

【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27年6月26日
【事業年度】	第42期（自平成26年4月1日至平成27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38期	第39期	第40期	第41期	第42期
決算年月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月
売上高 (百万円)	484,390	459,436	454,222	471,089	483,188
経常損益 (百万円)	31,808	2,349	11,091	11,574	13,424
当期純損益 (百万円)	40,889	1,588	13,335	15,229	14,507
包括利益 (百万円)	39,868	687	11,641	21,950	19,904
純資産額 (百万円)	33,040	33,831	58,151	104,860	126,473
総資産額 (百万円)	298,274	264,783	261,649	287,459	308,274
1株当たり純資産額 (円)	195.91	199.73	274.80	398.78	481.05
1株当たり当期純損益 (円)	261.03	9.40	74.50	67.17	55.19
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 (%)	11.07	12.77	22.22	36.47	41.02
自己資本利益率 (%)	78.70	4.76	29.01	18.69	12.45
株価収益率 (倍)	-	29.89	5.34	7.37	11.40
営業活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	28,337	3,174	6,069	15,584	15,715
投資活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	13,143	3,537	6	6,929	17,550
財務活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	15,890	7,245	9,148	8,848	1,747
現金及び現金同等物の期末 残高 (百万円)	40,492	40,877	56,381	74,150	74,504
従業員数 (人)	7,114	6,165	6,277	6,758	7,339
[外、平均臨時雇用者数]	[1,051]	[1,274]	[1,569]	[1,847]	[2,026]

(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期及び第42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38期	第39期	第40期	第41期	第42期
決算年月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月
売上高 (百万円)	478,109	453,304	448,266	469,665	484,360
経常損益 (百万円)	30,596	2,132	9,426	11,352	14,546
当期純損益 (百万円)	39,814	1,391	11,798	14,664	15,327
資本金 (百万円)	56,562	56,562	62,867	75,282	75,282
発行済株式総数 (千株)	175,443	175,443	217,443	267,443	267,443
純資産額 (百万円)	33,849	35,389	60,265	100,266	117,254
総資産額 (百万円)	296,846	264,016	260,883	278,223	284,927
1株当たり純資産額 (円)	200.70	208.93	284.80	381.36	445.98
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)	254.17	8.23	65.91	64.68	58.31
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 (%)	11.40	13.39	23.09	36.03	41.15
自己資本利益率 (%)	75.55	4.02	24.68	18.27	13.99
株価収益率 (倍)	-	34.14	6.04	7.65	10.79
配当性向 (%)	-	-	-	-	-
従業員数 (人) [外、平均臨時雇用者数]	6,240 [1,035]	5,361 [1,237]	5,390 [1,522]	5,781 [1,787]	6,149 [1,951]

(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期及び第42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(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)アズ・ライフケアを設立
平成26年 5月	間接100%出資の子会社 (株)レオパレス・エネルギーを設立 中国に100%出資の子会社 レオパレス21(上海)プロパティマネジメント有限公司を設立
平成26年 6月	カンボジアに100%出資の子会社 Leoplace21 (Cambodia) Co.,Ltd.を設立
平成26年 8月	カンボジアに間接49%出資の子会社 LEOPALACE21 REAL ESTATE (CAMBODIA) Co.,Ltd.を設立
平成26年10月	(株)ウイングメイトの株式を100%取得し子会社化
平成27年 1月	(株)ウイングメイトが(株)レオパレストラベルを吸収合併
平成27年 3月	(株)もりぞうの株式を88.2%取得し子会社化

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18社及び持分法適用関連会社1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及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。

海外子会社のLEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD.、Leopalace21 (Thailand) CO.,LTD.及びレオパレス21（上海）プロパティマネジメント有限公司は現地不動産仲介業、レオパレス21ビジネスコンサルティング（上海）有限公司はコンサルティング業、Leopalace21 (Cambodia) Co.,Ltd.、及びLEOPALACE21 REAL ESTATE (CAMBODIA) Co.,Ltd.は不動産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。

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。

子会社の㈱もりぞうは、戸建注文住宅建築工事の請負を行っております。

シルバー事業.....当社及び子会社の㈱アズ・ライフケアは、老人介護施設の運営を行っております。

ホテルリゾート関連事業.....国内7ホテル(旭川・札幌・仙台・新潟・名古屋・岡山・博多)の運営を行っております。

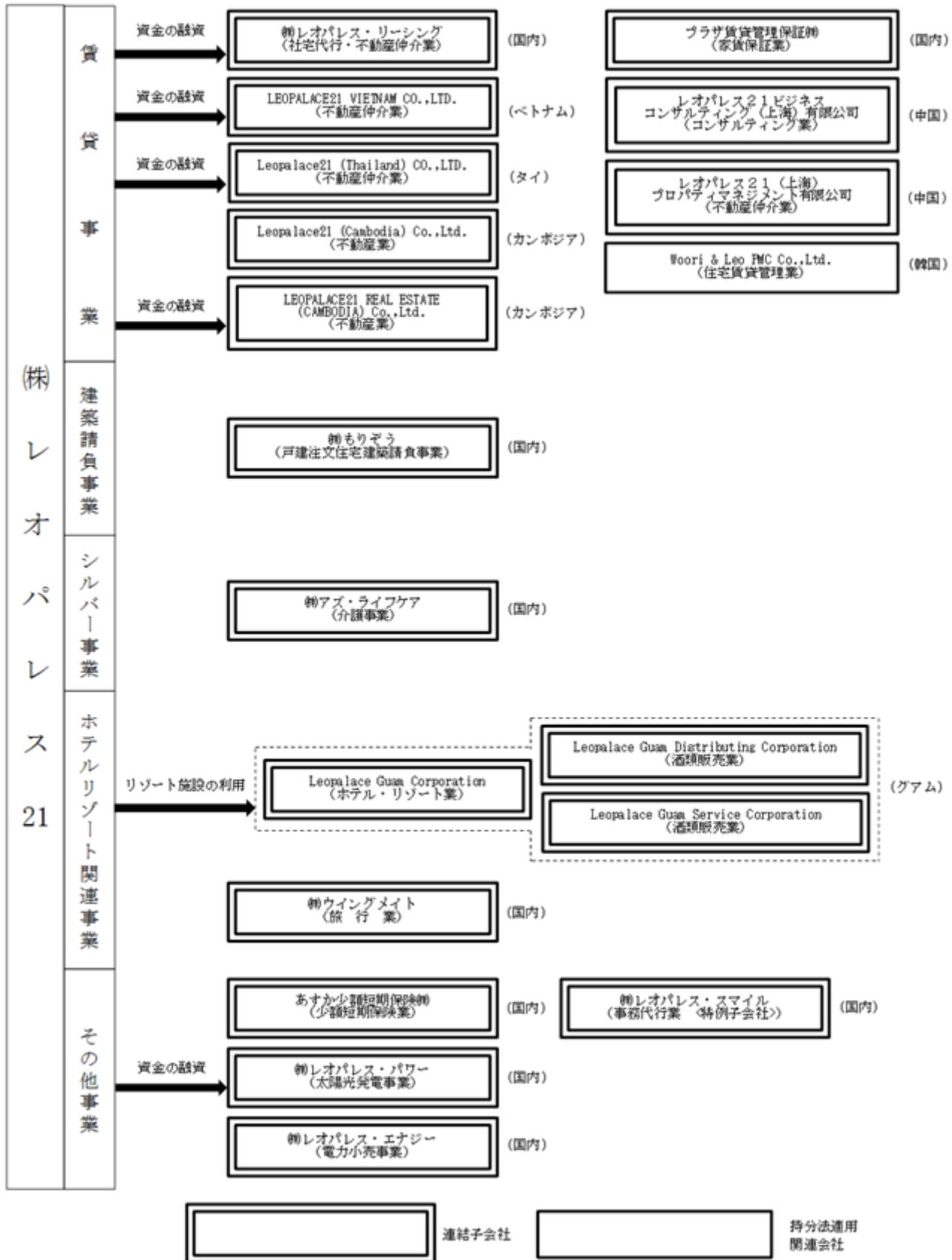
海外子会社のLeopalace Guam Corporation（以下、LGCと略す。Leopalace Guam Distributing Corporation及びLeopalace Guam Service Corporationは酒類販売を業とするLGCの子会社）は、グアム島において大型ホテル・リゾート事業を行っております。

子会社の㈱ウイングメイトは、旅行業を行っております。

その他事業.....子会社において、あすか少額短期保険㈱は賃貸住宅入居者への家財保険等の販売、㈱レオパレス・パワーは屋根借りによる太陽光発電事業、㈱レオパレス・エナジーは電力小売事業を行っているほか、当社はファイナンス事業を行っております。

[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) ㈱レオパレストラベルは平成27年1月に㈱ウイングメイトに吸収合併されております。

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 2 1 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。
レオパレス 2 1 (上海)プロパティマネジメント有限公司	中国 上海	3,079 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	10,787 百万 ベトナムドン	賃貸事業	100	役員の兼任あり。 資金援助あり。
Leopalace21 (Thailand) CO.,LTD. (注3)	タイ バンコク	10 百万 タイバーツ	賃貸事業	49.0	役員の兼任あり。 資金援助あり。
Leopalace21 (Cambodia) Co.,Ltd.	カンボジア プノンペン	500 千米ドル	賃貸事業	100	役員の兼任あり。
LEOPALACE21 REAL ESTATE (CAMBODIA) Co.,Ltd. (注3)	カンボジア プノンペン	5 千米ドル	賃貸事業	49.0 (49.0)	役員の兼任あり。 資金援助あり。
㈱もりぞう	東京都渋谷区	85	建築請負事業	88.2	
㈱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。
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)	
㈱ウイングメイト (注5)	東京都中野区	40	ホテルリゾート 関連事業	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。 役員の兼任あり。
㈱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・エナジー	東京都中野区	20	その他事業	100 (100)	㈱レオパレス・パワーにより当社管理物件で発電された電力を、電力需要家に供給しております。
㈱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	1,000 百万ウォン	賃貸事業	50.0	

(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. ㈱レオパレストラベルは平成27年1月1日付で㈱ウイングメイトへ吸収合併されております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成27年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸事業	3,137 [825]
建築請負事業	1,732 [48]
シルバー事業	1,064 [991]
ホテルリゾート関連事業	1,050 [140]
その他事業	38 [-]
全社(共通)	318 [22]
合計	7,339 [2,026]

- (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27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)
6,149 [1,951]	35歳10ヵ月	7年6ヵ月	5,172,379

