

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成29年6月29日
【事業年度】	第44期（自平成28年4月1日至平成29年3月31日）
【会社名】	株式会社レオパレス21
【英訳名】	LEOPALACE21 CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 深山 英世
【本店の所在の場所】	東京都中野区本町二丁目54番11号
【電話番号】	03(5350)0001(代表)
【事務連絡者氏名】	財務経理部主計グループ部長 日野原 克巳
【最寄りの連絡場所】	東京都中野区本町二丁目54番11号
【電話番号】	03(5350)0001(代表)
【事務連絡者氏名】	財務経理部主計グループ部長 日野原 克巳
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期
決算年月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月	平成28年3月	平成29年3月
売上高 (百万円)	454,285	470,883	483,247	511,513	520,488
経常利益 (百万円)	11,154	11,368	13,483	19,909	22,355
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	13,398	15,730	15,175	19,631	20,401
包括利益 (百万円)	11,704	22,450	20,571	19,915	19,153
純資産額 (百万円)	56,145	103,354	124,928	144,865	158,870
総資産額 (百万円)	261,649	288,165	308,882	327,609	337,828
1株当たり純資産額 (円)	265.32	393.05	475.17	550.94	603.76
1株当たり当期純利益金額 (円)	74.85	69.38	57.73	74.68	77.61
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	74.84	-	-	-	77.56
自己資本比率 (%)	21.45	35.86	40.44	44.21	46.98
自己資本利益率 (%)	30.50	19.82	13.24	14.56	13.44
株価収益率 (倍)	5.34	7.37	11.40	9.20	7.41
営業活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	6,069	15,584	15,715	22,104	27,504
投資活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	6	6,929	17,550	11,087	8,653
財務活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	9,148	8,848	1,747	1,374	14,048
現金及び現金同等物の期末 残高 (百万円)	56,381	74,150	74,504	86,826	91,766
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (人)	6,277 [1,569]	6,758 [1,847]	7,339 [2,026]	7,846 [1,647]	7,695 [1,739]

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、第41期から第43期は希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 当連結会計年度より、連結子会社であるプラザ賃貸管理保証株式会社は収益認識基準の変更を行っているため、第40期から第43期については、当該会計方針の変更を反映した遡及適用後の数値を記載しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期
決算年月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月	平成28年3月	平成29年3月
売上高 (百万円)	448,266	469,665	484,360	495,146	499,218
経常利益 (百万円)	9,426	11,352	14,546	19,825	21,717
当期純利益 (百万円)	11,798	14,664	15,327	19,422	20,486
資本金 (百万円)	62,867	75,282	75,282	75,282	75,282
発行済株式総数 (千株)	217,443	267,443	267,443	267,443	267,443
純資産額 (百万円)	60,265	100,266	117,254	136,732	152,219
総資産額 (百万円)	260,883	278,223	284,927	294,962	306,739
1株当たり純資産額 (円)	284.80	381.36	445.98	520.07	578.54
1株当たり配当額 (円)	-	-	-	10.00	22.00
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(0.00)	(10.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	65.91	64.68	58.31	73.88	77.93
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	65.90	-	-	-	77.89
自己資本比率 (%)	23.09	36.03	41.15	46.35	49.58
自己資本利益率 (%)	24.68	18.27	13.99	15.30	14.19
株価収益率 (倍)	6.04	7.65	10.79	9.20	7.38
配当性向 (%)	-	-	-	13.54	28.23
従業員数 (人)	5,390	5,781	6,149	6,413	6,542
[外、平均臨時雇用者数]	[1,522]	[1,787]	[1,951]	[1,540]	[1,536]

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、第41期から第43期は希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2【沿革】

年月	概要
昭和48年8月	資本金300万円で東京都中野区に株式会社ミヤマを設立し、不動産仲介業を主として営業を開始
昭和56年1月	一戸建住宅の分譲販売を開始
昭和58年7月	本社を東京都中野区新井に移転
昭和60年4月	都市型アパート「レオパレス21」の販売を本格的開始 (株)東京ミヤマホームを吸収合併
昭和61年4月	賃貸事業部を創設、不動産賃貸事業を本格的開始
昭和61年10月	ファイナンス事業部を創設し、金融貸付事業を本格的開始
昭和62年2月	(株)ユニツアーズ(株)レオパレストラベル)の全株式を取得
昭和63年1月	グアム現地法人 Miyama Guam, Inc.(現 Leoplace Guam Corporation・連結子会社)設立 会員制入居システム「キューブクラブ」を発足し、会員募集開始
平成元年2月	社団法人日本証券業協会に株式を店頭登録
平成元年5月	ホテル事業部(現 ホテル・リゾート事業部)を創設し、ホテル事業を本格的開始
平成元年10月	株式会社ミヤマから株式会社エムディアイに商号変更
平成3年3月	本社新社屋(東京都中野区本町)完成、本社移転
平成3年12月	グアム現地法人 Miyama Guam Distributing Corporation(現 Leoplace Guam Distributing Corporation・連結子会社)設立
平成11年10月	家具付き月極レンタルルーム「マンスリーレオパレス」の販売を開始
平成12年7月	株式会社エムディアイから株式会社レオパレス二十一に商号変更
平成13年8月	当社賃貸アパート「レオパレス21」を投資対象とした不動産証券化を実施
平成14年8月	入居者向けブロードバンドサービス「LEONET」を開始
平成16年3月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
平成17年1月	シルバー事業部を創設し、シルバー事業を開始
平成17年4月	会員制入居システムを「レオパレス21 賃貸システム」に変更
平成18年6月	株式会社レオパレス二十一から株式会社レオパレス21に商号変更
平成18年9月	(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
平成19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
平成21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
平成21年8月	(株)レオパレス・スマイル(現・連結子会社)設立
平成22年4月	レオパレスパートナーズ(加盟店制度)を開始
平成23年4月	太陽光発電システム、アパート向けホームセキュリティシステムの販売を開始
平成24年5月	「お部屋カスタマイズ」(現「my DIY」)スタート
平成24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
平成25年2月	「屋根借り太陽光発電事業」を全国展開
平成25年10月	タイ現地法人 Leoplace21 (Thailand) CO.,LTD.(現・連結子会社)設立
平成25年11月	ベトナム現地法人 LEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD.(現・連結子会社)設立
平成25年12月	(株)アズ・ライフケア(現・連結子会社)設立
平成26年5月	(株)レオパレス・エナジー(現・連結子会社)設立
平成26年6月	カンボジア現地法人 Leoplace21 (Cambodia) Co.,Ltd.(現・連結子会社)設立
平成26年8月	カンボジア現地法人 LEOPALACE21 REAL ESTATE (CAMBODIA) Co.,Ltd.(現・連結子会社)設立
平成26年10月	(株)ウイングメイトの全株式を取得(現・連結子会社)
平成27年1月	(株)ウイングメイト(現・連結子会社)が(株)レオパレストラベルを吸収合併
平成27年3月	(株)もりぞうの株式を取得(現・連結子会社)
平成27年5月	フィリピン現地法人 LEOPALACE21 PHILIPPINES INC.(現・連結子会社)設立
平成27年7月	インドネシア現地法人 PT.Leoplace21 Properti Manajemen(現・連結子会社)設立
平成27年10月	インドネシア現地法人 PT.Leoplace Duasatu Realty(現・連結子会社)設立
平成28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
平成28年7月	ライフリビング(株)の全株式を取得(現・連結子会社)

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21社及び持分法適用関連会社1社により構成されており、賃貸事業と建築請負事業を主たる業務としております。

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

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

賃貸事業.....当社は自社物件の賃貸及び管理、建築請負したアパート等の一括借上による賃借物件の賃貸及び管理、アパート等の営繕工事、賃貸関連諸サービス及びブロードバンドサービス等を主に行っております。

子会社の㈱レオパレス・リーシングは社宅代行・不動産仲介事業、プラザ賃貸管理保証㈱は賃料債務保証事業を行っております。

海外子会社のPT.Leopalace21 Properti Manajemenは不動産仲介事業、LEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD.、Leopalace21(Thailand) CO.,LTD.及びLeopalace21 (Cambodia) Co.,Ltd.は現地不動産仲介事業及びサービスアパートメント事業、LEOPALACE21 PHILIPPINES INC.は不動産仲介事業及びサービスオフィス事業、LEOPALACE21 REAL ESTATE (CAMBODIA) Co.,Ltd.及びPT.Leopalace Duasatu Realtyは不動産事業、レオパレス21 ビジネスコンサルティング（上海）有限公司及びLeopalace21 Singapore Pte. Ltd.はコンサルティング事業等を行っております。

合弁会社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。

建築請負事業.....当社はアパート等建築工事の請負を行っております。

子会社の㈱もりぞうは、戸建注文住宅建築工事の請負を行っております。

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

ホテルリゾート関連事業.....当社は国内4ホテル(札幌・仙台・名古屋・博多)の運営を行っております。

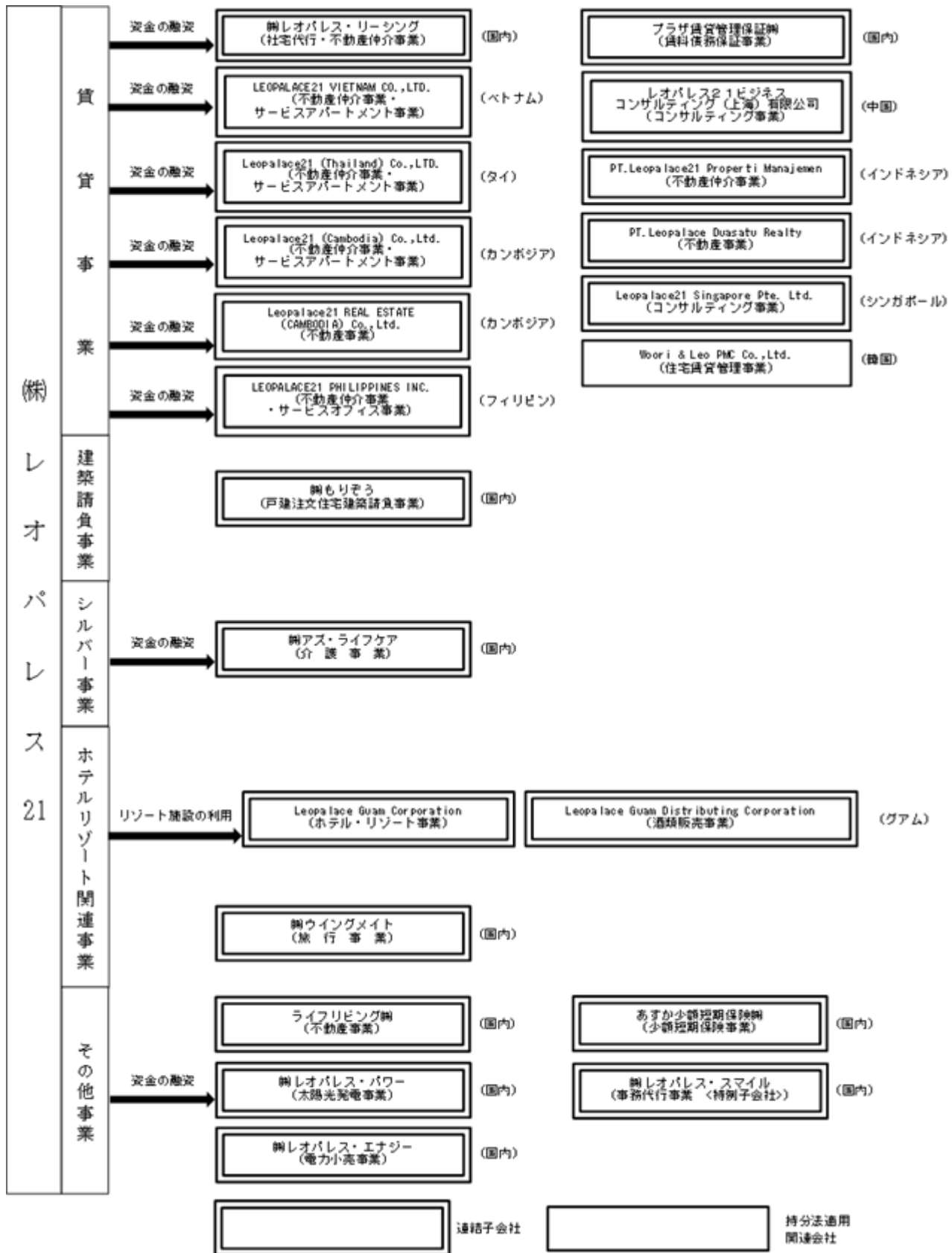
海外子会社のLeopalace Guam Corporation（以下、LGCという。Leopalace Guam Distributing Corporationは酒類販売を業とするLGCの子会社）は、グアム島において大型ホテル・リゾート事業を行っております。

子会社の㈱ウイングメイトは、旅行事業を行っております。

その他事業.....子会社において、ライフリビング㈱は不動産事業、㈱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、㈱レオパレス・スマイルはグループ各社の事務代行業業を行っているほか、当社はファイナンス事業を行っております。

〔事業系統図〕

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



(注) 1. Leopalace21 Singapore Pte.Ltd.は、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。また、ライフリビング㈱は、当連結会計年度において全株式を取得したため、連結の範囲に含めております。

2. レオパレス21(上海)プロパティマネジメント有限公司は、当連結会計年度において清算終了したため、連結の範囲から除外しております。また、Leopalace Guam Service Corporationは、当連結会計年度において全株式を譲渡したため、連結の範囲から除外しております。

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容等
(連結子会社) 株式会社レオパレス・リーシング	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。 役員の兼任あり。 資金援助あり。
プラザ賃貸管理保証株式会社	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。 役員の兼任あり。
レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司	中国 上海	5,359 千人民元	賃貸事業	100.0	役員の兼任あり。
LEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD.	ベトナム ホーチミン	20,196 百万 ベトナムドン	賃貸事業	100.0	役員の兼任あり。 資金援助あり。
Leopalace21 (Thailand) CO.,LTD. (注2)	タイ バンコク	10 百万 タイバーツ	賃貸事業	49.0 〔51.0〕	役員の兼任あり。 資金援助あり。
Leopalace21 (Cambodia) Co.,Ltd.	カンボジア プノンペン	500 千米ドル	賃貸事業	100.0	役員の兼任あり。 資金援助あり。
LEOPALACE21 REAL ESTATE (CAMBODIA) Co.,Ltd. (注2.3)	カンボジア プノンペン	5 千米ドル	賃貸事業	49.0 (49.0) 〔51.0〕	役員の兼任あり。 資金援助あり。
LEOPALACE21 PHILIPPINES INC.	フィリピン マニラ	22,070 千フィリピン ペソ	賃貸事業	100.0	役員の兼任あり。 資金援助あり。
PT.Leopalace21 Properti Manajemen (注2)	インドネシア ジャカルタ	2,600,000 千ルピア	賃貸事業	- 〔100.0〕	
PT.Leopalace Duasatu Realty	インドネシア ジャカルタ	7,161,000 千ルピア	賃貸事業	100.0	
Leopalace21 Singapore Pte. Ltd.	シンガポール シンガポール	450 千米ドル	賃貸事業	100.0	役員の兼任あり。
株式会社もりぞう	東京都渋谷区	85	建築請負事業	88.2	役員の兼任あり。
株式会社アズ・ライフケア	東京都中野区	80	シルバー事業	100.0	役員の兼任あり。 資金援助あり。
Leopalace Guam Corporation (注4)	米国信託統治領 グアム	26,000 千米ドル	ホテルリゾート 関連事業	100.0	当社のホテルリゾート関連事業の一環としてグアムにおいてホテル、リゾート施設の運営を行っております。 役員の兼任あり。
Leopalace Guam Distributing Corporation (注3)	米国信託統治領 グアム	20 千米ドル	ホテルリゾート 関連事業	100.0 (100.0)	
株式会社ウイングメイト	東京都中野区	40	ホテルリゾート 関連事業	100.0	役員の兼任あり。
ライフリビング株式会社	東京都渋谷区	100	その他事業	100.0	役員の兼任あり。
株式会社レオパレス・パワー	東京都中野区	80	その他事業	100.0	当社管理物件に当社施工の太陽光発電システムを設置して屋根借り太陽光発電事業を行っております。 資金援助あり。
株式会社レオパレス・エナジー (注3)	東京都中野区	20	その他事業	100.0 (100.0)	株式会社レオパレス・パワーにより当社管理物件で発電された電力を、電力需要家に供給しております。

