

【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】 2024年6月27日

【事業年度】 第51期(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

【会社名】 株式会社レオパレス21

【英訳名】 LEOPALACE21 CORPORATION

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 宮尾 文也

【本店の所在の場所】 東京都中野区本町二丁目54番11号

【電話番号】 03(5350)0001(代表)

【事務連絡者氏名】 執行役員 CFO(最高財務責任者) 神東 孝城

【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】 執行役員 CFO(最高財務責任者) 神東 孝城

【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47期	第48期	第49期	第50期	第51期
決算年月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月	2024年3月
売上高 (百万円)	433,553	408,959	398,366	406,449	422,671
経常利益又は経常損失( ) (百万円)	36,341	34,170	2,151	6,526	19,476
親会社株主に帰属する当期純利益 又は親会社株主に帰属する当期純 損失( ) (百万円)	80,224	23,680	11,854	19,810	42,062
包括利益 (百万円)	79,780	25,445	15,348	23,996	44,143
純資産額 (百万円)	1,589	3,277	11,034	32,922	71,679
総資産額 (百万円)	196,953	161,708	145,430	166,548	205,000
1株当たり純資産額 (円)	5.34	25.83	3.25	73.29	201.15
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失( ) (円)	328.77	84.88	36.04	60.22	130.91
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	-	-	32.23	48.20	100.12
自己資本比率 (%)	0.66	5.25	0.73	14.48	31.17
自己資本利益率 (%)	195.15	-	-	157.33	95.57
株価収益率 (倍)	0.81	1.80	5.60	5.93	3.95
営業活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	51,639	40,816	4,460	10,545	21,422
投資活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	39,533	11,829	886	906	851
財務活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	12,048	23,571	5,886	2,819	7,119
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	58,916	53,346	44,023	52,860	68,143
従業員数 (人) [外、平均臨時雇用者数]	7,043 [1,919]	5,082 [1,599]	4,356 [1,570]	3,991 [1,796]	3,853 [1,861]

- (注) 1. 第47期及び第48期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。
2. 第48期及び第49期の自己資本利益率については、期首自己資本・期末自己資本の合計がマイナスであるため記載しておりません。
3. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第49期の期首から適用し、また、第49期の期首から収益認識基準の変更を行っており、第49期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用及び収益認識基準を変更した後の指標等となっております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次		第47期	第48期	第49期	第50期	第51期
決算年月		2020年 3月	2021年 3月	2022年 3月	2023年 3月	2024年 3月
売上高	(百万円)	413,844	392,513	382,822	391,259	403,461
経常利益又は経常損失( )	(百万円)	35,189	29,005	1,050	9,121	21,879
当期純利益又は当期純損失( )	(百万円)	76,617	18,685	14,251	22,695	44,554
資本金	(百万円)	75,282	81,282	100	100	100
発行済株式総数	(千株)	244,882	329,389	329,389	329,389	329,389
純資産額	(百万円)	792	6,724	2,979	24,454	65,555
総資産額	(百万円)	174,153	146,832	132,842	153,612	192,851
1株当たり純資産額	(円)	2.15	21.63	7.97	73.45	205.58
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	5.0 (-)
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失( )	(円)	313.99	66.97	43.33	68.98	138.67
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	(円)	-	-	38.75	55.22	106.05
自己資本比率	(%)	0.30	4.84	1.97	15.73	33.87
自己資本利益率	(%)	199.62	-	-	169.42	99.58
株価収益率	(倍)	0.85	2.28	4.66	5.18	3.73
配当性向	(%)	-	-	-	-	3.61
従業員数 [外、平均臨時雇用者数]	(人)	5,820 [1,517]	4,172 [1,241]	3,589 [1,233]	2,804 [1,209]	2,690 [1,002]
株主総利回り (比較指標：配当込みTOPIX)	(%) (%)	120.4 (90.5)	69.2 (128.6)	91.4 (131.2)	161.5 (138.8)	236.2 (196.2)
最高株価	(円)	438	284	273	385	536
最低株価	(円)	185	117	135	185	261

- (注) 1. 第47期及び第48期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。
2. 第48期及び第49期の自己資本利益率については、期首自己資本・期末自己資本の合計がマイナスであるため記載しておりません。
3. 最高株価及び最低株価は、2022年4月3日以前は東京証券取引所市場第一部におけるものであり、2022年4月4日以降は東京証券取引所プライム市場におけるものであります。
4. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第49期の期首から適用し、また、第49期の期首から収益認識基準の変更を行っており、第49期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用及び収益認識基準を変更した後の指標等となっております。

## 2 【沿革】

年月	概要
1973年8月	資本金300万円で東京都中野区に株式会社ミヤマを設立し、不動産仲介業を主として営業を開始
1981年1月	一戸建住宅の分譲販売を開始
1985年4月	都市型アパート「レオパレス21」の本格的販売開始 (株)東京ミヤマホームを吸収合併
1986年4月	賃貸事業部を創設、不動産賃貸事業を本格的開始
1988年1月	グアム現地法人 Miyama Guam, Inc.(現 Leopalace Guam Corporation・連結子会社)設立 入居者を会員制にした独自の組織「キューブクラブ」を発足し、会員募集開始
1989年2月	社団法人日本証券業協会に株式を店頭登録
1989年10月	株式会社ミヤマから株式会社エムディアイに商号変更
1991年3月	本社新社屋(東京都中野区本町)完成、本社移転
1999年10月	家具付き月極レンタルルーム「マンスリーレオパレス」の販売を開始
2000年7月	株式会社エムディアイから株式会社レオパレス二十一に商号変更
2001年8月	当社賃貸アパート「レオパレス21」を投資対象とした不動産証券化を実施
2002年8月	入居者向けブロードバンドサービス「LEONET」を開始
2004年3月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
2005年1月	シルバー事業部を創設し、シルバー事業を開始
2005年4月	会員制入居システムを「レオパレス21 賃貸システム」に変更
2006年6月	株式会社レオパレス二十一から株式会社レオパレス21に商号変更
2006年9月	(株)レオパレス・リーシング(現・連結子会社)設立 レオパレス損保プランニング(株)(現 あすか少額短期保険(株)・連結子会社)設立
2007年4月	(株)レオパレス・ファイナンス(現 ブラザ賃貸管理保証(株)・連結子会社)設立
2009年6月	レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司(現・連結子会社)設立
2009年8月	(株)レオパレス・スマイル(現・連結子会社)設立
2010年4月	レオパレスパートナーズ(加盟店制度)を開始
2011年4月	太陽光発電システム、アパート向けホームセキュリティシステムの販売を開始
2012年5月	「お部屋カスタマイズ」(現「my DIY」)スタート
2012年11月	(株)レオパレス・パワー(現・連結子会社)設立 韓国に住宅賃貸管理会社 Woori & Leo PMC Co.,Ltd.設立
2013年2月	「屋根借り太陽光発電事業」を全国展開
2013年10月	タイ現地法人 Leopalace21 (Thailand) CO.,LTD.設立
2013年11月	ベトナム現地法人 LEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD. 設立
2013年12月	(株)アズ・ライフケア(現・連結子会社)設立
2014年5月	(株)レオパレス・エナジー(現・連結子会社)設立
2014年6月	カンボジア現地法人 Leopalace21 (Cambodia) Co.,Ltd.設立
2015年3月	(株)もりぞうの株式を取得
2015年5月	フィリピン現地法人 LEOPALACE21 PHILIPPINES INC.設立
2015年10月	インドネシア現地法人 PT.Leopalace Duasatu Realty 設立
2016年6月	シンガポール現地法人 Leopalace21 Singapore Pte. Ltd.(現・連結子会社)設立
2017年4月	高機能型スマートロック「Leo Lock」を新築全戸に採用
2021年3月	ベトナム現地法人 LEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD.の全出資持分を譲渡
2022年4月	東京証券取引所の市場区分見直しにより市場第一部からプライム市場へ移行
2022年6月	レオパレスグリーンエネルギー(株)(現・持分法適用関連会社) 設立
2022年8月	韓国住宅賃貸管理会社 Woori & Leo PMC Co.,Ltd.の全株式を譲渡
2022年9月	(株)もりぞうの全株式を譲渡
2022年11月	シルバー事業の一部について(株)アズ・ライフケア(現・連結子会社)への吸収分割を実施
2023年2月	タイ現地法人 Leopalace21 (Thailand) CO.,LTD.の清算を結了
2023年3月	フィリピン現地法人 LEOPALACE21 PHILIPPINES INC.の全株式を譲渡
2024年1月	インドネシア現地法人 PT.Leopalace Duasatu Realty の清算を結了

### 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11社、非連結子会社3社、持分法適用非連結子会社1社、持分法適用関連会社3社及びその他の関係会社1社により構成されており、賃貸事業を主たる事業としております。

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

なお、次の3部門は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(セグメント情報等)」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

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

子会社の㈱レオパレス・リーシングは社宅代行・不動産仲介事業、プラザ賃貸管理保証㈱は賃料債務保証事業、㈱レオパレス・パワーは屋根借りによる太陽光発電事業、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を行っております。

海外子会社のレオパレス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。

シルバー事業……………当社及び子会社の㈱アズ・ライフケアは、関東・中部エリアを中心に介護施設「あずみ苑」の運営を行っております。

その他事業……………当社はファイナンス事業を行っております。

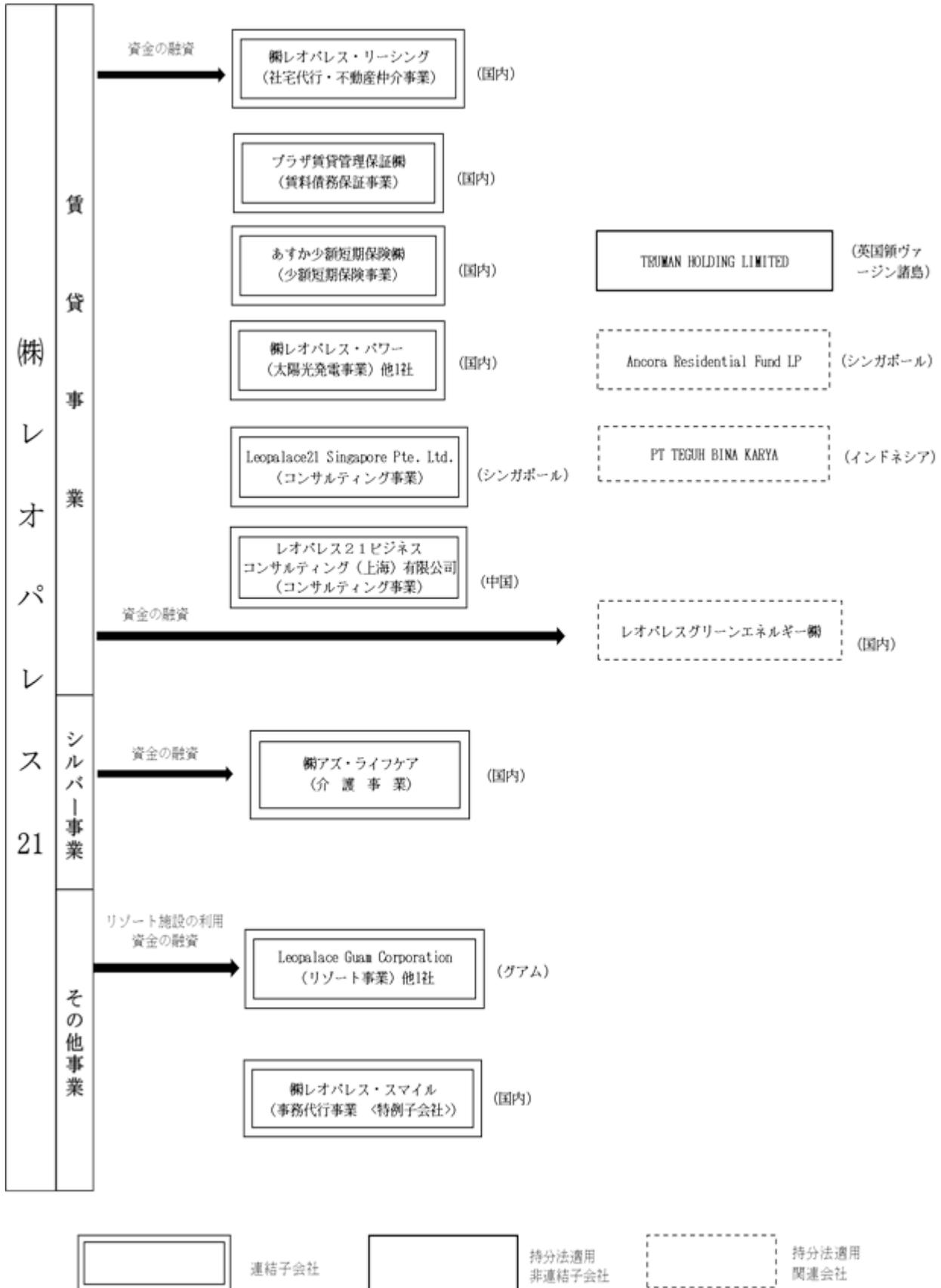
海外子会社のLeopalace Guam Corporationは、グアム島においてゴルフ場やホテルなどを運営するレオパレスリゾートグアムを展開しております。

子会社の㈱レオパレス・スマイルは、グループ各社の事務代行業業を行っております。

なお、その他の関係会社である千鳥合同会社は、当社の議決権の26.0%を所有しておりますが、当社グループが行う事業との直接的な関係はありません。

[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) Leopalace21 Singapore Pte. Ltd.が保有するASPENN INVESTMENTS PTE. LTD.の全株式を売却したため、同社及び同社の子会社1社を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 又は 被所有 割合(%)	関係内容等
(連結子会社) 株式会社レオパレス・リーシング(注2)	東京都中野区	400	賃貸事業	100.0	当社管理物件への入居者の仲介等を行っております。資金融資あり。
プラザ賃貸管理保証株式会社(注2)	東京都中野区	100	賃貸事業	100.0	当社管理物件入居者の賃料保証を行っております。
株式会社レオパレス・パワー(注2)	東京都中野区	80	賃貸事業	71.4	当社管理物件に当社施工の太陽光発電システムを設置して屋根借り太陽光発電事業を行っております。役員の兼任あり。
あすか少額短期保険株式会社(注2)	東京都中野区	1,000	賃貸事業	100.0	当社管理物件入居者へ家財保険等を販売しております。
レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司(注2)	中国 上海	5,359 千人民元	賃貸事業	100.0	
Leopalace21 Singapore Pte. Ltd. (注2)	シンガポール シンガポール	12,539 千米ドル	賃貸事業	100.0	
株式会社アズ・ライフケア(注2)	東京都中野区	80	シルバー事業	100.0	資金融資あり。
Leopalace Guam Corporation (注2)	米国準州グアム	26,000 千米ドル	その他事業	100.0	当社のその他事業の一環としてグアムにおいてリゾート施設の運営を行っております。役員の兼任あり。資金融資あり。
株式会社レオパレス・スマイル(注2)	東京都中野区	10	その他事業	100.0	当社グループ会社の事務代行を行っております。
その他2社					
(持分法適用関連会社) レオパレスグリーンエネルギー株式会社	東京都中野区	10	賃貸事業	50.0	資金融資あり。
その他2社					
(その他の関係会社) 千鳥合同会社	東京都港区	0	金銭債権、有価証券その他の投資用資産の取得、保有、管理及び処分等	被所有 26.0	

(注) 1. 主要な事業内容の欄には、セグメントの名称等を記載しております。

2. 特定子会社に該当しております。

## 5 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

2024年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸事業	2,212 [ 753 ]
シルバー事業	1,084 [ 1,059 ]
その他事業	175 [ 30 ]
全社(共通)	382 [ 19 ]
合計	3,853 [ 1,861 ]

- (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

2024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)
2,690 [ 1,002 ]	41歳5ヵ月	13年10ヵ月	5,606,539

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸事業	2,003 [ 690 ]
シルバー事業	305 [ 293 ]
その他事業	- [ - ]
全社(共通)	382 [ 19 ]
合計	2,690 [ 1,002 ]

- (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。

## (4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

## 提出会社

当事業年度					補足説明
管理職に占める 女性労働者の割合(%) (注1)	男性労働者の育児休業 取得率(%) (注2)	労働者の男女の賃金の差異(注1)			
		全労働者	正規雇用 労働者	パート・ 有期労働者	
5.4	71.4	50.1	68.3	45.0	

(注) 1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

## 主要な連結子会社

当事業年度								補足説明
名称	管理職に占める 女性労働者の 割合(%) (注)	男性労働者の 育児休業取得率(%) (注)			労働者の男女の 賃金の差異(注)			
		全労働者	正規雇用 労働者	パート・ 有期労働者	全労働者	正規雇用 労働者	パート・ 有期労働者	
(株)アズ・ ライフケア	25.4	-	50.0	100.0	97.5	93.7	145.9	介護事業

(注) 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

## 第2 【事業の状況】

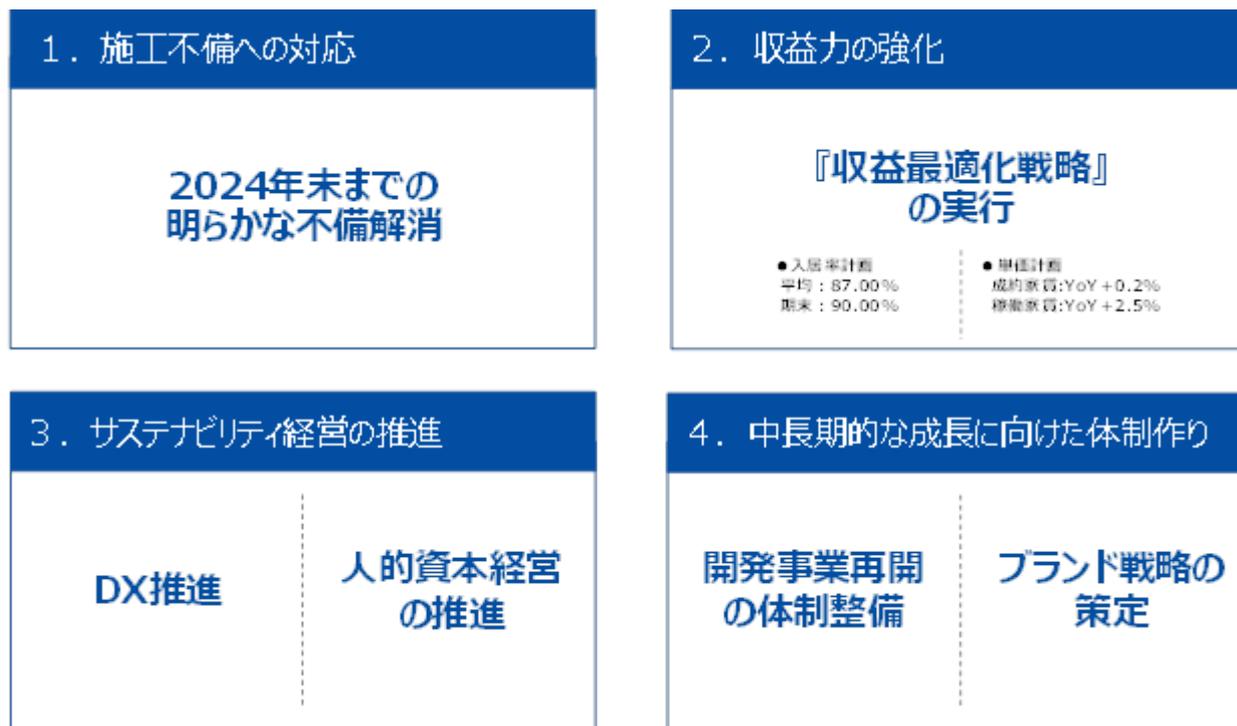
### 1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、原則として当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

#### (1) 経営方針

当社グループは、施工不備問題により毀損した信頼の回復に向け、施工不備問題の解決、再発防止策の具体化やガバナンスの高度化に取り組んでおります。また、ノンコア・不採算事業からの譲渡・撤退をはじめ、抜本的構造改革に取り組んでまいりました。

2025年3月期は、経営方針の柱として、「施工不備への対応」「収益力の強化」「サステナビリティ経営の推進」「中長期的な成長に向けた体制作り」の4つを掲げ、経営基盤のさらなる強化を図ります。



#### (2) 経営環境及び対処すべき課題

##### (経営環境)

日本国内における一般世帯数は、2023年をピークにして減少に転じる一方、当社のターゲットである単身者の世帯数は、少子高齢化や人口減少の影響をダイレクトに受けるファミリーの世帯数と比較するとその減少幅は小さい傾向にあり、10年レベルのスパンで考えた場合、当社が主力としている単身者向けのアパートには一定の需要が発生し、急速なダウントrendは生じないと想定しております。

2023年度の貸家の新設着工戸数は、3年ぶりの減少（前年度比2.0%減）となりました。わが国の賃貸住宅市場は、人口減少・少子高齢化により空き家数の増加が続いており、このような環境下で事業を継続していくためには、将来的にも高い入居率が見込める三大都市圏を中心に物件を供給するほか、外国籍入居者の増加、単独世帯の増加、高齢化といった社会の変化を捉えた商品の開発、適切なメンテナンスによる物件価値の維持・向上、不動産テックの導入による利便性と付加価値の高い入居者サービスの提供等による差別化戦略が重要となります。

賃貸事業を主な事業とする他社はファミリー層をターゲットにした長期間の居住を前提としたビジネスモデルであるのに対し、単身者向けに家具家電を備えたワンルームを短期利用でも可能な形で大都市圏に集中して提供している当社は、賃貸住宅市場において競合他社とは異なる独自のポジションを確立していると認識しております。

(対処すべき課題)

施工不備への対応

今後予測される改修戸数は、2024年4月末時点で約16,400戸を見込んでおります。

2024年末までの明らかな不備解消に向けて、入居中の部屋や他社が管理している物件に対する交渉を粘り強く進めるとともに、難航する場合には中立な第三者の意見を参考に調停を含めた対応も検討することにより、改修スピードの向上に努めてまいります。

収益力の強化

エリア特性に合わせた柔軟な募集家賃の設定やマンスリープランの商品見直しにより、2024年3月期の成約家賃単価は、施工不備問題発覚前の水準まで回復いたしました。

2025年3月期においても、「収益最適化戦略」として、適正なプライシングによる稼働家賃単価の引き上げを図りつつ、入居率向上施策を実施することにより、さらなる収益拡大を目指してまいります。

サステナビリティ経営の推進

スマートロックやオンライン契約、チャットボット対応等のDXの取り組みを進めておりますが、今後もDX戦略を強化してお客様の利便性向上と当社の業務効率化を実現することにより、不動産テック企業として持続可能な地位確立を目指します。

また、人的資本経営として、会社と従業員が連携して支え合う関係を築くことにより、当社が提供する付加価値を増大させ、顧客や社会へ大きく貢献できるように努めてまいります。

中長期的な成長に向けた体制作り

アパート等の建築受注再開に向けて、2024年5月より開発部門を新設しており、将来的に開発事業を再開できる体制の整備を進めてまいります。

また、施工不備問題によって毀損した当社ブランドの再構築を図るため、社内ブランディングの再構築による社員エンゲージメントの向上や、当社のパーパスである「住まいをテーマに新たな価値を創造しより良い暮らしを提供する」社会インフラ企業として、さまざまな施策を展開してまいります。

(3) 目標とする経営指標

2025年3月期以降の目標とする経営指標は以下のとおりです。

(単位：百万円)

	2024年3月期 実績	2025年3月期 計画	前期比
売上高	422,671	428,600	+5,928
営業利益	23,313	26,600	+3,286
E B I T D A (営業利益 + 減価償却費)	27,974	30,100	+2,125
経常利益	19,476	24,900	+5,423
親会社株主に帰属する当期純利益	42,062	14,500	27,562
1株当たり当期純利益(E P S)	130.91円	45.64円	85.27円

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

## 2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。

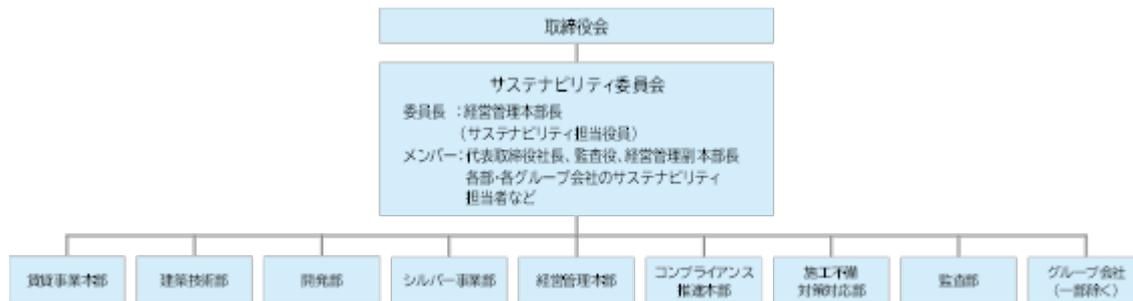
なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

