

## 【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】	2022年6月29日
【事業年度】	第49期（自 2021年4月1日 至 2022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】	財務経理部長 大西 窓
【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】	財務経理部長 大西 窓
【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45期	第46期	第47期	第48期	第49期
決算年月	2018年3月	2019年3月	2020年3月	2021年3月	2022年3月
売上高 (百万円)	530,840	505,223	433,553	408,959	398,366
経常利益又は経常損失 ( ) (百万円)	22,354	7,063	36,341	34,170	2,151
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)	14,819	68,662	80,224	23,680	11,854
包括利益 (百万円)	13,997	70,063	79,780	25,445	15,348
純資産額 (百万円)	159,438	81,338	1,589	3,277	11,034
総資産額 (百万円)	337,134	291,790	196,953	161,708	145,430
1株当たり純資産額 (円)	630.84	331.87	5.34	25.83	3.25
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失 ( ) (円)	58.02	278.58	328.77	84.88	36.04
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	57.93	-	-	-	32.23
自己資本比率 (%)	47.18	27.73	0.66	5.25	0.73
自己資本利益率 (%)	9.33	57.23	195.15	-	-
株価収益率 (倍)	15.29	0.79	0.81	1.80	5.60
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	27,338	7,212	51,639	40,816	4,460
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	2,336	7,379	39,533	11,829	886
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	18,354	15,181	12,048	23,571	5,886
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	98,246	83,019	58,916	53,346	44,023
従業員数 (人)	7,690	7,600	7,043	5,082	4,356
[外、平均臨時雇用者数]	[1,840]	[1,947]	[1,919]	[1,599]	[1,570]

(注) 1. 第46期、第47期及び第48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。

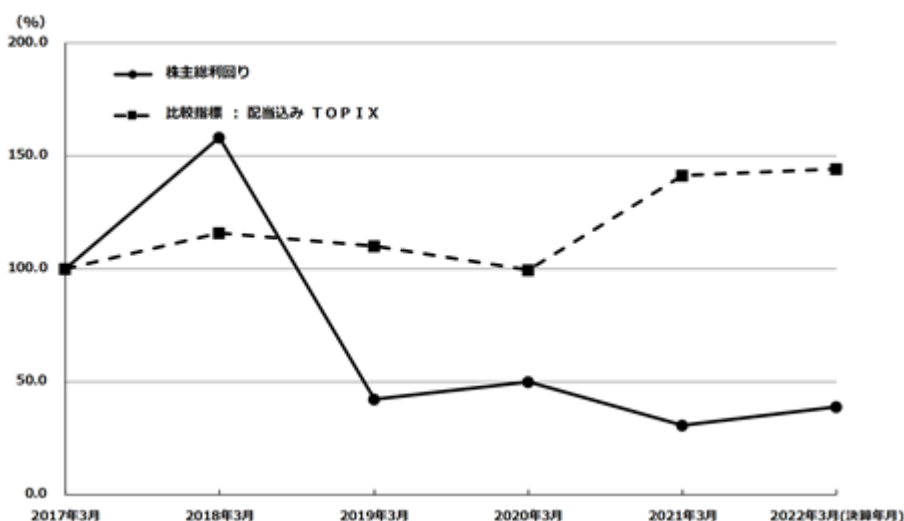
2. 第48期及び第49期の自己資本利益率については、期首自己資本・期末自己資本の合計がマイナスであるため記載しておりません。

3. 「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)等を第49期の期首から適用しており、第49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45期	第46期	第47期	第48期	第49期
決算年月		2018年3月	2019年3月	2020年3月	2021年3月	2022年3月
売上高	(百万円)	505,849	477,834	413,844	392,513	382,822
経常利益又は経常損失( )	(百万円)	21,879	6,817	35,189	29,005	1,050
当期純利益又は当期純損失( )	(百万円)	14,917	68,754	76,617	18,685	14,251
資本金	(百万円)	75,282	75,282	75,282	81,282	100
発行済株式総数	(千株)	252,682	244,882	244,882	329,389	329,389
純資産額	(百万円)	153,623	76,644	792	6,724	2,979
総資産額	(百万円)	302,704	260,700	174,153	146,832	132,842
1株当たり純資産額	(円)	608.21	312.69	2.15	21.63	7.97
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	22.00 (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)	58.40	278.95	313.99	66.97	43.33
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	(円)	58.31	-	-	-	38.75
自己資本比率	(%)	50.66	29.24	0.30	4.84	1.97
自己資本利益率	(%)	9.77	59.90	199.62	-	-
株価収益率	(倍)	15.19	0.79	0.85	2.28	4.66
配当性向	(%)	37.67	-	-	-	-
従業員数 [外、平均臨時雇用者数]	(人)	6,494 [1,559]	6,331 [1,544]	5,820 [1,517]	4,172 [1,241]	3,589 [1,233]
株主総利回り (比較指標：配当込みTOPIX)	(%)	158.1 (115.9)	42.3 (110.0)	50.1 (99.6)	30.4 (141.5)	39.0 (144.3)
最高株価	(円)	946	1,023	438	284	273
最低株価	(円)	566	199	185	117	135

- (注) 1. 第46期、第47期及び第48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。
2. 第48期及び第49期の自己資本利益率については、期首自己資本・期末自己資本の合計がマイナス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. 「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)等を第49期の期首から適用しており、第49期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
5. 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
1985年 4月	都市型アパート「レオパレス21」の本格的販売開始 (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
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 Leoplace Guam Corporation・連結子会社)設立 入居者を会員制にした独自の組織「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	入居者向けブ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 プラザ賃貸管理保証(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 Leoplace21 (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. 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 Leoplace21 (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し子会社化
2015年 1月	(株)ウイングメイトが(株)レオパレストラベルを吸収合併
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.Leoplace Dwasatu Realty 設立
2016年 6月	シンガポール現地法人 Leoplace21 Singapore Pte. Ltd.(現・連結子会社)設立
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
2020年 8月	(株)ウイングメイトを解散(2021年1月清算終了)
2021年 3月	ベトナム現地法人 LEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD.の全出資持分を譲渡
2021年 8月	資本金を1億円に減資
2022年 4月	東京証券取引所市場第一部から東京証券取引所プライム市場へ移行

### 3【事業の内容】

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社、連結子会社18社、非連結子会社2社、持分法適用非連結子会社1社、持分法適用関連会社4社及びその他の関係会社1社により構成されており、賃貸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3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（セグメント情報等）」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、アパート等建築工事の請負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、㈱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。

海外子会社のLEOPALACE21 PHILIPPINES INC.はサービスオフィス事業、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。

合弁会社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。

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。

その他事業.....当社は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、グアム島においてリゾート事業を行っております。

子会社の㈱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。

なお、その他の関係会社である千鳥合同会社は、当社の議決権の25.6%を所有しておりますが、当社グループが行う事業との直接的な関係はありません。



## 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 又は被所有 割合 (%)	関係内容等
(連結子会社) 株式会社レオパレス・リーシング (注3)	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株式会社(注3)	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。
株式会社レオパレス・パワー(注3)	東京都中野区	80	賃貸事業	68.1	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。
株式会社レオパレス・エナジー (注2)(注3)	東京都中野区	20	賃貸事業	68.1 (68.1)	役員の兼任あり。
あすか少額短期保険株式会社(注3)	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。
レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司 (注3)	中国 上海	5,359 千人民元	賃貸事業	100.0	
Leopalace21 (Thailand) CO.,LTD. (注3)	タイ バンコク	247,681 千タイバーツ	賃貸事業	100.0	
Leopalace21 (Cambodia) Co.,Ltd. (注3)	カンボジア プノンペン	18,750 千米ドル	賃貸事業	100.0	
LEOPALACE21 PHILIPPINES INC. (注3)	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。
Leopalace21 Singapore Pte. Ltd. (注3)	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	
株式会社もりぞう(注3)	埼玉県戸田市	85	賃貸事業	88.2	資金融資あり。
株式会社アズ・ライフケア (注3)(注4)	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3)	米国準州グアム	26,000 千米ドル	その他事業	100.0	当社のその他事業の一環としてグアムにおいてリゾート施設の運営を行っております。 役員の兼任あり。 資金融資あり。
株式会社レオパレス・スマイル(注3)	東京都中野区	10	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4社					
(持分法適用関連会社) 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					

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 又は被所有 割合 (%)	関係内容等
(その他の関係会社)  千鳥合同会社	東京都港区	0	金銭債権、有価証券その他の投資用資産の取得、保有、管理及び処分等	被所有 25.6	

- (注) 1. 主要な事業内容の欄には、セグメントの名称等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. 特定子会社に該当しております。  
4. 債務超過会社であり、2022年3月末時点の債務超過額は1,977百万円となっております。

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

2022年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸事業	2,588 [327]
シルバー事業	1,138 [1,220]
その他事業	229 [20]
全社(共通)	401 [3]
合計	4,356 [1,570]

- (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。  
3. 従業員数が前連結会計年度末に比べ726名減少しておりますが、その主な理由は、自己都合退職によるものであります。

### (2) 提出会社の状況

2022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)
3,589 [1,233]	40歳3ヵ月	11年6ヵ月	4,453,017

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸事業	2,309 [286]
シルバー事業	879 [944]
その他事業	- [-]
全社(共通)	401 [3]
合計	3,589 [1,233]

- (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。  
4. 従業員数が前事業年度末に比べ583名減少しておりますが、その主な理由は、自己都合退職によるものであります。

### (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、社是に掲げた「全て社会の為に」という基本方針の実現に向けて企業風土改革を推し進めるとともに、次なる成長に向けて3つの経営方針を掲げて事業活動を進めてまいります。

##### 不断の構造改革

- ・入居率向上施策、コスト構造の適正化の実施により更なる利益の創出に努め、自己資本を増強

##### サステナビリティの推進

- ・中長期的な視点で当社の企業価値を向上すべく、不動産テックの推進を中心に、ガバナンスの強化、グリーン化についても推進を図る

##### 施工不備対応

- ・2024年末までに明らかな不備の解消を目指す
- ・すでに不備が判明した戸数を含め、現在予測できる改修戸数約38,000戸の改修を着実に進める



#### (2) 経営環境及び対処すべき課題

##### (経営環境)

日本国内における一般世帯数は、少子高齢化という人口トレンドを背景に2023年をピークにして減少に転じる一方、当社が主要なターゲットとしている単独世帯は2032年まで増加していく見通しであり、2040年には一般世帯全体の39%が単独世帯になると推計されております。

また、2021年度の貸家の新設着工戸数は5年ぶりの増加（前年度比9.2%増）となりましたが、わが国の賃貸住宅市場では、人口の都心部への集中などを背景に特に地方で空き家数の増加が続いており、このような環境下で事業を継続していくためには、将来的にも高い入居率が見込める三大都市圏を中心に物件を供給するほか、外国籍入居者の増加、単独世帯の増加、高齢化といった社会の変化を捉えた商品の開発、適切なメンテナンスによる物件価値の維持・向上、利便性と付加価値の高い入居者サービスの提供等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。

(対処すべき課題)

不断の構造改革

入居率の向上

顧客の属性別に入居率向上施策を実施し、計画の達成を目指してまいります。

法人 : トップ営業の実行、営業体制の強化、個社別戦略によるシェアアップ・部屋利用残の増加

個人 : 仲介業者との連携・協業、WEB集客の強化

外国籍 : 外国人財支援企業や特定技能支援機関との連携強化による特定技能人材の利用増加

多言語対応窓口での積極的対応や仲介業者・留学センターとの連携による留学生需要の獲得

コスト構造の適正化

前年から取り組んでいる家賃適正化の継続や業務効率化の取り組み(コールセンター外注化、契約事務の首都圏拠点への集約等)によりコストを削減する一方で、将来に向けた物件価値の維持・向上のためのメンテナンス、賞与引当金の計上、各種営業施策など業績改善に向けて必要なものには一定のコストをかけて取り組み、選択と集中によるコスト構造の適正化により、利益創出と自己資本の増強を進めてまいります。

サステナビリティの推進

環境・社会・経済の持続可能性に配慮した事業活動の推進により、事業自体のサステナビリティ(持続可能性)を向上させるとともに、来店せずに部屋探しから内見・契約手続きまで可能なWEB接客・WEB契約の推進、鍵の受渡が不要で紛失リスクも軽減できるスマートロックの導入、AI技術を利用した膨大な取引データの活用など最新のテクノロジーを積極的に導入し、時代のニーズに沿った商品・サービスを提供していくことで、持続的な成長と中長期的な企業価値の向上を図ります。

また、持続可能な開発目標(SDGs)への取り組みの1つとして、当社関連施設からのCO2排出量のうち、スコープ1、2(電気・ガス・ガソリン由来)に該当する排出量を「2030年度に2016年度比で26%削減」することを目標としております。

施工不備対応

当社施工物件における施工不備の問題については、財務基盤の立て直しを図りながら着実に施工不備の改修を実施し、2024年末までに明らかな不備を解消することを目指しております。

また、再発防止策を経営上の最重要課題と位置付け、「企業風土の抜本的改革」「コンプライアンス・リスク管理体制の再構築」「建築請負事業体制の見直し」を3大項目として再発防止に向けた取り組みを継続的に実施しており、その進捗状況については、補修工事の進捗状況と併せて当社ウェブサイトにて開示しております。

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

(3) 目標とする経営指標

2023年3月期以降3ヶ年の目標とする経営指標は以下のとおりです。

(単位:百万円)

	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期
売上高	410,800	423,100	429,300
営業利益	11,700	17,500	25,200
親会社株主に帰属する当期純利益	24,900	13,400	19,400
自己資本比率	16.0%	23.0%	32.7%
1株当たり当期純利益(EPS)	75.71円	40.74円	58.99円
自己資本利益率(ROE)	93.6%	33.7%	32.0%
投下資本利益率(ROIC)	11.9%	14.8%	16.8%

1 EPS = 親会社株主に帰属する当期純利益 ÷ 発行済株式総数(自己株式控除後)

2 ROE = 親会社株主に帰属する当期純利益 ÷ 自己資本

3 ROIC = NOPAT(税引後営業利益) ÷ 投下資本(有利子負債 + 株主資本)

## 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

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、就職や転職に伴う法人入居需要の落ち込みが前連結会計年度の経営成績に大きな影響を与えました。

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グループの業績に影響が及ぶ場合があります。

### (2) 売上原価

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又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、2020年3月期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、今後につきましても定期的に鑑定評価を取得して減損処理の要否を確認してまいります。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、個別賃貸物件ごとの借上家賃及び将来予測入居率に基づいて算出しているため、これらの数値が悪化した場合、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三大都市圏を中心とした物件供給、適切なメンテナンスによる物件価値の維持・向上、地域や顧客の特性にあった販売戦略の推進、電子化による利便性の高い集客・契約・入居者サービスの提供により安定した入居率を維持するとともに、管理原価の削減や一括借上家賃の適正化を図ることにより物件収支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、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月に公表した小屋裏界壁施工不備のほか、2018年5月、2019年2月及び2019年5月に公表したとおり、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、補修工事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、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 新型コロナウイルス感染症流行に関するリスク

新型コロナウイルス感染症の収束時期は未だ見通せない状況ではありますが、感染対策と経済活動の両立が進んでいること、入国制限の緩和により外国籍入居者需要の回復が見込まれること、WEB上での接客・契約により非対面で全ての手続きが可能であること等から、当社グループの業績への影響は限定的なものになると想定しております。

これらの想定に変更が生じ、同感染症の収束に時間を要して経済活動への影響が長期間にわたるような場合には、当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 情報セキュリティに関するリスク

当社グループは、お客様など取引先の同意や機密保持契約に基づいて入手した個人情報をはじめとして、多くの情報を保有しております。情報セキュリティ管理の実現のために必要な行動指針を定め、コンプライアンス委員会を主体として役員、社員への教育と徹底に努めておりますが、サイバー攻撃や不正アクセス、役職員による情報漏洩等が発生した場合には、社会的信用の低下や損害賠償の発生等により、当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 気候変動に関するリスク

当社グループは、気候変動を経営に影響を及ぼす重要な課題の一つとして認識しており、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同を表明するとともに、TCFDコンソーシアムに参画しております。

気候変動における移行リスクとしては、炭素税導入による運用コスト増加や新築物件における建築コスト増加、低炭素社会に対応できない場合の顧客離れやレピュテーション悪化、物理リスクとしては、気象災害による管理物件の被害等が想定され、これらのリスクが顕在化した場合には、当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 重要事象等について

当社グループは、前連結会計年度において、2期連続で営業損失、3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、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した。

このような状況を解消すべく、2020年11月に第三者割当増資、新株予約権付ローンの実行並びに連結子会社である株式会社レオパレス・パワーにおける優先株式の発行により、合計57,215百万円の資金調達を実施いたしました。

また、不採算事業の譲渡・撤退、一括借上家賃の適正化・管理原価削減等の抜本的な構造改革を継続して財務面の安定化を図るとともに、仲介業者ネットワークからの客付け強化やWEB上での接客・内見・契約といった電子化の推進等により入居率を向上させて収益面の安定化を図りながら、業績及び財務状況の改善に努めてまいりました。

これらの結果、当連結会計年度において、営業利益1,774百万円、親会社株主に帰属する当期純利益11,854百万円を計上し、黒字転換を実現いたしました。

資金の流動性につきましては、当連結会計年度末の現預金残高は45,523百万円となっており、継続的な事業運営に十分な資金を確保しております。

以上の状況から、当社グループは、当連結会計年度末において、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は解消したものと判断しております。

(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、当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・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)

	2021年3月期	2022年3月期	増減額	増減率
売上高	408,959	398,366	10,592	2.6%
営業利益又は営業損失( )	29,182	1,774	30,957	- %
経常損失( )	34,170	2,151	32,018	- %
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( )	23,680	11,854	35,535	- %

当連結会計年度における国内経済は、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化する中、感染対策と経済活動の両立が進み、企業収益は持ち直しの動きがみられましたが、オミクロン株による感染再拡大の懸念やウクライナ情勢等により、先行きは依然として不透明な状況で推移しました。

貸家の新設着工戸数は5年ぶりの増加（前年度比9.2%増）となりましたが、賃貸住宅市場においては空き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三大都市圏を中心とした物件供給、適切なメンテナンスによる物件価値の維持・向上、地域や顧客の特性に合った販売戦略の推進、電子化による利便性の高い集客・契約・入居者サービスの提供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、2020年6月に公表した抜本的構造改革を継続し、選択と集中により中核事業である賃貸事業に経営資源を投入するとともに、あらゆるコストの見直しと削減を徹底して実行することにより、事業面及び財務面での安定化、持続的な収支の改善に取り組んでまいりました。

#### 売上高

売上高は、前連結会計年度比10,592百万円（2.6%）減少の398,366百万円となりました。これは主に、入居率が上昇した一方で、家賃単価の下落や建築請負売上の減少等があったことにより、賃貸事業売上高が前連結会計年度比8,921百万円（2.3%）減少の383,043百万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24,990百万円（118.5%）増加の46,077百万円、売上総利益率は11.6%（前連結会計年度比6.4ポイント増加）となりました。これは主に、管理原価の削減や一括借上家賃の適正化、空室損失引当金の戻入れ等により、売上原価が前連結会計年度比35,583百万円減少したことによるものであります。