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容等
あすか少額短期保険㈱	東京都中野区	1,000	その他事業	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。 役員の兼任あり。
(株)レオパレス・スマイル	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。
(持分法適用関連会社) Woori & Leo PMC Co.,Ltd.	韓国 ソウル	2,000 百万ウォン	賃貸事業	50.0	

- (注) 1. 主要な事業内容の欄には、セグメントの名称を記載しております。
2. 議決権の所有割合の〔 〕内は、緊密な者又は同意している者の所有割合で外数となっております。
3. 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。
4. 特定子会社に該当していません。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成29年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸事業	3,526 [433]
建築請負事業	1,792 [27]
シルバー事業	1,209 [1,178]
ホテルリゾート関連事業	690 [92]
その他事業	99 [1]
全社(共通)	379 [8]
合計	7,695 [1,739]

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

(2) 提出会社の状況

平成29年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与(円)
6,542 [1,536]	36歳3ヵ月	8年3ヵ月	5,370,632

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸事業	3,286 [367]
建築請負事業	1,691 [15]
シルバー事業	1,047 [1,061]
ホテルリゾート関連事業	139 [85]
全社(共通)	379 [8]
合計	6,542 [1,536]

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

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

以下に掲げる金額については消費税抜きの金額によっております。

1【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度における国内経済は、企業収益や雇用・所得環境の改善の動きがみられるなか、緩やかな回復基調で推移いたしました。

賃貸住宅市場においては、低金利環境の長期化や相続税の節税対策としてのアパート建設需要等を背景に、貸家の新設着工戸数は2年連続の増加（前年度比11.4%増）となりました。一方で、日本の賃貸住宅の空家数は一貫して増加しており、全国的な需要回復が難しいなかで安定した入居率を確保するには、将来的にも高い入居率が見込めるエリアへの重点的な物件供給、付加価値サービスの提供による差別化戦略が求められております。

このような状況のなか、当社グループは、中期経営計画「EXPANDING VALUE」の目標達成に向けて、賃貸事業と建築請負事業というコア事業を軸に強固な経営基盤を築き上げるとともに、将来の当社グループの成長に資する新規事業へ挑戦し、活動領域の拡大に取り組んでまいりました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は5,204億88百万円（前連結会計年度比1.8%増）、営業利益は228億98百万円（前連結会計年度比8.6%増）、経常利益は223億55百万円（前連結会計年度比12.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は204億1百万円（前連結会計年度比3.9%増）となりました。

なお、当連結会計年度より、連結子会社であるプラザ賃貸管理保証株式会社は収益認識基準について会計方針の変更を行っているため、遡及適用後の数値で前期比較を行っております。詳細につきましては、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 注記事項（会計方針の変更）」をご参照ください。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

賃貸事業

賃貸事業においては、入居する部屋を自分好みにアレンジできる「my DIY」、大幅に機能を拡充したインターネットサービス「LEONET」、大手警備保障会社と提携したセキュリティサービスなど豊富な付加価値を提供するとともに、法人の寮社宅需要の取り込み、外国人入居者サポート体制の充実等により、安定した入居率の確保を図っております。また、ASEAN地域において、サービスアパート・オフィスの開発・運営を行っております。

当連結会計年度末の入居率は91.66%（前期末比+1.13ポイント）、期中平均入居率は88.53%（前期比+0.58ポイント）となりました。

また、当連結会計年度末の管理戸数は568千戸（前期末比6千戸増）、直営店舗数は189店（前期末比増減なし）、パートナーズ店舗数は119店（前期末比11店舗減）といたしました。

これらの結果、売上高は4,165億94百万円（前連結会計年度比1.4%増）、営業利益は224億59百万円（前連結会計年度比1.7%減）となりました。

建築請負事業

建築請負事業においては、人口流入が続き、将来的にも高い入居率が見込める三大都市圏に絞った受注活動、高品質かつ最先端の戦略商品投入、競争力強化と入居者イメージの一新を図る新ブランドの展開、理想の土地活用を実現する建築パリエーションの拡大、商品価格や仕入ルートの見直し等による採算性の向上に取り組んでおります。

また、子会社の㈱もりぞうは、木曾ひのきを用いた戸建注文住宅の建築請負事業を展開しております。

当連結会計年度の総受注高は871億39百万円（前連結会計年度比0.8%増）、当連結会計年度末の受注残高は672億57百万円（前連結会計年度末比1.4%増）となりました。

これらの結果、売上高は745億66百万円（前連結会計年度比0.5%増）、営業利益は50億51百万円（前連結会計年度比51.2%増）となりました。

シルバー事業

売上高は115億36百万円（前連結会計年度比6.8%増）、営業損失は16億50百万円（前連結会計年度比2億96百万円の損失増加）となりました。

ホテルリゾート関連事業

グアムリゾート施設及び国内ホテルの売上高は72億44百万円（前連結会計年度比36.6%減）、営業損失は7億68百万円（前連結会計年度比70百万円の損失増加）となりました。なお、平成28年4月にウェスティンリゾートグアムを売却しております。

その他事業

不動産事業、太陽光発電事業、少額短期保険業等のその他事業は、売上高は105億46百万円（前連結会計年度比135.1%増）、営業利益は14億32百万円（前連結会計年度比324.6%増）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

営業活動によるキャッシュ・フローは、275億4百万円の収入（前連結会計年度比53億99百万円の収入増加）となりました。これは主に、前受金の減少額が31億41百万円、法人税等の支払額が38億39百万円となった一方、税金等調整前当期純利益が216億22百万円、減価償却費が93億36百万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、86億53百万円の支出（前連結会計年度比24億33百万円の支出減少）となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入が167億44百万円となった一方、定期預金の預入による支出が118億78百万円、子会社株式の取得による支出が54億2百万円、有形固定資産の取得による支出が43億18百万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、140億48百万円の支出（前連結会計年度は13億74百万円の収入）となりました。これは主に、配当金の支払が52億57百万円、借入返済および社債償還が55億78百万円（借入による収入差引後）、リース債務の返済が32億12百万円あったことによるものであります。

この結果、当連結会計年度末の現金及び現金同等物残高は917億66百万円となり、前連結会計年度末比49億40百万円増加いたしました。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当連結会計年度の生産実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	前年同期比(%)
建築請負事業(百万円)	52,800	2.6
その他(百万円)	411	-
合計(百万円)	53,212	1.9

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

(2) 受注状況

当連結会計年度における受注状況は、次のとおりであります。

セグメントの名称	総受注高(百万円)	前年同期比(%)	受注残高(百万円)	前年同期比(%)
建築請負事業	87,139	0.8	67,257	1.4
その他	452	-	132	-
合計	87,592	1.3	67,389	1.6

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

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	前年同期比(%)
賃貸事業(百万円)	416,594	1.4
建築請負事業(百万円)	74,566	0.5
シルバー事業(百万円)	11,536	6.8
ホテルリゾート関連事業(百万円)	7,244	36.6
報告セグメント計(百万円)	509,942	0.6
その他(百万円)	10,546	135.1
合計(百万円)	520,488	1.8

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

3【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

当社は、「新しい価値の創造」を企業理念として掲げ、時代のニーズをしっかりと見据えながら、柔軟な発想と活力のある全員参画のチームワークで当社にしかできない新しい価値を創造すること、お客様の喜びを自らの喜びとし、常に商品・サービス・技術を進化させ企業として成長し続けること、業界のリーディングカンパニーとして、より快適な暮らしと豊かな社会づくりに貢献し、社会全体に新しい価値をもたらすことを目指してまいります。

(2) 経営環境及び対処すべき課題

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

貸家の新設住宅着工は好調に推移しており、平成27年1月の相続税法改正により課税対象者が大幅に増加したため、アパート建築の需要は中長期的に増加することが見込まれます。

このような環境下、当社グループは、平成29年度から3ヶ年の新中期経営計画「Creative Evolution 2020」を策定いたしました。「企業価値の更なる向上に資するコア事業の継続的成長と成長分野の基盤構築」を基本方針とし、以下の各戦略の実行により、企業価値と新たな社会価値の創造を目指してまいります。

・事業戦略（キャッシュフロー創出による価値創造）

コア事業……物件供給と管理運営のバランスをとり、集中化と多様化で展開

成長事業……人口減を見据えたシルバー事業と国際事業への注力、黒字化達成

賃貸事業においては、空き家の増加が続く賃貸住宅市場において競争優位性を確保するため、家具家電付き・インターネット（LEONET）・アパートIoT化（Leo Remocon）等の付加価値の提供により差別化を図るとともに、賃貸契約・マンスリー契約に続く第三の契約形態を検討してまいります。また、人手不足による企業の採用増が見込まれるなか、社宅需要を確実に取り込むため、業種毎の専門の法人営業、契約窓口一本化による法人企業の業務負担軽減等を図ってまいります。さらに、人口減の日本からASEANの成長を取り込むべく、サービスアパートメント・オフィスの開発・管理運営を展開しております。

開発事業（建築請負事業および不動産開発事業）においては、高品質・高付加価値の商品・サービスを入居需要の高い大都市圏に限定して提供していくとともに、相続税法改正により課税対象者が大幅に増加するなか、様々なニーズに対応できる建築の多様化に注力してまいります。

成長戦略事業と位置づけているシルバー事業は、適正な人員構成により収益力の改善を図りつつ、高齢化社会に合わせ介護施設を新設してまいります。

・財務戦略（バランスシート・マネジメントによる価値創造）

ROIC経営の導入 …… PL重視の経営からBSマネジメントによる価値創造、資本構成の最適化を目指す

$$\text{ROIC (投下資本利益率)} = \text{税引き後営業利益} \div (\text{有利子負債} + \text{純資産})$$

保有資産の見直し … 営業CFと低効率資産売却によるCFを成長投資と株主還元とに積極的に活用

株主還元の充実 …… 総還元性向の導入により、自社株買いを含めた株主還元を図る

(3) 目標とする経営指標

新中期経営計画の最終年度である平成32年3月期における目標とする経営指標

経営指標	平成32年3月期 目標
ROIC (投下資本利益率) 1	8%～10%
調整後ROE 2	12%
自己資本比率	最低40%確保
調整後EPS成長率 3	10%前後

1 ROIC …… 税引き後営業利益(NOPLAT) / (有利子負債 + 純資産)

2 調整後ROE …… (当期純利益 + 法人税等調整額) / 期首期末平均純資産

3 調整後EPS …… (経常利益 + のれん償却費) / 発行済株式数

4【事業等のリスク】

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

(1) 売上高について

当社物件は単身者の利用が多く、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。

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

(2) 売上原価について

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

(3) 有形固定資産及び有価証券

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

(4) 貸倒引当金及び貸倒損失

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

(5) 空室損失引当金

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

(6) 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、当社の財政状態に影響を与える可能性があります。

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

(7) 財務制限条項

当社グループが複数の金融機関との間で締結している借入れ及び社債に係る契約には財務制限条項が定められております。従って、連結の純資産、連結及び単体の営業損益・経常損益、太陽光発電事業におけるDSCR（デットサービスカバレッジレシオ）の各項目が当該財務制限条項に抵触した場合には、金融機関の請求により、当該借入れ並びに社債その他の借入れについて期限の利益を喪失し、当社グループの事業運営に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 情報漏洩

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

(9) その他

当社グループは、事業展開上、様々なリスクがあることを認識し、それらをできる限り防止、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、当社グループの業績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

(1) 財政状態について

総資産

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末比102億19百万円増加の3,378億28百万円となりました。これは主に、現金及び預金が163億89百万円、リース資産（純額）が42億34百万円、投資有価証券が42億23百万円、繰延税金資産が30億11百万円それぞれ増加した一方、建物及び構築物（純額）が161億52百万円、土地が38億52百万円それぞれ減少したことによるものであります。

負債

負債の合計は、前連結会計年度末比37億85百万円減少の1,789億58百万円となりました。これは主に、リース債務が46億73百万円、退職給付に係る負債が10億70百万円それぞれ増加した一方、借入金及び社債が55億79百万円、前受金及び長期前受金が30億99百万円それぞれ減少したことによるものであります。

純資産

純資産の合計は、前連結会計年度末比140億4百万円増加の1,588億70百万円となりました。これは主に、配当金の支払が52億57百万円、為替換算調整勘定の減少が16億24百万円あったものの、親会社株主に帰属する当期純利益を204億1百万円計上したことによるものであります。なお、自己資本比率は前連結会計年度末比2.8ポイント上昇し47.0%となりました。

(2) 経営成績について

売上高

売上高は、前連結会計年度比89億74百万円（1.8%）増加の5,204億88百万円となりました。これは主に、賃貸事業売上高が前連結会計年度比59億52百万円（1.4%）増加の4,165億94百万円、その他の事業売上高が前連結会計年度比26億15百万円（9.8%）増加の293億27百万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37億58百万円（4.2%）増加の926億68百万円、売上総利益率は17.8%（前連結会計年度比0.4ポイント上昇）となりました。これは主に、賃貸事業の収支改善により同事業の売上総利益が前連結会計年度比48億65百万円（0.03%）増加の674億82百万円、請負事業の採算性向上により同事業の売上総利益が前連結会計年度比18億41百万円（2.3%）増加の217億65百万円となったことによるものであります。

営業利益

営業利益は、前連結会計年度比18億12百万円（8.6%）増加の228億98百万円となりました。これは主に、販売費及び一般管理費が前連結会計年度比19億46百万円増加したものの、売上総利益の増加がこれを上回ったことによるものであります。なお、売上高営業利益率は4.4%（前連結会計年度比0.3ポイント上昇）となりました。

経常利益

経常利益は、前連結会計年度比24億45百万円（12.3%）増加の223億55百万円となりました。これは主に、営業利益の改善に加え、支払利息の減少等により営業外費用が前連結会計年度比5億77百万円（34.1%）減少したことによるものであります。なお、売上高経常利益率は4.3%（前連結会計年度比0.4ポイント上昇）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、前連結会計年度比7億69百万円（3.9%）増加の204億1百万円となりました。これは主に、経常利益が増加した一方、法人税、住民税及び事業税が前連結会計年度比16億89百万円増加したこと等によるものであります。なお、1株当たり当期純利益は77.61円（前連結会計年度比2.93円増加）となりました。

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

(3) キャッシュ・フローの状況について

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

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

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

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、当連結会計年度に総額52億78百万円の設備投資を行いました。

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7億49百万円、ASEAN諸国での賃貸事業に係るサービスアパートメント・オフィスへの投資2億51百万円、ホテルリゾート関連事業に係る設備投資16億93百万円、全事業に係る情報システム構築8億73百万円であります。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

