143	3,537	6	6,929
財務活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	15,281	15,890	7,245	9,148	8,848
現金及び現金同等物の期末 残高 (百万円)	72,031	40,492	40,877	56,381	74,150
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (人)	8,582 [948]	7,114 [1,051]	6,165 [1,274]	6,277 [1,569]	6,758 [1,847]

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、第37期および第38期は潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため、第41期は希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 株価収益率については、1株当たり当期純損益が損失()の期は記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
決算年月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月
売上高 (百万円)	615,367	478,109	453,304	448,266	469,665
経常損益 (百万円)	32,825	30,596	2,132	9,426	11,352
当期純損益 (百万円)	78,736	39,814	1,391	11,798	14,664
資本金 (百万円)	55,640	56,562	56,562	62,867	75,282
発行済株式総数 (千株)	159,543	175,443	175,443	217,443	267,443
純資産額 (百万円)	71,654	33,849	35,389	60,265	100,266
総資産額 (百万円)	395,539	296,846	264,016	260,883	278,223
1株当たり純資産額 (円)	471.21	200.70	208.93	284.80	381.36
1株当たり配当額 (円) (うち1株当たり中間配当額)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
1株当たり当期純損益 (円)	519.68	254.17	8.23	65.91	64.68
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	-	-	8.23	65.90	-
自己資本比率 (%)	18.09	11.40	13.39	23.09	36.03
自己資本利益率 (%)	71.06	75.55	4.02	24.68	18.27
株価収益率 (倍)	-	-	34.14	6.04	7.65
配当性向 (%)	-	-	-	-	-
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (人)	7,739 [948]	6,240 [1,035]	5,361 [1,237]	5,390 [1,522]	5,781 [1,787]

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、第37期および第38期は潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため、第41期は希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 株価収益率については、1株当たり当期純損益が損失()の期は記載しておりません。

2【沿革】

年月	概要
昭和48年8月	資本金300万円で東京都中野区に株式会社ミヤマを設立し、不動産仲介業を主として営業を開始
昭和56年1月	一戸建住宅の分譲販売を開始
昭和58年7月	本社を東京都中野区新井に移転
昭和60年4月	都市型アパート「レオパレス21」の販売を本格的開始 (株)東京ミヤマホームを吸収合併
昭和61年4月	賃貸事業部を創設、不動産賃貸事業を本格的開始
昭和61年10月	ファイナンス事業部を創設し、金融貸付事業を本格的開始
昭和62年2月	(株)ユニットアーズ(現(株)レオパレストラベル)の株式を100%取得
昭和63年1月	グアムに100%出資の子会社 Miyama Guam, Inc.(現 Leoplace Guam Corporation)を設立 会員制入居システム「キューブクラブ」を発足し、会員募集開始
平成元年2月	社団法人日本証券業協会に株式を店頭登録
平成元年5月	ホテル事業部(現 ホテル・リゾート事業部)を創設し、ホテル事業を本格的開始
平成元年10月	株式会社ミヤマから株式会社エムディアイに商号変更
平成3年3月	本社新社屋(東京都中野区本町)完成、本社移転
平成3年12月	グアムに間接100%出資の子会社 Miyama Guam Distributing Corporation(現 Leoplace Guam Distributing Corporation)を設立
平成8年9月	グアムに間接100%出資の子会社 MGC Service Corporation(現 Leoplace Guam Service Corporation)を設立
平成11年10月	家具付き月極レンタルルーム「マンスリーレオパレス」の販売を開始
平成12年7月	株式会社エムディアイから株式会社レオパレス二十一に商号変更
平成13年8月	当社賃貸アパート「レオパレス21」を投資対象とした不動産証券化を実施
平成14年8月	入居者向けブロードバンドサービス「LEONET」を開始
平成16年3月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
平成17年1月	シルバー事業部を創設し、シルバー事業を開始
平成17年4月	会員制入居システムを「レオパレス21 賃貸システム」に変更
平成18年6月	株式会社レオパレス二十一から株式会社レオパレス21に商号変更
平成18年9月	100%出資の子会社 (株)レオパレス・リーシングを設立 100%出資の子会社 レオパレス損保プランニング(株)(現 あすか少額短期保険(株))を設立
平成19年4月	100%出資の子会社 (株)レオパレス・ファイナンス(現 プラザ賃貸管理保証(株))を設立
平成21年6月	中国に100%出資の子会社 レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司を設立
平成21年8月	100%出資の特例子会社 (株)レオパレス・スマイルを設立
平成22年4月	レオパレスパートナーズ(加盟店制度)を開始
平成23年4月	太陽光発電システム、アパート向けホームセキュリティシステムの販売を開始
平成24年5月	「お部屋カスタマイズ」スタート
平成24年11月	100%出資の太陽光発電事業子会社「(株)レオパレス・パワー」を設立 韓国に住宅賃貸管理会社 Woori & Leo PMC Co.,Ltd.を設立し、50%資本参加
平成25年2月	「屋根借り太陽光発電事業」を全国展開
平成25年10月	タイに49%出資の子会社 Leoplace21 (Thailand) CO.,LTD.を設立
平成25年11月	ベトナムに100%出資の子会社 LEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD.を設立
平成25年12月	100%出資の子会社 株式会社アズ・ライフケアを設立

3【事業の内容】

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社、連結子会社13社及び持分法適用関連会社2社により構成されており、賃貸事業と建築請負事業を主たる業務としております。

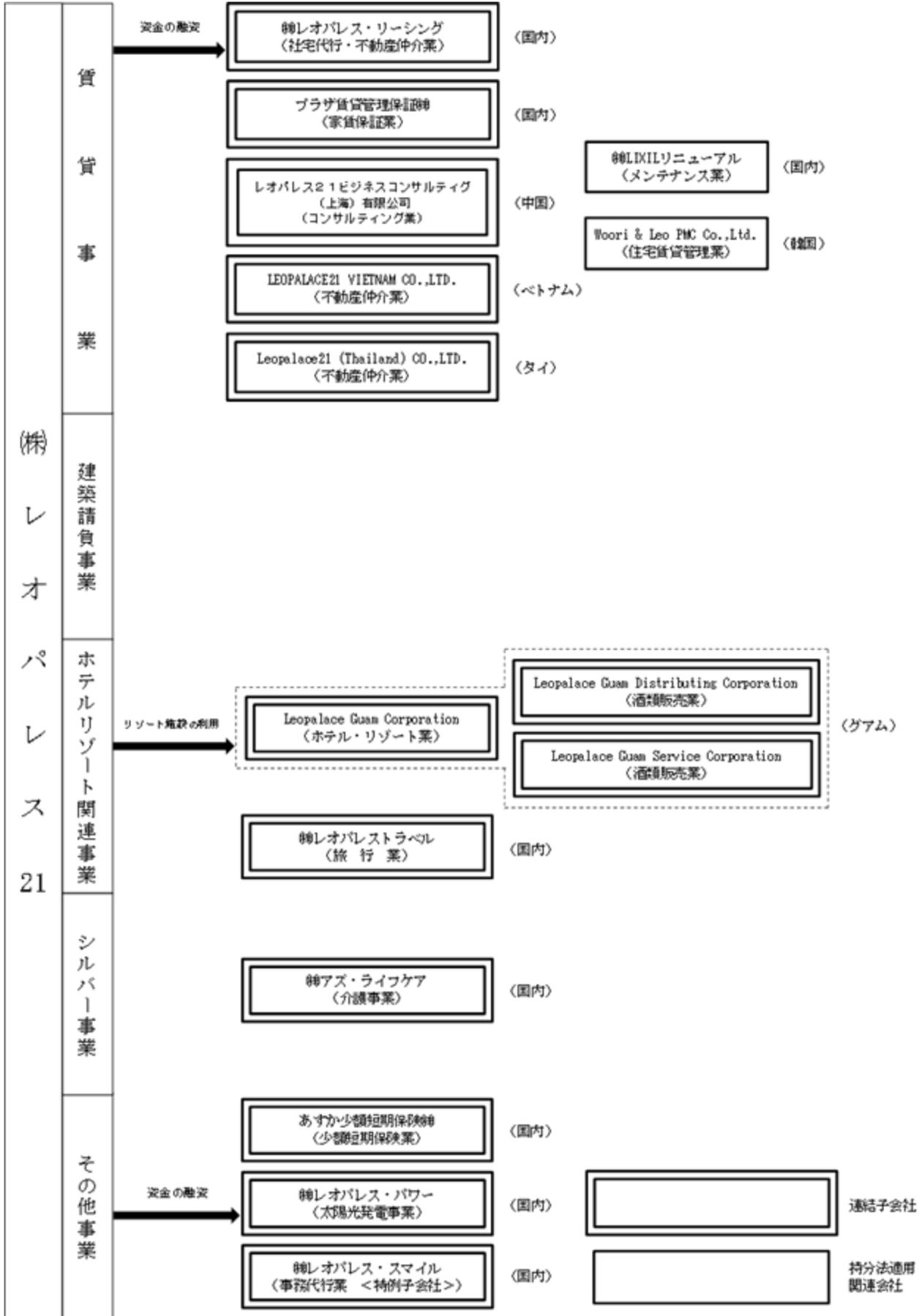
当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。

なお、次の4部門は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

- 賃貸事業.....自社物件の賃貸及び管理、建築請負したアパート等の一括借上による賃借物件の賃貸及び管理、アパート等の営繕工事、賃貸関連諸サービスおよびブロードバンドサービスを行っております。
子会社の㈱レオパレス・リーシングは社宅代行・不動産仲介業、プラザ賃貸管理保証㈱は家賃保証業を行っております。
合弁会社Woori & Leo PMC Co.,Ltd. は、韓国にて住宅賃貸管理業を行っております。
当連結会計年度において新たに設立したLEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD.及びLeopalace21 (Thailand) CO.,LTD.は、現地不動産仲介業を展開してまいります。
- 建築請負事業.....アパート等建築工事の請負、太陽光発電システム設置工事の請負等を行っております。
- ホテルリゾート関連事業.....国内8ホテル(旭川・札幌・仙台・新潟・名古屋・四日市・岡山・博多)の運営を行っております。
海外子会社のLeopalace Guam Corporation(以下、LGCと略す。Leopalace Guam Distributing Corporation及びLeopalace Guam Service Corporationは酒類販売を業とするLGCの子会社)は、グアム島において大型ホテル・リゾート事業を行っております。
- シルバー事業.....老人介護施設の運営を行っております。当連結会計年度において新たに設立した株式会社アズ・ライフケアは、老人介護施設の運営を展開してまいります。
- その他事業.....少額短期保険業、ファイナンス事業、太陽光発電事業等を行っております。

[事業系統図]

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



(注) あすか少額短期保険(旧社名 レオパレス少額短期保険)は平成25年10月に社名を変更しております。

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容等
(連結子会社) ㈱レオパレス・リーシング	東京都中野区	400	賃貸事業	100	当社管理物件への入居者の仲介等を行っております。 役員の兼任あり。 資金援助あり。
プラザ賃貸管理保証㈱	東京都中野区	50	賃貸事業	100	当社管理物件入居者の家賃保証を行っております。 役員の兼任あり。
レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司	中国 上海	5,359 千人民元	賃貸事業	100	役員の兼任あり。
LEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD.	ベトナム ホーチミン	6,500 百万ベトナム ドン	賃貸事業	100	役員の兼任あり。
Leopalace21 (Thailand) CO., LTD. (注3)	タイ バンコク	10,000 千タイバーツ	賃貸事業	49.0	役員の兼任あり。
Leopalace Guam Corporation (注4)	米国信託統治領 グアム	26,000 千米ドル	ホテルリゾート 関連事業	100	当社のホテルリゾート関連事業の一環としてグアムにおいてホテル、リゾート施設の運営を行っております。 役員の兼任あり。
Leopalace Guam Distributing Corporation	米国信託統治領 グアム	20 千米ドル	ホテルリゾート 関連事業	100 (100)	
Leopalace Guam Service Corporation	米国信託統治領 グアム	20 千米ドル	ホテルリゾート 関連事業	100 (100)	
㈱レオパレストラベル	東京都中野区	30	ホテルリゾート 関連事業	100	役員の兼任あり。
㈱アズ・ライフケア	東京都中野区	80	シルバー事業	100	役員の兼任あり。
あすか少額短期保険㈱	東京都中野区	1,000	その他事業	100	当社管理物件入居者へ家財保険等を販売しております。
㈱レオパレス・パワー	東京都中野区	80	その他事業	100	当社管理物件に当社施工の太陽光発電システムを設置して屋根借り太陽光発電事業を行っております。 資金援助あり。
㈱レオパレス・スマイル	東京都中野区	10	その他事業	100	当社グループ会社の事務代行を行っております。 役員の兼任あり。
(持分法適用関連会社) Woori & Leo PMC Co.,Ltd.	韓国 ソウル	700 百万ウォン	賃貸事業	50.0	
㈱LIXILリニューアル	東京都江東区	50	賃貸事業	20.0 (20.0)	

(注)1. 主要な事業内容の欄には、セグメントの名称を記載しております。

2. 議決権の所有割合の()内は、間接所有割合で内数となっております。

3. 持分は100分の50以下であるが、実質的に支配しているため子会社としたものであります。

4. 特定子会社に該当しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成26年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸事業	2,947 [760]
建築請負事業	1,506 [23]
ホテルリゾート関連事業	976 [139]
シルバー事業	1,022 [901]
その他事業	37 [-]
全社(共通)	270 [24]
合計	6,758 [1,847]

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者数(アルバイト及び派遣社員)は[]内に年間平均人員数を外数で記載しております。
2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

平成26年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与(円)
5,781 [1,787]	35才 11ヵ月	7年 4ヵ月	4,987,885

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸事業	2,829 [700]
建築請負事業	1,506 [23]
ホテルリゾート関連事業	154 [139]
シルバー事業	1,022 [901]
全社(共通)	270 [24]
合計	5,781 [1,787]

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者数(アルバイト及び派遣社員)は[]内に年間平均人員数を外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金(時間外勤務手当)を含んでおります。
3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

以下に掲げる金額については消費税抜きの金額によっております。

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度における国内経済は、政府による経済・金融政策を背景に円安・株高が進み、個人消費や雇用情勢にも改善の動きが見られるなど、緩やかな景気回復基調が続きました。

賃貸住宅業界では、増税前の駆け込み需要等を背景に、貸家の新設着工戸数は2年連続の増加（前年度比15.3%増）となりましたが、一方で空き家数も一貫して増加しており、供給過剰状態にある市場において安定した入居率を確保するには、エリアを選別した物件供給ならびに高品質な商品・サービスの提供が求められております。

このような状況のなか、当社グループは、中期経営計画の2年目である当期を「新たな成長ステージへの挑戦の年」と位置づけ、前期に築き上げた土台をもとに、管理物件の競争力向上や入居者サービスの強化を通じた収益の最大化に注力してまいりました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は4,710億89百万円（前連結会計年度比3.7%増）、営業利益は136億73百万円（前連結会計年度比84.4%増）、経常利益は115億74百万円（前連結会計年度比4.4%増）、当期純利益は152億29百万円（前連結会計年度比14.2%増）となりました。

また、個別ベースでは、売上高4,696億65百万円（前期比4.8%増）、営業利益133億32百万円（前期比96.7%増）、経常利益113億52百万円（前期比20.4%増）、当期純利益146億64百万円（前期比24.3%増）となり、連結・個別ともに増収増益を達成いたしました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