### (1) ガバナンス

当社グループは、取締役会の傘下にサステナビリティ委員会を設置し、取締役会が諮問するサステナビリティ経営に関する取り組みを事業の一環として推進すべく、3カ月ごとに会議を開催しております。

取締役会は、サステナビリティ経営の重要な課題として位置づける8つのマテリアリティについて検討・諮問を行うことで、サステナビリティ活動全般についての監督責任を果たしております。

サステナビリティ委員会は、サステナビリティ担当役員を委員長とし、各部署・各グループ会社のサステナビリティ担当者で構成され、当社のマテリアリティ解決に向けた施策の審議・検討を行っております。



当社のサステナビリティ経営における重要な課題（8つのマテリアリティ）

安定した賃貸住宅の提供	ステークホルダーとの対話
不動産テックの推進	コーポレート・ガバナンスの実効性確保
働き方改革・人材育成	コンプライアンス強化
人権尊重	環境に対する取り組み

### (2) 戦略

#### 「DX推進」

当社はこれまでに、電子契約サービスやスマートロックの導入など、継続してDX推進に取り組んでおりますが、デジタル技術の進歩や労働人口の減少等、ビジネス環境が激しく変化する中において、さらなるDX推進によりサステナビリティ経営を実現すべく2022年に「DX戦略」を策定・公表し「DX認定」を取得いたしました。

今後につきましても、2025年の「DX銘柄」選定を目標として、「事業変革DX」「価値創造DX」「人材組織DX」の3つのテーマを中心に当社グループ全体でDX推進に取り組むことにより、顧客利便性の向上と業務効率化を通じた企業価値向上を目指してまいります。



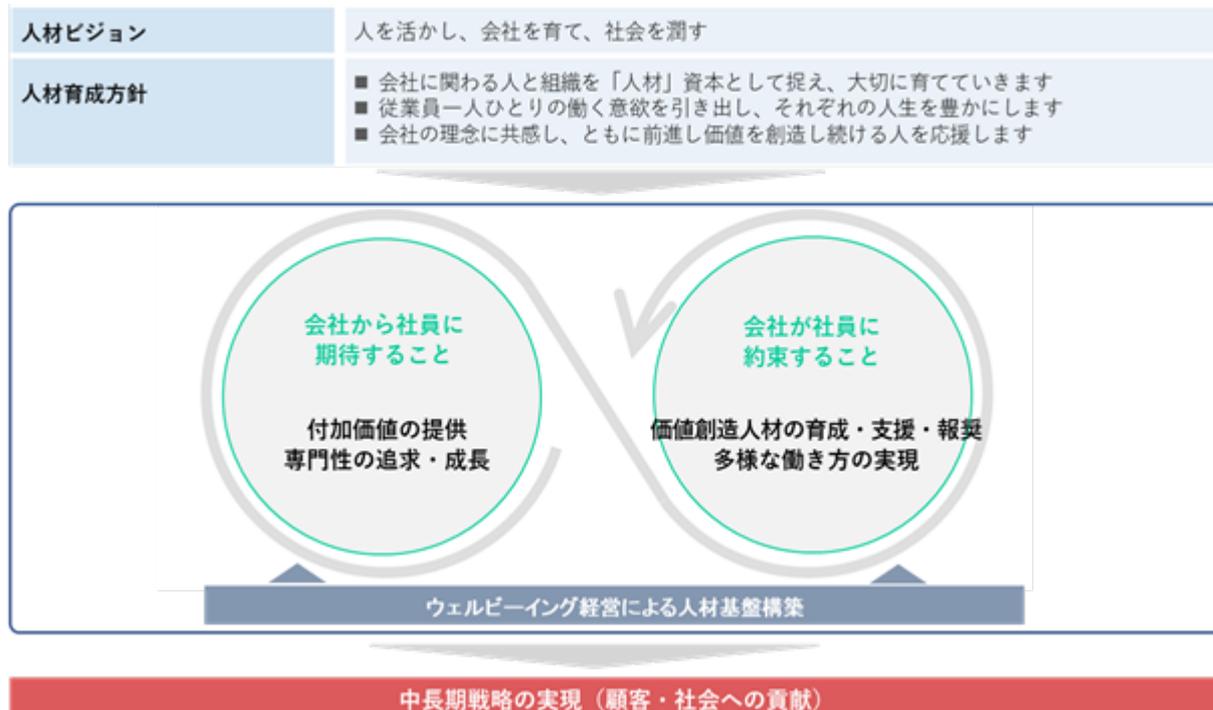
## 働き方改革・人材育成

### (人的資本経営の取り組み)

当社グループの継続的な成長には人材育成が必要不可欠であり、人的資本経営の取り組みは最重要テーマの一つとして捉えております。

「会社と従業員が互いに影響し成長する関係を築く」ことを当社独自の人的資本経営の姿として据えており、「付加価値提供人材の支援」及び「多様な働き方の実現」により、「働きがい」と「働きやすさ」を高め、その両方が高位の水準にある「プラチナ企業」となることを目指してまいります。

働きやすく働きがいのある環境を整えることで、従業員満足度(Employee Satisfaction)を向上させ、お客様の満足度(Customer Satisfaction)向上に繋げ、企業としての社会的責任(Corporate Social Responsibility)を果たしてまいります。



## ガバナンス

人材戦略に関しては、代表取締役社長を委員長とする人事委員会にて、重要であり広範囲に関係する企画事項や、全社的事項である各部門間の協調または統制、人事処遇の公平性に関する審査・決定を行っています。さらには2024年3月期より、新たに経営戦略と人材戦略を連動させるための取り組みとして、役員・執行役員・監査役・人事各部門責任者による月次定例会議を設けております。

当社グループが求める人材像の特定から、人事制度の改廃、人員に関する計画、教育研修施策、ウェルビーイング経営に至るまで、進捗状況を共有し活発に議論を行うことで、一貫性を持たせた戦略を従業員へ展開し、多様な個人や組織の更なる活性化と企業文化の定着を目指してまいります。

## 戦略

人材育成方針については、下記の3つを掲げております。

- ・会社に関わる人と組織を「人材資本」として捉え、大切に育てていきます
- ・従業員一人ひとりの働く意欲を引き出し、それぞれの人生を豊かにします
- ・会社の理念に共感し、ともに前進し価値を創造し続ける人を応援します

また、人材育成方針に沿った各種施策により、「ELTV（従業員生涯価値）」の最大化を目指してまいります。当社が継続的に成長するためには、会社の理念に共感する従業員を獲得し長くいきいきと働いてもらうことはもちろんのこと、従業員一人ひとりが会社にもたらす価値を高めていくことが重要であると考えています。

ELTVの概念は人的価値貢献、平均勤続年数、従業員数の3つを向上させることにより従業員が会社に提供する価値が高まり、その総和が会社として社会に対する提供価値となるというものです。当社は人材資本に対する積極的な投資をさらに進め、従業員が主体的に働き、社会に対して新しい価値を創造し提供できる環境を整えてまいります。

レオパレス21 人的資本経営の在り方 → 付加価値を提供する人材の支援と多様な働き方の実現により、従業員が会社にもたらす価値（Employee Lifetime Value）を最大化する



ELTVを向上させるために、重点的に取り組む4つのテーマを設定しています。

未来のあるべき姿に向けて自ら解決すべき課題とKPIを定め、指標の定量把握、分析に継続的に取り組んでまいります。

次世代リーダー育成	キャリアオーナーシップの拡充
ウェルビーイング経営	付加価値創造人材の獲得・維持

### 次世代リーダー育成

次世代を担う人材の育成は、当社が継続的に成長し、また新しい価値を創造し提供していくにあたって非常に重要なミッションの一つと認識しております。当社では各階層に昇格する際に候補者を選定し専門的なマネジメントについての育成及び選抜試験を行うトランジションプログラムを導入しており、2016年の導入以来、延べ758名がこのプログラムを通過しております。

また、未来の会社を担う若手非管理職社員に対する選抜育成プログラムも実施しており（昨年度受講修了者数85名）、一般的なビジネスモデルやバリューチェーンを他社事例から学んで実践的な知識やスキルを身につけるだけでなく、リーダーシップの考え方や価値観を醸成することも目的としております。

次世代リーダー育成の取り組みは、社員のモチベーション向上やキャリア開発の機会提供にも繋がっており、今後もこれらを継続・拡大して実施していくことで、会社として持続的な成長を実現してまいります。

## キャリアオーナーシップの拡充

社員一人ひとりが自らのキャリアを主体的に考え、キャリアプランの実現に向けて自律的に行動し成長していくことが当社ビジョンの達成に不可欠だと考えており、個人のキャリアに対する考え方が多様化する中で、人事制度や教育研修などを通して社員の自律的なキャリア開発支援を行い、キャリアオーナーシップの拡充に取り組んでおります。

具体的には、当社では複線型人事制度を導入しており、従業員自身の価値観や志向を尊重し、キャリア選択の幅を広げているほか、従業員がキャリアプランをタレントマネジメントシステムに登録し、定期的に上司との面談で擦り合わせることで、会社からの支援や配慮をタイムリーに受けられるようにしてまいります。

また、若手やミドル・シニア層など年代別のキャリア研修にも力を入れるとともに、従業員個々人の悩みについては社内キャリア相談窓口を設置することで対応しており、従業員一人ひとりに寄り添ったキャリア開発支援を通して、会社として持続的な成長を実現してまいります。

## ウェルビーイング経営

当社は、企業理念である「新しい価値の創造」を実現するための土台として従業員の心身の健康が重要であると考え、2017年から健康経営に取り組んでおります。

2023年からは健康の保持増進に加え、従業員同士でのいきいきとしたつながりから創造される職場の活性化や顧客・取引先・株主等あらゆるステークホルダーとの良好な相互関係の実現に向けた「ウェルビーイング経営」を目指しております。

代表取締役社長自らが最高責任者となり、人事部をウェルビーイング推進部門と位置付け、各事業所や衛生委員会との連携も図りながら各種施策を実施し、2017年以降毎年「健康経営優良法人（大規模法人部門）」に認定されております。

今後もウェルビーイング経営を力強く推進し、会社として持続的な成長を実現してまいります。

## 付加価値創造人材の獲得・維持

少子高齢化による労働人口の減少、優秀人材の獲得競争が激化するなか、当社が安定して成長し続けるために、人材採用においては新卒・キャリアの両軸で活動しております。

新卒採用は長期的な人材確保としてだけでなく、若手人材ならではの柔軟な視点やもたらすアイデアが組織の活性化に有効であると考えております。また、企業のビジョンや理念を受け継ぐ未来の幹部候補人材として大切に育ててまいります。

キャリア採用では、即戦力として活躍できる人材の確保だけでなく、豊富な知識やスキルを活かして企業にイノベーションを起こす人材を獲得し、競合他社との競争優位性を高めていくことが重要だと考えております。

既に今年度より成績優秀者に対する株式報酬制度の導入を決定していますが、働きやすさ・働きがいの両面で企業として求職者に訴求する魅力を確立してまいります（エンプロイヤーブランディング）。

今後も事業推進に寄与する人材の採用活動を継続し、会社として持続的な成長を実現してまいります。

## リスク管理

「第2 事業の状況 2 サステナビリティに関する考え方及び取組 (3) リスク管理」に記載しております。

## 指標及び目標

現段階では、昨年度より注視している以下KPIについて実績・目標数値を開示いたします。

今後、ELTVを構成する関連KPIについて詳細な実態把握・目標数値設定を行い人的資本の増強により一層取り組んでまいります。

テーマ	指標	2023年3月期 (実績)	2024年3月期 (実績)	2025年3月期 (目標)
次世代リーダー育成	教育研修の従業員参加総時間 1	4,096時間	8,159時間	15,871時間
	若手リーダー輩出延べ人数 2	0名	85名	170名
	管理職人材輩出延べ人数 3	686名	758名	830名

テーマ	指標	2023年3月期 (実績)	2024年3月期 (実績)	2025年3月期 (目標)	
キャリアオーナー シップの拡充	キャリア研修受講者数 4	-	92名	100名	
	女性管理職比率 5	5.5%	5.4%	6.0%	
	女性正社員比率	38.7%	39.0%	40.0%	
	男性社員による育児休業等、育児 目的休暇の取得率 5	35.7%	71.4%	80.0%	
	男女間賃金格差 (女性賃金/男性 賃金) 6	正規従業員	69.1%	68.3%	-
		非正規従業員	63.6%	45.0%	-
全体		55.4%	50.1%	-	
ウェルビーイング経営	エンゲージメントスコア[eNPS] 7	-	71	67	
	年次有給休暇取得率	81.2%	80.5%	85.0%	
	喫煙率	31.9%	29.3%	25.0% 2026/3目標	
	定期健診後の精密検査受診率	27.1%	74.8%	80.0%	
付加価値創造人材の 獲得・維持	新卒採用人数 8	-	67名	100名	
	キャリア採用人数 8	54名	105名	150名	
	離職率 5	11.1%	9.0%	10%以内	

- 1) 階層別研修、選抜型研修、360度フィードバック研修、キャリア開発研修における従業員参加総時間
- 2) 若手非管理職社員に対する選抜育成プログラムの受講修了者数(2024年3月期より導入)
- 3) 管理職トランジションプログラムの受講修了者数(2016年3月期より導入)
- 4) 単一年度での年代別キャリア研修の受講者総数(2023年3月期は休止)
- 5) 当社個別ベース
- 6) 同一労働の賃金に差はなく社員区分別・等級別人員構成の差によるもの
- 7) サーベイツールGeppoによる調査結果(eNPS:従業員満足度指標。調査時点の一般企業平均は62)
- 8) シルバー事業部の介護施設(あずみ苑)採用を除く

## コンプライアンス強化

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、年12回の開催により当社グループのコンプライアンス体制強化を図っております。

特に、施工不備問題を発端として企業風土の抜本的改革に取り組んでおり、再発防止策については、当初計画を完了した後も風化させることなく、継続的な取り組みを実施しております。

また、各部門や関係会社における自走式のコンプライアンス推進の実現に向け、コンプライアンスに係わる施策を業務執行現場で積極的に実行する体制を構築しております。

それに加え、当期に第三者評価を受け、高度化のための課題を特定いたしました。今後も継続的改善に努め、コンプライアンスの高度化を図ってまいります。

なお、当社では、施工不備問題を風化させないため、毎年5月29日を「変革の日5.29」と定め、再び社会から信頼される企業になるためにグループ全役職員一人ひとりが自覚を高め、再発防止を誓う日としております。

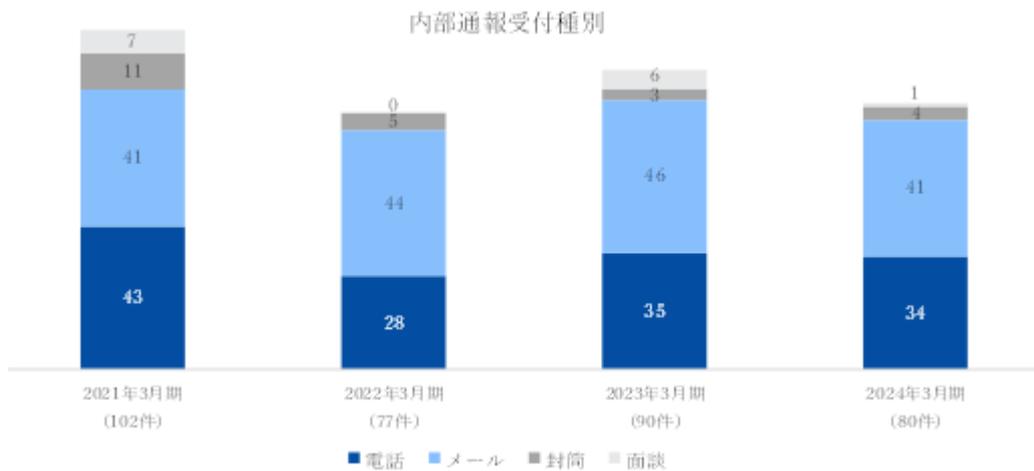
全役職員向けに毎年実施している「コンプライアンス意識調査」では、2019年時点では「コンプライアンスを意識している」と回答した役職員が83%でありましたが、2024年時点では98%まで上昇しており、業務の中でコンプライアンスを意識している役職員が増えていることが確認されました。

コンプライアンスに関する取り組みの詳細については、弊社ウェブサイトをご覧ください。

(URL <https://www.leopalace21.co.jp/sustainability/esg/compliance/index.html>)

当社グループでは、コンプライアンス違反の防止並びに早期発見及び是正を図ることにより、レオパレス21グループのコンプライアンス体制を充実・強化し、当社グループに対する社会からの信頼を確立することを目的として、法令に基づき内部通報制度を導入しております。

内部通報の受付件数（取引先ホットライン含む）は以下のとおりになります。



取引先ホットラインは当社ホームページの受付フォームで受付しているため、件数はメールに算入。

### 「環境に対する取り組み」

#### ○ 特定したリスク・機会及びその事業/財務影響

区分	分類	内容	事業/財務影響		
			1.5	4	
リスク	移行 リスク	政策・規制	炭素税等の規制強化に伴う運用コストの増加	中	中
		技術	新築物件における建築コストの増加	大	大
		市場	投資家による気候変動対応不十分企業としての低評価	大	大
		評判	環境対応の遅れによる法人顧客からの取引忌避	中	中
	物理 リスク	急性	気象災害発生に伴う売上減少	小	小
		慢性	猛暑日増加に伴う工期の延長によるコストの増加	中	中
機会	製品及び サービス	環境配慮型アパートの需要増加に伴う売上増加（建築）	小	小	
		環境配慮型アパート提供による売上増加（賃貸）	小	小	
		環境対応事業に取り組む法人の事業所新設による売上増加（賃貸）	小	小	
	レジリエンス	水害や洪水被害発生時の復旧需要（建築）	中	中	

影響度 大：売上高に対する影響額50億円以上 / 事業運営に重大な影響を及ぼすもの  
 中：売上高に対する影響額5億円以上50億円未満 / 事業運営に影響を及ぼすもの  
 小：売上高に対する影響額5億円未満 / 事業運営に軽微な影響を及ぼすもの

#### ○ 主な対応策

移行リスクのうち、環境対応の遅れによる法人顧客からの取引忌避については、「レオパレスグリーンエネルギー」プロジェクトを通じ、管理物件で使用する電気・LPガスを順次CO<sub>2</sub>排出量実質ゼロのものに切り替え、全国約55万戸の管理物件に供給される電気・ガスのCO<sub>2</sub>排出量実質ゼロ化を進めてまいります。

これにより、当社管理物件を利用される法人顧客様のCO<sub>2</sub>排出量の削減に貢献できるほか、当社にとってもスコープ3の削減が実現する見込みです。

当社ではシナリオ分析を実施し、社内で気候変動リスク及び機会への対応策を検討した結果、1.5、4いずれのシナリオの社会が現実のものとなったとしても、レジリエンスを有していることが確認されました。

また、環境問題への対応策を講じることが当社の企業価値向上に寄与するものと結論づけました。

「環境に対する取り組み」に関する詳細な情報については、弊社ウェブサイトに掲載されている情報をご参照ください。(URL <https://www.leopalace21.co.jp/sustainability/esg/climate/index.html>)

#### ○ スコープ1、2、3の目標と実績

当社グループでは、2016年度より事業活動を通じて排出されるCO<sub>2</sub>排出量の集計と開示を開始しており、当社関連施設からのCO<sub>2</sub>排出量のうち、スコープ1・2に該当する排出量を「2030年度までに2016年度対比46%削減」することを2020年に目標として掲げております。

日本政府の目標：地球温暖化対策計画（2021年10月22日閣議決定）

<https://www.env.go.jp/earth/ondanka/keikaku/211022.html>

今後は、これまで実施してきた管理物件の照明器具のLED化に加えて、管理物件の入居者様が使用するLPガスに対して、CO<sub>2</sub>排出量実質ゼロのレオパレスグリーンLPガス導入等を促進することを通じて、スコープ3の削減施策をより一層強化してまいります。

#### スコープ1・2・3の実績

	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期
スコープ1 (t-CO <sub>2</sub> )	5,467	5,518	5,218	3,473	3,285	3,135
スコープ2 (t-CO <sub>2</sub> )	13,719	12,558	11,578	8,089	7,233	9,039
スコープ1・2合計 (t-CO <sub>2</sub> )	19,186	18,076	16,796	11,562	10,518	12,174
基準年からの削減率 (スコープ1+2)	-4.5%	-10.0%	-16.4%	-42.4%	-47.6%	-39.4%
スコープ3 (t-CO <sub>2</sub> ) <sup>1</sup>	864,448	786,510	692,463	693,388	748,745	540,558
スコープ1・2・3の売上高 原単位 (t-CO <sub>2</sub> /億円) <sup>1</sup>	166.5	159.3	163.6	172.4	190.6	136.0
スコープ3カテゴリ13の売上高 原単位 (t-CO <sub>2</sub> /億円) <sup>1 2</sup>	179.4	169.1	170.5	171.7	193.1	136.2

- 2023年3月期実績よりスコープ3カテゴリ13のGHG排出量の計算方法を見直し、精緻化を行っております。
- スコープ3カテゴリ13の排出量 ÷ 賃貸セグメント売上高

### (3) リスク管理

当社グループでは、リスクの定義を「当社に物理的、経済的または、信用上の損失、不利益を生じさせる可能性がある潜在的なもの」としており、それらのリスクを全社的に把握・管理するため取締役会の傘下にリスク管理委員会を設置し、全社的なリスクを統括的に把握・管理する仕組みを構築しております。

リスクは6つの大分類に基づき、評価・対応を進めております。

#### リスク分類表

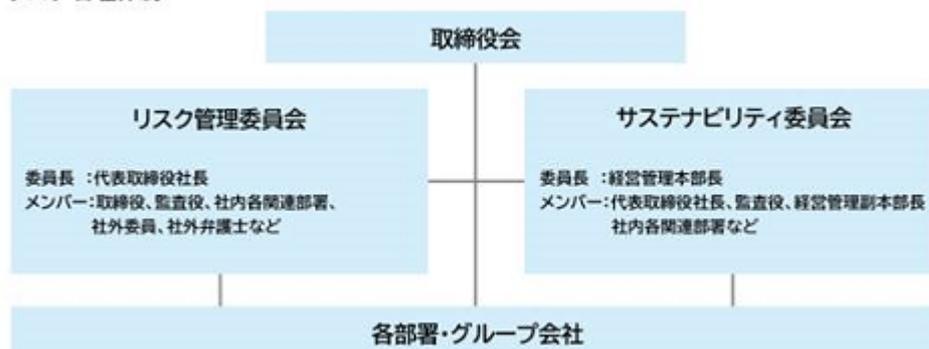
外的要因	外的環境変化リスク カントリーリスク 災害リスク	コンプライアンス	法令違反・訴訟リスク コンプライアンスリスク
戦略・ガバナンス	戦略リスク 経営者リスク 委託先・子会社管理リスク	オペレーション	業務リスク 情報管理リスク 人的リスク システムリスク
財務	市場リスク 流動性リスク デフォルトリスク	レピュテーション	マスコミ報道、評判、風説などが きっかけとなり、損失を被るリスク

サステナビリティ委員会及びリスク管理委員会にて特定もしくは、定期的に見直したサステナビリティ関連リスクを含む事業全般のリスクは、両委員会事務局間で相互に報告し、その後、全社的なリスクとして共有を図っております。

各リスクへの対応策はサステナビリティ委員会及びリスク管理委員会を中心に、関係部署と連携して検討・立案し、実行してまいります。

効果検証を含めたモニタリングも関係部署にて適宜実施し、その結果をサステナビリティ委員会及びリスク管理委員会にて報告し、その後、取締役会にも共有される仕組みです。

#### リスク管理体制



### 3 【事業等のリスク】

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

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

#### (1) 自然災害・気候変動に関するリスク

##### 自然災害等

国内外で地震、台風・集中豪雨等の災害や、テロや政情不安等による大規模なデモ・紛争・内乱、感染症等の不測の事態が発生することにより、当社の事業運営に重大な被害損失を与える可能性があります。

重要な事業を中断させない、中断しても短い期間で復旧させるために、「社内被害」と「事業被害」を速やかに把握し、復旧活動・被害拡大抑止に向けた適切な事業継続計画（BCP）を策定しておりますが、自然災害等が発生した場合には、当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

##### 気候変動

気候変動による移行リスクとしては、炭素税等の規制強化による運用コスト増加や新築物件の建築コスト増加、環境対応への遅れによる法人顧客からの取引忌避や投資家からの低評価が考えられます。物理リスクとしては、猛暑日増加に伴う工期の延長によるコストの増加等が想定され、これらのリスクが顕在化した場合には、当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

#### (2) 情報セキュリティリスク

当社グループは、取引先から入手した個人情報などの多くの情報を保有しています。情報セキュリティ管理のための行動指針を定め、役員や社員への教育を行っていますが、サイバー攻撃や不正アクセス、情報漏洩などが発生した場合には、社会的信用の低下や損害賠償の発生などにより、当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