平成29年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数(人)	
			建物及び構築物 (百万円)	機械装置及び運搬具 (百万円)	土地 (百万円) (面積 m ²)	リース資産 (百万円)	その他 (百万円)		合計 (百万円)
本社 (東京都中野区)	賃貸事業 建築請負事業 ホテルリゾート関連事業 全社	事務所	2,273	6	12,133 (2,984)	-	105	14,517	956
レオパレス広尾 他591棟 (東京都港区 他)	賃貸事業	アパート	7,744	5	36,414 (132,853)	-	26	44,191	-
ホテルレオパレス札幌 他3棟 (札幌市中央区 他)	賃貸事業 建築請負事業 ホテルリゾート関連事業 全社	ホテル 店舗	4,553	21	6,264 (6,943)	50	23	10,913	497
レオパレスFlat八王子 他12棟 (東京都八王子市 他)	賃貸事業 建築請負事業	店舗 マンション	5,361	66	3,520 (5,663)	0	5	8,954	206
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	-	-	-	8,864	-	8,864	-
大阪支店 (大阪市北区)	賃貸事業 建築請負事業 ホテルリゾート関連事業 全社	店舗	751	-	5,459 (679)	0	4	6,215	220
国内賃貸用不動産	賃貸事業	ブロードバンド設備等	-	-	-	4,482	-	4,482	-
湘南人材開発センター (神奈川県藤沢市)	全社	研修所	1,063	-	2,006 (731)	-	28	3,098	3
レオパレス博多 (福岡市博多区)	賃貸事業	店舗 マンション	498	-	1,055 (1,074)	-	0	1,555	63

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

事業所名(所在地)	セグメントの名称	設備の内容	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	1,442
横浜支店(横浜市神奈川区)他	建築請負事業	店舗・事務所	453

上記のほか、当社が建築請負または分譲したアパート(560,766戸)を一括借上し転貸しております。

2. 上記の主要な設備のほか、休止固定資産として以下のものがあります。

所在地	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額	従業員数(人)
			土地(百万円) (面積 m ²)	
香川県東かがわ市 他2件	全社	遊休地	311 (1,241,167)	-

(2) 国内会社

平成29年3月31日現在

会社名	所在地	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額		従業員数 (人)
				機械装置及び運搬具 (百万円)		
(株)レオパレス・パワー	全国当社管理アパート他	その他事業	太陽光発電システム	13,003		-

(3) 在外子会社

平成29年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額					従業員 数 (人)
				建物及び 構築物 (百万円)	機械装置 及び運搬具 (百万円)	土地 (百万円) (面積 m ²)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
Leopalace Guam Corporation	レオパレスリゾート・マ ネンガンヒルズ・グアム (米国信託統治領グアム)	ホテルリゾート 関連事業	ホテル・ スポーツ 施設他	16,987	471	7,491 (5,037,929)	1,243	26,193	498

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具及び備品であり、建設仮勘定を含んでおります。

なお、金額には消費税等を含めておりません。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達 方法	着手及び完了予定年月	
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		着手	完了
提出会社	本社 (東京都中野区)	全社	情報システム	14,490	13,857	自己資金	平成20年9月	平成29年7月

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

(3) 重要な設備の売却等

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	500,000,000
計	500,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成29年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成29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	267,443,915	263,443,915	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	267,443,915	263,443,915	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成21年6月29日定時株主総会決議

	事業年度末現在 (平成29年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成29年5月31日)
新株予約権の数(個)	650	650
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	65,000(注)1	65,000(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり826円	同左
新株予約権の行使期間	自平成23年8月18日 至平成31年6月27日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式 の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1,103 資本組入額 552	同左
新株予約権の行使の条件	(注)2	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取 得については、当社取締役 会の決議による承認を要する ものとする。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3	同左

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

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

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

2. (1)新株予約権者は、本新株予約権の権利行使時において、当社または当社子会社の取締役、監査役または、従業員のいずれかの地位にある場合に限り、新株予約権を行使することができる。ただし、当社または当社子会社の取締役または監査役任期満了による退任、または従業員が定年により退職した場合には、この限りではない。

(2)本新株予約権の相続は認めない。

(3)その他の新株予約権の行使条件については、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」において定める。

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

(1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数

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

(2) 新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

(3) 新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案の上、上記（注）1に準じて決定する。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) 新株予約権を行使することができる期間

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

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

次に準じて決定する。

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

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

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

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

(8)新株予約権の取得条項

次に準じて決定する。

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

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

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

(9)その他の新株予約権の行使の条件

上記(注)2に準じて決定する。

平成28年7月28日取締役会決議

	事業年度末現在 (平成29年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成29年5月31日)
新株予約権の数(個)	2,527	2,527
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	252,700(注)1	252,700(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり1円	同左
新株予約権の行使期間	自平成28年8月19日 至平成58年8月18日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 548 資本組入額 274	同左
新株予約権の行使の条件	(注)2	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3	同左

(注)1. 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。)後、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手当てを含む。以下、株式分割の記載に同じ。)又は株式併合を行う場合には、次の算式により付与株式数の調整を行い、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てる。

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

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、当社が合併また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な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、当社および当社の子会社（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、監査役および執行役員の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。
- (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およ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」の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記の「新株予約権の行使期間」の満了日までとする。
- (6)新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
次に準じて決定する。
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ものとする。
- (8)新株予約権の取得条項
以下の()、()、()、()または()の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は、当社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もしくは分割計画承認の議案
()当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画承認の議案
()当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案
()新株予約権の目的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。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成24年4月1日～ 平成25年3月31日 (注1)	42,000	217,443	6,304	62,867	6,304	37,891
平成25年12月11日 (注2)	43,500	260,943	10,801	73,668	10,801	48,692
平成26年1月7日 (注3)	6,500	267,443	1,613	75,282	1,613	50,306
平成27年6月26日 (注4)	-	267,443	-	75,282	5,071	45,235

(注)1. 新株予約権の行使による増加であります。

2. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格	518円
発行価額	496.6円
資本組入額	248.3円
払込金総額	21,602百万円

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

発行価額	496.6円
資本組入額	248.3円
割当先	S M B C 日興証券(株)

4. 会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金を減少し、その他資本剰余金へ振替えたものであります。

5. 平成29年6月15日付の自己株式の消却により、発行済株式総数が4,000千株減少しております。

(6) 【所有者別状況】

平成29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)	-	52	55	591	338	74	63,866	64,976	-
所有株式数(単元)	-	630,474	50,868	70,651	1,328,951	554	592,746	2,674,244	19,515
所有株式数の割合(%)	-	23.58	1.90	2.64	49.69	0.02	22.17	100.00	-

(注)1. 自己株式4,569,920株は「個人その他」に45,699単元、「単元未満株式の状況」に20株含まれております。

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

(7)【大株主の状況】

平成29年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番11号	40,952	15.31
BNYML - NON TREATY ACCOUNT (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	VERTIGO BUILDING - POLARIS 2-4 RUE EUGENE RUPPERTL-2453 LUXEMBOURG GRAND DUCHY OF LUXEMBOURG (東京都千代田区丸の内2丁目7番1号)	12,002	4.49
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	10,788	4.03
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225 (常任代理人 株式会社みずほ銀行営業部)	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	6,063	2.27
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	5,682	2.13
資産管理サービス信託銀行株式会社	東京都中央区晴海1丁目8番12号 晴海トリトンスクエアタワーZ	4,920	1.84
TAIYO HANEI FUND,L.P.CEO & FOUNDING PARTNER BRIAN K HEYWOOD (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	5300 CARILLON POINT KIRKLAND,WA 98033,USA (東京都千代田区丸の内2丁目7番1号)	4,876	1.82
株式会社レオパレス21	東京都中野区本町2丁目54番11号	4,569	1.71
BBH FOR FIDELITY LOWPRICED STOCK FUND(PRINCIPAL ALL SECTOR SUBPORTFOLIO) (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	245 SUMMER STREET BOSTON,MA 02210 U.S.A. (東京都千代田区丸の内2丁目7番1号)	4,562	1.71
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505019 (常任代理人 香港上海銀行東京支店カスタディ業務部)	AIB INTERNATIONAL CENTRE P.O.BOX 518 IFSC DUBLIN, IRELAND (東京都中央区日本橋3丁目11番1号)	4,504	1.68
計		98,922	36.99

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

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	40,050千株
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,470千株
資産管理サービス信託銀行株式会社	4,920千株

2. 平成28年7月21日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書(変更報告書)において、ウエリントン・マネージメント・カンパニー・エルエルピー及びその共同保有者が、平成28年7月15日現在で以下の株式を保有している旨が記載されているものの、当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その大量保有報告書の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
ウエリントン・マネージメント・カンパニー・エルエルピー	アメリカ合衆国、02210 マサチューセッツ州ボストン、 コングレス・ストリート280	6,197	2.32
ウエリントン・マネージメント・ジャパン・ピーティーイー・リミテッド	東京都千代田区丸の内1丁目1番1号 パレスビル7階	2,511	0.94
ウエリントン・マネージメント・ホンコン・リミテッド	香港、セントラル、ファイナンス・ストリート8、 トゥー・インターナショナル・ファイナンス・センター17階	2,327	0.87
計	-	11,036	4.13

3. 平成28年11月16日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、タイヨウ・ファンド・マネジメント・カンパニー・エルエルシー及びその共同保有者が、平成28年11月9日現在で以下の株式を保有している旨が記載されているものの、当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その大量保有報告書の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
タイヨウ・ファンド・マネジメント・カンパニー・エルエルシー	アメリカ合衆国、ワシントン州98033、カークランド、キャリロンポイント5300	1,884	0.70
タイヨウ繁栄ジーピー・エルティディー	ケイマン諸島、KY1-1108、グランドケイマン、フォート・ストリート75、クリフトン・ハウス、アップルバイ・トラスト(ケイマン)・エルティディー気付	5,354	2.00
タイヨウ・パシフィック・シージー・エルエルシー	アメリカ合衆国ワシントン州98033、カークランド、キャリロンポイント5300	5,797	2.17
タイヨウ・マキ・ジーピー・エルティディー	ケイマン諸島、KY1-1108、グランドケイマン、フォート・ストリート75、クリフトン・ハウス、アップルバイ・トラスト(ケイマン)・エルティディー気付	515	0.19
タイヨウ・ヒナタ・ジーピー・エルエルシー	アメリカ合衆国、デラウェア州19808、ウィルミントン、センタービル・ロード2711、スイート400	488	0.18
計	-	14,041	5.25

4. 平成28年11月22日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書(変更報告書)において、アセットマネジメントOne株式会社及びその共同保有者が、平成28年11月15日現在で以下の株式を保有している旨が記載されているものの、当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その大量保有報告書の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
アセットマネジメントOne株式会社	東京都千代田区丸の内1丁目8番2号	11,003	4.11
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目5番1号	900	0.34
計	-	11,904	4.45

5. 平成29年3月17日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書(変更報告書)において、イーストスプリング・インベストメンツ株式会社及びその共同保有者が、平成29年3月15日現在で以下の株式を保有している旨が記載されているものの、当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その大量保有報告書の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
イーストスプリング・インベストメンツ(シンガポール)リミテッド	シンガポール共和国マリーナ・ブルバード10、#32-10、マリーナ・ベイ・フィナンシャルセンター・タワー2	15,592	5.83
M&Gインベストメント・マネジメント・リミテッド	英国、ロンドン、ローレンス・パウントニー・ヒル、EC4R 0HH	1,368	0.51
計	-	16,961	6.34

6. 平成29年4月7日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書(変更報告書)において、エフエムアール エルエルシーが、平成29年3月31日現在で以下の株式を保有している旨が記載されているものの、当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その大量保有報告書の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
エフエムアール エルエルシー	米国 02210 マサチューセッツ州ボストン、サマー・ストリート245	14,473	5.41
計	-	14,473	5.41

(8)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成29年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 4,569,900	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 262,854,500	2,628,545	-
単元未満株式	普通株式 19,515	-	-
発行済株式総数	267,443,915	-	-
総株主の議決権	-	2,628,545	-

(注)「完全議決権株式(その他)」の「株式数」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が1,000株含まれております。また、「議決権の数」の欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数10個が含まれております。

【自己株式等】

平成29年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数割合(%)
株式会社レオパレス21	東京都中野区本町2丁目54番11号	4,569,900	-	4,569,900	1.71
計	-	4,569,900	-	4,569,900	1.71

(9)【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。

(平成21年6月29日定時株主総会決議)

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

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

(平成28年7月28日取締役会決議)

会社法に基づき、平成28年7月28日取締役会において決議されたものであります。

決議年月日	平成28年7月28日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役(社外取締役を除く) 8名 当社執行役員 12名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得及び会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(平成29年5月15日)での決議状況 (取得期間 平成29年5月16日～平成30年3月30日)	13,000,000	8,000,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	-	-
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	100.0	100.0

(注) 当期間における取得自己株式には、平成29年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの自己株式の取得による株式数は含まれておりません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	400	263,690
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における取得自己株式数には、平成29年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含まれておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	4,000,000	3,204,318,007
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他()	-	-	-	-
保有自己株式数	4,569,920	-	569,920	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成29年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの取締役会決議による取得株式数及び単元未満株式の買取りによる株式数は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、事業活動により創出した利益を配当として株主の皆様へ還元することとあわせ、中長期的な企業価値の最大化のために、不動産投資・海外事業展開・M&A・システム投資・研究開発等成長投資に資金を投下し、1株当たり利益（EPS）を増大させることをもって株主価値向上を図ることを株主還元に関する基本方針としております。

これらの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。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき1株当たり22円の配当（うち中間配当10円）を実施することを決定しました。この結果、当事業年度の配当性向は28.3%となりました。

今後につきましては、総還元性向の目標（平成32年3月期に50%）を導入し、自社株買いについても株価動向を見ながら機動的に実効することにより、株主還元を努めてまいります。

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。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成28年11月4日 取締役会決議	2,628	10
平成29年6月29日 定時株主総会決議	3,154	12

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期
決算年月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月	平成28年3月	平成29年3月
最高(円)	445	796	817	764	775
最低(円)	188	359	424	506	550

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

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成28年10月	11月	12月	平成29年1月	2月	3月
最高(円)	697	689	648	683	652	619
最低(円)	629	550	591	639	562	570

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

5【役員の状況】

男性14名 女性1名 (役員のうち女性の比率6.7%)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
代表取締役社長	社長執行役員	深山 英世	昭和32年11月13日生	昭和52年10月 当社入社 平成2年4月 営業第三部長 平成2年6月 取締役就任 平成5年1月 埼玉営業部長 平成8年1月 常務取締役就任 平成8年11月 賃貸事業本部本部長 平成15年4月 専務取締役就任 平成18年6月 ブロードバンド事業本部本部長 平成18年10月 賃貸事業本部東日本営業本部本部長 平成19年6月 賃貸事業本部本部長 平成20年4月 営業統括本部副本部長 シルバー事業本部本部長 ホテル事業本部本部長 平成21年4月 専務取締役専務執行役員就任 経営企画本部長 平成21年11月 賃貸事業部長 賃貸事業部レオパレスセンター統括部長 賃貸事業部B B推進部長 平成21年12月 代表取締役副社長就任 賃貸事業部第1営業部長 平成22年2月 代表取締役社長就任(現任) 営業総本部長 平成22年6月 社長執行役員就任(現任)	(注)3	137
取締役	副社長執行役員 営業総本部長 コーポレート業務推進本部長	深山 忠広	昭和41年1月21日生	昭和60年9月 当社入社 平成10年7月 神奈川営業本部長 平成14年10月 営業総本部部長 平成15年6月 取締役就任 営業総本部副本部長 平成18年6月 請負事業本部副本部長 平成18年10月 取締役常務執行役員就任 請負事業本部本部長 平成19年5月 常務取締役就任 平成19年6月 請負事業本部東日本営業本部長 平成21年4月 常務取締役常務執行役員就任 営業総本部長 請負事業部長 請負営業部長 平成21年10月 請負事業部営業企画部長 平成22年4月 建築請負事業本部長 建築請負事業本部東日本建築請負統括部長 平成23年5月 取締役専務執行役員就任 営業総本部長(現任) 賃貸事業部長 平成24年4月 建築請負事業部長 平成26年4月 取締役副社長執行役員就任(現任) コーポレート業務推進本部長(現任) 平成27年7月 建築請負事業部長 平成28年4月 賃貸事業部長	(注)3	15