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸事業	2,990 [755]
建築請負事業	1,638 [46]
シルバー事業	1,051 [989]
ホテルリゾート関連事業	152 [139]
全社(共通)	318 [22]
合計	6,149 [1,951]

- (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、消費増税の影響により個人消費などに弱さがみられるものの、企業収益や雇用・所得環境の改善を背景に緩やかな回復基調が続きました。

賃貸住宅市場では、相続増税を見据えた節税対策による投資が堅調な一方、消費増税に伴う駆け込み需要の反動により、貸家の新設着工戸数は3年ぶりの減少（前年度比3.1%減）となりました。空き家率の上昇が続く中で安定した入居率を確保するには、エリアを限定した物件供給並びに高品質な商品・サービスの提供が必須となります。

このような環境の下、当社グループは、平成26年5月に発表した中期経営計画「EXPANDING VALUE」に基づき、賃貸事業と建築請負事業というコア事業を軸に強固な経営基盤を築き上げるとともに、将来の当社グループの成長に資する新たな事業の確立を目指しております。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は4,831億88百万円（前連結会計年度比2.6%増）、営業利益は147億63百万円（前連結会計年度比8.0%増）、経常利益は134億24百万円（前連結会計年度比16.0%増）、当期純利益は145億7百万円（前連結会計年度比4.7%減）となりました。

また、個別ベースでは、売上高4,843億60百万円（前期比3.1%増）、営業利益155億95百万円（前期比17.0%増）、経常利益145億46百万円（前期比28.1%増）、当期純利益153億27百万円（前期比4.5%増）となりました。

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89.29%（前期末比+1.82ポイント）、期中平均入居率は86.57%（前期比+1.99ポイント）となりました。

賃貸事業においては、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・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削減等を図っております。

なお、当連結会計年度末の管理戸数は554千戸（前期末比6千戸増）、直営店舗数は188店（前期末比4店舗増）、パートナーズ店舗数は141店（前期末比23店舗減）といたしました。

これらの結果、売上高は3,993億16百万円（前連結会計年度比2.7%増）、営業利益は205億32百万円（前連結会計年度比31.9%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873億95百万円（前連結会計年度比7.7%増）、当連結会計年度末の受注残高は581億36百万円（前連結会計年度末比30.7%増）となりました。

建築請負事業においては、三大都市圏を中心とした高い入居率が見込めるエリアに絞り込んだアパート供給、遮音性能を向上させた「ノンサウンドシステム」の採用、女性や若年層向けの設備を充実させた商品開発、多様な土地活用ニーズに応えられる建築パリエーションの拡大、施工体制の再構築による利益率の向上等に取り組んでおります。しかしながら、人手不足や建築資材の高騰による影響は避けられない状況にあります。

これらの結果、売上高は613億12百万円（前連結会計年度比2.9%減）、営業利益は2億10百万円（前連結会計年度比92.9%減）となりました。

シルバー事業

売上高は106億8百万円（前連結会計年度比4.3%増）、営業損失は6億6百万円（前連結会計年度比4百万円改善）となりました。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。

ホテルリゾート関連事業

グアムリゾート施設及び国内ホテルの売上高は89億51百万円（前連結会計年度比18.2%増）、営業損失は12億89百万円（前連結会計年度比1億70百万円損失増加）となりました。

その他事業

少額短期保険業、太陽光発電事業、ファイナンス事業等のその他事業は、売上高は29億99百万円（前連結会計年度比108.0%増）、営業利益は31百万円（前連結会計年度比77.3%減）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、157億15百万円の収入（前連結会計年度比1億31百万円の収入増加）となりました。これは主に、前受金の減少額が95億72百万円、空室損失引当金の減少額が40億72百万円となった一方、税金等調整前当期純利益が128億96百万円、減価償却費が77億36百万円、仕入債務の増加額が49億24百万円、長期前払費用の減少額が37億74百万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、175億50百万円の支出（前連結会計年度比106億20百万円の支出増加）となりました。これは主に、固定資産の取得による支出が165億31百万円、子会社株式の取得による支出が8億12百万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、17億47百万円の収入（前連結会計年度比71億円の収入減少）となりました。これは主に、ファイナンス・リース債務を16億6百万円返済した一方、借入・社債発行による収入が33億54百万円（借入金返済・社債償還差引後）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745億4百万円となり、前連結会計年度末比3億54百万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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	前年同期比(%)
建築請負事業(百万円)	49,605	1.4

(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	87,395	7.7	58,136	30.7

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2. 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、受注の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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	前年同期比(%)
賃貸事業(百万円)	399,316	2.7
建築請負事業(百万円)	61,312	2.9
シルバー事業(百万円)	10,608	4.3
ホテルリゾート関連事業(百万円)	8,951	18.2
報告セグメント計(百万円)	480,188	2.2
その他(百万円)	2,999	108.0
合計(百万円)	483,188	2.6

(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、「コア事業を基軸とし、新たな事業領域への挑戦」を中期経営計画の基本方針とし、堅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並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並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」や韓国における合弁企業での住宅賃貸管理業、ASEAN諸国での現地不動産仲介事業やサービスアパートメントの開発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及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、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受け取る住居人からの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) 有形固定資産及び有価証券

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) 貸倒引当金及び貸倒損失

当社グループは、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、賃貸事業部門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、ホテルリゾート関連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、当社の連結及び単体の純資産、連結及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、法的規制や災害及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及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208億15百万円増加の3,082億74百万円となりました。これは主に、前払費用が30億23百万円減少した一方、太陽光発電事業に係る機械装置ほか有形固定資産が169億27百万円、繰延税金資産が28億1百万円、のれんが16億84百万円、未収入金が14億29百万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7億97百万円減少の1,818億1百万円となりました。これは主に、工事未払金が19億20百万円、未払金が24億65百万円、有利子負債が72億60百万円増加した一方、長短前受金が96億99百万円、空室損失引当金が40億72百万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216億12百万円増加の1,264億73百万円となりました。これは主に、当期純利益の計上及び退職給付に関する会計基準等の適用による利益剰余金の増加162億16百万円、為替換算調整勘定の増加56億62百万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4.5ポイント上昇し41.0%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120億99百万円（2.6%）増加の4,831億88百万円となりました。これは主に、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105億48百万円（2.7%）増加の3,993億16百万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61億76百万円（8.9%）増加の757億55百万円、売上総利益率は15.7%（前連結会計年度比0.9ポイント上昇）となりました。これは主に、賃貸事業の収支改善により、同事業の売上総利益が前連結会計年度比83億76百万円（15.6%）増加の619億76百万円となっ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10億90百万円（8.0%）増加の147億63百万円となりました。これは主に、販売費及び一般管理費が前連結会計年度比50億86百万円増加したものの、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3.1%（前連結会計年度比0.2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18億49百万円（16.0%）増加の134億24百万円となりました。これは主に、営業利益の改善に加え、支払利息の減少等により営業外費用が前連結会計年度比5億69百万円（23.7%）減少したことによるものであります。なお、売上高経常利益率は2.8%（前連結会計年度比0.3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7億21百万円（4.7%）減少の145億7百万円となりました。これは主に、経常利益が増加した一方、法人税等調整額が前連結会計年度比25億67百万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55.19円（前連結会計年度比11.98円減少）となりました。

なお、セグメント別の売上高及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) 経営戦略及び今後の方針について

当社グループは、「コア事業を基軸とし、新たな事業領域への挑戦」を中期経営計画の基本方針とし、堅固な経営体質を築きあげることを目指しております。

賃貸事業においては、好調な法人営業の強化、「お部屋カスタマイズ」やセキュリティシステム装備による入居者ニーズ取込み、底堅い需要のある外国人留学生への取組み強化、新規出店による営業網拡大、定型業務の見直し等によるコスト削減等により、高収益事業としての更なる展開を戦略としております。

建築請負事業においては、高入居率が見込める都市部へのアパート供給、先進的な新商品の展開、耐震性・遮音性等に配慮した高品質なアパート建築に加え、事業用建物（介護・商業施設）及び注文住宅の受注拡大により新たな収益基盤の開拓を戦略としております。

中期経営計画ではシルバー事業を成長分野と位置付け、建築請負事業との連携により介護施設の開設を図ってまいります。全社的施策としては、低コスト構造を維持する一方、今後の収益拡大に必要なコスト（人件費・広告宣伝費・販売促進費）は戦略的に投入してまいります。

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165億31百万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7億65百万円、その他事業に係る太陽光発電システム115億51百万円、全事業に係る情報システム構築23億43百万円であります。

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27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)	機械装置 及び運搬具 (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)	
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	2,348	9	12,276 (3,117)	5	91	14,732	896
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	83	-	312 (224)	-	0	395	36
湘南人材開発センター (神奈川県藤沢市)	全社	研修所	1,239	-	2,006 (731)	-	67	3,313	1
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	806	-	5,459 (679)	-	7	6,273	190
高円寺第2ビル (東京都杉並区)	賃貸事業	貸ビル	30	-	48 (144)	-	-	78	-
府中ビル (東京都府中市)	賃貸事業	貸ビル	295	-	381 (1,444)	-	-	676	-
木更津清見台 (千葉県木更津市)	賃貸事業	マンション	100	-	646 (16,868)	-	-	747	-
あずみ苑木更津 (千葉県木更津市)	シルバー事業	介護施設	198	-	87 (2,279)	-	7	293	-
レオパレス博多 (福岡市博多区)	賃貸事業	店舗 マンション	529	-	1,055 (1,074)	-	0	1,585	30
レオパード大山 (東京都板橋区)	賃貸事業	店舗 マンション	71	-	117 (257)	-	0	188	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	5,861	137	3,520 (5,663)	-	11	9,531	134
ホテルレオパレス札幌 他6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	6,477	56	6,183 (8,241)	130	36	12,885	600
レオパレス広尾 他623棟 (東京都港区 他)	賃貸事業	アパート	8,699	6	38,764 (139,831)	-	5	47,476	-

(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21支店 (埼玉県戸田市 他)	賃貸事業 建築請負事業	店舗	71	-	-	30	101	1,132
新宿支店 他186支店 (東京都新宿区 他)	賃貸事業	店舗	315	42 (9,560)	-	73	431	1,929
所沢支店 他4支店 (埼玉県所沢市 他)	建築請負事業	店舗	5	-	-	2	8	89
西葛西データセンター 他1件 (東京都江東区 他)	全社	情報機器管理 設備	1	-	-	1,492	1,494	-
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	-	-	6,487	-	6,487	-
国内賃貸用不動産	賃貸事業	ブロードバンド 設備等	-	-	927	-	927	-