賃貸事業

当連結会計年度末の入居率は87.47%（前期末比+2.66ポイント）、期中平均入居率は84.58%（前期比+1.64ポイント）となりました。

賃貸事業においては、業種に偏りのない法人営業の推進、積極的な住み替え提案による退室抑制、「お部屋カスタマイズ」のバリエーション充実、セキュリティシステム設置済アパートの拡大等により、安定した入居率の確保ならびに長期入居促進を図っております。また、相場賃料を踏まえた支払家賃の適正化、定型的な物件管理業務の見直しによるコスト削減にも引き続き取り組んでおります。

なお、当連結会計年度末の管理戸数は548千戸（前期末比2千戸増）、直営店舗数は184店（前期末比2店舗増）、パートナーズ店舗数は164店（前期末比28店舗減）といたしました。

これらの結果、売上高は3,887億68百万円（前連結会計年度比1.4%増）、営業利益は155億67百万円（前連結会計年度比79.2%増）となりました。

建築請負事業

当連結会計年度の総受注高は811億39百万円（前連結会計年度比11.1%増）、当連結会計年度末の受注残高は444億69百万円（前連結会計年度末比6.3%減）となりました。

建築請負事業においては、賃貸事業の収益性向上を優先するため、3大都市圏を中心に高い入居率が見込めるエリアに絞り込んだ受注活動を継続するとともに、太陽光発電システムの設置工事や介護・商業施設などアパート以外の建築請負を推進いたしました。また、遮音性能が大幅に向上するノンサウンドシステムを標準仕様にするなど、商品力の強化に取り組んでおります。

これらの結果、売上高は631億35百万円（前連結会計年度比18.3%増）、営業利益は29億54百万円（前連結会計年度比7.5%増）となりました。

ホテルリゾート関連事業

グアムリゾート施設および国内ホテルの売上高は75億71百万円（前連結会計年度比13.7%増）、営業損失は11億18百万円（前連結会計年度比1億12百万円損失増加）となりました。

シルバー事業

売上高は101億71百万円（前連結会計年度比7.3%増）、営業損失は6億10百万円（前連結会計年度比1億31百万円改善）となりました。

その他事業

少額短期保険業、ファイナンス事業、太陽光発電事業等のその他事業は、売上高14億42百万円（前連結会計年度比26.7%増）、営業利益1億37百万円（前連結会計年度比290.4%増）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

営業活動によるキャッシュ・フローは、155億84百万円の収入（前連結会計年度比95億15百万円の収入増加）となりました。これは主に、前受金の減少額が87億18百万円、空室損失引当金の減少額が45億97百万円となった一方、長期前払費用の減少額が100億67百万円、減価償却費が59億93百万円、税金等調整前当期純利益が107億81百万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、69億29百万円の支出（前連結会計年度比69億23百万円の支出増加）となりました。これは主に、固定資産の取得による支出が64億44百万円あ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、88億48百万円の収入（前連結会計年度比3億円の収入減少）となりました。これは主に、有利子負債を165億88百万円返済した一方、株式の発行による収入が247億8百万円あ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741億50百万円となり、前連結会計年度末比177億68百万円増加いたしました。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当連結会計年度の生産実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	前年同期比(%)
建築請負事業(百万円)	48,905	21.4

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2. セグメント間の取引については相殺消去しております。

(2) 受注状況

当連結会計年度における受注状況は、次のとおりであります。

セグメントの名称	総受注高(百万円)	前年同期比(%)	受注残高(百万円)	前年同期比(%)
建築請負事業	81,139	11.1	44,469	6.3

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2. セグメント間の取引については相殺消去しております。
3. 上記以外の事業につきましては、受注形態をとっておりませんので記載しておりません。

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	前年同期比(%)
賃貸事業(百万円)	388,768	1.4
建築請負事業(百万円)	63,135	18.3
ホテルリゾート関連事業(百万円)	7,571	13.7
シルバー事業(百万円)	10,171	7.3
報告セグメント計(百万円)	469,647	3.7
その他(百万円)	1,442	26.7
合計(百万円)	471,089	3.7

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2. 当社グループの相手先は不特定の法人・個人であるため、主要な販売先の記載は省略しております。
3. セグメント間の取引については相殺消去しております。

3【対処すべき課題】

当社グループは、平成26年5月9日に新たな中期経営計画「EXPANDING VALUE」（平成27年3月期～平成29年3月期）を発表いたしました。「コア事業を基軸とし、新たな事業領域への挑戦」を基本方針とし、強固な経営基盤を築きあげるべく、以下の課題に取り組む方針であります。

・個人顧客の獲得、長期入居の促進

当社管理物件の入居者については、法人顧客は増加傾向にある一方、個人顧客は減少傾向にあります。好調な法人営業は引き続き強化していく方針ですが、法人顧客は景気変動による影響を受けやすい点も考慮し、安定的な収益確保という観点から、個人向け広告・キャンペーンの実施、新規出店による営業網拡大、入居者向け各種サービス展開等により、個人顧客の取り込み強化ならびに長期入居の促進を図ってまいります。

・収益力向上、新規事業開発

今後、当社グループが継続的成長を図るためには、賃貸事業の収益力向上ならびに新たな事業領域の開発が必要となります。すでに当社グループは、入居者サービスの強化や物件価値向上施策の実行により収益力向上を図っているほか、太陽光発電事業会社を通じた「屋根借り太陽光発電プロジェクト」や韓国における合併企業での住宅賃貸管理業、タイ・ベトナムでの現地不動産仲介事業を展開しておりますが、今後も新たな事業領域、商品・サービス、収益基盤の開発に努めてまいります。

4【事業等のリスク】

当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性があるリスクには、次のようなものがあります。ただし、当社グループの事業に関する全てのリスクを網羅したものではありません。なお、文中における将来に関する事項は、有価証券報告書提出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。

(1) 売上高について

当社物件は単身者のご利用が多く、法人契約の場合には出張などの短期滞在や社員寮などとしてご利用頂いています。従って、景気や企業業績などを背景とした雇用状況や出張ニーズなどの変動が、当社物件の利用状況に影響を与える可能性があります。

また、当社は、顧客との建物建築請負契約の締結をもって受注計上しておりますが、その遂行において顧客の金融機関借入、即ちローン利用可否は重要なファクターとなります。金融機関の貸出姿勢、土地担保評価や金利動向等の情勢が変化した場合には、売上高の変動を通して当社業績に影響が及ぶ場合があります。

(2) 売上原価について

当社は、オーナー様との建物賃貸借契約に基づき対象物件の一括借上げを行い、当初契約時に定められた期間において、同じく定められた固定賃料をオーナー様にお支払いしています。従って、この期間中に当社が住居人から受け取る家賃収入に変動が発生した場合には、当社の収益性に影響が及ぶ可能性があります。

(3) 有形固定資産および有価証券

当社グループが保有している有形固定資産、有価証券及びその他の資産は、時価の下落等による減損または評価損の計上によって、当社グループの業績及び財務状況に影響を与える可能性があります。また、ホテルリゾート関連事業などの設備更新・維持については、今後も継続的な投資を行う必要性があり、この結果、減価償却費の変動に伴う業績への影響が生じる可能性があります。

(4) 貸倒引当金および貸倒損失

当社は、ファイナンス事業を行っているため、アパートローンや不動産担保貸付金等の営業貸付金残高があります。また、住宅ローンや会員権ローン等を利用する顧客のために金融機関に対して債務保証を行っております。返済懸念先となったアパートローン等は、固定化営業債権として区別し、個別貸倒引当金を計上しておりますが、今後の回収不能の発生あるいは債務保証の履行によって、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(5) 空室損失引当金

当社は、空室拡大による損失リスクにあらかじめ備えるべく、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額に対して「空室損失引当金」を設定しております。空室損失引当金は、個別賃貸物件毎の設定家賃、世帯数及び個別に算定された将来予測入居率に基づいて算出しているため、これらの計数が悪化した場合、引当額の増加につながり、賃貸事業の業績に影響を与える可能性があります。

(6) 長期預り敷金保証金

当社にはアパート修繕に備えるためのオーナー様からの長期預り金があります。これは主にレオパレス共済会の解散に伴う、各オーナー様からの将来の修繕費用の一部としての預り金であります。当社は、賃貸事業としてオーナー様から一括で借上げ運営管理をしているアパートの維持管理体制には万全を期しており、定期修繕費用についても綿密な長期計画に基づく予算化を行っておりますが、予想外の大規模修繕等が発生した場合には、当社の財政状態に影響を与える可能性があります。

また、ホテルリゾート事業に係るレオパレスリゾート会員権の預託金があり、平成5年7月の開場以来、預託されているものであります。当社グループでは会員の利用向上のため、施設の充実や会員向けサービスの向上を図っておりますが、今後、予想外の預託金償還請求が発生した場合には、当社の財政状態に影響を与える可能性があります。

(7) 財務制限条項

当社が複数の金融機関との間で締結している借入れに係る契約には財務制限条項が定められております。従って、当社の連結および単体の純資産、連結および単体の有利子負債額、単体営業損益の項目が当該財務制限条項に抵触した場合には、金融機関の請求により、当該借入れ並びに社債その他の借入れについて期限の利益を喪失し、当社の事業運営に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 情報漏洩

当社グループは、お客様など取引先の同意や機密保持契約に基づいて入手した個人情報をはじめとして、多くの情報を保有しております。情報セキュリティ管理の実現のために必要な行動指針を定め、コンプライアンス委員会を主体として役員、社員への教育と徹底に努めておりますが、万一、何らかの情報漏洩が発生した場合には、当社グループの信頼性を損なうこととなり、業績に影響を与える可能性があります。

(9) その他

当社グループは、事業展開上、様々なリスクがあることを認識し、それらを出来る限り防止、分散あるいは回避するように努めております。

しかしながら、当社グループが事業を遂行するにあたり、経済情勢、不動産市況、金融・株式市況、法的規制や災害およびその他の様々な影響が発生した場合には、当社グループの業績および財政状態に影響を与える可能性があります。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当社グループに関する財政状態及び経営成績の分析・検討内容は原則として連結財務諸表に基づいて分析した内容であります。なお、文中における将来に関する事項は、有価証券報告書提出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。

(1) 財政状態について

総資産

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末比258億9百万円増加の2,874億59百万円となりました。これは主に、前払費用が60億92百万円、長期前払費用が44億7百万円それぞれ減少した一方、現金及び預金が180億85百万円、有形固定資産が135億5百万円、繰延税金資産が54億39百万円それぞれ増加したことによるものであります。

負債

負債の合計は、前連結会計年度末比209億円減少の1,825億98百万円となりました。主な要因は、未払金が27億49百万円、未成工事受入金が14億34百万円それぞれ増加した一方、有利子負債が117億99百万円、長短前受金が87億14百万円、空室損失引当金が45億97百万円それぞれ減少したことによるものであります。

純資産

純資産の合計は、前連結会計年度末比467億9百万円増加の1,048億60百万円となりました。これは主に、新株発行による資本金および資本剰余金の増加248億30百万円、為替換算調整勘定のマイナス残高の減少69億44百万円、当期純利益の計上による利益剰余金の増加152億29百万円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14.3ポイント上昇し36.5%となりました。

(2) 経営成績について

売上高

売上高は、前連結会計年度比168億67百万円(3.7%)増加の4,710億89百万円となりました。これは主に、受注環境の改善等により請負事業売上高が前連結会計年度比97億66百万円(18.3%)増加の631億35百万円、入居率の改善等により賃貸事業売上高が前連結会計年度比51億94百万円(1.4%)増加の3,887億68百万円となったことによるものであります。

売上総利益

売上総利益は、前連結会計年度比118億66百万円(20.6%)増加の695億79百万円、売上総利益率は14.8%(前連結会計年度比2.1ポイント上昇)となりました。これは主に、入居率の改善等に伴う空室損失引当金の戻入等により賃貸事業売上原価が53億79百万円減少したことによるものであります。

営業利益

営業利益は、前連結会計年度比62億59百万円(84.4%)増加の136億73百万円となりました。これは主に、販売費及び一般管理費が前連結会計年度比56億6百万円増加したものの、売上総利益の増加がこれを上回ったことによるものであります。なお、売上高営業利益率は2.9%(前連結会計年度比1.3ポイント上昇)となりました。

経常利益

経常利益は、前連結会計年度比4億83百万円(4.4%)増加の115億74百万円となりました。これは主に、為替差益が前連結会計年度比55億82百万円減少したものの、営業利益の増加がこれを上回ったことによるものであります。なお、売上高経常利益率は2.5%(前連結会計年度比0.1ポイント上昇)となりました。

当期純利益

当期純利益は、前連結会計年度比18億94百万円(14.2%)増加の152億29百万円となりました。これは主に、経常利益の増加に加え、減損損失が前連結会計年度比13億94百万円減少したこと等によるものであります。なお、1株当たり当期純利益は67.17円(前連結会計年度比7.33円減少)となりました。

なお、セグメント別の売上高および営業損益については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要(1)業績」をご参照ください。

(3) キャッシュ・フローの状況について

キャッシュ・フローの状況については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フロー」をご参照ください。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

経営成績に重要な影響を与える要因については、「第2 事業の状況 4 事業等のリスク」をご参照ください。

(5) 経営戦略および今後の方針について

当社グループは、賃貸事業と建築請負事業というコア事業を基軸に、強固な経営基盤を築き上げてまいります。また、将来の当社グループの成長に資する新規事業への取組みにより、新たな社会価値を創出することを目指しております。

賃貸事業では、入居率向上による安定的な黒字化の定着のため、直営拠点・FC（レオパレスパートナーズ）・協力不動産業者の店舗網を活用した入居者確保、お部屋カスタマイズ・ホームセキュリティ装備など入居者向けサービス拡充による長期入居促進、法人営業のさらなる強化、底堅い需要のある留学生の取込み、定型業務の見直しによる管理コスト逓減等を戦略としております。

建築請負事業では、高入居率が見込める都市部へのアパート供給、耐震性・遮音性等に優れた高品質かつ時代のニーズを先取りした戦略的商品の投入、高齢者施設・商業施設・注文住宅などあらゆる土地活用ニーズに応えられる建築バリエーションの拡大、施工体制の再構築等による利益率の向上等を戦略としております。

中期経営計画で成長戦略事業と位置付けたシルバー事業では、建築請負事業との連携による介護施設の拡充を図ってまいります。財務面においては、低コスト構造の維持と戦略的コストの選択と集中、有利子負債の圧縮、自己資本比率の向上、復配に向けた環境整備等を図ってまいります。

第3【設備の状況】

以下に掲げる金額については消費税等抜きの金額によっております。

1【設備投資等の概要】

当社グループは、当連結会計年度に64億44百万円の設備投資を行いました。

このうち主なものは、ホテルリゾート関連事業に係るホテル設備工事4億4百万円、その他事業に係る太陽光発電システム38億14百万円、全事業に係る情報システム構築16億53百万円であります。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