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
取締役	専務執行役員 経営企画本部長	関谷 譲	昭和32年9月1日生	昭和55年4月 ㈱住友銀行(現 ㈱三井住友銀行)入行 平成16年4月 同行東京融資業務第四部部長 平成17年6月 同行北九州法人営業部長 平成20年4月 同行法人審査第一部与信モニタリング室室長 平成22年4月 当社出向執行役員就任 管理本部副本部長 平成22年6月 取締役執行役員就任 平成23年5月 経営管理本部副本部長 平成24年4月 取締役常務執行役員就任 経営管理本部長 平成25年4月 総合企画本部長 経営管理本部副本部長 平成26年4月 取締役専務執行役員就任(現任) 経営企画本部長(現任) 平成27年4月 ホテル・リゾート事業部長	(注)3	12
取締役	専務執行役員 営業総本部副総 本部長 建築請負事業部 長	武田 浩	昭和39年1月1日生	昭和63年4月 当社入社 平成11年4月 近畿営業本部本部長 平成18年10月 執行役員就任 平成19年6月 取締役就任 請負事業本部 西日本営業本部本部長 平成21年4月 取締役執行役員就任 請負事業部 営業企画部長 平成22年4月 取締役執行役員就任 建築請負事業本部 西日本建築請負統括部長 中日本建築請負統括部長 平成22年6月 執行役員就任 平成23年5月 賃貸事業部 資産管理統括部長 平成24年4月 執行役員就任 平成25年4月 常務執行役員就任 賃貸事業部長 平成26年4月 専務執行役員就任 平成27年6月 取締役専務執行役員就任(現任) 平成28年1月 建築請負事業部長副事業部長 平成28年4月 建築請負事業部長(現任) 営業総本部副総本部長(現任)	(注)3	12
取締役	専務執行役員 管理本部長	田尻 和人	昭和27年8月22日生	昭和50年4月 ㈱協和銀行(現 ㈱りそな銀行)入行 平成10年10月 同行融資第四部部長 平成14年6月 同行融資第二部長 平成15年3月 ㈱埼玉りそな銀行融資第二部長 平成16年7月 りそな総合研究所㈱出向 東京コンサルティング部部長 平成20年6月 同所執行役員 東京営業部担当 兼 東京営業部長 平成21年12月 同所常務執行役員 東京本社・東京営業 部・埼玉営業部・コンサルティング部 担当 平成25年4月 当社入社常務執行役員就任 経営管理本部長 平成25年6月 取締役常務執行役員就任 平成26年4月 管理本部長(現任) 平成28年4月 取締役専務執行役員就任(現任)	(注)3	4

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
取締役	常務執行役員	三池 嘉一	昭和32年7月8日生	昭和51年4月 ㈱三景入社 昭和55年10月 当社入社 平成11年4月 営業総本部部長 平成11年6月 取締役就任 営業総本部副本部長 平成15年10月 賃貸事業本部副本部長 平成18年10月 取締役常務執行役員就任(現任) 賃貸事業本部西日本営業部九州担当 平成19年6月 賃貸事業本部西日本担当 平成20年4月 賃貸事業本部東日本担当 平成21年4月 関連事業本部長 シルバー事業部長 平成22年4月 賃貸事業本部長 賃貸事業本部西日本賃貸・管理統括部長 平成23年5月 関連事業部長 平成24年2月 ホテル・リゾート統括部長 平成24年4月 関連事業部副事業部長 平成25年4月 ホテル・リゾート事業部長 平成27年4月 ホテル・リゾート事業部副事業部長	(注)3	71
取締役	常務執行役員 管理本部副本部長 ワークライフバランス推進室長	原田 博行	昭和30年1月7日生	昭和55年4月 ㈱日産社入社 昭和60年1月 当社入社 平成11年4月 広告宣伝部長 平成16年10月 人事部長 平成19年5月 執行役員就任 平成23年5月 総務法務部長 平成24年4月 執行役員就任 人事部長 平成25年4月 経営管理本部副本部長 平成25年6月 取締役執行役員就任 平成26年1月 ワークライフバランス推進室長(現任) 平成26年4月 管理本部副本部長(現任) 平成28年4月 取締役常務執行役員就任(現任)	(注)3	10
取締役	執行役員 経営企画部・広報部 担当	宮尾 文也	昭和35年4月14日生	昭和58年4月 中道リース㈱入社 平成2年6月 当社入社 平成12年9月 経理部次長 平成20年7月 リゾート事業本部部長 平成22年7月 経営企画部長 平成24年7月 理事 平成25年4月 執行役員就任 平成28年6月 取締役執行役員就任(現任) 平成29年5月 経営企画部・広報部 担当(現任)	(注)3	4
取締役		児玉 正之	昭和22年11月11日生	昭和45年4月 大東京火災海上保険㈱(現 あいおいニッセイ同和損害保険㈱)入社 平成13年6月 あいおい損害保険㈱(現 あいおいニッセイ同和損害保険㈱) 取締役 平成14年4月 同社 常務取締役 平成15年4月 同社 専務取締役 平成16年4月 同社 代表取締役社長 平成22年4月 同社 代表取締役副会長 MS & A Dインシュアランスグループホールディングス㈱ 代表取締役執行役員 平成22年10月 あいおいニッセイ同和損害保険㈱ 代表取締役副会長 平成23年6月 同社 取締役副会長 平成24年6月 同社 特別顧問 平成27年6月 同社 退任 平成28年6月 当社 取締役就任(現任)	(注)3	3

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
取締役		田矢 徹司	昭和38年12月14日生	昭和62年4月 ㈱富士銀行(現 ㈱みずほ銀行) 入行 平成15年5月 ㈱産業再生機構 マネージングディレクター 平成19年4月 ㈱経営共創基盤取締役 マネージングディレクター 平成21年9月 同社 代表取締役 平成22年6月 当社 取締役就任(現任) 平成23年3月 ㈱経営共創基盤 取締役マネージングディレクター(現任) 平成29年6月 岡本硝子㈱ 社外取締役(現任)	(注)3	3
取締役		笹尾 佳子	昭和35年4月2日生	昭和59年4月 ㈱リクルート入社 平成12年4月 ㈱リクルートスタッフィング出向 平成16年4月 同社 入社 マーケティングサポート1部部長 平成18年4月 東京電力㈱ 入社 平成19年11月 東電パートナーズ㈱出向 常務取締役 平成22年7月 同社 代表取締役 平成27年6月 シダックスビューティーケアマネジメン ト㈱ 代表取締役 当社 取締役就任(現任) 平成29年4月 長谷川ホールディングス㈱ 執行役員(現任) 長谷川ソーシャルワークス㈱ 代表取締役(現任)	(注)3	1
常勤監査役		那須 篤則	昭和31年7月11日生	昭和58年6月 ジャパンライフ㈱ 入社 昭和62年5月 当社 入社 平成19年4月 貸貸事業部借上審査課部長 平成21年5月 貸貸事業部企画業務部部長 平成22年7月 エリア戦略部部長 平成24年4月 監査部長 平成27年4月 理事 平成28年6月 常勤監査役就任(現任)	(注)4	2
常勤監査役		吉野 二良	昭和28年8月24日生	昭和53年4月 大東京火災海上保険㈱入社 平成6年4月 同社 東京営業第一部 新都心支店長 平成11年4月 同社 千葉営業第二部長 平成13年4月 あいおい損害保険㈱ 京葉支店長 平成14年11月 同社 マーケット開発部長 平成16年10月 同社 東京法人営業部長 平成18年7月 同社 理事・東京法人営業部長 平成22年4月 同社 理事・千葉本部長 平成22年10月 あいおいニッセイ同和損害保険㈱ 理 事・千葉本部長 平成23年4月 同社執行役員 平成24年4月 同社 常務執行役員 MS&ADインシュアランスグループ ホールディングス㈱ 執行役員 平成25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㈱ 常勤監査役 平成29年6月 当社 監査役就任(現任)	(注)5	3

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (千株)
監査役		中村 正彦	昭和22年10月25日生	昭和41年4月 国税庁 仙台国税局入局 平成6年7月 同庁 武蔵野税務署副署長 平成14年7月 同庁 東京国税局杉並税務署長 平成18年7月 同庁 東京国税局調査第四部長 平成19年8月 中村正彦税理士事務所開設 同事務所代表(現任) 平成22年6月 当社 監査役就任(現任) 平成27年7月 ㈱ホームネット 監査役(現任)	(注)4	-
監査役		湯原 隆男	昭和21年6月7日生	昭和44年4月 日本化学工業㈱ 入社 昭和46年5月 ソニー㈱ 入社 平成15年6月 同社執行役常務 兼 グループCFO 平成19年12月 ㈱ゼンショー(現㈱ゼンショーホールディングス)常務執行役員 平成20年6月 ㈱リコー 監査役 平成23年5月 ㈱ゼンショー 常務取締役 兼 CFO 平成25年6月 ㈱モフィリア 監査役 平成26年6月 亀田製菓㈱ 監査役(現任) 平成27年6月 当社 監査役就任(現任) 平成27年12月 長谷川香料㈱ 監査役(現任)	(注)6	-
計						281

- (注)1. 取締役児玉正之、田矢徹司及び笹尾佳子の3名は、社外取締役であります。
2. 監査役吉野二良、中村正彦及び湯原隆男の3名は、社外監査役であります。
3. 平成29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. 平成28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. 平成29年6月29日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
6. 平成27年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

企業統治の体制及び当該体制を採用する理由

(コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方)

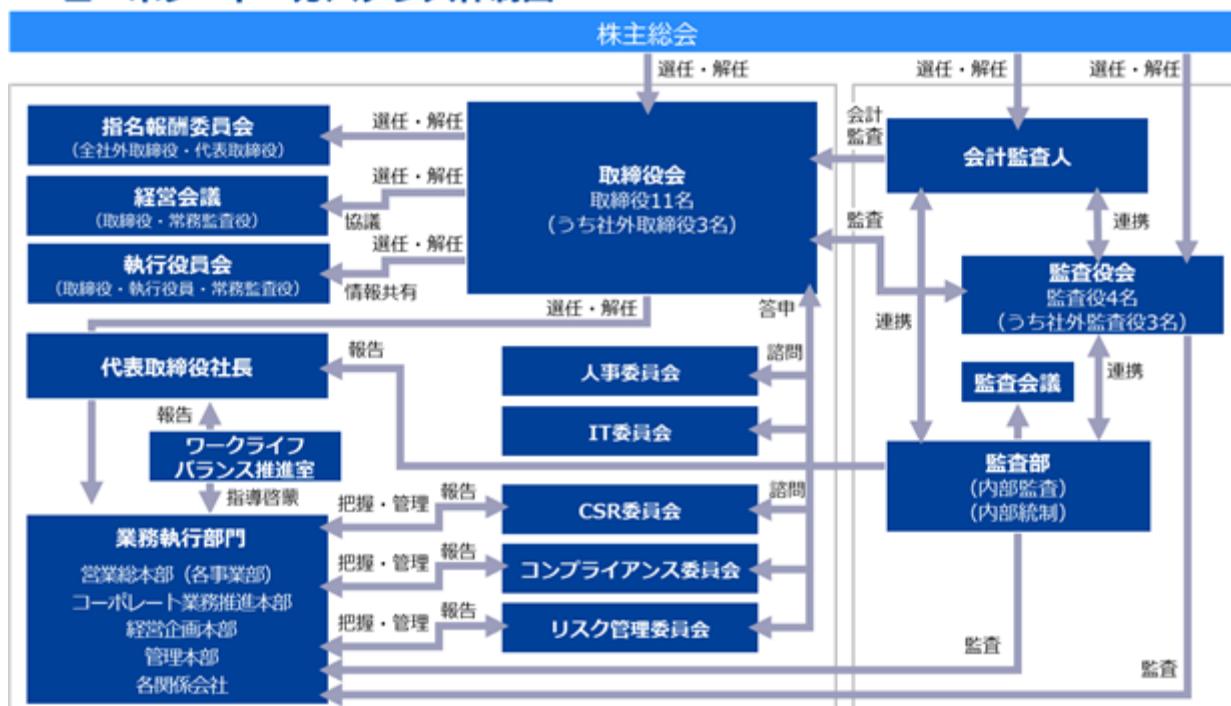
当社は、コーポレート・ガバナンスの整備・強化を最も重要な経営課題のひとつと位置づけており、このコーポレート・ガバナンスの強化によって、当社の企業理念の実現と経営計画の達成、中長期的な企業価値の向上、並びに持続的な成長を果たすことを目指しております。

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

この考えに基づき、適切かつ迅速な意思決定の実行、意思決定に対する監視機能の強化、コンプライアンス体制の確立、内部統制システム充実・強化及びステークホルダーとの良好な関係の構築など、経営体制や経営組織、経営システムの整備に努めております。

(企業統治の体制)

▶ 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、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、また、事業活動のモニタリングを行っております。これにより、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っております。

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実現するために、取締役会の開催前に業務執行全般に関する重要事項を協議する経営会議を開催しております。また、会社経営に関する情報の相互共有を目的とした執行役員会を開催し、円滑な業務の執行および業務執行における連携強化を図っております。

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ために各委員会を設置しております。具体的には、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」、CSR課題に取り組むための「CSR委員会」、法令順守体制を整備し運用するための「コンプライアンス委員会」、人材活用を協議するための「人事委員会」、IT環境を整備するための「IT委員会」、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」を設置しております。

業務執行体制としては、各事業部を統括する「営業総本部」、事業部の連携を高める「コーポレート業務推進本部」、経営戦略立案と監視を担う「経営企画本部」、事業運営をサポートする「管理本部」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、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3名を含む11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。

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、代表取締役社長を委員長とし、弁護士等の社外専門家を含めた委員で構成され、ガバナンス強化策の一環として教育研修や情報管理体制の充実・強化などコンプライアンスに係る施策を企画立案するとともに、監視体制の強化、問題点の把握と改善に努めております。コンプライアンスに係る施策を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。

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、リスクの低減および未然防止に努めております。各部門は担当する業務に関し、リスクを抽出・分析し、リスク対策を立てて管理し、これをリスク管理委員会に報告します。リスク管理委員会では、各部門のリスク管理について、適正な管理となるよう協議・指導を行っております。

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

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

(当該体制を採用する理由)

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

内部監査及び監査役監査の状況

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

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

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

会計監査の状況

公認会計士監査は、太陽有限責任監査法人に依頼しており、会社法監査と金融商品取引法監査について監査契約を締結しております。公認会計士監査の状況については、定期的に監査役会に報告をいただいております。業務を執行した公認会計士は桐川聡氏、中野秀俊氏の2名で、継続監査年数はいずれも7年を超えておりません。なお、監査業務に係る補助者は公認会計士5名、その他7名であります。

社外取締役及び社外監査役

当社の社外取締役は、児玉正之、田矢徹司及び笹尾佳子の3名、社外監査役は、吉野二良、中村正彦及び湯原隆男の3名であります。

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

社外取締役の各氏及び社外監査役の吉野二良は、「5 役員の状況」に記載のとおり当社株式を保有しておりますが、これ以外に、各社外取締役及び社外監査役と当社とは、人的・資本的關係又は取引關係その他の利害關係はありません。社外監査役中村正彦が監査役を務める㈱ホームネットと当社とは、資本關係及び営業上の取引關係がありますが、一般取引先と同様の条件であり、資本關係も含め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、6名の社外役員全員を独立役員として㈱東京証券取引所に届け出ております。