なお、上記賃借設備の年間賃借料は、賃貸事業1,443百万円、建築請負事業464百万円、シルバー事業23百万円、ホテルリゾート関連事業9百万円、全社96百万円であります。

また、当社が建築請負または分譲したアパート(546,922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27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)	合計 (百万円)	
(株)レオパレス・パワー	全国当社管理アパート他	その他事業	太陽光発電システム	13,729	-	

(3) 在外子会社

平成27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)	機械装置 及び運搬具 (百万円)	土地 (百万円) (面積 m ²)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
Leopalace Guam Corporation	レオパレスリゾート・マ ネンガンヒルズ・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	18,870	344	7,752 (5,037,929)	143	27,111	450
	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	13,253	21	1,626 (20,582)	209	15,111	407

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	13,356	11,669	自己資金	平成20年9月	平成29年7月
(株)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	21,700	14,660	増資資金 自己資金 借入資金	平成25年12月	平成27年12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27年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成27年6月26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27年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成27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の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及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 (株)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(株)

5. 平成27年6月26日開催の定時株主総会において、会社法448条第1項の規定に基づき、資本準備金を5,071百万円減少させ、その他資本剰余金に振り替えることを決議しております。

(6)【所有者別状況】

平成27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)	-	40	65	470	268	39	38,315	39,197	-
所有株式数(単元)	-	668,962	90,554	67,206	1,354,171	390	493,016	2,674,299	14,015
所有株式数の割合(%)	-	25.01	3.39	2.51	50.64	0.01	18.44	100	-

(注)1. 自己株式4,569,430株は「個人その他」に45,694単元、「単元未満株式の状況」に30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27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	38,281	14.31
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	16,838	6.30
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都中央区月島4丁目16番3号)	7,270	2.72
MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人 モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社)	25 Cabot Square, Canary Wharf, London E14 4QA, U.K. (東京都千代田区大手町1丁目9番7号 大手町フィナンシャルシティ サウスタワー)	6,199	2.32
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	5,721	2.14
資産管理サービス信託銀行株式会社	東京都中央区晴海1丁目8番12号 晴海トリトンスクエアタワーZ	5,669	2.12
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL (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)	5,653	2.11
BNYM SA/NV FOR BNYM CLIENT ACCOUNT MPCJ JAPAN (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	RUE MONTOYER 46 1000 BRUSSELS BELGIUM (東京都千代田区丸の内2丁目7番1号 決済事業部)	5,240	1.96
BBH FOR FIDELITY LOWPRICED STOCK FUND (PRINCIPAL ALL SECTOR SUBPORTFOLIO) (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	245 SUMMER STREET BOSTON, MA 02210 U.S.A. (東京都千代田区丸の内2丁目7番1号 決済事業部)	4,891	1.83
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		100,337	37.52

(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) 37,896千株

日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 16,668千株

資産管理サービス信託銀行株式会社 5,632千株

2. トゥーリヤ・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(%)
トゥーリヤ・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

3. フィデリティ投信株式会社から平成26年4月22日付で大量保有報告書の提出があり、平成26年4月15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	14,415	5.39
計	-	14,415	5.39

4. ゴールドマン・サックス証券株式会社から平成26年11月6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(%)
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	Peterborough Court,133 Fleet Street,London EC4A 2BB UK	1,221	0.46
ジーエス・インベストメント・ストラテジーズ・エルエルシー	200 West Street,New York,New York 10282,U.S.A.	11,430	4.27
計	-	12,651	4.73

5. JPモルガン・アセット・マネジメント株式会社から平成27年1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26年12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	18,832	7.04
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	1,544	0.58
JPモルガン証券株式会社	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	294	0.11
計	-	20,672	7.73

6. フィデリティ投信株式会社から平成27年1月22日付で大量保有報告書(変更報告書)の提出があり、平成27年1月15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	13,106	4.90
計	-	13,106	4.90

(8)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成27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 4,569,400	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 262,860,500	2,628,605	-
単元未満株式	普通株式 14,015	-	-
発行済株式総数	267,443,915	-	-
総株主の議決権	-	2,628,605	-

(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27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	4,569,400	-	4,569,400	1.71
計	-	4,569,400	-	4,569,400	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)、従業員及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	220	121,490
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27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	4,569,430	-	4,569,430	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成27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、個別ベースでは利益剰余金がマイナスとなっておりますので、誠に遺憾ではございますが、期末配当を無配とさせて頂きました。

次期の配当につきましては、安定的な収益体制の確立等により利益剰余金の回復を図り、復配を目指す所存でございます。

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38期	第39期	第40期	第41期	第42期
決算年月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月
最高(円)	618	316	445	796	817
最低(円)	67	88	188	359	424

(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26年10月	11月	12月	平成27年1月	2月	3月
最高(円)	684	748	792	817	761	691
最低(円)	531	647	677	718	637	608

(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】

男性12名 女性1名（役員のうち女性の比率7.7%）

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BB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	13

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 ホテル・リゾート事業部長	関谷 譲	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就任(現任) 経営企画本部長(現任) 平成27年4月 ホテル・リゾート事業部長(現任)	(注)3	11
取締役	専務執行役員 賃貸事業部長	武田 浩	昭和39年1月1日生	昭和63年4月 当社入社 平成11年4月 近畿営業本部本部長 平成18年10月 執行役員就任 平成19年6月 取締役就任 請負事業本部 西日本営業本部本部長 平成21年4月 取締役執行役員就任 請負事業部 営業企画部長 平成22年4月 取締役執行役員就任 建築請負事業本部 西日本建築請負統括部長 中日本建築請負統括部長 平成22年6月 執行役員就任 平成23年5月 賃貸事業部 資産管理統括部長 平成24年4月 執行役員就任 平成25年4月 常務執行役員就任 賃貸事業部長(現任) 平成26年4月 専務執行役員就任 平成27年6月 取締役専務執行役員就任(現任)	(注)3	6
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	2

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 ホテル・リゾート事業部副事業部長	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本部九州担当 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 平成27年4月 ホテル・リゾート事業部副事業部長(現任)	(注)3	68
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	6
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
取締役		笹尾 佳子	昭和35年4月2日生	昭和59年4月 ㈱リクルート入社 平成12年4月 ㈱リクルートスタッフィング出向 平成16年4月 同社入社 マーケティングサポート1部部長 平成18年4月 東京電力㈱入社 平成19年11月 東電パートナーズ㈱出向 常務取締役 平成22年7月 同社 代表取締役 平成27年6月 シダックスビューティーケアマネジメント㈱ 代表取締役(現任) 当社 取締役就任(現任)	(注)3	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
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
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	-
監査役		湯原 隆男	昭和21年6月7日生	昭和44年4月 日本化学工業㈱入社 昭和46年5月 ソニー㈱入社 平成15年6月 同社執行役常務 兼 グループCFO 平成19年12月 ㈱ゼンショー(現㈱ゼンショーホールディングス)常務執行役員 平成20年6月 ㈱リコー監査役(現任) 平成23年5月 ㈱ゼンショー常務取締役 兼 CFO 平成25年6月 ㈱モフィリア監査役(現任) 平成26年6月 亀田製菓㈱監査役(現任) 平成27年6月 当社監査役就任(現任)	(注)6	-
計						257

- (注)1. 取締役田矢徹司及び笹尾佳子の両氏は、社外取締役であります。
2. 監査役中村正彦及び湯原隆男の両氏は、社外監査役であります。
3. 平成27年6月26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27年6月26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】

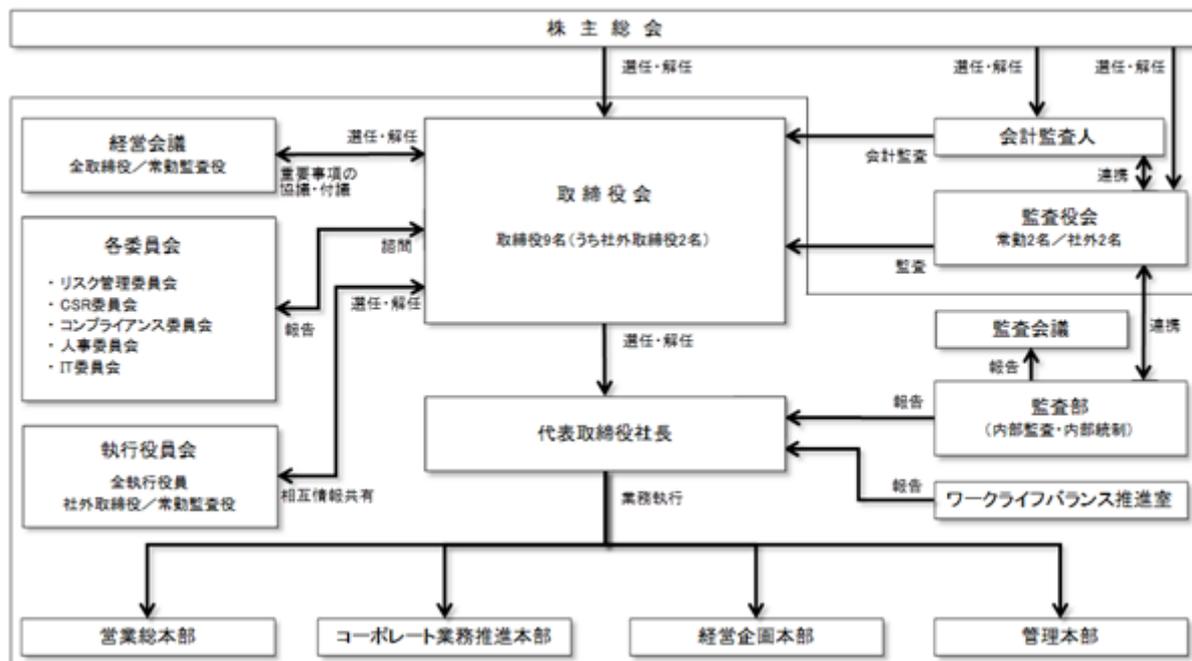
(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

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2名を含む9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、経営会議を定期的で開催し、業務執行方針及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、当社及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及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、企業倫理憲章及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、各事業部及び各部署はコンプライアンス担当者を選任し、その役割にあっております。

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、リスクの低減及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。