平成26年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額					従業員 数(人)	
			建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積 m ²)	リース資産 (百万円)	機械装置 及び運搬具 (百万円)	その他 (百万円)		合計 (百万円)
本社 (東京都中野区)	賃貸事業 建築請負事業 ホテルリゾート関連事業 全社	事務所	2,401	12,133 (2,984)	8	12	97	14,652	837
町田ビル (東京都町田市)	賃貸事業 建築請負事業	店舗 貸ビル	87	312 (224)	-	-	0	400	37
藤沢ビル (神奈川県藤沢市)	全社	倉庫	539	2,006 (731)	-	-	0	2,546	-
大阪支店 (大阪市北区)	賃貸事業 建築請負事業 ホテルリゾート関連事業 全社	店舗	845	5,459 (679)	-	-	6	6,311	182
自由が丘ビル (東京都目黒区)	全社	貸ビル	144	137 (366)	-	-	0	281	-
高円寺第2ビル (東京都杉並区)	賃貸事業	貸ビル	30	48 (144)	-	-	-	79	-
府中ビル (東京都府中市)	賃貸事業	貸ビル	310	381 (1,444)	-	-	-	691	-
木更津清見台 (千葉県木更津市)	賃貸事業	マンション	110	734 (19,146)	-	-	-	844	-
レオパレス博多 (福岡市博多区)	賃貸事業	店舗 マンション	546	1,055 (1,074)	-	-	1	1,603	32
レオパード大山 (東京都板橋区)	賃貸事業	店舗 マンション	73	117 (257)	-	-	0	191	6
レオパレスFlat八王子 他12棟 (東京都八王子市 他)	賃貸事業 建築請負事業	店舗 マンション	6,120	3,520 (5,663)	-	173	23	9,837	118
ホテルレオパレス札幌 他7店舗 (札幌市中央区 他)	賃貸事業 建築請負事業 ホテルリゾート関連事業 全社	ホテル 店舗	6,969	6,315 (8,630)	-	78	47	13,410	579
レオパレス広尾 他621棟 (東京都港区 他)	賃貸事業	アパート	9,216	38,765 (139,458)	-	7	2	47,993	-

(注)1. 上記の主要な設備のほか、主要な賃借設備として、以下のものがあります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の 内容	帳簿価額					従業員数 (人)
			建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積 m ²)	リース資産 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
埼玉南支店 他23支店 (埼玉県戸田市 他)	賃貸事業 建築請負事業	店舗	86	-	-	38	125	1,108
新宿支店 他171支店 (東京都新宿区 他)	賃貸事業	店舗	243	42 (3,353)	-	68	353	1,723
所沢支店 他3支店 (埼玉県所沢市 他)	建築請負事業	店舗	5	-	-	1	7	77
西葛西データセンター (東京都江東区)	全社	情報機器管理 設備	1	-	-	213	215	-
大宮物流 他1倉庫 (さいたま市北区 他)	全社	倉庫	2	-	-	6	9	-
国内賃貸用不動産	賃貸事業	賃貸用不動産 備え付け家具 ・電化製品等	-	-	4,132	-	4,132	-
国内賃貸用不動産	賃貸事業	ブロードバンド 設備等	-	-	528	-	528	-

なお、上記賃借設備の年間賃借料は、賃貸事業1,400百万円、建築請負事業418百万円、ホテルリゾート関連事業10百万円、シルバー事業24百万円、全社94百万円であります。

また、当社が建築請負または分譲したアパート(541,030戸)を一括借上し転貸しております。

2. 上記の主要な設備のほか、休止固定資産として以下のものがあります。

所在地	セグメントの名称	設備の 内容	帳簿価額				従業員数 (人)
			建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積 m ²)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
香川県東かがわ市 他4件	全社	遊休地等	4	322 (1,241,646)	0	326	-

(2) 国内会社

平成26年3月31日現在

会社名	所在地	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額	従業員数 (人)
				機械装置及び運搬具 (百万円)	
㈱レオパレス・パワー	全国当社管理アパート	その他事業	太陽光発電システム	2,973	-

(3) 在外子会社

平成26年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額					従業員 数 (人)
				建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積 m ²)	機械装置 及び運搬具 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
Leopalace Guam Corporation	レオパレスリゾート・マ ネガンヒルズ・グアム (米国信託統治領グアム)	ホテルリゾート 関連事業	ホテル・ スポーツ 施設他	16,799	6,777 (5,037,929)	187	19	23,783	379
	ウェスティンリゾート・ グアム (米国信託統治領グアム)	ホテルリゾート 関連事業	ホテル	12,121	1,422 (20,582)	21	208	13,773	408

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達 方法	着手及び完了予定年月	
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		着手	完了
提出会社	本社 (東京都中野区)	全社	情報システム	12,533	9,953	自己資金	平成20年9月	平成29年3月
㈱レオパレス・ パワー	本社 (東京都中野区)	その他事業	太陽光発電シ ステム	25,000	3,715	増資資金 自己資金	平成25年12月	平成27年3月

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第 4 【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	500,000,000
計	500,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成26年 3月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成26年 6月27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	267,443,915	267,443,915	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	267,443,915	267,443,915	-	-

(2) 【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成21年 6月29日定時株主総会決議

	事業年度末現在 (平成26年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成26年5月31日)
新株予約権の数 (個)	650	650
新株予約権のうち自己新株予約権の数 (個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数 (株)	65,000 (注) 1	65,000 (注) 1
新株予約権の行使時の払込金額 (円)	1株当たり826円	同左
新株予約権の行使期間	自平成23年 8月18日 至平成31年 6月27日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式 の発行価格及び資本組入額 (円)	発行価格 1,103 資本組入額 552	同左
新株予約権の行使の条件	(注) 2	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役 会の決議による承認を要する ものとする。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 3	同左

(注) 1. 新株予約権1個当たりの目的となる株式の数は100株とする。なお、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の端数についてはこれを切り捨てるものとする。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

また、上記のほか、決議日後、株式数の調整を必要とする事由が生じたときは、合理的な範囲内で当社は必要と認める株式数の調整を行うことができる。

2. (1) 新株予約権者は、本新株予約権の権利行使時において、当社または当社子会社の取締役、監査役または、従業員のいずれかの地位にある場合に限り、新株予約権を行使することができる。ただし、当社または当社子会社の取締役または監査役任期満了による退任、または従業員が定年により退職した場合には、この限りではない。
- (2) 本新株予約権の相続は認めない。
- (3) その他の新株予約権の行使条件については、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」において定める。

3. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

(1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

(2) 新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

(3) 新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案の上、上記（注）1に準じて決定する。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める行使価額を組織再編行為の条件等を勘案の上、調整して得られる再編後行使価額に上記(3)に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。

行使価額は、新株予約権の割当日の属する月の前月の各日（取引が成立しない日を除く。）における東京証券取引所の当社普通株式の普通取引の終値の平均に1.05を乗じた金額とし、1円未満の端数は切り上げるものとする。ただし、その金額が割当日の終値を下回る場合は、割当日の終値とする。

割当日以降、当社が普通株式の分割または併合を行う場合、次の計算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、割当日以降、当社が普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分を行うときは、次の計算式により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げるものとする。ただし、新株の発行または自己株式の処分が新株予約権の行使によって行われる場合は、行使価額の調整は行わない。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、上記の計算式において、「既発行株式数」からは、当社が保有する自己株式の数を除くものとし、自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。

上記の他、割当日後、当社が合併、会社分割または株式交換を行う場合およびその他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合、当社は取締役会において必要と認める行使価額の調整を行うことができる。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

上記の「新株予約権の行使期間」の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記の「新株予約権の行使期間」の満了日までとする。

(6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

次に準じて決定する。

本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。

本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。

(8)新株予約権の取得条項

次に準じて決定する。

当社は、新株予約権者が上記(注)2(1)による新株予約権の行使の条件に該当しなくなった場合は、当該新株予約権を無償で取得することができる。

当社は、以下の()、()、()、()または()の議案につき当社株主総会で承認された場合(株主総会決議が不要の場合は、当社取締役会決議がなされた場合)は、当社取締役会が別途定める日に、新株予約権を無償で取得することができる。

- ()当社が消滅会社となる合併契約承認の議案
- ()当社が分割会社となる分割契約もしくは分割計画承認の議案
- ()当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画承認の議案
- ()当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案
- ()新株予約権の目的となる種類の株式の内容として譲渡による当該種類の株式の取得について当社の承認を要することもしくは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

(9)その他の新株予約権の行使の条件

上記(注)2に準じて決定する。

(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)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【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 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	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)
平成22年12月21日 (注1)	15,900	175,443	922	56,562	922	31,587
平成24年4月1日～ 平成25年3月31日 (注2)	42,000	217,443	6,304	62,867	6,304	37,891
平成25年12月11日 (注3)	43,500	260,943	10,801	73,668	10,801	48,692
平成26年1月7日 (注4)	6,500	267,443	1,613	75,282	1,613	50,306

(注)1. 有償第三者割当

割当先 ㈱LIXILリアルティ

発行価格 116円

資本組入額 58円

2. 新株予約権の行使による増加であります。

3. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 518円

発行価額 496.6円

資本組入額 248.3円

払込金総額 21,602百万円

4. 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

発行価額 496.6円

資本組入額 248.3円

割当先 S M B C 日興証券㈱

(6)【所有者別状況】

平成26年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	39	57	490	228	36	38,316	39,166	-
所有株式数(単元)	-	514,953	64,202	183,800	1,313,029	1,625	596,701	2,674,310	12,915
所有株式数の割合(%)	-	19.25	2.40	6.87	49.10	0.06	22.32	100	-

(注)1. 自己株式4,569,210株は「個人その他」に45,692単元、「単元未満株式の状況」に10株含まれております。

2. 上記「その他の法人」には、証券保管振替機構名義の株式が10単元含まれております。

(7)【大株主の状況】

平成26年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番11号	25,352	9.48
ゴールドマン・サックス・インターナショナル (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, UK (東京都港区六本木6丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー)	16,213	6.06
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	15,587	5.83
株式会社LIXILリアルティ	東京都中央区日本橋大伝馬町14番15号	10,500	3.93
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	200 WEST STREET NEW YORK, NY, USA (東京都港区六本木6丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー)	9,805	3.67
UBS SECURITIES LLC-HFS CUSTOMER SEGREGATED ACCOUNT (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	677 WASHINGTON BLVD. STAMFORD, CONNECTICUT 06901 USA (東京都品川区東品川2丁目3番14号)	9,614	3.59
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピーピーノトリティー クライアーツ 613 (常任代理人 ドイツ証券株式会社)	TAUNUSANLAGE 12, D-60325 FRANKFURT AM MAIN, FEDERAL REPUBLIC OF GERMANY (東京都千代田区永田町2丁目11番1号 山王パークタワー)	7,162	2.68
株式会社レオパレス21取引先持株会	東京都中野区本町2丁目54番11号	5,791	2.16
ピーピーエイチ フォー フィデリティ ロー プライズド ストック ファンド(プリンシパル オール セクター サポートフォリオ) (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	82 DEVONSHIRE ST BOSTON MASSACHUSETTS 02109360582 (東京都千代田区丸の内2丁目7番1号)	5,000	1.87
株式会社レオパレス21	東京都中野区本町2丁目54番11号	4,569	1.71
計		109,597	40.98

(注)1. 上記所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は次のとおりであります。

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 25,034千株

日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 15,587千株

2. JPモルガン・アセット・マネジメント株式会社から平成25年11月8日付で大量保有報告書(変更報告書)の提出があり、平成25年10月31日現在で以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
JPモルガン・アセット・マネジメント株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目7番3号 東京ビルディング	14,787	6.80
ジェー・エフ・アセット・マネジメント・リミテッド	香港、セントラル、コーノート・ロード8、チャーター・ハウス21階	1,769	0.81
計	-	16,556	7.61

3. トーリヤ・アドバイザーズ・アジア・リミテッドから平成26年3月4日付で大量保有報告書（変更報告書）の提出があり、平成26年2月26日現在で以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
トーリヤ・アドバイザーズ・アジア・ リミテッド	香港クイーンズ・ロード・セントラル5 ヘンリービルディング21階	13,030	4.87
計	-	13,030	4.87

4. フィデリティ投信株式会社から平成26年3月7日付で大量保有報告書（変更報告書）の提出があり、平成26年2月28日現在で以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
フィデリティ投信株式会社	東京都港区虎ノ門4丁目3番1号城山トラストタワー	11,884	4.44
計	-	11,884	4.44

5. フィデリティ投信株式会社から平成26年3月20日付で大量保有報告書（変更報告書）の提出があり、平成26年3月14日現在で以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
エフエムアール エルエルシー	米国 02210 マサチューセッツ州ボストン、サマー・ ストリート245	12,532	4.69
計	-	12,532	4.69

(8)【議決権の状況】
【発行済株式】

平成26年3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 4,569,200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 262,861,800	2,628,618	-
単元未満株式	普通株式 12,915	-	-
発行済株式総数	267,443,915	-	-
総株主の議決権	-	2,628,618	-

(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」の欄には、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】

平成26年3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割合(%)
株式会社レオパレス21	東京都中野区本町2丁目54番11号	4,569,200	-	4,569,200	1.71
計	-	4,569,200	-	4,569,200	1.71

(9)【ストックオプション制度の内容】

当社は新株予約権方式によるストックオプション制度を採用しております。当該制度は、会社法に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。

当該制度の内容は、以下のとおりであります。

(平成21年6月29日定時株主総会決議)

会社法に基づき、当社執行役員(取締役を除く)、従業員および当社の主要な子会社の取締役(以下「従業員等」という)であって、当社の取締役会が定めた者に対してストックオプションとして特に有利な条件をもって新株予約権を発行することを、平成21年6月29日開催の第36期定時株主総会において決議したものと

決議年月日	平成21年6月29日
付与対象者の区分及び人数	当社従業員等 33名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	90	45,990
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における取得自己株式数には、平成26年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他()	-	-	-	-
保有自己株式数	4,569,210	-	4,569,210	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成26年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題と位置づけております。

当社は、中間配当と期末配当の年2回剰余金の配当を行うことを基本方針としており、これら剰余金の配当の決定機関は、中間配当については取締役会、期末配当については株主総会であります。なお、「取締役会の決議により、毎年9月30日を基準日として、中間配当をすることができる。」旨を定款に定めております。

当事業年度の配当につきましては、利益剰余金がマイナスとなっておりますので、誠に遺憾ながら配当を見送りとさせていただきます。

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
決算年月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月
最高(円)	999	618	316	445	796
最低(円)	271	67	88	188	359

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成25年10月	11月	12月	平成26年1月	2月	3月
最高(円)	756	721	581	628	556	520
最低(円)	648	558	507	525	487	453

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役社長	社長執行役員	深山 英世	昭和32年11月13日生	昭和52年10月 当社入社 平成2年4月 営業第三部長 平成2年6月 取締役就任 平成5年1月 埼玉営業部長 平成8年1月 常務取締役就任 平成8年11月 賃貸事業本部本部長 平成15年4月 専務取締役就任 平成18年6月 ブロードバンド事業本部本部長 平成18年10月 賃貸事業本部東日本営業本部本部長 平成19年6月 賃貸事業本部本部長 平成20年4月 営業統括本部副本部長 シルバー事業本部本部長 ホテル事業本部本部長 平成21年4月 専務取締役専務執行役員就任 経営企画本部長 平成21年11月 賃貸事業部長 賃貸事業部レオパレスセンター統括部長 賃貸事業部B B推進部長 平成21年12月 代表取締役副社長就任 賃貸事業部第1営業部長 平成22年2月 代表取締役社長就任(現任) 営業総本部長 Leopalace Guam Corporation 代表取締役社長就任 平成22年6月 社長執行役員就任(現任)	(注)3	132
取締役	副社長執行役員 営業総本部長 コーポレート業務推進本部長	深山 忠広	昭和41年1月21日生	昭和60年9月 当社入社 平成10年7月 神奈川営業本部長 平成14年10月 営業総本部本部長 平成15年6月 取締役就任 営業総本部副本部長 平成18年6月 請負事業本部副本部長 平成18年10月 取締役常務執行役員就任 請負事業本部本部長 平成19年5月 常務取締役就任 平成19年6月 請負事業本部東日本営業本部本部長 平成21年4月 常務取締役常務執行役員就任 営業総本部長 請負事業部長 請負営業部長 平成21年10月 請負事業部営業企画部長 平成22年4月 建築請負事業本部長 建築請負事業本部東日本建築請負統括部長 平成23年5月 取締役専務執行役員就任 営業総本部長(現任) 賃貸事業部長 平成24年4月 建築請負事業部長 平成26年4月 取締役副社長執行役員就任(現任) コーポレート業務推進本部長(現任)	(注)3	12