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

- (a) 当社グループの業務執行者（法人その他の団体の取締役（社外取締役を除く。）、執行役、執行役員、業務を執行する社員、理事その他これらに類する役職者及び使用人等の業務を執行する者）
- (b) 当社の大株主（総議決権の10%以上の議決権を直接又は間接的に保有する株主）又はその業務執行者
- (c) 当社が大口出資者（総議決権の10%以上の議決権を直接又は間接的に保有する者）となっている法人の業務執行者
- (d) 当社を主要な取引先とする者（当社に対して製品又はサービスを提供している取引先であって、直前事業年度における当社への当該取引先の取引高が当該取引先の売上高若しくは総収入金額の2%以上である者）又はその業務執行者
- (e) 当社の主要な取引先（当社が製品又はサービスを提供している取引先であって、直前事業年度における当社の当該取引先への取引高が当社の売上高の2%以上である者）又はその業務執行者
- (f) 当社の主要取引金融機関（当社が借入れをしている金融機関であって、直前事業年度における当社の当該金融機関からの借入額が当社総資産の2%以上である者）の業務執行者
- (g) 当社の法定監査を行う監査法人に所属している者
- (h) 公認会計士等の会計専門家、税理士等の税務専門家、弁護士等の法律専門家、その他コンサルタント（以下、併せて「コンサルタント等」という）として、当社から役員報酬以外で直前事業年度において年間1,000万円又はその者の売上高又は総収入金額の2%のいずれか高い金額以上の報酬を受領している者又はコンサルタント等が法人、組合等の団体である場合における当該団体に所属している者
- (i) 当社の業務執行者が現在又は過去3年以内に他の会社の社外役員に就任している又は就任していた場合における当該他の会社の業務執行者
- (j) 当社から直前事業年度において年間1,000万円又はその者の売上高又は総収入金額の2%のいずれか高い金額以上の寄付を受けている者又はその業務執行者
- (k) 過去3年間に於いて、上記(a)から(j)までに該当していた者
- (l) 上記(a)から(j)に掲げた者（但し、上記(b)から(f)、(i)及び(j)の「業務執行者」においては、業務執行者のうち、取締役（社外取締役を除く）、執行役、執行役員、業務を執行する社員、理事及び部門責任者等の重要な業務を執行する者、上記(g)及び(h)の「所属する者」は公認会計士、弁護士等の専門的な資格を有する者に限る）の2親等以内の親族及び生計を一にする者
- (m) その他上記(a)から(l)と同等の株主との利益相反が生ずると合理的に判断される者

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

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

役員報酬等

イ．役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる 役員の員数
		基本報酬	ストック オプション	賞与	
取締役(社外取締役を除く。)	370	312	58		8名
監査役(社外監査役を除く。)	31	31			3名
社外役員	54	54			5名

- (注) 1. 上記には、平成28年6月29日をもって退任した監査役1名、平成29年6月29日をもって退任した監査役1名を含んでおります。
2. 上記の報酬額等のほか、前事業年度に係る役員賞与として、社内取締役8名に対して142百万円を支給しております。
3. 連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、個別の役員ごとの連結報酬等の総額は記載しておりません。
4. 使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なものはありません。

ロ．役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

- 取締役の報酬等は、基本報酬、ストックオプション、単年度賞与及び中期経営計画期間賞与の4種類で構成し、多様なレンジにおいて業績向上と企業価値向上に資する報酬体系とすることを基本的な方針として、指名報酬委員会の審議を経て、以下の方針に基づき決定しております。

(基本報酬)

取締役の役位ごとの職責や係るリスクを勘案し、固定報酬として支給しております。

(ストックオプション)

株価変動のメリットとデメリットを株主と共有し、中長期的な会社業績の向上および企業価値の向上を目的として、株式報酬型ストックオプションを導入しております。支給額につきましては、会社業績および各取締役の貢献度を総合的に勘案し、支給の有無を含め内規に基づいて計算した金額としております。なお、社外取締役にはストックオプションを支給いたしません。

(単年度賞与)

単年度経営計画の達成を目的として、会社業績等の定量的要素、経営基盤の強化等の定性的要素を鑑み、各取締役の貢献度および期待度を総合的に勘案して、支給の有無と支給額を決定しております。なお、社外取締役には賞与を支給いたしません。

(中期経営計画期間賞与)

中期経営計画の達成を目的として、会社業績等の定量的要素、経営基盤の強化等の定性的要素を鑑み、各取締役の貢献度を総合的に勘案して、支給の有無と支給額を決定しております。なお、社外取締役には中期経営計画期間賞与を支給いたしません。

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

株式の保有状況

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

6銘柄 4,446百万円

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

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(百万円)	保有目的
トーヨーカネツ(株)	4,231,400	1,040	取引先との関係強化
セブン工業(株)	108,550	12	取引先との関係強化

当事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(百万円)	保有目的
トーヨーカネツ(株)	4,231,400	1,248	取引先との関係強化
セブン工業(株)	108,550	17	取引先との関係強化

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

区分	前事業年度(百万円)		当事業年度(百万円)		
	貸借対照表計上額の合計額	貸借対照表計上額の合計額	受取配当金の合計額	売却損益の合計額	評価損益の合計額
非上場株式	1,080	1,080	15		(注)

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

取締役の定数

当社の取締役は20名以内とする旨を定款に定めております。

責任限定契約の内容の概要

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

取締役の選任の決議要件

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

剰余金の配当等の決定機関

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

自己の株式の取得

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

株主総会の特別決議要件

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

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	92	-	92	-
連結子会社	13	-	13	-
計	105	-	105	-

【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

当社は、当社の監査公認会計士等と同一のネットワークに属している太陽グラントソントン税理士法人に対して、税務レビュー業務等に基づく報酬として1百万円を支払っております。

また、当社の連結子会社であるLEOPALACE21 PHILIPPINES INC.は、当社の監査公認会計士等と同一のネットワークに属しているPunongbayan & Araulloに対して、監査証明業務に基づく報酬として0百万円を支払っております。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

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

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

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

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

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（平成28年4月1日から平成29年3月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成28年4月1日から平成29年3月31日まで）の財務諸表について、太陽有限責任監査法人による監査を受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	588,043	5104,432
売掛金	6,779	6,547
完成工事未収入金	1,992	2,355
営業貸付金	885	675
有価証券	5880	5121
販売用不動産	21	421
仕掛販売用不動産	-	1,849
未成工事支出金	785	518
原材料及び貯蔵品	588	526
前払費用	2,847	2,827
繰延税金資産	6,377	8,636
未収入金	1,630	831
その他	4,283	4,228
貸倒引当金	212	186
流動資産合計	114,904	133,786
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	130,653	102,680
減価償却累計額	72,673	60,852
建物及び構築物(純額)	57,979	41,827
機械装置及び運搬具	123,369	121,741
減価償却累計額	7,264	7,535
機械装置及び運搬具(純額)	116,105	114,206
土地	84,241	80,388
リース資産	17,663	24,795
減価償却累計額	8,246	11,143
リース資産(純額)	9,417	13,652
建設仮勘定	2,444	3,911
その他	11,850	9,770
減価償却累計額	10,001	8,489
その他(純額)	1,848	1,281
有形固定資産合計	172,036	155,267
無形固定資産		
のれん	1,530	3,181
その他	7,804	8,461
無形固定資産合計	9,334	11,642
投資その他の資産		
投資有価証券	2,588,230	2,512,453
長期貸付金	544	516
固定化営業債権	31,256	31,246
長期前払費用	3,686	3,820
繰延税金資産	16,734	17,486
その他	2,232	53,129
貸倒引当金	2,023	2,073
投資その他の資産合計	30,661	36,579
固定資産合計	212,033	203,489
繰延資産		
社債発行費	671	552
繰延資産合計	671	552
資産合計	327,609	337,828

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,606	2,826
工事未払金	12,193	12,186
短期借入金	265	-
1年内返済予定の長期借入金	1,412	1,263
1年内償還予定の社債	4,326	3,966
リース債務	3,054	4,647
未払金	19,229	19,066
未払費用	5	1
未払法人税等	2,919	2,544
前受金	40,766	40,003
未成工事受入金	5,026	5,381
完成工事補償引当金	447	412
保証履行引当金	860	1,082
資産除去債務	34	43
その他	4,301	4,099
流動負債合計	97,449	97,524
固定負債		
社債	20,001	16,035
長期借入金	14,106	13,267
リース債務	7,659	10,739
長期前受金	18,950	16,614
長期預り敷金保証金	7,516	7,152
繰延税金負債	208	148
空室損失引当金	3,802	3,183
退職給付に係る負債	10,224	11,295
資産除去債務	69	77
その他	2,754	2,920
固定負債合計	85,294	81,433
負債合計	182,743	178,958
純資産の部		
株主資本		
資本金	75,282	75,282
資本剰余金	45,235	45,235
利益剰余金	24,779	39,923
自己株式	3,660	3,660
株主資本合計	141,636	156,779
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	435	574
為替換算調整勘定	3,651	2,027
退職給付に係る調整累計額	895	668
その他の包括利益累計額合計	3,190	1,933
新株予約権	18	136
非支配株主持分	20	20
純資産合計	144,865	158,870
負債純資産合計	327,609	337,828

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
売上高		
賃貸事業売上高	410,641	416,594
請負事業売上高	74,160	74,566
その他の事業売上高	26,712	29,327
売上高合計	511,513	520,488
売上原価		
賃貸事業売上原価	344,246	349,112
請負事業売上原価	54,236	52,800
その他の事業売上原価	24,122	25,907
売上原価合計	422,604	427,820
売上総利益	88,909	92,668
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	3,786	3,816
販売手数料	2,688	2,278
貸倒引当金繰入額	59	39
役員報酬	474	742
給料及び賞与	31,436	32,469
退職給付費用	1,182	1,818
賃借料	2,709	2,724
減価償却費	1,981	1,649
租税公課	4,521	4,972
その他	18,984	19,259
販売費及び一般管理費合計	67,823	69,769
営業利益	21,085	22,898
営業外収益		
受取利息	43	80
受取配当金	77	118
投資有価証券評価益	77	166
為替差益	-	36
預り金償却益	102	21
受取補償金	61	-
その他	153	149
営業外収益合計	517	572
営業外費用		
支払利息	944	734
支払手数料	171	46
社債発行費	165	241
為替差損	267	-
持分法による投資損失	9	6
その他	135	87
営業外費用合計	1,693	1,115
経常利益	19,909	22,355

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	1 26	1 408
特別利益合計	26	408
特別損失		
固定資産売却損	2 1	2 314
固定資産除却損	3 147	3 149
投資有価証券評価損	19	-
減損損失	4 616	4 589
災害による損失	5 -	5 88
特別損失合計	785	1,142
税金等調整前当期純利益	19,150	21,622
法人税、住民税及び事業税	2,999	3,245
法人税等還付税額	19	3
法人税等調整額	3,458	2,031
法人税等合計	478	1,210
当期純利益	19,628	20,411
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失()	2	10
親会社株主に帰属する当期純利益	19,631	20,401

【連結包括利益計算書】

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
当期純利益	19,628	20,411
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	55	139
為替換算調整勘定	107	1,624
退職給付に係る調整額	125	226
持分法適用会社に対する持分相当額	1	0
その他の包括利益合計	286	1,257
包括利益	19,915	19,153
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	19,917	19,143
非支配株主に係る包括利益	2	10

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	75,282	51,501	427	3,660	123,550
会計方針の変更による累積的影響額			1,545		1,545
会計方針の変更を反映した当期首残高	75,282	51,501	1,117	3,660	122,005
当期変動額					
欠損填補		6,266	6,266		-
親会社株主に帰属する当期純利益			19,631		19,631
自己株式の取得				0	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	6,266	25,897	0	19,631
当期末残高	75,282	45,235	24,779	3,660	141,636

	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	379	3,545	1,021	2,904	18	0	126,473
会計方針の変更による累積的影響額							1,545
会計方針の変更を反映した当期首残高	379	3,545	1,012	2,904	18	0	124,928
当期変動額							
欠損填補							-
親会社株主に帰属する当期純利益							19,631
自己株式の取得							0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	55	105	125	286	-	20	306
当期変動額合計	55	105	125	286	-	20	19,937
当期末残高	435	3,651	895	3,190	18	20	144,865

当連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	75,282	45,235	24,779	3,660	141,636
当期変動額					
剰余金の配当			5,257		5,257
親会社株主に帰属する当期純利益			20,401		20,401
自己株式の取得				0	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	15,143	0	15,143
当期末残高	75,282	45,235	39,923	3,660	156,779

	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	435	3,651	895	3,190	18	20	144,865
当期変動額							
剰余金の配当							5,257
親会社株主に帰属する当期純利益							20,401
自己株式の取得							0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	139	1,624	226	1,257	118	0	1,138
当期変動額合計	139	1,624	226	1,257	118	0	14,004
当期末残高	574	2,027	668	1,933	136	20	158,870

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	19,150	21,622
減価償却費	9,614	9,336
のれん償却額	154	428
貸倒引当金の増減額（は減少）	180	201
空室損失引当金の増減額（は減少）	1,477	619
受取利息及び受取配当金	121	199
支払利息	944	734
為替差損益（は益）	267	36
持分法による投資損益（は益）	9	6
投資有価証券評価損益（は益）	58	166
有形固定資産売却損益（は益）	24	94
有形固定資産除却損	147	149
減損損失	616	589
災害損失	-	88
売上債権の増減額（は増加）	32	633
販売用不動産の増減額（は増加）	-	139
未成工事支出金の増減額（は増加）	138	272
長期前払費用の増減額（は増加）	643	324
仕入債務の増減額（は減少）	2,701	883
未成工事受入金の増減額（は減少）	1,903	296
前受金の増減額（は減少）	5,477	3,141
預り保証金の増減額（は減少）	448	407
未払消費税等の増減額（は減少）	911	6
その他	3,961	2,770
小計	24,284	31,760
利息及び配当金の受取額	89	273
利息の支払額	937	690
法人税等の支払額	1,331	3,839
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,104	27,504
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	9,053	4,318
有形固定資産の売却による収入	666	16,744
無形固定資産の取得による支出	754	959
投資有価証券の取得による支出	1,515	2,761
投資有価証券の売却による収入	93	14
子会社株式の取得による支出	-	2 5,402
貸付けによる支出	58	22
貸付金の回収による収入	21	22
定期預金の預入による支出	1,100	11,878
定期預金の払戻による収入	600	1,200
その他	12	1,292
投資活動によるキャッシュ・フロー	11,087	8,653

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	399	200
短期借入金の返済による支出	176	265
長期借入れによる収入	8,544	235
長期借入金の返済による支出	23,244	1,423
ファイナンス・リース債務の返済による支出	2,397	3,212
非支配株主からの払込みによる収入	23	-
社債の発行による収入	21,220	-
社債の償還による支出	2,993	4,326
自己株式の取得による支出	0	0
配当金の支払額	-	5,257
非支配株主への配当金の支払額	0	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,374	14,048
現金及び現金同等物に係る換算差額	70	137
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	12,321	4,940
現金及び現金同等物の期首残高	74,504	86,826
現金及び現金同等物の期末残高	1 86,826	1 91,766

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 21社

主要な連結子会社の名称

株式会社レオパレス・リーシング
プラザ賃貸管理保証株式会社
レオパレス 2 1 ビジネスコンサルティング(上海)有限公司
LEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD.
Leopalace21 (Thailand) CO.,LTD.
Leopalace21 (Cambodia) Co.,Ltd.
LEOPALACE21 REAL ESTATE (CAMBODIA) Co.,Ltd.
LEOPALACE21 PHILIPPINES INC.
PT.Leopalace21 Properti Manajemen
PT.Leopalace Duasatu Realty
Leopalace21 Singapore Pte. Ltd.
株式会社もりぞう
株式会社アズ・ライフケア
Leopalace Guam Corporation
株式会社ウイングメイト
ライフリビング株式会社
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
株式会社レオパレス・スマイル

上記のうち、Leopalace21 Singapore Pte. Ltd.については、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。また、ライフリビング株式会社は、当連結会計年度において全株式を取得したため、連結の範囲に含めております。

レオパレス 2 1 (上海)プロパティマネジメント有限公司は、当連結会計年度において清算終了したため、連結の範囲から除外しております。また、Leopalace Guam Service Corporationは、当連結会計年度において全株式を譲渡したため、連結の範囲から除外しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

該当事項はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社数 1社

会社名

Woori & Leo PMC Co., Ltd.