#### 営業利益

営業利益は、1,774百万円（前連結会計年度は営業損失29,182百万円）となりました。これは主に、人件費の減少やコスト管理の徹底等により、販売費及び一般管理費が前連結会計年度比5,966百万円（11.9%）減少したことによるものであります。なお、売上高営業利益率は0.4%（前連結会計年度比7.5ポイント改善）となりました。

#### 経常損失

経常損失は、2,151百万円（前連結会計年度比32,018百万円改善）となりました。これは主に、原価削減等により営業損失は黒字化したものの、支払利息4,474百万円を計上したことによるものであります。なお、売上高経常利益率は0.5%（前連結会計年度比7.9ポイント改善）となりました。

#### 親会社株主に帰属する当期純利益

親会社株主に帰属する当期純利益は、11,854百万円（前連結会計年度は親会社株主に帰属する当期純損失23,680百万円）となりました。

これは主に、発注努力や工事内製化、物件所有者との工法変更合意等による工事単価の低減、不備判定の見直しや解体合意による改修対象の減少等に伴う補修工事関連損失引当金戻入額11,959百万円の計上、今後の業績見通し等を踏まえた繰延税金資産の計上に伴う法人税等調整額4,401百万円の計上等によるものであり、2018年3月期以来4期ぶりに最終損益の黒字化を達成いたしました。

なお、1株当たり当期純利益は36.04円（前連結会計年度は1株当たり当期純損失84.88円）となりました。

さらに、「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）等を当連結会計年度の期首から適用しており、当連結会計年度の売上高は1,325百万円増加、売上原価は1,580百万円減少、営業利益は2,905百万円増加、経常損失は同額減少、税金等調整前当期純利益は同額増加しております。

詳細は、「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（会計方針の変更）」をご参照ください

（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	391,964	383,043	8,921	19,385	7,719	27,105
シルバー事業	14,524	14,258	266	720	789	68
その他事業	2,469	1,064	1,405	1,551	1,668	116
調整額	-	-	-	7,524	3,486	4,038
合計	408,959	398,366	10,592	29,182	1,774	30,957

賃貸事業

賃貸事業においては、WEB上での接客・内見・契約といった電子化への対応、壁紙を自分好みに変えられる「my DIY」、スマートフォンでの家電操作や施錠が可能なスマートアパート化の推進、大手警備保障会社との提携によるセキュリティーサービスなど豊富な付加価値を提供するとともに、仲介業者との関係強化、エリアの特性に応じた販売戦略の展開等により、安定した入居率の確保を図っております。

入居率については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響が徐々に緩和し、法人顧客を中心に抑制されていた入居需要が回復傾向にあること、仲介業者との関係強化等の各種施策が奏功したことにより、当連結会計年度末の入居率は85.10%（前期末比+3.38ポイント）、期中平均入居率は81.22%（前期比+2.33ポイント）となりました。なお、管理戸数は567千戸（前期末比6.3千戸減）となりました。

また、当連結会計年度末の直営店舗数は109店（前期末比30店舗減）とし、営業効率と生産性の向上に努めております。

アパート等の受注状況については、界壁等の施工不備問題を背景とした新規受注の停止等により、当連結会計年度の総受注高は2,792百万円（前連結会計年度比52.9%減）、当連結会計年度末の受注残高は6,133百万円（前連結会計年度比36.5%減）となりました。

損益面については、入居率が向上した一方で、新型コロナウイルス感染症の影響による家賃単価の下落や請負工事売上の減少等があったことにより、売上高は383,043百万円（前連結会計年度比2.3%減）となりましたが、管理原価・販管費の削減、一括借上家賃の適正化、物件収支の改善に伴う空室損失引当金の戻入れ等により、営業利益は7,719百万円（前連結会計年度は営業損失19,385百万円）となりました。

シルバー事業

シルバー事業においては、継続的なオペレーション改善により原価抑制に努めておりますが、新型コロナウイルスへの感染リスクを懸念した介護サービスの利用控えが継続したこと等により、売上高14,258百万円（前連結会計年度比1.8%減）、営業損失789百万円（前連結会計年度比68百万円損失増加）となりました。なお、当連結会計年度末の施設数は87施設となっております。

その他事業

グアムリゾート施設の運営等を行っているその他事業は、新型コロナウイルス感染症の影響でグアムリゾート施設の稼働率が大幅に低下したこと等により、売上高1,064百万円（前連結会計年度比56.9%減）、営業損失1,668百万円（前連結会計年度比116百万円損失増加）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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	前年同期比(%)
賃貸事業(百万円)	3,110	77.1

(注)1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

2. 生産実績の著しい変動は、施工不備問題に伴う新規受注停止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(%)
賃貸事業	2,792	52.9	6,133	36.5

(注)1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

2. 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。

3. 受注実績の著しい変動は、施工不備問題に伴う新規受注停止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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	前年同期比(%)
賃貸事業(百万円)	383,043	2.3
シルバー事業(百万円)	14,258	1.8
その他事業(百万円)	1,064	56.9
合計(百万円)	398,366	2.6

(注)1. 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。

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. その他事業の販売実績の著しい変動は、新型コロナウイルス感染症拡大によるグアムリゾート施設の稼働率大幅低下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)

	2021年3月期	2022年3月期	増減額	増減率
資産	161,708	145,430	16,278	10.1%
負債	158,431	134,396	24,035	15.2%
純資産	3,277	11,034	7,757	236.7%

当連結会計年度末の資産は、前連結会計年度末比16,278百万円減少の145,430百万円となりました。

これは主に、今後の業績動向等を踏まえ、当社において繰延税金資産を4,139百万円計上した一方、現金及び預金が9,340百万円、未収入金が1,088百万円、機械装置及び運搬具(純額)が1,055百万円、リース資産(純額)が1,529百万円、有形固定資産その他(純額)が2,272百万円、無形固定資産その他が1,030百万円それぞれ減少し、アパート退去者等に係る滞留債権増加に伴い貸倒引当金が2,336百万円増加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24,035百万円減少の134,396百万円となりました。これは主に、リース債務が2,116百万円、発注努力や工事内製化、物件所有者との工法変更合意等による工事単価の低減、不備判定の見直しや解体合意による改修対象の減少等により補修工事関連損失引当金が15,422百万円、物件収支の改善等により空室損失引当金が6,629百万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7,757百万円増加の11,034百万円となりました。これは主に連結子会社における非支配株主への自己株式取得代金及び配当金の支払等による非支配株主持分の減少1,774百万円、収益認識会計基準の遡及適用による期首利益剰余金の減少4,963百万円があった一方、為替換算調整勘定の増加2,623百万円、親会社株主に帰属する当期純利益11,854百万円があったことによるものであります。なお、自己資本比率は、前連結会計年度末比6.0ポイント上昇し0.7%となりました。

一括借上家賃の適正化や管理原価削減等の抜本的な構造改革を継続して財務面の安定化を図るとともに、仲介業者との関係強化、WEB上での接客・内見・契約といった電子化の推進等により入居率を向上させて収益面の安定化と財政状態の改善に努めたことにより、当連結会計年度末の純資産は大幅に改善いたしました。

## (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)

	2021年3月期	2022年3月期	増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	40,816	4,460	36,355
投資活動によるキャッシュ・フロー	11,829	886	10,943
財務活動によるキャッシュ・フロー	23,571	5,886	29,457
現金及び現金同等物残高	53,346	44,023	9,322

営業活動によるキャッシュ・フローは、4,460百万円の支出(前連結会計年度比36,355百万円の支出減少)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が9,693百万円、減価償却費が9,352百万円、貸倒引当金の増加額が2,355百万円となった一方、補修工事関連損失引当金戻入額が11,959百万円、空室損失引当金の減少額が6,629百万円、前受金の減少額が2,188百万円、利息の支払額が4,455百万円、補修工事関連支払額が2,172百万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、886百万円の収入(前連結会計年度比10,943百万円の収入減少)となりました。これは主に、投資有価証券の売却による収入が1,180百万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、5,886百万円の支出(前連結会計年度は23,571百万円の収入)となりました。これは主に、ファイナンス・リース債務の返済による支出が3,239百万円、連結子会社における非支配株主からの自己株式取得による支出が1,400百万円、非支配株主への配当金の支払額が1,171百万円あったことによるものであります。

当連結会計年度末の現金及び現金同等物残高については、営業損益は黒字化を達成した一方で、借入利息の支払、子会社における非支配株主への配当、自己株式の取得等の支出があったことにより、前連結会計年度末比9,322百万円減少の44,023百万円となりましたが、継続的な事業運営に十分な資金を確保しております。

フリーキャッシュ・フローは3,574百万円のマイナスとなりましたが、前連結会計年度末比25,412百万円改善しており、資金の流動性は確実に向上しております。



(契約債務)

2022年3月31日現在の契約債務の概要は以下のとおりであります。

契約債務	年度別要支払額(百万円)				
	合計	1年以内	1年超3年以内	3年超5年以内	5年超
長期借入金	30,483	53	135	30,181	111
リース債務	2,562	1,992	543	26	-

(財務政策)

当社グループは、設備投資計画に照らして、平常時においては、必要な資金を主に銀行借入や社債発行等により調達する方針としております。

当連結会計年度においては、新たな資金調達をすることなく、営業キャッシュ・フローの改善により事業活動に必要な資金を確保してまいりました。翌年度以降についても、不断の構造改革による貸貸事業の収益力強化とキャッシュ・フローの改善に努め、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確保してまいります。

なお、2022年3月31日現在、長期借入金の残高は30,483百万円であります。

(4)重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、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(重要な会計上の見積り)に記載のとおりであります。

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1,487百万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598百万円、全社に係る情報システム投資683百万円、賃貸事業に係る情報システム投資93百万円であります。

#### 2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

##### (1) 提出会社

2022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 全社	事務所	1,810	1	12,133 (2,941)	-	47	13,992	633
大阪支店 (大阪市北区)	賃貸事業 全社	店舗	684	-	5,459 (679)	-	6	6,151	160
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	-	-	-	1,802	4,088	5,891	-
湘南人材開発センター (神奈川県藤沢市)	賃貸事業 全社	研修所・事務所	758	-	2,006 (731)	-	0	2,765	13
レオパレス柳堀町 他38棟 (名古屋市中川区 他)	賃貸事業	アパート	299	-	1,813 (9,996)	-	163	2,276	-
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	11	-	-	-	1,624	1,636	-

(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	1,538

上記のほか、当社が建築請負又は分譲したアパート(565,554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

2022年3月31日現在

会社名	所在地	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額		従業員数 (人)
				機械装置及び運搬具 (百万円)		
㈱レオパレス・パワー	全国当社管理アパート他	賃貸事業	太陽光発電システム	6,932		-

(3) 在外子会社

2022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)	その他事業	ホテル・ スポーツ 施設他	13,691	281	6,124 (4,957,112)	234	20,331	180

(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	750,000,000
計	750,000,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2022年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2022年6月29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	329,389,515	329,389,515	東京証券取引所 市場第一部(事業年度末現在) プライム市場(提出日現在)	単元株式数 100株
計	329,389,515	329,389,515	-	-

#### ( 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)	908	997	1,187
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 90,800 (注)1.	普通株式 99,700 (注)1.	普通株式 118,700 (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(2022年3月31日)における内容を記載しています。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2022年5月31日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

(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。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 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及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】

会社法に基づき発行した新株予約権付ローンに係る新株予約権は、次のとおりであります。

第5回新株予約権

決議年月日	2020年9月30日
新株予約権の数(個)	159,748,700
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 159,748,700 (注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり142円 (注)2
新株予約権の行使期間	自 2020年11月2日 至 2025年11月2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 143.350 資本組入額 71.675
新株予約権の行使の条件	各新株予約権の一部行使はできません。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡による取得については、当社取締役会の承認を要します。ただし、銀行、証券会社その他の金融機関及びFortress Japan Investment Holdings LLCの関連会社又はFortress Japan Investment Holdings LLC若しくはその関連会社が運用若しくは支配するピークルに対する譲渡については、当社取締役会の承認があったものとみなします。
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
新株予約権の行使の際に出資の目的とする財産の内容及び価額	(注)4
新株予約権付ローンの残高(百万円)	30,000

当事業年度の末日(2022年3月31日)における内容を記載しています。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2022年5月31日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

(注)1. 新株予約権の行使により当社が当社普通株式を新たに発行又はこれに代えて当社の有する当社普通株式を処分(以下、当社普通株式の発行又は処分を当社普通株式の「交付」と総称します。)する数は、当該新株予約権の新株予約権者(以下「新株予約権者」といいます。)による行使に係る新株予約権の数に当初の行使価額(別記

「新株予約権の行使時の払込金額」欄に定義します。以下同じです。) を乗じて得られる金額を別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄に従って決定される有効な行使価額で除して得られる最大整数(ただし、1株未満の端数が生じたときはこれを切り捨て、現金による調整は行いません。)とします。

## 2. (1) 新株予約権の行使に際して出資される財産の内容及びその価額

各新株予約権の行使に際して出資される財産は、(i) 行使価額に新株予約権 1 個当たりの目的である株式の数を乗じた額の金銭、又は(ii) 楓合同会社と当社との間で締結された2020年9月30日付金銭消費貸借契約に基づく当社に対する貸金元本債権及び利息債権のうち、額面金額で行使価額に新株予約権 1 個当たりの目的である株式の数を乗じた額の金銭債権とし、当該金銭債権の価額は、その額面金額と同額とします。

新株予約権の行使に際して払込をなすべき 1 株当たりの金額(以下「行使価額」といいます。)は、当初、142円とします。

## (2) 行使価額の調整

以下のいずれかが発生した場合、行使価額は、以下のように調整されるものとします。

### 株式分割及び株式併合

当社が、(a)株式分割を行う場合、(b)株式の発行数を減少させるような発行済株式の併合を行う場合、又は(c)株式を当社の他の有価証券に種類変更する場合には、本 に記載された調整が効力を発生した後に新株予約権の行使の効力が発生することとなる新株予約権者が、上記各事由が効力を発生する直前(又は、当社が、株式分割、併合若しくは種類変更により発行された株式若しくはその他の有価証券を受領する権利を有する株主を確定するために事前の基準日を設定した場合は、当該基準日の直前)に新株予約権を行使していたならば、上記各事由の発生後に所有し又は受領する権利が与えられたであろう数の株式及び/又は当社の他の有価証券を受領することができるように、行使価額が適宜調整されるものとします。ただし、かかる調整は、当該各事由が効力を生ずる日(若しくは上記基準日)又はその後効力を生ずる行使価額のその他の調整を妨げるものではありません。本 に基づいて行われる行使価額の調整は、当該事由の効力発生と同時に、又は当該事由のために事前の基準日が設定された場合は当該基準日の翌日に、効力を生ずるものとします。ただし、当該取引が、適用ある日本法に基づいて、当該事由を適法に行うために事前に当社の株主総会又は取締役会の承認を要する場合であって、かつ株式又は当社の他の有価証券を受領することができる株主を確定するための基準日の後に承認される場合、当該調整は、当該承認により直ちに、当該基準日の翌日に遡及して効力を生ずるものとします。

当社が株式分割を行い、その基準日が下記の日である場合、株式分割に関する行使価額の調整は本 に基づいては行われず(当該株式分割が本 に基づいて行使価額が遡及的に調整される場合を除きます。)、これに代えて、場合に応じて下記 、 、 、 、 又は に定める算式の「n」に当該株式分割に従って発行される追加株式の総数を加算して、これら各号に基づいて調整が行われるものとします。

- ( ) 下記 又は に基づく行使価額の調整を必要とする権利又は引受権(新株予約権を含みます。)の発行のための基準日
- ( ) 下記 又は に基づく行使価額の調整を必要とする株式に転換又は交換できる有価証券の払込期日又は払込期間の最終日
- ( ) 下記 又は に基づく行使価額の調整を必要とする株式の発行又は処分の払込期日又は払込期間の最終日
- ( ) 下記 又は に基づく行使価額の調整を必要とする権利又は引受権の発行日

### 株主に対する株式を取得する権利又は引受権の発行

当社が、その株主に対し、株式を引受け、買取り、又はその他の方法で取得する権利又は引受権(新株予約権を含みます。)を割当て、付与し、発行し又は募集する場合、

- ( ) 当社が受領する株式 1 株当たりの対価(下記 の規定に従って決定されます。)が、下記の基準日以前の日に決定され、かつ当該基準日現在の株式 1 株当たり時価を下回るとき、又は、
- ( ) 当社が受領する株式 1 株当たりの対価(上記のとおり決定されます。)が、下記の基準日後に決定され、かつ当社が当該対価を決定する日現在の株式 1 株当たり時価を下回るときには、(上記( )の場合)かかる権利若しくは引受権を受領することができる株主を確定するための基準日現在又は(上記( )の場合)当社が当該対価を決定する日現在有効な行使価額は、次の算式に従って調整されます。

$$NCP = OCP \times \frac{N + v}{N + n}$$

NCP = 調整後の行使価額

OCP = 調整前の行使価額

- N = (上記( )の場合)当該基準日又は(上記( )の場合)当社が当該対価を決定する日の営業終了時現在の発行済株式数(下記 を勘案する。)。ただし、発行済みであっても下記「n」の定義に含まれる株式数を除きます。
- n = 当初の引受価額、買取価額若しくは取得価額による当該権利又は引受権全部の行使により割当、発行又は取得される株式の数
- v = 当社が受領する対価の総額(下記 の規定に従って決定される。)をもって上記( )又は(場合により)上記( )に規定される当該株式1株当たり時価で買取ることができる株式の数

かかる調整は、上記( )の場合、当該権利又は引受権を取得する権利を有する株主を確定するための基準日の翌日に効力を生ずるものとし、上記( )の場合、当社が当該対価を決定する日の翌日に当該確定のための基準日の翌日に遡及して効力を生ずるものとし、

株式を引受け、買取り、又はその他の方法で取得する権利又は引受権(新株予約権を含む。)の株主に対する割当、付与、発行又は募集に関連し、当該権利を有する者により引受け、買取り又は取得されなかった当該権利及び/又は引受権が他の者に対して募集され及び/又は他の者に引受け、買取り、若しくはその他の方法で取得される場合(特定の者に対する割当による取得若しくは公募としての取得又は引受の一環としての取得その他取得方法の如何を問いません。)、当該募集及び/又は引受、買取若しくは取得を理由とした行使価額のさらなる調整は必要ないものとし、

株主に対する転換権付/交換権付有価証券を取得する権利又は引受権の発行

当社が、その株主に対し、株式に転換又は交換できる有価証券(新株予約権付社債を含みます。)を引受け、買取り、又はその他の方法で取得する権利又は引受権(新株予約権を含みます。)を付与し、発行し又は募集する場合、

- ( )当社が受領する株式1株当たりの対価(下記 の規定に従って決定されます。)が、下記の基準日以前の日に決定され、かつ当該基準日現在の株式1株当たり時価を下回るとき、又は、
- ( )当社が受領する株式1株当たりの対価(上記のとおり決定されます。)が、下記の基準日後に決定され、かつ当社が当該対価を決定する日現在の株式1株当たり時価を下回るときには、(上記( )の場合)かかる権利若しくは引受権を受領することができる株主を確定するための基準日現在又は(上記( )の場合)当社が当該対価を決定する日現在有効な行使価額は、次の算式に従って調整されます。

$$NCP = OCP \times \frac{N+v}{N+n}$$

NCP = 調整後の行使価額

OCP = 調整前の行使価額

N = (上記( )の場合)当該基準日又は(上記( )の場合)当社が当該対価を決定する日の営業終了時現在の発行済株式数(下記 を勘案します。)

n = 当初の引受価額、買取価額又は取得価額によるすべての当該権利又は引受権の行使後に当初転換価額若しくは当初転換比率又は当初交換価額若しくは当初交換比率による当該転換権付又は交換権付有価証券全部の転換又は交換により取得される株式の数

v = 当社が受領する対価の総額(下記 の規定に従って決定される。)をもって上記( )又は(場合により)上記( )に規定される当該株式1株当たり時価で買取ることができる株式の数