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
取締役	専務執行役員 経営企画本部長	関谷 讓	昭和32年9月1日生	昭和55年4月 ㈱住友銀行(現 ㈱三井住友銀行) 入行 平成16年4月 同行東京融資業務第四部部長 平成17年6月 同行北九州法人営業部長 平成20年4月 同行法人審査第一部与信モニタリング室 室長 平成22年4月 当社出向 執行役員就任 管理本部副本部長 平成22年6月 取締役執行役員就任 平成23年5月 経営管理本部副本部長 平成24年4月 取締役常務執行役員就任 経営管理本部長 平成25年4月 総合企画本部長 経営管理本部副本部長 平成26年4月 取締役専務執行役員(現任) 経営企画本部長(現任)	(注)3	10
取締役	常務執行役員 管理本部長	田尻 和人	昭和27年8月22日生	昭和50年4月 ㈱協和銀行(現 ㈱りそな銀行) 入行 平成10年10月 同行融資第四部 部長 平成14年6月 同行融資第二部長 平成15年3月 ㈱埼玉りそな銀行 融資第二部長 平成16年7月 りそな総合研究所㈱出向 東京コンサルティング部 部長 平成20年6月 同所執行役員 東京営業部担当 兼 東京 営業部長 平成21年12月 同所常務執行役員 東京本社・東京営業 部・埼玉営業部・コンサルティング部 担当 平成25年4月 当社入社 常務執行役員就任 経営管理本部長 平成25年6月 取締役常務執行役員就任(現任) 平成26年4月 管理本部長(現任)	(注)3	1
取締役	常務執行役員 ホテル・リゾート 事業部長	三池 嘉一	昭和32年7月8日生	昭和51年4月 ㈱三景入社 昭和55年10月 当社入社 平成11年4月 営業総本部部長 平成11年6月 取締役就任 営業総本部副本部長 平成15年10月 賃貸事業本部副本部長 平成18年10月 取締役常務執行役員就任(現任) 賃貸事業本部西日本営業部九州担当 平成19年6月 賃貸事業本部西日本担当 平成20年4月 賃貸事業本部東日本担当 平成21年4月 関連事業本部長 シルバー事業部長 平成22年4月 賃貸事業本部長 賃貸事業本部西日本賃貸・管理統括部長 平成23年5月 関連事業部長 平成24年2月 ホテルリゾート統括部長 平成24年4月 関連事業部副事業部長 平成25年4月 ホテル・リゾート事業部長(現任)	(注)3	66

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
取締役	常務執行役員 コーポレート業務推進本部副本部長	木村 鋼	昭和30年1月19日生	昭和56年4月 ㈱京王映画入社 昭和59年5月 当社入社 平成7年5月 建築事業部建築部長 平成11年6月 取締役就任 平成14年5月 建築事業部長 平成18年6月 建築事業本部本部長 平成18年10月 取締役常務執行役員就任(現任) 平成21年4月 建築事業部長 平成22年4月 事業統括管理本部長 平成23年5月 建築請負事業部長 平成24年4月 建築請負事業部副事業部長 平成26年4月 コーポレート業務推進本部副本部長(現任)	(注)3	25
取締役	執行役員 管理本部副本部長 ワークライフバランス推進室長	原田 博行	昭和30年1月7日生	昭和55年4月 ㈱日産社入社 昭和60年1月 当社入社 平成11年4月 広告宣伝部長 平成16年10月 人事部長 平成19年5月 執行役員就任 平成23年5月 総務法務部長 平成24年4月 執行役員就任 人事部長 平成25年4月 経営管理本部副本部長 平成25年6月 取締役執行役員就任(現任) 平成26年1月 ワークライフバランス推進室長(現任) 平成26年4月 管理本部副本部長(現任)	(注)3	4
取締役		田矢 徹司	昭和38年12月14日生	昭和62年4月 ㈱富士銀行(現 ㈱みずほ銀行)入行 平成15年5月 ㈱産業再生機構マネージングディレクター 平成19年4月 ㈱経営共創基盤取締役マネージングディレクター 平成21年9月 同社 代表取締役 平成22年6月 当社 取締役就任(現任) 平成23年3月 ㈱経営共創基盤 取締役マネージングディレクター(現任)	(注)3	2
常勤監査役		岩壁 真澄	昭和26年8月26日生	平成15年7月 当社入社 平成15年8月 広報室長 平成20年4月 執行役員就任 平成20年5月 社長室長 平成23年5月 総合企画室広報グループ部長 平成23年6月 常勤監査役就任(現任)	(注)4	1
常勤監査役		山田 睦裕	昭和27年3月13日生	昭和49年4月 ㈱協和銀行(現 ㈱りそな銀行)入行 平成14年1月 当社入社 経理部長 平成19年5月 執行役員就任 平成22年4月 法務部長 平成23年5月 総務法務部法務グループ部長 平成23年6月 プラザ賃貸管理保証㈱ 代表取締役 平成25年6月 当社常勤監査役就任(現任)	(注)5	12

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役	-	藤原 浩一	昭和8年10月14日生	平成11年10月 佐藤工業株式会社 顧問 平成19年6月 当社監査役就任(現任)	(注)6	-
監査役	-	中村 正彦	昭和22年10月25日生	昭和41年4月 国税庁 仙台国税局入局 平成6年7月 同庁 武蔵野税務署副署長 平成14年7月 同庁 東京国税局杉並税務署長 平成18年7月 同庁 東京国税局調査第四部長 平成19年8月 中村正彦税理士事務所開設 同事務所代表(現任) 平成22年6月 当社監査役就任(現任)	(注)4	-
計						269

- (注) 1. 取締役田矢徹司氏は、社外取締役であります。
2. 監査役藤原浩一および中村正彦の両氏は、社外監査役であります。
3. 平成26年6月27日開催の定時株主総会の終結の時から1年間
4. 平成24年6月28日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
5. 平成25年6月27日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
6. 平成23年6月29日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

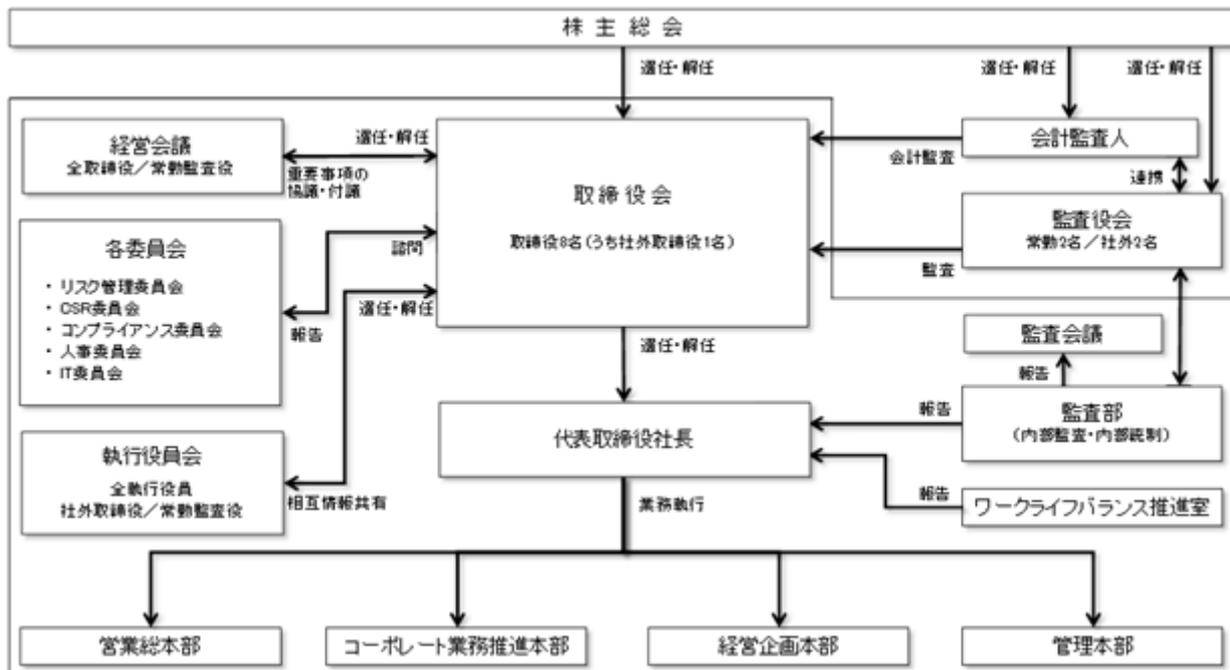
(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

企業統治の体制及び当該体制を採用する理由

(コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方)

当社は、コーポレート・ガバナンスの構築・強化を最も重要な経営課題のひとつと位置づけており、すべてのステークホルダーにとってより高い企業価値を実現するため、効率的で、公正、かつ透明性の高い経営を目指すことを企業活動の基本的な考えとしております。

(企業統治の体制)



当社は、取締役会を設置し、事業並びに経営環境の変化に機動的に対応して、適切かつ迅速な意思決定により業績向上を図ると同時に、取締役の業務執行の監督機関として監査役会を設置し、経営監視機能の強化に努めております。

取締役会は社外取締役1名を含む8名の取締役で構成され、月1回の定例取締役会のほか、必要に応じて随時機動的に取締役会を開催し、経営に関する重要事項を決定するとともに業務遂行状況をチェックしております。また、経営会議を定期的開催し、業務執行方針およびその実施に関して協議、対策の検討を行っております。

なお、当社グループ全体にわたるガバナンスの徹底を図るべく、当社および関係会社の管理は経営企画本部担当取締役が統括し、円滑な情報交換とグループ活動を促進するため、定期的に関係会社連絡会議を開催しております。また、各関係会社の所管部署担当取締役が経営計画に基づいた施策と効率的な業務遂行に則ったCSR推進体制、コンプライアンス体制およびリスク管理体制の確立にあっております。

コンプライアンス体制につきましては、企業倫理憲章および内部通報制度の制定をはじめ、取締役会の諮問機関としてコンプライアンス委員会を設置して体制強化を図っております。コンプライアンス委員会は、代表取締役社長を委員長とし、弁護士等の社外専門家を含めた委員で構成され、ガバナンス強化策の一環として教育研修や情報管理体制の充実・強化などコンプライアンスに係る施策を企画立案するとともに、監視体制の強化、問題点の把握と改善に努めております。コンプライアンスに係る施策を各事業部の業務執行現場で積極的に実行する体制として、各事業部および各部署はコンプライアンス担当者を選任し、その役務にあっております。

リスク管理体制につきましては、全社的なリスクを統括的に把握・管理するため、取締役会の諮問機関としてリスク管理委員会を設置して全社的なリスク管理を行っております。リスク管理委員会は、代表取締役社長を委員長とし、弁護士等の社外専門家を含めた委員で構成され、リスク管理状況の確認を行うとともに、研修等を企画実行し、リスクの低減および未然防止に努めております。各部門は担当する業務に関し、リスクを抽出・分析し、リスク対策を立てて管理し、これをリスク管理委員会に報告します。リスク管理委員会では、各部門のリスク管理について、適正な管理となるよう協議・指導を行っております。

当社の内部統制システムの基本方針は、法令遵守と社会倫理の遵守を企業活動の原点とすることであり、具体的には、「企業倫理憲章」を社内の基礎基盤として、監査役会・コンプライアンス委員会・総務法務部・監査部が関係諸法令に準拠しているかを監督する体制となっております。また、監査会議を設置し、適正な財務諸表の作成とともに法規の遵守を図り、会社の資産を保全し、事業活動を効率的に遂行することを目指しております。さらに、リスク管理委員会を設置し、当社グループ内における全ての経営リスクに対する調査やその案件の必要性・相当性を事前にチェックしていく体制を構築しております。他には、内部通報窓口を設け、その他の諸問題点の把握と改善に努め、更なる内部統制体制の充実・強化に努めております。

(当該体制を採用する理由)

意思決定に対する監視機能の強化、コンプライアンス体制の確立、内部統制システムの充実・強化およびステークホルダーとの良好な関係の構築等を実現するため、以上の体制を採用しております。

内部監査及び監査役監査の状況

内部監査につきましては、代表取締役社長に直属する部署として内部統制機能と内部監査機能を統括した監査部を設置して関係会社を含め監査を実施するとともに、健全な内部統制を維持するために監査会議を設置し、経営活動のモニタリングやリスクマネジメントを行い、ガバナンス強化を実施しております。監査の結果については、月次で開催される監査会議において取締役及び監査役へ報告するほか、会計監査人へも報告することにより情報の共有を図っております。

監査役監査につきましては、4名（常勤監査役2名及び非常勤監査役2名）で構成される監査役会での監査計画に基づき、重要な意思決定のプロセスや取締役業務の執行状況を把握するため取締役会等の重要会議に出席するとともに、業務状況調査や代表取締役社長との定期的な意見交換等を通して監査の実効性をあげる体制をとっております。なお、監査役の中村正彦氏は、税理士としての豊富な経験を有しており、税務等の専門知識に基づいた監査機能の強化を図っております。また、監査役と会計監査人は、決算に関わる報告会を四半期ごとに開催して意見交換を行っているほか、適宜必要に応じて会合を開催しております。

上記のとおり、監査部、監査役及び会計監査人は相互に緊密な連携を保ちながら、効率的な内部監査並びに監査役監査を達成するよう努めております。

会計監査の状況

公認会計士監査は太陽 A S G 有限責任監査法人に依頼しており、会社法監査と金融商品取引法監査について監査契約を締結しております。公認会計士監査の状況については、定期的に監査役会に報告をいただいております。業務を執行した公認会計士は野辺地勉氏、桐川聡氏、尾川克明氏の3名で、継続監査年数はいずれも7年未満であります。なお、監査業務に係る補助者は公認会計士6名、その他5名であります。

社外取締役及び社外監査役

当社の社外取締役は1名、社外監査役は2名であります。

社外取締役の田矢徹司氏は、「5 役員の状況」に記載のとおり当社株式を保有しておりますが、この他には田矢氏並びに同氏が取締役を務める(株)経営共創基盤と当社とは、人的・資本的關係又は取引關係その他の利害關係はありません。

社外監査役の藤原浩一氏、中村正彦氏並びに同氏が代表を務める中村正彦税理士事務所と当社とは、人的・資本的關係又は取引關係その他の利害關係はありません。なお、当社は、社外監査役の両氏を独立役員として(株)東京証券取引所に届出を行っております。

当社は、社外取締役及び社外監査役の選任により、取締役会の意思決定及び業務執行の適法性を監督する機能を強化して経営の透明性・公正性の確保を図るとともに、その経歴を通じて培った豊富な知識・経験並びに経営者としての見識に基づく客観的な立場からの提言及び監督機能を強化する役割を期待しております。

社外取締役又は社外監査役を選任するための当社からの独立性に関しては、人的・資本的關係又は取引關係その他の利害關係のないこと並びに一般株主と利益相反が生じる恐れのないことを方針としております。

上記のとおり、当社は高い独立性および専門的な知見を持った社外取締役及び社外監査役を選任している状況にあるため、外部からの客観的、中立の経営監視機能が十分に機能する体制が整っていると考えております。

また、社外取締役による監督及び社外監査役による監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係については、社外取締役は取締役会並びに監査会議に出席して内部監査、監査役監査及び会計監査の状況並びに内部統制部門からの統制状況に関する報告を受けるとともに、適宜提言・助言を行うことにより、当社経営に対する監督を行っております。社外監査役は、取締役会並びに監査役会に出席して内部監査、監査役監査及び会計監査の状況並びに内部統制部門からの統制状況に関する報告を受けることにより、これら監査等と相互に連携して効率的な監査を実施するよう努めております。