当社グループ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にあります。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・強化及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、山田睦裕氏は当社の経理部長の経験により、中村正彦氏は税理士としての豊富な経験により、湯原隆男氏は複数の上場企業のCFOの経験により、いずれも財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。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7名、その他8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、田矢徹司氏及び笹尾佳子氏の2名、社外監査役は、中村正彦氏及び湯原隆男氏の2名であります。

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、これ以外に、各社外取締役及び社外監査役と当社とは、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。また、社外監査役湯原隆男氏は㈱リコーの監査役を務めており、リコーグループと当社とは営業上の取引關係がありますが、一般取引先と同様の条件であり、特記すべき關係はありません。これ以外に、各社外取締役及び社外監査役の兼職先と当社とは、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。

当社は、4名の社外役員全員を独立役員として㈱東京証券取引所に届け出ております。

なお、社外取締役又は社外監査役を選任する際の独立性については、以下のいずれにも該当しないことを基準としております。

- (a) 当社グループの業務執行者(法人その他の団体の取締役(社外取締役を除く。)、執行役、執行役員、業務を執行する社員、理事その他これらに類する役職者及び使用人等の業務を執行する者)
- (b) 当社の大株主(総議決権の10%以上の議決権を直接又は間接的に保有する株主)又はその業務執行者
- (c) 当社が大出資者(総議決権の10%以上の議決権を直接又は間接的に保有する者)となっている法人の業務執行者
- (d) 当社を主要な取引先とする者(当社に対して製品又はサービスを提供している取引先であって、直前事業年度における当社への当該取引先の取引高が当該取引先の売上高若しくは総収入金額の2%以上である者)又はその業務執行者
- (e) 当社の主要な取引先(当社が製品又はサービスを提供している取引先であって、直前事業年度における当社の当該取引先への取引高が当社の売上高の2%以上である者)又はその業務執行者
- (f) 当社の主要取引金融機関(当社が借入れをしている金融機関であって、直前事業年度における当社の当該金融機関からの借入額が当社総資産の2%以上である者)の業務執行者

- (g) 当社の法定監査を行う監査法人に所属している者
- (h) 公認会計士等の会計専門家、税理士等の税務専門家、弁護士等の法律専門家、その他コンサルタント（以下、併せて「コンサルタント等」という）として、当社から役員報酬以外で直前事業年度において年間1,000万円又はその者の売上高又は総収入金額の2%のいずれか高い金額以上の報酬を受領している者又はコンサルタント等が法人、組合等の団体である場合における当該団体に所属している者
- (i) 当社の業務執行者が現在又は過去3年以内に他の会社の社外役員に就任している又は就任していた場合における当該他の会社の業務執行者
- (j) 当社から直前事業年度において年間1,000万円又はその者の売上高又は総収入金額の2%のいずれか高い金額以上の寄付を受けている者又はその業務執行者
- (k) 過去3年間に於いて、上記(a)から(j)までに該当していた者
- (l) 上記(a)から(j)に掲げた者（但し、上記(b)から(f)、(i)及び(j)の「業務執行者」においては、業務執行者のうち、取締役（社外取締役を除く）、執行役、執行役員、業務を執行する社員、理事及び部門責任者等の重要な業務を執行する者、上記(g)及び(h)の「所属する者」は公認会計士、弁護士等の専門的な資格を有する者に限る）の2親等以内の親族及び生計を一にする者
- (m) その他上記(a)から(l)と同等の株主との利益相反が生ずると合理的に判断される者

上記のとおり、当社は高い独立性及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とともに、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、報酬等の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。)	277	277			7名
監査役(社外監査役を除く。)	32	32			2名
社外役員	20	20			3名

- (注) 1. 上記には、平成27年3月31日をもって辞任した取締役1名、平成27年6月27日をもって退任した監査役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等は記載しておりません。
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．役員の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、業務範囲及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、会社業績及び株価を勘案し、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 1,003百万円

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	1,112	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

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	964	取引先との関係強化
セブン工業(株)	108,550	14	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	36		(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

当社と社外取締役及び社外監査役とは、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	2	92	-
連結子会社	13	-	13	-
計	101	2	105	-

【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)

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。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【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)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。

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26年4月1日から平成27年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成26年4月1日から平成27年3月31日まで)の財務諸表について、太陽有限責任監査法人による監査を受けております。

なお、従来、当社が監査証明を受けている太陽ASG有限責任監査法人は、平成26年10月1日に名称を変更し、太陽有限責任監査法人となりました。

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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5 74,767	5 75,221
売掛金	5,490	6,254
完成工事未収入金	1,651	1,714
営業貸付金	1,429	1,135
有価証券	5 350	5 831
販売用不動産	-	21
未成工事支出金	501	647
原材料及び貯蔵品	464	609
前払費用	6,679	3,656
繰延税金資産	4,147	4,447
未収入金	1,584	3,013
その他	5,479	4,907
貸倒引当金	221	199
流動資産合計	102,324	102,263
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5 121,075	5 130,100
減価償却累計額	64,001	70,200
建物及び構築物(純額)	5 57,073	5 59,899
機械装置及び運搬具	1 7,326	1 20,259
減価償却累計額	3,376	5,143
機械装置及び運搬具(純額)	1 3,950	1 15,115
土地	5 81,800	5 83,289
リース資産	11,470	14,809
減価償却累計額	6,302	6,928
リース資産(純額)	5,167	7,880
建設仮勘定	3,712	992
その他	10,844	12,065
減価償却累計額	10,046	9,811
その他(純額)	797	2,253
有形固定資産合計	152,503	169,430
無形固定資産		
のれん	-	1,684
その他	6,601	7,210
無形固定資産合計	6,601	8,894
投資その他の資産		
投資有価証券	2, 5 7,257	2, 5 6,832
長期貸付金	562	540
固定化営業債権	3 1,420	3 1,297
長期前払費用	3,719	3,416
繰延税金資産	12,152	14,654
その他	5 3,037	5 2,905
貸倒引当金	2,153	2,085
投資その他の資産合計	25,996	27,561
固定資産合計	185,100	205,887
繰延資産		
社債発行費	34	123
繰延資産合計	34	123
資産合計	287,459	308,274

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,685	2,803
工事未払金	12,128	14,049
短期借入金	-	60
1年内返済予定の長期借入金	5 2,940	5 23,005
1年内償還予定の社債	560	1,460
リース債務	1,575	2,355
未払金	16,001	18,466
未払費用	2	13
未払法人税等	998	944
前受金	45,051	40,781
未成工事受入金	5,242	6,930
完成工事補償引当金	231	404
保証履行引当金	582	700
資産除去債務	42	41
その他	4,517	4,504
流動負債合計	92,560	116,521
固定負債		
社債	920	3,960
長期借入金	5 27,077	7,196
リース債務	4,154	6,450
長期前受金	27,628	22,198
長期預り敷金保証金	8,492	8,019
繰延税金負債	135	253
空室損失引当金	9,352	5,280
退職給付に係る負債	10,050	9,351
資産除去債務	43	76
その他	2,182	2,492
固定負債合計	90,037	65,279
負債合計	182,598	181,801
純資産の部		
株主資本		
資本金	75,282	75,282
資本剰余金	51,501	51,501
利益剰余金	15,788	427
自己株式	3,660	3,660
株主資本合計	107,334	123,550
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	427	379
為替換算調整勘定	2,116	3,545
退職給付に係る調整累計額	815	1,021
その他の包括利益累計額合計	2,504	2,904
新株予約権	18	18
少数株主持分	13	0
純資産合計	104,860	126,473
負債純資産合計	287,459	308,274

【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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
売上高		
賃貸事業売上高	388,768	399,316
請負事業売上高	63,135	61,312
その他の事業売上高	19,185	22,559
売上高合計	471,089	483,188
売上原価		
賃貸事業売上原価	335,167	337,339
請負事業売上原価	48,905	49,605
その他の事業売上原価	17,437	20,487
売上原価合計	401,510	407,433
売上総利益	69,579	75,755
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	3,291	3,657
販売手数料	3,038	2,725
貸倒引当金繰入額	22	36
役員報酬	341	409
給料及び賞与	24,590	27,297
退職給付費用	835	960
賃借料	2,329	2,425
減価償却費	1,605	1,765
租税公課	3,117	4,227
その他	16,776	17,561
販売費及び一般管理費合計	55,906	60,992
営業利益	13,673	14,763
営業外収益		
受取利息	45	40
受取配当金	64	83
請負工事解約収入	18	14
為替差益	10	52
持分法による投資利益	2	-
債務勘定整理益	5	50
固定資産税還付金	-	88
その他	154	160
営業外収益合計	301	491
営業外費用		
支払利息	1,574	1,143
支払手数料	550	461
持分法による投資損失	-	8
その他	274	216
営業外費用合計	2,399	1,830
経常利益	11,574	13,424

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	1 0	1 6
特別利益合計	0	6
特別損失		
固定資産売却損	2 1	2 0
固定資産除却損	3 13	3 309
減損損失	4 778	4 224
特別損失合計	793	534
税金等調整前当期純利益	10,781	12,896
法人税、住民税及び事業税	768	1,016
法人税等還付税額	31	0
法人税等調整額	5,181	2,613
法人税等合計	4,444	1,597
少数株主損益調整前当期純利益	15,226	14,494
少数株主損失()	3	13
当期純利益	15,229	14,507

【連結包括利益計算書】

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	15,226	14,494
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	220	47
為替換算調整勘定	6,943	5,660
退職給付に係る調整額	-	205
持分法適用会社に対する持分相当額	1	2
その他の包括利益合計	6,723	5,409
包括利益	21,950	19,904
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	21,953	19,917
少数株主に係る包括利益	3	13

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（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
会計方針の変更による累積的影響額					-
会計方針の変更を反映した当期首残高	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
会計方針の変更による累積的影響額							-
会計方針の変更を反映した当期首残高	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

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27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	75,282	51,501	15,788	3,660	107,334
会計方針の変更による累積的影響額			1,708		1,708
会計方針の変更を反映した当期首残高	75,282	51,501	14,080	3,660	109,042
当期変動額					
新株の発行					-
当期純利益			14,507		14,507
自己株式の取得				0	0
自己株式の処分					-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	14,507	0	14,507
当期末残高	75,282	51,501	427	3,660	123,550

