

**【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】	2020年7月22日
【事業年度】	第47期（自 2019年4月1日 至 2020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 宮尾 文也
【本店の所在の場所】	東京都中野区本町二丁目54番11号
【電話番号】	03（5350）0001（代表）
【事務連絡者氏名】	財務経理部主計グループ部長 日野原 克巳
【最寄りの連絡場所】	東京都中野区本町二丁目54番11号
【電話番号】	03（5350）0001（代表）
【事務連絡者氏名】	財務経理部主計グループ部長 日野原 克巳
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第一部【企業情報】

## 第1【企業の概況】

## 1【主要な経営指標等の推移】

## (1) 連結経営指標等

回次	第43期	第44期	第45期	第46期	第47期
決算年月	2016年3月	2017年3月	2018年3月	2019年3月	2020年3月
売上高 (百万円)	511,513	520,488	530,840	505,223	433,553
経常利益又は経常損失( ) (百万円)	19,909	22,355	22,354	7,063	36,341
親会社株主に帰属する当期 純利益又は親会社株主に帰 属する当期純損失( ) (百万円)	19,631	20,401	14,819	68,662	80,224
包括利益 (百万円)	19,915	19,153	13,997	70,063	79,780
純資産額 (百万円)	144,865	158,870	159,438	81,338	1,589
総資産額 (百万円)	327,609	337,828	337,134	291,790	196,953
1株当たり純資産額 (円)	550.94	603.76	630.84	331.87	5.34
1株当たり当期純利益又は1 株当たり当期純損失( ) (円)	74.68	77.61	58.02	278.58	328.77
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	-	77.56	57.93	-	-
自己資本比率 (%)	44.21	46.98	47.18	27.73	0.66
自己資本利益率 (%)	14.56	13.44	9.33	57.23	195.15
株価収益率 (倍)	9.11	7.41	15.29	0.79	0.81
営業活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	22,104	27,504	27,338	7,212	51,639
投資活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	11,087	8,653	2,336	7,379	39,533
財務活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	1,374	14,048	18,354	15,181	12,048
現金及び現金同等物の期末 残高 (百万円)	86,826	91,766	98,246	83,019	58,916
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (人)	7,846 [1,647]	7,695 [1,739]	7,690 [1,840]	7,600 [1,947]	7,043 [1,919]

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 第43期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、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。また、第46期及び第47期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

3. 第44期より、連結子会社であるプラザ賃貸管理保証株式会社は収益認識基準の変更を行っているため、第43期については、当該会計方針の変更を反映した遡及適用後の数値を記載しております。

4. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第46期の期首から適用しており、第45期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

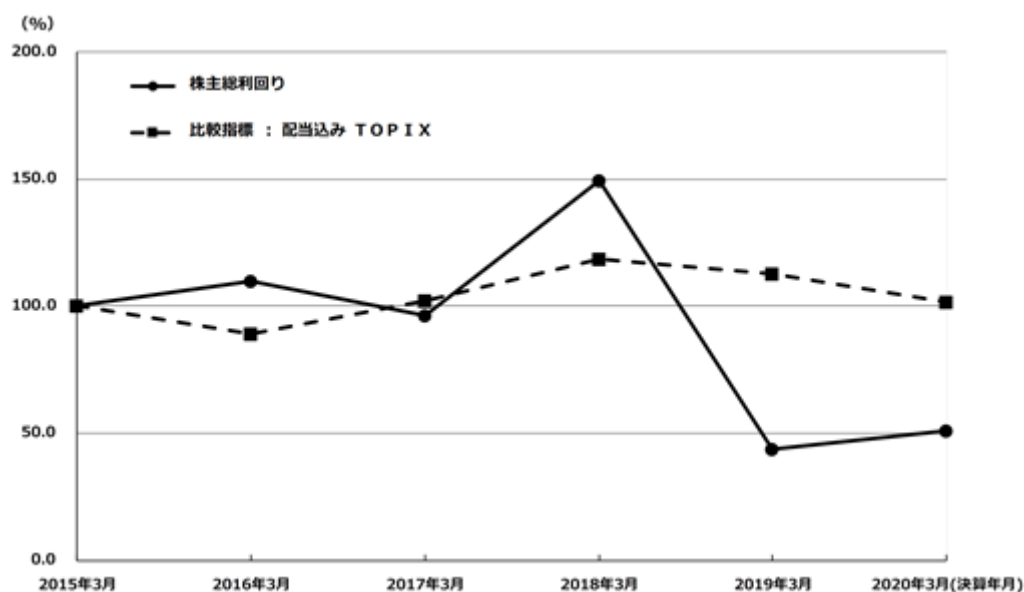
回次	第43期	第44期	第45期	第46期	第47期
決算年月	2016年3月	2017年3月	2018年3月	2019年3月	2020年3月
売上高 (百万円)	495,146	499,218	505,849	477,834	413,844
経常利益又は経常損失 ( ) (百万円)	19,825	21,717	21,879	6,817	35,189
当期純利益又は当期純損失 ( ) (百万円)	19,422	20,486	14,917	68,754	76,617
資本金 (百万円)	75,282	75,282	75,282	75,282	75,282
発行済株式総数 (千株)	267,443	267,443	252,682	244,882	244,882
純資産額 (百万円)	136,732	152,219	153,623	76,644	792
総資産額 (百万円)	294,962	306,739	302,704	260,700	174,153
1株当たり純資産額 (円)	520.07	578.54	608.21	312.69	2.15
1株当たり配当額 (円)	10.00	22.00	22.00	-	-
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(10.00)	(10.00)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失 ( ) (円)	73.88	77.93	58.40	278.95	313.99
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	77.89	58.31	-	-
自己資本比率 (%)	46.35	49.58	50.66	29.24	0.30
自己資本利益率 (%)	15.30	14.19	9.77	59.90	199.62
株価収益率 (倍)	9.20	7.38	15.19	0.79	0.85
配当性向 (%)	13.54	28.23	37.67	-	-
従業員数 (人)	6,413	6,542	6,494	6,331	5,820
[外、平均臨時雇用者数]	[1,540]	[1,536]	[1,559]	[1,544]	[1,517]
株主総利回り (%)	109.7	96.5	149.6	43.7	50.9
(比較指標：配当込みTOPIX) (%)	(89.2)	(102.3)	(118.5)	(112.5)	(101.8)
最高株価 (円)	764	775	946	1,023	438
最低株価 (円)	506	550	566	199	185

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 第43期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、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。また、第46期及び第47期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

3. 最高株価及び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。

4. 株主総利回り及び比較指標の最近5年間の推移は以下のとおりであります。



2【沿革】

年月	概要
1973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
1981年1月	一戸建住宅の分譲販売を開始
1983年7月	本社を東京都中野区新井に移転
1985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
1986年4月	賃貸事業部を創設、不動産賃貸事業を本格的開始
1986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
1987年2月	(株)ユニツアーズ(株)レオパレストラベル)の全株式を取得
1988年1月	グアム現地法人 Miyama Guam, Inc.(現 Leopalace Guam Corporation・連結子会社)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
1989年2月	社団法人日本証券業協会に株式を店頭登録
1989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
1991年3月	本社新社屋(東京都中野区本町)完成、本社移転
1999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
2000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
2001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
2002年8月	入居者向けプロードバンドサービス「LEONET」を開始
2004年3月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
2005年1月	シルバー事業部を創設し、シルバー事業を開始
2005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
2006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
2006年9月	(株)レオパレス・リーシング(現・連結子会社)設立 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)・連結子会社)設立
2007年4月	(株)レオパレス・ファイナンス(現 ブラザ賃貸管理保証(株)・連結子会社)設立
2009年6月	レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司(現・連結子会社)設立
2009年8月	(株)レオパレス・スマイル(現・連結子会社)設立
2010年4月	レオパレスパートナーズ(加盟店制度)を開始
2011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
2012年5月	「お部屋カスタマイズ」(現「my DIY」)スタート
2012年11月	(株)レオパレス・パワー(現・連結子会社)設立 韓国に住宅賃貸管理会社 Woori & Leo PMC Co.,Ltd.(現・持分法適用関連会社)設立
2013年2月	「屋根借り太陽光発電事業」を全国展開
2013年10月	タイ現地法人 Leopalace21 (Thailand) CO.,LTD.(現・連結子会社)設立
2013年11月	ベトナム現地法人 LEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD.(現・連結子会社)設立
2013年12月	(株)アズ・ライフケア(現・連結子会社)設立
2014年5月	(株)レオパレス・エナジー(現・連結子会社)設立
2014年6月	カンボジア現地法人 Leopalace21 (Cambodia) Co.,Ltd.(現・連結子会社)設立
2014年10月	(株)ウイングメイトの全株式を取得(現・連結子会社)
2015年1月	(株)ウイングメイト(現・連結子会社)が(株)レオパレストラベルを吸収合併
2015年3月	(株)もりぞうの株式を取得(現・連結子会社)
2015年5月	フィリピン現地法人 LEOPALACE21 PHILIPPINES INC.(現・連結子会社)設立
2015年10月	インドネシア現地法人 PT.Leopalace Duasatu Realty(現・連結子会社)設立
2016年6月	シンガポール現地法人 Leopalace21 Singapore Pte. Ltd.(現・連結子会社)設立
2016年7月	ライフリビング(株)の全株式を取得し子会社化
2017年4月	高機能型スマートロック「Leo Lock」を新築全戸に採用
2017年10月	エンプラス(株)の株式を取得(現・連結子会社) 不動産特定共同事業商品の募集を開始
2018年12月	自社保有物件にて民泊物件の運営を開始
2019年6月	店舗への来店不要で契約可能な「WEB申し込み受付システム」を導入
2019年12月	ライフリビング(株)の全株式を譲渡

### 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24社、持分法適用非連結子会社1社及び持分法適用関連会社4社により構成されており、賃貸事業と開発事業を主たる事業としております。

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.....当社は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等を主に行っております。

子会社の㈱レオパレス・リーシングは社宅代行・不動産仲介事業、プラザ賃貸管理保証㈱は賃料債務保証事業、㈱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、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、エンプラス㈱は赴任国・渡航国間の人事異動に関連するサポートを担うリロケーションマネジメント事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Leopalace21 (Cambodia) Co.,Ltd.はサービスアパートメント事業及び現地不動産仲介事業、LEOPALACE21 PHILIPPINES INC.はサービスオフィス事業及び不動産紹介事業、PT.Leopalace Duasatu Realtyは不動産事業、レオパレス21ビジネスコンサルティング（上海）有限公司及びLeopalace21 Singapore Pte. Ltd.はコンサルティング事業等を行っております。

合併会社Woori & Leo PMC Co.,Ltd. は、韓国にて住宅賃貸管理事業を行っております。

開発事業.....当社はアパート等建築工事の請負のほか、不動産特定共同事業商品の募集・販売を行っております。

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、関東・中部エリアを中心に介護施設「あずみ苑」の運営を行っております。

ホテルリゾート・その他事業.....当社は国内ホテル(名古屋)事業及びファイナンス事業を行っております。

海外子会社のLeopalace Guam Corporation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。

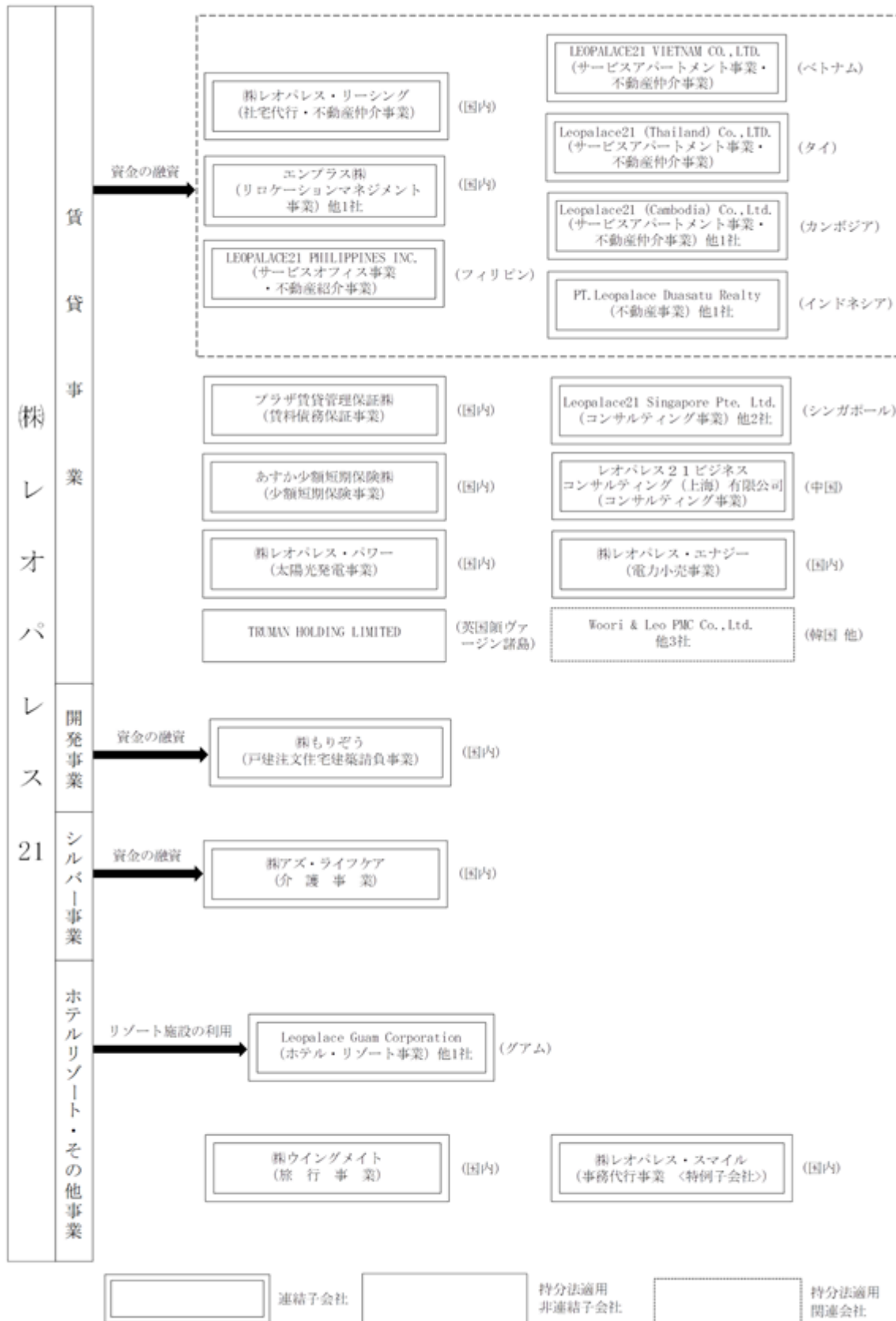
子会社の㈱ウイングメイトは旅行事業、㈱レオパレス・スマイルはグループ各社の事務代行業を行っております。

（注）当社は2020年6月4日開催の臨時取締役会において、従来、「賃貸事業」「開発事業」「シルバー事業」及び「ホテルリゾート・その他事業」の4区分としていた報告セグメントを、翌連結会計年度から「賃貸事業」「シルバー事業」及び「その他事業」の3区分に変更することを決議しております。

これは、2020年6月5日付「抜本的な事業戦略再構築の検討結果を踏まえた構造改革の実施について」で公表したとおり、当社グループが抜本的な事業戦略の見直しを行い、これまでの事業多角化戦略から賃貸事業の収益力を強化する戦略に転換することを受け、「開発事業」については、当社が賃借するアパートオーナーに対するリレーション強化及び所有不動産に対する総合的提案を行うことから「賃貸事業」に分類し、「ホテルリゾート・その他事業」については、ホテルリゾート事業から撤退する方針であることから「その他事業」に名称変更することとしたものであります。

[ 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) 1. レオパレス信託株式会社 (現 未来サポート信託株式会社) は、当社保有株式の一部を売却後、同社が実施した第三者割当増資により持分率が低下したため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。  
ライフリビング株式会社は、当社保有株式の全てを売却したため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。

2. TRUMAN HOLDING LIMITED 他 3 社は、当連結会計年度において新たに株式を取得したため、持分法の適用範囲に含めております。

## 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 (注4)	東京都中野区	400	賃貸事業	100.0	当社管理物件への入居者の仲介等を行っております。 資金融資あり。
プラザ賃貸管理保証㈱ (注4)	東京都中野区	50	賃貸事業	100.0	当社管理物件入居者の賃料保証を行っております。
㈱レオパレス・パワー (注4)	東京都中野区	80	賃貸事業	100.0	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。 役員の兼任あり。
㈱レオパレス・エナジー (注2)	東京都中野区	20	賃貸事業	100.0 (100.0)	役員の兼任あり。
あすか少額短期保険㈱ (注4)	東京都中野区	1,000	賃貸事業	100.0	当社管理物件入居者へ家財保険等を販売しております。
エンプラス㈱	東京都千代田区	312	賃貸事業	98.3	資金融資あり。
レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司	中国 上海	5,359 千人民元	賃貸事業	100.0	
LEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD.	ベトナム ホーチミン	96,707 百万 ベトナムドン	賃貸事業	100.0	資金融資あり。
Leopalace21 (Thailand) CO.,LTD. (注3)	タイ バンコク	10,000 千タイバーツ	賃貸事業	49.0 [51.0]	資金融資あり。
Leopalace21 (Cambodia) Co.,Ltd. (注4)	カンボジア プノンペン	18,750 千米ドル	賃貸事業	100.0	資金融資あり。
LEOPALACE21 PHILIPPINES INC.	フィリピン マニラ	262,674 千フィリピン ペソ	賃貸事業	100.0	資金融資あり。
PT.Leopalace Dusatatu Realty (注4)	インドネシア ジャカルタ	70,893,900 千インドネシア ルピア	賃貸事業	100.0	資金融資あり。
Leopalace21 Singapore Pte. Ltd. (注4)	シンガポール シンガポール	35,749 千シンガポール ドル	賃貸事業	100.0	
㈱もりぞう	東京都中野区	85	開発事業	88.2	資金融資あり。
㈱アズ・ライフケア (注5)	東京都中野区	80	シルバー事業	100.0	資金融資あり。
Leopalace Guam Corporation (注4)	米国準州グアム	26,000 千米ドル	ホテルリゾート ・その他事業	100.0	当社のホテルリゾート・その他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。
㈱ウイングメイト (注4)	東京都中野区	40	ホテルリゾート ・その他事業	100.0	
㈱レオパレス・スマイル	東京都中野区	10	ホテルリゾート ・その他事業	100.0	当社グループ会社の事務代行を行っております。
その他6社					
(持分法適用関連会社)					

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
Woori & Leo PMC Co.,Ltd.	韓国 ソウル	2,100 百万ウォン	賃貸事業	50.0	
その他3社					

- (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. 議決権の所有割合の〔 〕内は、緊密な者又は同意している者の所有割合で外数となっております。  
 4. 特定子会社に該当しております。  
 5. 債務超過会社であり、2020年3月末時点の債務超過額は1,720百万円となっております。

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

2020年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸事業	3,133 [336]
開発事業	645 [25]
シルバー事業	1,186 [1,308]
ホテルリゾート・その他事業	535 [182]
全社(共通)	1,544 [68]
合計	7,043 [1,919]

- (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

2020年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与(円)
5,820 [1,517]	38歳8ヵ月	10年6ヵ月	5,041,247

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸事業	2,742 [286]
開発事業	556 [14]
シルバー事業	920 [1,009]
ホテルリゾート・その他事業	58 [140]
全社(共通)	1,544 [68]
合計	5,820 [1,517]

- (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】

### 1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末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) 経営方針

当社グループは、施工不備対応及び施工不備対応に伴う入居率の悪化を主因に、2期連続の大幅な赤字を計上する結果となりました。こうした状況を踏まえ、当社は、ステークホルダーの信頼回復を実現し、業績回復を確固としたものにすべく、「事業基盤の再構築（選択と集中）」、「構造改革」、「社会的信頼の回復」を柱とする事業計画（中長期戦略）を策定し、2020年6月5日に公表いたしました。