かかる調整は、上記( )の場合、当該権利又は引受権を取得する権利を有する株主を確定するための基準日の翌日に効力を生ずるものとし、上記( )の場合、当社が当該対価を決定する日の翌日に、当該確定のための基準日の翌日に遡及して効力を生ずるものとし、

株式に転換又は交換できる有価証券(新株予約権付社債を含みます。)を引受け、買取り、又はその他の方法で取得する権利又は引受権(新株予約権を含みます。)の株主に対する付与、発行又は募集に関連し、当該権利を有する者により引受け、買取り又は取得されなかった株式に転換又は交換できる当該有価証券(新株予約権付社債を含みます。)が他の者に対して募集され及び/又は他の者に引受け、買取り、若しくはその他の方法で取得される場合(特定の者に対する割当による取得若しくは公募としての取得又は引受の一環としての取得その他取得方法の如何を問いません。)、当該募集及び/又は引受、買取若しくは取得を理由とした行使価額のさらなる調整は必要ないものとし、

株主に対する資産の分配(配当を含みます。)

当社が、その株主に対し、( )当社の債務証券(社債等)、( )当社の株式(株式を除きます。)、( )当社の現金若しくは資産又は( )当社の株式(株式を除きます。 )若しくは有価証券を引受け、買取り若しくはその他の方法で取得する権利若しくは引受権(新株予約権を含みます。)(上記 及び上記 に定める権利及び引受権を除きます。)を分配する場合、上記( )から( )に記載されるいずれの場合におい



ても、かかる分配を受領することができる株主を確定するための基準日現在有効な行使価額は、次の算式に従って調整されます。

$$NCP = OCP \times \frac{CMP - fmv}{CMP}$$

NCP = 調整後の行使価額

OCP = 調整前の行使価額

CMP = かかる分配を受領することができる株主を確定するための基準日現在の株式 1 株当たり時価

fmv = (i) 配当以外の場合、分配される債務証券、株式、現金、資産、権利若しくは引受権の 1 株当たりの公正価額 (a) 独立財務アドバイザー (当社はかかる財務アドバイザーの助言を十分に考慮するものとします。) と協議して当社により決定され、又は (b) 適用ある日本法により当該決定が管轄権を有する裁判所に対する申立てによりなされる場合には、かかる裁判所若しくはかかる裁判所が選任する鑑定人により決定されます。) 又は (ii) 配当の場合、1 株当たり分配される配当額とします。

かかる調整は、かかる分配を受領することができる株主を確定するための基準日の翌日に効力を生ずるものとします。ただし、(a) 適用ある日本法に基づいて、かかる分配を適法に行うため事前に当社の株主総会又は取締役会の承認を要する場合であって、かつかかる分配を受領することができる株主を確定するための基準日の後に承認された場合、当該調整は、承認により直ちに、当該基準日の翌日に遡及して効力を生ずるものとし、また (b) 分配される債務証券、株式、現金又は資産、権利又は引受権の公正価額がかかる分配を受領することができる株主を確定するための基準日までに決定できない場合、当該調整は、かかる公正価額の決定により直ちに、当該基準日の翌日に遡及して効力を生ずるものとします。

株主以外に対する転換権付 / 交換権付有価証券の発行

当社が株式に転換又は交換できる有価証券 (新株予約権付社債を含みます。) を発行する場合 (上記及び上記に記載される場合を除きます。) 、当社が受領する株式 1 株当たりの対価 (下記の規定に従って決定されます。) が、当社が当該対価を決定する日 (当該転換権付又は交換権付有価証券の発行について株主総会の承認を必要とする場合は、当社の取締役会が当該株主総会に提案する当該対価を決定する日) 現在の株式 1 株当たり時価を下回るときには、当該転換権付又は交換権付有価証券の発行に関する払込期日又は払込期間の最終日現在有効な行使価額は、次の算式により調整されます (ただし、下記の規定に服します。 )。

$$NCP = OCP \times \frac{N + v}{N + n}$$

NCP = 調整後の行使価額

OCP = 調整前の行使価額

N = 当該転換権付又は交換権付有価証券に関する払込期日又は払込期間の最終日の営業終了時現在の発行済株式数 (下記を勘案します。 )

n = 当初転換価額若しくは当初転換比率又は当初交換価額若しくは当初交換比率によるすべての当該転換権付又は交換権付有価証券の転換又は交換により取得される株式の数

v = 当社が受領する対価の総額 (下記の規定に従って決定されます。 ) をもって株式 1 株当たり時価で買取ることができる株式の数

かかる調整は、当該転換権付又は交換権付有価証券に関する払込期日又は払込期間の最終日の翌日に効力を生ずるものとします。

株式発行

当社が、( ( ) 当社が割当、付与、発行又は募集する転換権付若しくは交換権付有価証券の転換若しくは交換により発行若しくは処分される株式、( ) 当社が割当、付与、発行又は募集する権利若しくは引受権 (新株予約権を含みます。 ) の行使により発行若しくは処分される株式、( ) 定款により許容される範囲において、単元未満株を有する株主に対して、当該単元未満株式と合算して 1 単元を構成させるために発行若しくは処分される株式、( ) 上記、及びに記載する場合において発行又は処分される株式、( ) 当社に吸収合併される法人の株主若しくは株式交換によって当社の完全子会社となる法人の株主に対してその吸収合併若しくは株式交換の直前の当該法人における持株比率に応じて当該吸収合併若しくは株式交換により発行若しくは処分される株式、又は ( ) 吸収分割によって当社に対して事業を譲渡する法人若しくは法人の株主に対して発行若しくは処分される株式のいずれにも該当しない) 株式を発行又は処分する場合で、当社が受領する株式 1 株当たりの対価 (下記の規定に従って決定されます。 ) が、当社が当該対価を決定する日 (当該株式の発行又は処分について株主総会の承認を要する場合は、当社の取締役会が当該株主総会に提案する当該対価を決定する日) 現在の株式 1 株当たり時価を下回るときには、当該株式

の発行又は処分に関する払込期日又は払込期間の最終日に有効な行使価額は、次の算式に従って調整されます(ただし、下記 の規定に服します。 )。

$$NCP = OCP \times \frac{N+v}{N+n}$$

NCP = 調整後の行使価額

OCP = 調整前の行使価額

N = 当該株式の発行又は処分の払込期日又は払込期間の最終日の営業終了時現在の発行済株式数(下記 を勘案します。 )。ただし、次の「n」の定義に含まれる株式数(もしあれば)を除いた(ただし、当該時点で発行済みのかかる株式数を限度とします。 )もの

n = 上記のとおり発行又は処分される株式の数

v = 当社が受領する対価の総額(下記 の規定に従って決定されます。 )をもって株式1株当たり時価で買取ることができる株式の数

かかる調整は、当該株式の発行又は処分に関する払込期日又は払込期間の最終日の翌日に効力を生ずるものとしします。

株式又は転換権付 / 交換権付有価証券を取得する権利又は引受権の、株主以外に対する発行当社が株式又は株式に転換若しくは交換できる有価証券(新株予約権又は上記 、 、 及び に記載される場合を除きます。 )を引受け、買取り、又はその他の方法で取得する権利又は引受権(新株予約権を含みます。 )を付与し、発行し又は募集する場合、当社が受領する株式1株当たりの対価(下記 の規定に従って決定されます。 )が、当社が当該対価を決定する日(当該権利又は引受権の付与、発行又は募集について株主総会の承認を要する場合は、当社の取締役会が当該株主総会に提案する当該対価を決定する日)現在の株式1株当たり時価を下回るときには、当該権利又は引受権を付与、発行又は募集する日現在に有効な行使価額は、次の算式に従って調整されます(ただし、下記 の規定に服します。 )。

$$NCP = OCP \times \frac{N+v}{N+n}$$

NCP = 調整後の行使価額

OCP = 調整前の行使価額

N = 当該権利又は引受権を付与、発行又は募集する日の営業終了時現在の発行済株式数(下記 を勘案します。 )

n = 当初引受価額、当初買取価額若しくは当初取得価額によるすべての当該権利若しくは引受権の行使により取得される株式の数又はすべての当該権利若しくは引受権の行使後に当初転換価額若しくは当初転換比率若しくは当初交換価額若しくは当初交換比率によるすべての当該転換権付若しくは交換権付有価証券の転換若しくは交換により取得される株式の数

v = 当社が受領する対価の総額(下記 の規定に従って決定されます。 )をもって株式1株当たり時価で買取ることができる株式の数

かかる調整は、当該権利又は引受権が発行される日の翌日に効力を生ずるものとしします。

#### 複合調整

当社が上記 、 又は に従い行使価額の調整を要することとなる当該各号記載の種類の有価証券を(場合により)付与、発行、処分又は募集し、かつ、当該有価証券を付与、発行、処分若しくは募集する日、又は(適用ある場合)かかる付与、発行、処分若しくは募集に関する払込期日若しくは払込期間の最終日(いずれの場合も以下「関連日」といいます。 )が、上記 、 及び / 又は に記載される他の種類(同じ種類の異なるトランシェ又は発行を含みます。 )の、当該各号に従った行使価額の調整を必要とする有価証券(当該有価証券すべてを以下「関連証券」といいます。 )の関連日でもある場合、行使価額の調整は、当該各号の規定に基づき別個には行われず、次の算式に従って一度に計算されます。

$$NCP = OCP \times \frac{N+v1+v2+v3}{N+n1+n2+n3}$$

NCP = 調整後の行使価額

OCP = 調整前の行使価額

N = 関連日の営業終了時現在の発行済株式数(下記 を勘案する。 )。ただし、下記「n2」の定義に含まれる株式数を(当該時点で発行済みのかかる株式数を限度として)除いたもの

n1 = 当初転換価額若しくは当初転換比率又は当初交換価額若しくは当初交換比率による(関連証券に含まれる)転換権付又は交換権付有価証券の転換又は交換により取得される株式の数

n2 = 発行又は処分される(関連証券に含まれる)株式の数

- n3 = 当初引受価額、当初買取価額若しくは当初取得価額による（関連証券に含まれる）権利若しくは引受権の行使により取得される株式の数又は当該権利若しくは引受権の行使後に当初転換価額若しくは当初転換比率若しくは当初交換価額若しくは当初交換比率による当該転換権付若しくは交換権付有価証券の転換若しくは交換により取得される株式の数
- v1 = 当該転換権付又は交換権付有価証券に関して当社が受領する対価の総額（下記 の規定に従って決定されます。）をもって、当社が当該対価を決定する日（当該転換権付又は交換権付有価証券の発行について株主総会の承認を必要とする場合は、当社の取締役会が当該株主総会に提案する当該対価を決定する日）現在の株式1株当たり時価で買取ることができる株式の数
- v2 = 当該株式の発行又は処分に関して当社が受領する対価の総額（下記 の規定に従って決定されます。）をもって、当社が当該対価を決定する日（当該株式の発行又は処分について株主総会の承認を要する場合は、当社の取締役会が当該株主総会に提案する当該対価を決定する日）現在の株式1株当たり時価で買取ることができる株式の数
- v3 = 当該権利又は引受権の行使及び（該当する場合）当該転換権付又は交換権付有価証券の転換又は交換により受領する株式全部の発行又は処分により当社が受領する対価の総額（下記 の規定に従って決定されます。）をもって、当社が当該対価を決定する日（当該権利又は引受権の付与、発行又は募集について株主総会の承認を要する場合は、当社の取締役会が当該株主総会に提案する当該対価を決定する日）現在の株式1株当たり時価で買取ることができる株式の数

かかる調整は、関連日である当該発行の日の翌日に効力を生ずるものとします。

#### 公開買付け又はエクステンジ・オファー

当社又はそのいずれかの子会社が、株式の公開買付け又はエクステンジ・オファーに関して支払いをする場合で、現金その他株式1株当たりを支払われる対価の価値がかかる公開買付け又はエクステンジ・オファー（変更されうる）に従って公開買付期間又は交換の申込期間の最終日（以下「公開買付終了日」といいます。）の直後の取引日に始まる10取引日の株式の終値の平均値よりも高い場合、行使価額は次の算式に従って調整されます。

$$NCP = OCP \times \frac{SP \times OS0}{AC + (SP \times OS1)}$$

NCP = 調整後の行使価額

OCP = 調整前の行使価額

AC = 全ての現金その他株式に支払われる対価の総額（下記 の規定に従って決定されます。）

OS0 = 公開買付終了日の直前の発行済株式の数（そのような申込みの中で購入又は交換に応じられたすべての株式を含みます。）

OS1 = 公開買付終了日の直後の発行済株式の数（そのような申込みの中で購入又は交換に応じられたすべての株式を除きます。）

SP = 公開買付終了日の直後に始まる10取引日の終値の平均値

かかる調整は、公開買付終了日の11取引日後の日に、公開買付終了日の直後の取引日に遡及して効力を生ずるものとします。ただし、行使価額は、上記によって上方に調整されないものとします。

#### 1株当たり時価

「新株予約権の行使時の払込金額」欄において「1株当たり時価」とは、その日に先立つ45取引日に始まる30連続取引日の株式の終値の平均値をいいます。

上記45取引日の期間中又はその後行使価額の当該調整の効力の発生日（同日を含みません。）までの間に、「新株予約権の行使時の払込金額」欄の記載に基づいて別個の行使価額の調整（当該日以後に効力が発生する遡及的調整を除きます。）を行うべき何らかの事由（当該調整を要する事由及び同一の1株当たり時価を参照する調整を必要とするその他の事由を除きます。）が生じた場合、上記に従って決定された株式1株当たり時価は、当社が独立財務アドバイザー（その助言を当社は十分に考慮するものとします。）と協議のうえで当該事由の影響を是正するために適切かつ公正とみなす方法により、かつその限度で調整されるものとします。

#### 株式1株当たりの対価

上記、及びに従って受領する株式1株当たりの対価の計算については、以下の規定が適用されるものとします。

- ( )現金を対価とする株式の発行又は処分の場合には、対価は当該現金の額とします。ただし、発行若しくは処分の引受のために又はその他これに関連して当社に若しくは当社のために発生する手数料又は費用は控除されないものとします。

- ( ) 対価の全部又は一部が現金以外のものによる株式の発行又は処分の場合には、現金以外のものによる対価は、独立財務アドバイザーと協議のうえで当社により決定される公正価額、又は、適用ある日本法に基づきかかる決定が管轄権を有する裁判所に対する申立てによりなされる場合には、その会計上の取扱いの如何にかかわらず、当該裁判所若しくは当該裁判所により選任される鑑定人により決定される公正価額によるものとします。かかる決定は最終的なものであり、当社及び新株予約権の保有者を拘束するものとします。
- ( ) (a) 株式に転換又は交換できる有価証券（新株予約権付社債を含みます。）を当社が発行する場合、当社が受領する対価の総額は、当該有価証券につき当社が受領する対価に、当初転換価額若しくは当初転換比率又は当初交換価額若しくは当初交換比率による当該有価証券の転換又は交換がなされたと仮定した場合に、その時に当社が受領する追加の対価（もしあれば）を加算した額とし、(b) 株式へ転換又は交換できる有価証券を引受け、買取り、又はその他の方法で取得する権利又は引受権（新株予約権を含みます。）を割当て、付与し、発行し、譲渡し、又は募集する場合には、当社が受領する対価の総額は、当該権利又は引受権につき当社が受領する対価（もしあれば）に、当初行使価額、当初買取価額又は当初取得価額による上記権利又は引受権の行使（場合により）及びそれに続く当初転換価額若しくは当初転換比率又は当初交換価額若しくは当初交換比率によるかかる有価証券の転換又は交換がなされたと仮定した場合に、その時に当社が受領する追加の対価を加算した額とします。当社が受領する株式 1 株当たりの対価は、上記のとおり合計した対価を、（適用ある場合）当初行使価額、当初買取価額又は当初取得価額による上記の権利又は引受権の行使後における、当初転換価額若しくは当初転換比率又は当初交換価額若しくは当初交換比率による当該転換又は交換がなされたと仮定した場合、その時に取得されるであろう株式の数で除した額をいいます（いずれの場合の対価も、上記（ ）及び（ ）における規定と同じ方法で決定されます。）。
- ( ) 株式を引受け、買取り、又はその他の方法で取得する権利又は引受権（新株予約権を含みます。）を割当、付与、発行、譲渡又は募集する場合には、当社が受領する対価の総額は、当該権利又は引受権について当社が受領する対価（もしあれば）に、当初行使価額、当初買取価額又は当初取得価額による当該権利又は引受権の行使がなされたと仮定した場合、その時に当社が受領する追加の対価（いずれの場合も、対価は、上記（ ）及び（ ）所定の方法と同様の方法で決定されます。）を加算した額とし、当社が受領する株式 1 株当たりの対価は、上記のとおり合計した対価を、当初行使価額、当初買取価額又は当初取得価額による行使がなされたと仮定した場合、その時に取得されるであろう株式の数で除した額をいいます。
- ( ) 本 の上記に記載の対価が円以外の通貨で受領される場合、かかる対価は、当該株式の発行、当該有価証券の転換若しくは交換又は当該権利若しくは引受権の行使のために円と当該通貨との固定為替レートが定められている場合については、本 の適用において当該固定為替レートにより円に換算されるものとし、その他一切の場合については、かかる対価の計算が行われるべき日における日本の主要銀行が定める円に対する当該通貨の電信為替買直物相場（直接の為替レートがない場合は米ドルを基準とするクロス・レートによる相場）の仲値により換算されるものとします。

#### 後発調整

上記 から までのいずれかの規定に従って行使価額の調整（以下「後発調整」といいます。）を計算するに当たり、既に行使価額が株式の発行若しくは処分、又は株式若しくは株式に転換若しくは交換できるその他の有価証券を引受け、買取り若しくはその他の方法により取得する権利若しくは引受権（新株予約権を含みます。）の割当、付与、発行、譲渡若しくは募集を反映させるために行われた（又は下記 の但し書きに従って勘案された）調整を組み込んでいるものの、かかる株式が後発調整を計算するために発行済株式数を確定する時点で未発行の場合、当該株式は、当該調整を計算するために発行済みとみなされる株式の総数が当該計算を行う時点で上記の結果現実に発行済みである株式数を超える範囲において、当該計算を行う目的において発行済みとみなされます。上記 、 、 、 、 、 及び において発行済株式数を決定する目的において、当該日時点で当社が保有する自己株式は未発行とみなされるものとします。

#### 「決定される」の定義

「新株予約権の行使時の払込金額」欄において対価が「決定される」日とは、対価が当初算式により表示され、その時点において金額が確定されない場合には、当該対価の金額が初めて確定される最初の日をいうものと解します。

#### その他の事由

当社がその単独の裁量により、「新株予約権の行使時の払込金額」欄に記載された以外の 1 つ又は複数の事由又は事態の結果、行使価額の下方向調整を行うべきであると判断した場合、当社は自己負担により、独立財務アドバイザーに、どのような行使価額の調整（もしあれば）を考慮すれば公正かつ合理的であるか、また、調整が行使価額の減額を伴う場合は当該調整の効力を発生させるべき日について、可能な限り