	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	427	2,116	815	2,504	18	13	104,860
会計方針の変更による累積的影響額							1,708
会計方針の変更を反映した当期首残高	427	2,116	815	2,504	18	13	106,568
当期変動額							
新株の発行							-
当期純利益							14,507
自己株式の取得							0
自己株式の処分							-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	47	5,662	205	5,409	-	13	5,396
当期変動額合計	47	5,662	205	5,409	-	13	19,904
当期末残高	379	3,545	1,021	2,904	18	0	126,473

【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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27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	10,781	12,896
減価償却費	5,993	7,736
貸倒引当金の増減額（は減少）	269	10
空室損失引当金の増減額（は減少）	4,597	4,072
受取利息及び受取配当金	110	124
支払利息	1,574	1,143
為替差損益（は益）	10	52
持分法による投資損益（は益）	2	8
有形固定資産売却損益（は益）	0	6
有形固定資産除却損	13	309
減損損失	778	224
売上債権の増減額（は増加）	193	734
未成工事支出金の増減額（は増加）	161	80
長期前払費用の増減額（は増加）	10,067	3,774
仕入債務の増減額（は減少）	2,513	4,924
未成工事受入金の増減額（は減少）	1,346	1,114
前受金の増減額（は減少）	8,718	9,572
預り保証金の増減額（は減少）	533	529
未払消費税等の増減額（は減少）	519	982
その他	4,628	124
小計	17,557	17,827
利息及び配当金の受取額	98	108
利息の支払額	1,584	1,139
法人税等の支払額	486	1,081
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,584	15,715
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	5,480	15,532
有形固定資産の売却による収入	3	230
無形固定資産の取得による支出	963	998
投資有価証券の取得による支出	216	101
投資有価証券の売却による収入	20	86
子会社株式の取得による支出	-	2 812
貸付けによる支出	15	10
貸付金の回収による収入	36	38
定期預金の預入による支出	700	600
定期預金の払戻による収入	400	500
その他	13	349
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,929	17,550

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27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	-	3,900
短期借入金の返済による支出	11,874	3,900
長期借入れによる収入	-	7,261
長期借入金の返済による支出	2,942	7,846
ファイナンス・リース債務の返済による支出	1,210	1,606
社債の発行による収入	-	4,500
社債の償還による支出	560	560
株式の発行による収入	24,708	-
自己株式の処分による収入	728	-
自己株式の取得による支出	0	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,848	1,747
現金及び現金同等物に係る換算差額	265	441
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	17,768	354
現金及び現金同等物の期首残高	56,381	74,150
現金及び現金同等物の期末残高	1 74,150	1 74,504

【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 18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
ブラザ賃貸管理保証株式会社
レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司
レオパレス21(上海)プロパティマネジメント有限公司
LEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD.
Leopalace21 (Thailand) CO.,LTD.
Leopalace21 (Cambodia) Co.,Ltd.
LEOPALACE21 REAL ESTATE (CAMBODIA) Co.,Ltd.
株式会社もりぞう
株式会社アズ・ライフケア
Leopalace Guam Corporation
株式会社ウイングメイト
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・エナジー
株式会社レオパレス・スマイル

上記のうち、レオパレス21(上海)プロパティマネジメント有限公司、Leopalace21 (Cambodia) Co.,Ltd.、LEOPALACE21 REAL ESTATE (CAMBODIA) Co.,Ltd.及び株式会社レオパレス・エナジーについては、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。

また、当連結会計年度において新たに株式を取得した株式会社もりぞう及び株式会社ウイングメイトを連結の範囲に含めております。

なお、当連結会計年度において、株式会社ウイングメイトを存続会社、株式会社レオパレストラベルを消滅会社とする吸収合併を行ったことにより、株式会社レオパレストラベルを連結の範囲から除外しております。

(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 1社

会社名

Woori & Leo PMC Co., Ltd.

なお、当連結会計年度において、株式会社LIXILリニューアルの株式を売却したため、持分法適用の範囲から除外しております。

(2) 持分法適用会社の決算日は連結決算日と異なりますが、同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21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司、レオパレス21(上海)プロパティマネジメント有限公司、LEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD.、Leopalace21 (Thailand) CO.,LTD.、Leopalace21 (Cambodia) Co.,Ltd.、LEOPALACE21 REAL ESTATE (CAMBODIA) Co.,Ltd.、Leopalace Guam Corporation、Leopalace Guam Distributing Corporation、Leopalace Guam Service Corporation及び株式会社ウイングメイトの決算日は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。

株式会社もりぞうの決算日は9月30日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、連結決算日現在で本決算に準じた仮決算を行った財務諸表を使用しております。

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

当社及び当社の各連結子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。

ハ デリバティブ

時価法

(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	15～50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)	5～10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、給付算定式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及び未認識過去勤務費用の会計処理方法

未認識数理計算上の差異及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) 重要なヘッジ会計の方法

イ ヘッジ会計の方法

金利スワップについては、特例処理の要件を充たしているため、特例処理を採用しております。

ロ ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金

ハ ヘッジ方針

将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。

ニ ヘッジ有効性評価の方法

特例処理の要件を充たしている金利スワップであるため、連結決算日における有効性の評価を省略しております。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めて表示しておりました「債務勘定整理益」は、営業外収益の総額の100分の10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損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた160百万円は、「債務勘定整理益」5百万円、「その他」154百万円として組み替えております。

(退職給付関係)

「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27年3月26日)の改正に伴い、複数事業主制度に基づく退職給付に関する注記の表示方法を変更し、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。

なお、連結財務諸表の組替えの内容及び連結財務諸表の主な項目に係る前連結会計年度における金額は当該箇所に記載しております。

(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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
機械装置及び運搬具	155百万円	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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
投資有価証券(株式)	41百万円	34百万円
(うち、共同支配企業に対する投資の金額)	(28百万円)	(34百万円)

- 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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
破産・更生申立中の債権	1,092百万円	1,066百万円
長期化営業貸付金	186	107
その他	141	123
計	1,420	1,297

- 4 保証債務

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27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	1,126百万円	898百万円
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	1,141	914

- 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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
現金及び預金	17百万円	17百万円
有価証券	92	-
建物及び構築物	56,450	26,199
土地	81,385	71,777
投資有価証券	1,128	76
投資その他の資産その他(会員権)	420	420
計	139,493	98,490

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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	2,940百万円	22,270百万円
長期借入金	27,077	-
計	30,017	22,270

このほか、有価証券及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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	49百万円	54百万円
住宅建設瑕疵担保保証金	820	891
住宅販売瑕疵担保保証金	107	115
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	919	920

- 6 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約及び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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
当座貸越限度額及び貸出コミットメントの総額	10,000百万円	1,000百万円
借入実行残高	-	-
差引額	10,000	1,000

(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25年4月1日 至平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自平成26年4月1日 至平成27年3月31日)
建物及び構築物	-百万円	3百万円
機械装置及び運搬具	0	3
土地	-	0
計	0	6

- 2 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25年4月1日 至平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自平成26年4月1日 至平成27年3月31日)
土地	1百万円	-百万円
その他(無形固定資産)	-	0
計	1	0

- 3 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25年4月1日 至平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自平成26年4月1日 至平成27年3月31日)
建物及び構築物	11百万円	281百万円
機械装置及び運搬具	0	-
その他(有形固定資産)	1	8
その他(無形固定資産)	0	19
計	13	309

4 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%で割引いて算定しております。

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

場所	用途	種類	減損損失(百万円)
埼玉県川口市ほか	賃貸用資産(アパート等23棟)	建物及び構築物	1
		土地	160
三重県四日市市	ホテル	建物及び構築物	58
		土地	3
合計			224

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。また、売却が決定した国内ホテルの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失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4.9%で割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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	342百万円	102百万円
組替調整額	-	-
税効果調整前	342	102
税効果額	122	55
その他有価証券評価差額金	220	47
為替換算調整勘定：		
当期発生額	6,943	5,660
組替調整額	-	-
税効果調整前	6,943	5,660
税効果額	-	-
為替換算調整勘定	6,943	5,660
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	-	348
組替調整額	-	142
税効果調整前	-	205
税効果額	-	-
退職給付に係る調整額	-	205
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	1	2
その他の包括利益合計	6,723	5,409

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自平成26年4月1日至平成27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	267,443,915	-	-	267,443,915
合計	267,443,915	-	-	267,443,915
自己株式				
普通株式(注)	4,569,210	220	-	4,569,430
合計	4,569,210	220	-	4,569,430

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加220株は、単元未満株式の買取によるものであります。

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)

1 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	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)	(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
現金及び預金勘定	74,767百万円	75,221百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	617	717
現金及び現金同等物	74,150	74,504

2 当連結会計年度に株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の取得により新たに(株)もりぞうを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに(株)もりぞう株式の取得価額と(株)もりぞう取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	1,363百万円
固定資産	202
のれん	1,684
流動負債	1,333
固定負債	232
少数株主持分	0
株式の取得価額	1,685
現金及び現金同等物	961
差引：取得のための支出	723

(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 八 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

(単位：百万円)

	当連結会計年度(平成27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)	-	-	-

(注) 当連結会計年度において対象となるリース契約は終了したため、該当事項はありません。

(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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
1年内	55	-
1年超	-	-
合計	55	-

(注) 当連結会計年度において対象となるリース契約は終了したため、当連結会計年度における該当事項はありません。

(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25年4月1日 至平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自平成26年4月1日 至平成27年3月31日)
支払リース料	306	56
減価償却費相当額	269	47
支払利息相当額	6	1

(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)

(単位：百万円)

	当連結会計年度(平成27年3月31日)		
	未経過リース料	前払リース料	差引額
1年内	242,609 (242,595)	2,183 (2,183)	240,426 (240,412)
1年超	343,062 (343,032)	2,499 (2,499)	340,562 (340,532)
合計	585,672 (585,627)	4,682 (4,682)	580,989 (580,944)

(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最長16年であります。

デリバティブ取引は、借入金に係る将来の金利変動等のリスク回避を目的とした金利スワップ取引であります。利用している金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「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(7) 重要なヘッジ会計の方法」」をご参照下さい。

(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」に従って行っております。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しております。なお、デリバティブ取引の契約先は、信用度の高い国内の金融機関であるため、相手先の契約不履行による信用リスクはほとんどないと認識しております。

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。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