#### (3) 財務関連リスク

##### 需要・販売価格の変動リスク

当社管理物件は、社員寮など法人契約に基づく利用が多いため、景気や企業業績を背景とした雇用状況や出張ニーズ等の変動が、当社物件の利用状況に影響を与える可能性があります。

また、当社は、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、この期間中に当社管理物件の利用者から当社が受け取る家賃収入等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。

##### 空室損失引当金の増加リスク

当社は、空室増加による損失リスクにあらかじめ備えるべく、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額に対して「空室損失引当金」を設定しております。空室損失引当金は、個別賃貸物件ごとの借上家賃及び将来予測入居率に基づいて算出しているため、これらの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。

#### 有形固定資産及び投資有価証券の時価変動リスク

当社グループが保有している有形固定資産、投資有価証券及びその他の資産は、時価の下落等による減損又は評価損の計上によって、当社グループの業績及び財務状況に影響を与える可能性があります。

撤退方針としているグアムのリゾート事業に係る有形固定資産については、2023年3月期に鑑定評価額に基づく正味売却可能価額まで減損損失を計上しております。今後も定期的に鑑定評価を取得して減損処理の要否を確認してまいります。今後の不動産市況の動向等によっては、追加の損失処理が発生することにより、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 長期預り金に関するリスク

当社は、アパートの入居契約時にお客様からお預りした退去時清掃費のほか、オーナー様からお預りした将来のアパート修繕費用を長期預り敷金保証金として計上しております。当社は、アパートの維持管理体制には万全を期しており、入居者様の退去到伴う清掃費や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、予想外の清掃費用や大規模修繕等が発生した場合には、当社の財政状態及びキャッシュ・フローの状況に影響を与える可能性があります。

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

#### (4) その他経営全般に係るリスク

##### 当社取締役らに対する株主代表訴訟

2023年12月13日に公表したとおり、当社は、過去に当社と取引関係にあった法人株主である株式会社TENZANから当社取締役及び元取締役24名当社監査役及び元監査役5名の責任追及等の訴えに関する訴訟告知書を受領しました。当社は、本株主代表訴訟は不適法であるとの判断に至っておりますが、本件に関連して社会的信用の低下等が発生した場合には、当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

##### 当社施工物件における不備の影響について

2018年4月に公表した小屋裏界壁施工不備のほか、2018年5月、2019年2月及び2019年5月に公表したとおり、当社施工物件において、界壁等の施工不備があることが判明いたしました。

これらに関連して、補修工事の遅れによる信用低下などにより、当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

##### その他

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

しかしながら、当社グループが事業を遂行するにあたり、経済情勢、不動産市況、金融・株式市況、法的規制や災害及びその他の様々な影響が発生した場合には、当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を与える可能性があります。

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

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

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

##### (1) 経営成績の状況及び分析

(単位：百万円)

	2023年3月期	2024年3月期	増減額	増減率
売上高	406,449	422,671	+16,222	+4.0%
売上総利益 (売上総利益率)	53,285 (13.1%)	68,835 (16.3%)	+15,549	+29.2% (+3.2p)
営業利益 (営業利益率)	9,879 (2.4%)	23,313 (5.5%)	+13,434	+136.0% (+3.1p)
E B I T D A (営業利益+減価償却費)	16,449	27,974	+11,525	+70.1%
経常利益	6,526	19,476	+12,949	+198.4%
親会社株主に帰属する当期純利益	19,810	42,062	+22,251	+112.3%

当連結会計年度における国内経済は、世界的な金融引締めや中国経済の停滞等の影響が懸念されるものの、雇い・所得環境が改善する下で、景気は緩やかな回復が続く状況で推移しました。

賃貸住宅市場においては、貸家の新設着工戸数は前年度比2.0%減少となりましたが、人口減少・少子高齢化により空き家数の増加が続く中で安定した入居率を確保するためには、今後も増加していくことが予想されている単独世帯に向けて、地域や顧客の特性に合った販売戦略、適切なメンテナンスによる物件価値の維持・向上、不動産テックの導入による利便性の高いサービスの提供等を進めていくことが重要と考えております。

このような状況の中、当社グループは、入居率及び家賃単価の上昇による収益力強化を図るとともに、選択と集中によるコストの最適化に注力することにより、収益構造と財務基盤の安定化に取り組んでまいりました。

##### 売上高

売上高は、前連結会計年度比16,222百万円(4.0%)増加の422,671百万円となりました。

これは主に、家賃単価及び期中平均入居率の上昇により、賃貸事業売上高が前連結会計年度比16,050百万円(4.1%)増加の407,489百万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15,549百万円(29.2%)増加の68,835百万円、売上総利益率は16.3%(前連結会計年度比3.2ポイント上昇)となりました。

これは主に賃貸物件の原状回復やメンテナンス関連の原価が増加した一方、家賃適正化の効果による家賃原価の減少等で収益性が向上したことによるものであります。

##### 営業利益

営業利益は、前連結会計年度比13,434百万円(136.0%)増加の23,313百万円となりました。

これは主に、貸倒引当金繰入額が1,154百万円減少した一方、業績連動賞与等の計上に伴い給料及び賞与が1,466百万円、支払手数料が2,000百万円それぞれ増加したこと等により、販売費及び一般管理費が前連結会計年度比2,114百万円(4.9%)増加したものの、収益性向上による売上総利益の増加がそれを上回ったことによるものであります。

なお、営業利益率は5.5%(前連結会計年度比3.1ポイント改善)となりました。

また、当連結会計年度のE B I T D Aは27,974百万円(前連結会計年度比70.1%増)となりました。



経常利益

経常利益は、前連結会計年度比12,949百万円(198.4%)増加の19,476百万円となりました。

これは主に、支払利息3,622百万円や資金調達費用962百万円を計上したものの、売上増加とコスト抑制により営業利益が大幅に改善したことによるものであります。

なお、経常利益率は4.6%(前連結会計年度比3.0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22,251百万円(112.3%)増加の42,062百万円となりました。

これは主に、資材価格の高騰や2024年末までの明らかな不備解消に向けた工事スケジュールの見直し等により補修工事関連損失2,730百万円を計上したものの、繰延税金資産の積み増しにより法人税等調整額(益)26,564百万円を計上したこと等によるものです。

なお、1株当たり当期純利益は130.91円(前連結会計年度比70.69円増加)となりました。

(セグメント別の経営成績の状況及び分析)

(単位：百万円)

	売上高			営業利益		
	前期	当期	増減額	前期	当期	増減額
賃貸事業	391,438	407,489	+16,050	16,887	30,386	+13,499
シルバー事業	13,941	14,007	+65	1,208	621	+587
その他事業	1,069	1,175	+105	2,706	2,391	+314
調整額	-	-	-	3,092	4,059	967
合計	406,449	422,671	+16,222	9,879	23,313	+13,434

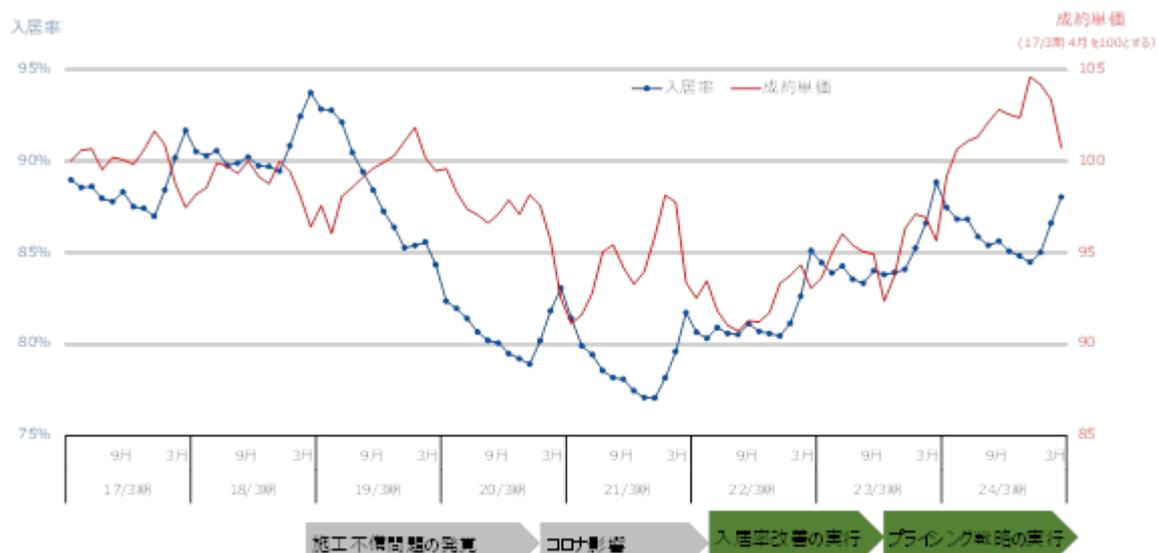
賃貸事業

賃貸事業においては、部屋探しから契約まで非対面で完結可能なWEB契約、スマートフォンでの家電操作や施錠が可能なスマートアパート化の推進、法人顧客の社宅ブレンとしての地位確立、仲介業者との関係強化、顧客やエリアの特性・ニーズに合わせたきめ細やかな販売戦略の展開等により安定した入居率の確保を図るとともに、販売単価の見直し等による採算性の向上に努めております。

当連結会計年度末の入居率は88.03%(前期末比-0.80ポイント)、期中平均入居率は85.99%(前期比+1.33ポイント)となり、成約家賃単価(新規契約の平均家賃)は施工不備問題発覚前の水準まで回復いたしました。なお、管理戸数は554千戸(前期末比6.8千戸減)となりました。

また、DX戦略のもと、デジタル技術の導入による業務効率化を進めて拠点集約を実施した結果、当連結会計年度末の直営店舗数は72店(前期末比37店舗減)となりました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は、家賃単価の上昇や期中平均入居率のベースアップにより、407,489百万円(前連結会計年度比4.1%増)、営業利益は、増収効果に加えて、コスト構造の適正化により収益性が向上したこと等により、30,386百万円(前連結会計年度比79.9%増)となりました。



## シルバー事業

シルバー事業においては、各種営業施策や原価抑制策の継続等により、売上高14,007百万円（前連結会計年度比0.5%増）、営業損失621百万円（前連結会計年度比587百万円損失減少）となりました。

なお、当連結会計年度末の施設数は85施設（前期末比2施設減）となっております。

## その他事業

グアムリゾート施設の運営等を行っているその他事業は、台風被害の復興作業員等の利用による一時的な稼働率上昇はあったものの、グアム入島者数はコロナ禍前の水準にはまだ遠く及ばず、リゾート施設の稼働率低迷が続いているため、売上高は1,175百万円（前連結会計年度比9.9%増加）、営業損失は2,391百万円（前連結会計年度比314百万円損失減少）となりました。

## (生産、受注及び販売の実績)

### a. 生産実績

当連結会計年度の生産実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	金額(百万円)	前期比(%)
賃貸事業	577	55.0

(注) 生産実績の著しい減少は、主に前連結会計年度に売却した株式会社もりぞうの生産実績が、当連結会計年度には含まれていないことによるものであります。

### b. 受注実績

当連結会計年度における受注実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	総受注高(百万円)	前年同期比(%)	受注残高(百万円)	前期比(%)
賃貸事業	589	+49.7	1,586	51.3

(注) 1. 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。  
2. 総受注高の著しい増加は、主に水害復旧工事等に係る受注の増加によるものであり、受注残高の著しい減少は、主にアパート建築請負工事の解約によるものであります。

### c. 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	金額(百万円)	前期比(%)
賃貸事業	407,489	+4.1
シルバー事業	14,007	+0.5
その他事業	1,175	+9.9
合計	422,671	+4.0

(注) 1. 当社グループの相手先は不特定の法人・個人であるため、主要な販売先の記載は省略しております。  
2. セグメント間の取引については相殺消去しております。

## (2) 財政状態の状況及び分析

(単位：百万円)

	2023年3月期	2024年3月期	増減額	増減率
資産	166,548	205,000	+38,451	+23.1%
負債	133,625	133,320	305	0.2%
純資産	32,922	71,679	+38,757	+117.7%
自己資本比率	14.5%	31.2%	-	+16.7p

当連結会計年度末の資産は、前連結会計年度末比38,451百万円増加の205,000百万円となりました。これは主に機械装置及び運搬具(純額)が845百万円、有形固定資産その他(純額)が1,623百万円、無形固定資産その他が1,254百万円それぞれ減少した一方、現金及び預金が15,066百万円、繰延税金資産が26,577百万円それぞれ増加したことによるものであります。

負債の合計は、前連結会計年度末比305百万円減少の133,320百万円となりました。これは主に1年内返済予定の長期借入金が560百万円、未払金が2,363百万円、空室損失引当金が1,093百万円増加した一方、前受金及び長期前受金が1,016百万円、補修工事関連損失引当金が2,243百万円、長期借入金が1,134百万円それぞれ減少したことによるものであります。

純資産の合計は、前連結会計年度末比38,757百万円増加の71,679百万円となりました。これは主に本年7月より開始した自社株買い等による自己株式の増加4,153百万円、連結子会社における非支配株主への自己株式取得代金及び配当金の支払等による非支配株主持分の減少989百万円があった一方、円安の進行に伴う為替換算調整勘定の増加1,212百万円、親会社株主に帰属する当期純利益の計上42,062百万円があったことによるものであります。

なお、自己資本比率は、前連結会計年度末比16.7ポイント上昇し31.2%となりました。



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

(単位：百万円)

	2023年3月期	2024年3月期	増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,545	21,422	+10,876
投資活動によるキャッシュ・フロー	906	851	55
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,819	7,119	4,300
現金及び現金同等物残高	52,860	68,143	+15,282

営業活動によるキャッシュ・フローは、21,422百万円の収入(前連結会計年度比10,876百万円の収入増加)となりました。これは主に、前受金の減少額が1,016百万円、利息の支払額が4,080百万円、補修工事関連支払額が5,000百万円となった一方、税金等調整前当期純利益が17,005百万円、減価償却費が4,660百万円、補修工事関連損失が2,730百万円、空室損失引当金の増加額が1,093百万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、851百万円の収入(前連結会計年度比55百万円の収入減少)となりました。これは主に、定期預金の預入による支出と払戻による収入が純額で295百万円の支出となった一方、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入が1,165百万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、7,119百万円の支出(前連結会計年度比4,300百万円の支出増加)となりました。これは主に、長期借入による収入が30,000百万円あった一方、長期借入金の返済による支出が30,185百万円、ファイナンス・リース債務の返済による支出が654百万円、自己株式取得による支出が3,466百万円、資金調達による支出が962百万円、連結子会社における非支配株主からの自己株式取得による支出が940百万円、非支配株主への配当金の支払額が910百万円とな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68,143百万円となり、前連結会計年度末比15,282百万円増加いたしました。

また、フリー・キャッシュ・フローは22,273百万円となり、前連結会計年度末比10,821百万円増加いたしました。

#### (契約債務)

2024年3月31日現在の契約債務の概要は以下のとおりであります。

契約債務	年度別要支払額(百万円)				
	合計	1年以内	1年超3年以内	3年超5年以内	5年超
長期借入金	29,845	620	29,225	-	-
リース債務	1,034	297	408	326	1

#### (財務政策)

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

当連結会計年度においては、借入金の借換(リファイナンス)を目的として、Fortress Investment Group LLC(以下「FIG」といいます。)の関連事業体である枇杷合同会社から30,000百万円の資金調達を行い、同じくFIGの関連事業体である楓合同会社からの借入金30,000百万円の期限前弁済を行いました。

翌年度以降については、賃貸事業の収益力強化並びにキャッシュ・フローの改善に努め、資金計画に基づき想定される需要に十分対応できる資金を確保してまいります。

なお、2024年3月31日現在、長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)の残高は29,845百万円であります。

#### (4) 重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成しております。この連結財務諸表を作成するにあたって、資産、負債、収益及び費用の報告額に影響を及ぼす見積り及び仮定を用いておりますが、これらの見積り及び仮定に基づく数値は実際の結果と異なる可能性があります。

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)に記載のとおりであります。

## 5 【経営上の重要な契約等】

### (金銭消費貸借契約)

当社は、2023年12月22日開催の取締役会において、2020年11月2日に、Fortress Investment Group LLC(以下「FIG」といいます。)の関連事業体である楓合同会社より調達した借入金300億円(以下「当初ローン」といいます。)のリファイナンスを目的に、下記の通り、枇杷合同会社との間で金銭消費貸借契約(以下「本ローン契約」といいます。)を締結することを決議し、同日付で締結いたしました。

#### 本ローン契約の概要

借入先	枇杷合同会社
借入金額	300億円
借入実行日	2023年12月25日
満期日	2025年11月4日
返済方法	一部元金均等返済後、一括返済
任意期限前弁済	特定の条件を満たした場合、期限前弁済を行うことができる。
適用利率	借入実行日から満期日までの日数の半分の日数が経過する日まで、年率5%。 以後、年率5.5%
担保・保証	不動産、当社子会社に対する貸付債権、当社子会社株式等、当社子会社による連帯保証

(注)当初ローンは、いわゆる新株予約権付ローンとして、当社がFIGの関連事業体である千鳥合同会社に対して2020年11月2日に割り当てた第5回新株予約権(以下「本新株予約権」といいます。)に関し、本新株予約権の行使に際して金銭が出資された場合、当該金銭による出資額を、当初ローンに係る貸金元本債権及び利息債権の元本の期限前弁済として支払うとともに、本新株予約権の行使に際して当初ローンに係るローン債権が出資された場合、出資された当該ローン債権は、当該債権額の範囲内において、当該出資と同時に、弁済期が到来したものとみなされ、かつ混同により消滅するものとされておりました。この度、枇杷合同会社と新たに締結する本ローン契約においても同様の内容が合意されており、本ローン契約に係る借入れも同様の新株予約権付ローンとなります。

## 6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3 【設備の状況】

以下に掲げる金額については消費税等抜き金額によっております。

#### 1 【設備投資等の概要】

当社グループは、当連結会計年度において総額319百万円の設備投資を実施いたしました。  
このうち主なものは、本社の中央監視装置・空調設備の更新等154百万円であります。

#### 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

2024年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額						従業員 数(人)
			建物及び 構築物 (百万円)	機械装置 及び運搬具 (百万円)	土地 (百万円) (面積 m <sup>2</sup> )	リース 資産 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
本社 (東京都中野区)	賃貸事業 全社	事務所	1,592	0	12,133 (2,941)	-	100	13,825	575
大阪支店 (大阪市北区)	賃貸事業 全社	店舗・ 事務所	684	-	5,459 (679)	-	4	6,148	198
湘南人材開発センター (神奈川県藤沢市)	賃貸事業 全社	研修所・ 事務所	670	-	2,006 (731)	-	0	2,677	3
レオパレス柳堀町 他36棟 (名古屋市中川区 他)	賃貸事業	アパート	259	-	1,570 (9,345)	-	162	1,992	-
国内賃貸用不動産 (マンスリー備品)	賃貸事業	アパート備 え付け家 具・電化製 品等	-	-	-	720	685	1,405	-
国内賃貸用不動産 (レオネット設備)	賃貸事業	アパート備 え付けイン ターネット 設備	-	-	-	764	238	1,003	-

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

2. 上記の主要な設備のほか、主要な賃借設備として、以下のものがあります。

事業所名(所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料(百万円)
新宿支店(東京都新宿区)他	賃貸事業	店舗・事務所	1,206

上記のほか、当社が建築請負又は分譲したアパート(552,885戸)を一括借上し転貸しております。

3. 上記の主要な設備のほか、休止固定資産として以下のものがあります。

所在地	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額	従業員数 (人)
			土地(百万円) (面積 m <sup>2</sup> )	
香川県東かがわ市 他2件	全社	遊休地	271 (1,241,167)	-

(2) 国内子会社

2024年3月31日現在

会社名	所在地	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額		従業員数(人)
				機械装置及び運搬具(百万円)		
(株)レオパレス・パワー	全国当社管理 アパート他	賃貸事業	太陽光発電システム	5,357		-

(3) 在外子会社

2024年3月31日現在

会社名	事業所名(所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数(人)
				建物及び構築物(百万円)	機械装置及び運搬具(百万円)	土地(百万円)(面積 m <sup>2</sup> )	その他(百万円)	合計(百万円)	
Leopalace Guam Corporation	レオパレスリゾート・マネンガンヒルズ・グアム(米国準州グアム)	その他事業	ホテル・スポーツ施設他	14,413	147	7,406 (4,957,112)	187	22,154	128

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

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

(3) 重要な設備の売却等

該当事項はありません。

## 第4 【提出会社の状況】

## 1 【株式等の状況】

## (1) 【株式の総数等】

## 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	750,000,000
計	750,000,000

## 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2024年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2024年6月27日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	329,389,515	329,389,515	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	329,389,515	329,389,515	-	-

## (2) 【新株予約権等の状況】

## 【ストックオプション制度の内容】

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

当該制度の内容は、以下のとおりであります。

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

決議年月日	2016年7月28日	2017年8月28日	2018年8月28日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 8名 当社執行役員 12名	当社取締役 8名 当社執行役員 15名 当社子会社の取締役 9名	当社取締役 8名 当社執行役員 16名 当社子会社の取締役 15名
新株予約権の数(個)	197	180	190
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 19,700 (注)1 .	普通株式 18,000 (注)1 .	普通株式 19,000 (注)1 .
新株予約権の行使時の払込金額	1株当たり1円	1株当たり1円	1株当たり1円
新株予約権の行使期間	自 2016年8月19日 至 2046年8月18日	自 2017年9月15日 至 2047年9月14日	自 2018年9月15日 至 2048年9月14日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 548 資本組入額 274	発行価格 529 資本組入額 265	発行価格 333 資本組入額 167
新株予約権の行使の条件	(注)2 .		
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3 .		