#### 事業基盤の再構築（選択と集中）

- ・これまでの事業多角化を志向した戦略から、賃貸事業における収益力強化を志向する戦略へ方針転換

#### 構造改革

- ・賃貸事業をコア事業、シルバー事業を戦略的事業と位置づけ、ノンコア・不採算事業であるホテルリゾート事業及び国際事業は、譲渡・撤退を推進

コア事業	賃貸事業	<b>強化</b> ◆入居率改善に向け、法人営業の人員を増強 ◆IT（Web/AI・IoT等）を積極活用し、オペレーションを効率化
	開発事業（賃貸セグメント）	<b>縮小</b> ◆施工不備対応に注力すべく、開発事業の新規受注を停止
戦略的事業	シルバー事業	<b>維持・継続（シナジー強化）</b> ◆賃貸事業でのシニア層顧客の獲得強化に向け、ニーズ開発等でシナジーを創出
ノンコア事業	ホテルリゾート事業 国際事業 （その他事業）	<b>譲渡・撤退</b> ◆国内ホテル事業から撤退（ホテル名古屋を売却） ◆リゾート（グアム）事業から撤退 ◆国際事業から撤退 ◆賃貸事業とのシナジー創出余地が僅少な子会社は撤退
全社		<b>組織のスリム化／ガバナンス改革</b> ◆約1,000名の希望退職の募集を実施 ◆取締役・執行役員数削減、役員報酬減額、顧問・相談役制度廃止

#### 社会的信頼の回復

- ・構造改革及び賃貸事業の収益力強化による業績回復
- ・施工不備問題解決の確実な実行

事業計画においては、2021年3月期・2022年3月期の課題を「構造改革」の断行、2023年3月期以降の課題を「賃貸事業における収益力強化、更なる挑戦」としております。

	短期（21/3期・22/3期）	中長期（23/3期以降）
全社方針	<b>構造改革</b> ◆ノンコア事業の譲渡・撤退 ◆約1,000名の希望退職募集実施	<b>賃貸事業における収益力強化、更なる挑戦</b> ◆賃貸事業でITを駆使したオペレーション効率化やエリア戦略、新しいターゲット層（外国籍、シニア）向け施策を強化 ◆上記に向け、開発事業（建替対応）・シルバー事業と連携強化
賃貸事業【強化】	◆法人営業の人員増強 ◆ITを活用した営業効率向上	◆外国籍顧客・シニア層の獲得強化 ◆スマートロックや電子契約等による賃貸管理業務の効率化 ◆東名阪等の賃貸ニーズの高いエリアでの管理戸数の増強
開発事業【縮小】（賃貸セグメント）	◆オーナー様対応／施工不備対応に注力	◆三大都市圏を中心とした既存オーナー様の建替需要対応
シルバー事業【維持・継続】	◆継続的なオペレーション改善による収益増加 ◆高齢者ニーズに対応した賃貸住宅サービスの開発・展開 ◆上記に向けた生活相談、生活支援サービス（配食、掃除、安否確認・見守り等）の整備・拡充	
ホテルリゾート、国際（その他事業）【譲渡・撤退】	◆譲渡もしくは撤退	

## (2) 経営環境及び対処すべき課題

経営環境のうち人口動向については、総世帯数は減少見込みとなっておりますが、当社のターゲットである単身の生産年齢人口（15歳～64歳）の世帯数は今後20年近く横ばいの見通しであり、三大都市圏では人口の転入超過が続いております。また、2025年までには、65歳以上が人口の約30%に達する超高齢化社会が到来することとなります。

2019年度の貸家の新設着工戸数は、金融機関による融資条件の厳格化に伴い、3年連続の減少（前年度比14.2%減）となりました。わが国の賃貸住宅市場においては、空家数の増加が続いており、全国的な需要回復は難しい中で安定した入居率を確保するには、将来的にも高い入居率が見込めるエリアに絞った物件供給、外国人労働者の増加・単身世帯の増加・高齢化といった社会の変化を捉えた商品の開発、当社独自の強みを活かした付加価値サービスの提供による差別化戦略が重要となります。単身者向けに家具家電を備えたワンルームを短期利用でも可能な形で大都市圏に集中して提供している当社は、賃貸住宅市場において競合他社とは異なる独自のポジションを確立していると認識しております。

なお、このような状況下において、新型コロナウイルス感染症が当社グループの事業へ与える影響については以下の事項を想定しており、今後の状況を注視しながら対応策を検討してまいります。

### 賃貸事業

経済活動が大幅に抑制された結果、入居率の下振れや家賃の滞納増加等により、賃貸事業の業績に影響を与える可能性があります。

### 開発事業

請負工事の受注減少や施工業者の工事自粛等により請負業務が停滞する結果、開発事業の業績に影響を与える可能性があります。

### シルバー事業

感染リスクを懸念した介護サービスの利用者の減少等により、シルバー事業の業績に影響を与える可能性があります。

### ホテルリゾート・その他事業

旅行需要の回復時期が遅れること等により、ホテルリゾート・その他事業の業績に影響を与える可能性があります。

### 補修工事

当社施工物件の界壁等の施工不備に係る補修工事の延期及び中断により、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

## ・当社施工物件における界壁等の施工不備に係る再発防止策

当社施工物件において、界壁の施工不備、界壁内部充填材の相違、外壁構成における大臣認定との不適合、天井部施工不備及び耐火建築物の界壁における大臣認定との不適合（以下、各施工不備を総称して「界壁等の施工不備」といいます。）が発見された問題につきまして、当社施工物件の所有者様、入居者様をはじめとする関係者の皆様及び各ステークホルダーの皆様には多大なるご心配及びご迷惑をおかけしましたことを深くお詫び申し上げます。

界壁等の施工不備について、共同住宅という商品を扱う建設業者としてあるまじき問題であることを重く受けとめ、2019年5月に示された外部調査委員会の調査結果と提言を踏まえ、「1.企業風土の抜本的改革」「2.コンプライアンス・リスク管理体制の再構築」「3.建築請負事業体制の見直し」の3つの方針を柱とする再発防止策を策定いたしました。

当社グループは、当該再発防止策を経営上の最重要課題と位置づけ、速やかに実施するとともに、再発防止に全力で取り組んでおります。再発防止に向けた取り組みの進捗については、当社ウェブサイトをご参照ください。

(<https://www.leopalace21.co.jp/saihatsuboushi/>)

## 2【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末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。なお、当該リスクは新型コロナウイルス感染症の流行により一部顕在化しており、就職や転勤に伴う入居需要の落ち込みが賃貸事業の経営成績に影響を与えております。

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

### (2) 売上原価について

当社は、オーナー様との建物賃貸借契約に基づき対象物件の一括借上げを行い、当初契約時に定められた期間において、同じく定められた固定賃料をオーナー様にお支払いしています。従って、この期間中に当社が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。

撤退の方針としているグアムのリゾート事業及び国際事業に係る有形固定資産については、当連結会計年度において鑑定評価額に基づく正味売却可能価額まで減損損失を計上しておりますが、今後の不動産市況の動向等によっては、追加の損失処理が発生することにより、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

### (4) 空室損失引当金

当社は、空室増加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。

当該リスクに対応するため、将来的にも高い入居率が見込めるエリアに絞った物件供給や外国籍顧客・シニア層向けの商品開発等により安定した入居率を維持するとともに、ダイナミックプライシングを用いた家賃設定などITを活用したオペレーションにより家賃収入の最大化を図ってまいります。

### (5) 長期預り敷金保証金

当社は、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、当社の財政状態及びキャッシュ・フローの状況に影響を与える可能性があります。

また、ホテルリゾート事業に係るレオパレスリゾート会員権の預託金があり、1993年7月の開場以来、預託されているものであります。今後、予想外の預託金償還請求が発生した場合には、当社の財政状態及びキャッシュ・フローの状況に影響を与える可能性があります。

### (6) 当社施工物件における不備の影響について

2018年4月27日付、2018年5月29日付、2019年2月7日付及び2019年5月29日付で公表したとおり、当社施工物件において、界壁等の施工不備があることが判明いたしました。当社といたしましては、共同住宅という商品を扱う建設業者としてあるまじき問題であることを重く受けとめ、再発防止に全力で取り組んでおります。

これらに関連して、不備に係る補修工事費用及び付帯費用等の追加発生、補修の遅れによる入居率の停滞、信用低下に伴う建物建築請負工事の受注減少などにより、当社グループの連結業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 財務制限条項

当社グループが複数の金融機関との間で締結している借入れ及び社債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、連結の純資産、連結及び単体の営業損益・経常損益、太陽光発電事業におけるDSCR（デットサービスカバレッジレシオ）の各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、当社グループの事業運営に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 重要事象等について

当社グループは、当社施工物件で判明した界壁等の施工不備の影響により、当連結会計年度において営業損失を計上し、2期連続で親会社株主に帰属する当期純損失及びマイナスの営業キャッシュ・フローを計上しております。

また、前連結会計年度末における連結純資産の金額が一定水準を下回ったこと及び当連結会計年度において営業損失を計上したことにより、当社の子会社である株式会社レオパレス・パワーが当社を保証人として金融機関との間で締結している借入契約に付されている財務制限条項に抵触しております。

これらの結果、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況が存在しております。

このような状況を解消すべく、物件の補修工事に経営資源を集中的に投入、かつ、組織的に実行することにより早期の入居者募集再開を進めておりましたが、界壁等の施工不備問題の対応を安定して実施するためには業績の回復が不可欠であることから、2020年6月5日付で公表しております「抜本的な事業戦略再構築の検討結果を踏まえた構造改革の実施について」に基づき、1,000名規模の希望退職を含む人的・物的資源の再配置を実施するとともに、2020年7月以降、補修工事の規模・体制を一旦縮小させ、業績及び財務状況の改善を図ることといたしました。

資金面については、健全な財務バランスを保ちつつ、有価証券や固定資産の売却なども含め事業活動に必要な資金の安定的な確保及び流動性の維持に努めており、資金計画に基づき想定される需要に十分対応できる資金を確保しております。具体的な事項として、2020年6月26日開催の取締役会において保有する投資有価証券（上場有価証券1銘柄）の売却を決議し、2020年7月より売却を開始しております。

また、役員報酬の減額、取締役・執行役員数の削減等を実施することといたしました。

なお、財務制限条項への抵触に関しては、金融機関から期限の利益喪失の権利行使を行わないことについて承諾を得ております。

以上により、継続企業の前提に関する重要な不確実性は認められないものと判断しております。

(9) 新型コロナウイルス感染症流行に関するリスク

当社グループでは、新型コロナウイルス緊急対策本部を設置して全社的な対応方針を策定することにより、重要業務の維持継続や事業への影響の最小化に取り組んでおります。具体的には、オーナー様への定期訪問や面談、法人企業への訪問を原則休止するほか、時差出勤やシフト制勤務、テレワークの活用等によりお客様と従業員の健康と安全を最優先に考慮し、政府や自治体等の関係機関の方針に沿いながら、社内外への感染拡大防止に努めております。

新型コロナウイルス感染症の影響は当社グループの事業全般に及ぶことを想定しておりますが、とりわけ主力事業である賃貸事業における入居契約については、2020年6月まで弱含みで推移するとの仮定を置いており、こうした仮定に基づいて会計上の見積りを行っております。

同感染症の収束に時間を要し、経済活動への影響が長期間にわたるような場合、当社グループの経営成績、財政状態及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。有価証券報告書提出日現在において、その影響額を合理的に見積ることは困難であります。

(10) 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ははじめとして、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。

(11) 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、それらをできる限り防止、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、当社グループの経営成績、財政状態及びキャッシュ・フローの状況に影響を与える可能性があります。

### 3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度における当社グループ（当社、連結子会社及び持分法適用会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況及び分析の内容は次のとおりであります。

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判断したものであります。

#### （1）経営成績の状況及び分析

（単位：百万円）

	2019年3月期	2020年3月期	増減額	増減率
売上高	505,223	433,553	71,669	14.2%
営業利益又は営業損失（ ）	7,390	36,473	43,864	-%
経常利益又は経常損失（ ）	7,063	36,341	43,404	-%
親会社株主に帰属する当期純損失（ ）	68,662	80,224	11,561	-%

当連結会計年度における国内経済は、雇用・所得環境の改善が続く中、緩やかな回復基調で推移していましたが、新型コロナウイルス感染症の世界的な蔓延により、感染症の拡大防止と経済活動の早期再開の両立という舵取りの難しい状況が生じております。

また、貸家の新設着工戸数は、金融機関による融資条件の厳格化に伴い、3年連続の減少（前年度比14.2%減）となりました。わが国の賃貸住宅市場においては、空家数の増加が続いており、全国的な需要回復は難しい中で安定した入居率を確保するには、将来的にも高い入居率が見込めるエリアへの重点的な物件供給や当社独自の強みを活かした付加価値サービスの提供による差別化戦略が重要と考えております。

このような状況の中、当社グループは、中期経営計画「Creative Evolution 2020」で掲げた「企業価値の更なる向上に資するコア事業の継続的成長と成長分野の基盤構築」を基本方針とし、企業価値と新たな社会価値の創造に取り組むとともに、界壁等の施工不備問題の早期解決に会社を挙げて取り組んでまいりましたが、施工不備に起因した事業収益の悪化等により大幅な赤字決算となりました。

#### 売上高

売上高は、前連結会計年度比71,669百万円（14.2%）減少の433,553百万円となりました。これは主に、補修工事完了と入居者募集の再開が遅れたことにより、賃貸事業売上高が前連結会計年度比37,449百万円（8.8%）減少の388,939百万円、界壁等の施工不備問題の発生を受けて建築請負工事の新規受注を停止していることから、開発事業売上高が前連結会計年度比35,185百万円（59.6%）減少の23,806百万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50,793百万円（66.6%）減少の25,441百万円、売上総利益率は5.9%（前連結会計年度比9.2ポイント低下）となりました。これは主に、賃貸事業の入居率低下に伴う売上総利益率の低下によるものであります。

#### 営業損失

営業損失は、36,473百万円（前連結会計年度は営業利益7,390百万円）となりました。これは主に、コスト削減等により販売費及び一般管理費が前連結会計年度比6,929百万円（10.1%）減少したものの、売上総利益の減少を抑えるには至らなか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8.4%（前連結会計年度は同1.5%）となりました。

#### 経常損失

経常損失は、営業損失の計上に伴い、36,341百万円（前連結会計年度は経常利益7,063百万円）となりました。なお、売上高経常利益率は8.4%（前連結会計年度は同1.4%）となりました。

#### 親会社株主に帰属する当期純損失

親会社株主に帰属する当期純損失は、80,224百万円（前連結会計年度比11,561百万円損失増加）となりました。これは主に、界壁等の施工不備に係る補修工事費用の損失負担見込額等24,395百万円、固定資産及びのれんの減損損失7,620百万円を特別損失に計上したこと、繰延税金資産の取り崩しに伴い法人税等調整額（損）21,485百万円を計上したこと等によるものであります。

なお、1株当たり当期純損失は328.77円（前連結会計年度比50.19円損失増加）となりました。

(セグメント別の経営成績の状況及び分析)

(単位：百万円)

	売上高			営業利益		
	前期	当期	増減額	前期	当期	増減額
賃貸事業	426,388	388,939	37,449	14,987	20,828	35,815
開発事業	58,992	23,806	35,185	995	5,181	4,185
シルバー事業	13,922	14,620	698	846	559	286
ホテルリゾート・その他事業	5,919	6,186	266	1,346	1,000	346
調整額	-	-	-	4,407	8,903	4,496
合計	505,223	433,553	71,669	7,390	36,473	43,864

#### 賃貸事業

賃貸事業においては、入居する部屋を自分好みにアレンジできる「my DIY」、スマートフォンで遠隔からの家電操作や錠錠などが可能なスマートアパート化の推進、業界初となる賃貸契約の電子化、大手警備保障会社との提携によるセキュリティサービスなど豊富な付加価値を提供するとともに、法人の寮社宅需要の取り込み、外国人入居者サポート体制の充実等により安定した入居率の確保を図っております。また、ASEAN諸国の子会社において、サービスアパートメント・オフィス等の開発・運営を行っております。

入居率については、界壁等の施工不備の全棟調査を優先させたことや施工体制の整備が遅れたこと等により、補修工事完了と入居者募集の再開が遅れたこと、新型コロナウイルス感染症の影響により繁忙期である年度末にかけて就職や転職に伴う入居需要が抑制されたこと等により、当連結会計年度末の入居率は83.07%（前期末比 1.26ポイント）、期中平均入居率は80.78%（前期比 7.56ポイント）となりました。また、当連結会計年度末の管理戸数は575千戸（前期末比1千戸増）となりました。

これらの結果、当連結会計年度の業績は、入居率の低下に伴う賃料収入等の減少に加え、空室損失引当金を3,178百万円繰り入れた結果、売上高388,939百万円（前連結会計年度比8.8%減）、営業損失20,828百万円（前連結会計年度は営業利益14,987百万円）となりました。

#### 開発事業

開発事業においては、人口流入が続き、将来的にも高い入居率が見込める三大都市圏に絞った受注活動、理想の土地活用を実現する建築バリエーションの拡大、商品価格や仕入ルートの見直し等による採算性の向上に取り組んでおり、子会社の株式会社もりぞうは木曾ひのきをういた戸建注文住宅の建築請負事業を展開しております。

しかしながら当期においては、大都市圏での競争激化やアパートローンの融資環境変化等に加え、界壁等の施工不備問題を背景に新規受注を停止していることから、当連結会計年度の総受注高は7,814百万円（前連結会計年度比87.9%減）、当連結会計年度末の受注残高は27,696百万円（前連結会計年度末比55.6%減）となりました。

なお、当社の連結子会社であったライフリビング株式会社は、当社保有株式の全てを売却し、連結の範囲から除外したため、同社の総受注高および受注残高は含めておりません。

これらの結果、当連結会計年度の業績は、売上高23,806百万円（前連結会計年度比59.6%減）、営業損失5,181百万円（前連結会計年度比4,185百万円損失増加）となりました。

#### シルバー事業

成長戦略事業であるシルバー事業は、既存施設の稼働率が上昇し始めたことにより全体の採算性が改善し、黒字化に向けて順調に推移いたしました。当連結会計年度末の施設数は87施設となっております。

なお、シルバー事業においては、新型コロナウイルスの感染リスクを懸念して介護サービスの利用者が減少するなどの影響を受けており、当該状況は2020年6月まで継続するものと想定しております。

当連結会計年度の業績は、売上高14,620百万円（前連結会計年度比5.0%増）、営業損失559百万円（前連結会計年度比286百万円改善）となりました。

#### ホテルリゾート・その他事業

グアムリゾート施設や国内ホテルの運営、旅行事業、ファイナンス事業等を行っているホテルリゾート・その他事業の当連結会計年度の業績は、売上高6,186百万円（前連結会計年度比4.5%増）、営業損失1,000百万円（前連結会計年度比346百万円改善）となりました。

(生産、受注及び販売の実績)

a. 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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	前年同期比(%)
開発事業(百万円)	19,415	56.5

- (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. 生産実績の著しい変動は、金融機関のローン審査厳格化や施工不備問題に伴う新規受注停止により生産活動が低迷したことに加え、連結子会社であったライフリビング株式会社を売却して連結の範囲から除外したことによるものであります。

b. 受注実績

当連結会計年度における受注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	総受注高(百万円)	前年同期比(%)	受注残高(百万円)	前年同期比(%)
開発事業	7,814	87.9	27,696	55.6

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
2. 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、受注の形態を取っておりませんので記載しておりません。  
4. 受注実績の著しい変動は、金融機関のローン審査厳格化や施工不備問題に伴う新規受注停止に加え、連結子会社であったライフリビング株式会社を売却して連結の範囲から除外したことによるものであります。

c. 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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	前年同期比(%)
賃貸事業(百万円)	388,939	8.8
開発事業(百万円)	23,806	59.6
シルバー事業(百万円)	14,620	5.0
ホテルリゾート・その他事業(百万円)	6,186	4.5
合計(百万円)	433,553	14.2

- (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。  
4. 開発事業の販売実績の著しい変動は、金融機関のローン審査厳格化や施工不備問題に伴う受注の低迷に加え、連結子会社であったライフリビング株式会社を売却して連結の範囲から除外したことによるものであります。

## (2) 財政状態の状況及び分析

(単位：百万円)

	2019年3月期	2020年3月期	増減額	増減率
資産	291,790	196,953	94,837	32.5%
負債	210,452	195,363	15,088	7.2%
純資産	81,338	1,589	79,748	98.0%

当連結会計年度末の資産は、前連結会計年度末比94,837百万円減少の196,953百万円となりました。これは主に、業績の悪化や補修工事関連の支払等により現金及び預金が24,034百万円、自社所有の賃貸用住宅及びホテルの売却、減損損失の計上等により建物及び構築物(純額)が16,678百万円、土地が12,328百万円、リース資産(純額)が4,534百万円、事業資金の安定的な確保を目的とした保有株式の売却等により有価証券及び投資有価証券が4,043百万円、翌期以降の事業計画の見直しに伴い繰延税金資産が22,352百万円それぞれ減少したことによるものであります。