速やかに決定するよう求めるものとし、かかる決定の後、当該下方調整（もしあれば）を行うものとし、その効力発生についてはかかる決定に従うものとし、

#### 調整条項の適用の修正

上記にかかわらず、「新株予約権の行使時の払込金額」欄に基づく何らかの調整を生じさせる事態が既に行使価額の調整を生じさせているか生じさせることとなる場合、又は何らかの調整を生じさせる事態が、行使価額の調整を既に生じさせたか若しくは生じさせる他の事態によって生じた場合、「新株予約権の行使時の払込金額」欄の規定の適用に際し、企図された結果をもたらすために適切であるとして独立財務アドバイザーにより勧告された修正（もしあれば）を施すものとし、

調整の結果、行使価額が1円以上増加又は減少することとならない限り、行使価額の調整は必要とされません。ただし、本を理由として必要とされない調整は将来に繰越され、（本の規定が存在しなかったならば当該調整がなされるはずの時点において調整が行われたものとして）その後の調整において勘案されます。

調整後の行使価額の計算については、小数第2位まで算出し、小数第2位を四捨五入します。

「新株予約権の行使時の払込金額」欄の規定にかかわらず、株式又はその他の有価証券（新株予約権を含みます。）が当社又はその子会社若しくは関連会社の役員に対して発行、募集、割当て又は付与される場合には、行使価額の調整は必要とされません。

「新株予約権の行使時の払込金額」において、「独立財務アドバイザー」とは、当社の自らの費用負担で当社により選任され、新株予約権の保有者に対して書面にて通知された、確立した評判のある独立した投資銀行、証券会社、監査法人又はコンサルタント会社を意味し、又は、当社がかかる選任を行わず、（新株予約権の過半数の保有者の絶対的な裁量によって決定される）合理的な期間にわたって引き続きかかる選任が行われず、新株予約権の過半数の保有者がかかるアドバイザーの費用、報酬及び経費につき満足する補償及び／若しくは保証並びに／又は事前の資金提供を受ける場合に、新株予約権の過半数の保有者によって選任された者を意味します。

「基準日」とは、株式の保有者に対する配当その他の分配に関する資格又は株式の保有者の権利を決定するために定款により設定され、又は当社により別途指定される日を意味します。ただし、当社が当該基準日を定めておらず、文脈上要求される場合には、「基準日」は、対象となる事項の効力が生ずる日を言及するものとして解釈されるものとし、

「株式」とは、当社の普通株式をいいます。

「株式分割」とは、株式の保有者に対する無償割当、株式配当又は株式の分割を含め、株式に関するすべての形態の株式分割を意味します。

3. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限ります。）、吸収分割（当社が分割会社となる場合に限ります。）、新設分割、株式交換（当社が完全子会社となる場合に限ります。）又は株式移転（当社が完全子会社となる場合に限ります。）（以下これらを総称して「組織再編行為」といいます。）を行う場合においては、当社は、新株予約権者に対してその旨を事前に通知し、会社法第236条第1項第8号イ乃至ホに掲げる株式会社（以下「再編後新会社」といいます。）をして、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ずる日、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ずる日、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ずる日、及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の設立の日をいいます。以下同じです。）の直前の時点において新株予約権を保有する新株予約権者に対し、その有する新株予約権に代わり、再編後新会社の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付させるものとし、

(1) 交付する再編後新会社の新株予約権の数

組織再編行為の効力発生日の直前の時点において新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数とし、

(2) 新株予約権の目的である株式の種類

再編後新会社の普通株式とします。

(3) 新株予約権の目的である株式の数

組織再編行為の条件等を勘案の上、上記（注）1に準じて決定します。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上調整した再編後の行使価格に上記「新株予約権の行使時の払込金額」に従って決定される当該新株予約権の目的である再編後新会社の株式の数を乗じて得られる金額とします。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

交付される新株予約権を行使することができる期間は、上記「新株予約権の行使期間」に定める期間の開始日と組織再編行為の効力発生日の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します。

(6)新株予約権の行使の条件

別記「新株予約権の行使の条件」欄に準じて決定します。

(7)譲渡による新株予約権の取得の制限

別記「新株予約権の譲渡に関する事項」欄に準じて決定します。

(8)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

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。

4. 各新株予約権の行使に際して出資される財産は、(i)行使価額に新株予約権1個当たりの目的である株式の数を乗じた額の金銭、又は(ii)楓合同会社と当社との間で締結された2020年9月30日付金銭消費貸借契約に基づく当社に対する貸金元本債権及び利息債権のうち、額面金額で行使価額に新株予約権1個当たりの目的である株式の数を乗じた額の金銭債権とし、当該金銭債権の価額は、その額面金額と同額とします。

(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)
2017年6月15日 (注1)	4,000	263,443	-	75,282	-	45,235
2017年10月31日 (注1)	10,761	252,682	-	75,282	-	45,235
2018年10月15日 (注1)	7,800	244,882	-	75,282	-	45,235
2020年11月2日 (注2)	84,507	329,389	5,999	81,282	5,999	51,235
2021年8月10日 (注3)	-	329,389	81,182	100	-	51,235

(注) 1. 自己株式の消却による減少であります。

2. 有償第三者割当 84,507千株

発行価格 142円

資本組入額 71円

主な割当先 千鳥合同会社

3. 会社法第447条第1項の規定に基づき、資本金を減少し、その他資本剰余金に振替えたものであります。

## (5) 【所有者別状況】

2022年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び地方 公共団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	16	26	417	150	235	48,572	49,416	-
所有株式数(単元)	-	305,240	41,733	1,412,200	605,619	2,626	926,245	3,293,663	23,215
所有株式数の割合(%)	-	9.27	1.27	42.87	18.39	0.08	28.12	100.00	-

(注) 1. 自己株式493,610株は「個人その他」に4,936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】

2022年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合(%)
千鳥合同会社	東京都港区西新橋1丁目2番9号 E Pコンサルティングサービス内	84,507	25.69
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	50,581	15.37
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	24,470	7.44
島田 則康	東京都豊島区	13,045	3.96
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)	9,389	2.85
MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人 モルガン・スタンレーMUF G証券株式 会社)	25 CABOT SQUARE, CANA RY WHARF, LONDON E14 4 QA, U.K. (東京都千代田区大手町1丁目9番7号 大 手町フィナンシャルシティ サウスタワー)	6,334	1.92
レオパレス21オーナー持株会	東京都中野区本町2丁目54番11号	6,115	1.85
レオパレス21取引先持株会	東京都中野区本町2丁目54番11号	5,706	1.73
GOLDMAN SACHS INTERNATIONA L (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	PLUMTREE COURT, 25 SH OE LANE, LONDON EC4A 4 AU, U.K. (東京都港区六本木6丁目10番1号 六本 木ヒルズ森タワー)	3,967	1.20
J P JPMSE LUX RE J.P. MORGAN SEC PLC EQ CO (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	25 BANK STREET, CANAR Y WHARF, LONDON, E14 5 JP UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内2丁目7番1号 決 済事業部)	3,859	1.17
計		207,976	63.23

(注) 1. 2022年3月31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)の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は10,206千株であります。なお、それらの内訳は、投資信託設定分10,206千株となっております。

2. 2022年4月7日付で提出された大量保有報告書及び変更報告書により、2022年3月31日付で、株式会社UH Partners 2を存続会社、株式会社アルデシアインベストメントを消滅会社とする吸収合併が行われ、株式会社アルデシアインベストメントの所有する当社の全株式が株式会社UH Partners 2に承継された旨を確認いたしました。なお、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号の規定に基づき、主要株主の異動に関する臨時報告書を2022年4月8日に提出しております。



(7)【議決権の状況】  
【発行済株式】

2022年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 493,600	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 328,872,700	3,288,727	-
単元未満株式	普通株式 23,215	-	-
発行済株式総数	329,389,515	-	-
総株主の議決権	-	3,288,727	-

(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】

2022年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
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	493,600	-	493,600	0.15
計	-	493,600	-	493,600	0.15

## 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、株式交付、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)	68,000	41,737,040	-	-
保有自己株式数	493,610	-	493,610	-

(注)1. 当期間における処理自己株式数には、2022年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の権利行使、単元未満株式の売渡による株式は含まれておりません。

2. 当期間における保有自己株式数には、2022年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の権利行使、単元未満株式の買取り及び売渡による株式は含まれておりません。

## 3【配当政策】

当社は、株主の皆様への信頼を回復すべく、事業構造改革を確実に進めて中核事業である賃貸事業の収益力を改善させたこと等により、2018年3月期以来4期ぶりとなる最終損益の黒字化を達成いたしました。

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へ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、現在の財政状態・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。

今後につきましては、不断の構造改革により利益創出と財務基盤の強化を図り、株主還元の実現を目指してまいります。

#### 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。

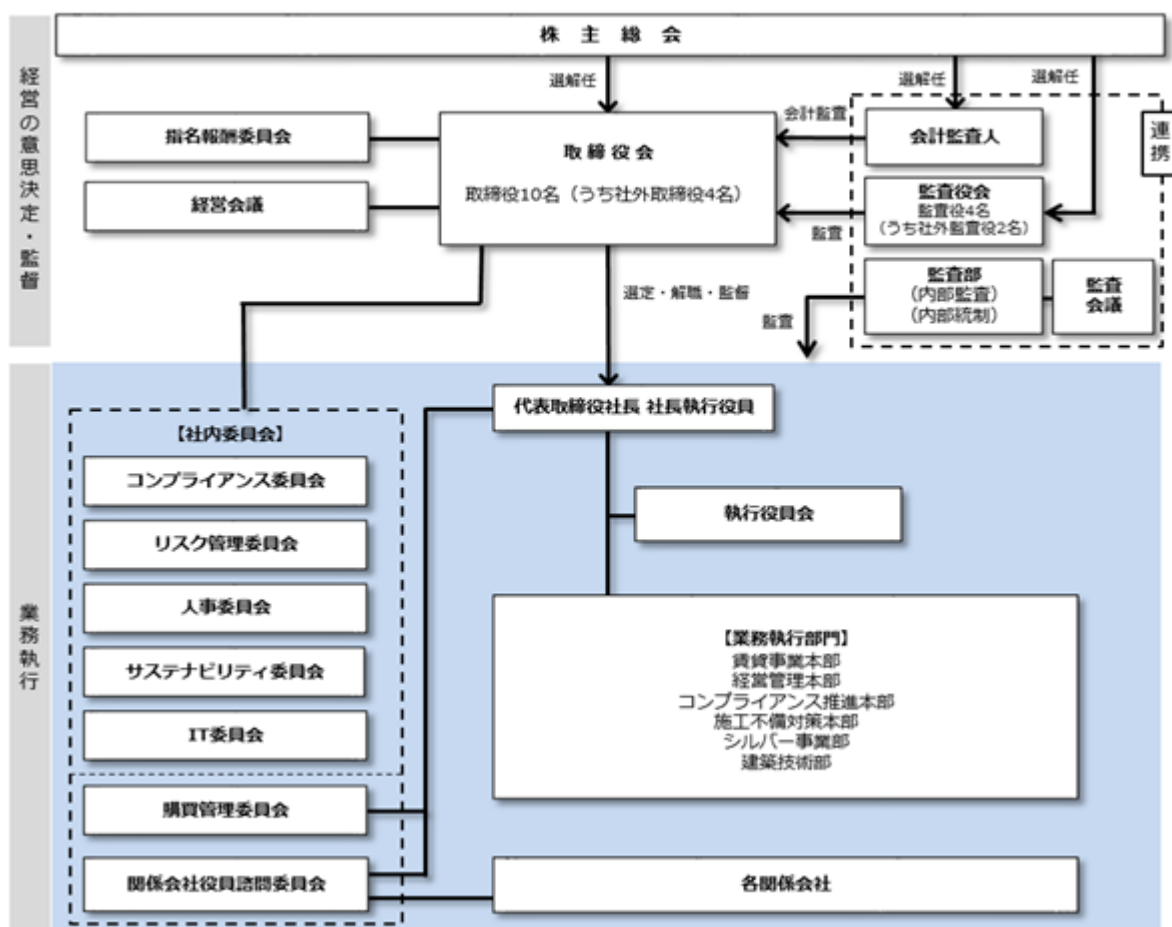
また、すべてのステークホルダーにとってより高い企業価値を実現するため、効率的で公正かつ透明性の高い経営を目指すことを企業活動の基本的な考えとしております。

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」、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」、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」、人材活用を協議するための「人事委員会」、サステナビリティ推進に取り組むための「サステナビリティ委員会」、IT環境を整備するための「IT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	コンプラ イアンス 委員会	リスク 管理 委員会	人事 委員会	サステナ ビリティ 委員会	IT 委員会
代表取締役社長	宮尾文也									
取締役	早島真由美									
取締役	持田直道									
取締役	竹倉慎二									
取締役	山下明男				○					
取締役	劉勁				○					
社外取締役	渡邊顯									
社外取締役	中村裕									
社外取締役	柴田拓美									
社外取締役	石井歆									
監査役	鮫島健一郎	(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	-			10名		2名	3名	6名	1名	2名
従業員	-					1名	2名	1名	11名	4名
関係会社	-								5名	
社外有識者 他	-					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。

3. 指名報酬委員会及びコンプライアンス委員会の委員長は、社外取締役の互選により選任する予定です。

業務執行体制としては、当社コア事業の賃貸事業を統括する「賃貸事業本部」、経営戦略立案と監視を担い、事業部の連携を高め、事業運営をサポートする「経営管理本部」、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」、施工不備に対する対応を行う「施工不備対策本部」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4名を含む10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管理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サステナビリティ推進体制、コンプライアンス体制およびリスク管理体制の確立にあっております。

コンプライアンス体制につきましては、企業倫理憲章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、その役割にあっております。

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努めます。

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管理本部長は、関係会社連絡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・人事総務部・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、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

当社と取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）及び監査役とは、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、当該取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）又は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。

#### 役員等を被保険者として締結している役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、保険会社との間で会社法第430条の3第1項の規定に基づく役員等賠償責任保険契約を締結しております。被保険者の範囲は、取締役、監査役、執行役員及びその他会社法上の重要な使用人であり、被保険者は保険料を負担していません。

当該保険契約によって株主や第三者等から損害賠償請求を提起された場合において、被保険者が負担することになる損害賠償金、争訟費用等を填補することとなります。

ただし、当該保険契約によって被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするため、被保険者の犯罪行為等に起因する損害賠償請求の場合には、補償の対象としないこととしております。

#### 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を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13名 女性1名 ( 役員のうち女性の比率7.1% )

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 施工不備対策本部長	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長 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・I R 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 2022年 5 月 施工不備対策本部長( 現任 )	( 注 ) 3	9
取 締 役 常務執行役員 賃貸事業本部長	早島 真由美	1973年 4 月26日生	1996年 4 月 当社入社 2009年 4 月 賃貸事業部 賃貸第 3 営業部 東日本法人 営業部営業副部長 2010年 7 月 賃貸事業部 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 コンプライアンス統括本部長 C L O ( 最高法務責任者 ) 2020年 6 月 コンプライアンス推進本部長 C L O ( 最高法務責任者 ) 2020年 7 月 管理本部長 2021年 5 月 経営管理本部 副本部長 2022年 5 月 取締役常務執行役員( 現任 ) 賃貸事業本部長( 現任 )	( 注 ) 3	5
取 締 役 執行役員 賃貸事業本部 副本部長 法人営業部門長	持田 直道	1962年 9 月 4 日生	1985年 4 月 三井銀行( 現三井住友銀行 ) 入行 2007年 6 月 当社入社 取締役 経営企画本部長 2009年 4 月 取締役執行役員 賃貸事業部 第 3 営業部長 ブロードバンド推進部長 2010年 4 月 関連事業本部長 2010年 6 月 執行役員 2011年 5 月 法人営業統括部長 2013年 4 月 賃貸事業部 副事業部長 2014年 4 月 常務執行役員 2015年 7 月 建築請負事業部 副事業部長 2020年 6 月 ㈱レオパレス・リーシング 代表取締役社長 2021年 5 月 理事 法人企画部長 2022年 5 月 執行役員 賃貸事業本部 副本部長( 現任 ) 法人営業部門長( 現任 ) 2022年 6 月 取締役執行役員( 現任 )	( 注 ) 3	42

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
取締役 執行役員 経営管理本部長 コンプライアンス推進本部長 CLO(最高法務責任者)	竹倉 慎二	1972年5月9日生	1996年4月 当社入社 2014年4月 西日本第1請負営業部長 2018年5月 東日本第3請負営業部長 2020年6月 東日本第2ウェルスマネジメント部長 施工不備問題緊急対策プロジェクト担当 2020年10月 経営企画部長 2021年4月 執行役員 2022年5月 経営管理本部長(現任) コンプライアンス推進本部長CLO (最高法務責任者)(現任) 2022年6月 取締役執行役員(現任)	(注)3	4
取締役	山下 明男	1961年10月23日生	1984年4月 日本開発銀行(現日本政策投資銀行)入行 2006年1月 モルガン・スタンレー証券(現モルガン・スタンレーMUF G証券)入社 2008年6月 フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社入社 マネージング・ディレクター(現任) 2013年3月 同社 在日代表(現任) 2021年6月 当社取締役(現任) 2022年1月 PJC Investments(株)取締役(現任) アコーディア・ネクストゴルフ(株)取締役(現任) (株)アコーディア・ゴルフ・マネジメント取締役(現任) (株)アコーディア・ゴルフ取締役(現任) (株)Green Golf Management取締役(現任) ネクスト・ゴルフ・マネジメント(株)取締役(現任)	(注)3	-
取締役	劉 勤	1984年6月10日生	2010年4月 モルガン・スタンレーMUF G証券入社 2011年4月 RBS証券入社 2012年5月 フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社入社 2020年4月 FHK(株)取締役(現任) 2020年12月 フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社 マネージング・ディレクター(現任) 2021年6月 当社取締役(現任) 2022年1月 PJC Investments(株)取締役(現任) アコーディア・ネクストゴルフ(株)取締役(現任) (株)アコーディア・ゴルフ・マネジメント取締役(現任) (株)アコーディア・ゴルフ取締役(現任) (株)Green Golf Management取締役(現任) ネクスト・ゴルフ・マネジメント(株)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)
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 ㈱ファーストリテイリング 社外監査役 2007年6月 前田建設工業㈱ 社外取締役 2007年6月 ㈱角川グループホールディングス (現 ㈱KADOKAWA) 社外監査役 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㈱ 社外取締役 2013年3月 ダンロップスポーツ㈱ 社外取締役 2015年10月 アジアパイルホールディングス㈱ 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㈱ 社外取締役(現任) 2020年7月 当社取締役(現任) 2022年6月 ㈱KADOKAWA 社外取締役(監査等委員)(現任)	(注)3	5
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㈱(現パナソニックホームズ㈱)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	2
取締役	柴田 拓美	1953年1月8日生	1976年4月 野村證券㈱ 入社 1997年7月 野村インターナショナルPLC(ロンドン)社長 1998年7月 野村證券㈱ 取締役 2000年4月 野村ヨーロッパ・ホールディングスPLC社長 2005年4月 野村アセットマネジメント㈱ 代表取締役社長 CEO 2007年7月 野村ホールディングス㈱ 代表取締役副社長 COO 2013年7月 日興アセットマネジメント㈱ 代表取締役会長 2014年1月 日興アセットマネジメント㈱ 代表取締役社長 COO 2020年6月 Fiducia㈱ 代表取締役社長(現任) 2022年6月 当社取締役(現任)	(注)3	-
取締役	石井 歆	1954年2月11日生	1977年4月 日本開発銀行 入行 2008年10月 ㈱日本政策投資銀行 常務執行役員 2010年1月 ㈱日本航空 管財人代理 2011年8月 福岡地所㈱ 代表取締役社長 2017年6月 日本ピストンリング㈱ 社外取締役 2018年4月 事業構想大学院大学 客員教授 2018年6月 ㈱西日本新聞社 取締役 2019年4月 事業構想大学院大学 特任教授(現任) 2021年6月 テラスマイル㈱ 経営顧問(現任) 2022年6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)(現あいおいニッセイ同和損害保険(株))入社 2011年4月 あいおいニッセイ同和損害保険(株)執行役員(千葉本部長委嘱) 2012年4月 同社常務執行役員(地域営業推進本部長委嘱) 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	10
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	34
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 社外監査役 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 社外監査役 2014年6月 亀田製菓(株) 社外監査役 2015年6月 当社監査役(現任) 2015年12月 長谷川香料(株) 社外監査役 2019年12月 同社社外取締役(現任)	(注)5	21
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					136