当事業年度の末日(2024年3月31日)における内容を記載しています。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2024年5月31日)において記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

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

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

調整後付与株式数は、株式分割の場合は、当該株式分割の基準日の翌日(基準日を定めないときはその効力発生日。)以降、株式併合の場合は、その効力発生日以降、これを適用する。ただし、剰余金の額を減少し

て資本金又は準備金を増加する議案が株主総会において承認されることを条件として株式分割が行われる場合、当該株主総会の終結の日以前の日を株式分割のための基準日とする場合は、調整後付与株式数は、当該株主総会の終結の日の翌日以降、当該基準日の翌日に遡及してこれを適用する。  
また、決議日後、当社が合併又は会社分割を行う場合その他これらの場合に準じて付与株式数の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲内で付与株式数を適切に調整することができる。  
付与株式数の調整を行うときは、当社は調整後付与株式数を適用する日の前日までに、必要な事項を新株予約権原簿に記載された各新株予約権を保有する者(以下「新株予約権者」という)に通知又は公告する。ただし、当該適用の日の前日までに通知又は公告を行うことができない場合には、以後速やかに通知又は公告する。

2. (1)新株予約権者は、当社及び当社子会社(当社が定める「関係会社管理規程」における「関係会社」をいう。)の取締役、監査役及び執行役員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。  
当社及び当社子会社の取締役、監査役及び執行役員のいずれかの地位も喪失した日の翌日から10日以内に限り、新株予約権を行使することができる。  
(2)上記(1)は、新株予約権を相続により承継した者については適用しない。  
(3)新株予約権者が新株予約権を放棄した場合、当該新株予約権を行使することができない。
3. 当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割若しくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。 )又は株式交換若しくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。)(以上を総称して以下、「組織再編行為」という。)をする場合には、組織再編行為の効力発生日(吸収合併につき吸収合併がその効力を生じる日、新設合併につき新設合併設立株式会社の成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生じる日、新設分割につき新設分割設立株式会社の成立の日、株式交換につき株式交換がその効力を生じる日及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。以下同じ。)の直前において残存する新株予約権(以下、「残存新株予約権」という。)を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編対象会社」という。)の新株予約権をそれぞれ交付することとする。ただし、以下の各号に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めることを条件とする。
  - (1)交付する再編対象会社の新株予約権の数  
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
  - (2)新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類  
再編対象会社の普通株式とする。
  - (3)新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数  
組織再編行為の条件等を勘案の上、上記(注)1に準じて決定する。
  - (4)新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定められる再編後行使価額に上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。再編後行使価額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たり1円とする。
  - (5)新株予約権を行使することができる期間  
上記の「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
  - (6)新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項  
次に準じて決定する。  
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げる。  
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。
  - (7)譲渡による新株予約権の取得の制限  
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要する。
  - (8)新株予約権の取得条項  
以下の( )、( )、( )、( )又は( )の議案につき当社株主総会で承認された場合(株主総会決議が不要の場合は、当社の取締役会決議がなされた場合は、当社取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。  
( )当社が消滅会社となる合併契約承認の議案  
( )当社が分割会社となる分割契約若しくは分割計画承認の議案  
( )当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案  
( )当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

( )新株予約権の目的である種類の株式の内容として譲渡による当該種類の株式の取得について当社の承認を要すること若しくは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

(9)その他の新株予約権の行使の条件  
上記(注)2に準じて決定する。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

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

第5回新株予約権

決議年月日	2020年9月30日
新株予約権の数(個)	159,748,700
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 159,748,700 (注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり142円 (注)2
新株予約権の行使期間	自 2020年11月2日 至 2025年11月2日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 143.350 資本組入額 71.675
新株予約権の行使の条件	本新株予約権の一部行使はできません。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡による取得については、当社取締役会の承認を要します。ただし、銀行、証券会社その他の金融機関及びFortress Japan Investment Holdings LLCの関連会社又はFortress Japan Investment Holdings LLC若しくはその関連会社が運用若しくは支配するピークルに対する譲渡については、当社取締役会の承認があったものとみなします。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3
新株予約権の行使の際に出資の目的とする財産の内容及び価額	(注)4
新株予約権付ローンの残高(百万円)	29,845

当事業年度の末日(2024年3月31日)における内容を記載しています。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2024年5月31日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

(注) 1. 新株予約権の行使により当社が当社普通株式を新たに発行又はこれに代えて当社の有する当社普通株式を処分(以下、当社普通株式の発行又は処分を当社普通株式の「交付」と総称します。)する数は、当該新株予約権の新株予約権者(以下「新株予約権者」といいます。)による行使に係る新株予約権の数に当初の行使価額(別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄に定義します。以下同じです。)を乗じて得られる金額を別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄に従って決定される有効な行使価額で除して得られる最大整数(ただし、1株未満の端数が生じたときはこれを切り捨て、現金による調整は行いません。)とします。

2. (1)新株予約権の行使に際して出資される財産の内容及びその価額

各新株予約権の行使に際して出資される財産は、( )行使価額に新株予約権1個当たりの目的である株式の数に乗じた額の金銭、又は( )楓合同会社と当社との間で締結された2020年9月30日付金銭消費貸借契約(以下、「当初ローン」という。)に基づく当社に対する貸金元本債権及び利息債権のうち、額面金額で行使価額に新株予約権1個当たりの目的である株式の数に乗じた額の金銭債権とし、当該金銭債権の価額は、その額面金額と同額とします。なお、2023年12月22日にリファイナンスを目的とし、当初ローンと同様の内容で、枇合合同会社と金銭消費貸借契約を締結しております。詳細は、「第2 事業の状況 5 経営上の重要な契約等」をご参照ください。

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

(2)行使価額の調整

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

株式分割及び株式併合

当社が、(a)株式分割を行う場合、(b)株式の発行数を減少させるような発行済株式の併合を行う場合、又は(c)株式を当社の他の有価証券に種類変更する場合には、本 に記載された調整が効力

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

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

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

株主に対する株式を取得する権利又は引受権の発行

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

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

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

NCP = 調整後の行使価額

OCP = 調整前の行使価額

N = (上記( )の場合)当該基準日又は(上記( )の場合)当社が当該対価を決定する日の営業終了時現在の発行済株式数(下記 を勘案する。)。ただし、発行済みであっても下記「n」の定義に含まれる株式数を除きます。

n = 当初の引受価額、買取価額若しくは取得価額による当該権利又は引受権全部の行使により割当、発行又は取得される株式の数

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

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

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

株主に対する転換権付/交換権付有価証券を取得する権利又は引受権の発行

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

- ( ) 当社が受領する株式 1 株当たりの対価(下記 の規定に従って決定されます。)が、下記の基準日以前の日に決定され、かつ当該基準日現在の株式 1 株当たり時価を下回るとき、又は、
- ( ) 当社が受領する株式 1 株当たりの対価(上記のとおり決定されます。)が、下記の基準日後に決定され、かつ当社が当該対価を決定する日現在の株式 1 株当たり時価を下回るときには、

(上記( )の場合)かかる権利若しくは引受権を受領することができる株主を確定するための基準日現在又は(上記( )の場合)当社が当該対価を決定する日現在有効な行使価額は、次の算式に従って調整されます。

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

NCP = 調整後の行使価額

OCP = 調整前の行使価額

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

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

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

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

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

株主に対する資産の分配(配当を含みます。)

当社が、その株主に対し、( )当社の債務証券(社債等)、( )当社の株式(株式を除きます。)、( )当社の現金若しくは資産又は( )当社の株式(株式を除きます。)若しくは有価証券を引受け、買取若しくはその他の方法で取得する権利若しくは引受権(新株予約権を含みます。)(上記及び上記 に定める権利及び引受権を除きます。)を分配する場合、上記( )から( )に記載されるいずれの場合においても、かかる分配を受領することができる株主を確定するための基準日現在有効な行使価額は、次の算式に従って調整されます。

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

NCP = 調整後の行使価額

OCP = 調整前の行使価額

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

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

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

株主以外に対する転換権付 / 交換権付有価証券の発行

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

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

NCP = 調整後の行使価額

OCP = 調整前の行使価額

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

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

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

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

#### 株式発行

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

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

NCP = 調整後の行使価額

OCP = 調整前の行使価額

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

n = 上記のとおり発行又は処分される株式の数

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

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

#### 株式又は転換権付 / 交換権付有価証券を取得する権利又は引受権の、株主以外に対する発行

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

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

NCP = 調整後の行使価額

OCP = 調整前の行使価額

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

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

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

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

#### 複合調整

当社が上記、又は に従い行使価額の調整を要することとなる当該各号記載の種類の有価証券を(場合により)付与、発行、処分又は募集し、かつ、当該有価証券を付与、発行、処分若しく

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

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

NCP = 調整後の行使価額

OCP = 調整前の行使価額

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

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

n2 = 発行又は処分される(関連証券に含まれる)株式の数

n3 = 当初引受価額、当初買取価額若しくは当初取得価額による(関連証券に含まれる)権利若しくは引受権の行使により取得される株式の数又は当該権利若しくは引受権の行使後に当初転換価額若しくは当初転換比率若しくは当初交換価額若しくは当初交換比率による当該転換権付若しくは交換権付有価証券の転換若しくは交換により取得される株式の数

v1 = 当該転換権付又は交換権付有価証券に関して当社が受領する対価の総額(下記 の規定に従って決定されます。)をもって、当社が当該対価を決定する日(当該転換権付又は交換権付有価証券の発行について株主総会の承認を必要とする場合は、当社の取締役会が当該株主総会に提案する当該対価を決定する日)現在の株式1株当たり時価で買取ることができる株式の数

v2 = 当該株式の発行又は処分に関して当社が受領する対価の総額(下記 の規定に従って決定されます。)をもって、当社が当該対価を決定する日(当該株式の発行又は処分について株主総会の承認を要する場合は、当社の取締役会が当該株主総会に提案する当該対価を決定する日)現在の株式1株当たり時価で買取ることができる株式の数

v3 = 当該権利又は引受権の行使及び(該当する場合)当該転換権付又は交換権付有価証券の転換又は交換により受領する株式全部の発行又は処分により当社が受領する対価の総額(下記 の規定に従って決定されます。)をもって、当社が当該対価を決定する日(当該権利又は引受権の付与、発行又は募集について株主総会の承認を要する場合は、当社の取締役会が当該株主総会に提案する当該対価を決定する日)現在の株式1株当たり時価で買取ることができる株式の数

かかる調整は、関連日である当該発行の日の翌日に効力を生ずるものとします。

#### 公開買付け又はエクステンジ・オファー

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

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

NCP = 調整後の行使価額

OCP = 調整前の行使価額

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

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

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

SP = 公開買付終了日の直後に始まる10取引日の終値の平均値

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

#### 1株当たり時価

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

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

みなす方法により、かつその限度で調整されるものとします。

#### 株式 1 株当たりの対価

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

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

#### 後発調整

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

#### 「決定される」の定義

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

#### その他の事由

当社がその単独の裁量により、「新株予約権の行使時の払込金額」欄に記載された以外の 1 つ又

は複数の事由又は事態の結果、行使価額の下方調整を行うべきであると判断した場合、当社は自己負担により、独立財務アドバイザーに、どのような行使価額の調整(もしあれば)を考慮すれば公正かつ合理的であるか、また、調整が行使価額の減額を伴う場合は当該調整の効力を発生させるべき日について、可能な限り速やかに決定するよう求めるものとします。かかる決定の後、当該下方調整(もしあれば)を行うものとし、その効力発生についてはかかる決定に従うものとします。

#### 調整条項の適用の修正

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

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

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

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

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

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

「株式」とは、当社の普通株式をいいます。

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

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

- (1) 交付する再編後新会社の新株予約権の数  
組織再編行為の効力発生日の直前の時点において新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数とします。
- (2) 新株予約権の目的である株式の種類  
再編後新会社の普通株式とします。
- (3) 新株予約権の目的である株式の数  
組織再編行為の条件等を勘案の上、上記(注)1に準じて決定します。
- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
交付される新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上調整した再編後の行使価格に上記「新株予約権の行使時の払込金額」に従って決定される当該新株予約権の目的である再編後新会社の株式の数を乗じて得られる金額とします。
- (5) 新株予約権を行使することができる期間  
交付される新株予約権を行使することができる期間は、上記「新株予約権の行使期間」に定める期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のいずれか遅い日から、上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとします。
- (6) 新株予約権の行使の条件  
別記「新株予約権の行使の条件」欄に準じて決定します。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限  
別記「新株予約権の譲渡に関する事項」欄に準じて決定します。
- (8) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項  
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げる。  
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

4. 各新株予約権の行使に際して出資される財産は、( )行使価額に新株予約権1個当たりの目的である株式の数を乗じた額の金銭、又は( )欄合同会社と当社との間で締結された2020年9月30日付金銭消費貸借契約(以下、「当初ローン」という。)に基づく当社に対する貸金元本債権及び利息債権のうち、額面金額で行使価額に新株予約権1個当たりの目的である株式の数を乗じた額の金銭債権とし、当該金銭債権の価額は、その額面金額と同額とします。なお、2023年12月22日にリファイナンスを目的とし、当初ローンと同様の内容で、枇杷合同会社と金銭消費貸借契約を締結しております。詳細は、「第2 事業の状況 5 経営上の重要な契約等」をご参照ください。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

## (4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2020年11月2日 (注) 1	84,507	329,389	5,999	81,282	5,999	51,235
2021年8月10日 (注) 2	-	329,389	81,182	100	-	51,235
2023年6月29日 (注) 3	-	329,389	-	100	41,235	10,000

(注) 1. 有償第三者割当 84,507千株  
発行価格 142円  
資本組入額 71円  
主な割当先 千鳥合同会社

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

## (5) 【所有者別状況】

2024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)	-	21	42	370	192	214	39,191	40,030	-
所有株式数(単元)	-	393,681	123,706	1,494,824	502,385	2,572	776,492	3,293,660	23,515
所有株式数の割合 (%)	-	11.95	3.76	45.38	15.25	0.08	23.58	100.00	-

- (注) 1. 自己株式5,531,661株は「個人その他」に55,316単元、「単元未満株式の状況」に61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。
3. 「金融機関」の欄には、従業員向け株式交付信託が保有する当社株式61,627単元が含まれております。

## (6) 【大株主の状況】

2024年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
千鳥合同会社	東京都港区西新橋1丁目1番1号 E Pコンサルティングサービス内	84,507	26.09
株式会社UH Partners 2	東京都豊島区南池袋2丁目9番9号	50,581	15.61
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区赤坂1丁目8番1号 赤坂インターシティAIR	22,984	7.09
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号	11,912	3.67
光通信株式会社	東京都豊島区西池袋1丁目4番10号	8,606	2.65
MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人 モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社)	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 4QA, U.K. (東京都千代田区大手町1丁目9番7 号 大手町フィナンシャルシティ サウ スタワー)	7,497	2.31
レオパレス21オーナー持株会	東京都中野区本町2丁目54番11号	6,988	2.15
MLI FOR CLIENT GENERAL OMNI NON COLLATERAL NON TREATY - PB (常任代理人 BOFA証券株式会社)	MERRILL LYNCH FINANCIAL CENTRE 2 KING EDWARD STREET LONDON UNITED KINGDOM (東京都中央区日本橋1丁目4番1号 日本橋一丁目三井ビルディング)	6,519	2.01
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	5,532	1.70
レオパレス21従業員持株会	東京都中野区本町2丁目54番11号	3,062	0.94
計	-	208,193	64.28

(注) 1. 上記のほか当社所有の自己株式5,531千株があります。なお、自己株式には、従業員向け株式交付信託が保有する当社株式は含まれておりません。

2. 2024年3月31日現在における日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は10,499千株であります。なお、それらの内訳は、投資信託設定分10,346千株、年金信託設定分153千株となっております。

3. 2024年3月31日現在における株式会社日本カストディ銀行(信託口)の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は3,836千株であります。なお、それらの内訳は、投資信託設定分3,592千株、年金信託設定分244千株となっております。

4. 株式会社日本カストディ銀行(信託口)のうち、従業員向け株式交付信託に係る株式数は6,162千株であり、当該株式は連結財務諸表上、自己株式として処理しております。

5. 2023年7月6日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書(変更報告書)において、オデイ・アセット・マネジメント・エルエルピーが2023年6月28日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2024年3月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
オデイ・アセット・マネジメント・エルエルピー	英国、ロンドン、アッパー・ブルック・ストリート18	13,884	4.22

## (7) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2024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 5,531,600	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 323,834,400	3,238,344	-
単元未満株式	普通株式 23,515	-	-
発行済株式総数	329,389,515	-	-
総株主の議決権	-	3,238,344	-

- (注) 1. 「完全議決権株式(その他)」の欄には、従業員向け株式交付信託が保有する当社株式6,162,700株(議決権の数61,627個)、証券保管振替機構名義の株式1,000株(議決権の数10個)が含まれております。
2. 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式61株が含まれております。

## 【自己株式等】

2024年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社レオパレス21	東京都中野区本町二丁目54番11号	5,531,600	-	5,531,600	1.68
計	-	5,531,600	-	5,531,600	1.68

- (注) 従業員向け株式交付信託が保有する当社株式6,162,700株は、上記の自己株式等には含まれておりません。

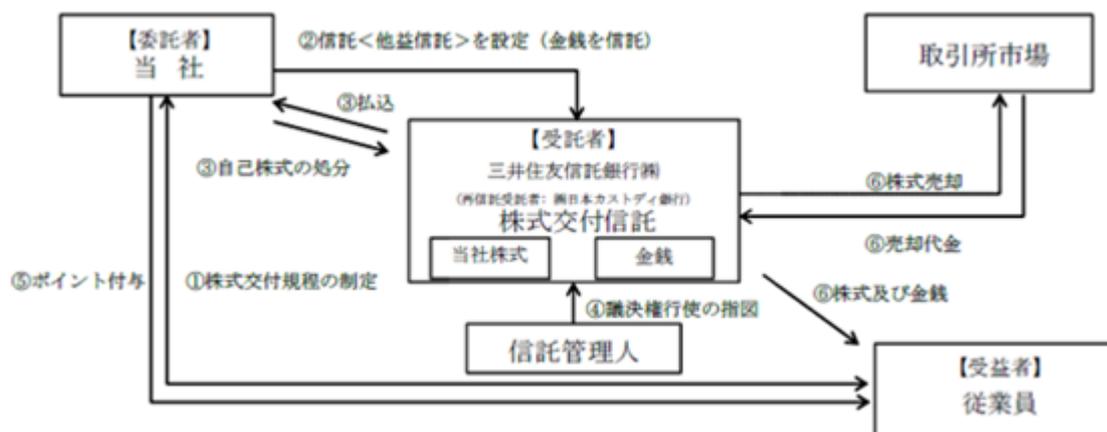
## (8) 【役員・従業員株式所有制度の内容】

## (1) 従業員株式所有制度の概要

当社は、2024年2月28日の取締役会決議に基づき、当社従業員（以下「従業員」という。）に対する福利厚生制度の拡充によって、人材への投資及び従業員のエンゲージメントを強化すると共に、従業員が当社普通株式（以下「当社株式」といいます。）を保有することによって、株主の皆様や経営者との同一の視点を持って当社業績や株価上昇への意識を高めることにより、当社の中長期的な企業価値向上を図ることを目的として、従業員向けインセンティブ・プラン「従業員向け株式交付信託制度」（以下「本制度」といいます。）を導入することといたしました。

本制度は、当社が拠出する金銭を原資として信託（以下「本信託」といいます。）を設定し、本信託が当社株式の取得を行い、従業員のうち一定の要件を充足する者に対して付与されるポイントに基づき、本信託を通じて当社株式を交付するインセンティブ・プランです。当該ポイントは、当社取締役会が定める株式交付規程に従って、従業員の等級及び人事評価等に応じて付与されるものであり、各従業員に交付される当社株式の数は付与されるポイント数により定まります。

本信託による当社株式の取得資金は全額当社が拠出するため、従業員の負担はありません。



当社は従業員を対象とする株式交付規程を制定します。

当社は従業員を受益者とした株式交付信託（他益信託）を設定します（本信託）。その際、当社は受託者に株式取得資金に相当する金額の金銭を信託します。

受託者は今後交付が見込まれる相当数の当社株式を、自己株式の処分による方法により一括して取得します。

信託期間を通じて株式交付規程の対象となる受益者の利益を保護し、受託者の監督をする信託管理人（当社及び当社役員から独立している者とします。）を定めます。なお、本信託内の当社株式については、信託管理人は受託者に対して議決権行使の指図を行い、受託者は、当該指図に基づき、信託期間を通じ議決権を行使します。

株式交付規程に基づき、当社は従業員に対しポイントを付与していきます。

株式交付規程及び本信託にかかる信託契約に定める要件を満たした従業員は、本信託の受益者として、付与されたポイントに応じた当社株式の交付を受託者から受けます。なお、あらかじめ株式交付規程・信託契約に定めた一定の事由に該当する場合には、交付すべき当社株式の一部を取引所市場にて売却し、金銭を交付します。

なお、本制度において受託者となる三井住友信託銀行株式会社は、株式会社日本カストディ銀行に信託財産を管理委託（再信託）します。

## (2) 従業員等に取得させる予定の株式の総数

6,162,700株

## (3) 当該従業員株式所有制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

当社グループにおける、株式交付規程及び本信託にかかる信託契約に定める要件を満たした従業員

## 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号及び会社法第155条第7号による普通株式の取得

### (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】

会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づく取得

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2023年7月5日)での決議状況 (取得期間2023年7月6日~2024年1月5日)	50,000,000	10,000,000,000
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	11,453,200	3,466,494,800
残存決議株式の総数及び価額の総額	38,546,800	6,533,505,200
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	77.09	65.34
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	77.09	65.34

(注)1. 自己株式取得の方法は、自己株式取得に係る取引一任契約に基づく市場買付けによる取得であります。  
2. 当該決議に基づく自己株式の取得は、2024年1月5日をもって終了しております。

### (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	50	14,950
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、2024年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

### (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(新株予約権の権利行使)	94,100	57,756,996	-	-
保有自己株式数	5,531,661	-	5,531,661	-

(注)1. 当期間における処理自己株式数には、2024年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の権利行使、単元未満株式の売渡による株式は含まれておりません。  
2. 当期間における保有自己株式数には、2024年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の権利行使、単元未満株式の買取り及び売渡による株式は含まれておりません。  
3. 保有自己株式数には、従業員向け株式交付信託が保有する当社株式6,162,700株を含めておりません。

### 3 【配当政策】

当社は、株主様に対する利益還元を経営の重要課題と認識しており、配当原資確保のため収益力を強化し、継続的かつ安定的な配当を行うことを基本方針としております。

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年2回を基本的な方針としており、配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

当事業年度の剰余金の配当につきましては、継続的な安定配当の基本方針のもと、1株当たり5円としております。

なお、当社は、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。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(百万円)	1株あたり配当額(円)
2024年6月27日 定時株主総会決議	1,619	5

#### 4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

##### (1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

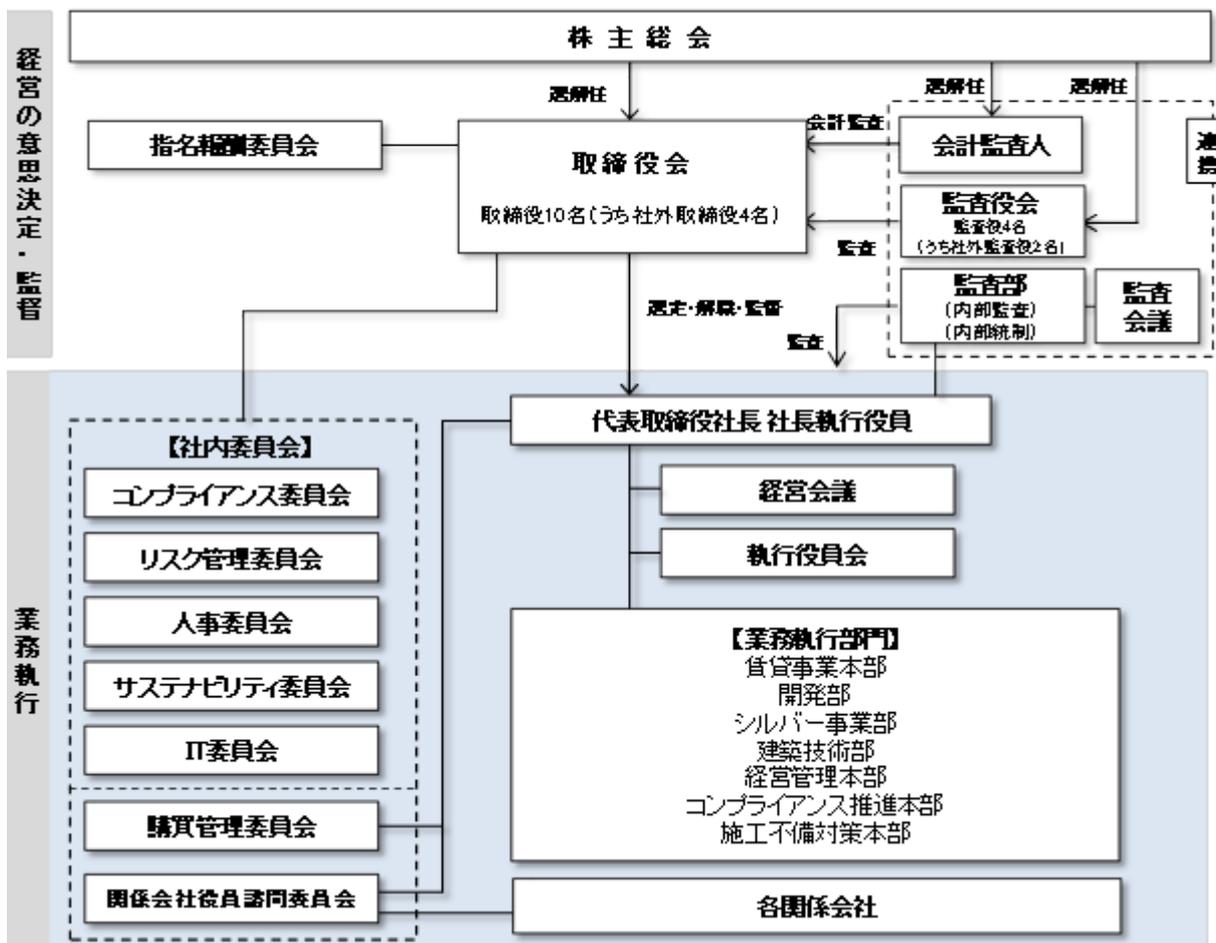
また、すべてのステークホルダーにとってより高い企業価値を実現するため、効率的で公正かつ透明性の高い経営を目指すことを企業活動の基本的な考えとしております。

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

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

(企業統治の体制)

##### ■コーポレートガバナンス体制図



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

取締役会は、経営の意思決定の迅速化と業務執行の円滑化を図ることを目的として、取締役会決議事項の事前審議及び重要な業務執行の決定を行う「経営会議」に加え、2023年10月より経営会議への議案上程前の事前審査を導入し議案の精度を高めております。また、円滑な業務の執行及び業務執行における連携強化を目的として、会社経営に関する情報の相互共有を行う「執行役員会」を設置しております。

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

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

なお、各設置機関の構成員等は下表のとおりであります。

(役名)	(氏名)	取締役会	経営会議	執行役員会	指名報酬委員会	コンプライアンス委員会	リスク管理委員会	人事委員会	サステナビリティ委員会	IT委員会
代表取締役社長	宮尾 文也									
取締役	早島真由美									
取締役	持田 直道									
取締役	竹倉 慎二									
取締役	山下 明男									
取締役	劉 勁									
社外取締役	渡邊 顯									
社外取締役	中村 裕									
社外取締役	柴田 拓美									
社外取締役	石井 歆									
監査役	鮫島健一郎	(注)2								
監査役	村上 喜堂	(注)2								
社外監査役	吉野 二良	(注)2								
社外監査役	下吹越一孝	(注)2								
執行役員	-	1名	1名	7名		2名	5名	5名	4名	2名
従業員	-					4名	8名	5名	7名	5名
関係会社	-								4名	
社外有識者 他	-					2名	2名			