役員報酬等

イ．役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる 役員の員数
		基本報酬	ストック オプション	賞与	
取締役(社外取締役を除く。)	234	234			8名
監査役(社外監査役を除く。)	31	31			3名
社外役員	19	19			3名

(注)1.上記には、平成25年6月27日をもって退任した取締役1名、監査役1名を含んでおります。

2.連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、個別の役員ごとの連結報酬等の総額は記載していません。

3.使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なものはありません。

ロ．役員報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

・取締役の報酬等は、基本報酬、ストックオプション及び賞与の3種類で構成され、以下の方針に基づき決定しております。

(基本報酬)

取締役の役位ごとに、その担当部門の性質、業務範囲および業績達成度等を総合的に勘案して決定しております。

(ストックオプション)

株価変動のメリットとデメリットを株主と共有し、会社業績の向上を目的として株式報酬型ストックオプションを導入しております。支給額につきましては、会社業績および株価を勘案し、支給の有無を含め内規に基づいて計算した金額としております。なお、社外取締役にはストックオプションを支給いたしません。

(賞与)

会社業績等の定量的要素、経営基盤の強化等の定性的要素を鑑み、各取締役の貢献度等を総合的に勘案して、支給の有無と支給額を決定しております。なお、社外取締役には賞与を支給いたしません。

・監査役の報酬等は、株主総会で決議された総額の範囲内で監査役が相互に協議して決定することとしております。

株式の保有状況

イ．投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額

4銘柄 1,152百万円

ロ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

前事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(百万円)	保有目的
トーヨーカネツ(株)	4,231,400	1,464	取引先との関係強化
セブン工業(株)	108,550	12	取引先との関係強化

当事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(百万円)	保有目的
トーヨーカネツ(株)	4,231,400	1,112	取引先との関係強化
セブン工業(株)	108,550	15	取引先との関係強化

ハ．保有目的が純投資目的である投資株式の前事業年度及び当事業年度における貸借対照表計上額の合計額並びに当事業年度における受取配当金、売却損益及び評価損益の合計額

区分	前事業年度 (百万円)	当事業年度(百万円)			
	貸借対照表計上額 の合計額	貸借対照表計 上額の合計額	受取配当金 の合計額	売却損益 の合計額	評価損益 の合計額
非上場株式	1,080	1,080	21		(注)

(注)非上場株式については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「評価損益の合計額」は記載していません。

取締役の定数

当社の取締役は20名以内とする旨を定款に定めております。

責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役および社外監査役とは、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を法令に定める最低責任限度額に限定する旨の責任限定契約を締結しております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役または社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

取締役の選任の決議要件

当社は取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨を定款に定めております。また、取締役の選任決議は累積投票によらない旨も定款に定めております。

剰余金の配当等の決定機関

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議により中間配当をすることができる旨を定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって、自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	88	-	88	2
連結子会社	13	-	13	-
計	101	-	101	2

【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払った非監査業務の内容は、新株の発行に係るコンフォートレター作成業務であります。

【監査報酬の決定方針】

該当事項はありませんが、監査日数・監査業務等の内容を総合的に勘案した上、監査役会の同意を得て決定しております。

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、当連結会計年度（平成25年4月1日から平成26年3月31日まで）の連結財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成24年9月21日内閣府令第61号）附則第3条第2項により、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、当事業年度（平成25年4月1日から平成26年3月31日まで）の財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成24年9月21日内閣府令第61号）附則第2条第2項により、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成していません。

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、連結会計年度（平成25年4月1日から平成26年3月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成25年4月1日から平成26年3月31日まで）の財務諸表について、太陽A S G有限責任監査法人により監査を受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人等が行う研修への参加や会計専門誌の定期購読等を行っております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	56,681	5 74,767
売掛金	4,360	5,490
完成工事未収入金	2,231	1,651
営業貸付金	1,879	1,429
有価証券	504	5 350
未成工事支出金	339	501
原材料及び貯蔵品	457	464
前払費用	12,772	6,679
繰延税金資産	4,273	4,147
未収入金	1,017	1,584
その他	6,722	5,479
貸倒引当金	346	221
流動資産合計	90,896	102,324
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5 111,349	5 121,075
減価償却累計額	56,609	64,001
建物及び構築物(純額)	5 54,740	5 57,073
機械装置及び運搬具	1 3,274	1 7,326
減価償却累計額	2,651	3,376
機械装置及び運搬具(純額)	1 622	1 3,950
土地	5 80,780	5 81,800
リース資産	6,832	11,470
減価償却累計額	5,034	6,302
リース資産(純額)	1,798	5,167
建設仮勘定	175	3,712
その他	10,075	10,844
減価償却累計額	9,194	10,046
その他(純額)	880	797
有形固定資産合計	138,997	152,503
無形固定資産		
その他	6,613	6,601
無形固定資産合計	6,613	6,601
投資その他の資産		
投資有価証券	2, 5 7,176	2, 5 7,257
長期貸付金	570	562
固定化営業債権	3 1,900	3 1,420
長期前払費用	8,127	3,719
繰延税金資産	6,586	12,152
その他	5 3,339	5 3,037
貸倒引当金	2,606	2,153
投資その他の資産合計	25,094	25,996
固定資産合計	170,705	185,100
繰延資産		
社債発行費	48	34
繰延資産合計	48	34
資産合計	261,649	287,459

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,670	2,685
工事未払金	14,307	12,128
短期借入金	5 11,874	-
1年内返済予定の長期借入金	5 2,940	5 2,940
1年内償還予定の社債	560	560
リース債務	1,097	1,575
未払金	13,252	16,001
未払費用	12	2
未払法人税等	394	998
前受金	49,036	45,051
未成工事受入金	3,807	5,242
完成工事補償引当金	71	231
保証履行引当金	457	582
資産除去債務	37	42
その他	4,625	4,517
流動負債合計	105,144	92,560
固定負債		
社債	1,480	920
長期借入金	5 30,020	5 27,077
リース債務	1,054	4,154
長期前受金	32,357	27,628
長期預り敷金保証金	8,984	8,492
繰延税金負債	-	135
退職給付引当金	8,634	-
空室損失引当金	13,950	9,352
退職給付に係る負債	-	10,050
資産除去債務	49	43
その他	1,823	2,182
固定負債合計	98,353	90,037
負債合計	203,498	182,598
純資産の部		
株主資本		
資本金	62,867	75,282
資本剰余金	39,424	51,501
利益剰余金	31,018	15,788
自己株式	4,726	3,660
株主資本合計	66,546	107,334
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	648	427
為替換算調整勘定	9,061	2,116
退職給付に係る調整累計額	-	815
その他の包括利益累計額合計	8,413	2,504
新株予約権	18	18
少数株主持分	-	13
純資産合計	58,151	104,860
負債純資産合計	261,649	287,459

【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 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
売上高		
賃貸事業売上高	383,574	388,768
請負事業売上高	53,369	63,135
その他の事業売上高	17,278	19,185
売上高合計	454,222	471,089
売上原価		
賃貸事業売上原価	340,546	335,167
請負事業売上原価	40,271	48,905
その他の事業売上原価	15,690	17,437
売上原価合計	396,508	401,510
売上総利益	57,713	69,579
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	2,905	3,291
販売手数料	2,242	3,038
貸倒引当金繰入額	125	22
役員報酬	240	341
給料及び賞与	21,742	24,590
退職給付費用	846	835
賃借料	2,424	2,329
減価償却費	1,570	1,605
租税公課	2,988	3,117
その他	15,212	16,776
販売費及び一般管理費合計	50,299	55,906
営業利益	7,413	13,673
営業外収益		
受取利息	50	45
受取配当金	43	64
請負工事解約収入	37	18
投資有価証券売却益	5	-
為替差益	5,592	10
還付消費税等	108	-
持分法による投資利益	-	2
その他	197	160
営業外収益合計	6,036	301
営業外費用		
支払利息	1,423	1,574
支払手数料	548	550
持分法による投資損失	0	-
その他	386	274
営業外費用合計	2,358	2,399
経常利益	11,091	11,574

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	-	10
関係会社清算益	70	-
災害損失引当金戻入額	23	-
地上デジタル放送対応引当金戻入額	364	-
特別利益合計	138	0
特別損失		
固定資産売却損	-	41
固定資産除却損	585	513
減損損失	6,172	6,778
特別損失合計	2,258	793
税金等調整前当期純利益	8,971	10,781
法人税、住民税及び事業税	313	768
法人税等還付税額	6	31
法人税等調整額	4,670	5,181
法人税等合計	4,364	4,444
少数株主損益調整前当期純利益	13,335	15,226
少数株主損失()	-	3
当期純利益	13,335	15,229

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	13,335	15,226
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	398	220
為替換算調整勘定	2,092	6,943
持分法適用会社に対する持分相当額	0	1
その他の包括利益合計	1,693	6,723
包括利益	11,641	21,950
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	11,641	21,953
少数株主に係る包括利益	-	3

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25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	56,562	33,883	44,963	4,959	40,523
当期変動額					
新株の発行	6,304	6,304			12,608
当期純利益			13,335		13,335
自己株式の処分		154		232	78
持分法適用関連会社の減少に伴う減少		609			609
持分法適用関連会社の減少に伴う増加			609		609
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	6,304	5,540	13,944	232	26,022
当期末残高	62,867	39,424	31,018	4,726	66,546

	その他の包括利益累計額				新株予約権	純資産合計
	其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	249	6,968	-	6,719	26	33,831
当期変動額						
新株の発行						12,608
当期純利益						13,335
自己株式の処分						78
持分法適用関連会社の減少に伴う減少						609
持分法適用関連会社の減少に伴う増加						609
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	398	2,092	-	1,693	8	1,702
当期変動額合計	398	2,092	-	1,693	8	24,319
当期末残高	648	9,061	-	8,413	18	58,151

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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	62,867	39,424	31,018	4,726	66,546
当期変動額					
新株の発行	12,415	12,415			24,830
当期純利益			15,229		15,229
自己株式の取得				0	0
自己株式の処分		338		1,066	728
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	12,415	12,076	15,229	1,066	40,787
当期末残高	75,282	51,501	15,788	3,660	107,334

	その他の包括利益累計額				新株予約権	少数株主持分	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	648	9,061	-	8,413	18	-	58,151
当期変動額							
新株の発行							24,830
当期純利益							15,229
自己株式の取得							0
自己株式の処分							728
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	220	6,944	815	5,908	-	13	5,921
当期変動額合計	220	6,944	815	5,908	-	13	46,709
当期末残高	427	2,116	815	2,504	18	13	104,860

【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 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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	8,971	10,781
減価償却費	5,683	5,993
貸倒引当金の増減額（は減少）	97	269
空室損失引当金の増減額（は減少）	5,256	4,597
災害損失引当金の増減額（は減少）	20	-
地上デジタル放送対応引当金の増減額（は減少）	57	-
受取利息及び受取配当金	93	110
支払利息	1,423	1,574
為替差損益（は益）	5,592	10
持分法による投資損益（は益）	0	2
有形固定資産売却損益（は益）	-	0
有形固定資産除却損	85	13
減損損失	2,172	778
災害損失引当金戻入額	3	-
地上デジタル放送対応引当金戻入額	64	-
投資有価証券売却損益（は益）	5	-
売上債権の増減額（は増加）	102	193
販売用不動産の増減額（は増加）	13	-
未成工事支出金の増減額（は増加）	280	161
長期前払費用の増減額（は増加）	16,299	10,067
仕入債務の増減額（は減少）	503	2,513
未成工事受入金の増減額（は減少）	850	1,346
前受金の増減額（は減少）	19,587	8,718
預り保証金の増減額（は減少）	1,033	533
未払消費税等の増減額（は減少）	74	519
その他	4,302	4,628
小計	7,740	17,557
利息及び配当金の受取額	80	98
利息の支払額	1,297	1,584
法人税等の支払額	454	486
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,069	15,584
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	707	5,480
有形固定資産の売却による収入	-	3
無形固定資産の取得による支出	183	963
投資有価証券の取得による支出	-	216
投資有価証券の売却による収入	84	20
貸付けによる支出	21	15
貸付金の回収による収入	38	36
定期預金の預入による支出	300	700
定期預金の払戻による収入	600	400
その他	482	13
投資活動によるキャッシュ・フロー	6	6,929

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
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	2,608	-
短期借入金の返済による支出	29,637	11,874
長期借入れによる収入	32,267	-
長期借入金の返済による支出	6,800	2,942
ファイナンス・リース債務の返済による支出	1,358	1,210
社債の償還による支出	560	560
株式の発行による収入	12,551	24,708
自己株式の処分による収入	78	728
自己株式の取得による支出	-	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,148	8,848
現金及び現金同等物に係る換算差額	292	265
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	15,503	17,768
現金及び現金同等物の期首残高	40,877	56,381
現金及び現金同等物の期末残高	56,381	74,150

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 13社

主要な連結子会社の名称

株式会社レオパレス・リーシング

プラザ賃貸管理保証株式会社

レオパレス 2 1 ビジネスコンサルティング(上海)有限公司

LEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD.

Leopalace21 (Thailand) CO.,LTD.

Leopalace Guam Corporation

株式会社レオパレストラベル

株式会社アズ・ライフケア

あすか少額短期保険株式会社

株式会社レオパレス・パワー

株式会社レオパレス・スマイル

上記のうち、LEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD.、Leopalace21 (Thailand) CO.,LTD.および株式会社アズ・ライフケアについては、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

該当事項はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社数 2社

主要な会社名

株式会社 L I X I L リニューアル

Woori & Leo PMC Co., Ltd.