- (注)1. 取締役渡邊顯、中村裕、柴田拓美及び石井歓の4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. 2022年6月29日開催の定時株主総会の終結の時から1年間  
4. 2021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  
7. 所有株式数には役員持株会の所有株式数が含まれております。

## 社外役員の状況

当社の社外取締役は、渡邊顯、中村裕、柴田拓美及び石井歆の4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。

渡邊顯、中村裕、吉野二良及び湯原隆男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・資本的關係又は取引關係その他の利害關係はありません。

社外取締役の渡邊顯が取締役を務める前田道路(株)と当社とは、営業上の取引關係がありますが、取引金額は僅少(同社及び当社それぞれの連結売上高に占める割合は0.1%未満)であり、特記すべき關係はありません。これ以外に、各社外取締役及び社外監査役の兼職先と当社とは、人的・資本的關係又は取引關係その他の利害關係はありません。

当社は、社外取締役の渡邊顯、中村裕、柴田拓美および石井歆、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、以下のいずれにも抵触しないことを基準としております。

- (a) 当社グループの業務執行者(法人その他の団体の取締役(社外取締役を除く)、執行役、執行役員、業務を執行する社員、理事その他これらに類する役職者及び使用人等の業務を執行する者)
- (b) 当社の大株主(総議決権の10%以上の議決権を直接又は間接的に保有する株主)又はその業務執行者
- (c) 当社が大出資者(総議決権の10%以上の議決権を直接又は間接的に保有する者)となっている法人の業務執行者
- (d) 当社を主要な取引先とする者(当社に対して製品又はサービスを提供している取引先であって、直前事業年度における当社への当該取引先の取引高が当該取引先の売上高若しくは総収入金額の2%以上である者)又はその業務執行者
- (e) 当社の主要な取引先(当社が製品又はサービスを提供している取引先であって、直前事業年度における当社の当該取引先への取引高が当社の売上高の2%以上である者)又はその業務執行者
- (f) 当社の主要取引金融機関(当社が借入れをしている金融機関であって、直前事業年度における当社の当該金融機関からの借入額が当社総資産の2%以上である者)の業務執行者
- (g) 当社の法定監査を行う監査法人に所属している者
- (h) 公認会計士等の会計専門家、税理士等の税務専門家、弁護士等の法律専門家、その他コンサルタント(以下、併せて「コンサルタント等」という)として、当社から役員報酬以外で直前事業年度において年間1,000万円又はその者の売上高又は総収入金額の2%のいずれか高い金額以上の報酬を受領している者又はコンサルタント等が法人、組合等の団体である場合における当該団体に所属している者
- (i) 当社の業務執行者が現在又は過去3年以内に他の会社の社外役員に就任している又は就任していた場合における当該他の会社の業務執行者
- (j) 当社から直前事業年度において年間1,000万円又はその者の売上高又は総収入金額の2%のいずれか高い金額以上の寄付を受けている者又はその業務執行者
- (k) 過去3年間に於いて、上記(a)から(j)までに該当していた者
- (l) 上記(a)から(j)に掲げた者(ただし、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、当社の取締役会(10名)は独立社外取締役(4名)が3分の1以上という構成であるため、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とともに、これら監査等と相互に連携して効率的な監査を実施するよう努めております。

### (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2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回開催しております。

各監査役の経歴等及び監査役会の出席状況については、次のとおりです。

役職名	氏名	経歴等	出席回数	出席率
常勤監査役 (社外)	吉野 二良	上場企業の執行役員や常勤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%
常勤監査役	鮫島 健一郎	当社において賃貸業務部門の統括、執行役員として情報システム部門の統括等を経験し、主力の事業についての知見や事業現場の業務フローに対する見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%
非常勤監査役	村上 喜堂	大蔵省に入省して国税庁次長にて退官した税務の専門家であり、上場企業の常勤監査役を8年間勤め、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。	12/13回	92%

##### 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（施工不備問題の再発防止策）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、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、取締役の競業取引並びに利益相反取引、会社の無償の利益供与に関する報告聴取、執行部門の役員へのヒアリング、拠点への往査、補修物件の現地視察、期末監査手続、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、経営会議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、グループ関係会社の代表者へのヒアリング、会計監査人の監査経過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し

て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、監査活動の評価、次年度の監査計画への反映及び監査品質の向上等を目的として監査役会の実効性に関する評価を実施しました。評価は、各監査役による自己評価アンケートの実施結果を基に、全監査役間で実効性に関し議論・検証することにより行いました。この結果、監査役会の実効性が確保されていることを確認しております。

なお、当社が施工をした共同住宅の界壁の不備の事案並びに界壁、外壁及び天井が、法定仕様に適合しない仕様となっている事案につきまして、監査役会としては、再発防止策が確実に遂行され、成果が表れていることを確認しており、今後も本事案の再発防止策の実施状況を継続的に注視してまいります。

#### 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11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

16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8名、その他18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	97	-	104	-
連結子会社	13	-	13	-
計	110	-	117	-

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	-	9	-	7
連結子会社	7	4	5	3
計	7	13	5	11

(前連結会計年度)

当社における非監査業務の内容は、支払調書及び法定調書合計表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、税務レビュー業務及び税務アドバイザリー業務等でありま

す。

(当連結会計年度)

当社における監査証明業務に基づく報酬には、前連結会計年度の監査証明業務に基づく報酬の追加報酬分を含んでおります。

当社における非監査業務の内容は、支払調書及び法定調書合計表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、税務レビュー業務及び税務アドバイザリー業務等でありま

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、監査時間及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及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、2021年2月24日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針を決議しており、当該決議に際しては、あらかじめ決議する内容について指名報酬委員会へ諮問し、答申を受けております。

取締役の報酬等の額又はその算定方法の決定については、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方針とし、個人別の報酬額については、取締役会決議にもとづき代表取締役社長がその具体的内容について委任を受けるものとしております。

委任する権限の内容は、業務執行取締役の担当事業の業績を踏まえた評価の決定とし、評価結果に従って報酬の種類ごとの報酬テーブルに基づき各報酬額を決定しております。

取締役会は、当該権限が代表取締役社長によって適切に行使されるよう、指名報酬委員会に代表取締役が作成する個人別の報酬等の具体的内容を審議させ答申を得るものとし、上記の委任をうけた代表取締役社長は、当該答申の内容に従って決定をしなければならないこととしております。

なお、個人別の報酬額について適正性を確保するために、取締役会の諮問機関として指名報酬委員会を設置しており、役員報酬制度の妥当性を評価し取締役会に対し答申しております。

また、取締役会決議にもとづき個人別の報酬額について委任された代表取締役社長の決定に対し、検討過程を客観的に評価し取締役会に対し答申しており、これにより役員の個人別の評価及び報酬額の妥当性・客観性・透明性を確保しております。

業務執行取締役に対する報酬の構成は、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種類で構成しており、社外取締役に対しては、その職務を鑑み、「基本報酬」のみを支払うこととしております。

報酬体系の策定に当たっては、他社水準、当社の業績、従業員給与の水準を考慮し、各取締役の職責や係るリスクを勘案して報酬テーブルを策定し、これに基づいて決定しております。

金銭報酬（基本報酬・単年度賞与・中期経営計画期間賞与）のうち、基本報酬は、役位ごとの職責や係るリスクを勘案して策定する基本報酬テーブルに基づいて決定しております。

単年度賞与は、職位ごとの職責や係るリスクを勘案して策定する単年度賞与テーブルに基づき、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た評価に応じて支給の有無と支給額を決定しております。

中期経営計画期間賞与は、職位ごとの職責や係るリスクを勘案して策定する中期経営計画期間賞与テーブルに基づき、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た評価に応じて支給の有無と支給額を決定しております。

非金銭報酬等に該当する株式報酬型ストックオプションは、職位ごとの職責や当該職責に係るリスクを勘案して策定するストックオプションテーブルに基づき、会社業績及び各取締役の貢献度を総合的に勘案した評価に応じて付与の有無と付与個数を決定しております。

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。

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、2021年6月29日に取締役会で機関決定しており、個人別の報酬額については、取締役会決議にもとづき個人別の報酬額について委任された代表取締役社長宮尾文也が決定しております。

取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が取締役会で決議された決定方針と整合していることや、指名報酬委員会からの答申が尊重されていることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

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	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役 (社外取締役を除く)	60	60	-	-	-	-	3名
監査役 (社外監査役を除く)	18	18	-	-	-	-	2名
社外役員	82	82	-	-	-	-	10名

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	1,694
非上場株式以外の株式	-	-

(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	1	60
非上場株式以外の株式	-	-

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

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。



## 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おります。

### 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(2021年4月1日から2022年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2021年4月1日から2022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、又は会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人等が行う研修への参加や会計専門誌の定期購読等を行っております。

## 1【連結財務諸表等】

## (1)【連結財務諸表】

## 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	5 54,863	5 45,523
売掛金	7,930	8,618
完成工事未収入金	524	443
有価証券	100	200
販売用不動産	5 180	5 693
仕掛販売用不動産	349	-
未成工事支出金	238	213
原材料及び貯蔵品	497	405
前払費用	2,076	1,634
未収入金	1,819	730
その他	5 4,199	5 3,954
貸倒引当金	182	2,255
<b>流動資産合計</b>	<b>72,598</b>	<b>60,161</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	5 53,778	5 56,173
減価償却累計額	34,220	37,321
建物及び構築物(純額)	5 19,557	5 18,852
機械装置及び運搬具	1, 5 20,601	1, 5 20,794
減価償却累計額	12,011	13,260
機械装置及び運搬具(純額)	1, 5 8,589	1, 5 7,534
土地	5 31,118	5 31,269
リース資産	28,924	26,461
減価償却累計額	25,418	24,485
リース資産(純額)	3,506	1,976
建設仮勘定	82	92
その他	1 18,358	1 18,483
減価償却累計額	11,160	13,557
その他(純額)	1 7,198	1 4,926
<b>有形固定資産合計</b>	<b>70,052</b>	<b>64,652</b>
<b>無形固定資産</b>		
のれん	12	6
その他	5 4,161	5 3,130
<b>無形固定資産合計</b>	<b>4,173</b>	<b>3,136</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	2, 5 5,431	2, 5 5,180
長期貸付金	1,096	1,126
固定化営業債権	3 249	3 267
長期前払費用	1,121	577
繰延税金資産	2,194	6,596
その他	5 5,443	5 4,647
貸倒引当金	651	914
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>14,883</b>	<b>17,480</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>89,109</b>	<b>85,269</b>
<b>資産合計</b>	<b>161,708</b>	<b>145,430</b>

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	3,172	2,552
工事未払金	514	427
1年内返済予定の長期借入金	5,114	5,53
リース債務	3,133	1,992
未払金	9,593	9,123
未払法人税等	696	1,304
前受金	28,239	31,733
未成工事受入金	541	268
完成工事補償引当金	67	7
保証履行引当金	2,783	2,187
補修工事関連損失引当金	3,777	1,941
空室損失引当金	9,301	4,218
その他	3,861	3,732
流動負債合計	65,798	59,542
固定負債		
長期借入金	5,30,615	5,30,429
リース債務	1,544	569
長期前受金	7,869	7,151
長期預り敷金保証金	6,423	7,382
補修工事関連損失引当金	29,732	16,145
繰延税金負債	9	11
空室損失引当金	2,960	1,414
退職給付に係る負債	9,650	9,525
その他	3,826	2,222
固定負債合計	92,633	74,854
負債合計	158,431	134,396
純資産の部		
株主資本		
資本金	81,282	100
資本剰余金	55,174	136,345
利益剰余金	142,586	135,749
自己株式	344	302
株主資本合計	6,474	392
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	0	39
為替換算調整勘定	1,877	746
退職給付に係る調整累計額	142	31
その他の包括利益累計額合計	2,019	675
新株予約権	388	357
非支配株主持分	11,383	9,608
純資産合計	3,277	11,034
負債純資産合計	161,708	145,430

## 【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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
<b>売上高</b>		
賃貸事業売上高	391,964	383,043
その他の事業売上高	16,994	15,322
売上高合計	408,959	398,366
<b>売上原価</b>		
賃貸事業売上原価	2 370,872	336,339
その他の事業売上原価	17,000	15,950
売上原価合計	387,872	352,289
<b>売上総利益合計</b>	<b>21,086</b>	<b>46,077</b>
<b>販売費及び一般管理費</b>		
広告宣伝費	2,302	2,718
販売手数料	1,852	2,328
貸倒引当金繰入額	107	2,202
役員報酬	351	302
給料及び賞与	19,218	14,960
退職給付費用	1,883	1,263
賃借料	2,944	2,517
減価償却費	2,202	2,079
租税公課	5,695	4,530
その他	13,708	11,399
販売費及び一般管理費合計	50,269	44,302
<b>営業利益又は営業損失( )</b>	<b>29,182</b>	<b>1,774</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	66	34
受取配当金	84	65
投資有価証券評価益	141	129
為替差益	110	1
雇用調整助成金	243	242
その他	438	354
営業外収益合計	1,084	827
<b>営業外費用</b>		
支払利息	2,171	4,474
資金調達費用	2,904	-
持分法による投資損失	44	162
その他	951	117
営業外費用合計	6,072	4,754
<b>経常損失( )</b>	<b>34,170</b>	<b>2,151</b>

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	3 225	3 120
投資有価証券売却益	4,065	0
子会社株式売却益	0	-
補修工事関連損失引当金戻入額	4 15,374	4 11,959
特別利益合計	19,664	12,080
<b>特別損失</b>		
固定資産売却損	5 18	-
固定資産除却損	6 114	6 45
減損損失	7 4,041	7 118
補修工事関連損失	8 982	-
投資有価証券売却損	114	-
退職特別加算金	9 2,479	-
退職給付費用	427	-
関係会社整理損	151	-
投資有価証券評価損	90	-
店舗閉鎖損失	-	69
特別損失合計	8,419	234
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失( )	22,925	9,693
法人税、住民税及び事業税	710	1,444
法人税等調整額	429	4,401
法人税等合計	280	2,956
当期純利益又は当期純損失( )	23,205	12,650
非支配株主に帰属する当期純利益	475	795
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( )	23,680	11,854

## 【連結包括利益計算書】

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
当期純利益又は当期純損失( )	23,205	12,650
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,047	38
為替換算調整勘定	1,597	2,623
退職給付に係る調整額	403	111
持分法適用会社に対する持分相当額	0	1
その他の包括利益合計	2,240	2,697
包括利益	25,445	15,348
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	25,920	14,550
非支配株主に係る包括利益	474	798

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021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	118,874	473	1,083
会計方針の変更による累積的影響額					-
会計方針の変更を反映した当期首残高	75,282	45,148	118,874	473	1,083
当期変動額					
新株の発行	5,999	5,999			11,999
減資					-
親会社株主に帰属する当期純損失( )			23,680		23,680
自己株式の処分			32	128	96
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		4,026			4,026
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	5,999	10,026	23,712	128	7,557
当期末残高	81,282	55,174	142,586	344	6,474

	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	1,047	280	546	220	269	16	1,589
会計方針の変更による累積的影響額							-
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,047	280	546	220	269	16	1,589
当期変動額							
新株の発行							11,999
減資							-
親会社株主に帰属する当期純損失( )							23,680
自己株式の処分							96
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							4,026
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,047	1,596	403	2,240	119	11,366	9,245
当期変動額合計	1,047	1,596	403	2,240	119	11,366	1,687
当期末残高	0	1,877	142	2,019	388	11,383	3,277

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022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	81,282	55,174	142,586	344	6,474
会計方針の変更による累積的影響額			4,963		4,963
会計方針の変更を反映した当期首残高	81,282	55,174	147,550	344	11,438
当期変動額					
新株の発行					-
減資	81,182	81,182			-
親会社株主に帰属する当期純利益			11,854		11,854
自己株式の処分		10		41	30
連結範囲の変動			53		53
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		1			1
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	81,182	81,170	11,800	41	11,830
当期末残高	100	136,345	135,749	302	392

	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	0	1,877	142	2,019	388	11,383	3,277
会計方針の変更による累積的影響額							4,963
会計方針の変更を反映した当期首残高	0	1,877	142	2,019	388	11,383	1,686
当期変動額							
新株の発行							-
減資							-
親会社株主に帰属する当期純利益							11,854
自己株式の処分							30
連結範囲の変動							53
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							1
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	38	2,623	111	2,695	30	1,774	890
当期変動額合計	38	2,623	111	2,695	30	1,774	12,721
当期末残高	39	746	31	675	357	9,608	11,034



## 【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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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利益又は税金等調整前当期純損失 ( )	22,925	9,693
減価償却費	10,416	9,352
減損損失	4,041	118
補修工事関連損失引当金戻入額	15,374	11,959
補修工事関連損失	982	-
退職特別加算金	2,479	-
のれん償却額	6	7
貸倒引当金の増減額( は減少)	340	2,355
退職給付に係る負債の増減額( は減少)	1,360	14
空室損失引当金の増減額( は減少)	3,644	6,629
関係会社整理損	151	-
受取利息及び受取配当金	150	100
支払利息	2,171	4,474
資金調達費用	2,904	-
為替差損益( は益)	110	1
持分法による投資損益( は益)	44	162
有形固定資産売却損益( は益)	206	120
有形固定資産除却損	114	45
投資有価証券評価損益( は益)	50	129
投資有価証券売却損益( は益)	3,951	0
子会社株式売却損益( は益)	0	-
売上債権の増減額( は増加)	579	523
販売用不動産の増減額( は増加)	3,432	2
未成工事支出金の増減額( は増加)	486	25
長期前払費用の増減額( は増加)	744	535
仕入債務の増減額( は減少)	5,861	1,029
未成工事受入金の増減額( は減少)	1,241	272
前受金の増減額( は減少)	5,327	2,188
預り保証金の増減額( は減少)	603	701
未払消費税等の増減額( は減少)	421	121
その他	1,804	2,023
小計	27,759	2,603
利息及び配当金の受取額	154	105
利息の支払額	1,500	4,455
補修工事関連支払額	8,313	2,172
退職特別加算金の支払額	2,479	-
法人税等の支払額	918	541
営業活動によるキャッシュ・フロー	40,816	4,460

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
<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	2,328	705
有形固定資産の売却による収入	4,167	1,458
無形固定資産の取得による支出	509	781
有価証券の償還による収入	5,600	-
投資有価証券の取得による支出	363	313
投資有価証券の売却による収入	4,341	1,180
子会社の清算による収入	18	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	92	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	7	-
貸付けによる支出	36	31
貸付金の回収による収入	57	73
定期預金の預入による支出	4	-
定期預金の払戻による収入	67	17
その他	904	10
投資活動によるキャッシュ・フロー	11,829	886
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の返済による支出	847	-
長期借入れによる収入	30,234	-
長期借入金の返済による支出	17,790	75
ファイナンス・リース債務の返済による支出	4,181	3,239
株式の発行による収入	11,999	-
新株予約権の発行による収入	215	-
資金調達による支出	2,868	-
社債の償還による支出	8,103	-
子会社の自己株式の取得による支出	-	1,400
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	-	0
非支配株主からの払込みによる収入	15,000	-
非支配株主への配当金の支払額	87	1,171
ストックオプションの行使による収入	0	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	23,571	5,886
現金及び現金同等物に係る換算差額	154	220
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	5,570	9,240
現金及び現金同等物の期首残高	58,916	53,346
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-	82
現金及び現金同等物の期末残高	53,346	44,023

【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 18社

主要な連結子会社の名称

株式会社レオパレス・リーシング  
プ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  
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 (Thailand) CO.,LTD.  
Leopalace21 (Cambodia) Co.,Ltd.  
LEOPALACE21 PHILIPPINES INC.  
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  
株式会社レオパレス・スマイル

PT.Leopalace Duasatu Realty他1社は重要性が低下したことにより、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) 非連結子会社の数 3社

主要な非連結子会社の名称

TRUMAN HOLDING LIMITED

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社はいずれも総資産、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、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

(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.