当連結会計年度末の負債は、前連結会計年度末比15,088百万円減少の195,363百万円となりました。これは主に、補修工事単価の上昇等により補修工事関連損失引当金が5,540百万円、補修工事の遅延に伴い入居者募集再開の遅れを見込んだこと等により空室損失引当金が3,178百万円増加した一方、有利子負債が11,909百万円、入居者募集停止に伴うアパートのマンスリー利用減少等による前受金及び長期前受金が5,056百万円、工事未払金が3,469百万円それぞれ減少したことによるものであります。

当連結会計年度末の純資産は、前連結会計年度末比79,748百万円減少の1,589百万円となりました。これは主に、その他有価証券評価差額金が766百万円増加した一方、親会社株主に帰属する当期純損失80,224百万円を計上したことによるものであります。なお、自己資本比率は前連結会計年度末比27.0ポイント下落し0.7%となりました。

上記の通り、施工不備に起因した業績悪化により純資産が大きく毀損する結果となりましたが、事業計画で掲げた構造改革を断行し、賃貸事業の収益力を強化することにより純資産の改善に努めてまいります。

## (3) キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

(単位：百万円)

	2019年3月期	2020年3月期	増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,212	51,639	44,427
投資活動によるキャッシュ・フロー	7,379	39,533	32,154
財務活動によるキャッシュ・フロー	15,181	12,048	3,132
現金及び現金同等物残高	83,019	58,916	24,102

営業活動によるキャッシュ・フローは、51,639百万円の支出(前連結会計年度比44,427百万円の支出増加)となりました。これは主に、減価償却費が12,157百万円、減損損失が7,620百万円、補修工事関連損失引当金繰入額が21,501百万円、空室損失引当金の増加額が3,178百万円となった一方、税金等調整前当期純損失が58,013百万円、有形固定資産売却益が7,973百万円、投資有価証券売却益が2,368百万円、前受金の減少額が5,032百万円、補修工事関連支払額が18,855百万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、39,533百万円の収入(前連結会計年度比32,154百万円の収入増加)となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出が3,601百万円となった一方、有形固定資産の売却による収入が32,057百万円、投資有価証券の売却による収入が8,213百万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、12,048百万円の支出(前連結会計年度比3,132百万円の支出減少)となりました。これは主に、リース債務の返済が5,093百万円、借入返済及び社債償還が6,955百万円あったことによるものであります。

資金の流動性につきましては、賃貸事業における入居率改善の遅れや多額の補修工事費用の支払等により、当連結会計年度末の現金及び現金同等物は58,916百万円(前連結会計年度末比24,102百万円減少)、フリーキャッシュ・フローは12,106百万円(前連結会計年度末比12,273百万円減少)となりました。

当連結会計年度においては、有形固定資産及び投資有価証券の売却により資金調達を行いました。翌期以降についても、保有資産の売却等を含め事業活動に必要な資金の安定的な確保及び流動性の維持に努め、資金計画に基づき想定される需要に十分対応できる資金を引き続き確保してまいります。



キャッシュ・フロー指標の推移は次のとおりであります。

	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期
自己資本比率(%)	44.2	47.0	47.2	27.7	0.7
時価ベースの自己資本比率(%)	54.6	44.7	66.3	18.5	33.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	2.3	1.8	2.0	-	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	23.6	39.8	38.2	-	-

自己資本比率：自己資本 / 総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額 / 総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債 / 営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー / 利払い

(注1) いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

(注2) 株式時価総額は、期末株価終値 × 期末発行済株式数(自己株式控除後)により計算しております。

(注3) 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の「利息の支払額」を使用しております。

(注4) 2019年3月期及び2020年3月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

#### (4) 重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づいて作成されております。この連結財務諸表の作成にあたり、見積りが必要な事項につきましては、合理的な基準に基づき会計上の見積りを行っておりますが、見積り特有の不確実性が存在するため、実際の結果はこれらの見積りと異なる場合があります。当社グループの連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載しておりますが、特に以下の会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定が重要であると考えております。

##### 補修工事関連損失引当金

当社施工物件(アパート)の施工不備に係る補修工事費用及び付帯費用の発生に備えるため、不備の発生率等に基づき、損失負担見込額を計上しております。

補修工事費用及び付帯費用(他社管理物件の空室補償費用、入居者様の住替費用、外部調査費用)については、工事の進捗状況、補修方法や補修単価、入居者様の住替えの必要性やその方法など、不備内容により異なる条件に応じて、その金額を合理的に見積っております。

なお、補修工事に経営資源を集中的に投入して組織的に実行することにより早期の入居者募集再開を進めておりましたが、施工不備問題の対応を安定して実施するためには業績の回復が不可欠であることから、2020年7月以降、補修工事の規模・体制を一旦縮小させ、業績及び財務状況の改善を図ることとしております。

これらの見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、翌連結会計年度以降の連結財務諸表において、引当金の追加計上が必要となる可能性があります。

##### 空室損失引当金

賃貸事業における一括借上契約による空室損失の発生に備えるため、個別賃貸物件ごと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計上しております。

空室損失引当金の計算にあたっては、補修工事による入居者募集停止等の影響(工事時期や募集再開時期)を見積って将来予測入居率に反映させております。なお、新型コロナウイルス感染症の影響により、入居率は2020年6月まで弱含みで推移するとの仮定を置いております。

これらの見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、翌連結会計年度以降の連結財務諸表において、引当金の追加計上が必要となる可能性があります。

##### 繰延税金資産の評価

当社施工物件で判明した界壁等の施工不備の影響により、2期連続で多額の繰越欠損金を計上したこと、補修工事の進捗遅延により翌期以降も十分な物件供給が困難であること、新型コロナウイルス感染症の蔓延による経済活動の停滞等の影響により、業績の急激な回復は見込めないことから、一部の繰越欠損金に期限切れが発生する見込みとなっております。

このような状況を前提として、翌期以降に解消される将来減算一時差異に係る繰延税金資産についての回収可能性の有無を判断しております。

これらの見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、翌連結会計年度以降の連結財務諸表において繰延税金資産の金額に重要な影響を与える可能性があります。

4【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 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、当連結会計年度において総額3,744百万円の設備投資を実施いたしました。

このうち主なものは、国内での賃貸事業に係る賃貸用不動産への投資2,804百万円、賃貸事業に係る情報システムへの投資129百万円、ホテルリゾート事業に係る設備投資458百万円であります。

なお、当連結会計年度において、以下の主要な設備を売却しております。

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(百万円)			
				建物及び構築物	土地	その他	合計
提出会社	レオパレス第6ビル他14棟 (東京都中野区 他)	賃貸事業	マンション・アパート・貸ビル	6,217	5,286	27	11,531
提出会社	ホテルレオパレス札幌他2棟 (札幌市中央区 他)	ホテルリゾート・その他事業	ホテル	5,968	4,059	111	10,140

(注) 帳簿価額のうち「その他」は、機械装置、工具、器具及び備品であります。

#### 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

2020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 <sup>2</sup> )	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 開発事業 ホテルリゾート・その他 事業 全社	事務所	2,002	3	12,133 (2,941)	-	67	14,206	752
国内賃貸用不動産	賃貸事業	賃貸用不動産備え付け家具・電化製品等	-	-	-	4,462	6,605	11,067	-
レオパレスRX東陽町他53棟 (東京都江東区 他)	賃貸事業	アパート	1,862	-	4,287 (13,991)	-	161	6,311	-
大阪支店 (大阪市北区)	賃貸事業 開発事業 ホテルリゾート・その他 事業 全社	店舗	705	-	5,459 (679)	0	5	6,170	209
三鷹データセンター他2件 (東京都三鷹市 他)	全社	情報機器管理設備	13	-	-	-	3,765	3,779	-
湘南人材開発センター (神奈川県藤沢市)	全社	研修所	865	-	2,006 (731)	-	5	2,877	1
国内賃貸用不動産	賃貸事業	ブロードバンド設備等	-	-	-	2,582	217	2,800	-
レオパレス博多 (福岡市博多区)	賃貸事業	店舗 マンション	520	-	1,055 (1,074)	-	1	1,577	60
ホテルレオパレス名古屋 (名古屋市中千種区)	ホテルリゾート・その他 事業	ホテル	0	-	1,401 (1,967)	-	0	1,401	13

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品、建設仮勘定、ソフトウェア、ソフトウェア仮勘定、借地権であります。

2. 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	年間賃借料(百万円)
新宿支店(東京都新宿区)他	賃貸事業	店舗・事務所	1,501
所沢支店(埼玉県所沢市)他	開発事業	店舗・事務所	323

上記のほか、当社が建築請負または分譲したアパート(571,922戸)を一括借上し転貸しております。

3. 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)
			土地(百万円) (面積 m <sup>2</sup> )		
香川県東かがわ市 他2件	全社	遊休地	271 (1,241,167)		-

(2) 国内子会社

2020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)		
(株)レオパレス・パワー	全国当社管理アパート他	賃貸事業	太陽光発電システム	8,896		-

(3) 在外子会社

2020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 <sup>2</sup> )	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 (米国準州グアム)	ホテルリゾ ート・その他事業	ホテル・ スポーツ 施設他	14,716	462	5,944 (4,957,112)	462	21,586	392

(注) 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品、建設仮勘定であります。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

(3) 重要な設備の売却等

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) (2020年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2020年7月22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	244,882,515	244,882,515	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	244,882,515	244,882,515	-	-

#### (2)【新株予約権等の状況】

##### 【ストックオプション制度の内容】

当社は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。

(2016年7月28日、2017年8月28日及び2018年8月28日 取締役会決議)

決議年月日	2016年7月28日	2017年8月28日	2018年8月28日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 8名 当社執行役員 12名	当社取締役 8名 当社執行役員 15名 当社子会社の取締役 9名	当社取締役 8名 当社執行役員 16名 当社子会社の取締役 15名
新株予約権の数(個)	1,710 [ 1,177 ]	1,903 [ 1,324 ]	2,259 [ 1,709 ]
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 171,000 [ 117,700 ] (注)1.	普通株式 190,300 [ 132,400 ] (注)1.	普通株式 225,900 [ 170,900 ] (注)1.
新株予約権の行使時の払込金額	1株当たり1円	1株当たり1円	1株当たり1円
新株予約権の行使期間	自 2016年8月19日 至 2046年8月18日	自 2017年9月15日 至 2047年9月14日	自 2018年9月15日 至 2048年9月14日
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 548 資本組入額 274	発行価格 529 資本組入額 265	発行価格 333 資本組入額 167
新株予約権の行使の条件	(注)2.		
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。		
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.		

当事業年度の末日(2020年3月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2020年6月30日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[ ]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更ありません。

(注)1. 各新株予約権の目的である株式の数(以下「付与株式数」という)は100株とする。ただし、当社取締役会において新株予約権の募集を決議する日(以下「決議日」という)以降、当社が当社普通株式の株式分割(当社普通株式の株式無償割当てを含む。以下、株式分割の記載につき同じ)又は株式併合を行う場合には、次の算式により付与株式数の調整を行い、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てる。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{株式分割又は株式併合の比率}$$

調整後付与株式数は、株式分割の場合は、当該株式分割の基準日の翌日（基準日を定めないときはその効力発生日。）以降、株式併合の場合は、その効力発生日以降、これを適用する。ただし、剰余金の額を減少して資本金又は準備金を増加する議案が株主総会において承認されることを条件として株式分割が行われる場合で、当該株主総会の終結の日以前の日を株式分割のための基準日とする場合は、調整後付与株式数は、当該株主総会の終結の日の翌日以降、当該基準日の翌日に遡してこれを適用する。

また、決議日後、当社が合併又は会社分割を行う場合その他これらの場合に準じて付与株式数の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲内で付与株式数を適切に調整することができる。

付与株式数の調整を行うときは、当社は調整後付与株式数を適用する日の前日までに、必要な事項を新株予約権原簿に記載された各新株予約権を保有する者（以下「新株予約権者」という）に通知又は公告する。ただし、当該適用の日の前日までに通知又は公告を行うことができない場合には、以後速やかに通知又は公告する。

2. (1)新株予約権者は、当社及び当社子会社（当社が定める「関係会社管理規程」における「関係会社」をいう。）の取締役、監査役及び執行役員いずれの地位をも喪失した日の翌日以降、新株予約権を行使することができる。

当社及び当社子会社の取締役、監査役及び執行役員いずれかの地位も喪失した日の翌日から10日以内に限り、新株予約権を行使することができる。

(2)上記（1）は、新株予約権を相続により承継した者については適用しない。

(3)新株予約権者が新株予約権を放棄した場合、当該新株予約権を行使することができない。

3. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割若しくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。）又は株式交換若しくは株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。）（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）をする場合には、組織再編行為の効力発生日（吸収合併につき吸収合併がその効力を生じる日、新設合併につき新設合併設立株式会社の成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生じる日、新設分割につき新設分割設立株式会社の成立の日、株式交換につき株式交換がその効力を生じる日及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。以下同じ。）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。）の新株予約権をそれぞれ交付することとする。ただし、以下の各号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、株式交換契約又は株式移転計画において定めることを条件とする。

- (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。

- (2)新株予約権の目的であ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)新株予約権の目的であ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。再編後行使価額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たり1円とする。

- (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」に定める新株予約権を行使することができる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「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる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。

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、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げる。

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。

(8)新株予約権の取得条項

以下の( )、( )、( )、( )又は( )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、当社の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、当社は無償で新株予約権を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若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若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
- ( )新株予約権の目的であ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若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。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (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)
2015年6月26日 (注1)	-	267,443	-	75,282	5,071	45,235
2017年6月15日 (注2)	4,000	263,443	-	75,282	-	45,235
2017年10月31日 (注2)	10,761	252,682	-	75,282	-	45,235
2018年10月15日 (注2)	7,800	244,882	-	75,282	-	45,235

- (注)1. 会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金を減少し、その他資本剰余金へ振替えたものであります。  
2. 自己株式の消却による減少であります。

(5)【所有者別状況】

2020年5月28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)	-	28	44	516	182	150	57,982	58,902	-
所有株式数(単元)	-	314,955	47,845	926,347	416,938	840	741,692	2,448,617	20,815
所有株式数の割合(%)	-	12.86	1.95	37.83	17.03	0.03	30.30	100.00	-

- (注)1. 自己株式771,210株は「個人その他」に7,712単元、「単元未満株式の状況」に10株含まれております。  
2. 上記「その他の法人」には、証券保管振替機構名義の株式が10単元含まれております。

(6)【大株主の状況】

2020年5月28日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社アルデシアインベストメント	東京都中央区銀座7丁目13番6号	48,683	19.94
株式会社シティインデックスイレブンス	東京都渋谷区東3丁目2番14号	21,904	8.97
株式会社エスグラントコーポレーション	東京都渋谷区東3丁目2番14号	16,456	6.74
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	7,640	3.13
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	東京都中央区晴海1丁目8番11号	5,283	2.16
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	4,975	2.03
JP MORGAN BANK (IRELAND) PLC 380423 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	JPMORGAN HOUSE, INTERNATIONAL FINANCIAL SERVICES CENTRE, DUBLIN, 1, IRELAND (東京都港区港南2丁目15番1号 品川インターシティA棟)	4,742	1.94
レオパレス21従業員持株会	東京都中野区本町2丁目54番11号 株式会社レオパレス21 総務部内	4,013	1.64
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	BAHNHOFSTRASSE 45, 8001 ZURICH, SWITZERLAND (東京都新宿区新宿6丁目27番30号)	3,825	1.56
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 (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 (東京都港区港南2丁目15番1号 品川インターシティA棟)	3,639	1.49
計		121,166	49.63

(注) 1. 前事業年度末において主要株主でなかった株式会社アルデシアインベストメントは、2020年5月28日現在では主要株主となっております。

2. 2020年5月28日現在における日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)および日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)の信託業務の株式数については、当社として把握することができないため記載しておりません。

3. 2019年8月20日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書(変更報告書)において、プリンシパル・グローバル・インベスターズ株式会社及びその共同保有者が、2019年8月15日現在で以下の株式を保有している旨が記載されているものの、当社として2020年5月28日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その大量保有報告書の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
プリンシパル・グローバル・インベスターズ株式会社	東京都千代田区内幸町1丁目1-1 帝国ホテルタワー	141	0.06
プリンシパル・リアルエステート・インベスターズ・エルエルシー	アメリカ合衆国50392、アイオワ州、デモイン市グラント・アヴェニュー801	9,355	3.82
プリンシパル・グローバル・インベスターズ・エルエルシー	アメリカ合衆国50392、アイオワ州、デモイン市ハイストリート711番地	580	0.24
計	-	10,076	4.11



4. 2020年1月10日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書（変更報告書）において、モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ピーエルシー及びその共同保有者が、2019年12月31日現在で以下の株式を保有している旨が記載されているものの、当社として2020年5月28日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。
- なお、その大量保有報告書の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ピーエルシー	英国 ロンドン カナリーワーフ 25 カボットスクエア E 14 40A	10,701	4.37
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・エルエルシー	アメリカ合衆国 19801 デラウェア州 ウィルミントン、 オレンジ・ストリート1209 コーポレーション・トラスト・センター、 ザ・コーポレーション・トラスト・カンパニー気付	7,926	3.24
計	-	18,628	7.61

5. 2020年1月22日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書（変更報告書）において、みずほ証券株式会社及びその共同保有者が、2020年1月15日現在で以下の株式を保有している旨が記載されているものの、当社として2020年5月28日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。
- なお、その大量保有報告書の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目5番1号	532	0.22
アセットマネジメントOne株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号	6,636	2.71
米国みずほ証券（Mizuho Securities USA LLC）	320 Park Avenue, 12th floor, New York, NY 10022, U.S.A.	0	0.00
計	-	7,169	2.93

6. 2020年2月17日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書（変更報告書）において、株式会社レノ及びその共同保有者が、2020年2月7日現在で以下の株式を保有している旨が記載されているものの、当社として2020年5月28日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。
- なお、その大量保有報告書の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
株式会社レノ	東京都渋谷区東三丁目22番14号	500	0.20
株式会社エスグラントコーポレーション	東京都渋谷区東三丁目22番14号	15,757	6.43
大村将裕	東京都目黒区	890	0.36
株式会社シティインデックスイレブンス	東京都渋谷区東三丁目22番14号	23,915	9.77
計	-	41,062	16.77

7. 2020年5月11日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書(変更報告書)において、野村證券株式会社及びその共同保有者が、2020年4月30日現在で以下の株式を保有している旨が記載されているものの、当社として2020年5月28日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その大量保有報告書は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	333	0.14
ノムラ インターナショナル ピーエルシー	1 Angel Lane, London EC4R 3AB, United Kingdom	1,309	0.53
ノムラ セキュリテーズ インターナショナル	Worldwide Plaza 309 West 49th Street New York, New York 10019-7316	0	0.00
野村アセットマネジメント株式会社	東京都中央区日本橋一丁目12番1号	6,416	2.62
計	-	8,059	3.29

8. 2020年5月19日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書(変更報告書)において、オデイ・アセット・マネジメント・エルエルピーが、2020年5月12日現在で以下の株式を保有している旨が記載されているものの、当社として2020年5月28日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その大量保有報告書の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
オデイ・アセット・マネジメント・エルエルピー	英国、ロンドン、アッパー・グロブナー・ストリート12	19,945	8.15
計	-	19,945	8.15

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

2020年5月28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 771,200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 244,090,500	2,440,905	-
単元未満株式	普通株式 20,815	-	-
発行済株式総数	244,882,515	-	-
総株主の議決権	-	2,440,905	-

(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】

2020年5月28日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
株式会社レオパレス21	東京都中野区本町二丁目54番11号	771,200	-	771,200	0.32
計	-	771,200	-	771,200	0.32

## 2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

- (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】  
該当事項はありません。
- (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 (新株予約権の権利行使)	296,300	181,863,014	166,200	102,010,236
保有自己株式数	771,210	-	605,010	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2020年7月1日からこの有価証券報告書提出日までの取締役会決議による取得株式数及び単元未満株式の買取りによる株式数は含まれておりません。

## 3【配当政策】

当社は、2期連続の大幅な赤字決算となった状況を踏まえ、事業構造改革を確実に断行し、加えて中核事業である賃貸事業の収益力を向上させることにより、業績を回復し、株主の皆様の信頼を回復することを目指しております。