- (注) 1. は議長又は委員長、 は構成員を表しております。  
2. 取締役会には全ての監査役が出席し、取締役の業務執行を監督しております。  
3. 指名報酬委員会及びコンプライアンス委員会の委員長は、社外取締役の互選により選任する予定です。

業務執行体制としては、当社コア事業の賃貸事業を統括する「賃貸事業本部」、経営戦略立案と監視を担い、事業部の連携を高め、事業運営をサポートする「経営管理本部」、法令遵守体制の整備と監視を担う「コンプライアンス推進本部」、施工不備に対する対応を行う「施工不備対策本部」の四本部制としております。

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

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

取締役会は、経営の機動性確保と監督機能の充実を両立させることに重点を置き、現在社外取締役4名を含む10名の取締役で構成しております。企業価値向上のためには、適切な取締役選任が重要と考えており、報酬決定と共に社外取締役を委員とした指名報酬委員会で審議することを決定プロセスに組み込んでおります。月1回の定例取締役会のほか、必要に応じて随時機動的に取締役会を開催しており、経営に関する重要事項を決定するとともに業務遂行状況のモニタリングと取締役の職務執行の監督を行っております。

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

コンプライアンス体制につきましては、企業倫理憲章及び内部通報制度の制定をはじめ、取締役会の諮問機関としてコンプライアンス委員会を設置して当社グループのコンプライアンス体制の強化を図っております。コンプライアンス委員会は、社外取締役の中から委員長を選出し、弁護士等の社外専門家を含めた委員で構成され、ガバナンス強化策の一環として教育研修や情報管理体制の充実・強化などコンプライアンスに係る施策を企画立案するとともに、監視体制の強化、問題点の把握と改善に努めております。コンプライアンスに係る施策を業務執行現場で積極的に実行する体制として、各部門はコンプライアンス担当者を選任し、その役割にあっております。

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

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

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

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

#### (当該体制を採用する理由)

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

#### 取締役の定数

当社の取締役は20名以内とする旨を定款に定めております。

## 取締役会の活動状況

当事業年度における取締役会への出席状況は次のとおりであります。

役職名	氏名	出席状況(注)
代表取締役社長	宮尾 文也	100%(19回/19回)
取締役	早島 真由美	100%(19回/19回)
取締役	持田 直道	100%(19回/19回)
取締役	竹倉 慎二	100%(19回/19回)
取締役	山下 明男	95%(18回/19回)
取締役	劉 勁	95%(18回/19回)
社外取締役	渡邊 顯	100%(19回/19回)
社外取締役	中村 裕	100%(19回/19回)
社外取締役	柴田 拓美	100%(19回/19回)
社外取締役	石井 歆	100%(19回/19回)
監査役	吉野 二良	100%(19回/19回)
監査役	鮫島 健一郎	100%(19回/19回)
社内監査役	村上 喜堂	100%(19回/19回)
社外監査役	下吹越 一孝	100%(14回/14回)

(注) 2023年4月から2024年3月までに開催された取締役会は19回であり、社外監査役下吹越一孝氏の就任以降に開催された取締役会は14回となります。

また、当事業年度の実績報告書における具体的な検討内容は以下のとおりです。

## 構造改革

ステークホルダーの信頼回復に向けた企業価値向上を実現するため、ノンコア・不採算事業の譲渡・撤退による抜本的な体質改善と事業戦略の再構築が、迅速かつ適切なプロセスで推進されるよう監督しております。

今期は、海外現地法人が保有する子会社株式の譲渡及び投資回収に向けた資本政策につき審議を行い、当該事業の譲渡契約締結が完了いたしました。

また、国内子会社の資金計画につき審議を行い、増資及び貸付金を株式に切り換えることによる過剰債務の解消を決議いたしました。

今後も、事業譲渡の推進と当社のビジネスモデルの根幹である賃貸事業の収益力強化による構造改革が促進されることを確認してまいります。

## リファイナンス

2020年11月2日にFortress Investment Group LLCの関連事業体である楓合同会社より調達した借入金の期限前弁済が可能になったことから、金利低減による当社グループ業績向上のため、リファイナンスにつき審議を行いました。

2023年12月22日開催の取締役会において、経済合理性を慎重に検討のうえ、枇杷合同会社との金銭消費貸借契約の締結を決議いたしました。

今後につきましても、中長期的な株主価値を高めるため、成長への投資と安定した株主還元が両立されるよう確認してまいります。

## 人的資本経営

経営戦略と人材戦略の連動のため、取締役会において、人材採用が困難になる中で当社が持続的な成長を実現するための人材確保と育成に関する審議を行いました。

取締役会において、従業員のエンゲージメントを強化するとともに、従業員が当社普通株式を保有することで業績や株価上昇への意識を高め中長期的な企業価値の向上を図るインセンティブ制度の導入を決議いたしました。

今後も、経営課題として事業戦略を実現するための人材獲得について議論し、人材への投資を行うよう確認してまいります。

## D X戦略

業務の生産性と正確性の向上による持続的な成長と企業価値向上を推進するD X戦略の策定及び公表につき審議を行い、2022年11月には「D X認定事業者」に認定されました。

D X推進の定量目標が確実に実行されるよう監督を行い、15万戸を超えるスマートロックの導入や、電子契約が可能な契約の拡大が実行されました。

これらのデジタル技術の導入と業務効率化の推進により、直営支店を109拠点から72拠点に集約する資本効率化が実現いたしました。

今後につきましても、業務及びサービスのデジタル化に留まらず、ビジネスモデルや組織体制の変革に繋がる取り組みとして継続されるよう確認してまいります。

上記のほか、毎月、執行役員を兼務する取締役からの業務執行報告及び代表取締役社長からの営業概況や取締役会決議事項の進捗状況の報告を行っております。

## 責任限定契約の内容の概要

当社と取締役(業務執行取締役等であるものを除く。)及び監査役とは、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を法令に定める最低責任限度額に限定する旨の責任限定契約を締結しております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該取締役(業務執行取締役等であるものを除く。)又は監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

## 役員等を被保険者として締結している役員等賠償責任保険契約の内容の概要

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

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

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

## 取締役の選任の決議要件

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

## 剰余金の配当等の決定機関

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

## 自己の株式の取得

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

## 株主総会の特別決議要件

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

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性13名 女性1名 (役員のうち女性の比率7.1%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役社長 社長執行役員 施工不備対策本部長	宮尾 文也	1960年4月14日生	1983年4月 中道リース(株)入社 1990年6月 当社入社 2000年9月 経理部次長 2008年7月 リゾート事業本部長 2010年7月 経営企画部長 2012年7月 理事 2013年4月 執行役員 2016年6月 取締役執行役員 2017年5月 経営企画部・広報部担当 2018年4月 取締役常務執行役員 経営企画・IR担当 2019年5月 代表取締役社長(現任) 社長執行役員(現任) 2019年6月 事業統括本部長 2022年5月 施工不備対策本部長(現任)	(注) 3	11
取締役 常務執行役員 賃貸事業本部長	早島 真由美	1973年4月26日生	1996年4月 当社入社 2009年4月 賃貸事業部 賃貸第3営業部 東日本法人 営業部営業副部長 2010年7月 賃貸事業部 東日本第2法人営業部長 2014年4月 コーポレート業務推進統括部長 2015年4月 理事 2018年4月 執行役員 2019年6月 取締役執行役員 コンプライアンス統括本部長CLO (最高法務責任者) 2020年6月 コンプライアンス推進本部長CLO (最高法務責任者) 2020年7月 管理本部長 2021年5月 経営管理本部 副本部長 2022年5月 取締役常務執行役員(現任) 賃貸事業本部長(現任)	(注) 3	5
取締役 執行役員 賃貸事業本部 副本部長 法人営業部門長	持田 直道	1962年9月4日生	1985年4月 三井銀行(現三井住友銀行)入行 2007年6月 当社入社 取締役 経営企画本部長 2009年4月 取締役執行役員 賃貸事業部 第3営業部長 ブロードバンド推進部長 2010年4月 関連事業本部長 2010年6月 執行役員 2011年5月 法人営業統括部長 2013年4月 賃貸事業部 副事業部長 2014年4月 常務執行役員 2015年7月 建築請負事業部 副事業部長 2020年6月 (株)レオパレス・リーシング 代表取締役社長 2021年5月 理事 法人企画部長 2022年5月 執行役員 賃貸事業本部 副本部長(現任) 法人営業部門長(現任) 2022年6月 取締役執行役員(現任)	(注) 3	42

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
取締役 執行役員 経営管理本部長 コンプライアンス推進本部長 C L O (最高法務責任者)	竹倉 慎二	1972年5月9日生	1996年4月 当社入社 2014年4月 西日本第1請負営業部長 2018年5月 東日本第3請負営業部長 2020年6月 東日本第2ウェルスマネジメント部長 施工不備問題緊急対策プロジェクト担当 2020年10月 経営企画部長 2021年4月 執行役員 2022年5月 経営管理本部長(現任) コンプライアンス推進本部長C L O (最高法務責任者)(現任) 2022年6月 取締役執行役員(現任)	(注)3	16
取締役	山下 明男	1961年10月23日生	1984年4月 日本開発銀行(現日本政策投資銀行)入行 2006年1月 モルガン・スタンレー証券(現モルガン・スタンレーM U F G証券)入社 2008年6月 フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社入社 マネージング・ディレクター(現任) 2013年3月 同社 在日代表(現任) 2021年6月 当社取締役(現任) 2022年1月 PJC Investments(株)取締役(現任) 株アコーディア・ゴルフ 取締役(現任) 2023年9月 株そごう・西武 取締役(現任)	(注)3	
取締役	劉 勁	1984年6月10日生	2010年4月 モルガン・スタンレーM U F G証券入社 2011年4月 R B S証券入社 2012年5月 フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社入社 2020年4月 F H K(株)取締役(現任) 2020年12月 フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社 マネージング・ディレクター(現任) 2021年6月 当社取締役(現任) 2022年1月 PJC Investments(株)取締役(現任) 株アコーディア・ゴルフ 取締役(現任) 2023年9月 株そごう・西武 代表取締役(現任)	(注)3	
取締役	渡邊 顯	1947年2月16日生	1973年4月 弁護士登録 2006年11月 株ファーストリテイリング 社外監査役 2007年6月 前田建設工業(株) 社外取締役 2007年6月 株角川グループホールディングス(現 株K A D O K A W A) 社外監査役 2010年4月 M S & A Dインシュアランスグループホールディングス(株) 社外取締役 2013年3月 ダンロップスポーツ(株) 社外取締役 2015年10月 アジアパイルホールディングス(株) 取締役(現任) 2018年9月 法律事務所Comm & Pathパートナー(現任) 2019年6月 前田道路(株) 社外取締役(現任) 2020年7月 当社取締役(現任) 2022年6月 株K A D O K A W A 社外取締役(監査等委員)	(注)3	9

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役	中村 裕	1958年9月28日生	1981年4月 ナショナル住宅建材(株)(現パナソニックホームズ(株))入社 2002年10月 同社品質・環境推進部長 2006年10月 同社品質・環境・IT部長 2011年4月 同社理事 品質・環境本部長 2012年4月 同社上席理事 品質・環境本部長 2018年4月 同社品質・CS担当 上席主幹 2019年3月 同社定年退職 2020年2月 当社取締役(現任)	(注)3	3
取締役	柴田 拓美	1953年1月8日生	1976年4月 野村證券(株) 入社 1997年7月 野村インターナショナルPLC(ロンドン) 社長 1998年7月 野村證券(株) 取締役 2000年4月 野村ヨーロッパ・ホールディングスPLC 社長 2005年4月 野村アセットマネジメント(株) 代表取締役社長 CEO 2007年7月 野村ホールディングス(株) 代表取締役副社長 COO 2013年7月 日興アセットマネジメント(株) 代表取締役会長 2014年1月 日興アセットマネジメント(株) 代表取締役社長 COO 2020年6月 Fiducia(株) 代表取締役社長(現任) 2022年4月 (株)テラフーズ 代表取締役(現任) 2022年6月 当社取締役(現任) 2022年7月 ナノサミット(株) 社外取締役(現任) 2023年5月 (株)シーズ 社外取締役(現任) 2023年6月 PJC Investments(株) 社外取締役(現任) (株)アコーディア・ゴルフ 社外取締役(現任)	(注)3	12
取締役	石井 歆	1954年2月11日生	1977年4月 日本開発銀行 入行 2008年10月 (株)日本政策投資銀行 常務執行役員 2010年1月 (株)日本航空 管財人代理 2011年8月 福岡地所(株) 代表取締役社長 2017年6月 日本ピストンリング(株) 社外取締役 2018年4月 事業構想大学院大学 客員教授 2018年6月 (株)西日本新聞社 取締役 2019年4月 事業構想大学院大学 特任教授(現任) 2021年6月 テラスマイル(株) 経営顧問(現任) 2022年6月 当社取締役(現任) PJC Investments(株) 代表取締役(現任) (株)アコーディア・ゴルフ 代表取締役社長 CEO(現任)	(注)3	

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
常勤監査役	吉野 二良	1954年 8 月24日生	1978年 4 月 大東京火災海上保険(株)(現あいおいニッセイ同和損害保険(株))入社 2011年 4 月 あいおいニッセイ同和損害保険(株)執行役員(千葉本部長委嘱) 2012年 4 月 同社常務執行役員(地域営業推進本部長委嘱) MS & ADインシュアランスグループホールディングス(株) 執行役員 2013年 6 月 MS & ADインシュアランスグループホールディングス(株) 常勤監査役 2017年 6 月 当社監査役(現任)	(注) 4	12
常勤監査役	鮫島 健一郎	1958年 9 月11日生	1984年 4 月 (株)日経ハウス入社 1986年 2 月 当社入社 1999年 4 月 賃貸事業部レオパレスワールド新宿店舗管理課部長 1999年10月 賃貸事業部本店企画課部長 2009年 4 月 執行役員/賃貸事業本部業務部長 2010年 2 月 賃貸事業部企画業務部長 2012年 4 月 情報システム部長 2012年 7 月 理事 2014年 4 月 執行役員 2019年 7 月 管理本部情報システム担当 2020年 6 月 理事監査役室長 2020年 7 月 当社監査役(現任)	(注) 5	34
監査役	村上 喜堂	1948年 2 月12日生	1972年 4 月 大蔵省入省 1993年 7 月 東京国税局 総務部長 1998年 7 月 国税庁 調査査察部長 2000年 6 月 国税庁 課税部長 2003年 6 月 国税庁 次長 2005年10月 東日本高速道路(株) 専務取締役 2011年 6 月 (株)クレディセゾン 常勤監査役 2019年 6 月 当社取締役 2020年 7 月 当社監査役(現任)	(注) 5	
監査役	下吹越 一孝	1955年10月 4 日生	1979年10月 監査法人朝日会計社(現 有限責任あずさ監査法人)入社 1983年 8 月 公認会計士登録 1985年 7 月 日本経営計画(株)(現 (株)アルマ)入社 1992年 9 月 (株)ペンデル経営研究所 代表取締役(現任) 下吹越公認会計士事務所 所長(現任) 1993年 6 月 税理士登録 2007年 1 月 ペンデル税理士法人 代表社員 2009年 6 月 (株)フォティーンフォティ技術研究所(現 (株)FFRI セキュリティー) 監査役 2015年 8 月 (株)JPコンサルタンツ・グループ 代表取締役(現任) 2016年 6 月 (株)FFRI(現 (株)FFRI セキュリティー) 取締役・監査等委員 2017年12月 ペンデル税理士法人 社員税理士(現任) 2023年 6 月 当社監査役(現任)	(注) 6	6
計					154

- (注) 1. 取締役渡邊顯氏、中村裕氏、柴田拓美氏、石井歓氏の4名は、社外取締役であります。
2. 監査役吉野二良氏、下吹越一孝氏の2名は、社外監査役であります。
3. 2024年6月27日開催の定時株主総会の終結の時から1年間
4. 2021年6月29日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
5. 2024年6月27日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
6. 2023年6月29日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
7. 所有株式数には役員持株会の所有株式数が含まれております。
8. 取締役早島真由美の戸籍上の氏名は坪井真由美であります。

## 社外役員の状況

当社の社外取締役は、渡邊顯氏、中村裕氏、柴田拓美氏、石井歎氏の4名、社外監査役は、吉野二良氏、下吹越一孝氏の2名であります。

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

渡邊顯氏、中村裕氏、柴田拓美氏、吉野二良氏、下吹越一孝氏は当社株式を保有しておりますが、これ以外に、各社外取締役及び社外監査役と当社とは、人的・資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役の渡邊顯氏が取締役を務める前田道路㈱と当社とは、営業上の取引関係がありますが、取引金額は僅少(同社及び当社それぞれの連結売上高に占める割合は2%未満)であり、特記すべき関係はありません。

社外取締役の石井歎氏が取締役を務めておりました福岡地所㈱と当社とは、営業上の取引関係がありますが、取引金額は僅少(同社及び当社それぞれの連結売上高に占める割合は2%未満)であり、特記すべき関係はありません。

社外監査役の吉野二良氏が執行役員、常勤監査役を務めておりましたMS & ADインシュアランスグループホールディングス㈱のグループ会社と当社とは、営業上の取引関係がありますが、取引金額は僅少(同社及び当社それぞれの連結売上高に占める割合は2%未満)であり、特記すべき関係はありません。

これ以外に、各社外取締役及び社外監査役の兼職先と当社とは、人的・資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

当社は、社外取締役の渡邊顯氏、中村裕氏、柴田拓美氏、石井歎氏、社外監査役の吉野二良氏、下吹越一孝氏を独立役員として㈱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、以下のいずれにも抵触しないことを基準としております。

- (a) 当社グループの業務執行者(法人その他の団体の取締役(社外取締役を除く)、執行役、執行役員、業務を執行する社員、理事その他これらに類する役職者及び使用人等の業務を執行する者)
- (b) 当社の大株主(総議決権の10%以上の議決権を直接又は間接的に保有する株主)又はその業務執行者
- (c) 当社が大口出資者(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年間において、上記(a)から(j)までに該当していた者
- (l) 上記(a)から(j)に掲げた者(ただし、上記(b)から(f)、(i)及び(j)の「業務執行者」においては、業務執行者のうち、取締役(社外取締役を除く)、執行役、執行役員、業務を執行する社員、理事及び部門責任者等の重要な業務を執行する者、上記(g)及び(h)の「所属する者」は公認会計士、弁護士等の専門的な資格を有する者に限る)の2親等以内の親族及び生計を一にする者
- (m) その他上記(a)から(l)と同等の株主との利益相反が生ずると合理的に判断される者

上記のとおり、当社の取締役会(10名)は独立社外取締役(4名)が3分の1以上という構成であるため、外部からの客観的、中立の経営監視機能が十分に機能する体制が整っていると考えております。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

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

### (3) 【監査の状況】

#### 監査役監査の状況

##### a. 監査役会の概要

当社は監査役会設置会社であり、その構成は常勤監査役2名と非常勤監査役2名、この4名のうち2名が社外監査役であります。

当事業年度は監査役会を15回開催しており、各監査役の経歴等及び監査役会の出席状況については、次のとおりです。

役職名	氏名	経歴等	出席回数	出席率
常勤監査役 (社外)	吉野 二良	上場企業の執行役員や常勤監査役として培った豊富な経験と専門知識を有する者であります。	15/15回	100%
常勤監査役	鮫島 健一郎	当社において貸貸業務部門の統括、執行役員として情報システム部門の統括等を経験し、主力の事業についての知見や事業現場の業務フローに対する見識を有する者であります。	15/15回	100%
非常勤監査役	村上 喜堂	大蔵省に入省して国税庁次長にて退官した税務の専門家であり、上場企業の常勤監査役を8年間務め、監査役としての豊富な経験と財務会計の専門知識を有する者であります。	15/15回	100%
非常勤監査役 (社外)	下吹越 一孝 (注)	公認会計士事務所所長並びに税理士法人社員としての豊富な経験と財務会計及び税務の専門知識を有する者であります。	10/10回	100%

(注) 下吹越一孝氏は、2023年6月29日就任以降開催された監査役会を対象としています。

##### b. 監査役及び監査役会の活動状況

###### (監査役の主な活動)

各監査役は、監査役会において決定した監査役会規則、監査役監査基準、監査方針、監査計画、重点監査項目(経営方針に示された「収益構造と財政基盤の安定化」、「構造改革とDXの推進」、「施工不備改修の実施」の運営状況の確認、施工不備問題の再発防止策の構築・運用状況の確認、家電リサイクル法違反の再発防止策の実施状況)等に基づき、取締役会に出席するほか、定期的に代表取締役や監査部門との意見交換を行うこと等により、取締役の職務の執行を適切に監査しております。

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

非常勤監査役は、取締役会、経営会議及び監査役会に出席し、常勤監査役から監査実施状況について報告を受け、意見を述べるほか、グループ関係会社の代表者へのヒアリング、会計監査人の監査経過報告会に出席しています。

また、監査役会では、会計監査に関する事項と業務監査に関する事項を審議しています。

その主な内容は、次の通りです。

業務監査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・取締役会への出席及び意見の表明</li> <li>・取締役・執行役員の職務執行監査</li> <li>・取締役会・経営会議の議案相当性監査</li> <li>・重要会議（経営会議、執行役員会、リスク管理委員会、コンプライアンス委員会等）への出席及び意見の表明</li> <li>・重要な資料（重要な決裁資料、稟議書、契約書等）の閲覧と検証</li> <li>・当社及び子会社の主要事業所への往査及びインタビュー</li> <li>・代表取締役及び執行役員、子会社取締役、監査役との意見交換</li> <li>・監査部より内部監査計画及び監査結果の受領と意見交換、監査講習会への同席</li> <li>・各統制部門（財務経理部、コンプライアンス推進部、人事総務部、経営企画部）からの報告聴取と意見交換</li> </ul>
会計監査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・会計監査人より監査計画及び四半期レビュー報告・期末決算監査報告の受領と意見交換</li> <li>・会計監査人の監査の相当性検証</li> <li>・会計監査人の選解任評価</li> <li>・会計監査人の監査報酬の検証</li> <li>・会計監査人との「監査上の主要な検討事項（KAM）」についての協議と検証</li> <li>・会計監査人との公益通報事案対応における協議</li> </ul>

なお、会計監査及び業務監査の他に、社外取締役4名と監査役4名による意見交換会を実施しております。

（監査役会における具体的な検討内容）

決議事項は19件、報告並びに検討事項が25件であり、その主な内容は以下のとおりです。

決議事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・監査役会活動状況報告</li> <li>・会計監査人再任適否</li> <li>・監査役会評価</li> <li>・監査役会監査報告書</li> <li>・監査役会議長、常勤監査役、特定監査役選定</li> <li>・監査役報酬協議</li> <li>・監査役会監査計画</li> <li>・会計監査人の監査報酬に関する同意</li> <li>・会計監査人の評価・選定基準改定</li> <li>・株主による提訴請求に対する不提訴理由決議 等</li> </ul>
報告・検討事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・会計監査人に対する品質レビュー結果</li> <li>・監査法人への業務委託内容総括</li> <li>・期末監査実施状況</li> <li>・各監査役からの監査報告</li> <li>・「監査上の主要な検討事項」記載内容</li> <li>・株主代表訴訟に向けた対応</li> <li>・会計監査人交代の進捗状況</li> <li>・家具家電設置状況調査報告</li> <li>・リスク管理委員会、コンプライアンス委員会等各種会議の主要案件報告 等</li> </ul>

（監査役会の実効性評価）

監査役会として当事業年度における監査役会の実効性評価を実施し、その結果の概要は当社コーポレート・ガバナンス報告書にも開示しております。

本実効性評価は2018年3月期より毎事業年度継続しており、監査役4名が当事業年度の監査活動を振り返り、監査品質の向上を目的に評価・分析を行い、実効性向上のための取組みを認識した上で翌事業年度の監査計画へ反映を行っております。

本実効性評価は従来から対象としている9項目に加えて当事業年度において重点監査項目としている3項目（経営方針に示された「収益構造と財政基盤の安定化」、「構造改革とDXの推進」、「施工不備改修の実施」の運営状況の確認、施工不備問題の再発防止策の構築・運用状況の確認、家電リサイクル法違反の再発防止策の実施状況）、取締役の業務執行の監視等をはじめとする監査役の行動の全13項目を評価いたしました。

各監査役が評価を行った後、4名で協議を行った結果、当監査役会は当事業年度の監査活動は「有効に機能していた」と結論付けております。

評価項目	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 監査役会の開催</li> <li>2. 取締役会への出席</li> <li>3. 株主総会への対応</li> <li>4. その他重要会議への出席</li> <li>5. 代表取締役社長との面談</li> <li>6. 監査部との連携</li> <li>7. コンプライアンス推進部との連携</li> <li>8. 会計監査人との連携</li> <li>9. 関係会社の状況把握</li> <li>10. 経営方針に示された「収益構造と財務基盤の健全化」、「構造改革とDXの推進」、「施工不備改修の実施」の運営状況の確認</li> <li>11. 施工不備問題の再発防止策の構築・運用状況の確認</li> <li>12. 家電リサイクル法違反の再発防止策の実施状況について</li> <li>13. 通報、提訴請求、訴訟提起に関する監査役の行動（取締役の業務執行の監視等）評価について</li> </ol>
------	---