(2) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、レオパレス 2 1 ビジネスコンサルティング(上海)有限公司、LEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD.、Leopalace21 (Thailand) CO.,LTD.、Leopalace Guam Corporation、Leopalace Guam Distributing Corporation、Leopalace Guam Service Corporation、株式会社レオパレストラベルの決算日は12月31日であり、連結決算日との差は3ヶ月以内であるため、連結財務諸表の作成にあたっては同決算日現在の財務諸表を使用しております。

ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)を採用しております。

その他有価証券

時価のあるもの

各連結会社の決算期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

ただし、投資有価証券のうち、投資事業有限責任組合等の出資金については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

ロ たな卸資産

主として個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産

当社及び国内の連結子会社における賃貸用有形固定資産（リース資産を除く）定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物	22～47年
---------	--------

当社及び国内の連結子会社における上記以外の有形固定資産（リース資産を除く）

定率法（ただし、平成10年4月1日以降取得した建物（附属設備を除く）は定額法）を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物	40～50年
---------	--------

機械装置及び運搬具	17年
-----------	-----

工具、器具及び備品 （有形固定資産その他）	5年
--------------------------	----

在外子会社における有形固定資産

所在地国の会計処理基準に基づく定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物	30～40年
---------	--------

工具、器具及び備品 （有形固定資産その他）	3～5年
--------------------------	------

ロ 無形固定資産（リース資産を除く）

自社利用のソフトウェアについて、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

ハ リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

ニ 長期前払費用

均等償却をしております。

なお、主な償却期間は以下のとおりであります。

一括借上前払家賃	3～5年
----------	------

(3) 重要な引当金の計上基準

イ 貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

ロ 完成工事補償引当金

当社の建築請負事業において、完成工事に係る瑕疵担保責任に基づく補償費に備えるため、過去の完成工事に係る補償実績率に基づく見積補償額を計上しております。

ハ 保証履行引当金

連結子会社であるプラザ賃貸管理保証株式会社は、家賃保証事業に係る損失に備えるため、代位弁済率等を勘案し、損失負担見込額を計上しております。

ニ 空室損失引当金

当社の賃貸事業において、一括借上契約による空室損失の発生に備えるため、個別賃貸物件毎の設定家賃及び将来予測入居率に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理しております。

未認識数理計算上の差異および未認識過去勤務費用については、税効果を調整の上、純資産の部におけるその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に計上しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

イ 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは標準出来高率に基づく原価比例法）

ロ その他の工事

工事完成基準

(6) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として計上しております。なお、在外子会社の資産及び負債は、在外子会社の決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

イ 消費税及び地方消費税の会計処理

税抜方式によっております。ただし、連結子会社であるあすか少額短期保険株式会社の営業費及び一般管理費等の費用は税込方式によっております。

なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。

ロ 支払利息に関する会計処理

Leopalace Guam Corporationは、過年度において不動産開発事業に要した借入金に対する開発期間中の支払利息を有形固定資産の取得原価に算入しております。

なお、Leopalace Guam Corporationにおける当連結会計年度末の有形固定資産の帳簿価額に含まれている支払利息は2,034百万円であります。

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を当連結会計年度末より適用し(ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。)、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を退職給付に係る負債として計上する方法に変更し、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用を退職給付に係る負債に計上しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度末において、当該変更に伴う影響額をその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に加減しております。

この結果、当連結会計年度末において、退職給付に係る負債が10,050百万円計上されるとともに、その他の包括利益累計額が815百万円減少しております。

なお、1株当たり純資産額は3.10円減少しております。

(未適用の会計基準等)

- ・「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日)
- ・「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日)

(1) 概要

未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の処理方法、退職給付債務及び勤務費用の計算方法並びに開示の拡充等について改正されました。

(2) 適用予定日

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正については、平成27年3月期の期首から適用します。

なお、当該会計基準等には経過的な取り扱いが定められているため、過去の期間の連結財務諸表に対しては遡及適用しません。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であり、

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において、「有形固定資産」の「その他(純額)」に含めていた「機械装置及び運搬具(純額)」は、資産の総額の100分の1を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「有形固定資産」の「その他(純額)」に表示していた1,502百万円は、「機械装置及び運搬具(純額)」622百万円、「その他(純額)」880百万円として組み替えております。

(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 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
機械装置及び運搬具	68百万円	155百万円

2 関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
投資有価証券(株式)	13百万円	41百万円
(うち、共同支配企業に対する投資の金額)	(7百万円)	(28百万円)

3 固定化営業債権は、財務諸表等規則第32条第1項第10号に定める債権であり、その内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
破産・更生債権	13百万円	- 百万円
破産・更生申立中の債権	1,100	1,092
長期化営業貸付金	369	186
その他	416	141
計	1,900	1,420

4 保証債務

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3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	1,336百万円	1,126百万円
会員権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	15	15
計	1,351	1,141

5 担保提供資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
現金及び預金	- 百万円	17百万円
有価証券	-	92
建物及び構築物	54,078	56,450
土地	80,537	81,385
投資有価証券	1,569	1,128
投資その他の資産その他(会員権)	420	420
計	136,605	139,493

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
短期借入金	10,000百万円	- 百万円
1年内返済予定の長期借入金	2,940	2,940
長期借入金	30,020	27,077
計	42,960	30,017

このほか、有価証券および投資有価証券を以下の通り法務局に供託しております。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	44百万円	49百万円
住宅建設瑕疵担保保証金	759	820
住宅販売瑕疵担保保証金	107	107
資金決済法に基づく前払式支払手段 発行保証金	918	919

- 6 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行と貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
貸出コミットメントの総額	10,000百万円	10,000百万円
借入実行残高	10,000	-
差引額	-	10,000

(連結損益計算書関係)

- 1 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)
機械装置及び運搬具	-百万円	0百万円

- 2 東日本大震災に伴う原状回復費用等の引当金の戻入額であります。

- 3 賃貸物件に設置する地上デジタルテレビ放送対応機器購入費用等の引当金の戻入額であります。

- 4 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)
土地	-百万円	1百万円

- 5 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)
建物及び構築物	30百万円	11百万円
機械装置及び運搬具	-	0
その他	54	1
無形固定資産	-	0
計	85	13

6 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。

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

場所	用途	種類	減損損失(百万円)
東京都大田区ほか	賃貸用資産（アパート等96棟）	建物及び構築物	159
		土地	1,743
香川県東かがわ市	休止固定資産（遊休地）	土地	269
合計			2,172

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。

当連結会計年度においては、賃料相場の低迷及び継続的な地価の下落などにより収益性が著しく低下した賃貸用資産及び休止固定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に計上いたしました。

賃貸用資産の回収可能価額は、使用価値及び公示価格等に基づく正味売却価額により測定しております。なお、将来キャッシュ・フローは3.8%で割り引いて算定しております。休止固定資産の回収可能価額は、不動産鑑定評価額等に基づく正味売却価額により算定しております。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

場所	用途	種類	減損損失(百万円)
兵庫県神戸市ほか	賃貸用資産（アパート等70棟）	建物及び構築物	98
		土地	680
合計			778

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。

当連結会計年度においては、賃料相場の低迷及び継続的な地価の下落などにより収益性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に計上いたしました。

賃貸用資産の回収可能価額は、使用価値及び公示価格等に基づく正味売却価額により測定しております。なお、将来キャッシュ・フローは3.8%で割り引いて算定しております。

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
	その他有価証券評価差額金：			
当期発生額		626百万円		342百万円
組替調整額		5		-
税効果調整前		621		342
税効果額		222		122
その他有価証券評価差額金		398		220
為替換算調整勘定：				
当期発生額		2,092		6,943
組替調整額		-		-
税効果調整前		2,092		6,943
税効果額		-		-
為替換算調整勘定		2,092		6,943
持分法適用会社に対する持分相当額：				
当期発生額		0		1
その他の包括利益合計		1,693		6,723

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式 (注)1	175,443,915	42,000,000	-	217,443,915
合計	175,443,915	42,000,000	-	217,443,915
自己株式				
普通株式 (注)2,3	6,190,520	-	290,200	5,900,320
合計	6,190,520	-	290,200	5,900,320

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加42,000,000株は、新株予約権の行使によるものであります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少290,200株は、「レオパレス21従業員持株会信託口」(以下「信託口」という。)から従業員持株会への売却によるものであります。

3. 自己株式数については、当連結会計年度末に信託口が所有する1,331,200株を含めて記載しております。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	18
	第1回新株予約権(注)	普通株式	14,000,000	-	14,000,000	-	-
	第2回新株予約権(注)	普通株式	14,000,000	-	14,000,000	-	-
	第3回新株予約権(注)	普通株式	14,000,000	-	14,000,000	-	-
	合計	-	42,000,000	-	42,000,000	-	18

(注) 第1～3回新株予約権の当連結会計年度減少は、新株予約権の行使によるものであります。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）1	217,443,915	50,000,000	-	267,443,915
合計	217,443,915	50,000,000	-	267,443,915
自己株式				
普通株式（注）2,3	5,900,320	90	1,331,200	4,569,210
合計	5,900,320	90	1,331,200	4,569,210

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加50,000,000株は、新株の発行によるものであります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加90株は、単元未満株式の買取によるものであります。

3. 普通株式の自己株式の株式数の減少1,331,200株は、「レオパレス21従業員持株会信託口」（以下「信託口」という。）から従業員持株会への売却による減少68,600株、「信託口」精算に伴う残存株式の市場売却による減少1,262,600株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計 年度末残高 （百万円）
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	18
合計		-	-	-	-	-	18

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
現金及び預金勘定	56,681百万円	74,767百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	300	617
現金及び現金同等物	56,381	74,150

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

主として、賃貸事業におけるアパート備え付けの家具・家電製品等(工具、器具及び備品)であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 ハ リース資産」に記載のとおりであります。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度(平成25年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
有形固定資産その他(工具、器具及び備品)	5,573	5,255	317

(単位：百万円)

	当連結会計年度(平成26年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
有形固定資産その他(工具、器具及び備品)	651	604	47

(2) 未経過リース料期末残高相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
1年内	299	55
1年超	55	-
合計	354	55

(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)
支払リース料	1,350	306
減価償却費相当額	1,168	269
支払利息相当額	43	6

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(5) 利息相当額の算定方法

リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料等

(単位：百万円)

	前連結会計年度(平成25年3月31日)		
	未経過リース料	前払リース料	差引額
1年内	253,340 (253,337)	11,058 (11,058)	242,281 (242,279)
1年超	651,064 (651,055)	7,466 (7,466)	643,598 (643,589)
合計	904,405 (904,393)	18,525 (18,525)	885,880 (885,868)

(単位：百万円)

	当連結会計年度(平成26年3月31日)		
	未経過リース料	前払リース料	差引額
1年内	249,304 (249,295)	5,165 (5,165)	244,138 (244,129)
1年超	495,733 (495,713)	3,291 (3,291)	492,441 (492,422)
合計	745,037 (745,009)	8,457 (8,457)	736,579 (736,551)

(注)上記のうち主要なものは、賃貸事業等における借上賃料のうち、一括借上契約において賃料が固定されている期間のものであり、()に金額を内数で記載しております。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に賃貸事業及び建築請負事業を行うための設備投資に必要な資金(主に銀行借入や社債発行)を調達しております。一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用し、また、短期的な運転資金を銀行借入により調達しております。デリバティブは、金利変動リスク及び為替変動リスクを回避する目的で行い、投機的な取引は行わない方針であります。

(2)金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金及び完成工事未収入金は、顧客の信用リスクに晒されております。

海外に事業を展開していることから生じている外貨建て債権債務は、為替の変動リスクに晒されております。

有価証券及び投資有価証券は、主に満期保有目的の債券及び取引先企業との関係で取得した株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である買掛金及び工事未払金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

借入金、社債及びファイナンス・リース取引に係るリース債務は、主に設備投資に必要な資金調達を目的としたものであり、返済日は最長で決算日後5年であります。

なお、当連結会計年度末においてデリバティブ取引の残高はありません。

(3)金融商品に係るリスク管理体制

営業債権及び貸付金等の信用リスクの管理については、債権管理規程に従い、各事業部門において与信管理を行うとともに、信用悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

有価証券及び投資有価証券については、定期的に株価や発行体の財務状況等を把握し、また、満期保有目的の債券以外のものについては、取引先企業との関係を勘案し保有状況を継続的に見直しております。

デリバティブ取引についての基本方針は、取締役会で決定され、実行及び管理は「デリバティブ取引管理規程」に従って行うものとしております。また、デリバティブ取引の運用状況等は、定期的に取締役会に報告することでリスク管理に万全を期すこととしております。

営業債務や借入金は、流動性リスクに晒されておりますが、当社グループでは、各社が月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しております。

(4)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表に含めておりません。（（注）2.参照）

前連結会計年度（平成25年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 （百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
(1) 現金及び預金	56,681	56,681	-
(2) 売掛金及び完成工事未収入金	6,592	6,592	-
(3) 有価証券及び投資有価証券	4,730	4,742	12
(4) 営業貸付金	1,879		
貸倒引当金(*1)	140		
	1,739	2,079	339
(5) 長期貸付金	570		
貸倒引当金(*1)	90		
	480	480	-
(6) 固定化営業債権	1,900		
貸倒引当金(*1)	1,865		
	34	34	-
資産計	70,258	70,610	352
(1) 買掛金及び工事未払金	16,977	16,977	-
(2) 短期借入金	11,874	11,874	-
(3) 社債 (*2)	2,040	2,054	14
(4) 長期借入金 (*2)	32,960	32,960	-
(5) リース債務	2,151	2,249	97
負債計	66,004	66,116	111

(*1) 営業貸付金、長期貸付金および固定化営業債権に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(*2) 連結貸借対照表上の1年内償還予定の社債560百万円および1年内返済予定の長期借入金2,940百万円については、それぞれ社債および長期借入金に含めて記載しております。

当連結会計年度（平成26年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 （百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
(1) 現金及び預金	74,767	74,767	-
(2) 売掛金及び完成工事未収入金	7,141	7,141	-
(3) 有価証券及び投資有価証券	4,462	4,472	10
(4) 営業貸付金	1,429		
貸倒引当金(*1)	106		
	1,323	1,570	247
(5) 長期貸付金	562		
貸倒引当金(*1)	96		
	465	465	-
(6) 固定化営業債権	1,420		
貸倒引当金(*1)	1,387		
	32	32	-
資産計	88,192	88,450	258
(1) 買掛金及び工事未払金	14,814	14,814	-
(2) 社債 (*2)	1,480	1,487	7
(3) 長期借入金 (*2)	30,017	30,017	-
(4) リース債務	5,729	5,788	58
負債計	52,041	52,107	65

(*1) 営業貸付金、長期貸付金および固定化営業債権に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(*2) 連結貸借対照表上の1年内償還予定の社債560百万円および1年内返済予定の長期借入金2,940百万円については、それぞれ社債および長期借入金に含めて記載しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

- (1)現金及び預金、(2)売掛金及び完成工事未収入金
これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額
によっております。
- (3)有価証券及び投資有価証券
これらの時価については、株式等は取引所の価格によっており、債券は取引所の価格又は取引金融機関
等から提示された価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記
事項「有価証券関係」をご参照下さい。
- (4)営業貸付金
営業貸付金の時価については、元利金の合計額を同様の新規貸付を行った場合に想定される利率で割り
引いた現在価値により算定しております。
- (5)長期貸付金、(6)固定化営業債権
これらの時価の算定は、回収見込額等によっております。

負 債

- (1)買掛金及び工事未払金
これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額
によっております。
- (2)社債
当社の発行する社債の時価は、市場価格がないため、元利金の合計額を残存期間及び信用リスクを加味
した利率で割り引いた現在価値により算定しております。
- (3)長期借入金、(4)リース債務
これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入又はリース取引を行った場合に想定される
利率で割り引いた現在価値により算定しております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
非上場株式	1,117	1,145
非上場債券(劣後社債)	824	824
貸付・金銭債権信託劣後受益権	899	895
投資事業有限責任組合・合同会社出資金	110	280
合計	2,951	3,145

これらについては、市場価格がなく、かつ、将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認めら
れるため、「資産(3)有価証券及び投資有価証券」には含めておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成25年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	56,681	-	-	-
売掛金及び完成工事未収入金	6,592	-	-	-
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1)国債・地方債等	500	800	-	-
(2)社債	-	-	-	-
その他有価証券のうち満期 があるもの				
(1)国債・地方債等	5	1,395	544	-
(2)債券(社債)	-	-	-	824
(3)その他	-	110	-	899
営業貸付金	302	970	548	58
長期貸付金	20	48	22	480
固定化営業債権	-	-	-	1,900
合計	64,101	3,324	1,114	4,162

当連結会計年度（平成26年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	74,767	-	-	-
売掛金及び完成工事未収入金	7,141	-	-	-
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	200	500	600	-
(2) 社債	-	-	-	-
その他有価証券のうち満期 があるもの				
(1) 国債・地方債等	150	1,310	544	-
(2) 債券（社債）	-	-	-	824
(3) その他	-	94	-	895
営業貸付金	248	799	336	44
長期貸付金	18	39	22	482
固定化営業債権	-	-	-	1,420
合計	82,526	2,744	1,502	3,666

4. 社債、長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（平成25年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	11,874	-	-	-	-	-
社債	560	560	560	360	-	-
長期借入金	2,940	2,940	27,080	-	-	-
リース債務	1,097	582	356	100	15	-
合計	16,472	4,082	27,996	460	15	-