業績を回復軌道に乗せることにより、中長期的な企業価値を高めて株式価値を向上させるとともに、事業活動により創出した利益を株主の皆様に配当することを株主還元に関する基本方針としております。

剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

なお、当社は、「取締役会の決議により、毎年9月30日を基準日として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題と認識しておりますが、現在の業績を踏まえ、誠に遺憾ではございますが、当事業年度の期末配当は見送りとさせていただきます。

## 4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

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・ガバナンスの整備・強化を最も重要な経営課題のひとつと位置づけており、このコーポレート・ガバナンスの強化によって、当社の企業理念の実現と経営計画の達成、中長期的な企業価値の向上、並びに持続的な成長を果たすことを目指しております。

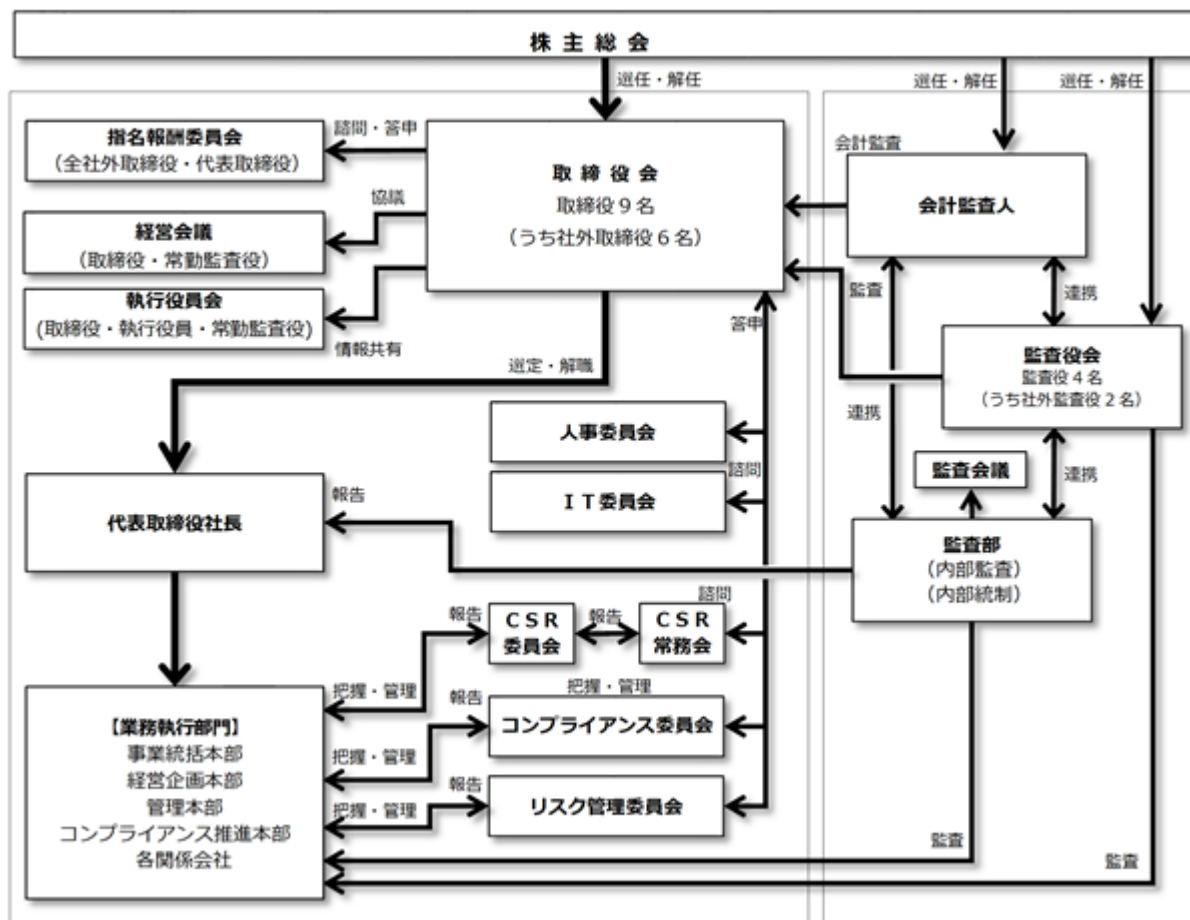
また、すべてのステークホルダーにとってより高い企業価値を実現するため、効率的で公正かつ透明性の高い経営を目指すことを企業活動の基本的な考えとしております。

この考えに基づき、適切かつ迅速な意思決定の実行、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、内部統制システム充実・強化及びステークホルダーとの良好な関係の構築など、経営体制や経営組織、経営システムの整備に努めております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

(企業統治の体制)

#### ■コーポレート・ガバナンス体制図



当社は、「取締役会」を設置しており、事業並びに経営環境の変化に機動的に対応して、企業価値の向上を図ることを目的としております。このため、取締役会は、経営計画の決定など事業運営上の重要事項の決定や、法令及び定款で定められた決議事項の決定、事業活動のモニタリングを行う権限を有しております。

取締役会は、経営の意思決定の迅速化と業務執行の円滑化を図ることを目的として、取締役会の開催前に業務執行全般に関する重要事項の協議を行う「経営会議」、円滑な業務の執行及び業務執行における連携強化を目的として、会社経営に関する情報の相互共有を行う「執行役員会」を設置しております。

また、取締役会は、当社における主要な経営課題を検討することを目的として各委員会を設置し、取締役会が諮問する経営課題について検討を行い、答申を行っております。

具体的には、役員の人選や報酬決定を協議するための「指名報酬委員会」、事業運営上のリスクに対処するための「リスク管理委員会」、法令遵守体制を整備し運用するための「コンプライアンス委員会」、人材活用を協議するための「人事委員会」、IT環境を整備するための「IT委員会」、CSR課題に取り組むための「CSR常務会」及び「CSR委員会」を設置しております。

なお、各設置機関の構成員等は下表のとおりであります。

(役名)	(氏名)	取締役会	経営会議	執行役員会	指名報酬委員会	リスク管理委員会	コンプライアンス委員会	人事委員会	IT委員会	CSR常務会	CSR委員会
代表取締役社長	宮尾文也										
取締役	蘆田茂										
取締役	早島真由美										
社外取締役	児玉正之										
社外取締役	田矢徹司										
社外取締役	古賀尚文										
社外取締役	藤田和育										
社外取締役	中村裕										
社外取締役	渡邊顯										
監査役	鯨島健一郎	(注)2									
監査役	村上喜堂	(注)2									
社外監査役	吉野二良	(注)2									
社外監査役	湯原隆男	(注)2									
執行役員	-			8名		8名	2名	4名	3名	6名	
従業員	-			3名		11名	2名	4名	8名	3名	18名
社外有識者 他	-					2名	2名				2名

(注)1. は議長又は委員長、 は構成員を表しております。

2. 取締役会には全ての監査役が出席し、取締役の業務執行を監督しております。

業務執行体制としては、各事業の遂行と連携を統括する「事業統括本部」、経営戦略立案と監視を担い、事業部の連携を高める「経営企画本部」、事業運営をサポートする「管理本部」、法令遵守体制の整備と監視を担う「コンプライアンス推進本部」の四本部制としております。

事業運営の監督機能の充実も重要な経営課題と認識しており、取締役の業務執行の監督機関として監査役会の設置や、社外取締役の選任、内部監査機能を担う監査部の設置により、経営監視機能の強化に努めております。

これらの体制により、責任と権限の明確化を図るとともに、一層のコーポレート・ガバナンスの強化に努めてまいります。

取締役会は、経営の機動性確保と監督機能の充実を両立させることに重点を置き、現在社外取締役6名を含む9名の取締役で構成しております。企業価値向上のためには、適切な取締役選任が重要と考えており、報酬決定と共に社外取締役を委員とした指名報酬委員会で審議することを決定プロセスに組み込んでおります。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ており、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のモニタリングと取締役の職務執行の監督を行っております。

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ております。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当社グループのコンプライアンス体制の強化を図っております。コンプライアンス委員会は、社外取締役の中から委員長を選出し、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業務執行現場で積極的に実行する体制として、各部門はコンプライアンス担当者を選任し、その役務にあっております。

また、施工不備問題を契機に、当社グループのコンプライアンス・リスク管理体制を抜本的に見直し、堅固な体制を再構築すべく、2019年1月に代表取締役社長直轄の「コンプライアンス統括部」（現「コンプライアンス推進部」）を設置いたしました（2019年4月1日付で本部組織「コンプライアンス統括本部」に改編、2020年6月1日付で「コンプライアンス推進本部」に名称変更）。コンプライアンス推進部は、新たな体制構築の企画・立案をする他、当社グループにおける新規事業・新サービス・新商品等の法適合性の検証等を行う専門部署になります。コンプライアンス推進部が主導して、設計部門や建築部門をはじめとした各部署、各関係会社との情報共有や、現場のリスク情報が広く会社で共有される仕組みの再構築、また、コンプライアンスに関する知識及び意識向上のための研修等の取組みを積極的に行い、経営の土壌となる「コンプライアンスファースト」を徹底する組織風土の醸成につとめます。

リスク管理体制につきましては、当社グループの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。

子会社の業務の適正を確保するための体制につきましては、円滑な情報交換とグループ活動の促進を目的として、各子会社への関係会社管理規程の適用と、定期的な関係会社連絡会議の開催を行っております。各子会社の経営上の重要事項は、当社の決裁基準と合わせて当社の取締役会、経営会議もしくは当該子会社を担当する当社役員の事前承認を必要とし、それらへの報告を義務としています。さらに、子会社の管理を統括する当社経営企画担当取締役は、関係会社会議において子会社より必要な報告を受けることで、適正な業務遂行を監督しております。他方、子会社の所轄業務につきましては、その自主性を尊重しつつ、経営計画に基づいた施策と効率的な業務遂行に則ったコンプライアンス体制の構築、リスク管理体制の確立を図るため、所管部署担当取締役が統括管理しております。所管部署担当取締役は、所管する子会社と定期及び随時の情報交換を行い、子会社管理の進捗状況を取締役会及び経営会議にて報告しております。

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」を社内での基礎基盤として、監査役会・コンプライアンス委員会・コンプライアンス推進部・総務部・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。

#### 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)【役員の状況】

役員一覧

男性12名 女性1名 (役員のうち女性の比率7.7%)

役職名	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 事業統括本部長	宮尾 文也	1960年4月14日生	1983年4月 中道リース㈱入社 1990年6月 当社入社 2000年9月 経理部次長 2008年7月 リゾート事業本部部长 2010年7月 経営企画部長 2012年7月 理事 2013年4月 執行役員 2016年6月 取締役執行役員 2017年5月 経営企画部・広報部担当 2018年4月 取締役常務執行役員 経営企画・IR担当 2019年5月 代表取締役社長(現任) 社長執行役員(現任) 2019年6月 事業統括本部長(現任)	(注)3	7
取締役 常務執行役員 施工不備問題緊急対策本部本部長	蘆田 茂	1964年6月16日生	1988年4月 当社入社 2003年11月 経理部次長 2010年4月 経営企画部部长 2012年5月 事業企画部長 2013年4月 理事 2014年4月 執行役員 2019年6月 取締役常務執行役員(現任) 施工不備問題緊急対策本部本部長(現任)	(注)3	13
取締役 執行役員 コンプライアンス推進本部長 CLO(最高法務責任者)	早島 真由美	1973年4月26日生	1996年4月 当社入社 2009年4月 貸貸事業部 貸貸第3営業部 東日本法人 営業部営業副部長 2010年7月 貸貸事業部 東日本第2法人営業部長 2014年4月 コーポレート業務推進統括部長 2015年4月 理事 2018年4月 執行役員 2019年6月 取締役執行役員(現任) コンプライアンス統括本部長CLO (最高法務責任者) 2020年6月 コンプライアンス推進本部長CLO (最高法務責任者)(現任)	(注)3	5
取締役	児玉 正之	1947年11月11日生	1970年4月 大東京火災海上保険㈱(現 あいおいニッセイ同和損害保険㈱)入社 2001年6月 あいおい損害保険㈱(現 あいおいニッセイ同和損害保険㈱) 取締役 2002年4月 同社常務取締役 2003年4月 同社専務取締役 2004年4月 同社代表取締役社長 2010年4月 同社代表取締役副会長 MS&ADインシュアランスグループホールディングス㈱ 代表取締役執行役員 2010年10月 あいおいニッセイ同和損害保険㈱ 代表取締役副会長 2011年6月 同社取締役副会長 2012年6月 同社特別顧問 2015年6月 同社退任 2016年6月 当社取締役(現任)	(注)3	10



役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
取締役	田矢 徹司	1963年12月14日生	1987年4月 (株)富士銀行(現 (株)みずほ銀行) 入行 1998年6月 メリルリンチ証券(株)入社 2003年4月 (株)産業再生機構 マネージングディレクター 2007年4月 (株)経営共創基盤 取締役マネージングディレクター 2009年9月 同社代表取締役CEO代行 2010年6月 当社取締役(現任) 2011年3月 (株)経営共創基盤 取締役マネージングディレクター 2019年12月 (株)経営共創基盤 代表取締役CFOマネージングディレクター(現任)	(注)3	5
取締役	古賀 尚文	1947年10月4日生	1971年4月 一般社団法人共同通信社入社 2007年6月 同社常務理事 経営本部長兼社長室長 2010年6月 (株)共同通信社 代表取締役専務 2011年6月 同社代表取締役社長 2014年6月 同社常勤相談役 2016年3月 共同ビーアール(株) 取締役会長(現任) 2019年6月 当社取締役(現任)	(注)3	-
取締役	藤田 和育	1946年6月24日生	1965年4月 大阪府庁入庁 1970年11月 東洋シャッター(株)入社 1999年10月 同社業務管理部長 2000年6月 同社取締役事業推進部長兼購買部長 2002年6月 同社代表取締役社長 2006年4月 同社代表取締役社長兼執行役員社長 全般統括 2010年6月 同社特別顧問 2011年6月 同社退職 2011年9月 Management Consulting Partner(株)設立 同社代表取締役社長(現任) 2020年2月 当社取締役(現任)	(注)3	-
取締役	中村 裕	1958年9月28日生	1981年4月 ナショナル住宅建材(株)(現パナソニックホームズ(株))入社 2002年10月 同社品質・環境推進部長 2006年10月 同社品質・環境・IT部長 2011年4月 同社理事 品質・環境本部長 2012年4月 同社上席理事 品質・環境本部長 2018年4月 同社品質・CS担当 上席主幹 2019年3月 同社定年退職 2020年2月 当社取締役(現任)	(注)3	-
取締役	渡邊 顯	1947年2月16日生	1973年4月 弁護士登録 2006年11月 (株)ファーストリテイリング 監査役 2007年6月 前田建設工業(株) 取締役 2007年6月 (株)角川グループホールディングス(現 (株)KADOKAWA) 監査役(現任) 2010年4月 MS & ADインシュアランスグループホールディングス(株) 取締役 2013年3月 ダンロップスポーツ(株) 取締役 2015年10月 アジアパイルホールディングス(株) 取締役(現任) 2018年9月 法律事務所Comm & Pathパートナー(現任) 2019年6月 前田道路(株) 取締役(現任) 2020年7月 当社取締役(現任)	(注)3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
常勤監査役	吉野 二良	1954年8月24日生	1978年4月 大東京火災海上保険(株)入社 1994年4月 同社東京営業第一部新都心支店長 1999年4月 同社千葉営業第二部長 2001年4月 あいおい損害保険(株) 京葉支店長 2002年11月 同社マーケット開発部長 2004年10月 同社東京法人営業部長 2006年7月 同社理事・東京法人営業部長 2010年4月 同社理事・千葉本部長 2010年10月 あいおいニッセイ同和損害保険(株) 理事・千葉本部長 2011年4月 同社執行役員 2012年4月 同社常務執行役員 MS & ADインシュアランスグループホールディングス(株) 執行役員 2013年6月 MS & ADインシュアランスグループホールディングス(株) 常勤監査役 2017年6月 当社監査役(現任)	(注)4	7
常勤監査役	鮫島 健一郎	1958年9月11日生	1984年4月 (株)日経ハウス入社 1986年2月 当社入社 1999年4月 賃貸事業部レオパレスワールド新宿店舗管理課部長 1999年10月 賃貸事業部本店企画課部長 2009年4月 執行役員/賃貸事業本部業務部長 2010年2月 賃貸事業部企画業務部長 2012年4月 情報システム部長 2012年7月 理事 2014年4月 執行役員 2019年7月 管理本部情報システム担当 2020年6月 理事監査役室長 2020年7月 当社監査役(現任)	(注)6	4
監査役	湯原 隆男	1946年6月7日生	1969年4月 日本化学工業(株)入社 1971年5月 ソニー(株)入社 2003年6月 同社執行役常務兼グループCFO 2007年12月 (株)ゼンショー(現 (株)ゼンショーホールディングス) 常務執行役員 2008年6月 (株)リコー 監査役 2011年5月 (株)ゼンショー 常務取締役兼CFO 2013年6月 (株)モフィリア 監査役 2014年6月 亀田製菓(株) 監査役(現任) 2015年6月 当社監査役(現任) 2015年12月 長谷川香料(株) 監査役 2019年12月 同社取締役(現任)	(注)5	-
監査役	村上 喜堂	1948年2月12日生	1972年4月 大蔵省入省 1993年7月 東京国税局 総務部長 1998年7月 国税庁 調査査察部長 2000年6月 国税庁 課税部長 2003年6月 国税庁 次長 2005年10月 東日本高速道路(株) 専務取締役 2011年6月 (株)クレディセゾン 常勤監査役 2019年6月 当社取締役 2020年7月 当社監査役(現任)	(注)6	-
計					53

- (注) 1. 取締役児玉正之、田矢徹司、古賀尚文、藤田和育、中村裕及び渡邊顯の6名は、社外取締役であります。  
2. 監査役吉野二良及び湯原隆男の2名は、社外監査役であります。  
3. 2020年7月22日開催の定時株主総会の終結の時から1年間  
4. 2017年6月29日開催の定時株主総会の終結の時から4年間  
5. 2019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. 2020年7月22日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

#### 社外役員の状況

当社の社外取締役は、児玉正之、田矢徹司、古賀尚文、藤田和育、中村裕及び渡邊顯の6名、社外監査役は、吉野二良及び湯原隆男の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。

社外取締役の児玉正之及び社外監査役の吉野二良は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・資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。社外取締役田矢徹司は当社株式を保有しており、同氏が代表取締役CFOを務める(株)経営共創基盤と当社とは、営業上の取引関係がありますが、一般取引先と同様の条件であり、特記すべき関係はありません。また、社外取締役古賀尚文が取締役会長を務める共同ピーアール(株)と当社とは、営業上の取引関係がありますが、一般取引先と同様の条件であり、特記すべき関係はありません。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・資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

当社は、社外取締役の児玉正之、田矢徹司、藤田和育、中村裕及び渡邊顯、社外監査役の吉野二良及び湯原隆男を独立役員として(株)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) 当社が大口出資者（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。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、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

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

(3)【監査の状況】

監査役監査の状況

a. 監査役会の概要

当社の監査役会は独立社外監査役3名を含む4名からなり、当事業年度において監査役会を13回開催しています。

各監査役の経歴等及び監査役会の出席状況については、次のとおりであります。

役職名	氏名	経歴等	出席回数	出席率
常勤監査役	那須 篤則(注)	当社の監査部長として監査業務に従事した経験と、主力の賃貸部門の管理職としての豊富な経験に基づく見識を有する者であります。	13/13回	100%
常勤監査役(社外)	吉野 二良	上場企業の執行役員や監査役として培った豊富な経験と専門知識を有する者であります。	13/13回	100%
非常勤監査役(社外)	中村 正彦(注)	国税庁職員や税理士としての豊富な経験と深い税務および財務会計の専門知識を有する者であります。	13/13回	100%
非常勤監査役(社外)	湯原 隆男	上場企業の最高財務責任者等の要職を経て、複数の上場企業の監査役としての豊富な経験と財務会計の専門知識を有する者であります。	13/13回	100%

(注) 那須篤則及び中村正彦は、2020年7月22日付で任期満了により退任いたしました。

b. 監査役及び監査役会の活動状況

各監査役は、監査役会において決定した監査役会規則、監査役監査基準、監査方針、監査計画、重点監査項目(信用と業績の回復状況)等に基づき、取締役会に出席するほか、定期的に代表取締役や監査部門との意見交換を行うこと等により、取締役の職務の執行を適切に監査しております。