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、長期貸付金及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560百万円及び1年内返済予定の長期借入金2,940百万円については、それぞれ社債及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27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	75,221	75,221	-
(2) 売掛金及び完成工事未収入金	7,969	7,969	-
(3) 有価証券及び投資有価証券	4,485	4,503	17
(4) 営業貸付金	1,135		
貸倒引当金(*1)	105		
	1,030	1,242	212
(5) 長期貸付金	540		
貸倒引当金(*1)	94		
	445	445	-
(6) 固定化営業債権	1,297		
貸倒引当金(*1)	1,297		
	-	-	-
資産計	89,152	89,382	229
(1) 買掛金及び工事未払金	16,852	16,852	-
(2) 短期借入金	60	60	-
(3) 社債 (*2)	5,420	5,423	3
(4) 長期借入金 (*2)	30,202	30,239	37
(5) リース債務	8,805	8,772	32
負債計	61,339	61,347	8
デリバティブ取引	-	-	-

(*1) 営業貸付金、長期貸付金及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1,460百万円及び1年内返済予定の長期借入金23,005百万円については、それぞれ社債及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及びデリバティブ取引に関する事項

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)短期借入金、(4)長期借入金、(5)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。

(3)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。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
非上場株式	1,145	1,253
非上場債券(劣後社債)	824	824
貸付・金銭債権信託劣後受益権	895	891
投資事業有限責任組合・合同会社出資金	280	209
合計	3,145	3,178

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

当連結会計年度（平成27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	75,221	-	-	-
売掛金及び完成工事未収入金	7,969	-	-	-
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	-	900	500	-
(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	759	1,309	-	-
(2) 債券（社債）	-	-	-	824
(3) その他	72	-	-	891
営業貸付金	211	728	161	33
長期貸付金	16	32	19	471
固定化営業債権	-	-	-	1,297
合計	84,250	2,970	681	3,517

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	-

当連結会計年度（平成27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	60	-	-	-	-	-
社債	1,460	1,260	900	900	900	-
長期借入金	23,005	746	659	610	510	4,668
リース債務	2,355	2,141	2,060	1,676	567	4
合計	26,880	4,148	3,619	3,186	1,978	4,672

(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

当連結会計年度(平成27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	1,442	1,460	17
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,442	1,460	17
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		1,442	1,460	17

2. その他有価証券

前連結会計年度(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895百万円及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「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)及び貸付・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27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	979	460	519
	(2) 債券			
	国債・地方債等	1,855	1,825	30
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	2,834	2,285	549
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	208	208	0
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	208	208	0
合計		3,042	2,493	549

(注)非上場株式1,253百万円、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891百万円及び投資事業有限責任組合等の出資金209百万円については、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)及び貸付・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. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自平成26年4月1日至平成27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)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

前連結会計年度(平成26年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(平成27年3月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

前連結会計年度(平成26年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(平成27年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超(百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	233	133	(注)

(注)金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

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、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、前連結会計年度1,214百万円、当連結会計年度1,332百万円であります。

(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	平成26年3月31日現在
年金資産の額	50,486百万円	57,282百万円
年金財政計算上の数理債務の額と最低責任準備金の額との合計額(注)	53,019	61,415
差引額	2,533	4,133

(注) 前連結会計年度においては、「年金財政計算上の給付債務の額」と掲記していた項目であります。

(2) 複数事業主制度の掛金に占める当社グループの割合

前連結会計年度 34% (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)

当連結会計年度 35% (自平成26年4月1日 至平成27年3月31日)

(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(前連結会計年度3,621百万円、当連結会計年度3,612百万円)及び繰越不足金(前連結会計年度-百万円、当連結会計年度520百万円)であります。また、当社は、連結財務諸表上、特別掛金(前連結会計年度93百万円、当連結会計年度99百万円)を費用処理しております。

また、年金財政計算上の繰越不足金(前連結会計年度-百万円、当連結会計年度520百万円)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)の割合は当社グループ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

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
退職給付債務の期首残高	8,634百万円	10,050百万円
会計方針の変更による累積的影響額	-	1,708
会計方針の変更を反映した期首残高	8,634	8,342
勤務費用	878	1,014
利息費用	74	36
数理計算上の差異の発生額	890	348
退職給付の支払額	458	399
過去勤務費用の発生額	30	-
新規連結による増加額	-	9
退職給付債務の期末残高	10,050	9,351

(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

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	- 百万円	- 百万円
年金資産	-	-
非積立型の退職給付債務	10,050	9,351
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	10,050	9,351
退職給付に係る負債	10,050	9,351
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	10,050	9,351

(3) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
勤務費用	2,093百万円	2,347百万円
利息費用	74	36
数理計算上の差異の費用処理額	81	136
過去勤務費用の費用処理額	24	6
確定給付制度に係る退職給付費用	2,274	2,526

(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」の前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)、当連結会計年度における掛金1,332百万円(従業員負担分525百万円を含む))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) 退職給付に係る調整額

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

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
過去勤務費用	- 百万円	6百万円
数理計算上の差異	-	211
合計	-	205

(5) 退職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。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
未認識過去勤務費用	6百万円	- 百万円
未認識数理計算上の差異	809	1,021
合計	815	1,021

(6) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
割引率	0.83%	0.03~0.89%

(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）、従業員及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27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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	46,999百万円	43,825百万円
減損損失	23,035	22,858
退職給付に係る負債	3,581	3,024
空室損失引当金	3,333	1,730
賃貸収入前受金	2,551	1,387
固定資産評価損	1,427	1,295
未実現利益の消去	374	867
未払賞与	741	811
貸倒引当金	705	654
預り金	518	432
販売用不動産評価損	424	384
ソフトウェア	278	270
保証履行引当金	207	247
完成工事補償引当金	82	133
資産除去債務	125	132
減価償却費	134	122
販売促進費	183	120
未払事業税	128	120
未払金	77	92
貸倒損失	88	80
請負売上値引	34	18
株式評価損	16	14
少額資産	12	13
その他	244	302
繰延税金資産小計	85,311	78,942
評価性引当額	68,724	59,605
繰延税金資産合計	16,586	19,337
繰延税金負債		
特別償却準備金	178	301
その他有価証券評価差額金	236	181
固定資産除去費用	7	6
繰延税金負債合計	422	489
繰延税金資産の純額	16,163	18,847

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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
法定実効税率	38.01%	35.64%
(調整)		
評価性引当金減少による影響	95.10	94.32
税率変更等による期末繰延税金資産の減額修正	4.98	37.26
交際費等永久に損金に算入されない項目	9.23	8.10
住民税均等割	1.94	1.66
その他	0.29	0.73
税効果会計適用後の法人税等の負担率	41.23	12.39

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27年法律第9号）及び「地方税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第2号）が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等が行われることになりました。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従来の35.64%から平成27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33.10%に、平成28年4月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については、32.34%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1,721百万円減少し、法人税等調整額が1,739百万円、その他有価証券評価差額金が18百万円、それぞれ増加しております。

また、欠損金の繰越控除制度が平成27年4月1日以後に開始する連結会計年度から繰越控除前の所得の金額の100分の65相当額に、平成29年4月1日以後に開始する連結会計年度から繰越控除前の所得の金額の100分の50相当額に控除限度額が改正されたことに伴い、繰延税金資産の金額は5,615百万円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

（企業結合等関係）

・取得による企業結合

（株式会社ウイングメイトの株式取得）

1. 企業結合の概要

（1）被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称	株式会社ウイングメイト
事業の内容	旅行業

（2）企業結合を行った主な理由

株式会社ウイングメイトは、法人向け海外出張手配・ビジネストラベルマネジメントを主たる事業とする旅行代理店であり、官公庁を始めとして約1,300社の法人取引先を有しております。一方、当社の賃貸事業においては、契約済戸数の50%強が法人契約であり、全国の約45,000社の法人に賃貸住宅及び各種関連サービスの提供を行っております。

株式会社ウイングメイトを傘下に加えることにより、新たな法人サービスの一つとして海外出張手配・ビジネストラベルマネジメント業務を開始するとともに、株式会社ウイングメイトの法人取引先に対して賃貸住宅を提供する機会を獲得することを目的としております。

（3）企業結合日

平成26年10月31日

（4）企業結合の法的形式

株式取得

（5）結合後企業の名称

変更ありません。

（6）取得した議決権比率

100%

（7）取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したため。

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

被取得企業の決算日は12月31日であり、みなし取得日を平成26年12月31日としているため、被取得企業の業績は連結財務諸表には含めておりません。

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	企業結合日に取得した㈱ウイングメイトの普通株式の時価	65百万円
取得に直接要した費用	アドバイザー費用等	16
取得原価		81

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

- (1) 発生したのれん
4百万円
- (2) 発生原因
取得原価が取得時の時価純資産額を上回ったため。
- (3) 償却方法及び償却期間
一括償却

5. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	112百万円
固定資産	35
資産合計	147
流動負債	70
固定負債	-
負債合計	70

6. 企業結合が当連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高	1,887百万円
営業利益	1
当期純損失()	8

(概算額の算定方法)

企業結合が当連結会計年度開始の日に完了したと仮定して算定された売上高及び損益情報と取得企業の連結損益計算書における売上高及び損益情報との差額を影響の概算額としております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

(株式会社もりぞうの株式取得)

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称	株式会社もりぞう
事業の内容	注文住宅の設計・施工・監理業務

(2) 企業結合を行った主な理由

株式会社もりぞうは、関東・中部地方で戸建注文住宅の設計・施工・監理を展開しております。一方、当社の建築請負事業においては、全国約26,000名の土地オーナー様のご自宅など、戸建注文住宅の建築を請け負っております。

株式会社もりぞうとは、平成26年4月より業務提携を行い、共同開発商品を提供して参りましたが、資本関係を構築することにより、当社グループとの連携を一層強化し、両社の更なる発展を目指すことを目的としております。

(3) 企業結合日

平成27年3月30日

(4) 企業結合の法的形式

株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更ありません。

(6) 取得した議決権比率

88.2%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したため。

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

みなし取得日を平成27年3月31日としているため、当連結会計年度に係る連結損益計算書には、被取得企業の業績は含めておりません。

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	企業結合日に取得した(株)もりぞうの普通株式の時価	1,676百万円
取得に直接要した費用	アドバイザー費用等	8
取得原価		1,685

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

1,684百万円

当連結会計年度末において、企業結合日における識別可能な資産及び負債の特定が未了であり、取得原価の配分が完了していないため、その時点で入手可能で合理的な情報に基づき、暫定的な会計処理を行っております。

(2) 発生原因

今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力の合理的な見積りにより発生したものであります。

(3) 償却方法及び償却期間

10年間にわたる均等償却

5. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	1,363百万円
固定資産	202
資産合計	1,566
流動負債	1,333
固定負債	232
負債合計	1,565