当連結会計年度（平成26年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
社債	560	560	360	-	-	-
長期借入金	2,940	27,077	-	-	-	-
リース債務	1,575	1,388	1,142	1,023	599	-
合計	5,075	29,026	1,502	1,023	599	-

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(平成25年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	1,320	1,332	12
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,320	1,332	12
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		1,320	1,332	12

当連結会計年度(平成26年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	1,232	1,243	10
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,232	1,243	10
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	106	106	0
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	106	106	0
合計		1,339	1,350	10

2. その他有価証券

前連結会計年度(平成25年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	取得原価 (百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	1,464	446	1,017
	(2) 債券			
	国債・地方債等	1,890	1,847	42
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-	
小計	3,354	2,294	1,059	
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	12	13	0
	(2) 債券			
	国債・地方債等	42	42	0
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-	
小計	55	55	0	
合計		3,409	2,350	1,058

(注)非上場株式1,117百万円、非上場債券(劣後社債)824百万円、貸付・金銭債権信託劣後受益権899百万円および投資事業有限責任組合出資金110百万円については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。なお、非上場債券(劣後社債)および貸付・金銭債権信託劣後受益権は、金融機関が当社への請負工事代金支払資金として施主に融資した責任財産限定型アパートローンの証券化に伴い、当社が取得したものであります。

当連結会計年度(平成26年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	取得原価 (百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	1,128	460	668
	(2) 債券			
	国債・地方債等	1,916	1,882	34
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-	
	小計	3,045	2,342	702
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	77	77	0
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-	
	小計	77	77	0
	合計	3,122	2,420	702

(注)非上場株式1,145百万円、非上場債券(劣後社債)824百万円、貸付・金銭債権信託劣後受益権895百万円および投資事業有限責任事業組合等の出資金280百万円については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「其他有価証券」には含めておりません。なお、非上場債券(劣後社債)および貸付・金銭債権信託劣後受益権は、金融機関が当社への請負工事代金支払資金として施主に融資した責任財産限定型アパートローンの証券化に伴い、当社が取得したものであります。

3. 売却した其他有価証券

前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
(1) 株式	-	-	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	76	5	-
合計	76	5	-

当連結会計年度(自平成25年4月1日至平成26年3月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び国内連結子会社は、退職一時金制度を設けているほか、当社は総合型厚生年金基金に加入しております。また、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。なお、要拠出額を退職給付費用として処理している複数事業主制度に関する事項は次の通りであります。

(1) 制度全体の積立状況に関する事項(平成24年3月31日現在)

年金資産の額	44,138百万円
年金財政計算上の給付債務の額	53,149百万円
差引額	9,010百万円

(2) 制度全体に占める当社の掛金拠出割合(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)
33%

(3) 補足説明

上記(1)の差引額の主な要因は、年金財政計算上の過去勤務債務残高1,194百万円及び繰越不足金7,816百万円であります。また、当社は、連結財務諸表上、特別掛金82百万円を費用処理しております。

また、上記の年金財政計算上の繰越不足金については、財政再計算に基づき必要に応じて特別掛金率を引き上げる等の方法により処理されることとなります。

なお、上記(2)の割合は当社の実際の負担割合とは一致しません。

2. 退職給付債務に関する事項

(1) 退職給付債務(百万円)	9,032
(2) 制度改正時過去勤務債務未処理額(百万円)	30
(3) 未認識数理計算上の差異(百万円)	368
(4) 退職給付引当金(1)+(2)+(3)(百万円)	8,634

(注)国内連結子会社のうち一部の子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

3. 退職給付費用に関する事項

(1) 勤務費用(百万円)	2,024
(2) 利息費用(百万円)	69
(3) 数理計算上の差異の費用処理額(百万円)	82
(4) 過去勤務債務の費用処理額(百万円)	24
(5) 退職給付費用(1)+(2)+(3)+(4)(百万円)	2,201

(注)1. 総合型厚生年金基金である「日本住宅建設産業厚生年金基金」の当連結会計年度における掛金1,129百万円(従業員負担分443百万円を含む)は勤務費用に含めております。

2. 簡便法を採用している国内連結子会社の退職給付費用は、勤務費用に計上しております。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

(1) 退職給付見込額の期間配分方法
期間定額基準

(2) 割引率
0.83%

(3) 過去勤務債務の額の処理年数
5年(発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により費用処理しております。)

(4) 数理計算上の差異の処理年数
5年(各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により按分した額をそれぞれ発生の日連結会計年度から費用処理することとしております。)

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び国内連結子会社は、退職一時金制度を設けているほか、当社は総合型厚生年金基金に加入しております。

また、従業員の退職等の際して割増退職金を支払う場合があります。

なお、自社の拠出に対応する年金資産の額を合理的に計算することができないため、要拠出額を退職給付費用として処理しております。

2. 複数事業主制度

確定拠出制度と同様に会計処理する、複数事業主制度の厚生年金基金制度への要拠出額は、1,214百万円でありました。

(1) 複数事業主制度の直近の積立状況（平成25年3月31日現在）

年金資産の額	50,486百万円
年金財政計算上の給付債務の額	53,019百万円
差引額	2,533百万円

(2) 複数事業主制度の掛金に占める当社グループの割合（自平成25年4月1日 至平成26年3月31日）

34%

(3) 補足説明

上記(1)の差引額の主な要因は、年金財政計算上の過去勤務債務残高3,621百万円であります。また、当社は、連結財務諸表上、特別掛金93百万円を費用処理しております。

なお、上記(2)の割合は当社の実際の負担割合とは一致しません。

3. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

退職給付債務の期首残高	8,634百万円
勤務費用	878
利息費用	74
数理計算上の差異の発生額	890
退職給付の支払額	458
過去勤務費用の発生額	30
退職給付債務の期末残高	10,050

(2) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

積立型制度の退職給付債務	- 百万円
年金資産	-
	-
非積立型の退職給付債務	10,050
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	10,050
退職給付に係る負債	10,050
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	10,050

(3) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

勤務費用	2,093百万円
利息費用	74
数理計算上の差異の費用処理額	81
過去勤務費用の費用処理額	24
確定給付制度に係る退職給付費用	2,274

(注)1. 総合型厚生年金基金である「日本住宅建設産業厚生年金基金」の当連結会計年度における掛金1,214百万円(従業員負担分473百万円を含む)は勤務費用に含めております。

2. 簡便法を採用している国内連結子会社の退職給付費用は、勤務費用に計上しております。

(4) 退職給付給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

未認識過去勤務費用	6百万円
未認識数理計算上の差異	809
合計	815

(5) 数理計算上の計算基礎に関する事項

当連結会計年度末における主要な数理計算上の計算基礎

割引率 0.83%

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成21年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社執行役員(取締役を除く)、従業員および当社の主要な子会社の取締役従業員等 33名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 71,000株
付与日	平成21年8月17日
権利確定条件	付与日(平成21年8月17日)以降、権利確定日(平成23年8月17日)まで継続して勤務していること。
対象勤務期間	自平成21年8月17日 至平成23年8月17日
権利行使期間	自平成23年8月18日 至平成31年6月27日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(平成26年3月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成21年ストック・オプション
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	-
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	65,000
権利確定	-
権利行使	-
失効	-
未行使残	65,000

単価情報

	平成21年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	826
行使時平均株価 (円)	-
付与日における公正な評価単価(円)	277

3. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	44,181百万円	46,999百万円
減損損失	21,326	23,035
退職給付に係る負債	-	3,581
退職給付引当金	3,093	-
空室損失引当金	5,189	3,333
賃貸収入前受金	4,259	2,551
固定資産評価損	1,427	1,427
未払賞与	452	741
貸倒引当金	886	705
預り金	600	518
販売用不動産評価損	424	424
未実現利益の消去	82	374
ソフトウェア	256	278
保証履行引当金	163	207
販売促進費	143	183
減価償却費	135	134
未払事業税	47	128
資産除去債務	116	125
貸倒損失	10	88
完成工事補償引当金	27	82
未払金	82	77
請負売上値引	60	34
株式評価損	16	16
少額資産	12	12
子会社為替差損	2,392	-
その他	199	244
繰延税金資産小計	85,587	85,311
評価性引当額	74,359	68,724
繰延税金資産合計	11,228	16,586
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	358	236
特別償却準備金	-	178
固定資産除去費用	9	7
繰延税金負債合計	368	422
繰延税金資産の純額	10,860	16,163

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

前連結会計年度(平成25年3月31日)

課税所得が発生していないため記載しておりません。

当連結会計年度(平成26年3月31日)

法定実効税率 38.01%

(調整)

評価性引当金減少による影響 95.10

交際費等永久に損金に算入されない項目 9.23

税率変更等による影響 4.98

住民税均等割 1.94

その他 0.29

税効果会計適用後の法人税等の負担率 41.23

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成26年法律第10号）が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する連結会計年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年4月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.01%から35.64%となります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金額）は276百万円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

（資産除去債務関係）

重要性が乏しいため記載を省略しております。

（賃貸等不動産関係）

当社は、全国主要都市および地方都市において、自社の賃貸アパート等を所有しております。また、連結子会社のうち、Leopalace Guam Corporationはリゾート施設内に賃貸用住宅を所有、プラザ賃貸管理保証株式会社は賃貸ビルを所有しております。当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は前連結会計年度4,186百万円、当連結会計年度4,057百万円、減損損失は前連結会計年度2,172百万円、当連結会計年度778百万円であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）
連結貸借対照表計上額		
期首残高	69,262	65,851
期中増減額	3,411	1,821
期末残高	65,851	64,030
期末時価	64,625	62,558

（注）1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、主な減少額は減損損失（前連結会計年度2,172百万円、当連結会計年度778百万円）であります。

3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

(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」、「建築請負事業」、「ホテルリゾート関連事業」、「シルバー事業」の4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、家賃保証業、社宅代行業等を行っております。「建築請負事業」は、アパート等の建築工事の請負、太陽光発電システム設備工事の請負等を行っております。「ホテルリゾート関連事業」は、ホテル・リゾート施設の運営を行っております。「シルバー事業」は、老人介護施設の運営を行っております。

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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。報告セグメントの利益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

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント					その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結 財務諸表 計上額 (注3)
	賃貸事業	建築請負 事業	ホテル リゾート 関連事業	シルバー 事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	383,574	53,369	6,657	9,482	453,084	1,137	454,222	-	454,222
セグメント間の内部売上高 又は振替高	483	388	1,865	-	2,736	76	2,812	2,812	-
計	384,057	53,758	8,522	9,482	455,820	1,214	457,034	2,812	454,222
セグメント利益又は損失()	8,687	2,747	1,005	742	9,686	35	9,722	2,308	7,413
セグメント資産	107,726	15,850	43,692	2,192	169,462	4,379	173,841	87,808	261,649
その他の項目									
減価償却費	2,593	199	1,707	67	4,567	52	4,620	1,063	5,683
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	112	7	183	29	332	280	613	566	1,180

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント					その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結 財務諸表 計上額 (注3)
	賃貸事業	建築請負 事業	ホテル リゾート 関連事業	シルバー 事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	388,768	63,135	7,571	10,171	469,647	1,442	471,089	-	471,089
セグメント間の内部売上高 又は振替高	592	6,684	2,505	-	9,782	106	9,889	9,889	-
計	389,360	69,820	10,077	10,171	479,430	1,548	480,978	9,889	471,089
セグメント利益又は損失()	15,567	2,954	1,118	610	16,792	137	16,929	3,256	13,673
セグメント資産	98,315	16,121	50,710	2,371	167,519	10,662	178,181	109,277	287,459
その他の項目									
減価償却費	2,578	175	1,857	40	4,652	157	4,809	1,184	5,993
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	4,698	52	437	37	5,225	6,785	12,011	2,703	14,714

(注)1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、少額短期保険業、ファイナンス事業、住宅等不動産販売事業、太陽光発電事業等を含んでおります。

2. 調整額の内容は以下の通りであります。

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	37	641
全社費用	2,270	2,614
合計	2,308	3,256

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない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	87,808	109,277

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	566	2,703

3. 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 平成24年4月1日 至 平成25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	米国信託統治領グアム	中国	合計
106,981	32,011	4	138,997

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 平成25年4月1日 至 平成26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	米国信託統治領グアム	中国	タイ	合計
114,682	37,818	2	0	152,503

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 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸事業	建築請負事業	ホテルリゾート 関連事業	シルバー事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	1,903	-	-	-	-	269	2,172

（注）「全社・消去」の金額は、休止固定資産（遊休地）に係るものであります。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸事業	建築請負事業	ホテルリゾート 関連事業	シルバー事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	778	-	-	-	-	-	778

【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 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）及び当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）及び当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員の近親者	三好 寿子		-			土地建物の 賃借	アパート の賃借	26	長期前払 費用	8

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員の近親者	三好 寿子		-			土地建物の 賃借	アパート の賃借	26	前払費用	2

（注）1．上記の金額には消費税等が含まれておりません。

2．取引条件及び取引条件の決定方針等

アパートの賃借について、価格その他の取引条件は、当社と関連を有しない他の当事者と同様の条件によっております。

3．三好寿子氏は当社取締役深山忠広の近親者であります。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり純資産額	274.80円	398.78円
1株当たり当期純利益金額	74.50円	67.17円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	74.48円	-

(注) 1. 当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金額および潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(百万円)	13,335	15,229
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る当期純利益金額(百万円)	13,335	15,229
期中平均株式数(千株)	179,002	226,724
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(千株)	40	-
(うち新株予約権(千株))	(40)	(-)
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金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権1種類(新株予約権の数650個)。新株予約権の概要は「第4提出会社の状況、1株式等の状況、(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
(株)レオパレス21	第12回無担保社債	平成21年9月30日	2,040 (560)	1,480 (560)	1.04	なし	平成28年9月30日
合計	-	-	2,040 (560)	1,480 (560)	-	-	-

(注)1.()内書は、1年以内の償還予定額であります。

2.連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
560	560	360	-	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	11,874	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	2,940	2,940	2.31	-
1年以内に返済予定のリース債務	1,097	1,575	5.76	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	30,020	27,077	2.79	平成26年～平成27年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	1,054	4,154	5.65	平成26年～平成31年
合計	46,986	35,747	-	-

(注)1.平均利率については、期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2.長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	27,077	-	-	-
リース債務	1,388	1,142	1,023	599

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	114,876	231,673	343,465	471,089
税金等調整前四半期(当期)純利益金額(百万円)	1,510	4,281	7,038	10,781
四半期(当期)純利益金額(百万円)	1,371	3,921	6,402	15,229
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	6.48	18.53	29.77	67.17
(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額(円)	6.48	12.05	11.18	33.63

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	54,451	170,815
売掛金	4,464	4,783
完成工事未収入金	2,231	1,993
営業貸付金	1,879	1,429
有価証券	5	1,215
未成工事支出金	339	501
貯蔵品	366	350
前払費用	12,716	6,653
繰延税金資産	4,273	3,902
未収入金	922	1,411
預け金	5,961	4,590
関係会社短期貸付金	475	6,620
その他	271	359
貸倒引当金	339	213
流動資産合計	88,022	103,348
固定資産		
有形固定資産		
建物	129,552	127,795
構築物	1224	1207
機械及び装置	336	271
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	624	555
土地	173,148	172,515
リース資産	1,798	5,167
建設仮勘定	10	783
有形固定資産合計	105,695	107,297
無形固定資産		
ソフトウェア	1,159	1,676
リース資産	2	-
ソフトウェア仮勘定	4,731	4,188
その他	566	566
無形固定資産合計	6,460	6,431
投資その他の資産		
投資有価証券	1,26,342	1,26,076
関係会社株式	36,908	37,120
長期貸付金	570	562
固定化営業債権	31,900	31,420
長期前払費用	8,121	3,711
繰延税金資産	6,586	11,874
その他	12,744	12,399
貸倒引当金	2,516	2,054
投資その他の資産合計	60,657	61,110
固定資産合計	172,813	174,840
繰延資産		
社債発行費	48	34
繰延資産合計	48	34
資産合計	260,883	278,223