常勤監査役は、取締役会のほか、経営会議、執行役員会議、リスク管理委員会、コンプライアンス委員会等の重要な会議への出席、重要な決裁書類の閲覧、執行部門の役職員へのヒアリング、拠点への往査並びに契約物件の現地視察、期末監査手続き、グループ関係会社の代表者並びに監査役へのヒアリング、監査役ホットラインにおいて役員に関する通報に直接監査役が対応すること等により、意思決定の過程や内部統制の遂行状況を把握し、監査役会に報告しております。

非常勤監査役は、取締役会及び監査役会に出席し、常勤監査役から監査実施状況について報告を受け、意見を述べるほか、会計監査人の監査経過並びに結果報告会に出席しています。

全監査役は、取締役、会計監査人等から取締役の職務の執行状況等について報告を受け、取締役の職務執行の適法性及び内部統制の運用状況についての監査結果を監査報告書にて取締役会に提出しています。また、年4回監査の実施状況を取締役会で報告しています。

また、監査役会では、会計監査に関する事項と業務監査に関する事項を審議しています。会計監査に関しましては、主に会計監査人の監査計画と監査報酬の適切性、監査の方法及び監査結果の相当性並びに再任に関するの評価と同意について決議しています。業務監査に関しましては、主に内部統制全般の整備・運用状況、子会社を含む業務執行上の重要な事項並びに会計監査人及び監査部からの報告内容(三様監査)について検討しております。さらには、監査役会の実効性評価を実施し、実効性が確保されていることを確認しております。

## 内部監査の状況

当社における内部監査は、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（人員28名）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。

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

### a. 監査法人の名称

太陽有限責任監査法人

### b. 継続監査期間

14年間

### c. 業務を執行した公認会計士

業務を執行した公認会計士は佐藤健文氏、中野秀俊氏、西村大司氏の3名で、継続監査年数はいずれも7年を超えておりません。

### d. 監査業務に係る補助者の構成

当社の監査業務に係る補助者は公認会計士11名、その他14名であります。

### e. 監査法人の選定方針と理由

当社は、会計監査人に必要とされる専門性、独立性及び品質管理体制と、当社グループが展開するグローバルな事業活動を一元的に監査する体制を有していることから、太陽有限責任監査法人を選定しております。

監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目のいずれかに該当すると認められる場合、監査役全員の同意により会計監査人を解任します。また、監査役会は、会計監査人としての適格性、独立性や信頼性などにおいて問題があると判断した場合、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

### f. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役及び監査役会は、監査法人に対して評価を行っております。監査役及び監査役会は、会計監査人の品質管理体制、監査チーム、監査報酬、関係者とのコミュニケーション等の状況について、執行部門からの意見聴取や監査法人とのミーティング等により検証し、日本監査役協会が公表する「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」等を参考に監査役会で策定された会計監査人の評価基準を踏まえて総合的に評価しております。

監査報酬の内容等

a. 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	101	-	106	-
連結子会社	13	-	13	-
計	114	-	119	-

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬(a.を除く)

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	-	8	-	22
連結子会社	7	2	7	1
計	7	11	7	24

(前連結会計年度)

当社における非監査業務の内容は、税務レビュー業務及び新収益認識基準適用の支援業務等であります。

また、連結子会社における非監査業務の内容は、税務アドバイザー業務及び内部統制システムの導入支援等であります。

(当連結会計年度)

当社における非監査業務の内容は、税務レビュー業務及び支払調書等の提出業務等であります。

また、連結子会社における非監査業務の内容は、税務アドバイザー業務等であります。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、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。

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、前事業年度の監査計画と実績の比較、監査時間および報酬額の推移を確認した上、当事業年度の監査予定時間および報酬額の妥当性を検討した結果、会計監査人の報酬等の額について、会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4)【役員の報酬等】

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に係る事項

当社は、取締役の報酬等の額又はその算定方法の決定について、多様なレンジにおいて業績向上と企業価値向上に資する報酬体系とすることを基本的な方針としております。その内容は、固定報酬としての「基本報酬」、株価変動のメリットとデメリットを株主と共有して中長期的な会社業績の向上及び企業価値の向上を目的とする「ストックオプション」、単年度経営計画の達成を目的とする「単年度賞与」及び中期経営計画の達成を目的とする「中期経営計画期間賞与」の4種類で構成されております。

各報酬の決定方法については、「基本報酬」は取締役の役位ごとの職責や係るリスクを勘案して決定、「ストックオプション」は、会社業績及び各取締役の貢献度を総合的に勘案して支給の有無を含め内規に基づく計算により支給額を決定、「単年度賞与」は、会社業績等の定量的要素や経営基盤の強化等の定性的要素を鑑み、各取締役の貢献度及び期待度を総合的に勘案して支給の有無と支給額を決定、「中期経営計画期間賞与」は、会社業績等の定量的要素や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、社外取締役にはストックオプション、単年度賞与及び中期経営計画期間賞与を支給いたしません。

当社の取締役の報酬等に関する株主総会の決議年月日は2017年6月29日であり、取締役の報酬額を年額800百万円以内(うち社外取締役100百万円以内、かつ使用人兼務取締役の使用人としての給与は含まない)、取締役(社外取締役を除く)の株式報酬型ストックオプション報酬額を年額300百万円以内(使用人兼務取締役の使用人としての給与は含まない)とし、個別の報酬額は取締役会に一任する旨を決議しております。なお、定款で定める取締役の員数は20名以内としております。

当社の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決定権限は取締役会が有しており、内規に従って算定した額を承認しております。

報酬等の額又は当該方針を決定する際は、任意に設置している指名報酬委員会が原案の事前審議を行い、審議した内容を取締役に答申しております。

当事業年度における役員の報酬等の額は、指名報酬委員会で事前審議を行い、2019年6月27日に取締役会で機関決定しております。

また、当社の監査役の報酬等に関する株主総会の決議年月日は2004年6月29日であり、監査役の報酬額を年額60百万円以内とし、個別の報酬額は監査役が相互に協議して決定することとしております。なお、定款で定める監査役の員数は4名以内としております。

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
		固定報酬	業績連動報酬	ストック オプション	賞与	
取締役(社外取締役を除く。)	131	120	-	10	-	12名
監査役(社外監査役を除く。)	13	13	-	-	-	1名
社外役員	83	83	-	-	-	10名

(注)1. 上記には、2019年6月27日をもって退任した取締役7名を含んでおります。

2. スtockオプションの欄には、株式報酬型ストックオプションとして前事業年度に付与した新株予約権に係る当事業年度における費用計上額を記載しております。

報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

該当事項はありません。



(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、投資株式について、専ら株式の価値の変動又は株式に係る配当によって利益を受けることを目的とする株式を純投資目的である投資株式、それ以外の株式を純投資目的以外の目的である投資株式（政策保有株式）に区分しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、基本的に政策保有株式は保有しない方針であり、取引先や業務提携先との関係強化のために当該株式を取得することが当社事業に有用と認められ、かつ当該株式取得により得られる経済的利益が取得に伴う費用等を上回るなど経済合理性が見込まれる場合に限り、社内規程に定められた手続によって当該株式を取得することがあります。

当該株式については、取締役会で保有目的との適否、配当実績や取引の有効性等の経済合理性を検証しており、この検証によって疑義が生じた場合は、保有継続の要否を検討することとしております。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額

	銘柄数（銘柄）	貸借対照表計上額の合計額（百万円）
非上場株式	3	1,615
非上場株式以外の株式	2	1,622

（当事業年度において株式数が増加した銘柄）

該当事項はありません。

（当事業年度において株式数が減少した銘柄）

	銘柄数（銘柄）	株式数の減少に係る売却価額の合計額（百万円）
非上場株式	2	3,070
非上場株式以外の株式	3	1,712

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式 の保有の 有無
	株式数（株）	株式数（株）		
	貸借対照表計上額 （百万円）	貸借対照表計上額 （百万円）		
AI inside(株) （注1）	100,000	-	保有目的：取引先との関係強化 定量的な保有効果：定量的な保有効果の記載は困難ではありますが、取引実績・配当実績等の定量的な要素を含めた観点から、政策保有の効果を毎期検証しております。 なお、財務体質の強化と資産効率の向上を図るため、2021年3月期において売却する方針としております。	無
	1,610	-		
セブン工業(株)	10,855	10,855	保有目的：取引先との関係強化 定量的な保有効果：定量的な保有効果の記載は困難ではありますが、取引実績・配当実績等の定量的な要素を含めた観点から、政策保有の効果を毎期検証しております。 なお、財務体質の強化と資産効率の向上を図るため、2021年3月期において売却する方針としております。	無
	12	14		
トヨーカネツ(株)	-	423,140	取引先との関係強化を図るために保有しておりましたが、当事業年度中に売却いたしました。	無
	-	847		
(株)ナック	-	339,600	取引先との関係強化を図るために保有しておりましたが、当事業年度中に売却いたしました。	無
	-	342		

（注）1. AI inside(株)は、2019年12月25日付で東京証券取引所マザーズに新規上場したことから、当事業年度より記載しております。

2. 「-」は、当該銘柄を保有していないことを示しております。

保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	1	1,080	1	1,080
非上場株式以外の株式	-	-	-	-

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額(百万円)	売却損益の 合計額(百万円)	評価損益の 合計額(百万円)
非上場株式	15	-	(注)1
非上場株式以外の株式	-	-	-

(注)1. 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」は記載しておりません。

2. 「-」は、当該銘柄を保有していないことを示しております。

## 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」(1976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」(1963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(2019年4月1日から2020年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2019年4月1日から2020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。

### 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、または会計基準等の変更等についての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いません。

## 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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	6 84,536	6 60,501
売掛金	6,908	7,260
完成工事未収入金	1,709	532
営業貸付金	256	132
有価証券	6 1,254	6 5,951
販売用不動産	1,027	1,189
仕掛販売用不動産	5,554	2,797
未成工事支出金	680	725
原材料及び貯蔵品	565	539
前払費用	2,952	3,053
未収入金	1,198	1,242
その他	4,255	6 4,543
貸倒引当金	142	164
流動資産合計	110,757	88,304
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	6 88,833	6 64,333
減価償却累計額	48,291	40,469
建物及び構築物(純額)	6 40,542	6 23,863
機械装置及び運搬具	1, 6 21,414	1, 6 20,690
減価償却累計額	10,228	10,892
機械装置及び運搬具(純額)	1, 6 11,185	1, 6 9,798
土地	49,221	36,893
リース資産	32,178	30,756
減価償却累計額	20,446	23,558
リース資産(純額)	11,732	7,197
建設仮勘定	3,470	208
その他	15,283	16,817
減価償却累計額	8,220	9,244
その他(純額)	7,062	7,572
有形固定資産合計	123,215	85,534
<b>無形固定資産</b>		
のれん	2,324	127
その他	6 7,250	6 5,376
無形固定資産合計	9,575	5,504
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	2, 6 16,903	2, 6 8,163
長期貸付金	501	1,025
固定化営業債権	3 214	3 225
長期前払費用	3,252	2,250
繰延税金資産	23,650	1,297
その他	6 4,333	6 5,328
貸倒引当金	941	905
投資その他の資産合計	47,914	17,385
固定資産合計	180,705	108,424
<b>繰延資産</b>		
社債発行費	327	224
繰延資産合計	327	224
資産合計	291,790	196,953

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
電子記録債務	897	176
買掛金	4,037	3,376
工事未払金	4,715	1,245
短期借入金	1,070	847
1年内返済予定の長期借入金	6 2,768	6 2,659
1年内償還予定の社債	3,966	3,066
リース債務	5,320	4,344
未払金	14,922	14,935
未払法人税等	798	840
前受金	34,635	31,997
未成工事受入金	3,651	1,783
完成工事補償引当金	347	117
保証履行引当金	1,138	1,200
補修工事関連損失引当金	50,707	8,302
空室損失引当金	8,826	11,715
資産除去債務	44	44
その他	3,919	3,354
流動負債合計	141,765	90,006
<b>固定負債</b>		
社債	8,103	5,037
長期借入金	6 18,318	6 15,650
リース債務	8,501	4,532
長期前受金	11,869	9,451
長期預り敷金保証金	6,599	6,286
補修工事関連損失引当金	-	47,945
繰延税金負債	5	5
空室損失引当金	3,902	4,191
退職給付に係る負債	8,213	8,701
資産除去債務	86	89
その他	3,086	3,465
固定負債合計	68,687	105,357
負債合計	210,452	195,363
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	75,282	75,282
資本剰余金	45,148	45,148
利益剰余金	38,635	118,874
自己株式	655	473
株主資本合計	81,140	1,083
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	280	1,047
為替換算調整勘定	176	280
退職給付に係る調整累計額	327	546
その他の包括利益累計額合計	224	220
新株予約権	404	269
非支配株主持分	17	16
純資産合計	81,338	1,589
負債純資産合計	291,790	196,953

## 【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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
<b>売上高</b>		
賃貸事業売上高	426,388	388,939
開発事業売上高	58,992	23,806
その他の事業売上高	19,842	20,807
売上高合計	505,223	433,553
<b>売上原価</b>		
賃貸事業売上原価	363,651	368,094
開発事業売上原価	44,597	19,415
その他の事業売上原価	20,739	20,601
売上原価合計	428,988	408,112
<b>売上総利益合計</b>	76,235	25,441
<b>販売費及び一般管理費</b>		
広告宣伝費	3,008	1,964
販売手数料	1,978	2,111
貸倒引当金繰入額	112	117
役員報酬	997	493
給料及び賞与	30,134	26,282
役員賞与引当金繰入額	10	-
退職給付費用	1,809	1,878
賃借料	2,727	2,899
減価償却費	2,731	2,582
租税公課	5,221	5,958
その他	20,132	17,626
販売費及び一般管理費合計	68,844	61,915
<b>営業利益又は営業損失( )</b>	7,390	36,473
<b>営業外収益</b>		
受取利息	113	146
受取配当金	172	181
匿名組合投資利益	-	977
投資有価証券評価益	185	166
為替差益	148	-
持分法による投資利益	1	-
その他	270	317
営業外収益合計	891	1,788
<b>営業外費用</b>		
支払利息	748	624
社債発行費	191	161
為替差損	-	157
持分法による投資損失	-	72
手数料収入返金額	-	255
その他	278	384
営業外費用合計	1,218	1,656
<b>経常利益又は経常損失( )</b>	7,063	36,341

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	2,245	2,895
投資有価証券売却益	-	2,368
新株予約権戻入益	-	17
契約解除益	-	350
特別利益合計	245	11,681
<b>特別損失</b>		
固定資産売却損	3,0	3,972
固定資産除却損	4,117	4,71
減損損失	5,7,560	5,7,620
補修工事関連損失引当金繰入額	6,50,707	6,21,501
補修工事関連損失	7,4,079	7,2,894
子会社株式売却損	-	2
空室損失引当金繰入額	8,9,684	-
退職特別加算金	-	9,227
是正工事費用	-	10,63
特別損失合計	72,148	33,353
税金等調整前当期純損失( )	64,840	58,013
法人税、住民税及び事業税	756	726
法人税等調整額	3,124	21,485
法人税等合計	3,880	22,211
当期純損失( )	68,720	80,224
非支配株主に帰属する当期純損失( )	58	0
親会社株主に帰属する当期純損失( )	68,662	80,224

## 【連結包括利益計算書】

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
当期純損失( )	68,720	80,224
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	306	766
為替換算調整勘定	1,045	100
退職給付に係る調整額	14	218
持分法適用会社に対する持分相当額	4	3
その他の包括利益合計	1,342	444
包括利益	70,063	79,780
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	70,004	79,779
非支配株主に係る包括利益	58	0



【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019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	45,235	37,839	430	157,926
当期変動額					
剰余金の配当			3,025		3,025
親会社株主に帰属する当期純損失( )			68,662		68,662
自己株式の取得				5,012	5,012
自己株式の処分			-	-	-
自己株式の消却			4,787	4,787	-
連結範囲の変動			-		-
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		86			86
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	86	76,474	225	76,786
当期末残高	75,282	45,148	38,635	655	81,140

	その他の包括利益累計額				新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	586	872	341	1,117	284	109	159,438
当期変動額							
剰余金の配当							3,025
親会社株主に帰属する当期純損失( )							68,662
自己株式の取得							5,012
自己株式の処分							-
自己株式の消却							-
連結範囲の変動							-
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							86
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	306	1,049	14	1,342	120	92	1,313
当期変動額合計	306	1,049	14	1,342	120	92	78,100
当期末残高	280	176	327	224	404	17	81,338

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020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	45,148	38,635	655	81,140
当期変動額					
剰余金の配当			-		-
親会社株主に帰属する当期純損失( )			80,224		80,224
自己株式の取得				-	-
自己株式の処分			47	181	134
自己株式の消却			-	-	-
連結範囲の変動			33		33
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	80,238	181	80,056
当期末残高	75,282	45,148	118,874	473	1,083

	その他の包括利益累計額				新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	280	176	327	224	404	17	81,338
当期変動額							
剰余金の配当							-
親会社株主に帰属する当期純損失( )							80,224
自己株式の取得							-
自己株式の処分							134
自己株式の消却							-
連結範囲の変動							33
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	766	103	218	444	135	0	309
当期変動額合計	766	103	218	444	135	0	79,748
当期末残高	1,047	280	546	220	269	16	1,589

## 【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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純損失( )	64,840	58,013
減価償却費	12,945	12,157
減損損失	7,560	7,620
補修工事関連損失引当金繰入額	50,707	21,501
補修工事関連損失	4,079	2,894
のれん償却額	560	260
貸倒引当金の増減額( は減少)	1,105	40
退職給付に係る負債の増減額( は減少)	895	413
空室損失引当金の増減額( は減少)	9,684	3,178
受取利息及び受取配当金	285	327
支払利息	748	624
為替差損益( は益)	148	157
持分法による投資損益( は益)	1	72
有形固定資産売却損益( は益)	245	7,973
有形固定資産除却損	117	71
投資有価証券評価損益( は益)	185	166
投資有価証券売却損益( は益)	-	2,368
匿名組合投資損益( は益)	-	977
新株予約権戻入益	-	17
契約解除益	-	350
子会社株式売却損益( は益)	-	2
売上債権の増減額( は増加)	1,310	1,095
販売用不動産の増減額( は増加)	3,058	852
未成工事支出金の増減額( は増加)	222	46
長期前払費用の増減額( は増加)	571	878
仕入債務の増減額( は減少)	8,125	1,922
未成工事受入金の増減額( は減少)	940	1,868
前受金の増減額( は減少)	9,311	5,032
預り保証金の増減額( は減少)	372	383
未払消費税等の増減額( は減少)	890	113
その他	2,612	2,810
小計	3,166	32,029
利息及び配当金の受取額	465	455
利息の支払額	749	574
補修工事関連支払額	2,960	18,855
法人税等の支払額	800	635
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,212	51,639
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	7,718	3,601
有形固定資産の売却による収入	10,059	32,057
無形固定資産の取得による支出	1,083	142
投資有価証券の取得による支出	231	1,082
投資有価証券の売却による収入	21	8,213
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	-	101
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	-	24,292
貸付けによる支出	1	657
貸付金の回収による収入	14	960
定期預金の預入による支出	1,500	68
定期預金の払戻による収入	8,126	-
その他	308	335
投資活動によるキャッシュ・フロー	7,379	39,533

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	1,070	-
短期借入金の返済による支出	50	222
長期借入れによる収入	3,960	-
長期借入金の返済による支出	2,397	2,767
ファイナンス・リース債務の返済による支出	5,640	5,093
社債の償還による支出	3,966	3,966
自己株式の取得による支出	5,012	-
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	112	-
非支配株主への配当金の支払額	8	-
ストックオプションの行使による収入	-	0
配当金の支払額	3,025	-
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>15,181</b>	<b>12,048</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	213	51
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	15,227	24,102
現金及び現金同等物の期首残高	98,246	83,019
現金及び現金同等物の期末残高	1 83,019	1 58,916

【注記事項】

( 継続企業の前提に関する事項 )

該当事項はありません。

( 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 24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  
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  
あすか少額短期保険株式会社  
エンプラス株式会社  
レオパレス21 ビジネスコンサルティング(上海)有限公司  
LEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD.  
Leopalace21 (Thailand) CO.,LTD.  
Leopalace21 (Cambodia) Co.,Ltd.  
LEOPALACE21 PHILIPPINES INC.  
PT.Leopalace Dugasatu Realty  
Leopalace21 Singapore Pte. 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  
株式会社レオパレス・スマイル

レオパレス信託株式会社(現 未来サポート信託株式会社)は、当社保有株式の一部を売却後、同社が実施した第三者割当増資により持分比率が低下したため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。

ライフリビング株式会社は、当社保有株式の全てを売却したため、当連結会計年度より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

主要な非連結子会社

TRUMAN HOLDING LIMITED

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社の総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないため、連結の範囲から除外しております。

2 . 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の非連結子会社数 1社

主要な会社名 TRUMAN HOLDING LIMITED

なお、TRUMAN HOLDING LIMITEDについては、当連結会計年度において新たに株式を取得したことから、当連結会計年度より持分法の適用範囲に含めております。

(2) 持分法適用の関連会社数 4社

主要な会社名 Woori & Leo PMC Co., Ltd.、Ancora Residential Fund LP、PT TEGUH BINA KARYA、Learn JP Corp.