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

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、レオパレス 2 1 ビジネスコンサルティング(上海)有限公司、LEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD.、Leopalace21 (Thailand) CO.,LTD.、Leopalace21 (Cambodia) Co.,Ltd.、LEOPALACE21 REAL ESTATE (CAMBODIA) Co.,Ltd.、LEOPALACE21 PHILIPPINES INC.、PT.Leopalace21 Properti Manajemen、PT.Leopalace Duasatu Realty、Leopalace21 Singapore Pte. Ltd.、Leopalace Guam Corporation、Leopalace Guam Distributing Corporation、及び株式会社ウイングメイトの決算日は12月31日であり、株式会社もりぞうの決算日は2月28日であります。連結決算日との差は3ヶ月以内であるため、連結財務諸表の作成に当たっては同決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）を採用しております。

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

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

ロ たな卸資産

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

ハ デリバティブ

時価法を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産

当社及び国内の連結子会社における賃貸用有形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物	22～47年
---------	--------

当社及び国内の連結子会社における上記 以外の有形固定資産（リース資産を除く）

定率法（ただし、平成10年4月1日以降取得した建物（附属設備を除く）並びに平成28年4月1日以後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。

ニ 長期前払費用

均等償却をしております。

なお、主な償却期間は以下のとおりであります。

一括借上前払家賃	3～5年
----------	------

(3) 繰延資産の処理方法

社債発行費

償還期限までの期間で均等償却しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

イ 貸倒引当金

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

ロ 完成工事補償引当金

建築請負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 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、個別賃貸物件毎の設定家賃及び将来予測入居率に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を計上しております。

(5) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

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

未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の会計処理方法

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

(6) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

イ 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは標準出来高率に基づく原価比例法）

ロ その他の工事

工事完成基準

(7) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

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

(8) 重要なヘッジ会計の方法

イ ヘッジ会計の方法

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

ロ ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金

ハ ヘッジ方針

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

ニ ヘッジ有効性評価の方法

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

(9) 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も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。

(10) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(11) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

イ 消費税及び地方消費税の会計処理

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

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

ロ 支払利息に関する会計処理

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

なお、Leopalace Guam Corporationにおける当連結会計年度末の有形固定資産の帳簿価額に含まれてい
る支払利息は345百万円であります。

(会計方針の変更)

(収益認識基準の変更)

当社の連結子会社であるプラザ賃貸管理保証株式会社における保証料収入については、従来、契約時に一括して収
益を認識しておりましたが、会計制度委員会研究報告第13号「我が国の収益認識に関する研究報告(中間報告)」等
を総合的に勘案し、当連結会計年度より、合理的に算定された保証期間にわたって収益を認識する方法に変更して
おります。

この変更は、保証業務開始から一定期間が経過し、平均保証期間を合理的に見積ることが可能となったことから、
経済的実態をより適切に反映させるために行うものであります。

当該会計方針の変更は遡及適用され、前連結会計年度については、遡及適用後の連結財務諸表となっております。

この結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の連結貸借対照表は、繰延税金資産が718百万円、前受金
が2,064百万円それぞれ増加し、利益剰余金が1,345百万円減少しております。前連結会計年度の連結損益計算書は、
売上高、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益がそれぞれ88百万円増加し、当期純利益及び親会社株主に
帰属する当期純利益が199百万円増加しております。

前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書は、税金等調整前当期純利益が88百万円、その他(営業活動によ
るキャッシュ・フロー)が1百万円それぞれ増加し、前受金の増減額が90百万円減少しております。

前連結会計年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、前連結会計年度の連結株主資本等変動計
算書の利益剰余金の遡及適用後の期首残高は1,545百万円減少しております。

なお、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。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報
告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築
物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

この結果、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ9百万円増加してありま
す。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外費用」の「その他」に含めていた「社債発行費」は、営業外費用の総額の100
分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、
前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外費用」の「その他」に表示していた300百万円
は、「社債発行費」165百万円、「その他」135百万円として組み替えております。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当連結会計年度から適用しております。

(連結貸借対照表関係)

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

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
機械装置及び運搬具	155百万円	155百万円

2 関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
投資有価証券(株式)	23百万円	63百万円
(うち、共同支配企業に対する投資の金額)	(23百万円)	(63百万円)

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

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
破産・更生申立中の債権	1,066百万円	1,050百万円
長期化営業貸付金	73	73
その他	116	121
計	1,256	1,246

4 保証債務

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29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	838百万円	734百万円
会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務	3	3
計	841	737

5 担保提供資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
現金及び預金	17百万円	17百万円
投資有価証券	55	55
計	72	72

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

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

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	45百万円	45百万円
住宅建設瑕疵担保保証金	976	1,045
住宅販売瑕疵担保保証金	109	109
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	678	628

(連結損益計算書関係)

1 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
建物及び構築物	23百万円	328百万円
機械装置及び運搬具	2	4
土地	-	74
その他(有形固定資産)	-	1
計	26	408

2 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
建物及び構築物	- 百万円	48百万円
機械装置及び運搬具	-	0
土地	0	259
建設仮勘定	-	2
その他(有形固定資産)	0	3
その他(無形固定資産)	0	-
計	1	314

3 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
建物及び構築物	139百万円	82百万円
建設仮勘定	-	4
その他(有形固定資産)	3	2
その他(無形固定資産)	4	60
計	147	149

4 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

場所	用途	種類	減損損失(百万円)
神奈川県小田原市 ほか	賃貸用資産(アパート等21棟)	土地	605
神奈川県三浦市 ほか	休止固定資産(遊休地等2件)	建物及び構築物	4
		土地	7
合計			616

当社グループは、国内の賃貸用資産等については個々の物件を単位として、海外の事業資産については管理会計上の区分を単位としてグルーピングを行っております。

当連結会計年度においては、賃料相場の低迷及び継続的な地価の下落などにより収益性が著しく低下した賃貸用資産及び休止固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失に計上いたしました。また、売却が決定した休止固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失に計上いたしました。

賃貸用資産の回収可能価額は、使用価値及び公示価格等に基づく正味売却価額により測定しております。なお、将来キャッシュ・フローは4.9%で割り引いて算定しております。

当連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

場所	用途	種類	減損損失(百万円)
大分県大分市ほか	賃貸用資産（アパート等30棟）	建物及び構築物	131
		土地	458
合計			589

当社グループは、国内の賃貸用資産等については個々の物件を単位として、海外の事業資産については管理会計上の区分を単位としてグルーピングを行っております。

当連結会計年度においては、売却が決定した賃貸用資産及び収益性が著しく低下した賃貸用資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失に計上いたしました。

賃貸用資産の回収可能価額は、使用価値及び公示価格等に基づく正味売却価額により測定しております。なお、将来キャッシュ・フローは3.9%で割り引いて算定しております。

5 災害による損失

前連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

平成28年熊本地震発生により被災した当社所有賃貸用資産の復旧費用等を計上したものであります。

（連結包括利益計算書関係）

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	96百万円	201百万円
組替調整額	30	-
税効果調整前	65	201
税効果額	10	61
その他有価証券評価差額金	55	139
為替換算調整勘定：		
当期発生額	107	1,631
組替調整額	-	6
税効果調整前	107	1,624
税効果額	-	-
為替換算調整勘定	107	1,624
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	96	135
組替調整額	221	362
税効果調整前	125	226
税効果額	-	-
退職給付に係る調整額	125	226
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	1	0
その他の包括利益合計	286	1,257

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成27年4月1日至平成28年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	267,443,915	-	-	267,443,915
合計	267,443,915	-	-	267,443,915
自己株式				
普通株式(注)	4,569,430	90	-	4,569,520
合計	4,569,430	90	-	4,569,520

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成28年6月29日 定時株主総会	普通株式	2,628	利益剰余金	10	平成28年3月31日	平成28年6月30日

当連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	267,443,915	-	-	267,443,915
合計	267,443,915	-	-	267,443,915
自己株式				
普通株式（注）	4,569,520	400	-	4,569,920
合計	4,569,520	400	-	4,569,920

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加400株は、単元未満株式の買取によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計 年度末残高 （百万円）
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	136
合計		-	-	-	-	-	136

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
平成28年6月29日 定時株主総会	普通株式	2,628	10	平成28年3月31日	平成28年6月30日
平成28年11月4日 取締役会	普通株式	2,628	10	平成28年9月30日	平成28年12月12日

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

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	配当の原資	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成29年6月29日 定時株主総会	普通株式	3,154	利益剰余金	12	平成29年3月31日	平成29年6月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
現金及び預金勘定	88,043百万円	104,432百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	1,217	12,666
現金及び現金同等物	86,826	91,766

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

株式の取得により新たにライフリビング㈱を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びにライフリビング㈱株式の取得価額とライフリビング㈱取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	2,771百万円
固定資産	1,130
のれん	2,079
流動負債	232
固定負債	48
株式の取得価額	5,700
現金及び現金同等物	432
差引：取得のための支出	5,267

(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 ハ 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(平成28年3月31日)		
	未経過リース料	前払リース料	差引額
1年内	242,226 (242,209)	1,315 (1,315)	240,911 (240,893)
1年超	240,091 (240,070)	2,723 (2,723)	237,367 (237,346)
合計	482,317 (482,279)	4,039 (4,039)	478,278 (478,239)

(単位：百万円)

	当連結会計年度(平成29年3月31日)		
	未経過リース料	前払リース料	差引額
1年内	238,120 (237,983)	1,144 (1,144)	236,975 (236,839)
1年超	155,147 (154,864)	2,569 (2,569)	152,577 (152,294)
合計	393,267 (392,848)	3,714 (3,714)	389,552 (389,133)

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

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権及び貸付金等は、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て債権債務は、為替の変動リスクに晒されております。

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

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

借入金、社債及びファイナンス・リース取引に係るリース債務は、主に設備投資に必要な資金調達を目的としたものであり、返済日は最長で決算日後15年であります。

デリバティブ取引は、借入金に係る将来の金利変動等のリスク回避を目的とした金利スワップ取引であります。利用している金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項(7) 重要なヘッジ会計の方法」」をご参照下さい。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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

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

デリバティブ取引についての基本方針は、取締役会で決定され、実行及び管理は「デリバティブ取引管理規程」に従って行っております。また、デリバティブ取引の運用状況等は、定期的に取締役会に報告することでリスク管理に万全を期しております。なお、デリバティブ取引の契約先は、信用度の高い国内の金融機関であるため、相手先の契約不履行による信用リスクはほとんどないと認識しております。

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度(平成28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	88,043	88,043	-
(2) 売掛金及び完成工事未収入金	8,772	8,772	-
(3) 有価証券及び投資有価証券	4,457	4,488	30
(4) 営業貸付金	885		
貸倒引当金(*1)	112		
	773	965	192
(5) 長期貸付金	544		
貸倒引当金(*1)	86		
	457	457	-
(6) 固定化営業債権	1,256		
貸倒引当金(*1)	1,256		
	-	-	-
資産計	102,504	102,726	222
(1) 買掛金及び工事未払金	14,800	14,800	-
(2) 短期借入金	265	265	-
(3) 社債 (*2)	24,327	24,425	98
(4) 長期借入金 (*2)	15,518	15,866	347
(5) リース債務	10,713	10,801	88
負債計	65,624	66,158	534
デリバティブ取引	-	-	-

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

(*2) 連結貸借対照表上の1年内償還予定の社債4,326百万円及び1年内返済予定の長期借入金1,412百万円については、それぞれ社債及び長期借入金に含めて記載しております。

当連結会計年度(平成29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	104,432	104,432	-
(2) 売掛金及び完成工事未収入金	8,903	8,903	-
(3) 有価証券及び投資有価証券	3,777	3,798	20
(4) 営業貸付金	675		
貸倒引当金(*1)	95		
	580	720	140
(5) 長期貸付金	516		
貸倒引当金(*1)	97		
	419	419	-
(6) 固定化営業債権	1,246		
貸倒引当金(*1)	1,246		
	-	-	-
資産計	118,112	118,273	161
(1) 買掛金及び工事未払金	15,012	15,012	-
(2) 短期借入金	-	-	-
(3) 社債 (*2)	20,001	20,041	40
(4) 長期借入金 (*2)	14,530	14,610	79
(5) リース債務	15,386	15,548	162
負債計	64,931	65,212	281
デリバティブ取引	-	-	-

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

(*2) 連結貸借対照表上の1年内償還予定の社債3,966百万円及び1年内返済予定の長期借入金1,263百万円については、それぞれ社債及び長期借入金に含めて記載しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資産

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

負債

- (1)買掛金及び工事未払金、(2)短期借入金
これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。
- (3)社債
当社の発行する社債の時価は、市場価格がないため、元利金の合計額を残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。
- (4)長期借入金、(5)リース債務
これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入又はリース取引を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
非上場株式	2,815	4,566
非上場債券(劣後社債)	824	824
貸付・金銭債権信託劣後受益権	886	879
匿名組合出資金	125	2,526
合計	4,652	8,796

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

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成28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	88,043	-	-	-
売掛金及び完成工事未収入金	8,772	-	-	-
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	150	1,020	300	-
(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	780	1,113	-	-
(2)債券(社債)	-	-	-	824
(3)その他	-	-	-	886
営業貸付金	180	593	83	27
長期貸付金	12	31	42	458
固定化営業債権	-	-	-	1,256
合計	97,938	2,758	425	3,453

当連結会計年度（平成29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	104,432	-	-	-
売掛金及び完成工事未収入金	8,903	-	-	-
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	50	1,020	300	-
(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	71	1,042	-	-
(2) 債券（社債）	-	-	-	824
(3) その他	-	-	-	879
営業貸付金	165	429	56	23
長期貸付金	10	32	13	459
固定化営業債権	-	-	-	1,246
合計	113,631	2,524	370	3,433

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

前連結会計年度（平成28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	265	-	-	-	-	-
社債	4,326	3,966	3,966	3,966	3,066	5,037
長期借入金	1,412	1,202	1,143	1,034	931	9,795
リース債務	3,054	3,000	2,648	1,574	433	1
合計	9,057	8,168	7,758	6,575	4,430	14,834

当連結会計年度（平成29年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
社債	3,966	3,966	3,966	3,066	3,066	1,971
長期借入金	1,263	1,205	1,098	995	967	9,000
リース債務	4,647	4,327	3,299	2,208	903	-
合計	9,876	9,498	8,364	6,270	4,937	10,971

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(平成28年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	1,502	1,533	30
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,502	1,533	30
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		1,502	1,533	30

当連結会計年度(平成29年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	1,393	1,414	20
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,393	1,414	20
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		1,393	1,414	20

2. その他有価証券

前連結会計年度(平成28年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	取得原価 (百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	1,040	446	593
	(2) 債券			
	国債・地方債等	1,863	1,829	34
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-	
小計		2,904	2,276	628
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	12	13	0
	(2) 債券			
	国債・地方債等	38	38	0
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-	
小計		50	51	1
合計		2,955	2,328	627

(注)非上場株式2,815百万円、非上場債券(劣後社債)824百万円、貸付・金銭債権信託劣後受益権886百万円及び匿名組合出資金125百万円については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。なお、非上場債券(劣後社債)及び貸付・金銭債権信託劣後受益権は、金融機関が当社への請負工事代金支払資金として施主に融資した責任財産限定型アパートローンの証券化に伴い、当社が取得したものであります。

当連結会計年度(平成29年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	取得原価 (百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	1,265	460	805
	(2) 債券			
	国債・地方債等	1,080	1,056	23
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	2,345	1,516	828
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	38	38	0
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	38	38	0
合計		2,383	1,555	828