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,663	2,675
工事未払金	14,307	14,013
短期借入金	11,874	-
1年内返済予定の長期借入金	2,940	2,940
1年内償還予定の社債	560	560
リース債務	1,097	1,575
未払金	12,525	13,051
未払法人税等	306	973
前受金	49,018	45,026
未成工事受入金	3,887	5,244
預り金	4,663	4,608
完成工事補償引当金	71	231
その他	211	170
流動負債合計	104,127	91,072
固定負債		
社債	1,480	920
長期借入金	30,020	27,077
リース債務	1,054	4,154
長期前受金	32,357	27,628
長期預り敷金保証金	8,971	8,479
退職給付引当金	8,609	9,205
空室損失引当金	13,950	9,352
その他	46	65
固定負債合計	96,490	86,884
負債合計	200,618	177,956
純資産の部		
株主資本		
資本金	62,867	75,282
資本剰余金		
資本準備金	37,891	50,306
その他資本剰余金	1,533	1,194
資本剰余金合計	39,424	51,501
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	37,966	23,302
利益剰余金合計	37,966	23,302
自己株式	4,726	3,660
株主資本合計	59,599	99,821
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	648	427
評価・換算差額等合計	648	427
新株予約権	18	18
純資産合計	60,265	100,266
負債純資産合計	260,883	278,223

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
売上高		
賃貸事業売上高	382,544	387,196
請負事業売上高	53,758	69,820
その他の事業売上高	11,963	12,648
売上高合計	448,266	469,665
売上原価		
賃貸事業売上原価	339,960	334,350
請負事業売上原価	40,560	54,847
その他の事業売上原価	10,560	10,956
売上原価合計	391,080	400,153
売上総利益	57,185	69,511
販売費及び一般管理費	1 50,408	1 56,178
営業利益	6,776	13,332
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	88	137
貸倒引当金戻入額	4,088	-
為替差益	563	31
その他	246	242
営業外収益合計	4,986	411
営業外費用		
支払利息	1,423	1,574
支払手数料	548	550
貸倒引当金繰入額	-	15
その他	365	250
営業外費用合計	2,337	2,391
経常利益	9,426	11,352
特別利益		
災害損失引当金戻入額	2 3	-
地上デジタル放送対応引当金戻入額	3 64	-
関係会社清算益	108	-
特別利益合計	176	-
特別損失		
固定資産売却損	-	4 1
固定資産除却損	5 81	5 10
減損損失	2,172	778
特別損失合計	2,254	790
税引前当期純利益	7,347	10,562
法人税、住民税及び事業税	226	721
法人税等還付税額	6	28
法人税等調整額	4,670	4,795
法人税等合計	4,450	4,101
当期純利益	11,798	14,664

【売上原価明細書】

(1) 賃貸事業売上原価明細書

区 分	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
賃借料	264,445	77.8	261,404	78.2
減価償却費	1,185	0.4	1,097	0.3
営繕工事原価	2,326	0.7	4,164	1.3
ホームセキュリティシステム設置工事原価	8,579	2.5	6,809	2.0
通販・商品等売上原価	52	0.0	42	0.0
その他の経費	54,144	15.9	52,552	15.7
ブロードバンド事業売上原価	9,226	2.7	8,278	2.5
賃貸事業売上原価	339,960	100.0	334,350	100.0

(2) 請負事業売上原価明細書

区 分	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
材 料 費	19,188	47.3	25,248	46.0
外 注 費	16,422	40.5	23,741	43.3
経 費	4,949	12.2	5,857	10.7
(うち人件費)	(3,468)	(8.6)	(3,935)	(7.2)
請負事業売上原価	40,560	100.0	54,847	100.0

(注) 原価計算の方法は、実際個別原価計算を採用しております。

(3) その他事業売上原価明細書

区 分	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
不動産事業売上原価	13	0.1	-	-
シルバー事業売上原価	9,358	88.6	9,815	89.6
国内ホテル事業売上原価	1,188	11.3	1,140	10.4
その他事業売上原価	10,560	100.0	10,956	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	56,562	31,587	1,687	33,274	49,764	49,764	4,959	35,113
当期変動額								
新株の発行	6,304	6,304		6,304				12,608
当期純利益					11,798	11,798		11,798
自己株式の処分			154	154			232	78
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	6,304	6,304	154	6,150	11,798	11,798	232	24,485
当期末残高	62,867	37,891	1,533	39,424	37,966	37,966	4,726	59,599

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	249	249	26	35,389
当期変動額				
新株の発行				12,608
当期純利益				11,798
自己株式の処分				78
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	398	398	8	389
当期変動額合計	398	398	8	24,875
当期末残高	648	648	18	60,265

当事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本							自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	62,867	37,891	1,533	39,424	37,966	37,966	4,726	59,599	
当期変動額									
新株の発行	12,415	12,415		12,415				24,830	
当期純利益					14,664	14,664		14,664	
自己株式の取得							0	0	
自己株式の処分			338	338			1,066	728	
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									
当期変動額合計	12,415	12,415	338	12,076	14,664	14,664	1,066	40,222	
当期末残高	75,282	50,306	1,194	51,501	23,302	23,302	3,660	99,821	

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	648	648	18	60,265
当期変動額				
新株の発行				24,830
当期純利益				14,664
自己株式の取得				0
自己株式の処分				728
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	220	220	-	220
当期変動額合計	220	220	-	40,001
当期末残高	427	427	18	100,266

【注記事項】
(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

子会社株式及び関連会社株式.....移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの.....決算期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの.....移動平均法による原価法

ただし、投資有価証券のうち、投資事業有限責任組合出資金については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

(2) たな卸資産

主として個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

賃貸用有形固定資産（リース資産を除く）

定額法

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 22～47年

上記以外の有形固定資産（リース資産を除く）

定率法（ただし、平成10年4月1日以降取得した建物（附属設備を除く）については定額法）

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 50年

工具、器具及び備品 5年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

自社利用のソフトウェア 5年

(3) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(4) 長期前払費用

均等償却

なお、主な償却期間は以下のとおりであります。

一括借上前払家賃 3～5年

3. 繰延資産の処理方法

(1) 社債発行費

償却期限までの期間で均等償却しております。

(2) 株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 完成工事補償引当金

建築請負事業において、完成工事に係る瑕疵担保責任に基づく補償費に備えるため、過去の完成工事に係る補償実績率に基づく見積補償額を計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。

数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の日から費用処理しております。

過去勤務費用は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により費用処理しております。

(4) 空室損失引当金

賃貸事業において、一括借上契約による空室損失の発生に備えるため、個別賃貸物件毎の設定家賃及び将来予測入居率に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上しております。

5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、期末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

6. 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

- (1) 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事
工事進行基準（工事の進捗率の見積りは標準出来高率に基づく原価比例法）
- (2) その他の工事
工事完成基準

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税及び地方消費税の会計処理

税抜方式によっております。また、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用として計上し、5年により償却しております。

（表示方法の変更）

貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、有形固定資産等明細表、引当金明細表については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しております。

また、財務諸表等規則第127条第2項に掲げる各号の注記については、各号の会社計算規則に掲げる事項の注記に変更しております。

以下の事項について、記載を省略しております。

- ・財務諸表等規則第95条の3の2に定める減損損失に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第107条に定める自己株式に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第8条の6に定めるリース取引に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第8条の28に定める資産除去債務に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第68条の4に定める1株当たり純資産額の注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の2に定める1株当たり当期純損益金額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の3に定める潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
現金及び預金	- 百万円	17百万円
有価証券	-	92
建物	28,714	27,025
構築物	197	177
土地	72,826	72,193
投資有価証券	1,569	1,128
投資その他の資産その他(会員権)	420	420
計	103,726	101,053

担保に係る債務

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
短期借入金	10,000百万円	- 百万円
1年以内返済予定の長期借入金	2,940	2,940
長期借入金	30,020	27,077
計	42,960	30,017

2 有価証券および投資有価証券を以下の通り法務局に供託しております。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	44百万円	49百万円
住宅建設瑕疵担保保証金	759	820
住宅販売瑕疵担保保証金	107	107
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	918	919

3 固定化営業債権は、財務諸表等規則第32条第1項第10号に定める債権であり、その内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
破産・更生債権	13百万円	- 百万円
破産・更生申立中の債権	1,100	1,092
長期化営業貸付金	369	186
その他	416	141
計	1,900	1,420

4 保証債務

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3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	1,336百万円	1,126百万円
会員権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	15	15
計	1,351	1,141

5 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行と貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
貸出コミットメントの総額	10,000百万円	10,000百万円
借入実行残高	10,000	-
差引額	-	10,000

(損益計算書関係)

- 1 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度13%、当事業年度14%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度87%、当事業年度86%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
給料及び手当	19,587百万円	21,299百万円
減価償却費	1,500	1,540
退職給付費用	837	828
貸倒引当金繰入額	131	23

- 2 東日本大震災に伴う原状回復費用等の引当金の戻入額であります。
- 3 賃貸物件に設置する地上デジタルテレビ放送対応機器購入費用等の引当金の戻入額であります。
- 4 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
土地	- 百万円	1百万円

- 5 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
建物	27百万円	6百万円
構築物	-	2
工具、器具及び備品	53	0
計	81	10

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式(前事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式36,900百万円、関連会社株式7百万円、当事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式37,088百万円、関連会社株式32百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	33,962百万円	32,146百万円
減損損失	12,110	12,236
空室損失引当金	5,189	3,333
退職給付引当金	3,084	3,280
賃貸収入前受金	4,259	2,551
固定資産評価損	1,427	1,427
株式評価損	1,252	1,252
未払賞与	443	720
貸倒引当金	848	662
預り金	600	518
販売用不動産評価損	424	424
ソフトウェア	255	278
販売促進費	143	183
減価償却費	126	126
未払事業税	40	126
資産除去債務	115	124
貸倒損失	10	88
完成工事補償引当金	27	82
未払金	69	62
請負売上値引	60	34
少額資産	12	12
その他	235	275
繰延税金資産小計	64,700	59,952
評価性引当額	53,447	43,906
繰延税金資産合計	11,253	16,045
繰延税金負債		
固定資産除去費用	9	7
譲渡損益調整勘定(建物)	25	23
その他有価証券評価差額金	358	236
繰延税金負債合計	393	268
繰延税金資産の純額	10,860	15,777

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

前事業年度(平成25年3月31日)

課税所得が発生していないため記載しておりません。

当事業年度(平成26年3月31日)

法定実効税率	38.01%
(調整)	
評価性引当金減少による影響	90.33
交際費等永久に損金に算入されない項目	9.40
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	2.38
住民税均等割	1.95
その他	0.24
税効果会計適用後の法人税等の負担率	38.83

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成26年法律第10号）が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年4月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.01%から35.64%となります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金額）は276百万円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	29,552	160	105 (98)	1,812	27,795	37,959
	構築物	224	8	1	22	207	372
	機械及び装置	336	-	-	65	271	554
	車輛運搬具	0	0	-	0	0	12
	工具、器具及び備品	624	201	0	269	555	7,056
	土地	73,148	51	684 (680)	-	72,515	-
	リース資産	1,798	4,788	0	1,419	5,167	6,302
	建設仮勘定	10	1,116	342	-	783	-
	計	105,695	6,326	1,135 (778)	3,589	107,297	52,258
無形固定資産	ソフトウェア	1,159	1,287	-	770	1,676	3,090
	リース資産	2	-	-	2	-	19
	ソフトウェア仮勘定	4,731	890	1,433	-	4,188	-
	その他	566	-	-	-	566	-
		計	6,460	2,178	1,433	773	6,431

(注) 1. 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

2. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

リース資産 マンスリー物件設置家具家電 4,316百万円

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	2,856	153	741	2,267
完成工事補償引当金	71	231	71	231
空室損失引当金	13,950	-	4,597	9,352

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで						
定時株主総会	6月中						
基準日	3月31日						
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日						
1単元の株式数	100株						
単元未満株式の買取り							
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部						
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社						
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店						
買取手数料	無料						
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって、電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載してこれを行う。 公告掲載URL http://www.leopalace21.co.jp/ir/						
株主に対する特典	<p>毎年3月31日及び9月30日の権利確定日に株主名簿に記載された株主に対して、その所有株式数に応じて次のとおり優待券を贈呈いたします。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>所有株式数</th> <th>内容及び発行枚数(6か月につき)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100株以上1,000株未満</td> <td>レオパレスリゾート グラム無料宿泊券 2枚 当社国内ホテル50%宿泊割引券 2枚</td> </tr> <tr> <td>1,000株以上</td> <td>レオパレスリゾート グラム無料宿泊券 2枚 当社国内ホテル50%宿泊割引券 8枚</td> </tr> </tbody> </table> <p>有効期間 3月31日発行基準の優待券：8月1日から翌年1月31日まで有効 9月30日発行基準の優待券：2月1日から7月31日まで有効</p>	所有株式数	内容及び発行枚数(6か月につき)	100株以上1,000株未満	レオパレスリゾート グラム無料宿泊券 2枚 当社国内ホテル50%宿泊割引券 2枚	1,000株以上	レオパレスリゾート グラム無料宿泊券 2枚 当社国内ホテル50%宿泊割引券 8枚
所有株式数	内容及び発行枚数(6か月につき)						
100株以上1,000株未満	レオパレスリゾート グラム無料宿泊券 2枚 当社国内ホテル50%宿泊割引券 2枚						
1,000株以上	レオパレスリゾート グラム無料宿泊券 2枚 当社国内ホテル50%宿泊割引券 8枚						

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第40期）（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日） 平成25年6月27日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成25年6月27日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第41期第1四半期）（自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日） 平成25年8月9日関東財務局長に提出

（第41期第2四半期）（自 平成25年7月1日 至 平成25年9月30日） 平成25年11月8日関東財務局長に提出

（第41期第3四半期）（自 平成25年10月1日 至 平成25年12月31日） 平成26年2月13日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成25年6月28日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

(5) 有価証券届出書（一般募集、オーバーアロットメントによる売出し）及びその添付書類

平成25年11月25日関東財務局長に提出

(6) 有価証券届出書（その他の者に対する割当）及びその添付書類

平成25年11月25日関東財務局長に提出

(7) 有価証券届出書の訂正届出書

平成25年12月4日関東財務局長に提出

平成25年11月25日提出の有価証券届出書（一般募集、オーバーアロットメントによる売出し）に係る訂正届出書であります。

平成25年12月4日関東財務局長に提出

平成25年11月25日提出の有価証券届出書（その他の者に対する割当）及びその添付書類に係る訂正届出書であります。

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。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成26年6月27日

株式会社レオパレス21

取締役会 御中

太陽A S G有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	野辺地 勉	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	桐川 聡	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	尾川 克明	印

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社レオパレス21の平成25年4月1日から平成26年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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企業会計の基準に準拠して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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社レオパレス21及び連結子会社の平成26年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社レオパレス21の平成26年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、株式会社レオパレス21が平成26年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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. 上記は監査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、その原本は当社が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成26年6月27日

株式会社レオパレス21

取締役会 御中

太陽A S G 有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	野辺地 勉	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	桐川 聡	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	尾川 克明	印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社レオパレス21の平成25年4月1日から平成26年3月31日までの第41期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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企業会計の基準に準拠して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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社レオパレス21の平成26年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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. 上記は監査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、その原本は当社が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。