6. 企業結合が当連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高	4,395百万円
営業損失()	89
当期純損失()	174

(概算額の算定方法)

企業結合が当連結会計年度開始の日に完了したと仮定して算定された売上高及び損益情報と取得企業の連結損益計算書における売上高及び損益情報との差額を影響の概算額としております。また、企業結合時に認識されたのれんが、当連結会計年度開始の日に発生したものととして償却額を算定しております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

・ 共通支配下の取引等

(連結子会社間の吸収合併)

1. 取引の概要

(1) 結合当事企業の名称及びその事業の内容

結合企業	
企業の名称	株式会社ウイングメイト
事業の内容	旅行業
被結合企業	
企業の名称	株式会社レオパレストラベル
事業の内容	旅行業

(2) 企業結合日

平成27年1月1日

(3) 企業結合の法的形式

株式会社ウイングメイトを存続会社、株式会社レオパレストラベルを消滅会社とする吸収合併

(4) 結合後企業の名称

株式会社ウイングメイト

(5) その他取引の概要に関する事項

当社グループにおいて、ホテルリゾート関連事業を行っている国内連結子会社2社の経営資源を統合することにより、当社グループの既存顧客を中心としたトラベル事業からより広い顧客層に向けた事業展開を図るとともに、グアムリゾート・国内ホテルの販売チャネルの強化、ビジネストラベルマネジメント業務を通じた法人顧客に対するサービスの充実、海外事業とのシナジーを図ることを目的としております。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日公表分)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日公表分)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(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、全国主要都市及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4,057百万円、当連結会計年度4,266百万円、減損損失は前連結会計年度778百万円、当連結会計年度161百万円であります。

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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	65,851	64,030
期中増減額	1,821	210
期末残高	64,030	63,819
期末時価	62,558	65,435

(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778百万円、当連結会計年度161百万円)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」、「シルバー事業」、「ホテルリゾート関連事業」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。「シルバー事業」は、老人介護施設の運営を行っております。「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。

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	シルバー 事業	ホテル リゾート 関連事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	388,768	63,135	10,171	7,571	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	10,171	10,077	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	610	1,118	16,792	137	16,929	3,256	13,673
セグメント資産	98,315	16,121	2,371	50,710	167,519	10,662	178,181	109,277	287,459
その他の項目									
減価償却費	2,578	175	40	1,857	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	37	437	5,225	6,785	12,011	2,703	14,714

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27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	シルバー 事業	ホテル リゾート 関連事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	399,316	61,312	10,608	8,951	480,188	2,999	483,188	-	483,188
セグメント間の内部売上高 又は振替高	790	12,065	-	2,827	15,682	127	15,810	15,810	-
計	400,107	73,378	10,608	11,778	495,871	3,127	498,999	15,810	483,188
セグメント利益又は損失()	20,532	210	606	1,289	18,848	31	18,879	4,116	14,763
セグメント資産	98,861	19,895	2,428	50,367	171,554	21,481	193,035	115,239	308,274
その他の項目									
減価償却費	2,992	170	24	1,872	5,060	1,330	6,390	1,345	7,736
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	5,551	73	21	1,017	6,663	12,180	18,844	5,514	24,358

(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、太陽光発電事業、ファイナンス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	641	1,346
全社費用	2,614	2,769
合計	3,256	4,116

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	109,277	115,239

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	2,703	5,514

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。

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27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	カンボジア	合計
126,835	42,396	3	7	187	169,430

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

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸事業	建築請負事業	シルバー事業	ホテルリゾート 関連事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	161	-	-	62	-	-	224

【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。

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸事業	建築請負事業	シルバー事業	ホテルリゾート 関連事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	-	-	-	4	-	-	4
当期末残高	-	1,684	-	-	-	-	1,684

【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25年4月1日 至 平成26年3月31日）及び当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27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

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27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		-

（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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
1株当たり純資産額	398.78円	481.05円
1株当たり当期純利益金額	67.17円	55.19円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	-	-

(注) 1. 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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27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)	15,229	14,507
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)	15,229	14,507
期中平均株式数(千株)	226,724	262,874
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)

当社は、平成27年5月11日開催の取締役会において、平成27年6月26日開催の第42期定時株主総会に、下記のとおり資本準備金の額の減少及び剰余金の処分について付議することを決議し、同株主総会において承認可決されました。

1. 資本準備金の額の減少及び剰余金の処分の目的

繰越利益剰余金の欠損を補填するとともに、今後の柔軟かつ機動的な資本政策や早期に復配できる体制を確保することを目的としております。

2. 資本準備金の額の減少の要領

会社法第448条1項の規定に基づき、資本準備金の額を減少させ、その他資本剰余金に振り替えるものであります。

(1) 減少する準備金の項目及びその額

資本準備金 5,071,334,538 円

(2) 増加する剰余金の項目及びその額

その他資本剰余金 5,071,334,538 円

3. 剰余金の処分の要領

会社法第452条の規定に基づき、その他資本剰余金の全額を処分して、繰越利益剰余金に振り替えることにより欠損補填を行うものであります。

(1) 減少する剰余金の項目及びその額

その他資本剰余金 6,266,172,256 円

(2) 増加する剰余金の項目及びその額

繰越利益剰余金 6,266,172,256 円

4. 資本準備金の額の減少並びに剰余金の処分の日程

(1) 取締役会決議日 平成27年5月11日

(2) 株主総会決議日 平成27年6月26日

(3) 効力発生日 平成27年6月26日

なお、本件は会社法第449条第1項ただし書の要件に該当するため、債権者異議申述の手続きは発生しません。

【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	1,480	920 (560)	1.04	なし	平成28年9月30日
(株)レオパレス21	第13回無担保社債	平成26年10月31日	-	4,500 (900)	0.39	なし	平成31年10月31日
合計	-	-	1,480	5,420 (1,460)	-	-	-

(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)
1,460	1,260	900	900	900

【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	-	60	0.90	-
1年以内に返済予定の長期借入金	2,940	23,005	2.69	-
1年以内に返済予定のリース債務	1,575	2,355	5.38	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	27,077	7,196	0.80	平成28年～平成43年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	4,154	6,450	4.82	平成28年～平成33年
合計	35,747	39,067	-	-

(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。ただし、1年以内に返済予定のリース債務及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)は、一部の連結子会社でリース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しており、当該リース債務については「平均利率」の計算に含めておりません。

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	746	659	610	510
リース債務	2,141	2,060	1,676	567

【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)	115,626	233,037	350,756	483,188
税金等調整前四半期(当期)純利益金額(百万円)	2,075	5,273	8,249	12,896
四半期(当期)純利益金額(百万円)	2,048	5,066	7,856	14,507
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	7.79	19.27	29.89	55.19

(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)	7.79	11.48	10.62	25.30

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26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	170,815	168,503
売掛金	4,783	5,335
完成工事未収入金	1,993	1,927
営業貸付金	1,429	1,135
販売用不動産	-	21
有価証券	1,2150	2831
未成工事支出金	501	581
貯蔵品	350	424
前払費用	6,653	3,497
繰延税金資産	3,902	4,196
未収入金	1,411	1,780
預け金	4,590	3,765
関係会社短期貸付金	6,620	12,086
その他	359	498
貸倒引当金	213	194
流動資産合計	103,348	104,390
固定資産		
有形固定資産		
建物	127,795	127,266
構築物	1207	1245
機械及び装置	271	210
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	555	1,877
土地	172,515	172,640
リース資産	5,167	7,862
建設仮勘定	783	35
有形固定資産合計	107,297	110,139
無形固定資産		
ソフトウェア	1,676	1,755
ソフトウェア仮勘定	4,188	4,682
その他	566	566
無形固定資産合計	6,431	7,004
投資その他の資産		
投資有価証券	1,26,076	1,25,240
関係会社株式	37,120	39,030
長期貸付金	562	775
固定化営業債権	31,420	31,297
長期前払費用	3,711	2,936
繰延税金資産	11,874	13,884
その他	12,399	12,072
貸倒引当金	2,054	1,968
投資その他の資産合計	61,110	63,267
固定資産合計	174,840	180,412
繰延資産		
社債発行費	34	123
繰延資産合計	34	123
資産合計	278,223	284,927

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,675	2,771
工事未払金	14,013	14,552
1年内返済予定の長期借入金	1 2,940	1 22,470
1年内償還予定の社債	560	1,460
リース債務	1,575	2,350
未払金	13,051	16,039
未払法人税等	973	863
前受金	45,026	40,802
未成工事受入金	5,244	6,359
預り金	4,608	4,509
完成工事補償引当金	231	404
その他	170	153
流動負債合計	91,072	112,737
固定負債		
社債	920	3,960
長期借入金	1 27,077	700
リース債務	4,154	6,435
長期前受金	27,628	22,198
長期預り敷金保証金	8,479	8,007
退職給付引当金	9,205	8,293
空室損失引当金	9,352	5,280
その他	65	60
固定負債合計	86,884	54,935
負債合計	177,956	167,672
純資産の部		
株主資本		
資本金	75,282	75,282
資本剰余金		
資本準備金	50,306	50,306
その他資本剰余金	1,194	1,194
資本剰余金合計	51,501	51,501
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	23,302	6,266
利益剰余金合計	23,302	6,266
自己株式	3,660	3,660
株主資本合計	99,821	116,857
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	427	379
評価・換算差額等合計	427	379
新株予約権	18	18
純資産合計	100,266	117,254
負債純資産合計	278,223	284,927

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
売上高		
賃貸事業売上高	387,196	397,912
請負事業売上高	69,820	73,378
その他の事業売上高	12,648	13,069
売上高合計	469,665	484,360
売上原価		
賃貸事業売上原価	334,350	336,350
請負事業売上原価	54,847	60,154
その他の事業売上原価	10,956	11,134
売上原価合計	400,153	407,639
売上総利益	69,511	76,720
販売費及び一般管理費	1 56,178	1 61,124
営業利益	13,332	15,595
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	137	337
為替差益	31	86
その他	242	318
営業外収益合計	411	742
営業外費用		
支払利息	1,574	1,135
支払手数料	550	445
貸倒引当金繰入額	15	-
その他	250	211
営業外費用合計	2,391	1,791
経常利益	11,352	14,546
特別利益		
固定資産売却益	-	2 3
特別利益合計	-	3
特別損失		
固定資産売却損	3 1	3 0
固定資産除却損	4 10	4 302
減損損失	778	224
特別損失合計	790	527
税引前当期純利益	10,562	14,022
法人税、住民税及び事業税	721	943
法人税等還付税額	28	-
法人税等調整額	4,795	2,248
法人税等合計	4,101	1,305
当期純利益	14,664	15,327