なお、Ancora Residential Fund LP、PT TEGUH BINA KARYA及びLearn JP Corp.については、当連結会計年度において新たに株式を取得したことから、当連結会計年度より持分法の適用範囲に含めております。

(3) 持分法適用会社の決算日は連結決算日と異なりますが、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。

3 . 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、Leopalace Guam Corporation他15社の決算日は12月31日であります。連結決算日との差は3か月以内であるため、連結財務諸表の作成に当たっては同決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

#### 4. 会計方針に関する事項

##### (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、匿名組合出資金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

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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。

未成工事支出金

主として個別法による原価法を採用しております。

原材料及び貯蔵品

主として最終仕入原価法（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）による原価法を採用しております。

###### ハ デリバティブ

時価法を採用しております。

##### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

###### イ 有形固定資産

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物	22～47年
---------	--------

当社及び国内の連結子会社における上記以外の有形固定資産（リース資産を除く）  
定率法（ただし、1998年4月1日以降取得した建物（附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降取得した建物附属設備及び構築物については定額法）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	20～40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。

#### 八 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。

#### 二 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) 繰延資産の処理方法

社債発行費

償還期限までの期間で均等償却しております。

#### (4) 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

開発事業における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。

#### 八 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、賃料債務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。

#### 二 空室損失引当金

賃貸事業における一括借上契約による空室損失の発生に備えるため、個別賃貸物件ごと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計上しております。

#### ホ 補修工事関連損失引当金

当社施工物件（アパート）の施工不備に係る補修工事費用及び付帯費用の発生に備えるため、不備の発生率等に基づき、損失負担見込額を計上しております。

#### (5) 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。

数理計算上の差異の費用処理方法

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の会計処理方法

未認識数理計算上の差異については、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。

小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

#### (6) 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）を適用しております。

- その他の工事  
工事完成基準を適用しております。

(7) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

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及び非支配株主持分に含めて計上しております。

(8) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、その効果が発現すると見積られる期間で均等償却することとしております。ただし、金額が僅少な場合は、発生時に一括償却を行っております。

(9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(10) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

イ 消費税及び地方消費税の会計処理

税抜方式によっております。ただし、連結子会社であるあすか少額短期保険株式会社は税込方式によっております。

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

ロ 支払利息に関する会計処理

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

なお、Leopalace Guam Corporationにおける当連結会計年度末の有形固定資産の帳簿価額に含まれている支払利息は318百万円であります。



(未適用の会計基準等)

1. 収益認識に関する会計基準等

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首から適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であり、ます。

2. 時価の算定に関する会計基準等

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)が、公正価値測定についてほぼ同じ内容の詳細なガイダンス(国際財務報告基準(IFRS)においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic 820「公正価値測定」)を定めている状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準との整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首から適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で未定であります。

### 3. 会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準

- ・「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

#### (1) 概要

「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実に  
ついて検討することが提言されたことを受け、企業会計基準委員会において、所要の改正を行い、会計方針の開  
示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準として公表されたものです。

なお、「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の  
充実を図るに際しては、関連する会計基準等の定めが明らかでない場合におけるこれまでの実務に影響を及ぼさないた  
めに、企業会計原則注解(注1-2)の定めを引き継ぐこととされております。

#### (2) 適用予定日

2021年3月期の年度末から適用予定であります。

### 4. 会計上の見積りの開示に関する会計基準

- ・「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

#### (1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)が2003年に公表した国際会計基準(IAS)第1号「財務諸表の表示」(以下「IAS  
第1号」)第125項において開示が求められている「見積りの不確実性の発生要因」について、財務諸表利用者  
にとって有用性が高い情報として日本基準においても注記情報として開示を求めることを検討するよう要望が寄せら  
れ、企業会計基準委員会において、会計上の見積りの開示に関する会計基準(以下「本会計基準」)が開発され、  
公表されたものです。

企業会計基準委員会の本会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、個々の注記を拡充するのではなく、  
原則(開示目的)を示したうえで、具体的な開示内容は企業が開示目的に照らして判断することとされ、開発にあ  
たっては、IAS第1号第125項の定めを参考とすることとしたものです。

#### (2) 適用予定日

2021年3月期の年度末から適用予定であります。

#### (追加情報)

##### (有形固定資産の保有目的の変更)

当連結会計年度において、有形固定資産の一部について保有目的を変更したことに伴い、建物及び構築物49百万  
円、土地344百万円、その他(工具、器具及び備品)4百万円を販売用不動産102百万円及び仕掛販売用不動産295百万  
円へ振替えております。

##### (補修工事関連損失引当金)

補修工事関連損失引当金については、その全額を流動資産として計上しておりましたが、現状の補修工事の進捗状  
況に鑑み、当連結会計年度において計上した引当金額のうち1年内に使用されないと認められる部分については、固  
定負債として計上しております。

##### (新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

新型コロナウイルス感染症の拡大やそれに伴う経済活動停滞による影響は当面続き、当社グループの事業全般に影  
響が及ぶことを想定しております。とりわけ主力事業である賃貸事業における入居契約につきましては、2020年6月  
まで弱含みで推移するとの仮定を置いており、こうした仮定に基づいて繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積  
りを行っております。

なお、連結財務諸表作成時点において入手可能な様々な情報に基づいた最善の見積りを行っているものの、その性  
質上、見積りに用いた仮定には不確実性があるため、同感染症の収束時期やその経済環境への影響が変化した場合に  
は、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

## (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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
機械装置及び運搬具	155百万円	155百万円

- 2 非連結子会社及び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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
投資有価証券(株式)	70百万円	1,060百万円
(うち、共同支配企業に対する投資の金額)	(70百万円)	(77百万円)

- 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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
長期化営業貸付金	70百万円	70百万円
その他	144	154
計	214	225

- 4 保証債務

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020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	505百万円	468百万円
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	3	3
計	509	472

- 5 偶発債務

当社が1994年から1995年にかけて施工した集合住宅2商品「ゴールドネイル、ニューゴールドネイル」(以下「ネイルシリーズ」という)において、確認通知図書と実際の施工内容に一部相違があったため、全ての対象物件の調査を実施し、確認通知図書と相違があった物件については、施工者としての責任に鑑み、補修工事を実施していく旨を2018年4月27日に公表いたしました。

また、当社が1996年から2009年にかけて施工した集合住宅6商品「ゴールドレジデンス、ニューシルバールレジデンス、ニューゴールドレジデンス、スペシャルスチールレジデンス、ベタースチールレジデンス、コングラツィア」(以下「6シリーズ」という)の一部において、建築基準法違反の疑いのある物件が発見されたため、当社が施工した全ての物件を調査し、補修工事を実施していく旨を2018年5月29日に公表いたしました。

上記の優先調査対象物件である「ネイルシリーズ」及び「6シリーズ」以外のシリーズについては、不十分な施工監理等により対象物件の一部に不備があったことが確認されております。

その後、全棟調査の過程で、1996年から2001年にかけて施工した集合住宅3商品「ゴールドレジデンス、ニューゴールドレジデンス、ヴィラアルタ」の一部において、界壁及び外壁の施工部材として設計図書に記載されたグラスウールではなく、発泡ウレタンが施工されているものがあること、また、「ゴールドレジデンス」の一部において、居室の床を構成する天井部の施工仕上げに不備があることが新たに確認されました。

グラスウールではなく発泡ウレタンが施工された物件については、部材の製造リスト等に基づき対象範囲を特定しており、天井部の施工仕上げに不備がある物件については、設計図書の表記等に基づき対象範囲を特定しております。これらの不備が確認された物件は、国土交通省告示または国土交通大臣認定に定める仕様に適合しない仕様となっているため、国土交通省に報告を行うとともに、法定仕様に適合させるための補修工事を実施していく旨を2019年2月7日に公表いたしました。

引き続き全棟調査を進める過程で、当社が施工した鉄骨造物件において、耐火構造の界壁とすることが求められているにもかかわらず、国土交通大臣認定に定める仕様に適合しない仕様となっている物件があることが確認されたため、国土交通省に報告を行うとともに、法定仕様に適合させるための補修工事を実施していく旨を2019年5月29日に公表いたしました。

補修工事の方針について、優先調査対象物件である「ネイルシリーズ」「6シリーズ」の明らかな不備は2020年6月末、それ以外の商品シリーズの明らかな不備は2020年12月末までの補修工事完了を目指すこと、これらのほかに確認されている軽微な不備は2020年6月末を目処に改めて補修計画を報告する旨を2019年10月31日に公表しております。

補修工事の進捗は遅延しており、明らかな不備が確認された優先補修対象物件7,638棟に対し、着工済棟数は6,367棟、うち工事完了棟数は999棟に留まっております(2020年5月31日時点)。今後の方針については、施工不備問題の対応を確実に遂行するためには業績の回復が不可欠であり、施工不備対応に関わる施工規模・施工体制を一旦縮小せざるを得ない状況となっていることから、業績回復の目処が立った時点で補修計画の見直しを行い、改めて報告する旨を2020年6月5日に公表いたしました。

これらの事象により、当社施工物件の不備に係る補修工事費用及び付帯費用(他社管理物件の空室補償費用、入居者様の住替費用、外部調査費用)の発生に備えるため、補修方法や補修単価、入居者様の住替えの必要性やその方法など、不備内容により異なる条件に応じて、その金額を合理的に見積り、当連結会計年度末において、補修工事関連損失引当金を計上しております。

ただし、補修工事は進行中であることから、今後、補修工事関連損失引当金算定に係る前提条件に変更が生じた場合には、発生する補修工事費用及び付帯費用等の金額が既引当額を超過する可能性があります。

したがって、翌連結会計年度以降の補修工事の進捗状況等によっては、追加で補修工事関連損失引当金を計上すること等により、当社グループの連結業績に影響が生じる可能性があります。

## 6 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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
現金及び預金	105百万円	130百万円
その他(流動資産)	-	251
建物及び構築物	63	54
機械装置及び運搬具	113	83
その他(無形固定資産)	767	730
投資有価証券	55	36
その他(投資その他の資産)	116	108
計	1,221	1,395

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	79百万円	76百万円
長期借入金	714	629
計	793	706

(注)担保に供している資産のうち、現金及び預金、その他(流動資産)並びに投資有価証券は、連結子会社の出資先及び顧客等の借入先に対して担保提供しているものであり、担保付債務はありません。

このほか、有価証券及びその他(投資その他の資産)を以下のとおり法務局等に供託しております。

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
住宅建設瑕疵担保保証金	1,122百万円	1,156百万円
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	628	628
保険業法に基づく営業保証金	120	120
住宅販売瑕疵担保保証金	109	109
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	136	95
信託業法に基づく保証金	25	-
その他	4	9

(連結損益計算書関係)

- 1 開発事業売上原価には収益性の低下に伴うたな卸資産の簿価切下額が含まれております。

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
たな卸資産評価損	- 百万円	634百万円

- 2 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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
建物及び構築物	242百万円	3,137百万円
機械装置及び運搬具	2	0
土地	-	5,808
その他(有形固定資産)	0	-
計	245	8,945

- 3 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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
建物及び構築物	0百万円	697百万円
機械装置及び運搬具	0	0
土地	0	274
その他(有形固定資産)	0	-
計	0	972

- 4 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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
建物及び構築物	82百万円	64百万円
機械装置及び運搬具	0	1
土地	3	-
リース資産	-	0
その他(有形固定資産)	9	3
その他(無形固定資産)	21	1
計	117	71

5 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 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

場所	用途	種類	減損損失（百万円）
神奈川県小田原市 他	賃貸用資産（アパート等113棟）	建物及び構築物	938
		土地	6,621
合計			7,560

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、売却が決定した賃貸用資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失に計上いたしました。

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

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

場所	用途	種類	減損損失（百万円）
横浜市南区 他	賃貸用資産（アパート等3棟）	土地	285
名古屋市千種区	ホテル	建物及び構築物等	298
		土地	941
		建設仮勘定	41
米国準州グアム	リゾート施設	建物及び構築物等	2,749
		土地	1,068
タイ バンコク	賃貸用資産（サービスアパートメント）	建物及び構築物	191
		土地	111
カンボジア プノンペン	賃貸用資産（サービスアパートメント）	建物及び構築物	693
東京都中野区	事業用資産	ソフトウェア	45
建築請負（開発）事業部（東京都中野区 他）	共用資産	建物及び構築物等	102
		土地	59
シルバー事業部（栃木県鹿沼市 他）	共用資産	建物及び構築物等	51
-	その他	のれん	982
合計			7,620

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、国内の共用資産は各事業部を単位として、海外の事業資産については管理会計上の区分を単位としてグルーピングを行っております。また、一部の連結子会社が所有する資産については、会社単位でグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、収益性が著しく低下した賃貸用資産、ホテル及びリゾート施設等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。国内の賃貸用資産及びホテル等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、海外の賃貸用不動産及びリゾート施設の回収可能価額は不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。なお、将来キャッシュ・フローは5.7%で割り引いて算定しております。

営業損益の赤字が連続している国内事業については、共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。共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。

また、株式会社もりぞうを買収した際に計上したのれんについて、株式取得時に検討した事業計画において当初想定していた収益が見込めなくなったことから、当該のれんの未償却残高の全額を減損損失に計上いたしました。

6 補修工事関連損失引当金繰入額

前連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）及び当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

当社施工物件（アパート）の施工不備に係る補修工事費用及び付帯費用の発生に備えるため、不備の発生率等に基づき、損失負担見込額を計上したものであります。

7 補修工事関連損失

前連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）及び当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

当社施工物件（アパート）の施工不備に係る補修工事費用及び付帯費用について、当社が負担したものであります。

8 空室損失引当金繰入額

前連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

従来、賃貸事業における一括借上契約による空室損失の発生に備えるため、個別賃貸物件ごと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賃貸事業売上原価に含めて計上しておりました。当連結会計年度においては、施工不備の問題の発生に伴う入居者募集の停止等により入居率低下並びに損失発生が見込まれますが、当該損失は通常の事業活動では発生しない臨時かつ多額なものであるため、空室損失引当金繰入額として特別損失に計上しております。

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

該当事項はありません。

9 退職特別加算金

前連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

国内ホテル（札幌・仙台・博多）の譲渡に伴い退職者に支給した特別退職金等であります。

10 是正工事費用

前連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

過年度に売却した物件（アパート等）に係る是正工事費用であります。

(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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	442百万円	1,691百万円
組替調整額	-	586
税効果調整前	442	1,105
税効果額	135	338
その他有価証券評価差額金	306	766
為替換算調整勘定：		
当期発生額	1,045	100
組替調整額	-	-
税効果調整前	1,045	100
税効果額	-	-
為替換算調整勘定	1,045	100
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	216	249
組替調整額	237	175
税効果調整前	20	73
税効果額	6	144
退職給付に係る調整額	14	218
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	4	3
その他の包括利益合計	1,342	444



(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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	252,682,515	-	7,800,000	244,882,515
合計	252,682,515	-	7,800,000	244,882,515
自己株式				
普通株式 (注)2,3	567,420	8,300,090	7,800,000	1,067,510
合計	567,420	8,300,090	7,800,000	1,067,510

(注)1. 普通株式の発行済株式の減少7,800千株は、取締役会決議による自己株式の消却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8,300千株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加8,300千株、単元未満株式の買取による増加0千株であります。

3. 普通株式の自己株式の株式数の減少7,800千株は、取締役会決議による自己株式の消却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	-	-	-	-	-	404
合計		-	-	-	-	-	404

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2018年6月28日 定時株主総会	普通株式	3,025	12	2018年3月31日	2018年6月29日

(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 2019年4月1日 至 2020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	244,882,515	-	-	244,882,515
合計	244,882,515	-	-	244,882,515
自己株式				
普通株式（注）	1,067,510	-	296,300	771,210
合計	1,067,510	-	296,300	771,210

(注)普通株式の自己株式の株式数の減少296千株は、新株予約権行使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	-	-	-	-	-	269
合計		-	-	-	-	-	269

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 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
現金及び預金勘定	84,536百万円	60,501百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	1,517	1,585
現金及び現金同等物	83,019	58,916

2 株式の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

株式の売却によりライフリビング株式会社が連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳並びに株式の売却価額と売却による収入は次のとおりであります。

流動資産	5,435百万円
固定資産	722
のれん	953
流動負債	1,389
固定負債	12
株式売却損	2
株式の売却価額	5,706
現金及び現金同等物	1,414
差引：売却による収入	4,292

(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. 会計方針に関する事項(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。

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(2019年3月31日)		
	未経過リース料	前払リース料	差引額
1年内	235,191 (234,998)	1,032 (1,032)	234,159 (233,965)
1年超	99,333 (98,866)	1,740 (1,740)	97,593 (97,125)
合計	334,525 (333,864)	2,773 (2,773)	331,752 (331,091)

(単位: 百万円)

	当連結会計年度(2020年3月31日)		
	未経過リース料	前払リース料	差引額
1年内	234,427 (234,225)	805 (805)	233,622 (233,420)
1年超	100,070 (99,774)	1,089 (1,089)	98,981 (98,684)
合計	334,498 (333,999)	1,894 (1,894)	332,603 (332,104)

(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、設備投資計画に照らして、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

営業債権及び貸付金等は、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、業務または資本提携等に関連する株式等であり、市場価格の変動リスク及び発行体の信用リスクに晒されております。

営業債務である電子記録債務、買掛金及び工事未払金、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、返済日は決算日後最長12年であります。

なお、当連結会計年度末においてデリバティブ取引の残高はありません。

(3)金融商品に係るリスク管理体制

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

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

デリバティブ取引についての基本方針は、取締役会で決定され、実行及び管理は「デリバティブ取引管理規程」に従って行っております。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。

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

(4)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。

当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度(2019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	84,536	84,536	-
(2) 売掛金及び完成工事未収入金	8,617	8,617	-
(3) 有価証券及び投資有価証券	3,518	3,534	16
(4) 営業貸付金	256		
貸倒引当金(*1)	27		
	229	269	39
(5) 長期貸付金	501		
貸倒引当金(*1)	91		
	409	409	-
(6) 固定化営業債権	214		
貸倒引当金(*1)	214		
	-	-	-
資産計	97,311	97,367	55
(1) 電子記録債務	897	897	-
(2) 買掛金及び工事未払金	8,752	8,752	-
(3) 未払金	14,922	14,922	-
(4) 短期借入金	1,070	1,070	-
(5) 社債(*2)	12,069	12,102	33
(6) 長期借入金(*2)	21,086	21,309	222
(7) リース債務	13,821	13,669	152
負債計	72,620	72,723	103

(\*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3,966百万円及び1年内返済予定の長期借入金2,768百万円については、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(2020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	60,501	60,501	-
(2) 売掛金及び完成工事未収入金	7,792	7,792	-
(3) 有価証券及び投資有価証券	2,713	2,724	10
(4) 営業貸付金	132		
貸倒引当金(*1)	5		
	126	140	13
(5) 長期貸付金	1,025		
貸倒引当金(*1)	83		
	942	942	-
(6) 固定化営業債権	225		
貸倒引当金(*1)	225		
	-	-	-
資産計	72,077	72,102	24
(1) 電子記録債務	176	176	-
(2) 買掛金及び工事未払金	4,622	4,622	-
(3) 未払金	14,935	14,935	-
(4) 短期借入金	847	847	-
(5) 社債(*2)	8,103	8,117	14
(6) 長期借入金(*2)	18,310	18,436	126
(7) リース債務	8,877	9,705	828
負債計	55,872	56,841	969

(\*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3,066百万円及び1年内返済予定の長期借入金2,659百万円については、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)電子記録債務、(2)買掛金及び工事未払金、(3)未払金、(4)短期借入金