また、当監査役会は、2025年3月期においても監査の網羅性・実効性を高めるため、企業集団内部統制の有効性検証のための監査体制、財務・非財務情報開示の有効性検証のための監査体制、サステナビリティ対応の有効性検証のための監査体制を重点的に取り組んでまいります。

なお、当社の家電リサイクル法違反により、2023年3月23日付で環境省及び経済産業省より勧告を受けました件につきましては、その後の対応につき適時監査等を行い担当部署より報告を受けております。今後も継続して再発防止策の実施状況を監視検証してまいります。

企業集団の健全で持続的な成長と中長期的な企業価値の創出、社会的信頼に応える良質な企業統治体制の確立に資するため、監査の実効性の担保、並びに事業継続活動の監視等に努めることで、取締役会と協働でさらなるコーポレート・ガバナンスの強化に努めてまいります。

#### 内部監査の状況

当社における内部監査は、代表取締役社長に直属する部署として内部統制機能と内部監査機能を統括した監査部(人員10名)を設置して、金融商品取引法に基づく財務報告に係る内部統制評価を実施し、関係会社を含めた業務運営組織を対象とした業務の適正性を監査しております。

当連結会計年度においては、内部統制は全社的な内部統制評価、決算財務評価、IT統制評価を行い、事業部門は、賃貸事業における主要プロセス、新規プロセスを対象として内部統制評価を実施いたしました。

内部監査はリスクベースのテーマ型監査を実施し、執行部門の業務が事業目標の達成を阻害する事象がないかを監査いたしました。

これらの監査結果については、執行部門に課題提起、改善提案を行い、監査会議にて取締役社長、取締役、監査役及び業務運営部門に対して執行部門の改善取組について直接報告しております。

なお、監査部は執行部門の改善が完了するまで伴走し、内部統制システムの向上に努めております。

会計監査人には、通常より内部統制業務についての助言をいただいております。四半期毎に内部監査結果及び改善結果を直接報告することにより、情報共有と連携を図っております。

また、監査役とは連絡会を随時実施し、内部監査結果の報告及び改善提案の進捗状況の共有等により、相互連携を図っております。

上記のとおり、監査部、監査役及び会計監査人は相互に緊密な連携を保ちながら、内部監査の実効性を確保するよう努めております。

#### 会計監査の状況

##### a. 監査法人の名称

太陽有限責任監査法人

##### b. 継続監査期間

18年間

##### c. 業務を執行した公認会計士

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

##### d. 監査業務に係る補助者の構成

当社の監査業務に係る補助者は公認会計士8名、その他22名であります。

##### e. 監査法人の選定方針と理由

当社は、会計監査人に必要とされる専門性、独立性及び品質管理体制と、当社グループが展開するグロー

バルな事業活動を一元的に監査する体制を有していることから、太陽有限責任監査法人を選定しておりません。

なお、太陽有限責任監査法人は、金融庁から2023年12月26日付で懲戒処分を受けており、その概要は以下のとおりであります。

) 処分対象

太陽有限責任監査法人

) 処分内容

- ・契約の新規の締結に関する業務の停止3ヶ月(2024年1月1日から同年3月31日まで。ただし、すでに監査契約を締結している被監査会社について、監査契約の期間更新や上場したことに伴う契約の新規締結を除く。)
- ・業務改善命令(業務管理体制の改善)
- ・処分理由に該当することとなった重大な責任を有する社員が監査業務の一部(監査業務に係る審査)に関与することの禁止3ヶ月(2024年1月1日から同年3月31日まで)

) 処分理由

他社の訂正報告書等の監査において、相当の注意を怠り、重大な虚偽のある財務書類を重大な虚偽のないものと証明したため。

監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目のいずれかに該当すると認められる場合、監査役全員の同意により会計監査人を解任します。

また、監査役会は、会計監査人としての適格性、独立性や信頼性などにおいて問題があると判断した場合、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

f. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

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

なお、e. 監査法人の選定方針と理由に記載の金融庁による会計監査人に対する業務改善命令に関しては、会計監査人から2024年1月31日付で金融庁に対し業務改善計画が提出・受理されているとの報告と併せて、「行政処分を踏まえた自主点検結果」・「日本公認会計士協会による特別レビュー結果」等についても報告を受け、各々に対しても必要に応じて説明を求めました。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	107	-	107	-
連結子会社	14	-	14	-
計	122	-	122	-

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬(a.を除く)

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	-	7	-	6
連結子会社	4	2	3	1
計	4	9	3	8

(前連結会計年度)

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

当社における非監査業務の内容は、支払調書及び法定調書合計表の提出業務等であります。

また、連結子会社における非監査業務の内容は、税務レビュー業務及び税務アドバイザリー業務等であります。

(当連結会計年度)

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

当社における非監査業務の内容は、支払調書及び法定調書合計表の提出業務等であります。

また、連結子会社における非監査業務の内容は、税務レビュー業務及び税務アドバイザリー業務等であります。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査日数・監査業務等の内容を総合的に勘案した上、監査役会の同意を得て決定しております。

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

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

## (4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は、2022年6月24日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針を決議しており、当該決議に際しては、あらかじめ決議する内容について指名報酬委員会へ諮問し、答申を受けております。

取締役の報酬等の額又はその算定方法の決定については、多様なレンジにおいて業績向上と企業価値向上に資する報酬体系とすることを基本方針とし、個人別の報酬額については、取締役会決議にもとづき代表取締役社長がその具体的内容について委任を受けるものとしております。

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

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

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

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

業務執行取締役に対する報酬の構成は、単年度経営計画の目標達成率に応じて変動する「業績年俸」を基本に、株主配当を実施する場合のみ支給する「インセンティブ報酬」との2種類で構成されています。インセンティブ報酬は金銭報酬及び非金銭報酬等で支給することができます。非業務執行取締役に対しては、その職務を鑑み、固定報酬としての「基本報酬」のみを支払うこととしております。

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

金銭報酬(業績年俸・インセンティブ報酬)のうち、業績年俸は、経営計画における各事業年度の業績向上に対する責任意識を高めるため、連結売上高、連結当期純利益及び各取締役の貢献度を総合的に勘案し、役位ごとの職責や係るリスクを勘案して策定する報酬テーブルに基づく評価に応じて支給額を決定しております。

インセンティブ報酬は、職位ごとの職責や係るリスクを勘案して策定する報酬テーブルに基づき、会社業績及び各取締役の貢献度を総合的に勘案した評価に応じて支給額を決定しております。なお、インセンティブ報酬の支給は決算期において株主配当を実施した場合のみ支給することとしております。

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

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

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

当事業年度における役員の報酬等の額は、指名報酬委員会で事前審議を行い、2022年6月29日に取締役会で機関決定しており、個人別の報酬額については、取締役会決議にもとづき個人別の報酬額について委任された代表取締役社長宮尾文也が決定しております。

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

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の 総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)					対象と なる役員 の員数
		固定報酬	業績連動 報酬	ストック オプション	賞与	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役 (社外取締役を除く)	112	112	-	-	-	-	6名
監査役 (社外監査役を除く)	20	20	-	-	-	-	2名
社外役員	69	69	-	-	-	-	7名

役員ごとの連結報酬等の総額等

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、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

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

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

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

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

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

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額

	銘柄数(銘柄)	貸借対照表計上額の合計額(百万円)
非上場株式	3	1,679
非上場株式以外の株式	-	-

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

## 第5 【経理の状況】

### 1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1963年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

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

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2023年4月1日から2024年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2023年4月1日から2024年3月31日まで)の財務諸表について、太陽有限責任監査法人による監査を受けております。

### 3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

## 1 【連結財務諸表等】

## (1) 【連結財務諸表】

## 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)		当連結会計年度 (2024年3月31日)	
<b>資産の部</b>				
<b>流動資産</b>				
現金及び預金	5	53,560	5	68,627
売掛金		8,121		7,670
完成工事未収入金		432		628
販売用不動産	5	273	5	129
未成工事支出金		159		182
原材料及び貯蔵品		775		533
前払費用		1,320		1,757
未収入金		710		964
その他	5	4,425	5	4,838
貸倒引当金		3,027		2,904
<b>流動資産合計</b>		<b>66,752</b>		<b>82,428</b>
<b>固定資産</b>				
<b>有形固定資産</b>				
建物及び構築物	5	60,829	5	63,732
減価償却累計額		41,663		44,808
建物及び構築物(純額)	5	19,165	5	18,923
機械装置及び運搬具	1, 5	21,071	1, 5	21,218
減価償却累計額		14,474		15,468
機械装置及び運搬具(純額)	1, 5	6,596	1, 5	5,750
土地	5	31,220	5	31,661
リース資産		21,921		15,392
減価償却累計額		20,375		13,903
リース資産(純額)		1,546		1,488
建設仮勘定		119		219
その他	1	16,960	1	16,748
減価償却累計額		14,243		15,655
その他(純額)	1	2,716	1	1,093
<b>有形固定資産合計</b>		<b>61,364</b>		<b>59,137</b>
<b>無形固定資産</b>				
その他	5	2,612	5	1,358
<b>無形固定資産合計</b>		<b>2,612</b>		<b>1,358</b>
<b>投資その他の資産</b>				
投資有価証券	2, 5	5,384	2, 5	4,827
長期貸付金		510		506
固定化営業債権	3	249	3	273
長期前払費用		422		359
繰延税金資産		25,152		51,730
その他	5	5,877	5	7,573
貸倒引当金		1,778		3,194
<b>投資その他の資産合計</b>		<b>35,819</b>		<b>62,075</b>
<b>固定資産合計</b>		<b>99,796</b>		<b>122,571</b>
<b>資産合計</b>		<b>166,548</b>		<b>205,000</b>

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	2,549	2,875
工事未払金	34	104
1年内返済予定の長期借入金	5 59	5 620
リース債務	1,155	297
未払金	12,673	15,036
未払法人税等	451	423
前受金	34,134	33,855
未成工事受入金	144	227
完成工事補償引当金	4	19
保証履行引当金	603	926
補修工事関連損失引当金	6,053	6,660
その他	3,860	3,111
流動負債合計	61,724	64,158
<b>固定負債</b>		
長期借入金	5 30,359	5 29,225
リース債務	275	737
長期前受金	6,399	5,662
長期預り敷金保証金	7,548	7,214
補修工事関連損失引当金	11,530	8,679
繰延税金負債	13	-
空室損失引当金	3,590	4,683
株式給付引当金	-	529
退職給付に係る負債	9,714	10,011
その他	2,470	2,417
固定負債合計	71,901	69,161
負債合計	133,625	133,320
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	100	100
資本剰余金	136,240	30,121
利益剰余金	116,006	32,867
自己株式	205	4,359
株主資本合計	20,128	58,729
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	97	85
為替換算調整勘定	4,117	5,330
退職給付に係る調整累計額	32	69
その他の包括利益累計額合計	3,986	5,175
新株予約権	284	242
非支配株主持分	8,522	7,532
純資産合計	32,922	71,679
負債純資産合計	166,548	205,000

## 【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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
<b>売上高</b>		
賃貸事業売上高	391,438	407,489
その他の事業売上高	15,011	15,182
売上高合計	1 406,449	1 422,671
<b>売上原価</b>		
賃貸事業売上原価	336,132	337,594
その他の事業売上原価	17,031	16,241
売上原価合計	353,163	353,836
<b>売上総利益合計</b>	<b>53,285</b>	<b>68,835</b>
<b>販売費及び一般管理費</b>		
広告宣伝費	2,674	2,388
販売手数料	2,380	2,004
貸倒引当金繰入額	919	234
役員報酬	290	281
給料及び賞与	16,737	18,204
支払手数料	4,174	6,175
退職給付費用	1,112	1,087
賃借料	2,069	1,711
減価償却費	965	775
租税公課	4,328	4,376
その他	7,753	8,752
販売費及び一般管理費合計	43,406	45,521
<b>営業利益</b>	<b>9,879</b>	<b>23,313</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	227	61
受取配当金	72	95
投資有価証券評価益	129	108
為替差益	386	582
持分法による投資利益	14	-
預り金償却益	-	93
その他	380	411
営業外収益合計	1,210	1,352
<b>営業外費用</b>		
支払利息	4,370	3,622
資金調達費用	-	962
持分法による投資損失	-	248
その他	192	356
営業外費用合計	4,563	5,190
<b>経常利益</b>	<b>6,526</b>	<b>19,476</b>

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	2 29	2 9
子会社株式売却益	-	618
子会社清算益	45	4
特別利益合計	75	633
<b>特別損失</b>		
固定資産売却損	3 44	3 0
固定資産除却損	4 181	4 38
減損損失	5 830	5 26
補修工事関連損失	6 2,544	6 2,730
子会社株式売却損	153	-
子会社株式評価損	-	26
店舗閉鎖損失	-	282
特別損失合計	3,754	3,104
税金等調整前当期純利益	2,847	17,005
法人税、住民税及び事業税	702	616
法人税等調整額	18,538	26,564
法人税等合計	17,835	25,948
当期純利益	20,682	42,953
非支配株主に帰属する当期純利益	872	891
親会社株主に帰属する当期純利益	19,810	42,062

## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
当期純利益	20,682	42,953
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	58	12
為替換算調整勘定	3,377	1,213
退職給付に係る調整額	1	36
持分法適用会社に対する持分相当額	3	-
その他の包括利益合計	3,314	1,189
包括利益	23,996	44,143
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	23,121	43,250
非支配株主に係る包括利益	875	892

## 【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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	100	136,345	135,749	302	392
当期変動額					
親会社株主に帰属する 当期純利益			19,810		19,810
自己株式の取得				0	0
自己株式の処分		24		97	72
連結範囲の変動			67		67
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動		80			80
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計		105	19,743	97	19,735
当期末残高	100	136,240	116,006	205	20,128

	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	39	746	31	675	357	9,608	11,034
当期変動額							
親会社株主に帰属する 当期純利益							19,810
自己株式の取得							0
自己株式の処分							72
連結範囲の変動							67
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動							80
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	58	3,371	1	3,311	72	1,086	2,152
当期変動額合計	58	3,371	1	3,311	72	1,086	21,888
当期末残高	97	4,117	32	3,986	284	8,522	32,922

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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	100	136,240	116,006	205	20,128
当期変動額					
欠損填補		106,847	106,847		-
親会社株主に帰属する 当期純利益			42,062		42,062
自己株式の取得				6,116	6,116
自己株式の処分		730		1,962	2,692
連結範囲の変動			36		36
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動		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	-	106,118	148,873	4,153	38,600
当期末残高	100	30,121	32,867	4,359	58,729

	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	97	4,117	32	3,986	284	8,522	32,922
当期変動額							
欠損填補							-
親会社株主に帰属する 当期純利益							42,062
自己株式の取得							6,116
自己株式の処分							2,692
連結範囲の変動							36
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動							0
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	12	1,212	36	1,188	42	989	156
当期変動額合計	12	1,212	36	1,188	42	989	38,757
当期末残高	85	5,330	69	5,175	242	7,532	71,679

## 【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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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	2,847	17,005
減価償却費	6,570	4,660
減損損失	830	26
補修工事関連損失	2,544	2,730
のれん償却額	7	-
貸倒引当金の増減額(は減少)	84	1,615
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	201	241
株式給付引当金の増減額(は減少)	-	529
空室損失引当金の増減額(は減少)	2,042	1,093
店舗閉鎖損失	-	282
受取利息及び受取配当金	299	156
支払利息	4,370	3,622
資金調達費用	-	962
為替差損益(は益)	386	582
持分法による投資損益(は益)	14	248
有形固定資産売却損益(は益)	15	9
有形固定資産除却損	181	38
投資有価証券評価損益(は益)	129	108
子会社株式評価損	-	26
子会社株式売却損益(は益)	153	618
子会社清算損益(は益)	45	4
売上債権の増減額(は増加)	498	164
販売用不動産の増減額(は増加)	508	159
未成工事支出金の増減額(は増加)	24	23
長期前払費用の増減額(は増加)	327	166
仕入債務の増減額(は減少)	873	935
未成工事受入金の増減額(は減少)	191	83
前受金の増減額(は減少)	1,680	1,016
預り保証金の増減額(は減少)	246	367
未払消費税等の増減額(は減少)	88	379
その他	181	998
小計	19,509	31,085
利息及び配当金の受取額	298	287
利息の支払額	4,371	4,080
補修工事関連支払額	3,337	5,000
店舗閉鎖関連支払額	-	222
法人税等の支払額	1,553	646
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,545	21,422

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	377	247
有形固定資産の売却による収入	513	26
無形固定資産の取得による支出	233	72
投資有価証券の取得による支出	229	100
投資有価証券の売却による収入	182	4
関係会社株式の取得による支出	5	-
関係会社株式の売却による収入	225	-
子会社の清算による収入	63	85
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	711	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	-	1,165
貸付けによる支出	24	26
貸付金の回収による収入	700	55
定期預金の預入による支出	700	995
定期預金の払戻による収入	1,500	700
その他	2	256
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>906</b>	<b>851</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	-	30,000
長期借入金の返済による支出	115	30,185
ファイナンス・リース債務の返済による支出	741	654
資金調達による支出	-	962
自己株式の取得による支出	0	3,466
子会社の自己株式の取得による支出	990	940
非支配株主への配当金の支払額	972	910
ストックオプションの行使による収入	0	0
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>2,819</b>	<b>7,119</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	318	128
<b>現金及び現金同等物の増減額（は減少）</b>	<b>8,951</b>	<b>15,282</b>
現金及び現金同等物の期首残高	44,023	52,860
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	114	-
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>52,860</b>	<b>68,143</b>

【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 11社

主要な連結子会社の名称

株式会社レオパレス・リーシング  
ブラザ賃貸管理保証株式会社  
株式会社レオパレス・パワー  
あすか少額短期保険株式会社  
レオパレス21 ビジネスコンサルティング(上海)有限公司  
Leopalace21 Singapore Pte. Ltd.  
株式会社アズ・ライフケア  
Leopalace Guam Corporation  
株式会社レオパレス・スマイル

Leopalace21 Singapore Pte.Ltd.が保有するASPENN INVESTMENTS PTE. LTD.の全株式を売却したため、同社及び同社の子会社1社を当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。

(2) 非連結子会社の数 3社

主要な非連結子会社の名称

TRUMAN HOLDING LIMITED

(連結の範囲から除いた理由)

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

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の非連結子会社数 1社

主要な会社名

TRUMAN HOLDING LIMITED

(2) 持分法適用の関連会社数 3社

主要な会社名

レオパレスグリーンエネルギー株式会社  
Ancora Residential Fund LP  
PT TEGUH BINA KARYA

(3) 持分法の適用の手続について特に記載する必要があると認められる事項

持分法を適用している会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、当該会社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、Leopalace Guam Corporation他3社の決算日は12月31日であります。連結決算日との差は3か月以内であるため、連結財務諸表の作成にあたっては同決算日現在の財務諸表を使用しております。

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

#### 4. 会計方針に関する事項

##### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

###### イ 有価証券

###### 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)を採用しております。

###### その他有価証券

###### 市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

###### 市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

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

###### ロ 棚卸資産

###### 販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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

###### 未成工事支出金

主として個別法による原価法を採用しております。

###### 原材料及び貯蔵品

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

##### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

###### イ 有形固定資産

当社及び国内の連結子会社における賃貸用有形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物	22～47年
---------	--------

当社及び国内の連結子会社における上記以外の有形固定資産(リース資産を除く)

定率法(ただし、1998年4月1日以降取得した建物(附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降取得した建物附属設備及び構築物については定額法)を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物	15～50年
---------	--------

機械装置及び運搬具	17年
-----------	-----

工具、器具及び備品 (有形固定資産その他)	5～10年
--------------------------	-------

在外子会社における有形固定資産

所在地国の会計処理基準に基づく定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物	20～40年
---------	--------

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

□ 無形固定資産(リース資産を除く)

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

八 リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

二 長期前払費用

均等償却をしております。

なお、主な償却期間は以下のとおりであります。

一括借上前払家賃	5～7年
固定資産に係る控除対象外消費税等	5年

(3) 重要な引当金の計上基準

イ 貸倒引当金

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

□ 完成工事補償引当金

賃貸事業における完成工事に係る契約不適合責任に基づく補償費に備えるため、過去の完成工事に係る補償実績率に基づく見積補償額を計上しております。

八 保証履行引当金

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

二 補修工事関連損失引当金

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

ホ 空室損失引当金

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

ヘ 株式給付引当金

従業員への当社株式の交付に備えて、給付見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異の費用処理方法

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

未認識数理計算上の差異の会計処理方法

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

小規模企業等における簡便法の採用

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

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を適用しており、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

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

賃貸事業においては、主に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、自社物件の賃貸及び管理、アパート等の営繕工事、賃貸関連諸サービス及びブロードバンドサービス、アパート等建築工事の請負等を主に行っております。これらの取引については、契約上の条件が履行された時点をもって履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

なお、礼金、賃料値引き、マンスリー契約手数料については、平均入居期間をサービス等の提供期間として、一定の期間にわたり均等に収益を認識しております。

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

主にアパート賃貸に係る義務等については、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づき、収益を認識しております。

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

(6) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

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

(7) のれんの償却方法及び償却期間

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

(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリ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。

(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

支払利息に関する会計処理

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

なお、Leopalace Guam Corporationにおける当連結会計年度末の有形固定資産の帳簿価額に含まれている支払利息は412百万円であります。

## (重要な会計上の見積り)

## 1. 繰延税金資産

## (1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
繰延税金資産	25,152	51,730

## (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

繰延税金資産は、スケジュールリング可能な将来減算一時差異及び税務上の繰越欠損金に対して、将来の収益力に基づく課税所得の見積りにより回収可能性を判断して計上しております。当連結会計年度においては51,730百万円の繰延税金資産を計上しており、このうち、当社は49,124百万円の繰延税金資産を計上いたしました。

当社は、抜本的な構造改革の継続により、入居率の改善や一括借上家賃の適正化による固定費削減等が進んだことで安定的に利益を確保できる事業構造となっており、当連結会計年度においても、繰越欠損金控除前では課税所得が生じております。過年度においては重要な税務上の欠損金が生じておりますが、収益構造の安定化を踏まえ、当該重要な税務上の欠損金が生じた原因、事業計画、過年度における事業計画の達成状況、過年度及び当年度の課税所得又は税務上の欠損金の推移等を勘案して、将来の複数年においても一時差異等加減算前課税所得が生じることが見込まれることから、「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）」に定める企業分類に基づき、合理的な見積可能期間の一時差異等加減算前課税所得の見積額に基づいて繰延税金資産を計上しております。

課税所得の見積りは将来の事業計画を基礎としており、その重要な仮定は、賃貸契約数及び契約単価等であり、供給物件の築年数が経過する中でも一定の契約数及び単価を維持することは可能であるとの仮定に基づき見積りを行っております。

繰延税金資産の回収可能性は将来の課税所得の見積りに依存するため、これらの見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じた場合には、翌連結会計年度の連結財務諸表において、繰延税金資産の金額に重要な影響を与える可能性があります。

## 2. 補修工事関連損失引当金

## (1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
補修工事関連損失引当金(流動負債)	6,053	6,660
補修工事関連損失引当金(固定負債)	11,530	8,679
合計	17,583	15,339

## (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

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

また、当社は、2024年12月末までに明らかな不備解消を目指しており、当連結会計年度においては、2024年12月末までの明らかな不備解消に向けた工事スケジュールの見直し等により、補修工事関連損失を計上していません。

引当金の具体的な算定方法は以下のとおりです。

## ・ 補修工事費用

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

・ 迷惑料等費用

他社管理物件について、調査及び補修工事に伴うオーナー・入居者への迷惑料、並びに管理会社への入居者対応・情報提供等の依頼に伴う業務委託費用が必要と見積られる戸数に対し、当社で設定した単価を乗じて算定しております。

・ 住替等費用

補修工事に伴い住替等が必要と見積られる戸数に住替費用等の実績単価を乗じて算定しております。

補修工事費用及び付帯費用については、外部業者により提示された見積りや工事内製化率の低下による見積り単価の変動、工事スケジュールの見直しによる影響等を考慮し、より合理的かつ精度の高い見積り金額の算定に努めております。

これらの見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、翌連結会計年度の連結財務諸表において、引当金の計上金額が変動する可能性があります。

### 3. 空室損失引当金

#### (1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
空室損失引当金	3,590	4,683

#### (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

具体的な算定方法としては、将来損失が発生する可能性のある物件を識別した後、当該物件ごとの家賃収入とその他付帯収入の合計に一括借上契約の賃料固定期間に係る残存期間の平均将来予測入居率を乗じた総収入と、借上家賃と管理原価の合計である総支出とを比較し、総支出が総収入を上回る物件に係るマイナスの収支差額に賃料固定期間に係る残存月数を乗じて計算しております。