(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9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あたっては同決算日現在の財務諸表を使用しております。

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

#### 4. 会計方針に関する事項

##### (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

市場価格のない株式等以外のもの

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。

市場価格のない株式等

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 棚卸資産

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。

##### (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。

###### ハ リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

## 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	5～7年
固定資産に係る控除対象外消費税等	5年

## (3) 重要な引当金の計上基準

### イ 貸倒引当金

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

### ロ 完成工事補償引当金

賃貸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。

### ハ 保証履行引当金

連結子会社であるプラザ賃貸管理保証株式会社は、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。

### ニ 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。

### ホ 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借上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。

## (4) 退職給付に係る会計処理の方法

### 退職給付見込額の期間帰属方法

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

### 数理計算上の差異の費用処理方法

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日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。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

「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。以下「収益認識会計基準」という。)等を適用しており、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。

賃貸事業においては、主にアパートの賃貸・管理を行っております。これらの取引については、契約上の条件が履行された時点をもって履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

なお、礼金、賃料値引き、マンスリー契約手数料について、平均入居期間を履行義務の充足期間として、履行義務を充足するにつれて一定の期間にわたり均等に収益を認識しております。

また、LEONETのビデオ視聴料については、サービスの提供者が第三者であり、当該サービスが提供されるように手配することが当社の履行義務であることから、代理人として取引を行っていると判断し、顧客から受け取る対価の額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額により収益を認識しております。

賃貸事業に関する取引の対価は、契約条件に従い、概ね履行義務の充足前に受領しており、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

(6) 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処理しております。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。

(7) 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。

(8) 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シカ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。

(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

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341百万円であります。

(重要な会計上の見積り)

1. 繰延税金資産

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位:百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
繰延税金資産	2,194	6,596

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

繰延税金資産は、スケジュールリング可能な将来減算一時差異及び税務上の繰越欠損金に対して、将来の収益力に基づく課税所得の見積りにより回収可能性を判断して計上しており、当連結会計年度において、当社は4,139百万円の繰延税金資産を計上いたしました。

当社では、2018年4月に公表した施工不備問題及び2021年3月期における新型コロナウイルス感染症の影響等により入居率が低下したことで業績が悪化していましたが、抜本的な構造改革を継続したこと等により、2018年3月期以来4期ぶりに最終損益の黒字化を達成いたしました。

当連結会計年度においても課税所得が生じるには至らず、繰越欠損金を有しておりますが、下期以降の収支改善により安定的に利益を確保できる体制が整備されたことを受け、将来の一時差異等加減算前課税所得が見込まれることから、繰延税金資産を計上しております。

課税所得の見積りは将来の事業計画を基礎としており、その重要な仮定は、賃料収入、一括借上家賃の適正化及び管理原価の削減等であります。また、新型コロナウイルス感染症の影響については、感染対策と経済活動の両立が進んでいることから業績への影響は限定的であり、停滞していた外国籍入居者需要は、入国制限の緩和により感染拡大前の水準まで回復していくとの仮定に基づき見積りを行っております。

繰延税金資産の回収可能性は将来の課税所得の見積りに依存するため、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には、翌連結会計年度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。

2. 補修工事関連損失引当金

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位:百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
補修工事関連損失引当金(流動負債)	3,777	1,941
補修工事関連損失引当金(固定負債)	29,732	16,145
合計	33,509	18,086

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社は、2018年4月に公表した小屋裏等界壁施工不備のほか、同年5月、2019年2月、同年5月に公表した施工不備に関し、施工不備対策本部を設置して全棟調査を進め、不備が確認された物件については、法的仕様に適合させるための補修工事を順次実施しております。

当社施工物件(アパート)の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く損失負担見込額を補修工事関連損失引当金として計上しております。

当連結会計年度においては、発注努力や工区内製化、物件所有者との工法変更合意等による工事単価の低減、不備判定の見直しや解体合意による改修対象の減少等に伴い、補修工事関連損失引当金戻入額11,959百万円を計上しております。

なお、現時点で認識している全ての重要な不備を引当対象としており、今後、追加の引当が必要となる重要な不備はないものと考えております。

具体的な算定方法は以下のとおりです。

a. 補修工事費用

不備の種類に応じた補修方法ごとに、全棟調査による不備の発生率に基づき不備戸数を見積り、これに実績単価ないし見積り単価を乗じて算定しております。

b. 借上費用（他社管理物件の空室補償費用）

他社管理物件ごとに想定される借上期間に、家賃等の実績値を乗じて算定しております。

c. 住替等費用

主に他社管理物件について住替等必要と見積られる戸数に住替費用等の実績単価を乗じて算定しております。

補修工事費用及び付帯費用については、外部業者により提示された見積りや外注していた工事の一部内製化による見積り単価の変動、不備判定の見直しによる影響等を考慮し、より合理的かつ精度の高い見積り金額の算定に努めております。

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、翌連結会計年度の連結財務諸表において、引当金の計上金額が変動する可能性があります。

### 3. 空室損失引当金

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
空室損失引当金（流動負債）	9,301	4,218
空室損失引当金（固定負債）	2,960	1,414
合計	12,262	5,632

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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借上家賃及び将来予測入居率に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金として計上しております。

具体的な算定方法としては、個別賃貸物件ごとの家賃収入とその他付帯収入の合計に将来予測入居率を乗じた総収入と借上家賃と管理原価の合計である総支出とを比較し、総支出が総収入を上回る物件に係るマイナスの収支差額に一括借上契約の賃料固定期間に係る残存月数を乗じて計算しております。

将来予測入居率については、物件の周辺状況や需要による影響等を踏まえて一次的に見積もった後、補修工事による入居者募集停止等の影響を考慮して補正を行っております。

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、翌連結会計年度の連結財務諸表において、引当金の計上金額が変動する可能性があります。



(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取る見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

これにより、従来、契約時に収益を認識していた礼金、賃料値引き、マンスリー契約手数料及び各種サービス手数料等について、平均入居期間等にわたり按分した金額で収益を認識することといたしました。

また、従来、顧客から受け取る対価の総額で収益を認識していたLEONETのビデオ視聴料等について、顧客から受け取る額から仕入先等に支払う額を控除した純額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。また、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累積的影響額を当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減しております。

この結果、当連結会計年度の売上高は1,325百万円増加、売上原価は1,580百万円減少、営業利益は2,905百万円増加、経常損失は同額減少、税金等調整前当期純利益は同額増加しております。また、利益剰余金の当期首残高は4,963百万円減少しております。

1株当たり情報に与える影響は当該箇所に記載しております。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「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。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「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)第44-2項に定める経過的な取り扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これによる連結財務諸表への影響は軽微であります。

また、「金融商品関係」注記において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うことといたしました。ただし、「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 2019年7月4日)第7-4項に定める経過的な取扱いに従って、当該注記のうち前連結会計年度に係るものについては記載しておりません。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「流動資産」の「営業貸付金」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「営業貸付金」に表示していた86百万円は、「その他」として組み替えております。

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「流動負債」の「電子記録債務」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動負債」の「電子記録債務」に表示していた19百万円は、「その他」として組み替えております。

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「流動負債」の「資産除去債務」並びに「固定負債」の「資産除去債務」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動負債」の「資産除去債務」に表示していた30百万円並びに「固定負債」の「資産除去債務」に表示していた63百万円は、「その他」として組み替えております。

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外費用」の「社債発行費」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外費用」の「社債発行費」に表示していた251百万円は、「その他」として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

- 1 国庫補助金等の受入により有形固定資産の取得価額から控除した圧縮記帳累計額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
機械装置及び運搬具	155百万円	155百万円
工具、器具及び備品(有形固定資産その他)	44	44

- 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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
投資有価証券(株式)	1,336百万円	1,394百万円
(うち、共同支配企業に対する投資の金額)	(83百万円)	(94百万円)

- 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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
長期化営業貸付金	70百万円	70百万円
その他	178	196
計	249	267

4 保証債務

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022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	430百万円	392百万円

5 担保提供資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
現金及び預金	126百万円	99百万円
販売用不動産	37	38
その他(流動資産)	242	244
建物及び構築物	5,094	4,813
機械装置及び運搬具	45	1
土地	24,988	24,988
その他(無形固定資産)	1,010	1,052
投資有価証券	2,339	2,261
その他(投資その他の資産)	100	103
計	33,985	33,604

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	65百万円	53百万円
長期借入金	30,437	30,429
計	30,502	30,483

(注) 担保に提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のうち35百万円は、連結子会社へ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、有価証券及び投資その他の資産(その他)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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
住宅建設瑕疵担保保証金	788百万円	726百万円
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	332	332
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	100	70
保険業法に基づく営業保証金	201	200
住宅販売瑕疵担保保証金	109	214
その他	2	2

## (連結損益計算書関係)

## 1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(セグメント情報等)4.報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債、その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報」に記載しております。

## 2 賃貸事業売上原価には収益性の低下に伴う棚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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
棚卸資産評価損	41百万円	-百万円

## 3 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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
建物及び構築物	12百万円	82百万円
機械装置及び運搬具	0	-
土地	212	34
その他(有形固定資産)	-	3
計	225	120

## 4 補修工事関連損失引当金戻入額

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

一括発注や工法変更により工事単価が低減したこと等に伴う損失見込額の見直しによるものであります。

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

発注努力や工事内製化、物件所有者との工法変更合意等による工事単価の低減、不備判定の見直しや解体合意による改修対象の減少等によるものであります。

## 5 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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
建物及び構築物	4百万円	-百万円
土地	13	-
その他(有形固定資産)	0	-
計	18	-

## 6 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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
建物及び構築物	52百万円	37百万円
機械装置及び運搬具	3	-
リース資産	7	-
その他(有形固定資産)	11	8
その他(無形固定資産)	38	0
計	114	45

## 7 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 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

場所	用途	種類	減損損失（百万円）
福岡市博多区 他	賃貸用資産（アパート等18棟）	建物及び構築物	1,254
		土地	2,299
名古屋市千種区	ホテル	土地	82
タイ シラチャー	賃貸用資産 （サービスアパートメント）	建物及び構築物	177
		土地	110
		その他（有形固定資産）	1
シルバー事業部 （茨城県古河市 他）	共用資産	その他（有形固定資産）	8
-	その他	のれん	107
合計			4,041

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。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、売却が決定した賃貸用資産及びホテル、収益性が著しく低下した賃貸用資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上いたしました。

賃貸用資産及びホテルの回収可能価額は、正味売却価額により測定しております。

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、使用価値に基づく正味売却価額により測定しております。

また、エンプラス株式会社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。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

場所	用途	種類	減損損失（百万円）
株式会社もりぞう （埼玉県戸田市 他）	事業用資産、共用資産	建物及び構築物	105
		機械装置及び運搬具	0
		リース資産	0
		その他（有形固定資産）	0
		その他（無形固定資産）	7
シルバー事業部 （埼玉県富士見市 他）	共用資産	その他（有形固定資産）	3
合計			118

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。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、営業損益の赤字が連続している国内事業については、事業用資産及び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。事業用資産及び共用資産の回収可能価額は、使用価値に基づく正味売却価額により測定しております。

8 補修工事関連損失

前連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021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。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022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 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

希望退職の実施に伴い退職者に支給した特別退職金等であります。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

該当事項はありません。

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	2,555百万円	38百万円
組替調整額	4,065	-
税効果調整前	1,509	38
税効果額	462	0
その他有価証券評価差額金	1,047	38
為替換算調整勘定：		
当期発生額	1,591	2,623
組替調整額	6	-
税効果調整前	1,597	2,623
税効果額	-	-
為替換算調整勘定	1,597	2,623
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	75	57
組替調整額	478	53
税効果調整前	403	111
税効果額	-	-
退職給付に係る調整額	403	111
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	0	1
その他の包括利益合計	2,240	2,697

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021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	244,882,515	84,507,000	-	329,389,515
合計	244,882,515	84,507,000	-	329,389,515
自己株式				
普通株式 (注)2	771,210	-	209,600	561,610
合計	771,210	-	209,600	561,610

(注)1. 普通株式の発行済株式の増加84,507千株は、2020年11月2日を払込期日とする第三者割当増資によるものであります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少209千株は、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	第5回新株予約権 (注)	普通株式	-	159,748,700	-	159,748,700	215
	ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	172
合計		-	-	159,748,700	-	159,748,700	388

(注)第5回新株予約権の当連結会計年度増加159,748千株は、新株予約権の発行によるものです。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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	329,389,515	-	-	329,389,515
合計	329,389,515	-	-	329,389,515
自己株式				
普通株式 (注)1	561,610	-	68,000	493,610
合計	561,610	-	68,000	493,610

(注)1. 普通株式の自己株式の株式数の減少68千株は、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	第5回新株予約権	普通株式	159,748,700	-	-	159,748,700	215
	ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	141
合計		-	159,748,700	-	-	159,748,700	357

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
現金及び預金勘定	54,863百万円	45,523百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	1,517	1,500
現金及び現金同等物	53,346	44,023

(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(2021年3月31日)		
	未経過リース料	前払リース料	差引額
1年内	227,409 (227,272)	538 (538)	226,871 (226,733)
1年超	91,075 (90,858)	611 (611)	90,464 (90,246)
合計	318,485 (318,130)	1,150 (1,150)	317,335 (316,980)

(単位: 百万円)

	当連結会計年度(2022年3月31日)		
	未経過リース料	前払リース料	差引額
1年内	216,521 (216,396)	332 (332)	216,189 (216,064)
1年超	88,810 (88,701)	282 (282)	88,528 (88,419)
合計	305,332 (305,098)	614 (614)	304,718 (304,484)

(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、平常時においては、必要な資金を主に銀行借入や社債発行等により調達する方針であります。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。

(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、業務又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。

借入金は、主に補修工事等に必要な資金の調達を、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の調達を目的としたものであり、返済日は決算日後、最長で5年9ヶ月後であります。

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。

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。

前連結会計年度（2021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	54,863	54,863	-
(2) 売掛金及び完成工事未収入金	8,455	8,455	-
(3) 有価証券及び投資有価証券	638	643	5
(4) 営業貸付金	86		
貸倒引当金(*2)	3		
	83	91	8
(5) 長期貸付金	1,096		
貸倒引当金(*2)	79		
	1,016	1,016	-
(6) 固定化営業債権	249		
貸倒引当金(*2)	249		
	-	-	-
資産計	65,056	65,070	14
(1) 電子記録債務	19	19	-
(2) 買掛金及び工事未払金	3,687	3,687	-
(3) 未払金	9,593	9,593	-
(4) 長期借入金(*3)	30,730	30,030	699
(5) リース債務	4,678	4,641	37
負債計	48,709	47,972	737

(\*1)以下の金融商品は、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、「(3)有価証券及び投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (2021年3月31日)
非上場株式	1,757
非連結子会社株式及び関連会社株式	1,336
非上場債券(社債・劣後社債)	824
貸付・金銭債権信託劣後受益権	861
匿名組合出資金	113
合計	4,893

(\*2)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。

(\*3)連結貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金114百万円については、長期借入金に含めて記載しております。

当連結会計年度(2022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) 有価証券及び投資有価証券	2,179	2,180	0
(2) 長期貸付金	1,126		
貸倒引当金(*3)	140		
	985	908	77
(3) 固定化営業債権	267		
貸倒引当金(*3)	267		
	-	-	-
資産計	3,165	3,089	76
(1) 長期借入金(*4)	30,483	29,682	800
(2) リース債務	2,562	2,575	12
負債計	33,045	32,257	787

(\*1)現金は記載を省略しており、預金、売掛金、買掛金、工事未払金及び未払金については短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(\*2)以下の金融商品は、市場価格のない株式等のため、「(1)有価証券及び投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位:百万円)

区分	当連結会計年度 (2022年3月31日)
非上場株式	1,694
非連結子会社株式及び関連会社株式	1,394
匿名組合出資金	111
合計	3,201

(\*3)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。

(\*4)連結貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金53百万円については、長期借入金に含めて記載しております。

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(2021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	54,863	-	-	-
売掛金及び完成工事未収入金	8,455	-	-	-
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	100	300	200	-
(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	-	-	36	-
(2) 債券(社債)	-	-	-	824
(3) その他	-	-	-	861
営業貸付金	22	36	19	8
長期貸付金	14	606	12	462
固定化営業債権	-	-	-	249
合計	63,456	942	268	2,406

当連結会計年度(2022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	45,523	-	-	-
売掛金	8,618	-	-	-
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	100	200	-
(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	-	-	36	-
(2) 債券(社債)	-	-	-	824
(3) その他	-	-	-	857
長期貸付金	18	644	21	441
固定化営業債権	-	-	-	267
合計	54,360	744	257	2,389

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(2021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	-	-	-	-	-	-
社債	-	-	-	-	-	-
長期借入金	114	98	107	117	30,102	189
リース債務	3,133	1,178	276	70	19	-
合計	3,248	1,277	384	188	30,121	189

当連結会計年度(2022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	-	-	-	-	-	-
社債	-	-	-	-	-	-
長期借入金	53	62	73	30,084	97	111
リース債務	1,992	465	77	26	0	-
合計	2,046	528	150	30,110	97	111

5. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

当連結会計年度(2022年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
その他有価証券				
国債・地方債等	35	-	-	35
債券(社債)	-	806	-	806
その他	-	836	-	836
資産計	35	1,642	-	1,678

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

当連結会計年度(2022年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券				
国債・地方債等	502	-	-	502
長期貸付金	-	908	-	908
資産計	502	908	-	1,410
長期借入金	-	29,682	-	29,682
リース債務	-	2,575	-	2,575
負債計	-	32,257	-	32,257