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。

(5)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。

(6)長期借入金、(7)リース債務

これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入又はリース取引を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
非上場株式	4,510	2,935
非連結子会社株式及び関連会社株式	70	1,060
非上場債券(社債・劣後社債)	6,424	6,424
貸付・金銭債権信託劣後受益権	870	866
匿名組合出資金	2,764	114
合計	14,640	11,400

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(2019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	84,536	-	-	-
売掛金及び完成工事未収入金	8,617	-	-	-
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	400	400	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	852	150	-	-
(2) 債券(社債)	-	5,600	-	824
(3) その他	-	-	-	870
営業貸付金	109	104	26	16
長期貸付金	11	23	16	451
固定化営業債権	-	-	-	214
合計	94,526	6,277	542	2,377

当連結会計年度(2020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	60,501	-	-	-
売掛金及び完成工事未収入金	7,792	-	-	-
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	200	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	150	-	36	-
(2) 債券(社債)	5,600	-	-	824
(3) その他	-	-	-	866
営業貸付金	46	52	21	12
長期貸付金	145	414	18	447
固定化営業債権	-	-	-	225
合計	74,436	666	575	2,376

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(2019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	1,070	-	-	-	-	-
社債	3,966	3,066	3,066	1,971	-	-
長期借入金	2,768	2,660	2,639	2,438	1,396	9,182
リース債務	5,320	4,267	3,029	1,060	144	-
合計	13,124	9,993	8,735	5,469	1,541	9,182

当連結会計年度(2020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	847	-	-	-	-	-
社債	3,066	3,066	1,971	-	-	-
長期借入金	2,659	2,639	2,437	1,396	1,405	7,771
リース債務	4,344	3,113	1,151	238	28	-
合計	10,918	8,818	5,560	1,634	1,434	7,771



(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2019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	1,309	1,325	16
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,309	1,325	16
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		1,309	1,325	16

当連結会計年度(2020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	905	915	10
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	905	915	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	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		905	915	10

2. その他有価証券

前連結会計年度(2019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	862	460	402
	(2) 債券			
	国債・地方債等	965	959	6
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,827	1,419	408
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	342	347	4
	(2) 債券			
	国債・地方債等	38	38	0
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	380	385	4
合計		2,208	1,804	403

(注)非上場株式4,510百万円、関連会社株式70百万円、非上場債券(社債・劣後社債)6,424百万円、貸付・金銭債権信託劣後受益権870百万円及び匿名組合出資金2,764百万円については、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(2020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	1,610	100	1,510
	(2) 債券			
	国債・地方債等	112	111	0
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,722	211	1,510
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	12	13	0
	(2) 債券			
	国債・地方債等	74	74	0
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	86	87	0
合計		1,808	299	1,509

(注)非上場株式2,935百万円、非連結子会社株式及び関連会社株式1,060百万円、非上場債券(社債・劣後社債)6,424百万円、貸付・金銭債権信託劣後受益権866百万円及び匿名組合出資金114百万円については、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2018年4月1日至2019年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自2019年4月1日至2020年3月31日)

種類	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
(1) 株式	4,782	2,368	-
(2) 債券			
国債・地方債	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	3,400	977	-
合計	8,182	3,346	-

(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(2019年3月31日)及び当連結会計年度(2020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(2019年3月31日)及び当連結会計年度(2020年3月31日)

該当事項はありません。

## (退職給付関係)

## 1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、従業員の退職給付に充てるため、非積立型の確定給付制度及び確定拠出年金制度を採用しております。

確定給付制度は退職一時金制度であり（非積立型制度ですが、退職給付信託を設定した結果、積立型制度となっているものがあります。）、退職給付として、職能等級と勤続年数に対応したポイントの累積に基づいて計算された一時金を支給します。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、一部の連結子会社は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しておりますが、重要性が乏しいため、原則法による注記に含めて記載しております。

## 2. 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 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
退職給付債務の期首残高	12,338百万円	13,215百万円
勤務費用	1,401	1,468
利息費用	63	67
数理計算上の差異の発生額	59	11
退職給付の支払額	648	1,186
退職給付債務の期末残高	13,215	13,576

## (2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
年金資産の期首残高	5,000百万円	5,001百万円
期待運用収益	158	111
数理計算上の差異の発生額	157	238
年金資産の期末残高	5,001	4,874

## (3) 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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	13,215百万円	13,576百万円
年金資産	5,001	4,874
	8,213	8,701
非積立型制度の退職給付債務	-	-
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	8,213	8,701
退職給付に係る負債	8,213	8,701
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	8,213	8,701

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
勤務費用	1,401百万円	1,468百万円
利息費用	63	67
期待運用収益	158	111
数理計算上の差異の費用処理額	237	175
確定給付制度に係る退職給付費用	1,543	1,599

(5) 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 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
数理計算上の差異	20百万円	73百万円

(6) 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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
未認識数理計算上の差異	472百万円	546百万円

(7) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
債券	92%	99%
株式	6	-
その他	2	1
合計	100	100

(注) 年金資産合計は、退職一時金制度に対して設定した退職給付信託であります。

長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する多様な資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しております。

(8) 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（加重平均で表わしております。）

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
割引率	0.03～0.97%	0.03～0.89%
長期期待運用収益率	2.17%	1.43%

3. 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度597百万円、当連結会計年度566百万円です。

(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

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
販売費及び一般管理費	100	15

2. 権利不行使による失効により利益として計上した金額

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
新株予約権戻入益	-	17

3. 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

	2009年 ストック・オプション	2016年 ストック・オプション	2017年 ストック・オプション	2018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	当社取締役8名及び当社執行役員12名	当社取締役8名、当社執行役員15名及び当社子会社の取締役9名	当社取締役8名、当社執行役員16名及び当社子会社の取締役15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	普通株式 252,700株	普通株式 282,800株	普通株式 348,000株
付与日	2009年8月17日	2016年8月18日	2017年9月14日	2018年9月14日
権利確定条件	付与日(2009年8月17日)以降、権利確定日(2011年8月17日)まで継続して勤務していること。	権利確定条件は付されていない。	権利確定条件は付されていない。	権利確定条件は付されていない。
対象勤務期間	自 2009年8月17日 至 2011年8月17日	対象勤務期間の定めはない。	対象勤務期間の定めはない。	対象勤務期間の定めはない。
権利行使期間	自 2011年8月18日 至 2019年6月27日	自 2016年8月19日 至 2046年8月18日	自 2017年9月15日 至 2047年9月14日	自 2018年9月15日 至 2048年9月14日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(2020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

	2009年 ストック・オプション	2016年 ストック・オプション	2017年 ストック・オプション	2018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	62,000	252,700	282,800	348,000
権利確定	-	-	-	-
権利行使	-	81,700	92,500	122,100
失効	62,000	-	-	-
未行使残	-	171,000	190,300	225,900

単価情報

	2009年 ストック・オプション	2016年 ストック・オプション	2017年 ストック・オプション	2018年 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	826	1	1	1
行使時平均株価 (円)	-	292	293	288
付与日における公正な評価単価(円)	277	547	528	332

4. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

該当事項はありません。

5. ストック・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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金(注)2	33,935百万円	42,165百万円
補修工事関連損失引当金	15,526	17,223
減損損失	7,294	7,288
空室損失引当金	3,897	4,870
退職給付に係る負債	4,096	4,346
前受金	601	683
未実現利益の消去	573	513
保証履行引当金	393	415
ソフトウェア	463	377
貸倒引当金	494	332
前受賃貸収入	253	254
販売用不動産評価損	188	206
預り金	239	202
未払金	110	168
資産除去債務	139	145
未払事業税	99	100
固定資産評価損	57	57
完成工事補償引当金	105	36
販売促進費	55	8
未払賞与	775	7
資産調整勘定	307	-
その他	605	1,251
繰延税金資産小計	70,216	80,655
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	23,985	42,045
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	22,324	36,769
評価性引当額小計(注)1	46,309	78,814
繰延税金資産合計	23,907	1,840
繰延税金負債		
特別償却準備金	112	66
その他有価証券評価差額金	123	462
固定資産除去費用	26	19
繰延税金負債合計	262	548
繰延税金資産の純額	23,644	1,292

(注)1. 評価性引当額は、前連結会計年度比32,505百万円増加しております。主な増加内容は、当社の会社分類の変更により、繰越欠損金に係る評価性引当額が18,059百万円増加、その他一時差異に係る評価性引当額が14,445百万円増加したものであります。

(注) 2 . 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2019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)	合計 (百万円)
税務上の繰越欠損金(1)	4,715	7,200	4,599	640	881	15,899	33,935
評価性引当額	4,715	4,499	2,289	640	826	11,013	23,985
繰延税金資産	-	2,700	2,309	-	54	4,885	(2) 9,950

(1) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(2) 税務上の繰越欠損金33,935百万円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産9,950百万円を計上しております。当該税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得の見込みにより、回収可能と判断した部分については評価性引当額を認識しておりません。

当連結会計年度(2020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)	合計 (百万円)
税務上の繰越欠損金(3)	7,197	4,596	664	816	1,174	27,717	42,165
評価性引当額	7,197	4,596	664	816	1,103	27,666	42,045
繰延税金資産	-	-	-	-	70	50	(4) 120

(3) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(4) 税務上の繰越欠損金42,165百万円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産120百万円を計上しております。当該税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得の見込みにより、回収可能と判断した部分については評価性引当額を認識しておりません。

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

前連結会計年度及び当連結会計年度において、税金等調整前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。



(企業結合等関係)  
該当事項はありません。

(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、一部の連結子会社では、賃貸用住宅及び賃貸ビルを所有するほか、サービスアパートメントを開発・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1,902百万円、当連結会計年度910百万円、減損損失は前連結会計年度7,560百万円、当連結会計年度1,407百万円であります。

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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	44,769	27,036
期中増減額	17,732	13,150
期末残高	27,036	13,886
期末時価	33,760	17,585

- (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、主な減少額は賃貸用アパート等の売却(前連結会計年度9,556百万円、当連結会計年度11,714百万円)、減損損失(前連結会計年度7,560百万円、当連結会計年度1,407百万円)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」、「開発事業」、「シルバー事業」、「ホテルリゾート・その他事業」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、賃料債務保証事業、社宅代行業業、太陽光発電事業、少額短期保険業、不動産仲介業、サービスアパートメント事業及びサービスオフィス事業等を行っております。「開発事業」は、アパート・戸建注文住宅等の建築工事の請負を行っております。「シルバー事業」は、介護施設の運営を行っております。「ホテルリゾート・その他事業」は、ホテル・リゾート施設の運営等を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計基準に準拠した方法であります。報告セグメントの利益又は損失は営業利益又は営業損失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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					調整額 (注1)	連結 財務諸表 計上額 (注2)
	賃貸事業	開発事業	シルバー 事業	ホテルリゾート・ その他事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	426,388	58,992	13,922	5,919	505,223	-	505,223
セグメント間の内部売上高 又は振替高	226	1	-	3,632	3,859	3,859	-
計	426,615	58,993	13,922	9,551	509,083	3,859	505,223
セグメント利益又は損失( )	14,987	995	846	1,346	11,798	4,407	7,390
セグメント資産	96,770	25,854	3,587	55,274	181,487	110,303	291,790
その他の項目							
減価償却費	8,940	219	104	1,480	10,745	2,200	12,945
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	7,068	154	40	1,614	8,878	909	9,788

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					調整額 (注1)	連結 財務諸表 計上額 (注2)
	賃貸事業	開発事業	シルバー 事業	ホテルリゾート・ その他事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	388,939	23,806	14,620	6,186	433,553	-	433,553
セグメント間の内部売上高 又は振替高	257	27	-	2,410	2,695	2,695	-
計	389,197	23,834	14,620	8,596	436,249	2,695	433,553
セグメント損失( )	20,828	5,181	559	1,000	27,569	8,903	36,473
セグメント資産	75,099	11,150	3,470	27,452	117,173	79,779	196,953
その他の項目							
減価償却費	8,351	112	100	1,441	10,005	2,151	12,157
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	3,269	83	0	480	3,833	45	3,879

(注)1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益又は損失( ) (単位:百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
セグメント間取引消去	166	91
全社費用	4,240	8,812
合計	4,407	8,903

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	110,303	79,779

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	909	45

2. セグメント利益又は損失( )は、連結財務諸表の営業利益又は営業損失( )と調整を行っております。

#### 【関連情報】

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

##### 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の開示をしているため、記載を省略しております。

##### 2. 地域ごとの情報

###### (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

###### (2) 有形固定資産

(単位:百万円)

日本	米国準州グアム	タイ	カンボジア	その他	合計
93,654	26,632	1,170	1,555	202	123,215

##### 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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

##### 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の開示をしているため、記載を省略しております。

##### 2. 地域ごとの情報

###### (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

###### (2) 有形固定資産

(単位:百万円)

日本	米国準州グアム	タイ	カンボジア	その他	合計
62,071	21,586	887	755	232	85,534

##### 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 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸事業	開発事業	シルバー事業	ホテルリゾート ・その他事業	全社・消去	合計
減損損失	7,560	-	-	-	-	7,560

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸事業	開発事業	シルバー事業	ホテルリゾート ・その他事業	全社・消去	合計
減損損失	1,327	1,144	51	5,097	-	7,620

【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 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸事業	開発事業	シルバー事業	ホテルリゾート ・その他事業	全社・消去	合計
当期償却額	45	515	-	-	-	560
当期末残高	173	2,151	-	-	-	2,324

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸事業	開発事業	シルバー事業	ホテルリゾート ・その他事業	全社・消去	合計
当期償却額	45	215	-	-	-	260
当期末残高	127	-	-	-	-	127

（注）開発事業セグメントにおいて、のれんの減損損失982百万円を計上しております。また、当連結会計年度においてライフリビング株式会社の全株式を売却し、連結の範囲から除外したため、同事業セグメントにおいて、のれんが953百万円減少しております。

【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 2018年4月1日 至 2019年3月31日）及び当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020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 2018年4月1日 至 2019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	石田 圭		-		-	不動産の 仲介等	賃 貸 仲介手数料	17	未払金	0
役員の近親者	三好 寿子		-		-	土地建物 の賃借	アパ-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

不動産の仲介等及び土地建物の賃借の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. 石田圭氏は当社取締役深山英世の近親者であります。

4. 三好寿子氏は当社取締役深山忠広の近親者であります。

5. 深山英世、深山忠広の両氏は、2019年6月27日開催の定時株主総会において、取締役を退任しております。

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり純資産額	331.87円	5.34円
1株当たり当期純損失	278.58円	328.77円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純損失(百万円)	68,662	80,224
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純損失(百万円)	68,662	80,224
普通株式の期中平均株式数(千株)	246,473	244,011
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権1種類 (新株予約権の数620個)	-

(重要な後発事象)

(希望退職の募集)

当社は、2020年6月5日開催の取締役会において、事業戦略を抜本的に見直し、企業価値向上に向けた構造改革を実施するため、希望退職の募集を決議いたしました。

(1) 希望退職募集実施の理由

当社を取り巻く厳しい事業環境が続く中、「選択と集中」による事業構造の変化に対応し将来を見据えた適正な人員体制を構築するため、併せて固定費の更なる削減を図るため、希望退職の募集を実施することといたしました。

(2) 希望退職募集の概要

対象者：2020年4月1日時点で35歳以上の社員

募集人数：約1,000名

募集期間：2020年6月22日～2020年7月31日

退職予定日：2020年8月31日

その他：退職希望者には退職金規則に定める退職金に加え、特別退職金を支給する。  
また、再就職の支援を行う。

(3) 希望退職による損失の見込額

2021年3月期連結決算において、特別退職金として約30億円を特別損失に計上する予定です。

(投資有価証券の売却)

当社は、事業活動に必要な資金の安定的な確保と流動性の維持を図るため、2020年6月26日開催の取締役会において保有する投資有価証券(上場有価証券1銘柄)の売却を決議し、2020年7月より売却を開始しております。

(セグメント区分の変更)

当社は2020年6月4日開催の臨時取締役会において、従来、「賃貸事業」「開発事業」「シルバー事業」及び「ホテルリゾート・その他事業」の4区分としていた報告セグメントを、翌連結会計年度から「賃貸事業」「シルバー事業」及び「その他事業」の3区分に変更することを決議しております。

これは、2020年6月5日に公表した「抜本的な事業戦略再構築の検討結果を踏まえた構造改革の実施について」に記載のとおり、当社グループが抜本的な事業戦略の見直しを行い、これまでの事業多角化戦略から賃貸事業の収益力を強化する戦略に転換することを受け、「開発事業」は当社が賃借するアパートオーナーに対するリレーション強化及び所有不動産に対する総合的提案を行うことから「賃貸事業」に分類し、「ホテルリゾート・その他事業」はホテルリゾート事業から撤退する方針であることから「その他事業」に名称変更することとしたものであります。

なお、変更後の報告セグメントの区分によった場合の当連結会計年度の報告セグメントごとの売上高、損失、資産及びその他の項目の金額に関する情報は以下のとおりです。

1. 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

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注1)	連結財務諸表 計上額 (注2)
	賃貸事業	シルバー事業	その他事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	412,746	14,620	6,186	433,553	-	433,553
セグメント間の内部売上高 又は振替高	209	-	2,410	2,620	2,620	-
計	412,956	14,620	8,596	436,174	2,620	433,553
セグメント損失( )	26,041	547	996	27,585	8,888	36,473
セグメント資産	86,250	3,470	27,452	117,173	79,779	196,953
その他の項目						
減価償却費	8,464	100	1,441	10,005	2,151	12,157
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	3,353	0	480	3,833	45	3,879

- (注)1. セグメント損失( )の調整額 8,888百万円には、セグメント間取引消去 85百万円、全社費用 8,802百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。セグメント資産の調整額79,779百万円は、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であります。有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額45百万円は、報告セグメントに帰属しない設備等の投資額であります。
2. セグメント損失( )は、連結財務諸表の営業損失( )と調整を行っております。

2. 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

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:百万円)

	賃貸事業	シルバー事業	ホテルリゾート ・その他事業	全社・消去	合計
減損損失	2,471	51	5,097	-	7,620

3. 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

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:百万円)

	賃貸事業	シルバー事業	ホテルリゾート ・その他事業	全社・消去	合計
当期償却額	260	-	-	-	260
当期末残高	127	-	-	-	127

- (注) 賃貸事業セグメントにおいて、のれんの減損損失982百万円を計上しております。また、当連結会計年度においてライフリビング株式会社の全株式を売却し、連結の範囲から除外したため、同事業セグメントにおいて、のれんが953百万円減少しております。

【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13回無担保社債	2014年10月31日	900 (900)	- (-)	0.21	なし	2019年10月31日
(株)レオパレス21	第14回無担保社債	2015年9月30日	6,069 (1,666)	4,403 (1,666)	0.13	なし	2022年9月30日
(株)レオパレス21	第15回無担保社債	2015年9月30日	5,100 (1,400)	3,700 (1,400)	0.63	なし	2022年9月30日
合計	-	-	12,069 (3,966)	8,103 (3,066)	-	-	-

(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)
3,066	3,066	1,971	-	-

【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	1,070	847	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	2,768	2,659	0.96	-
1年以内に返済予定のリース債務	5,320	4,344	2.79	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	18,318	15,650	1.46	2021年～2032年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	8,501	4,532	2.78	2021年～2025年
合計	35,978	28,034	-	-

(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	2,639	2,437	1,396	1,405
リース債務	3,113	1,151	238	28

【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)	113,324	221,517	328,721	433,553
税金等調整前四半期(当期)純損失( ) (百万円)	7,652	24,706	25,199	58,013
親会社株主に帰属する四半期(当期)純損失( ) (百万円)	5,736	24,435	24,137	80,224
1株当たり四半期(当期)純損失( ) (円)	23.53	100.17	98.93	328.77

(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又は1株当たり四半期純損失( ) (円)	23.53	76.62	1.22	229.76