将来予測入居率は、物件の周辺状況や需要による影響等を踏まえて見積った後、補修工事による入居者募集停止等の影響を考慮して補正計算を行って算定しております。当連結会計年度においては、2024年12月末までの明らか不備解消に向け、全室を空室にすることを予定している物件について、2024年12月末にかけて入居率が漸減する仮定に基づき将来予測入居率を補正したことにより、空室損失引当金が増加しております。

これらの見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、翌連結会計年度の連結財務諸表において、引当金の計上金額が変動する可能性があります。

#### (会計方針の変更)

該当事項はありません。

#### (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「販売費及び一般管理費」の「その他」に含めておりました「支払手数料」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

その結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「販売費及び一般管理費」の「その他」に表示していた11,928百万円は、「支払手数料」4,174百万円、「その他」7,753百万円として組み替えております。

## (追加情報)

## (従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社は、2024年2月28日の取締役会決議に基づき、当社従業員（以下「従業員」という。）に対する福利厚生制度の拡充によって、人材への投資及び従業員のエンゲージメントを強化すると共に、従業員が当社普通株式（以下「当社株式」といいます。）を保有することによって、株主の皆様や経営者と同じの視点を持って当社業績や株価上昇への意識を高めることにより、当社の中長期的な企業価値向上を図ることを目的として、従業員向けインセンティブ・プラン「従業員向け株式交付信託制度」（以下「本制度」といいます。）を導入することといたしました。

## (1) 取引の概要

本制度は、当社が拠出する金銭を原資として信託（以下「本信託」といいます。）を設定し、本信託が当社株式の取得を行い、従業員のうち一定の要件を充足する者に対して付与されるポイントに基づき、本信託を通じて当社株式を交付するインセンティブ・プランです。当該ポイントは、当社取締役会が定める株式交付規程に従って、従業員の等級及び人事評価等に応じて付与されるものであり、各従業員に交付される当社株式の数は付与されるポイント数により定まります。

本信託による当社株式の取得資金は全額当社が拠出するため、従業員の負担はありません。

## (2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により、純資産の部に自己株式として計上しております。当連結会計年度における当該自己株式の帳簿価額は2,649百万円、株式数は6,162,700株であります。

## (3) 総額法の適用により計上された借入金の帳簿価額

該当事項はありません。

## (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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
機械装置及び運搬具	155百万円	155百万円
工具、器具及び備品(有形固定資産その他)	44	44

## 2 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
投資有価証券(株式)	1,653百万円	1,497百万円
(うち、共同支配企業に対する投資の金額)	(5百万円)	(5百万円)

## 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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
長期化営業貸付金	70百万円	70百万円
その他	178	202
計	249	273

## 4 保証債務

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024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	240百万円	216百万円

## 5 担保提供資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
現金及び預金	86百万円	95百万円
販売用不動産	38	38
その他(流動資産)	275	247
建物及び構築物	4,321	4,184
機械装置及び運搬具	0	0
土地	24,137	24,098
その他(無形固定資産)	1,096	321
投資有価証券	2,231	2,225
その他(投資その他の資産)	107	-
計	32,295	31,211

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	59百万円	620百万円
長期借入金	30,359	29,225
計	30,418	29,845

(注) 担保に提供している資産のうち、現金及び預金、その他(流動資産)並びに投資有価証券のうち35百万円は、顧客等の借入先に対して担保提供しているものであり、担保付債務はありません。

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

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
住宅建設瑕疵担保保証金	771百万円	771百万円
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	332	332
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	70	60
保険業法に基づく営業保証金	200	200
住宅販売瑕疵担保保証金	105	105
その他	-	0

#### (連結損益計算書関係)

##### 1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(セグメント情報等) 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及び収益の分解情報」に記載しております。

##### 2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
建物及び構築物	27百万円	-百万円
機械装置及び運搬具	1	9
その他(有形固定資産)	0	-
計	29	9

##### 3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
--	--	--

建物及び構築物	27百万円	-百万円
機械装置及び運搬具	2	-
土地	14	0
計	44	0

4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
建物及び構築物	155百万円	34百万円
その他(有形固定資産)	19	3
その他(無形固定資産)	5	0
計	181	38

5 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

場所	用途	種類	減損損失(百万円)
米国準州グアム	リゾート施設	建物及び構築物	297
		土地	143
		機械装置及び運搬具	4
		その他(有形固定資産)	1
名古屋市中川区	賃貸用資産(アパート1棟)	土地	63
千葉県木更津市	賃貸用資産(マンション1棟)	建物及び構築物	23
		土地	292
シルバー事業部 (埼玉県春日部市 他)	共用資産	その他(有形固定資産)	2
合計			830

当社グループは、国内の賃貸用資産等については個々の物件を単位として、海外の事業資産については管理会計上の区分を単位としてグルーピングを行っております。また一部の連結子会社が所有する資産については、会社単位でグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、収益性が著しく低下したリゾート施設及び賃貸用資産(アパート1棟)、売却が決定した賃貸用資産(マンション1棟)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。リゾート施設の回収可能価額は不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しており、賃貸用資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しております。

また、営業損益の赤字が連続している国内事業については、共用資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失に計上いたしました。共用資産の回収可能価額は、使用価値に基づく正味売却価額により測定しております。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

場所	用途	種類	減損損失(百万円)
富山県高岡市	賃貸用資産(アパート1棟)	土地	26

当社グループは、国内の賃貸用資産等については個々の物件を単位として、海外の事業資産については管理会計上の区分を単位としてグルーピングを行っております。また一部の連結子会社が所有する資産については、会社単位でグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、売却が決定した賃貸用資産(アパート1棟)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。なお、賃貸用資産(アパート1棟)の回収可能価額は正味売却価額により測定しております。

## 6 補修工事関連損失

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

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

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

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

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	58百万円	12百万円
組替調整額	-	-
税効果調整前	58	12
税効果額	-	-
その他有価証券評価差額金	58	12
為替換算調整勘定：		
当期発生額	3,377	1,213
組替調整額	-	-
税効果調整前	3,377	1,213
税効果額	-	-
為替換算調整勘定	3,377	1,213
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	42	76
組替調整額	23	20
税効果調整前	19	55
税効果額	17	19
退職給付に係る調整額	1	36
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	3	-
その他の包括利益合計	3,314	1,189

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	329,389,515	-	-	329,389,515
合計	329,389,515	-	-	329,389,515
自己株式				
普通株式(注)1、2	493,610	1	158,400	335,211
合計	493,610	1	158,400	335,211

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加1株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少158,400株は、新株予約権行使によるものであります。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	第5回新株予約権	普通株式	159,748,700	-	-	159,748,700	215
	ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	69
合計		-	159,748,700	-	-	159,748,700	284

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	329,389,515	-	-	329,389,515
合計	329,389,515	-	-	329,389,515
自己株式				
普通株式(注)1、2、3	335,211	17,615,950	6,256,800	11,694,361
合計	335,211	17,615,950	6,256,800	11,694,361

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加は、単元未満株式の買取りによる増加50株、2023年7月5日の取締役会決議による取得11,453,200株、従業員向け株式交付信託による取得6,162,700株であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少は、新株予約権の権利行使による減少94,100株、従業員向け株式交付信託への処分6,162,700株であります。

3. 普通株式の自己株式には、従業員向け株式交付信託が保有する当社株式(当連結会計年度期首 - 株、当連結会計年度末6,162,700株)が含まれております。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(百万円)
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社	第5回新株予約権	普通株式	159,748,700	-	-	159,748,700	215
	ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	26
合計		-	159,748,700	-	-	159,748,700	242

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	配当の原資	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
2024年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,619	5	2024年3月31日	2024年6月28日

(注) 2024年6月27日定時株主総会決議による配当金の総額には、信託が保有する自社の株式に対する配当金30百万円が含まれております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
現金及び預金勘定	53,560百万円	68,627百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	700	483
現金及び現金同等物	52,860	68,143

(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(2023年3月31日)		
	未経過リース料	前払リース料	差引額
1年内	219,367 (218,441)	174 (174)	219,192 (218,267)
1年超	87,897 (86,504)	111 (111)	87,785 (86,392)
合計	307,264 (304,945)	286 (286)	306,978 (304,659)

(単位：百万円)

	当連結会計年度(2024年3月31日)		
	未経過リース料	前払リース料	差引額
1年内	213,827 (211,363)	76 (76)	213,751 (211,286)
1年超	90,800 (87,852)	43 (43)	90,756 (87,808)
合計	304,627 (299,215)	120 (120)	304,507 (299,095)

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

## (金融商品関係)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、設備投資計画等に照らして、平常時においては、必要な資金を主に銀行借入や社債発行等により調達する方針であります。一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用し、また、短期的な運転資金は銀行借入により調達する方針としております。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権及び貸付金等は、顧客の信用リスクに晒されております。

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

有価証券及び投資有価証券は、主に満期保有目的の債券、業務又は資本提携等に関連する株式等であり、市場価格の変動リスク及び発行体の信用リスクに晒されております。

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

借入金は、主に補修工事等に必要な資金の調達を、ファイナンス・リース取引に係るリース債務は、主に設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、返済日は決算日後、最長で5年1ヶ月後であります。

なお、当連結会計年度末においてデリバティブ取引の残高はありません。

## (3) 金融商品に係るリスク管理体制

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

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

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

## (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前連結会計年度(2023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) 投資有価証券	1,915	1,915	0
(2) 長期貸付金	510		
貸倒引当金(*3)	112		
	398	419	20
(3) 固定化営業債権	249		
貸倒引当金(*3)	249		
	-	-	-
資産計	2,314	2,335	20
(1) 長期借入金(*4)	30,418	29,586	831
(2) リース債務	1,431	1,441	10
負債計	31,849	31,028	820

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

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

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (2023年3月31日)
非上場株式	1,695
非連結子会社株式及び関連会社株式	1,653
匿名組合出資金	119
合計	3,468

( \*3 ) 長期貸付金及び固定化営業債権に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

( \*4 ) 連結貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金59百万円については、長期借入金に含めて記載しております。

当連結会計年度(2024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) 投資有価証券	1,520	1,517	2
(2) 長期貸付金	506		
貸倒引当金( *3 )	111		
	394	414	19
(3) 固定化営業債権	273		
貸倒引当金( *3 )	273		
	-	-	-
資産計	1,914	1,931	16
(1) 長期借入金( *4 )	29,845	29,349	495
(2) リース債務	1,034	1,034	0
負債計	30,879	30,383	496

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

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

(単位：百万円)

区分	当連結会計年度 (2024年3月31日)
非上場株式	1,679
非連結子会社株式及び関連会社株式	1,497
匿名組合出資金	130
合計	3,307

( \*3 ) 長期貸付金及び固定化営業債権に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

( \*4 ) 連結貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金620百万円については、長期借入金に含めて記載しております。

## 3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2023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	53,560	-	-	-
売掛金	8,121	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券(国債)	-	100	200	-
その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) 国債	-	36	-	-
(2) 債券(社債)	-	-	-	824
(3) その他	-	-	-	852
長期貸付金	19	50	8	432
固定化営業債権	-	-	-	249
合計	61,701	186	208	2,358

当連結会計年度(2024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	68,627	-	-	-
売掛金	7,670	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券(国債)	-	300	-	-
その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) 国債	-	36	-	-
(2) 債券(社債)	-	-	-	420
(3) その他	-	-	-	847
長期貸付金	22	46	4	432
固定化営業債権	-	-	-	273
合計	76,320	382	4	1,973

## 4. 長期借入金及びリース債務の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2023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)
長期借入金	59	80	30,080	107	90	-
リース債務	1,155	235	31	5	2	-
合計	1,215	316	30,112	113	92	-

当連結会計年度(2024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)
長期借入金	620	29,225	-	-	-	-
リース債務	297	216	192	191	135	1
合計	917	29,441	192	191	135	1

5. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度(2023年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
其他有価証券				
国債	35	-	-	35
債券(社債)	-	778	-	778
その他	-	800	-	800
資産計	35	1,579	-	1,615

当連結会計年度(2024年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
其他有価証券				
国債	35	-	-	35
債券(社債)	-	394	-	394
その他	-	789	-	789
資産計	35	1,183	-	1,219

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度(2023年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
満期保有目的の債券(国債)	300	-	-	300
長期貸付金	-	419	-	419
資産計	300	419	-	720
長期借入金	-	29,586	-	29,586
リース債務	-	1,441	-	1,441
負債計	-	31,028	-	31,028

当連結会計年度(2024年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
満期保有目的の債券(国債)	298	-	-	298
長期貸付金	-	414	-	414
資産計	298	414	-	712
長期借入金	-	29,349	-	29,349
リース債務	-	1,034	-	1,034
負債計	-	30,383	-	30,383

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

有価証券及び投資有価証券

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

長期貸付金

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

長期借入金及びリース債務

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

## (有価証券関係)

## 1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2023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	国債	100	100	0
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	小計	100	100	0
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	国債	200	199	0
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	小計	200	199	0
合計		300	300	0

当連結会計年度(2024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	国債	100	100	0
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	小計	100	100	0
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	国債	200	198	2
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	小計	200	198	2
合計		300	298	2

## 2. その他有価証券

前連結会計年度(2023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	債券			
	国債	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	小計	-	-	-
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	債券			
	国債	35	36	0
	社債	778	824	45
	その他	800	852	51
	小計	1,615	1,712	97
合計		1,615	1,712	97

(注) 非上場株式1,695百万円、非連結子会社株式及び関連会社株式1,653百万円、匿名組合出資金119百万円については、市場価格のない株式等のため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。なお、社債は非上場債券(劣後社債)、その他は貸付・金銭債権信託劣後受益権であり、当社への請負工事代金支払資金として金融機関が施主に融資した責任財産限定型アパートローンの証券化に伴い、当社が取得したものであります。

当連結会計年度(2024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	債券			
	国債	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	小計	-	-	-
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	債券			
	国債	35	36	0
	社債	394	420	26
	その他	789	847	57
	小計	1,219	1,304	85
合計		1,219	1,304	85

(注) 非上場株式1,679百万円、非連結子会社株式及び関連会社株式1,497百万円、匿名組合出資金130百万円については、市場価格のない株式等のため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。なお、社債は非上場債券(劣後社債)、その他は貸付・金銭債権信託劣後受益権であり、当社への請負工事代金支払資金として金融機関が施主に融資した責任財産限定型アパートローンの証券化に伴い、当社が取得したものであります。

### 3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
株式	-	-	-
債券	403	-	-
その他	-	-	-
合計	403	-	-

(注) 上記の債券の「売却額」は、償還額であります。

### (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(2023年3月31日)及び当連結会計年度(2024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(2023年3月31日)及び当連結会計年度(2024年3月31日)

該当事項はありません。

## (退職給付関係)

## 1. 採用している退職給付制度の概要

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

確定給付制度は退職一時金制度であり、退職給付として、職能等級と勤続年数に対応したポイントの累積に基づいて計算された一時金を支給します。また、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。

なお、一部の連結子会社は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しておりますが、重要性が乏しいため、原則法による注記に含めて記載しております。

## 2. 確定給付制度

## (1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
退職給付債務の期首残高	9,525百万円	9,714百万円
勤務費用	881	860
利息費用	30	28
数理計算上の差異の発生額	42	76
退職給付の支払額	730	669
その他	35	-
退職給付債務の期末残高	9,714	10,011

## (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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
非積立型制度の退職給付債務	9,714百万円	10,011百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	9,714	10,011
退職給付に係る負債	9,714	10,011
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	9,714	10,011

## (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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
勤務費用	881百万円	860百万円
利息費用	30	28
数理計算上の差異の費用処理額	23	20
確定給付制度に係る退職給付費用	936	910

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
数理計算上の差異	19百万円	55百万円

(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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
未認識数理計算上の差異	50百万円	106百万円

(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(加重平均で表わしております。)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
割引率	0.03~0.64%	0.03~0.64%

3. 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度357百万円、当連結会計年度366百万円であります。

(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  
該当事項はありません。
2. 権利不行使による失効により利益として計上した金額  
該当事項はありません。
3. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	2016年 ストック・オプション	2017年 ストック・オプション	2018年 ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社取締役8名及び 当社執行役員12名	当社取締役8名、 当社執行役員15名及び 当社子会社の取締役9名	当社取締役8名、 当社執行役員16名及び 当社子会社の取締役15名
株式の種類別のストック・ オプションの数(注)	普通株式 252,700株	普通株式 282,800株	普通株式 348,000株
付与日	2016年8月18日	2017年9月14日	2018年9月14日
権利確定条件	権利確定条件は付されていない。		
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはない。		
権利行使期間	自 2016年8月19日 至 2046年8月18日	自 2017年9月15日 至 2047年9月14日	自 2018年9月15日 至 2048年9月14日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(2024年3月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	2016年 ストック・オプション	2017年 ストック・オプション	2018年 ストック・オプション
権利確定前(株)			
前連結会計年度末	-	-	-
付与	-	-	-
失効	-	-	-
権利確定	-	-	-
未確定残	-	-	-
権利確定後(株)			
前連結会計年度末	45,200	47,500	58,100
権利確定	-	-	-
権利行使	25,500	29,500	39,100
失効	-	-	-
未行使残	19,700	18,000	19,000

単価情報

	2016年 ストック・オプション	2017年 ストック・オプション	2018年 ストック・オプション
権利行使価格(円)	1	1	1
行使時平均株価(円)	300	300	321
付与日における公正な評価単価(円)	547	528	332

4. スtock・オプションの公正な評価単価の見積方法  
該当事項はありません。
5. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

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

## (税効果会計関係)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金(注)2	60,491百万円	54,598百万円
減損損失	7,121	7,209
補修工事関連損失引当金	6,081	5,306
退職給付に係る負債	3,352	3,454
貸倒引当金	1,464	1,893
空室損失引当金	1,241	1,620
未払賞与	622	1,132
前受金	856	755
未実現利益の消去	366	328
保証履行引当金	208	320
ソフトウェア	131	216
前受賃貸収入	304	215
その他	2,337	2,265
繰延税金資産小計	84,581	79,316
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	49,008	14,850
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	10,418	12,731
評価性引当額小計(注)1	59,426	27,582
繰延税金資産合計	25,155	51,733
繰延税金負債		
固定資産除去費用	15	3
繰延税金負債合計	15	3
繰延税金資産の純額	25,139	51,730

(注) 1. 評価性引当額が31,843百万円減少しております。この減少の主な内容は、当社の業績回復に伴い、課税所得が増加した結果、繰越欠損金に係る評価性引当額が減少したことによるものであります。

## 2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2023年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)	合計 (百万円)
税務上の繰越欠損金(a)	942	1,297	887	867	529	55,966	60,491
評価性引当額	942	1,297	887	867	529	44,482	49,008
繰延税金資産	-	-	-	-	-	11,483	(b) 11,483

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(b) 税務上の繰越欠損金60,491百万円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産11,483百万円を計上しております。当該税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得の見込みにより、回収可能と判断した部分については評価性引当額を認識しておりません。

当連結会計年度(2024年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)	合計 (百万円)
税務上の繰越欠損金 (c)	1,381	934	915	566	855	49,945	54,598
評価性引当額	1,381	934	915	566	700	10,352	14,850
繰延税金資産	-	-	-	-	155	39,592	(d) 39,747

(c) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(d) 税務上の繰越欠損金54,598百万円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産39,747百万円を計上しております。当該税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得の見込みにより、回収可能と判断した部分については評価性引当額を認識しておりません。

(表示方法の変更)

前連結会計年度の「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」において独立掲記しておりました繰延税金資産の「預り金」及び「資産除去債務」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の税効果会計関係注記の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の「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」において繰延税金資産に表示していた「預り金」147百万円及び「資産除去債務」111百万円は、「その他」として組み替えております。

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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
法定実効税率	34.6%	34.6%
(調整)		
評価性引当金減少による影響	550.3	180.0
海外連結子会社の為替変動の影響	109.8	7.5
連結子会社との税率差異	5.1	0.5
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.6	0.4
住民税均等割	5.5	0.8
その他	0.7	0.4
税効果会計適用後の法人税等の負担率	626.4	152.6

## (企業結合等関係)

該当事項はありません。

## (資産除去債務関係)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

## (賃貸等不動産関係)

当社は、全国主要都市及び地方都市において、自社の賃貸アパート等を所有しております。また、一部の連結子会社では、賃貸用住宅及び賃貸ビルを所有しております。2024年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は396百万円であります。

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	6,920	6,082
期中増減額	838	983
期末残高	6,082	5,098
期末時価	8,811	7,460

- (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. 当連結会計年度増減額のうち、主な減少額は物流倉庫の売却(882百万円)であります。  
3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定基準」に基づき自社で算定した金額であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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

- ステップ1：顧客との契約を識別する。
- ステップ2：契約における履行義務を識別する。
- ステップ3：取引価格を算定する。
- ステップ4：取引価格を契約における履行義務に配分する。
- ステップ5：履行義務の充足時に収益を認識する。

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

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

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	3,000	3,108
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	3,108	2,768
契約資産（期首残高）	443	432
契約資産（期末残高）	432	628
契約負債（期首残高）	12,158	10,890
契約負債（期末残高）	10,890	9,104

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

契約資産は主に、請負工事契約等において、進捗度の測定に基づいて認識した収益に係る未請求売掛金であり、契約負債は主に、期末時点において履行義務を充足していない付帯サービス料、メンテナンス代等であります。

前連結会計年度において認識した収益のうち、期首の契約負債残高に含まれていたものは4,720百万円であります。また、前連結会計年度において、契約負債が1,268百万円減少しておりますが、これは主に、収益の認識による取り崩しがあったことによるものであります。

当連結会計年度において認識した収益のうち、期首の契約負債残高に含まれていたものは4,369百万円であります。また、当連結会計年度において、契約負債が1,785百万円減少しておりますが、これは主に、収益の認識による取り崩しがあったことによるものであります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
一年以内	29,669	28,575
一年超	15,710	15,460
合計	45,379	44,036

(注)「注記事項（セグメント情報等）」に記載の収益の分解情報のうち、付帯サービス等（顧客との契約から生じる収益に係る部分）及びメンテナンス等に係る残存履行義務について記載しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

「賃貸事業」は、アパート等の賃貸・管理、営繕工事、ブロードバンドサービス、賃料債務保証事業、社宅代行業、太陽光発電事業、少額短期保険業、不動産仲介業等を行っております。

「シルバー事業」は、介護施設の運営を行っており、「その他事業」は、グアムリゾート施設の運営等を行っております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計基準に準拠した方法であります。報告セグメントの利益又は損失は営業利益ベースの数値であり、セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注1)	連結 財務諸表 計上額 (注2)
	賃貸事業	シルバー 事業	その他事業	計		
売上高						
付帯サービス等	29,790	-	-	29,790	-	29,790
メンテナンス等	35,761	-	-	35,761	-	35,761
社宅代行	837	-	-	837	-	837
屋根借り太陽光発電	2,717	-	-	2,717	-	2,717
請負工事	1,222	-	-	1,222	-	1,222
その他	7	13,941	831	14,780	-	14,780
顧客との契約から生じる収益	70,336	13,941	831	85,108	-	85,108
賃料	299,494	-	-	299,494	-	299,494
付帯サービス等	14,971	-	-	14,971	-	14,971
家賃保証	4,295	-	-	4,295	-	4,295
入居者家財保険	1,966	-	-	1,966	-	1,966
その他	374	-	238	612	-	612
その他の収益	321,101	-	238	321,340	-	321,340
外部顧客への売上高	391,438	13,941	1,069	406,449	-	406,449
セグメント間の内部売上高 又は振替高	51	-	263	314	314	-
計	391,489	13,941	1,333	406,764	314	406,449
セグメント利益又は損失( )	16,887	1,208	2,706	12,971	3,092	9,879
セグメント資産	56,561	4,137	22,753	83,452	83,096	166,548
その他の項目						
減価償却費	4,592	34	1,261	5,888	681	6,570
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,637	21	24	1,684	61	1,745

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注1)	連結 財務諸表 計上額 (注2)
	賃貸事業	シルバー 事業	その他事業	計		
売上高						
付帯サービス等	28,757	-	-	28,757	-	28,757
メンテナンス等	35,466	-	-	35,466	-	35,466
社宅代行	932	-	-	932	-	932
屋根借り太陽光発電	2,704	-	-	2,704	-	2,704
請負工事	670	-	-	670	-	670
その他	-	14,007	864	14,871	-	14,871
顧客との契約から生じる収益	68,531	14,007	864	83,402	-	83,402
賃料	315,399	-	-	315,399	-	315,399
付帯サービス等	17,238	-	-	17,238	-	17,238
家賃保証	4,223	-	-	4,223	-	4,223
入居者家財保険	1,989	-	-	1,989	-	1,989
その他	108	-	311	419	-	419
その他の収益	338,958	-	311	339,269	-	339,269
外部顧客への売上高	407,489	14,007	1,175	422,671	-	422,671
セグメント間の内部売上高 又は振替高	22	-	284	307	307	-
計	407,512	14,007	1,460	422,979	307	422,671
セグメント利益又は損失( )	30,386	621	2,391	27,373	4,059	23,313
セグメント資産	53,968	4,164	22,982	81,115	123,884	205,000
その他の項目						
減価償却費	2,952	51	1,149	4,153	507	4,660
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,017	15	54	1,087	92	1,180