(注)非上場株式4,566百万円、非上場債券(劣後社債)824百万円、貸付・金銭債権信託劣後受益権879百万円及び匿名組合出資金2,526百万円については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。なお、非上場債券(劣後社債)及び貸付・金銭債権信託劣後受益権は、金融機関が当社への請負工事代金支払資金として施主に融資した責任財産限定型アパートローンの証券化に伴い、当社が取得したものであります。

3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自平成27年4月1日至平成28年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成28年4月1日至平成29年3月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

前連結会計年度(平成28年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(平成29年3月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

前連結会計年度(平成28年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超(百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	158	58	(注)

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

当連結会計年度(平成29年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超(百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	58	8	(注)

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

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び国内連結子会社は、退職一時金制度を設けているほか、当社は総合型厚生年金基金である日本住宅建設産業厚生年金基金に加入していましたが、同基金は平成28年3月22日付で厚生労働大臣の認可を受け解散したため、平成28年4月より確定拠出年金制度を導入しております。

また、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。

なお、当社が加入していた総合型厚生年金基金については、自社の拠出に対応する年金資産の額を合理的に計算することができないため、要拠出額を退職給付費用として処理しております。

2. 複数事業主制度

確定拠出制度と同様に会計処理する、複数事業主制度の厚生年金基金制度への要拠出額は、前連結会計年度1,300百万円であります。

(1) 複数事業主制度の直近の積立状況

	平成27年3月31日現在	平成28年3月31日現在
年金資産の額	64,010百万円	- 百万円
年金財政計算上の数理債務の額と最低責任準備金の額との合計額	68,960	-
差引額	4,950	-

(2) 複数事業主制度の掛金に占める当社グループの割合

前連結会計年度 35% (自平成27年4月1日 至平成28年3月31日)

(3) 補足説明

上記(1)の差引額の主な要因は、年金財政計算上の過去勤務債務残高(前連結会計年度3,572百万円)及び繰越不足金(前連結会計年度1,378百万円)であります。また、当社は、連結財務諸表上、特別掛金(前連結会計年度96百万円)を費用処理しております。

また、年金財政計算上の繰越不足金(前連結会計年度1,378百万円)については、財政再計算に基づき必要に応じて特別掛金率を引き上げる等の方法により処理されることとなります。

なお、上記(2)の割合は当社グループの実際の負担割合とは一致しません。

3. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自平成27年4月1日 至平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自平成28年4月1日 至平成29年3月31日)
退職給付債務の期首残高	9,351百万円	10,224百万円
勤務費用	1,164	1,252
利息費用	37	45
数理計算上の差異の発生額	96	135
退職給付の支払額	425	363
退職給付債務の期末残高	10,224	11,295

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

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	- 百万円	- 百万円
年金資産	-	-
	-	-
非積立型の退職給付債務	10,224	11,295
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	10,224	11,295
退職給付に係る負債	10,224	11,295
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	10,224	11,295

(3) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自平成27年4月1日 至平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自平成28年4月1日 至平成29年3月31日)
勤務費用	2,464百万円	1,252百万円
利息費用	37	45
数理計算上の差異の費用処理額	221	362
確定給付制度に係る退職給付費用	2,724	1,660

(注)1. 総合型厚生年金基金である「日本住宅建設産業厚生年金基金」の前連結会計年度における掛金1,300百万円(従業員負担分516百万円を含む)は勤務費用に含めております。

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

(4) 退職給付に係る調整額

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

	前連結会計年度 (自平成27年4月1日 至平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自平成28年4月1日 至平成29年3月31日)
数理計算上の差異	125百万円	226百万円
合計	125	226

(5) 退職給付に係る調整累計額

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

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
未認識数理計算上の差異	895百万円	668百万円
合計	895	668

(6) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
割引率	0.03~0.89%	0.03~0.89%

4. 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、当連結会計年度503百万円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
販売費及び一般管理費	-	118

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成21年ストック・オプション	平成28年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社執行役員(取締役を除く)、従業員及び当社の主要な子会社の取締役従業員等 33名	当社の取締役(社外取締役を除く)8名及び執行役員12名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 71,000株	普通株式 252,700株
付与日	平成21年8月17日	平成28年8月18日
権利確定条件	付与日(平成21年8月17日)以降、権利確定日(平成23年8月17日)まで継続して勤務していること。	権利確定条件は付されていない。
対象勤務期間	自 平成21年8月17日 至 平成23年8月17日	対象勤務期間の定めはない。
権利行使期間	自 平成23年8月18日 至 平成31年6月27日	自 平成28年8月19日 至 平成58年8月18日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(平成29年3月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成21年ストック・オプション	平成28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	-	252,700
失効	-	-
権利確定	-	252,700
未確定残	-	-
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	65,000	-
権利確定	-	252,700
権利行使	-	-
失効	-	-
未行使残	65,000	252,700

単価情報

	平成21年ストック・オプション	平成28年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	826	1
行使時平均株価 (円)	-	-
付与日における公正な評価単価(円)	277	547

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与された平成28年ストック・オプションについての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

使用した評価技法 ブラック・ショールズ式

主な基礎数値及び見積方法

	平成28年ストック・オプション
株価変動性(注)1	57.345%
予想残存期間(注)2	15年
予想配当(注)3	10円/株
無リスク利子率(注)4	0.073%

(注)1. 15年間(平成13年8月から平成28年8月まで)の株価実績に基づき算定しております。

2. 十分なデータの蓄積がなく、合理的な見積りが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。

3. 平成28年3月期の配当実績によっております。

4. 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りであります。

4. 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 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	38,265百万円	33,800百万円
減損損失	21,947	21,012
退職給付に係る負債	3,130	3,458
未払賞与	1,321	1,536
固定資産評価損	1,226	1,164
空室損失引当金	1,172	980
未実現利益の消去	877	815
資産調整勘定	-	769
前受金	-	702
貸倒引当金	691	695
前受賃貸収入	727	445
保証履行引当金	298	374
販売用不動産評価損	364	358
ソフトウェア	277	332
預り金	388	324
未払事業税	273	291
未払金	205	259
資産除去債務	125	136
完成工事補償引当金	138	125
販売促進費	120	110
その他	428	543
繰延税金資産小計	71,981	68,239
評価性引当額	49,344	41,772
繰延税金資産合計	22,636	26,467
繰延税金負債		
特別償却準備金	249	203
その他有価証券評価差額金	192	253
固定資産除去費用	9	35
繰延税金負債合計	451	492
繰延税金資産の純額	22,185	25,974

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

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
法定実効税率	33.1%	30.9%
(調整)		
評価性引当金減少による影響	53.9	29.8
税率変更等による期末繰延税金資産の減額修正	12.5	-
交際費等永久に損金に算入されない項目	6.6	4.6
住民税均等割	1.2	1.1
所得拡大促進税制による税額控除	1.1	1.1
その他	0.3	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.9	5.6

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 SBIライフリビング株式会社
事業の内容 不動産事業(投資用収益物件に関する企画・設計業務、開発・販売)

(2) 企業結合を行った主な理由

SBIライフリビング株式会社の首都圏・名古屋・福岡エリアにおける豊富な開発実績および4階建てRC造のマンションや3階建ての木造アパート等の特徴ある商品ラインアップを活用し、コア事業である賃貸事業および建築請負事業を強化するとともに、新たな事業領域の拡大を図るため。

(3) 企業結合日

平成28年7月1日

(4) 企業結合の法的形式

株式取得

(5) 結合後企業の名称

SBIライフリビング株式会社は、平成28年7月1日付でライフリビング株式会社へ商号変更しております。

(6) 取得した議決権比率

100.0%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したため。

2. 当連結会計年度に係る連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

平成28年7月1日から平成29年3月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	5,700百万円
取得原価		5,700

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザリー費用等 92百万円

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれんの金額

2,079百万円

(2) 発生原因

主として、ライフリビング株式会社の投資用マンション開発事業の拡大によって期待される将来の超過収益力の合理的な見積りにより発生したものであります。

(3) 償却方法及び償却期間

6年間にわたる均等償却

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	2,771 百万円
固定資産	1,130
資産合計	3,901
流動負債	232
固定負債	48
負債合計	281

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

売上高	547百万円
営業損失()	83
経常損失()	82
親会社株主に帰属する当期純損失()	85

(概算額の算定方法)

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

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社は、全国主要都市及び地方都市において、自社の賃貸アパート等を所有しております。また、連結子会社のうち、Leopalace Guam Corporationはリゾート施設内に賃貸用住宅の所有、Leopalace21(Thailand)CO.,LTD.及びLeopalace21(Cambodia) Co., Ltd.はサービスアパートメントの所有・開発、プラザ賃貸管理保証株式会社は賃貸ビルの所有をしております。当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は前連結会計年度4,302百万円、当連結会計年度4,152百万円、減損損失は前連結会計年度605百万円、当連結会計年度589百万円であります。

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	63,819	64,159
期中増減額	339	2,413
期末残高	64,159	61,745
期末時価	66,145	63,987

(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、主な増加額はサービスアパートメントの取得・開発(前連結会計年度1,278百万円、当連結会計年度649百万円)、主な減少額は賃貸用アパート等の売却(前連結会計年度 - 百万円、当連結会計年度1,652百万円)、減損損失(前連結会計年度605百万円、当連結会計年度589百万円)であります。

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は「賃貸事業」、「建築請負事業」、「シルバー事業」、「ホテルリゾート関連事業」の4つを報告セグメントとしております。

「賃貸事業」は、アパート等の賃貸・管理、営繕工事、ブロードバンドサービス、賃料債務保証事業、社宅代行業業等を行っております。「建築請負事業」は、アパート等の建築工事の請負、太陽光発電システム設備工事の請負等を行っております。「シルバー事業」は、介護施設の運営を行っております。「ホテルリゾート関連事業」は、ホテル・リゾート施設の運営を行っております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であり、セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

(収益認識基準の変更)

会計方針の変更に記載のとおり、当連結会計年度より、連結子会社であるプラザ賃貸管理保証株式会社は収益認識基準の変更を行っております。当該会計方針の変更は遡及適用され、前連結会計年度については、遡及適用後のセグメント情報となっております。

この結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の売上高は、賃貸事業において88百万円増加しております。セグメント利益は、賃貸事業において87百万円、建築請負事業において1百万円、シルバー事業において0百万円、ホテルリゾート関連事業において0百万円、その他事業において0百万円それぞれ増加しております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結 財務諸表 計上額 (注3)
	賃貸事業	建築請負 事業	シルバー 事業	ホテル リゾート 関連事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	410,641	74,160	10,798	11,427	507,028	4,485	511,513	-	511,513
セグメント間の内部売上高 又は振替高	944	2,614	-	3,640	7,199	149	7,349	7,349	-
計	411,586	76,774	10,798	15,068	541,228	4,635	518,863	7,349	511,513
セグメント利益又は損失()	22,848	3,340	1,354	697	24,136	337	24,474	3,388	21,085
セグメント資産	100,048	16,755	2,657	55,246	174,707	23,076	197,784	129,825	327,609
その他の項目									
減価償却費	3,740	205	49	2,013	6,009	2,059	8,069	1,544	9,614
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	6,245	91	271	1,850	8,459	3,917	12,376	1,599	13,976

当連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント					その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結 財務諸表 計上額 (注3)
	賃貸事業	建築請負 事業	シルバー 事業	ホテル リゾート 関連事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	416,594	74,566	11,536	7,244	509,942	10,546	520,488	-	520,488
セグメント間の内部売上高 又は振替高	951	610	-	3,058	4,620	173	4,793	4,793	-
計	417,545	75,176	11,536	10,302	514,562	10,720	525,282	4,793	520,488
セグメント利益又は損失()	22,459	5,051	1,650	768	25,091	1,432	26,524	3,626	22,898
セグメント資産	101,312	15,808	2,918	53,436	173,475	26,835	200,310	137,517	337,828
その他の項目									
減価償却費	4,608	179	81	1,374	6,244	1,855	8,129	1,207	9,336
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	9,078	84	123	1,934	11,221	952	12,173	1,568	13,741

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産事業、太陽光発電事業、少額短期保険事業等を含んでおります。

2. 調整額の内容は以下の通りであります。

セグメント利益又は損失()

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
セグメント間取引消去	320	277
全社費用	3,067	3,349
合計	3,388	3,626

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
余資運転資金、長期投資資金及び報告セグメントに帰属しない資産等	129,825	137,517

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	1,599	1,568

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

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の開示をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	米国信託統 治領グアム	中国	タイ	ベトナム	カンボジア	フィリピン	インドネシア	合計
128,355	41,785	1	1,283	6	468	120	15	172,036

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高で連結損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の開示をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	米国信託統治領グアム	中国	タイ	ベトナム	カンボジア	フィリピン	インドネシア	シンガポール	合計
127,111	26,193	1	1,200	6	656	86	9	0	155,267

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高で連結損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

(単位：百万円)

	賃貸事業	建築請負事業	シルバー事業	ホテルリゾート 関連事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	605	-	-	-	-	11	616

当連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

(単位：百万円)

	賃貸事業	建築請負事業	シルバー事業	ホテルリゾート 関連事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	589	-	-	-	-	-	589

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

(単位：百万円)

	賃貸事業	建築請負事業	シルバー事業	ホテルリゾート 関連事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	-	154	-	-	-	-	154
当期末残高	-	1,530	-	-	-	-	1,530

当連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

(単位：百万円)

	賃貸事業	建築請負事業	シルバー事業	ホテルリゾート 関連事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	-	168	-	-	259	-	428
当期末残高	-	1,361	-	-	1,819	-	3,181

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）及び当連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

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

当連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

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

(注) 1. 上記の金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

土地建物の賃借の価格その他の取引条件は、当社と関連を有しない他の当事者と同様の条件によっております。

3. 三好寿子氏は当社取締役深山忠広の近親者であります。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
1株当たり純資産額	550.94円	603.76円
1株当たり当期純利益金額	74.68円	77.61円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	-	77.56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金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

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

3. 「会計方針の変更」に記載のとおり、当連結会計年度における会計方針の変更は遡及適用され、前連結会計年度については、遡及適用後の連結財務諸表となっております。この結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の1株当たり純資産額は5.12円減少し、1株当たり当期純利益金額は0.76円増加しております。

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額(百万円)	19,631	20,401
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 当期純利益金額(百万円)	19,631	20,401
普通株式の期中平均株式数(千株)	262,874	262,874
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
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)	-	156
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権1種類(新株予約権の数650個)。 新株予約権の概要は「第4 提出会社の状況 1.株式等の状 況 (2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
(株)レオパレス21	第12回無担保社債	平成21年9月30日	360 (360)	-	-	-	
(株)レオパレス21	第13回無担保社債	平成26年10月31日	3,600 (900)	2,700 (900)	0.19	なし	平成31年10月31日
(株)レオパレス21	第14回無担保社債	平成27年9月30日	11,067 (1,666)	9,401 (1,666)	0.12	なし	平成34年9月30日
(株)レオパレス21	第15回無担保社債	平成27年9月30日	9,300 (1,400)	7,900 (1,400)	0.63	なし	平成34年9月30日
合計	-	-	24,327 (4,326)	20,001 (3,966)	-	-	-

(注)1.()内書は、1年以内の償還予定額であります。

2.連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
3,966	3,966	3,966	3,066	3,066

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	265	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	1,412	1,263	1.49	-
1年以内に返済予定のリース債務	3,054	4,647	3.90	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	14,106	13,267	1.41	平成30年～平成43年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	7,659	10,739	3.37	平成30年～平成33年
合計	26,497	29,917	-	-

(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	1,205	1,098	995	967
リース債務	4,327	3,299	2,208	903