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

有価証券及び投資有価証券

国債は相場価格を用いて評価しております。国債は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。一方で、当社が保有している債券(社債)及びその他(劣後受益権)は、市場での取引頻度が低く、活発な市場における相場価格とは認められないため、その時価をレベル2の時価に分類しております。

長期貸付金

長期貸付金の時価は、一定の期間ごとに分類し、与信管理上の信用リスク区分ごとに、その将来キャッシュ・フローと国債の利回り等適切な指標に信用スプレッドを上乗せした利率を基に割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金及びリース債務

これらの時価は、元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。



(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2021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	602	607	5
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	602	607	5
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		602	607	5

当連結会計年度(2022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	300	301	1
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	300	301	1
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	200	200	0
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	200	200	0
合計		501	502	0

2. その他有価証券

前連結会計年度(2021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	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	国債・地方債等	36	36	0
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	36	36	0
合計		36	36	0

(注)非上場株式1,757百万円、非連結子会社株式及び関連会社株式1,336百万円、非上場債券(社債・劣後社債)824百万円、貸付・金銭債権信託劣後受益権861百万円及び匿名組合出資金113百万円については、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(2022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	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	35	36	0
	社債	806	824	17
	その他	836	857	20
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,678	1,717	39
合計		1,678	1,717	39

(注)非上場株式1,694百万円、非連結子会社株式及び関連会社株式1,394百万円、匿名組合出資金111百万円については、市場価格のない株式等のため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。なお、社債は非上場債券(劣後社債)、その他は貸付・金銭債権信託劣後受益権であり、当社への請負工事代金支払資金として金融機関が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2020年4月1日至2021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	5,151	4,065	114
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	5,151	4,065	114

当連結会計年度(自2021年4月1日至2022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	60	0	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	60	0	-

(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(2021年3月31日)及び当連結会計年度(2022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(2021年3月31日)及び当連結会計年度(2022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、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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
退職給付債務の期首残高	13,576百万円	9,650百万円
勤務費用	1,159	983
利息費用	48	39
数理計算上の差異の発生額	68	56
退職給付の支払額	742	1,092
大量退職による減少額	4,451	-
その他	8	-
退職給付債務の期末残高	9,650	9,525

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
年金資産の期首残高	4,874百万円	- 百万円
期待運用収益	28	-
数理計算上の差異の発生額	5	-
退職給付の支払額	62	-
大量退職による減少額	4,834	-
年金資産の期末残高	-	-

(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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	- 百万円	- 百万円
年金資産	-	-
非積立型制度の退職給付債務	9,650	9,525
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	9,650	9,525
退職給付に係る負債	9,650	9,525
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	9,650	9,525

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
勤務費用	1,159百万円	983百万円
利息費用	48	39
期待運用収益	28	-
数理計算上の差異の費用処理額	434	53
確定給付制度に係る退職給付費用	1,614	1,077
割増退職金等(注)	2,479	-
退職給付制度一部終了損(注)	427	-

(注) 割増退職金等及び退職給付制度一部終了損は、「退職特別加算金」及び「退職給付費用」として特別損失に計上しております。

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
数理計算上の差異	403百万円	111百万円

(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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
未認識数理計算上の差異	142百万円	31百万円

(7) 年金資産に関する事項

該当事項はありません。

(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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
割引率	0.03~0.81%	0.03~0.64%

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408百万円、当連結会計年度368百万円です。

(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  
該当事項はありません。
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  
該当事項はありません。
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

	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 252,700株	普通株式 282,800株	普通株式 348,000株
付与日	2016年8月18日	2017年9月14日	2018年9月14日
権利確定条件	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	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 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(2022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

	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	109,500	121,100	146,600
権利確定	-	-	-
権利行使	18,700	21,400	27,900
失効	-	-	-
未行使残	90,800	99,700	118,700

単価情報

	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)	1	1	1
行使時平均株価 (円)	144	144	144
付与日における公正な評価単価 (円)	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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金(注)2	51,292百万円	59,879百万円
補修工事関連損失引当金	10,260	6,256
減損損失	5,627	6,072
退職給付に係る負債	2,957	3,286
空室損失引当金	3,754	1,948
貸倒引当金	260	877
前受金	720	833
保証履行引当金	962	756
未実現利益の消去	455	408
前受賃貸収入	184	258
ソフトウェア	262	190
預り金	164	168
資産除去債務	118	115
未払金	84	55
その他	1,283	1,899
繰延税金資産小計	78,390	83,008
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	51,274	58,266
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	24,893	18,142
評価性引当額小計(注)1	76,167	76,408
繰延税金資産合計	2,222	6,599
繰延税金負債		
特別償却準備金	20	-
固定資産除去費用	17	14
繰延税金負債合計	38	14
繰延税金資産の純額	2,184	6,584

(注)1. 評価性引当額は、前連結会計年度比240百万円増加しております。主な増加内容は、当社の法定実効税率が30.6%から34.6%へ引き上げたことにより評価性引当額が6,691百万円増加したものであります。また、主な減少内容は、当社の補修工事関連損失引当金の見直し等により評価性引当額が4,779百万円減少、新型コロナウイルスによる影響が緩和傾向であることに加え、物件収支の改善等により空室損失引当金の評価性引当額が2,029百万円減少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(2021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)	4,566	611	762	1,035	769	43,546	51,292
評価性引当額	4,566	611	762	1,035	767	43,530	51,274
繰延税金資産	-	-	-	-	2	15	(4)18

(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51,292百万円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産18百万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(2022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)	677	844	1,158	826	1,416	54,955	59,879
評価性引当額	677	844	1,158	826	842	53,916	58,266
繰延税金資産	-	-	-	-	573	1,039	(4)1,612

(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59,879百万円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産1,612百万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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
法定実効税率	-	34.6%
(調整)		
評価性引当金減少による影響	-	65.1
連結子会社との税率差異	-	2.8
交際費等永久に損金に算入されない項目	-	0.6
住民税均等割	-	1.7
その他	-	0.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率	-	30.5

(注) 前事業年度については、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。

3. 法人税等の税率の変更等による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

当社は、2021年8月10日付けで資本金を100百万円に減資したことにより、法人事業税の外形標準課税が不適用となりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率を30.6%から34.6%に変更しております。この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は475百万円増加し、法人税等調整額が同額減少しております。



(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502百万円、当連結会計年度504百万円、減損損失は前連結会計年度3,843百万円、当連結会計年度 - 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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	13,886	8,092
期中増減額	5,793	1,171
期末残高	8,092	6,920
期末時価	10,859	9,754

- (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2,085百万円、当連結会計年度1,178百万円)、減損損失(前連結会計年度3,843百万円、当連結会計年度 - 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。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりであり  
ます。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

当社グループは、顧客との契約について、以下の5ステップアプローチに基づき、収益を認識しております。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：取引価格を契約における履行義務に配分する。

ステップ5：履行義務の充足時に収益を認識する。

収益を理解するための基礎となる情報につきましては、「注記事項（連結財務諸表作成のための基本となる  
重要な事項） 4. 会計方針に関する事項 (5)重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度  
末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する  
情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：百万円)

	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	7,930
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	8,618
契約資産（期首残高）	524
契約資産（期末残高）	443
契約負債（期首残高）	41,613
契約負債（期末残高）	39,153

連結財務諸表上、顧客との契約から生じた債権は「売掛金」に、契約資産は「完成工事未収入金」に、契約  
負債は「前受金」、「未成工事受入金」及び「長期前受金」に計上しております。

契約資産は主に、請負工事契約等において、進捗度の測定に基づいて認識した収益に係る未請求売掛金で  
あり、契約負債は主に、期末時点において履行義務を充足していない賃料等であります。

当連結会計年度において認識した収益のうち、期首の契約負債残高に含まれていたものは32,509百万円で  
あります。

また、当連結会計年度において、契約負債が2,460百万円減少しておりますが、これは主に、収益認識会計  
基準等の適用による期首残高の増加があった一方で、収益の認識による取り崩しがあったことによるもので  
あります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	当連結会計年度
一年以内	289,104
一年超	133,860
合計	422,965

(注) 実務上の便法を適用し、1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報に記載の分解区分のうち、賃  
料、付帯サービス等及びメンテナンス等に係る残存履行義務について記載しております。

(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」、「シルバー事業」、「その他事業」の3つを報告セグメントとしております。

「賃貸事業」は、アパート等の賃貸・管理、営繕工事、ブロードバンドサービス、賃料債務保証事業、社宅代行業業、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。「シルバー事業」は、介護施設の運営を行っております。「その他事業」は、グアムリゾート施設の運営等を行っております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計基準に準拠した方法であります。報告セグメントの利益又は損失は営業利益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. 報告セグメントの変更等に関する事項

(会計方針の変更)に記載のとおり、「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)等を当連結会計年度の期首から適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の測定方法を同様に変更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当連結会計年度の「賃貸事業」の売上高は1,325百万円増加、セグメント利益は2,905百万円増加しております。

## 4. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021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	391,964	14,524	2,469	408,959	-	408,959
セグメント間の内部売上高 又は振替高	143	-	603	747	747	-
計	392,108	14,524	3,073	409,706	747	408,959
セグメント損失( )	19,385	720	1,551	21,658	7,524	29,182
セグメント資産	71,800	3,557	20,881	96,239	65,469	161,708
その他の項目						
減価償却費	7,456	47	1,097	8,601	1,815	10,416
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	2,204	26	154	2,386	608	2,994

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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						
賃料	278,740	-	-	278,740	-	278,740
付帯サービス等	53,517	-	-	53,517	-	53,517
メンテナンス等	35,315	-	-	35,315	-	35,315
家賃保証	4,559	-	-	4,559	-	4,559
社宅代行	788	-	-	788	-	788
屋根借り太陽光発電	2,775	-	-	2,775	-	2,775
請負工事	3,145	-	-	3,145	-	3,145
その他	456	14,258	1,064	15,779	-	15,779
顧客との契約から生じる収益	379,299	14,258	1,064	394,621	-	394,621
入居者家財保険	3,744	-	-	3,744	-	3,744
その他の収益	3,744	-	-	3,744	-	3,744
外部顧客への売上高	383,043	14,258	1,064	398,366	-	398,366
セグメント間の内部売上高又は振替高	76	-	249	326	326	-
計	383,120	14,258	1,314	398,692	326	398,366
セグメント利益又は損失( )	7,719	789	1,668	5,261	3,486	1,774
セグメント資産	63,393	3,261	21,369	88,024	57,406	145,430
その他の項目						
減価償却費	6,480	32	1,087	7,600	1,752	9,352
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,596	5	22	1,624	513	2,137

(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	169	153
全社費用	7,693	3,639
合計	7,524	3,486

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る一般管理費であります。

セグメント資産 (単位:百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
余資運転資金、長期投資資金及び報告セグメントに帰属しない資産等	65,469	57,406

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	608	513

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 2020年4月1日 至 2021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
49,316	19,412	512	667	143	70,052

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 2021年4月1日 至 2022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
44,212	20,331	0	0	107	64,652

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 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

(単位：百万円)

	賃貸事業	シルバー事業	その他事業	全社・消去	合計
減損損失	3,950	8	82	-	4,041

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

(単位：百万円)

	賃貸事業	シルバー事業	その他事業	全社・消去	合計
減損損失	115	3	-	-	118

【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 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸事業	シルバー事業	その他事業	全社・消去	合計
当期償却額	6	-	-	-	6
当期末残高	12	-	-	-	12

（注）賃貸事業セグメントにおいて、のれんの減損損失107百万円を計上しております。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸事業	シルバー事業	その他事業	全社・消去	合計
当期償却額	7	-	-	-	7
当期末残高	6	-	-	-	6

【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 2020年4月1日 至 2021年3月31日）及び当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022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

前連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）及び当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
1株当たり純資産額	25.83 円	3.25 円
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失( )	84.88 円	36.04 円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	-	32.23 円

(注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後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。

2. 1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失( )		
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)	23,680	11,854
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益又は 親会社株主に帰属する当期純損失( )(百万円)	23,680	11,854
普通株式の期中平均株式数(千株)	279,003	328,888
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(千株)	-	38,927
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	-	-

(注) 「会計方針の変更」に記載のとおり、「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)等を適用し、「収益認識に関する会計基準」第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。

この結果、当連結会計年度の1株当たり純資産額は6.26円減少し、1株当たり当期純利益は8.83円、潜在株式調整後1株当たり当期純利益は7.90円増加しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
1年以内に返済予定の長期借入金	114	53	8.10	-
1年以内に返済予定のリース債務	3,133	1,992	2.02	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	30,615	30,429	14.41	2023年～2027年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	1,544	569	2.70	2023年～2027年
合計	35,409	33,045	-	-

(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	62	73	30,084	97
リース債務	465	77	26	0

【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)	100,244	199,550	297,470	398,366
税金等調整前四半期(当期)純利益又は 税金等調整前四半期純損失( ) (百万円)	329	1,945	7,572	9,693
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 又は親会社株主に帰属する四半期純損失( ) (百万円)	957	647	5,865	11,854
1株当たり四半期(当期)純利益又は 1株当たり四半期純損失( ) (円)	2.91	1.97	17.83	36.04

(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)	2.91	4.88	15.87	18.21

## 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 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1 44,938	1 37,025
売掛金	6,892	7,700
完成工事未収入金	483	385
未成工事支出金	234	199
貯蔵品	411	338
前払費用	2,019	1,579
未収入金	1,823	639
預け金	1 2,100	1 2,124
関係会社短期貸付金	1 4,432	1 2,898
その他	1 575	1 473
貸倒引当金	1,095	205
流動資産合計	62,816	53,159
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	1 4,690	1 4,436
構築物	1 105	1 94
機械及び装置	1 2	1 1
工具、器具及び備品	2 326	2 213
土地	1 23,645	1 23,645
リース資産	10,044	6,497
建設仮勘定	-	2
有形固定資産合計	38,815	34,891
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	2,060	586
ソフトウェア仮勘定	515	962
その他	1 539	1 539
無形固定資産合計	3,114	2,088
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1 3,592	1 3,485
関係会社株式	1 26,074	1 25,494
長期貸付金	504	512
関係会社長期貸付金	1 7,382	1 5,438
固定化営業債権	3 249	3 266
長期前払費用	1,106	567
繰延税金資産	-	4,139
その他	1 3,706	1 3,540
貸倒引当金	533	741
投資その他の資産合計	42,084	42,704
固定資産合計	84,015	79,683
資産合計	146,832	132,842

(単位：百万円)

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	2,816	2,517
工事未払金	287	27
リース債務	5,391	4,299
未払金	8,682	8,436
未払法人税等	359	153
前受金	26,243	29,423
未成工事受入金	324	144
預り金	2,815	2,680
完成工事補償引当金	67	7
補修工事関連損失引当金	3,777	1,941
空室損失引当金	9,301	4,218
その他	1,265	1,004
<b>流動負債合計</b>	<b>61,333</b>	<b>54,853</b>
<b>固定負債</b>		
長期借入金	1 30,000	1 30,000
リース債務	5,989	2,959
長期前受金	7,869	7,151
長期預り敷金保証金	6,356	7,342
退職給付引当金	9,261	9,191
補修工事関連損失引当金	29,732	16,145
空室損失引当金	2,960	1,414
繰延税金負債	17	-
その他	35	804
<b>固定負債合計</b>	<b>92,223</b>	<b>75,010</b>
<b>負債合計</b>	<b>153,556</b>	<b>129,863</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	81,282	100
<b>資本剰余金</b>		
資本準備金	51,235	51,235
その他資本剰余金	-	81,171
<b>資本剰余金合計</b>	<b>51,235</b>	<b>132,406</b>
<b>利益剰余金</b>		
<b>その他利益剰余金</b>		
繰越利益剰余金	139,285	129,543
<b>利益剰余金合計</b>	<b>139,285</b>	<b>129,543</b>
自己株式	344	302
<b>株主資本合計</b>	<b>7,112</b>	<b>2,660</b>
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	0	39
<b>評価・換算差額等合計</b>	<b>0</b>	<b>39</b>
新株予約権	388	357
<b>純資産合計</b>	<b>6,724</b>	<b>2,979</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>146,832</b>	<b>132,842</b>

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
<b>売上高</b>		
賃貸事業売上高	381,547	372,170
その他の事業売上高	10,965	10,651
売上高合計	392,513	382,822
<b>売上原価</b>		
賃貸事業売上原価	1 364,895	331,360
その他の事業売上原価	10,431	10,287
売上原価合計	375,326	341,647
売上総利益	17,186	41,174
販売費及び一般管理費	3 46,413	3 38,803
営業利益又は営業損失( )	29,226	2,370
<b>営業外収益</b>		
受取利息及び受取配当金	2 4,937	2 675
投資有価証券評価益	109	129
雇用調整助成金	227	0
その他	2 571	2 488
営業外収益合計	5,846	1,293
<b>営業外費用</b>		
支払利息	2 2,188	2 4,631
資金調達費用	2,852	-
その他	585	82
営業外費用合計	5,625	4,714
経常損失( )	29,005	1,050
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	224	-
投資有価証券売却益	4,065	0
補修工事関連損失引当金戻入額	15,374	11,959
その他	0	9
特別利益合計	19,664	11,969
<b>特別損失</b>		
固定資産売却損	18	-
固定資産除却損	53	24
減損損失	3,644	3
補修工事関連損失	982	-
貸倒引当金繰入額	731	369
子会社株式評価損	582	203
店舗閉鎖損失	-	69
退職特別加算金	2,474	-
退職給付費用	427	-
その他	218	-
特別損失合計	9,133	671
税引前当期純利益又は税引前当期純損失( )	18,475	10,247
法人税、住民税及び事業税	170	153
法人税等調整額	40	4,157
法人税等合計	210	4,004
当期純利益又は当期純損失( )	18,685	14,251

【売上原価明細書】

区 分	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)		当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
借上賃料	280,861	74.9	268,093	78.4
管理物件維持・管理費	35,225	9.4	30,266	8.9
マンスリー水光熱費	10,294	2.7	10,059	2.9
社有物件減価償却費	121	0.0	89	0.0
その他の経費	14,448	3.8	11,985	3.5
(内、リース備品減価償却費)	(4,319)	(1.2)	(4,033)	(1.2)
ブロードバンド事業売上原価	9,396	2.5	7,037	2.1
(内、リース備品減価償却費)	(1,414)	(0.4)	(934)	(0.3)
営繕工事原価	3,426	0.9	3,309	1.0
請負・不動産事業売上原価	11,121	3.0	518	0.2
賃貸事業売上原価	364,895	97.2	331,360	97.0
シルバー事業売上原価	10,378	2.8	10,287	3.0
国内ホテル事業売上原価	53	0.0	-	-
その他の事業売上原価	10,431	2.8	10,287	3.0
売上原価合計	375,326	100.0	341,647	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益剰 余金	利益剰余金 合計		
当期首残高	75,282	45,235	-	45,235	120,567	120,567	473	523
会計方針の変更による累積的影響額								-
会計方針の変更を反映した当期首残高	75,282	45,235	-	45,235	120,567	120,567	473	523
当期変動額								
新株の発行	5,999	5,999		5,999				11,999
減資								-
当期純損失（ ）					18,685	18,685		18,685
自己株式の処分					32	32	128	96
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	5,999	5,999	-	5,999	18,717	18,717	128	6,589
当期末残高	81,282	51,235	-	51,235	139,285	139,285	344	7,112