【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25年4月1日 至 平成26年3月31日)		当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
賃借料	261,404	78.2	263,018	78.2
減価償却費	1,097	0.3	1,015	0.3
営繕工事原価	4,164	1.3	4,136	1.2
ホームセキュリティシステム設置工事原価	6,809	2.0	5,676	1.7
通販・商品等売上原価	42	0.0	32	0.0
その他の経費	52,552	15.7	54,927	16.3
ブロードバンド事業売上原価	8,278	2.5	7,542	2.3
賃貸事業売上原価	334,350	100.0	336,350	100.0

(2) 請負事業売上原価明細書

区 分	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
材 料 費	25,248	46.0	24,703	41.1
外 注 費	23,741	43.3	29,000	48.2
経 費	5,857	10.7	6,450	10.7
(うち人件費)	(3,935)	(7.2)	(4,261)	(7.1)
請負事業売上原価	54,847	100.0	60,154	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) その他の事業売上原価明細書

区 分	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
シルバー事業売上原価	9,815	89.6	10,048	90.2
国内ホテル事業売上原価	1,140	10.4	1,085	9.8
その他の事業売上原価	10,956	100.0	11,134	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（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							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	62,867	37,891	1,533	39,424	37,966	37,966	4,726	59,599
会計方針の変更による累積的影響額								
会計方針の変更を反映した当期首残高	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
会計方針の変更による累積的影響額				
会計方針の変更を反映した当期首残高	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

当事業年度（自 平成26年4月1日 至 平成27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	75,282	50,306	1,194	51,501	23,302	23,302	3,660	99,821	
会計方針の変更による累積的影響額					1,708	1,708		1,708	
会計方針の変更を反映した当期首残高	75,282	50,306	1,194	51,501	21,593	21,593	3,660	101,529	
当期変動額									
新株の発行								-	
当期純利益					15,327	15,327		15,327	
自己株式の取得							0	0	
自己株式の処分								-	
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									
当期変動額合計	-	-	-	-	15,327	15,327	0	15,327	
当期末残高	75,282	50,306	1,194	51,501	6,266	6,266	3,660	116,857	

	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	427	427	18	100,266
会計方針の変更による累積的影響額				1,708
会計方針の変更を反映した当期首残高	427	427	18	101,975
当期変動額				
新株の発行				-
当期純利益				15,327
自己株式の取得				0
自己株式の処分				-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	47	47	-	47
当期変動額合計	47	47	-	15,279
当期末残高	379	379	18	117,254

【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。

(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 15～50年

工具、器具及び備品 5～10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。

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次事業年度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。

(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27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。）を、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について当事業年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更するとともに、割引率の決定方法を従業員の平均残存勤務期間に近似した年数に基づく割引率から退職給付の支払見込期間ごとに設定された複数の割引率を使用する方法へ変更いたしました。

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、当事業年度の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を繰越利益剰余金に加減しております。

この結果、当事業年度の期首の退職給付引当金が1,708百万円減少し、繰越利益剰余金が同額増加しております。また、当事業年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

なお、当事業年度の1株当たり純資産額は6.50円増加、当事業年度の1株当たり当期純利益金額に与える影響は軽微であります。

(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26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
現金及び預金	17百万円	17百万円
有価証券	92	-
建物	27,025	26,032
構築物	177	166
土地	72,193	71,777
投資有価証券	1,128	76
投資その他の資産その他(会員権)	420	420
計	101,053	98,490

担保に係る債務

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
1年以内返済予定の長期借入金	2,940百万円	22,270百万円
長期借入金	27,077	-
計	30,017	22,270

2 有価証券及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26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	49百万円	54百万円
住宅建設瑕疵担保保証金	820	891
住宅販売瑕疵担保保証金	107	115
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	919	920

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26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
破産・更生申立中の債権	1,092百万円	1,066百万円
長期化営業貸付金	186	107
その他	141	123
計	1,420	1,297

4 保証債務

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27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	1,126百万円	898百万円
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
㈱レオパレス・パワーの借入金に対する保証債務	-	6,700
㈱アズ・ライフケアのリース契約に対する保証債務	-	10
㈱ウイングメイトの仕入先に対する保証債務	-	1
計	1,141	7,625

5 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約及び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26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
当座貸越限度額及び貸出コミットメントの総額	10,000百万円	1,000百万円
借入実行残高	-	-
差引額	10,000	1,000

(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14%、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86%、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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
給料及び手当	21,299百万円	23,467百万円
減価償却費	1,540	1,690
退職給付費用	828	954
貸倒引当金繰入額	23	33

- 2 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
土地	- 百万円	0百万円
建物	-	3
計	-	3

- 3 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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
土地	1百万円	- 百万円
その他(無形固定資産)	-	0
計	1	0

- 4 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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
建物	6百万円	275百万円
構築物	2	0
工具、器具及び備品	0	8
ソフトウェア	-	19
計	10	302

(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37,088百万円、関連会社株式32百万円、当事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式38,982百万円、関連会社株式48百万円)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26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	32,146百万円	26,377百万円
減損損失	12,236	11,027
退職給付引当金	3,280	2,685
空室損失引当金	3,333	1,730
賃貸収入前受金	2,551	1,387
固定資産評価損	1,427	1,295
株式評価損	1,252	1,136
未払賞与	720	788
貸倒引当金	662	612
預り金	518	432
販売用不動産評価損	424	384
ソフトウェア	278	270
完成工事補償引当金	82	133
資産除去債務	124	120
販売促進費	183	120
減価償却費	126	115
未払事業税	126	109
貸倒損失	88	80
未払金	62	79
請負売上値引	34	18
少額資産	12	13
その他	275	316
繰延税金資産小計	59,952	49,236
評価性引当額	43,906	30,947
繰延税金資産合計	16,045	18,289
繰延税金負債		
固定資産除去費用	7	6
譲渡損益調整勘定(建物)	23	20
その他有価証券評価差額金	236	181
繰延税金負債合計	268	208
繰延税金資産の純額	15,777	18,080

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26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
法定実効税率	38.01%	35.64%
(調整)		
評価性引当金減少による影響	90.33	88.08
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	2.38	34.93
交際費等永久に損金に算入されない項目	9.40	7.41
住民税均等割	1.95	1.50
その他	0.24	0.71
税効果会計適用後の法人税等の負担率	38.83	9.31

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27年法律第9号）及び「地方税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第2号）が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。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従来の35.64%から平成27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33.10%に、平成28年4月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については、32.34%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1,721百万円減少し、法人税等調整額が1,739百万円、その他有価証券評価差額金が18百万円、それぞれ増加しております。

また、欠損金の繰越控除制度が平成27年4月1日以後に開始する事業年度から繰越控除前の所得の金額の100分の65相当額に、平成29年4月1日以後に開始する事業年度から繰越控除前の所得の金額の100分の50相当額に控除限度額が改正されたことに伴い、繰延税金資産の金額は5,615百万円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

（企業結合等関係）

取得による企業結合

連結財務諸表「注記事項（企業結合等関係）」に記載しているため、注記を省略しております。

共通支配下の取引等

連結財務諸表「注記事項（企業結合等関係）」に記載しているため、注記を省略しております。

（重要な後発事象）

当社は、平成27年5月11日開催の取締役会において、平成27年6月26日開催の第42期定時株主総会に、下記のとおり資本準備金の額の減少及び剰余金の処分について付議することを決議し、同株主総会において承認可決されました。

1. 資本準備金の額の減少及び剰余金の処分の目的

繰越利益剰余金の欠損を補填するとともに、今後の柔軟かつ機動的な資本政策や早期に復配できる体制を確保することを目的としております。

2. 資本準備金の額の減少の要領

会社法第448条1項の規定に基づき、資本準備金の額を減少させ、その他資本剰余金に振り替えるものであります。

（1）減少する準備金の項目及びその額

資本準備金 5,071,334,538 円

（2）増加する剰余金の項目及びその額

その他資本剰余金 5,071,334,538 円

3. 剰余金の処分の要領

会社法第452条の規定に基づき、その他資本剰余金の全額を処分して、繰越利益剰余金に振り替えることにより欠損補填を行うものであります。

（1）減少する剰余金の項目及びその額

その他資本剰余金 6,266,172,256 円

（2）増加する剰余金の項目及びその額

繰越利益剰余金 6,266,172,256 円

4. 資本準備金の額の減少並びに剰余金の処分の日程

（1）取締役会決議日 平成27年5月11日

（2）株主総会決議日 平成27年6月26日

（3）効力発生日 平成27年6月26日

なお、本件は会社法第449条第1項ただし書の要件に該当するため、債権者異議申述の手続きは発生しません。

【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	27,795	1,475	305 (60)	1,698	27,266	38,924
	構築物	207	61	0	23	245	392
	機械及び装置	271	-	-	60	210	615
	車輛運搬具	0	-	-	0	0	12
	工具、器具及び備品	555	1,729	8	398	1,877	6,432
	土地	72,515	417	292 (164)	-	72,640	-
	リース資産	5,167	4,662	0	1,966	7,862	6,923
	建設仮勘定	783	2,649	3,396	-	35	-
	計	107,297	10,994	4,004 (224)	4,147	110,139	53,300
無形固定資産	ソフトウェア	1,676	813	19	715	1,755	2,734
	ソフトウェア仮勘定	4,188	1,341	847	-	4,682	-
	その他	566	0	0	-	566	-
	計	6,431	2,155	867	715	7,004	2,734

(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 3,750百万円

【引当金明細表】

(単位：百万円)

区分	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	2,267	92	197	2,163
完成工事補償引当金	231	404	231	404
空室損失引当金	9,352	-	4,072	5,280

(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41期）（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日） 平成26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26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42期第1四半期）（自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日） 平成26年8月8日関東財務局長に提出

（第42期第2四半期）（自 平成26年7月1日 至 平成26年9月30日） 平成26年11月14日関東財務局長に提出

（第42期第3四半期）（自 平成26年10月1日 至 平成26年12月31日） 平成27年2月13日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成26年7月1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。

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27年6月26日

株式会社レオパレス21

取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

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26年4月1日から平成27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27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27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27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. XBR 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27年6月26日

株式会社レオパレス21

取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

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26年4月1日から平成27年3月31日までの第42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27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. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。