【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)	125,998	255,190	380,634	520,488
税金等調整前四半期(当期)純利益金額(百万円)	5,304	11,476	15,517	21,622
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益金額(百万円)	4,429	9,688	12,854	20,401
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	16.85	36.85	48.90	77.61

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額(円)	16.85	20.00	12.05	28.71

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 78,458	1 76,432
売掛金	5,455	5,428
完成工事未収入金	1,839	2,188
営業貸付金	885	675
有価証券	1 780	1 71
販売用不動産	21	21
仕掛販売用不動産	-	200
未成工事支出金	732	489
貯蔵品	420	407
前払費用	2,668	2,629
繰延税金資産	5,292	7,523
未収入金	1,415	809
預け金	2,920	2,693
関係会社短期貸付金	524	2,037
その他	590	592
貸倒引当金	212	174
流動資産合計	101,794	102,026
固定資産		
有形固定資産		
建物	25,610	23,344
構築物	306	310
機械及び装置	153	99
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	1,283	963
土地	72,815	70,873
リース資産	9,362	13,537
建設仮勘定	1,570	2,153
有形固定資産合計	111,101	111,281
無形固定資産		
ソフトウェア	1,580	1,096
ソフトウェア仮勘定	5,248	6,424
その他	666	646
無形固定資産合計	7,495	8,167
投資その他の資産		
投資有価証券	1 6,611	1 10,803
関係会社株式	39,117	45,046
長期貸付金	525	514
関係会社長期貸付金	7,245	7,177
固定化営業債権	2 1,256	2 1,246
長期前払費用	3,246	3,231
繰延税金資産	15,950	15,952
その他	1,847	1 2,628
貸倒引当金	1,902	1,888
投資その他の資産合計	73,898	84,711
固定資産合計	192,496	204,160
繰延資産		
社債発行費	671	552
繰延資産合計	671	552
資産合計	294,962	306,739

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,576	2,311
工事未払金	11,757	11,410
1年内返済予定の長期借入金	200	200
1年内償還予定の社債	4,326	3,966
リース債務	3,038	4,614
未払金	17,807	17,867
未払法人税等	2,747	2,235
前受金	38,737	38,003
未成工事受入金	4,486	4,841
預り金	4,204	4,020
完成工事補償引当金	447	370
その他	209	189
流動負債合計	90,540	90,030
固定負債		
社債	20,001	16,035
長期借入金	500	300
リース債務	7,604	10,630
長期前受金	18,950	16,614
長期預り敷金保証金	7,497	7,124
退職給付引当金	9,281	10,563
空室損失引当金	3,802	3,183
その他	51	37
固定負債合計	67,689	64,489
負債合計	158,229	154,520
純資産の部		
株主資本		
資本金	75,282	75,282
資本剰余金		
資本準備金	45,235	45,235
資本剰余金合計	45,235	45,235
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	19,422	34,650
利益剰余金合計	19,422	34,650
自己株式	3,660	3,660
株主資本合計	136,279	151,507
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	435	574
評価・換算差額等合計	435	574
新株予約権	18	136
純資産合計	136,732	152,219
負債純資産合計	294,962	306,739

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
売上高		
賃貸事業売上高	409,194	415,608
請負事業売上高	72,807	70,779
その他の事業売上高	13,145	12,830
売上高合計	495,146	499,218
売上原価		
賃貸事業売上原価	342,996	348,195
請負事業売上原価	53,707	50,108
その他の事業売上原価	11,508	11,182
売上原価合計	408,212	409,487
売上総利益	86,933	89,730
販売費及び一般管理費	2 66,489	2 68,026
営業利益	20,444	21,704
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	1 370	1 387
為替差益	-	13
その他	1 524	1 434
営業外収益合計	894	835
営業外費用		
支払利息	828	550
支払手数料	132	-
為替差損	282	-
その他	268	271
営業外費用合計	1,513	821
経常利益	19,825	21,717
特別利益		
固定資産売却益	23	403
特別利益合計	23	403
特別損失		
固定資産売却損	0	260
固定資産除却損	82	86
投資有価証券評価損	19	-
関係会社株式評価損	51	-
減損損失	616	589
災害による損失	-	88
特別損失合計	770	1,025
税引前当期純利益	19,078	21,095
法人税、住民税及び事業税	2,829	2,903
法人税等調整額	3,172	2,294
法人税等合計	343	609
当期純利益	19,422	20,486

【売上原価明細書】

(1) 賃貸事業売上原価明細書

区 分	前事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)		当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
賃借料	268,917	78.4	273,714	78.6
減価償却費	951	0.2	878	0.3
営繕工事原価	5,315	1.6	5,434	1.6
ホームセキュリティシステム設置工事原価	4,372	1.3	3,620	1.0
通販・商品等売上原価	30	0.0	44	0.0
その他の経費	55,787	16.3	56,443	16.2
ブロードバンド事業売上原価	7,621	2.2	8,059	2.3
賃貸事業売上原価	342,996	100.0	348,195	100.0

(2) 請負事業売上原価明細書

区 分	前事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)		当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
材 料 費	19,618	36.5	17,447	34.8
外 注 費	28,869	53.8	27,358	54.6
経 費	5,219	9.7	5,302	10.6
(うち人件費)	(3,339)	(6.2)	(3,409)	(6.8)
請負事業売上原価	53,707	100.0	50,108	100.0

(注) 原価計算の方法は、実際個別原価計算を採用しております。

(3) その他の事業売上原価明細書

区 分	前事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)		当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
シルバー事業売上原価	10,558	91.7	10,380	92.8
国内ホテル事業売上原価	950	8.3	802	7.2
その他の事業売上原価	11,508	100.0	11,182	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成27年4月1日 至 平成28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	50,306	1,194	51,501	6,266	6,266	3,660	116,857
当期変動額								
準備金から剰余金への振替		5,071	5,071	-				-
欠損填補			6,266	6,266	6,266	6,266		-
当期純利益					19,422	19,422		19,422
自己株式の取得							0	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	5,071	1,194	6,266	25,688	25,688	0	19,421
当期末残高	75,282	45,235	-	45,235	19,422	19,422	3,660	136,279

	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	379	379	18	117,254
当期変動額				
準備金から剰余金への振替				-
欠損填補				-
当期純利益				19,422
自己株式の取得				0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	55	55	-	55
当期変動額合計	55	55	-	19,477
当期末残高	435	435	18	136,732

当事業年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本							自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	75,282	45,235	-	45,235	19,422	19,422	3,660	136,279	
当期変動額									
剰余金の配当					5,257	5,257		5,257	
当期純利益					20,486	20,486		20,486	
自己株式の取得							0	0	
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									
当期変動額合計	-	-	-	-	15,228	15,228	0	15,228	
当期末残高	75,282	45,235	-	45,235	34,650	34,650	3,660	151,507	

	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	435	435	18	136,732
当期変動額				
剰余金の配当				5,257
当期純利益				20,486
自己株式の取得				0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	139	139	118	258
当期変動額合計	139	139	118	15,487
当期末残高	574	574	136	152,219

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

子会社株式及び関連会社株式.....移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの.....決算期末日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの.....移動平均法による原価法

ただし、投資有価証券のうち、匿名組合出資金については、入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

(2) たな卸資産

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

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

賃貸用有形固定資産(リース資産を除く)

定額法

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 22~47年

上記以外の有形固定資産(リース資産を除く)

定率法(ただし、平成10年4月1日以降取得した建物(附属設備を除く)並びに平成28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)

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 15~50年

工具、器具及び備品 5~10年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

自社利用のソフトウェア 5年

(3) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法

(4) 長期前払費用

均等償却

なお、主な償却期間は以下のとおりであります。

一括借上前払家賃 3~5年

3. 繰延資産の処理方法

(1) 社債発行費

償還期限までの期間で均等償却しております。

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 完成工事補償引当金

建築請負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の見込額に基づき計上しております。

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

(4) 空室損失引当金

賃貸事業における一括借上契約による空室損失の発生に備えるため、個別賃貸物件毎の設定家賃及び将来予測入居率に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を計上しております。

5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

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

6. 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

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

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税及び地方消費税の会計処理

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

(会計方針の変更)

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号 平成28年6月17日）を当事業年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

この結果、当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ9百万円増加しております。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日）を当事業年度から適用しております。

(貸借対照表関係)

- 1 担保に供している資産及び担保に係る債務
担保に供している資産

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
現金及び預金	17百万円	17百万円
投資有価証券	55	55
計	72	72

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

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

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	45百万円	45百万円
住宅建設瑕疵担保保証金	976	1,045
住宅販売瑕疵担保保証金	109	109
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	678	628

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

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
破産・更生申立中の債権	1,066百万円	1,050百万円
長期化営業貸付金	73	73
その他	116	121
計	1,256	1,246

3 保証債務

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29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	838百万円	734百万円
会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務	3	3
㈱レオパレス・パワーの借入金に対する保証債務	14,425	13,690
㈱アズ・ライフケアのリース契約に対する保証債務	7	5
㈱ウイングメイトの仕入先に対する保証債務	1	7
計	15,276	14,441

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自平成27年4月1日 至平成28年3月31日)	当事業年度 (自平成28年4月1日 至平成29年3月31日)
営業取引以外の取引による取引高	444百万円	555百万円

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度13%、当事業年度12%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度87%、当事業年度88%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自平成27年4月1日 至平成28年3月31日)	当事業年度 (自平成28年4月1日 至平成29年3月31日)
給料及び手当	25,026百万円	25,316百万円
減価償却費	1,858	1,493
退職給付費用	1,168	1,787
貸倒引当金繰入額	58	34

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式（前事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式39,068百万円、関連会社株式48百万円、当事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式44,951百万円、関連会社株式94百万円）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	20,410百万円	15,562百万円
減損損失	10,573	10,712
退職給付引当金	2,844	3,235
未払賞与	1,280	1,486
固定資産評価損	1,226	1,164
関係会社株式評価損	1,092	1,076
空室損失引当金	1,172	980
貸倒引当金	647	630
前受賃貸収入	727	445
販売用不動産評価損	364	358
ソフトウェア	277	332
預り金	388	324
未払事業税	255	265
未払金	179	247
資産除去債務	115	120
完成工事補償引当金	138	114
販売促進費	120	110
その他	405	498
繰延税金資産小計	42,220	37,667
評価性引当額	20,761	13,915
繰延税金資産合計	21,458	23,751
繰延税金負債		
固定資産除去費用	5	4
譲渡損益調整勘定(建物)	18	17
その他有価証券評価差額金	192	253
繰延税金負債合計	215	275
繰延税金資産の純額	21,243	23,475

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

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
法定実効税率	33.1%	30.9%
(調整)		
評価性引当金減少による影響	53.4	32.5
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	12.0	-
交際費等永久に損金に算入されない項目	6.6	4.7
住民税均等割	1.1	1.0
所得拡大促進税制による税額控除	1.0	1.0
その他	0.2	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.8	2.9

(企業結合等関係)

取得による企業結合

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

(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	25,610	542	1,364 (131)	1,443	23,344	39,434
	構築物	306	48	12	32	310	363
	機械及び装置	153	-	-	54	99	726
	車輛運搬具	0	-	-	0	0	12
	工具、器具及び備品	1,283	202	5	517	963	7,136
	土地	72,815	279	2,220 (458)	-	70,873	-
	リース資産	9,362	7,785	15	3,595	13,537	11,107
	建設仮勘定	1,570	2,593	2,010	-	2,153	-
	計	111,101	11,452	5,629 (589)	5,643	111,281	58,781
無形固定資産	ソフトウェア	1,580	4	6	482	1,096	1,312
	ソフトウェア仮勘定	5,248	1,181	5	-	6,424	-
	その他	666	0	-	21	646	32
	計	7,495	1,186	11	503	8,167	1,345

(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、マンスリー物件設置家具家電及びレオネット機器等の新規契約によるものであります。

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

【引当金明細表】

(単位：百万円)

区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	2,114	97	149	2,062
完成工事補償引当金	447	370	447	370
空室損失引当金	3,802	12,589	13,208	3,183

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで		
定時株主総会	6月中		
基準日	3月31日		
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日		
1単元の株式数	100株		
単元未満株式の買取り			
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部		
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社		
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店		
買取手数料	無料		
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって、電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載してこれを行う。 公告掲載URL http://www.leopalace21.co.jp/ir/		
株主に対する特典	毎年3月31日及び9月30日の権利確定日に株主名簿に記載された株主に対して、次のとおり優待券を贈呈いたします。		
	保有期間	内容及び発行枚数(6か月につき)	
	3年未満	100株～999株	レオパレスリゾート グラム無料宿泊券 2枚 国内ホテル50%宿泊割引券 2枚
		1,000株以上	レオパレスリゾート グラム無料宿泊券 2枚 国内ホテル50%宿泊割引券 8枚
	3年以上	100株～999株	レオパレスリゾート グラム無料宿泊券 3枚 国内ホテル50%宿泊割引券 3枚
		1,000株以上	レオパレスリゾート グラム無料宿泊券 3枚 国内ホテル50%宿泊割引券 12枚
	有効期間 3月31日発行基準の優待券：9月1日から翌年2月末日 9月30日発行基準の優待券：3月1日から8月末日		
	毎年3月31日の権利確定日に株主名簿に記載された株主に対して、次のとおり優待券を贈呈いたします。		
	保有期間	内容及び発行枚数	
	1年以上 3年未満	300株～499株	賃貸管理物件入居時費用割引券 10,000円 1枚
500株～999株		賃貸管理物件入居時費用割引券 20,000円 1枚	
1,000株以上		賃貸管理物件入居時費用割引券 30,000円 1枚	
3年以上	300株～499株	賃貸管理物件入居時費用割引券 15,000円 1枚	
	500株～999株	賃貸管理物件入居時費用割引券 25,000円 1枚	
	1,000株以上	賃貸管理物件入居時費用割引券 35,000円 1枚	
保有期間	内容及び発行枚数		
1年以上	300株～499株	当社建物本体工事割引券 100,000円 1枚 ㈱もりぞう建物本体工事割引券 工事請負価格の0.3% 1枚	
	500株～999株	当社建物本体工事割引券 200,000円 1枚 ㈱もりぞう建物本体工事割引券 工事請負価格の0.5% 1枚	
	1,000株以上	当社建物本体工事割引券 300,000円 1枚 ㈱もりぞう建物本体工事割引券 工事請負価格の1.0% 1枚	
有効期間 8月1日から翌年7月末日			

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43期）（自平成27年4月1日至平成28年3月31日）平成28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

平成28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44期第1四半期）（自平成28年4月1日至平成28年6月30日）平成28年8月9日関東財務局長に提出

（第44期第2四半期）（自平成28年7月1日至平成28年9月30日）平成28年11月11日関東財務局長に提出

（第44期第3四半期）（自平成28年10月1日至平成28年12月31日）平成29年2月13日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成28年7月4日関東財務局長に提出

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

平成28年7月28日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2（新株予約権の募集）に基づく臨時報告書であります。

(5) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

平成28年7月13日関東財務局長に提出

事業年度（第43期）（自平成27年4月1日至平成28年3月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

(6) 臨時報告書の訂正報告書

平成28年8月18日関東財務局長に提出

平成28年7月28日提出の臨時報告書（新株予約権の募集）に係る訂正報告書であります。

(7) 自己株券買付状況報告書

報告期間（自平成29年5月16日至平成29年5月31日）平成29年6月8日関東財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成29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

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	桐川 聡	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	中野 秀俊	印

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社レオパレス21の平成28年4月1日から平成29年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社レオパレス21及び連結子会社の平成29年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社レオパレス21の平成29年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

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

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

監査意見

当監査法人は、株式会社レオパレス21が平成29年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

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

独立監査人の監査報告書

平成29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

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	桐川 聡 印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	中野 秀俊 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社レオパレス21の平成28年4月1日から平成29年3月31日までの第44期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社レオパレス21の平成29年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

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