## 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 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1 53,537	1 46,902
売掛金	5,505	5,922
完成工事未収入金	1,626	489
営業貸付金	256	132
有価証券	1 853	1 5,750
販売用不動産	247	1,043
仕掛販売用不動産	2,874	2,539
未成工事支出金	667	705
貯蔵品	427	438
前払費用	2,710	2,731
未収入金	963	1,248
預け金	2,069	2,258
関係会社短期貸付金	4,948	3,460
その他	646	1 514
貸倒引当金	126	172
流動資産合計	77,206	73,964
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	20,283	7,077
構築物	254	107
機械及び装置	145	3
工具、器具及び備品	768	358
土地	40,047	28,953
リース資産	17,411	13,911
建設仮勘定	1,829	-
有形固定資産合計	80,740	50,412
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	5,317	3,612
その他	576	539
無形固定資産合計	5,894	4,152
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1 15,450	1 6,159
関係会社株式	49,114	28,605
長期貸付金	498	544
関係会社長期貸付金	4,926	4,796
固定化営業債権	2 214	2 225
長期前払費用	2,822	1,875
繰延税金資産	21,420	-
その他	1 3,414	1 4,592
貸倒引当金	1,332	1,399
投資その他の資産合計	96,531	45,399
固定資産合計	183,166	99,963
<b>繰延資産</b>		
社債発行費	327	224
繰延資産合計	327	224
資産合計	260,700	174,153

(単位：百万円)

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
電子記録債務	897	176
買掛金	2,830	2,937
工事未払金	4,400	969
1年内返済予定の長期借入金	100	-
1年内償還予定の社債	3,966	3,066
リース債務	6,586	6,154
未払金	14,025	13,894
未払法人税等	487	431
前受金	32,864	29,745
未成工事受入金	3,340	1,528
預り金	3,540	3,347
完成工事補償引当金	289	117
補修工事関連損失引当金	50,707	8,302
空室損失引当金	8,826	11,715
その他	192	132
流動負債合計	133,056	82,520
<b>固定負債</b>		
社債	8,103	5,037
リース債務	12,875	9,490
長期前受金	11,868	9,451
長期預り敷金保証金	6,570	6,206
退職給付引当金	7,638	8,014
補修工事関連損失引当金	-	47,945
空室損失引当金	3,902	4,191
繰延税金負債	-	439
その他	40	63
固定負債合計	50,999	90,840
負債合計	184,055	173,360
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	75,282	75,282
資本剰余金		
資本準備金	45,235	45,235
資本剰余金合計	45,235	45,235
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	43,902	120,567
利益剰余金合計	43,902	120,567
自己株式	655	473
株主資本合計	75,959	523
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	280	1,047
評価・換算差額等合計	280	1,047
新株予約権	404	269
純資産合計	76,644	792
負債純資産合計	260,700	174,153

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
<b>売上高</b>		
賃貸事業売上高	418,374	381,387
開発事業売上高	46,138	19,173
その他の事業売上高	13,321	13,282
売上高合計	477,834	413,844
<b>売上原価</b>		
賃貸事業売上原価	360,053	364,457
開発事業売上原価	34,363	15,651
その他の事業売上原価	11,369	11,283
売上原価合計	405,787	391,392
<b>売上総利益</b>	72,046	22,451
販売費及び一般管理費	3 66,484	3 59,041
<b>営業利益又は営業損失( )</b>	5,561	36,589
<b>営業外収益</b>		
受取利息及び受取配当金	2 1,458	2 1,298
匿名組合投資利益	-	977
為替差益	171	-
その他	2 590	2 490
営業外収益合計	2,220	2,765
<b>営業外費用</b>		
支払利息	2 600	2 513
為替差損	-	111
手数料収入返金額	-	255
その他	364	2 484
営業外費用合計	964	1,365
<b>経常利益又は経常損失( )</b>	6,817	35,189
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	242	8,945
投資有価証券売却益	-	2,368
新株予約権戻入益	-	17
契約解除益	-	350
特別利益合計	242	11,681
<b>特別損失</b>		
固定資産売却損	0	972
固定資産除却損	80	38
減損損失	7,560	1,778
補修工事関連損失引当金繰入額	50,707	21,501
補修工事関連損失	2 4,094	2 2,914
空室損失引当金繰入額	9,684	-
貸倒引当金繰入額	516	1,648
子会社株式売却損	-	118
子会社株式評価損	305	2,119
退職特別加算金	-	227
是正工事費用	-	63
特別損失合計	72,948	31,382
<b>税引前当期純損失( )</b>	65,888	54,890
法人税、住民税及び事業税	221	205
法人税等調整額	2,644	21,521
<b>法人税等合計</b>	2,866	21,727
<b>当期純損失( )</b>	68,754	76,617

【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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)		当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
賃借料	281,671	78.2	287,151	78.9
減価償却費	593	0.2	332	0.1
営繕工事原価	6,786	1.9	5,943	1.6
ホームセキュリティシステム設置工事原価	2,331	0.6	415	0.1
通販・商品等売上原価	48	0.0	34	0.0
その他の経費	58,953	16.4	61,005	16.7
ブロードバンド事業売上原価	9,668	2.7	9,575	2.6
賃貸事業売上原価	360,053	100.0	364,457	100.0

(2) 開発事業売上原価明細書

区 分	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)		当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
材 料 費	10,491	30.5	3,657	23.3
外 注 費	16,217	47.2	5,645	36.1
経 費 (うち人件費)	4,778 (2,960)	13.9 (8.6)	1,988 (1,171)	12.7 (7.5)
請負事業売上原価	31,486	91.6	11,291	72.1
土 地	-	-	1,421	9.1
外 注 費	-	-	1,013	6.5
材 料 費	-	-	277	1.8
経 費	-	-	289	1.8
(うち人件費)	-	-	(142)	(0.9)
直 接 原 価	2,836	8.3	720	4.6
経 費	40	0.1	2	0.0
たな卸資産評価損	-	-	634	4.1
不動産事業売上原価	2,877	8.4	4,359	27.9
開発事業売上原価	34,363	100.0	15,651	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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)		当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020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	10,249	90.1	10,325	91.5
国内ホテル事業売上原価	1,120	9.9	958	8.5
その他の事業売上原価	11,369	100.0	11,283	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2018年4月1日 至 2019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
		資本準備金	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	45,235	45,235	32,664	32,664	430	152,752
当期変動額							
剰余金の配当				3,025	3,025		3,025
当期純損失（ ）				68,754	68,754		68,754
自己株式の取得						5,012	5,012
自己株式の処分				-	-	-	-
自己株式の消却				4,787	4,787	4,787	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	-	76,567	76,567	225	76,792
当期末残高	75,282	45,235	45,235	43,902	43,902	655	75,959

	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	586	586	284	153,623
当期変動額				
剰余金の配当				3,025
当期純損失（ ）				68,754
自己株式の取得				5,012
自己株式の処分				-
自己株式の消却				-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	306	306	120	186
当期変動額合計	306	306	120	76,979
当期末残高	280	280	404	76,644

当事業年度（自 2019年4月1日 至 2020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	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	45,235	45,235	43,902	43,902	655	75,959
当期変動額							
剰余金の配当				-	-		-
当期純損失（ ）				76,617	76,617		76,617
自己株式の取得				-	-	-	-
自己株式の処分				47	47	181	134
自己株式の消却				-	-	-	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	-	76,664	76,664	181	76,482
当期末残高	75,282	45,235	45,235	120,567	120,567	473	523

	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	280	280	404	76,644
当期変動額				
剰余金の配当				-
当期純損失（ ）				76,617
自己株式の取得				-
自己株式の処分				134
自己株式の消却				-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	766	766	135	631
当期変動額合計	766	766	135	75,851
当期末残高	1,047	1,047	269	792

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(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を採用しております。

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）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、匿名組合出資金等の出資金については、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

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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。

未成工事支出金

主として個別法による原価法を採用しております。

貯蔵品

主として最終仕入原価法（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）による原価法を採用しております。

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	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、1998年4月1日以降取得した建物（附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法）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	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）

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。

(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を採用しております。

(4) 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. 繰延資産の処理方法

社債発行費

償還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

開発事業における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及び年金資産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翌事業年度から費用処理しております。

##### (4) 空室損失引当金

賃貸事業における一括借上契約による空室損失の発生に備えるため、個別賃貸物件ごと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計上しております。

##### (5) 補修工事関連損失引当金

当社施工物件（アパート）の施工不備に係る補修工事費用及び付帯費用の発生に備えるため、不備の発生率等に基づき、損失負担見込額を計上しております。

#### 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、決算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計上しております。

#### 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）を適用しております。

##### (2) その他の工事

工事完成基準を適用しております。

#### 7. その他財務諸表作成のための重要な事項

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

#### （追加情報）

##### （有形固定資産の保有目的の変更）

当事業年度において、有形固定資産の一部について保有目的を変更したことに伴い、建物43百万円、構築物5百万円、土地344百万円、その他（工具、器具及び備品）4百万円を販売用不動産102百万円及び仕掛販売用不動産295百万円へ振り替えております。

##### （補修工事関連損失引当金）

補修工事関連損失引当金については、その全額を流動負債として計上しておりましたが、現状の補修工事の進捗状況に鑑み、当事業年度において計上した引当金額のうち1年以内に使用されないと認められる部分については、固定負債として計上しております。

##### （新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り）

新型コロナウイルス感染症の拡大やそれに伴う経済活動停滞による影響は当面続き、当社の事業全般に影響が及ぶことを想定しております。とりわけ主力事業である賃貸事業における入居契約につきましては、2020年6月まで弱含みで推移するとの仮定を置いており、こうした仮定に基づいて繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りを行っております。

なお、財務諸表作成時点において入手可能な様々な情報に基づいた最善の見積りを行っているものの、その性質上、見積りに用いた仮定には不確実性があるため、同感染症の収束時期やその経済環境への影響が変化した場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(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 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
現金及び預金	105百万円	130百万円
その他(流動資産)	-	251
投資有価証券	55	36
計	160	418

(注) 担保に供している資産は、連結子会社の出資先及び顧客等の借入先に対して担保提供しているものであり、担保に係る債務はありません。

このほか、有価証券及びその他(投資その他の資産)を以下のとおり法務局等に供託しております。

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
住宅建設瑕疵担保保証金	1,122百万円	1,156百万円
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	628	628
住宅販売瑕疵担保保証金	109	109
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	63	60
その他	4	9

2 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 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
長期化営業貸付金	70百万円	70百万円
その他	144	154
計	214	225

3 保証債務

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020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	505百万円	468百万円
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	3	3
(株)レオパレス・パワーの借入金に対する保証債務	15,414	14,076
(株)レオパレス・リーシングの借入金に対する保証債務	5,815	4,361
(株)アズ・ライフケアのリース契約に対する保証債務	1	-
(株)ウイングメイトの仕入先に対する保証債務	7	1
計	21,747	18,911

#### 4 偶発債務

当社が1994年から1995年にかけて施工した集合住宅2商品「ゴールドネイル、ニューゴールドネイル」（以下「ネイルシリーズ」という）において、確認通知図書と実際の施工内容に一部相違があったため、全ての対象物件の調査を実施し、確認通知図書と相違があった物件については、施工者としての責任に鑑み、補修工事を実施していく旨を2018年4月27日に公表いたしました。

また、当社が1996年から2009年にかけて施工した集合住宅6商品「ゴールドレジデンス、ニューシルバレジデンス、ニューゴールドレジデンス、スペシャルスチールレジデンス、ベタースチールレジデンス、コングラツィア」（以下「6シリーズ」という）の一部において、建築基準法違反の疑いのある物件が発見されたため、当社が施工した全ての物件を調査し、補修工事を実施していく旨を2018年5月29日に公表いたしました。

上記の優先調査対象物件である「ネイルシリーズ」及び「6シリーズ」以外のシリーズについては、不十分な施工監理等により対象物件の一部に不備があったことが確認されております。

その後、全棟調査の過程で、1996年から2001年にかけて施工した集合住宅3商品「ゴールドレジデンス、ニューゴールドレジデンス、ヴィラアルタ」の一部において、界壁及び外壁の施工部材として設計図書で記載されたグラスウールではなく、発泡ウレタンが施工されているものがあること、また、「ゴールドレジデンス」の一部において、居室の床を構成する天井部の施工仕上げに不備があることが新たに確認されました。

グラスウールではなく発泡ウレタンが施工された物件については、部材の製造リスト等に基づき対象範囲を特定しており、天井部の施工仕上げに不備がある物件については、設計図書の表記等に基づき対象範囲を特定しております。これらの不備が確認された物件は、国土交通省告示又は国土交通大臣認定に定める仕様に適合しない仕様となっているため、国土交通省に報告を行うとともに、法定仕様に適合させるための補修工事を実施していく旨を2019年2月7日に公表いたしました。

引き続き全棟調査を進める過程で、当社が施工した鉄骨造物件において、耐火構造の界壁とすることが求められているにもかかわらず、国土交通大臣認定に定める仕様に適合しない仕様となっている物件があることが確認されたため、国土交通省に報告を行うとともに、法定仕様に適合させるための補修工事を実施していく旨を2019年5月29日に公表いたしました。

補修工事の方針について、優先調査対象物件である「ネイルシリーズ」「6シリーズ」の明らかな不備は2020年6月末、それ以外の商品シリーズの明らかな不備は2020年12月末までの補修工事完了を目指すこと、これらのほかに確認されている軽微な不備は2020年6月末を目処に改めて補修計画を報告する旨を2019年10月31日に公表しております。

補修工事の進捗は遅延しており、明らかな不備が確認された優先補修対象物件7,638棟に対し、着工済棟数は6,367棟、うち工事完了棟数は999棟に留まっております（2020年5月31日時点）。今後の方針については、施工不備問題の対応を確実に遂行するためには業績の回復が不可欠であり、施工不備対応に関わる施工規模・施工体制を一旦縮小せざるを得ない状況となっていることから、業績回復の目処が立った時点で補修計画の見直しを行い、改めて報告する旨を2020年6月5日に公表いたしました。

これらの事象により、当社施工物件の不備に係る補修工事費用及び付帯費用（他社管理物件の空室補償費用、入居者の住替費用、外部調査費用）の発生に備えるため、補修方法や補修単価、入居者の住替の必要性やその方法など、不備内容により異なる条件に応じて、その金額を合理的に見積り、当事業年度末において、補修工事関連損失引当金を計上しております。

ただし、補修工事は進行中であることから、今後、補修工事関連損失引当金算定に係る前提条件に変更が生じた場合には、発生する補修工事費用及び付帯費用等の金額が既引当額を超過する可能性があります。

したがって、翌事業年度以降の補修工事の進捗状況等によっては、追加で補修工事関連損失引当金を計上すること等により、当社の業績に影響が生じる可能性があります。

(損益計算書関係)

- 1 開発事業売上原価には収益性の低下に伴うたな卸資産の簿価切下額が含まれております。

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
たな卸資産評価損	-百万円	634百万円

- 2 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
営業取引以外の取引による取引高	763百万円	735百万円

- 3 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度10%、当事業年度9%、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90%、当事業年度91%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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
給料及び手当	24,811百万円	23,830百万円
役員賞与引当金繰入額	10	-
減価償却費	2,506	2,329
退職給付費用	1,758	1,817
貸倒引当金繰入額	115	118

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式28,505百万円、関連会社株式99百万円、前事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式49,015百万円、関連会社株式99百万円)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 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	22,048百万円	30,304百万円
補修工事関連損失引当金	15,526	17,223
空室損失引当金	3,897	4,870
退職給付引当金	3,918	4,133
関係会社株式評価損	1,169	2,493
減損損失	1,768	2,068
貸倒引当金	446	481
ソフトウェア	463	377
前受賃貸収入	253	254
販売用不動産評価損	188	206
預り金	239	202
未払金	110	168
資産除去債務	122	135
未払事業税	81	69
固定資産評価損	57	57
完成工事補償引当金	88	36
販売促進費	55	8
未払賞与	733	-
その他	498	488
繰延税金資産小計	51,670	63,581
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	12,274	30,304
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	17,831	33,228
評価性引当額小計	30,105	63,533
繰延税金資産合計	21,565	48
繰延税金負債		
固定資産除去費用	5	10
譲渡損益調整勘定(建物)	16	15
その他有価証券評価差額金	123	462
繰延税金負債合計	144	487
繰延税金資産の純額	21,420	439

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

前事業年度及び当事業年度において、税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(重要な後発事象)

(希望退職の募集)

希望退職の募集に関する注記については、連結財務諸表「注記事項(重要な後発事象)」に同一の内容を記載しておりますので、注記を省略しております。

(投資有価証券の売却)

投資有価証券の売却に関する注記については、連結財務諸表「注記事項(重要な後発事象)」に同一の内容を記載しておりますので、注記を省略しております。

【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	20,283	218	12,620 (391)	804	7,077	17,379
	構築物	254	9	134 (8)	21	107	244
	機械及び装置	145	-	119	22	3	81
	工具、器具及び備品	768	33	98 (12)	345	358	5,246
	土地	40,047	18	11,112 (1,285)	-	28,953	-
	リース資産	17,411	2,859	65 (23)	6,293	13,911	26,183
	建設仮勘定	1,829	106	1,936 (41)	-	-	-
	計	80,740	3,246	26,087 (1,762)	7,487	50,412	49,135
無形固定資産	ソフトウェア	5,317	-	-	1,705	3,612	5,118
	その他	576	-	15 (15)	21	539	96
	計	5,894	-	15 (15)	1,726	4,152	5,215

(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. 「リース資産」の「当期増加額」は、賃貸事業におけるアパート備え付けの家具家電等の新規契約によるものであります。

3. 「建物」及び「土地」の「当期減少額」は、主に自社所有物件の売却によるものであります。

【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	1,459	1,764	1,652	1,571
完成工事補償引当金	289	117	289	117
補修工事関連損失引当金	50,707	21,501	15,960	56,247
空室損失引当金	12,728	3,178	-	15,907

(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1号 三井住友信託銀行株式会社 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1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	
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 <a href="http://www.leopalace21.co.jp/ir/">http://www.leopalace21.co.jp/ir/</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当事業年度の定時株主総会の開催を2020年7月22日へ延期するため、「基準日」を2020年3月31日から2020年5月28日へ変更しています。



## 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46期）（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日） 2019年6月28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

2019年6月28日関東財務局長に提出

#### (3) 四半期報告書及び確認書

（第47期第1四半期）（自 2019年4月1日 至 2019年6月30日） 2019年8月9日関東財務局長に提出

（第47期第2四半期）（自 2019年7月1日 至 2019年9月30日） 2019年11月13日関東財務局長に提出

（第47期第3四半期）（自 2019年10月1日 至 2019年12月31日） 2020年2月12日関東財務局長に提出

#### (4) 四半期報告書の訂正報告書及び確認書

2019年8月28日関東財務局長に提出

（第47期第1四半期）（自 2019年4月1日 至 2019年6月30日）の四半期報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

#### (5) 臨時報告書

2019年8月9日関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項並びに企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）に基づく臨時報告書であります。

2019年9月9日関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項並びに企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号（主要株主の異動）に基づく臨時報告書であります。

2019年10月4日関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項並びに企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）に基づく臨時報告書であります。

2020年3月2日関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項並びに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（臨時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。

2020年6月4日関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項並びに企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）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

2020年7月22日

株式会社レオパレス21

取締役会 御中

太陽有限責任監査法人  
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	佐藤 健文	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	中野 秀俊	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	西村 大司	印

< 財務諸表監査 >

監査意見

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2019年4月1日から2020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。

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2020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、全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。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、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。

強調事項

注記事項（連結貸借対照表関係）5 偶発債務に記載されているとおり、会社が施工した集合住宅の一部の物件において不備があることが判明した。会社は当該事象により、不備に係る補修工事費用及び付帯費用の発生に備えるため、補修工事関連損失引当金を計上しているが、翌連結会計年度以降の補修工事の進捗状況等によっては、追加で補修工事関連損失引当金を計上すること等により、会社の連結業績に影響が生じる可能性がある。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる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。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

## 連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

## < 内部統制監査 >

### 監査意見

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2020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。

当監査法人は、株式会社レオパレス21が2020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、全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。

### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる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における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、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。

### 内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、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。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

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。

### 内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、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て、内部統制監査報告書にお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。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 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監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、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。
- ・ 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。
- ・ 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関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

### 利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

---

(注) 1. 上記は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

2020年7月22日

株式会社レオパレス21

取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 佐藤 健文 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 中野 秀俊 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 西村 大司 印

**監査意見**

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2019年4月1日から2020年3月31日までの第47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。

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2020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、全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。

**監査意見の根拠**

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、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。

**強調事項**

注記事項（貸借対照表関係）4 偶発債務に記載されているとおり、会社が施工した集合住宅の一部の物件において不備があることが判明した。会社は当該事象により、不備に係る補修工事費用及び付帯費用の発生に備えるため、補修工事関連損失引当金を計上しているが、翌事業年度以降の補修工事の進捗状況等によっては、追加で補修工事関連損失引当金を計上すること等により、会社の業績に影響が生じる可能性がある。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

**財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任**

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

## 財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

## 利害関係

会社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。