	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	1,047	1,047	269	792
会計方針の変更による累積的影響額				-
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,047	1,047	269	792
当期変動額				
新株の発行				11,999
減資				-
当期純損失（ ）				18,685
自己株式の処分				96
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,047	1,047	119	928
当期変動額合計	1,047	1,047	119	7,517
当期末残高	0	0	388	6,724

当事業年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本							自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益剰 余金	利益剰余金 合計			
当期首残高	81,282	51,235	-	51,235	139,285	139,285	344	7,112	
会計方針の変更による累積的影響額					4,509	4,509		4,509	
会計方針の変更を反映した当期首残高	81,282	51,235	-	51,235	143,794	143,794	344	11,621	
当期変動額									
新株の発行								-	
減資	81,182		81,182	81,182				-	
当期純利益					14,251	14,251		14,251	
自己株式の処分			10	10			41	30	
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									
当期変動額合計	81,182	-	81,171	81,171	14,251	14,251	41	14,282	
当期末残高	100	51,235	81,171	132,406	129,543	129,543	302	2,660	

	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	0	0	388	6,724
会計方針の変更による累積的影響額				4,509
会計方針の変更を反映した当期首残高	0	0	388	11,233
当期変動額				
新株の発行				-
減資				-
当期純利益				14,251
自己株式の処分				30
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	38	38	30	69
当期変動額合計	38	38	30	14,213
当期末残高	39	39	357	2,979

【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

市場価格のない株式等以外のもの

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。

市場価格のない株式等

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) 棚卸資産

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）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 5～7年

固定資産に係る控除対象外消費税等 5年



### 3. 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

賃貸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の日次事業年度から費用処理しております。

#### (4) 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) 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借上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。

### 4. 収益及び費用の計上基準

「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。以下「収益認識会計基準」という。）等を適用しており、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

賃貸事業においては、主にアパートの賃貸・管理を行っております。これらの取引については、契約上の条件が履行された時点をもって履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

なお、礼金、賃料値引き、マンスリー契約手数料について、平均入居期間を履行義務の充足期間として、履行義務を充足するにつれて一定の期間にわたり均等に収益を認識しております。

また、LEONETのビデオ視聴料については、サービスの提供者が第三者であり、当該サービスが提供されるように手配することが当社の履行義務であることから、代理人として取引を行っている判断し、顧客から受け取る対価の額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額により収益を認識しております。

賃貸事業に関する取引の対価は、契約条件に従い、概ね履行義務の充足前に受領しており、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

### 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処理していません。

(重要な会計上の見積り)

1. 繰延税金資産

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位:百万円)

	前事業年度	当事業年度
繰延税金資産		4,139

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

(1)の金額の算出方法は、連結財務諸表「注記事項(重要な会計上の見積り)1.繰延税金資産」の内容と同一であります。

2. 補修工事関連損失引当金

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位:百万円)

	前事業年度	当事業年度
補修工事関連損失引当金(流動負債)	3,777	1,941
補修工事関連損失引当金(固定負債)	29,732	16,145
合計	33,509	18,086

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

(1)の金額の算出方法は、連結財務諸表「注記事項(重要な会計上の見積り)2.補修工事関連損失引当金」の内容と同一であります。

3. 空室損失引当金

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位:百万円)

	前事業年度	当事業年度
空室損失引当金(流動負債)	9,301	4,218
空室損失引当金(固定負債)	2,960	1,414
合計	12,262	5,632

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

(1)の金額の算出方法は、連結財務諸表「注記事項(重要な会計上の見積り)3.空室損失引当金」の内容と同一であります。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。以下「収益認識会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

これにより、従来、契約時に収益を認識していた礼金、賃料値引き、マンスリー契約手数料及び各種サービス手数料等について、平均入居期間等にわたり按分した金額で収益を認識することといたしました。

また、従来、顧客から受け取る対価の総額で収益を認識していたLEONETのビデオ視聴料等について、顧客から受け取る額から仕入先等に支払う額を控除した純額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の繰越利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当事業年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。また、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、当事業年度の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累積的影響額を当事業年度の期首の繰越利益剰余金に加減しております。

この結果、当事業年度の売上高は501百万円減少、売上原価は1,580百万円減少、営業利益は1,079百万円増加、経常損失は同額減少、税引前当期純利益は同額増加しております。また、繰越利益剰余金の当期首残高は4,509百万円減少しております。さらに、当事業年度の1株当たり純資産額は10.43円減少し、1株当たり当期純利益は3.28円、潜在株式調整後1株当たり当期純利益は2.94円増加しております。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「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。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「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)第44-2項に定める経過的な取り扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これによる財務諸表への影響は軽微であります。

(表示方法の変更)

(貸借対照表)

前事業年度において、独立掲記しておりました「流動資産」の「営業貸付金」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「営業貸付金」に表示していた86百万円は、「その他」として組み替えております。

前事業年度において、独立掲記しておりました「流動資産」の「販売用不動産」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「販売用不動産」に表示していた101百万円は、「その他」として組み替えております

前事業年度において、独立掲記しておりました「流動負債」の「電子記録債務」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動負債」の「電子記録債務」に表示していた19百万円は、「その他」として組み替えております。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
現金及び預金	126百万円	99百万円
預け金	242	244
関係会社短期貸付金	4,432	2,850
その他(流動資産)	37	38
建物	4,408	4,201
構築物	91	81
機械及び装置	2	1
土地	23,538	23,538
その他(無形固定資産)	321	321
投資有価証券	2,339	2,261
関係会社株式	476	476
関係会社長期貸付金	7,101	5,365
計	43,120	39,480

担保に係る債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
長期借入金	30,000百万円	30,000百万円

(注) 担保に供している資産のうち、現金及び預金、預け金並びに投資有価証券のうち35百万円は、連結子会社へ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、投資その他の資産(その他)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 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
住宅建設瑕疵担保保証金	788百万円	726百万円
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	332	332
住宅販売瑕疵担保保証金	109	214
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	65	35
その他	2	2

2 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。

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
工具、器具及び備品	44百万円	44百万円

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。

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
長期化営業貸付金	70百万円	70百万円
その他	178	195
計	249	266

4 保証債務

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022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	430百万円	392百万円

(損益計算書関係)

1 賃貸事業売上原価には収益性の低下に伴う棚卸資産の簿価切下額が含まれております。

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
棚卸資産評価損	41百万円	-百万円

2 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
営業取引以外の取引による取引高	622百万円	594百万円

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13%、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87%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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
給料及び手当	17,293百万円	13,333百万円
減価償却費	1,988	1,895
退職給付費用	1,749	1,197
貸倒引当金繰入額	109	161

(有価証券関係)

前事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式25,974百万円、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。

当事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

子会社株式及び関係会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式25,394百万円、関連会社株式99百万円)は、市場価格のない株式等のため、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 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	40,161百万円	46,987百万円
補修工事関連損失引当金	10,260	6,256
関係会社株式評価損	2,438	3,185
退職給付引当金	2,835	3,179
空室損失引当金	3,754	1,948
減損損失	925	1,035
前受賃貸収入	184	258
ソフトウェア	262	190
預り金	164	168
資産除去債務	107	108
未払金	84	55
貸倒引当金	498	-
その他	474	414
繰延税金資産小計	62,152	63,790
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	40,161	45,589
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	21,991	14,042
評価性引当額小計	62,152	59,632
繰延税金資産合計	-	4,158
繰延税金負債		
固定資産除去費用	3	3
譲渡損益調整勘定(建物)	14	15
繰延税金負債合計	17	18
繰延税金資産(は負債)の純額	17	4,139

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 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
法定実効税率	-	34.6%
(調整)		
評価性引当金減少による影響	-	74.0
交際費等永久に損金に算入されない項目	-	0.2
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	-	1.3
住民税均等割	-	1.5
その他	-	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	-	39.1

(注) 前事業年度については、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。

3. 法人税等の税率の変更等による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

当社は、2021年8月10日付けで資本金を100百万円に減資したことにより、法人事業税の外形標準課税が不適用となりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率を30.6%から34.6%に変更しております。この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は475百万円増加し、法人税等調整額が同額減少しております。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」に同一の内容を記載しているため、記載を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	4,690	52	15	291	4,436	11,459
	構築物	105	0	0	12	94	240
	機械及び装置	2	-	-	0	1	83
	工具、器具及び備品	326	13	5 (1)	121	213	4,945
	土地	23,645	0	-	-	23,645	-
	リース資産	10,044	1,430	2 (1)	4,975	6,497	31,668
	建設仮勘定	-	65	62	-	2	-
	計	38,815	1,563	86 (3)	5,401	34,891	48,397
無形固定資産	ソフトウェア	2,060	58	-	1,532	586	7,097
	ソフトウェア仮勘定	515	452	5	-	962	-
	その他	539	-	0	-	539	-
	計	3,114	511	5	1,532	2,088	7,097

(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。

【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	1,628	496	1,177	947
完成工事補償引当金	67	7	67	7
補修工事関連損失引当金	33,509	-	15,422	18,086
空室損失引当金	12,262	-	6,629	5,632



(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 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	(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 (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 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。

## 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48期）（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日） 2021年6月29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

2021年6月29日関東財務局長に提出

#### (3) 四半期報告書及び確認書

（第49期第1四半期）（自 2021年4月1日 至 2021年6月30日） 2021年8月11日関東財務局長に提出

（第49期第2四半期）（自 2021年7月1日 至 2021年9月30日） 2021年11月12日関東財務局長に提出

（第49期第3四半期）（自 2021年10月1日 至 2021年12月31日） 2022年2月14日関東財務局長に提出

#### (4) 臨時報告書

2021年7月6日関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

2022年4月8日関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項及び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。

## 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

2022年6月29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2021年4月1日から2022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2022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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

株式会社レオパレス21の繰延税金資産の回収可能性に関する判断	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>2022年3月31日現在、【注記事項】（重要な会計上の見積り）1.に記載されているとおり、連結貸借対照表における繰延税金資産の残高は6,596百万円であり、純資産に対する割合は59.8%である。このうち、親会社である株式会社レオパレス21（以下、会社）が計上しているのは4,139百万円である。</p> <p>会社は、2018年4月に公表した小屋裏等界壁不備をはじめとした施工不備問題を契機として業績が悪化した。</p> <p>これに対して、会社は仲介業者ネットワークからの客付け強化やWEB上での接客・内見・契約といった電子化の推進等により収益面の安定化を図るとともに、一括借上家賃の適正化及び管理原価削減等による原価削減を図っており、前連結会計年度と比較して収支は改善しているものの、2022年3月期において課税所得が生じるには至らず、税務上の繰越欠損金を有している。</p> <p>このような状況の中、会社は、とりわけ下期以降の収支改善により利益を確保できる状況となったことを受け、翌期において一時差異等加減算前課税所得が生じることが見込まれることから、将来の一時差異等加減算前課税所得の見積額に基づき、回収可能性が認められる金額について繰延税金資産を計上している。</p> <p>将来の課税所得の見積りの基礎となる利益計画における重要な仮定は、賃貸契約数、契約済戸数、賃料収入、一括借上家賃の適正化及び管理原価の削減等である。これらの仮定は、新型コロナウイルス感染症による影響の判断も含めて、経営者の重要な判断を伴い、また不確実性を伴う。</p> <p>以上のことから、当監査法人は会社の繰延税金資産の回収可能性に関する事項が監査上の主要な検討事項であると判断した。</p>	<p>当監査法人は、会社の繰延税金資産の回収可能性に関する判断の妥当性を評価するため、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>繰延税金資産の回収可能性の評価に関する内部統制を理解し、整備及び運用状況を評価した。</li> <li>「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」に基づく会社分類の妥当性を検討した。</li> <li>将来減算一時差異及び税務上の繰越欠損金について、その解消見込年度を検討した。</li> <li>将来の課税所得の見積りを評価するため、その基礎となる利益計画について、主として以下の監査手続を実施した。 <ul style="list-style-type: none"> <li>経営者によって承認された直近の予算との整合性を検証するとともに、過年度の利益計画とその後の実績とを比較分析して見積りの不確実性を評価した。</li> <li>賃貸契約数、契約済戸数及び賃料収入の見積りに関して、経営者等と協議するとともに、過去実績からの趨勢分析を実施した。</li> <li>新型コロナウイルス感染症の影響が利益計画の阻害要因となるかどうかについて経営者等と協議し、経営者が見積りに当たって設けた仮定が、過度に楽観的でないかどうか検討した。</li> <li>一括借上家賃の適正化に関して、過年度の計画とその後の実績とを比較分析し、また、経営者等に対し今後の合意見込件数及び適正化見込額について質問し、その実行可能性を評価した。</li> <li>管理原価の削減等に関して、経営者等に質問し協議するとともに、進捗状況を確認し、その実行可能性を評価した。</li> <li>将来の利益計画が計画通りに進捗しなかった場合の会社の追加施策について、経営者等と協議し、経営者による不確実性の評価について検討した。</li> </ul> </li> </ul>

補修工事関連損失引当金の見積り	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>2022年3月31日現在、連結貸借対照表における補修工事関連損失引当金の残高は18,086百万円であり、また連結損益計算書において補修工事関連損失引当金戻入額が11,959百万円計上されている。これに関連する重要な仮定は、【注記事項】(重要な会計上の見積り)2.に記載されている。</p> <p>会社は、2018年4月に公表した小屋裏等界壁不備のほか、同年5月、2019年2月及び同年5月に公表した施工不備に関し、施工不備対策本部を設置して全棟調査を進め、不備が確認された物件については、法的仕様に適合させるため、入居者や物件所有者との調整を進めながら、順次補修工事を実施している。</p> <p>会社は、施工物件の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、不備の種類に応じた補修方法、会社が施工した他社管理物件の借上げ、入居者の住替費用負担など、必要な対応を検討のうえ、不備の発生率等に基づく損失負担額を合理的に見積り、補修工事関連損失引当金として計上している。なお、当連結会計年度においては、発注努力、工事内製化や物件所有者との間での工法変更合意による工事単価の低減、不備判定の見直し、解体合意による改修対象の減少等により補修工事関連損失引当金戻入額を計上している。</p> <p>補修工事関連損失引当金の見積りは、補修工事の工法及び工期、並びに監督官庁、入居者及び物件所有者等を含む関連各者への対応に関する経営者の重要な判断を伴う。また、補修工事費用及び付帯費用の計算に用いられる見積り単価については、工法の変更、外注していた工事の一部内製化、工事スケジュールの見直し等を考慮して継続的に見直しが図られている。これらの状況によって引当金計算が重要な影響を受けることから、引当金の見積りには不確実性を伴う。</p> <p>以上のことから、当監査法人は補修工事関連損失引当金の見積りを監査上の主要な検討事項であると判断した。</p>	<p>当監査法人は、補修工事関連損失引当金の見積りについて検討するに当たり、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>調査、補修工事の方法及び実施スケジュールに関して経営者等に質問し、監督官庁への報告の内容、調査に係る社内人員体制、補修業者との契約状況等を踏まえ、その実行可能性について評価した。</li> <li>引当金計算の対象となる物件の総数について、過去に入手した会社資料と比較した。また前連結会計年度末からの増減分析及び認識している他の情報との整合性を検証した。</li> <li>引当金計算に使用された不備発生率について再計算を行った。</li> <li>補修工事の見積り単価について、経営者等に質問するとともにその見積り単価計算資料を入手し、主として以下の監査手続を実施した。 <ul style="list-style-type: none"> <li>実績単価を基礎とした見積り単価計算について、試査により見積り単価計算資料と外注費の請求書等との証憑突合を実施したうえで、見積り単価計算の再計算を実施した。</li> <li>過去における見積りとその後の実績との比較分析を行うとともに、差額に異常又は非経常的な要因がないことを確かめたうえで、実績値が引当金計算に使用されていることを確かめた。</li> <li>物件所有者との間の工法変更合意及び解体合意に関して、契約書等を閲覧し、その実在性を確かめた。</li> <li>付帯費用について、計算に用いられている単価等に関して過去実績との比較分析等を行った。</li> </ul> </li> <li>補修工事関連損失引当金額について、再計算を実施した。</li> <li>監督官庁への報告の内容、リスク管理委員会やコンプライアンス委員会における協議の状況について議事録を閲覧することにより、引当対象とされていない重要な施工不備が認識されていないことを確かめた。</li> </ul>

空室損失引当金の見積り	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>2022年3月31日現在、連結貸借対照表における空室損失引当金の残高は5,632百万円である。また、これに関連する重要な仮定は、【注記事項】(重要な会計上の見積り)3.に記載されている。</p> <p>会社は、建築請負したアパート等を一括借上のうえ、一般入居者に転貸している。このため会社は、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借上家賃及び将来予測入居率に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金として計上している。</p> <p>空室損失引当金は、個別賃貸物件ごとの家賃収入とその他付帯収入の合計に将来予測入居率を乗じた総収入と、一括借上家賃と管理原価を合計した総支出とを比較し、総支出が総収入を上回る物件に係るマイナスの収支差額に一括借上契約の家賃固定期間に係る残存月数を乗じて算定される。</p> <p>将来予測入居率は、物件の周辺状況や需要等を踏まえて一次的に見積もった後、補修工事による入居者募集停止等の影響を考慮し、二次的に補正計算を行って算定される。</p> <p>将来予測入居率の見積りについては、経営者の重要な判断を伴い、また不確実性を伴うため、当監査法人は空室損失引当金の見積りを監査上の主要な検討事項であると判断した。</p>	<p>当監査法人は、空室損失引当金の見積りについて検討するに当たり、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空室損失引当金の計上に関連するプロセスについて、主として以下の内部統制の整備及び運用状況を評価した。これらには、経営者等による査閲及び承認プロセスの検討が含まれる。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 募集家賃の決定及び変更</li> <li>・ 将来予測入居率の見積り</li> <li>・ 一括借上家賃の登録</li> </ul> </li> <li>・ 一括借上契約の内容を理解し、見積可能期間の合理性を確かめた。</li> <li>・ 賃料収入の見積計算に用いられた家賃について、会社の業務管理システムに保存されている期末日現在の募集家賃金額と照合した。</li> <li>・ 将来予測入居率の前提を経営者等に質問するとともに、利用可能な外部情報が存在する場合、当該情報と整合していることを確かめた。</li> <li>・ 将来予測入居率の月次推移について、過去趨勢との比較分析を行った。また、過年度において見積もった入居率とその後の実績とを比較し、経営者による見積りの偏向の有無及び見積りの不確実性を評価した。</li> <li>・ 将来予測入居率の補正計算の妥当性を評価するため、期末日後に入居者募集停止が解除される戸数に関して、補修工事スケジュールとの整合性を確かめた。</li> <li>・ 補正後の将来予測入居率及び空室損失引当金額について、再計算を実施した。</li> </ul>

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。



#### 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。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

## < 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2022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2022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

2022年6月29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2021年4月1日から2022年3月31日までの第49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2022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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

株式会社レオパレス21の繰延税金資産の回収可能性に関する判断

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項(株式会社レオパレス21の繰延税金資産の回収可能性に関する判断)と同一内容であるため、記載を省略している。

補修工事関連損失引当金の見積り

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項(補修工事関連損失引当金の見積り)と同一内容であるため、記載を省略している。

空室損失引当金の見積り

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項(空室損失引当金の見積り)と同一内容であるため、記載を省略している。

## その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 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、継続企業の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。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

## 利害関係

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

以 上

- 
- (注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。