(注) 1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

## セグメント利益又は損失( )

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
セグメント間取引消去	201	243
全社費用	3,293	4,303
合計	3,092	4,059

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

## セグメント資産

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
余資運転資金、長期投資資金及び報告セグメント に帰属しない資産等	83,096	123,884

## 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	61	92

2. 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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の開示をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	米国準州グアム	その他	合計
39,572	21,761	30	61,364

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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の開示をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	米国準州グアム	その他	合計
36,976	22,154	7	59,137

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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位：百万円)

	賃貸事業	シルバー事業	その他事業	全社・消去	合計
減損損失	380	2	447	-	830

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：百万円)

	賃貸事業	シルバー事業	その他事業	全社・消去	合計
減損損失	26	-	-	-	26

【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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位:百万円)

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

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)及び当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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重要な子会社の役員及びその近親者

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	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	相馬 昌道	子会社取締役	-	土地建物の賃借	アパートの 賃借	14	-	-

(注)1. 相馬昌道氏は、当社の連結子会社である株式会社アズ・ライフケアの取締役であります。

2. 土地建物の賃借の価格につきましては、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。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	73.29円	201.15円
1株当たり当期純利益	60.22円	130.91円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	48.20円	100.12円

(注)1. 従業員向け株式交付信託が保有する当社株式については、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益の算定上、期末発行済株式総数及び期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

当連結会計年度における1株当たり純資産額の算定上、控除した当該自己株式の期末株式数は6,162,700株であり、当連結会計年度における1株当たり当期純利益の算定上、控除した当該自己株式の期中平均株式数は286,245株であります。

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

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	19,810	42,062
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(百万円)	19,810	42,062
普通株式の期中平均株式数(千株)	328,995	321,303
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(千株)	82,014	98,808
(うち新株予約権(千株))	(82,014)	(98,808)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	-	-

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
1年以内に返済予定の長期借入金	59	620	5.17	-
1年以内に返済予定のリース債務	1,155	297	2.21	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	30,359	29,225	5.50	2025年11月4日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	275	737	1.48	2025年4月25日～ 2029年4月30日
合計	31,849	30,879	-	-

(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	29,225	-	-	-
リース債務	216	192	191	135

【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)	106,375	211,848	316,576	422,671
税金等調整前四半期(当期)純利益 (百万円)	7,121	12,801	16,124	17,005
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (百万円)	6,627	11,850	14,878	42,062
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	20.14	36.47	46.14	130.91

(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 (円)	20.14	16.28	9.53	85.56

(注) 従業員向け株式交付信託が保有する当社株式については、1株当たり四半期(当期)純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

## 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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1 47,857	1 62,076
売掛金	2 7,174	2 6,939
完成工事未収入金	432	628
未成工事支出金	159	182
貯蔵品	704	426
前払費用	1,279	1,693
未収入金	2 369	2 619
預け金	1 2,377	1 2,334
関係会社短期貸付金	1 2,540	1 1,712
その他	1, 2 634	1, 2 629
貸倒引当金	174	272
流動資産合計	63,354	76,972
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 3,719	1 3,575
構築物	1 50	1 45
機械及び装置	1 0	1 0
工具、器具及び備品	3 125	3 101
土地	1 22,505	1 22,466
リース資産	4,015	2,408
建設仮勘定	15	70
有形固定資産合計	30,433	28,668
無形固定資産		
ソフトウェア	983	601
その他	1 539	1 539
無形固定資産合計	1,523	1,141
投資その他の資産		
投資有価証券	1 3,429	1 3,029
関係会社株式	1 23,829	1 25,100
長期貸付金	510	506
関係会社長期貸付金	1 4,774	1 5,725
固定化営業債権	4 247	4 270
長期前払費用	419	353
繰延税金資産	22,061	49,124
その他	1 3,426	1 3,552
貸倒引当金	397	1,593
投資その他の資産合計	58,301	86,069
固定資産合計	90,258	115,879
資産合計	153,612	192,851

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	2 2,519	2 2,844
工事未払金	34	104
1年内返済予定の長期借入金	-	1 620
リース債務	2 2,604	2 1,063
未払金	2 11,677	2 13,604
未払法人税等	127	115
前受金	2 31,777	2 31,786
未成工事受入金	144	227
預り金	2 2,838	2 2,523
完成工事補償引当金	4	19
補修工事関連損失引当金	6,053	6,660
その他	1,076	605
流動負債合計	58,857	60,176
<b>固定負債</b>		
長期借入金	1 30,000	1 29,225
リース債務	2 1,422	2 1,114
長期前受金	6,399	5,662
長期預り敷金保証金	2 7,528	2 7,181
退職給付引当金	8,788	9,023
補修工事関連損失引当金	11,530	8,679
空室損失引当金	3,590	4,683
株式給付引当金	-	529
その他	1,040	1,019
固定負債合計	70,300	67,120
負債合計	129,158	127,296
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	100	100
<b>資本剰余金</b>		
資本準備金	51,235	10,000
その他資本剰余金	79,986	15,103
資本剰余金合計	131,221	25,103
<b>利益剰余金</b>		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	106,847	44,554
利益剰余金合計	106,847	44,554
自己株式	205	4,359
株主資本合計	24,267	65,397
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	97	85
評価・換算差額等合計	97	85
新株予約権	284	242
純資産合計	24,454	65,555
負債純資産合計	153,612	192,851

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
売上高		
賃貸事業売上高	1 383,550	1 399,751
その他の事業売上高	1 7,708	1 3,710
売上高合計	391,259	403,461
売上原価		
賃貸事業売上原価	1 333,514	1 334,054
その他の事業売上原価	1 7,801	1 3,659
売上原価合計	341,316	337,714
売上総利益	49,942	65,747
販売費及び一般管理費	1, 2 38,687	1, 2 40,830
営業利益	11,254	24,916
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	1 1,518	1 449
投資有価証券評価益	129	108
為替差益	417	581
その他	1 449	1 642
営業外収益合計	2,515	1,782
営業外費用		
支払利息	1 4,531	1 3,713
資金調達費用	-	962
その他	117	143
営業外費用合計	4,648	4,819
経常利益	9,121	21,879
特別利益		
固定資産売却益	27	-
子会社清算益	45	4
特別利益合計	73	4
特別損失		
固定資産売却損	42	0
固定資産除却損	171	37
減損損失	382	26
補修工事関連損失	2,544	2,730
貸倒引当金繰入額	810	1,174
子会社株式売却損	225	-
子会社株式評価損	62	26
関係会社株式評価損	55	-
店舗閉鎖損失	-	282
特別損失合計	4,294	4,277
税引前当期純利益	4,900	17,606
法人税、住民税及び事業税	127	115
法人税等調整額	17,921	27,063
法人税等合計	17,794	26,947
当期純利益	22,695	44,554

【売上原価明細書】

区 分	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)		当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
借上賃料	261,578	76.6	260,318	77.1
管理物件維持・管理費	33,998	10.0	35,183	10.4
マンスリー水光熱費	12,520	3.7	11,717	3.5
社有物件減価償却費	65	0.0	32	0.0
その他の経費 (内、リース備品減価償却費)	12,894 (2,932)	3.8 (0.9)	12,895 (1,567)	3.8 (0.5)
ブロードバンド事業売上原価 (内、リース備品減価償却費)	4,807 (385)	1.4 (0.1)	4,576 (286)	1.3 (0.1)
営繕工事原価	7,346	2.1	8,752	2.6
請負・不動産事業売上原価	303	0.1	577	0.2
賃貸事業売上原価	333,514	97.7	334,054	98.9
シルバー事業売上原価	7,801	2.3	3,659	1.1
その他の事業売上原価	7,801	2.3	3,659	1.1
売上原価合計	341,316	100.0	337,714	100.0

## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	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	100	51,235	81,171	132,406	129,543	129,543	302	2,660
当期変動額								
当期純利益					22,695	22,695		22,695
自己株式の取得							0	0
自己株式の処分			24	24			97	72
分割型の会社分割による減少			1,160	1,160				1,160
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)								
当期変動額合計	-	-	1,185	1,185	22,695	22,695	97	21,607
当期末残高	100	51,235	79,986	131,221	106,847	106,847	205	24,267

	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	39	39	357	2,979
当期変動額				
当期純利益				22,695
自己株式の取得				0
自己株式の処分				72
分割型の会社分割による減少				1,160
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	58	58	72	131
当期変動額合計	58	58	72	21,475
当期末残高	97	97	284	24,454

当事業年度(自 2023年4月1日 至 2024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	100	51,235	79,986	131,221	106,847	106,847	205	24,267	
当期変動額									
準備金から剰余金への 振替		41,235	41,235	-				-	
欠損填補			106,847	106,847	106,847	106,847		-	
当期純利益					44,554	44,554		44,554	
自己株式の取得							6,116	6,116	
自己株式の処分			730	730			1,962	2,692	
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)									
当期変動額合計	-	41,235	64,882	106,117	151,401	151,401	4,153	41,130	
当期末残高	100	10,000	15,103	25,103	44,554	44,554	4,359	65,397	

	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	97	97	284	24,454
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				44,554
自己株式の取得				6,116
自己株式の処分				2,692
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	12	12	42	29
当期変動額合計	12	12	42	41,100
当期末残高	85	85	242	65,555

【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を採用しております。

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

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

(2) 棚卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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

未成工事支出金

主として個別法による原価法を採用しております。

貯蔵品

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

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

賃貸用有形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	22～47年
----	--------

上記以外の有形固定資産(リース資産を除く)

定率法(ただし、1998年4月1日以降取得した建物(附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法)を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	15～50年
----	--------

工具、器具及び備品	5～10年
-----------	-------

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

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

(3) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(4) 長期前払費用

均等償却をしております。

なお、主な償却期間は以下のとおりであります。

一括借上前払家賃	5～7年
----------	------

固定資産に係る控除対象外消費税等	5年
------------------	----

### 3. 引当金の計上基準

#### (1) 貸倒引当金

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

#### (2) 完成工事補償引当金

賃貸事業における完成工事に係る契約不適合責任に基づく補償費に備えるため、過去の完成工事に係る補償実績率に基づく見積補償額を計上しております。

#### (3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生翌事業年度から費用処理しております。

#### (4) 補修工事関連損失引当金

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

#### (5) 空室損失引当金

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

#### (6) 株式給付引当金

従業員への当社株式の交付に備えて、給付見込額のうち当事業年度に負担すべき額を計上しております。

### 4. 収益及び費用の計上基準

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を適用しており、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

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

賃貸事業においては、主に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、自社物件の賃貸及び管理、アパート等の営繕工事、賃貸関連諸サービス及びブロードバンドサービス、アパート等建築工事の請負等を主に行っております。これらの取引については、契約上の条件が履行された時点をもって履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

なお、礼金、賃料値引き、マンスリー契約手数料については、平均入居期間をサービス等の提供期間として、一定の期間にわたり均等に収益を認識しております。

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

主にアパート賃貸に係る義務等については、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づき、収益を認識しております。

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

### 5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

#### (1) 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

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

#### (2) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異の会計処理の方法は、連結財務諸表におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

(重要な会計上の見積り)

1.繰延税金資産

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前事業年度	当事業年度
繰延税金資産	22,061	49,124

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

2.補修工事関連損失引当金

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前事業年度	当事業年度
補修工事関連損失引当金(流動負債)	6,053	6,660
補修工事関連損失引当金(固定負債)	11,530	8,679
合計	17,583	15,339

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

3.空室損失引当金

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前事業年度	当事業年度
空室損失引当金	3,590	4,683

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

前事業年度まで「営業外収益」の「その他」に含めておりました「為替差益」(前事業年度417百万円)は、金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。

(追加情報)

(従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する注記については、連結財務諸表「注記事項(追加情報)」に同一の内容を記載しているので、注記を省略しております。

## (貸借対照表関係)

## 1 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
現金及び預金	86百万円	95百万円
預け金	275	247
関係会社短期貸付金	2,506	1,703
その他(流動資産)	38	38
建物	3,521	3,426
構築物	41	36
機械及び装置	0	0
土地	22,398	22,359
その他(無形固定資産)	321	321
投資有価証券	2,231	2,225
関係会社株式	476	2,576
関係会社長期貸付金	4,774	5,725
計	36,674	38,756

担保に係る債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	-百万円	620百万円
長期借入金	30,000	29,225

(注) 担保に供している資産のうち、現金及び預金、預け金並びに投資有価証券のうち35百万円は、顧客等の借入先に対して担保提供しているものであり、担保に係る債務はありません。

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

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
住宅建設瑕疵担保保証金	771百万円	771百万円
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	332	332
住宅販売瑕疵担保保証金	105	105
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	35	25
その他	-	0

## 2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
短期金銭債権	1,716百万円	1,811百万円
短期金銭債務	2,607	1,864
長期金銭債務	1,154	387

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

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
工具、器具及び備品	18百万円	18百万円

## 4 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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
長期化営業貸付金	70百万円	70百万円
その他	177	200
計	247	270

## 5 保証債務

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024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	240百万円	216百万円

## (損益計算書関係)

## 1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業取引による取引高		
売上高	3,326百万円	2,328百万円
仕入高等	1,287	1,138
営業取引以外の取引による取引高	570	579

## 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11%、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89%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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
給料及び手当	12,531百万円	13,316百万円
支払手数料	3,907	4,725
退職給付費用	1,063	1,035
減価償却費	825	644
貸倒引当金繰入額	116	224

## (表示方法の変更)

「支払手数料」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より主要な費目として表示しております。この表示方法の変更を反映するため、前事業年度において主要な費目として表示しております。

## (有価証券関係)

前事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式23,824百万円、関連会社株式5百万円)は、市場価格のない株式等のため、記載しておりません。

当事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式25,095百万円、関連会社株式5百万円)は、市場価格のない株式等のため、記載しておりません。

## (税効果会計関係)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	46,303百万円	39,747百万円
補修工事関連損失引当金	6,081	5,306
退職給付引当金	3,040	3,121
関係会社株式評価損	3,146	3,076
空室損失引当金	1,241	1,620
減損損失	1,394	1,343
未払賞与	575	1,054
貸倒引当金	-	430
ソフトウェア	131	216
前受賃貸収入	304	215
その他	676	659
繰延税金資産小計	62,895	56,792
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	34,872	-
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	5,944	7,651
評価性引当額小計	40,817	7,651
繰延税金資産合計	22,078	49,141
繰延税金負債		
固定資産除去費用	2	3
譲渡損益調整勘定(建物)	14	13
繰延税金負債合計	17	16
繰延税金資産の純額	22,061	49,124

## (表示方法の変更)

前事業年度の「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」において独立掲記しておりました繰延税金資産の「預り金」(前事業年度147百万円)及び「資産除去債務」(前事業年度109百万円)は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。

## 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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
法定実効税率	34.6%	34.6%
(調整)		
評価性引当金減少による影響	392.1	188.4
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3	0.2
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	8.8	0.2
住民税均等割	2.6	0.7
その他	0.3	0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	363.1	153.1

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」に同一の内容を記載しているため、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	3,719	108	39	213	3,575	11,027
	構築物	50	1	0	6	45	208
	機械及び装置	0	-	-	0	0	85
	工具、器具及び備品	125	21	4	40	101	2,829
	土地	22,505	-	38 (26)	-	22,466	-
	リース資産	4,015	836	583	1,859	2,408	24,873
	建設仮勘定	15	68	13	-	70	-
	計	30,433	1,037	681 (26)	2,121	28,668	39,025
無形固定資産	ソフトウェア	983	-	-	382	601	1,605
	その他	539	0	-	-	539	-
	計	1,523	0	-	382	1,141	1,605

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

2. 「リース資産」の「当期増加額」は、賃貸事業におけるアパート備え付けのインターネット設備の新規契約によるものであります。

【引当金明細表】

(単位：百万円)

区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	572	1,399	105	1,865
完成工事補償引当金	4	19	4	19
補修工事関連損失引当金	17,583	-	2,243	15,339
空室損失引当金	3,590	1,093	-	4,683
株式給付引当金	-	529	-	529

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって、電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載してこれを行う。 公告掲載URL <a href="http://www.leopalace21.co.jp/ir/">http://www.leopalace21.co.jp/ir/</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

## 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50期)(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日) 2023年6月29日関東財務局長に提出

#### (2) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

事業年度(第49期)(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日) 2024年5月28日関東財務局長に提出

事業年度(第50期)(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日) 2024年5月28日関東財務局長に提出

#### (3) 内部統制報告書及びその添付書類

2023年6月29日関東財務局長に提出

#### (4) 四半期報告書及び確認書

(第51期第1四半期)(自 2023年4月1日 至 2023年6月30日) 2023年8月9日関東財務局長に提出

(第51期第2四半期)(自 2023年7月1日 至 2023年9月30日) 2023年11月13日関東財務局長に提出

(第51期第3四半期)(自 2023年10月1日 至 2023年12月31日) 2024年2月13日関東財務局長に提出

#### (5) 四半期報告書の訂正報告書及び確認書

(第49期第1四半期)(自 2021年4月1日 至 2021年6月30日) 2024年5月28日関東財務局長に提出

(第49期第2四半期)(自 2021年7月1日 至 2021年9月30日) 2024年5月28日関東財務局長に提出

(第49期第3四半期)(自 2021年10月1日 至 2021年12月31日) 2024年5月28日関東財務局長に提出

(第50期第1四半期)(自 2022年4月1日 至 2022年6月30日) 2024年5月28日関東財務局長に提出

(第50期第2四半期)(自 2022年7月1日 至 2022年9月30日) 2024年5月28日関東財務局長に提出

(第50期第3四半期)(自 2022年10月1日 至 2022年12月31日) 2024年5月28日関東財務局長に提出

(第51期第1四半期)(自 2023年4月1日 至 2023年6月30日) 2024年5月28日関東財務局長に提出

(第51期第2四半期)(自 2023年7月1日 至 2023年9月30日) 2024年5月28日関東財務局長に提出

(第51期第3四半期)(自 2023年10月1日 至 2023年12月31日) 2024年5月28日関東財務局長に提出

(6) 臨時報告書

2023年7月6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）の規定に基づく臨時報告書

2023年8月8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3号（特定子会社の異動）の規定に基づく臨時報告書

2023年10月3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3号（特定子会社の異動）の規定に基づく臨時報告書

2023年12月22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12号及び第19号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）の規定に基づく臨時報告書

2024年1月19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3号（特定子会社の異動）の規定に基づく臨時報告書

2024年5月10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12号及び第19号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）の規定に基づく臨時報告書

2024年5月28日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の4（監査公認会計士等の異動）の規定に基づく臨時報告書

2024年5月31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3号（特定子会社の異動）の規定に基づく臨時報告書

2024年6月27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3号（特定子会社の異動）の規定に基づく臨時報告書

(7) 臨時報告書の訂正報告書

2023年7月7日関東財務局長に提出

2023年7月6日提出の臨時報告書（株主総会における議決権行使の結果）に係る訂正報告書

(8) 有価証券届出書（参照方式）及びその添付書類

2024年2月28日関東財務局長に提出

従業員向け株式交付信託の導入に伴う第三者割当による自己株式処分

(9) 自己株券買付状況報告書

2023年8月4日、2023年9月5日、2023年10月4日、2023年11月7日、2023年12月5日、2024年1月10日、2024年2月5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

2024年6月27日

株式会社レオパレス21

取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 佐藤 健文 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 西村 大司 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 下川 高史 印

### < 連結財務諸表監査 >

#### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社レオパレス21の2023年4月1日から2024年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社レオパレス21及び連結子会社の2024年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査上の主要な検討事項

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

株式会社レオパレス21の繰延税金資産の回収可能性に関する判断	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>【注記事項】(重要な会計上の見積り)1.に記載されているとおり、2024年3月31日現在、連結貸借対照表における繰延税金資産の残高は51,730百万円(純資産に対する割合は72%)である。このうち、49,124百万円は株式会社レオパレス21(以下、会社)において計上されており、前連結会計年度の会社の計上額22,061百万円と比較して、27,063百万円増加している。</p> <p>会社は、入居率の改善、一括借上家賃の適正化による固定費の削減等が進み、安定的に利益を確保できる事業構造となり、過年度においては重要な税務上の欠損金が生じていたものの、前連結会計年度及び当連結会計年度において、繰越欠損金控除前で課税所得が生じている。</p> <p>会社は、このような事業環境を踏まえ、当該重要な税務上の欠損金が生じた原因、事業計画、過年度における事業計画の達成状況、過年度及び当年度の課税所得又は税務上の欠損金の推移等を勘案して、「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」に定める企業分類に従い、合理的な見積可能期間の一時差異等加減算前課税所得の見積額に基づき、回収可能性が認められる金額について繰延税金資産を計上している。</p> <p>将来の一時差異等加減算前課税所得の見積りは事業計画を基礎としており、供給物件の築年数が経過する中でも一定の賃貸契約数及び契約単価を維持することは可能であるとの仮定に基づいている。これらの仮定は、経営者の重要な判断を伴い、かつ不確実性を伴う。</p> <p>以上のことから、当監査法人は、会社の繰延税金資産の回収可能性が監査上の主要な検討事項であると判断した。</p>	<p>当監査法人は、会社の繰延税金資産の回収可能性に関する判断の妥当性を評価するため、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>繰延税金資産の回収可能性の評価に関する内部統制を理解し、整備及び運用状況を評価した。</li> <li>「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」に基づく企業分類の判断について、経営者等への質問を実施するとともに、企業分類に関する判定資料を閲覧し、妥当性を検討した。</li> <li>将来減算一時差異及び税務上の繰越欠損金について、その解消見込年度の妥当性を検討した。</li> <li>将来の一時差異等加減算前課税所得の見積りを評価するため、その基礎となる事業計画について、主として以下の監査手続を実施した。 <ul style="list-style-type: none"> <li>一時差異等加減算前課税所得の見積りに利用した事業計画が取締役会において承認されていることを確かめた。</li> <li>過年度における事業計画とその後の実績とを比較分析して見積りの不確実性を評価した。</li> <li>賃貸契約数及び契約単価について、複数年にわたり一定の維持が可能であるとの仮定について、経営者に質問するとともに、利用可能な外部情報との比較及び過去実績からの趨勢分析を実施した。</li> </ul> </li> </ul>

補修工事関連損失引当金の見積り	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>【注記事項】(重要な会計上の見積り)2.に記載されているとおり、2024年3月31日現在、連結貸借対照表における補修工事関連損失引当金の残高は15,339百万円である。</p> <p>会社は、2018年4月に公表した小屋裏等界壁施工不備のほか、同年5月、2019年2月、同年5月に公表した施工不備に係る補修工事費用及び付帯費用の発生に備えるため、損失負担見込額を補修工事関連損失引当金として計上している。なお、会社は、2024年12月末までに明らかな不備解消を目指しており、当連結会計年度においては、2024年12月末までの明らかな不備解消に向けた工事スケジュールの見直し等を行っている。</p> <p>引当金の具体的な算定方法は、以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 補修工事費用 不備の種類に応じた補修方法ごとに、全棟調査による不備の発生率に基づき不備戸数を見積り、これに実績単価ないし見積単価を乗じて算定</li> <li>・ 迷惑料等費用 他社管理物件について、調査及び補修工事に伴うオーナー及び入居者への迷惑料、入居者対応、情報開示等のための管理会社への業務委託費用が必要と見積られる戸数に会社で設定した単価を乗じて算定</li> <li>・ 住替等費用 自社管理物件について、補修工事に伴い住替等が必要と見積られる戸数に住替費用等の実績単価を乗じて算定</li> </ul> <p>補修工事関連損失引当金の見積りは、補修方法の変更や外部業者により提示された見積り及び工事内製化率の変動による見積単価の変動、工事スケジュールの見直し等による影響を受けることから、経営者の重要な判断を伴い、かつ不確実性を伴う。</p> <p>以上のことから、当監査法人は、補修工事関連損失引当金の見積りが監査上の主要な検討事項であると判断した。</p>	<p>当監査法人は、補修工事関連損失引当金の見積りについて検討するに当たり、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 補修工事の方法及び実施スケジュールに関して経営者等に質問し、監督官庁への報告の内容、外部業者との契約状況等を踏まえ、その実行可能性について評価した。</li> <li>・ 引当金計算の対象となる物件の総数について、過年度に入手した会社資料と比較した。また、前連結会計年度末からの増減分析及び認識している他の情報との整合性を検証した。</li> <li>・ 補修工事費用の単価について、主として以下の監査手続を実施した。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不備の種類に応じた補修方法ごとの実績単価ないし見積単価の適用方法を理解した。</li> <li>・ 実績単価について、試査により外注費の請求書等との証憑突合を実施したうえで、実績単価計算の再計算を実施した。</li> <li>・ 見積単価について、その計算方法を経営者等に質問するとともに、補修方法の変更や外部業者により提示された見積りが単価計算に反映されていることを確かめた。</li> <li>・ 工事内製化率について、過年度における見積りとその後の実績との比較分析を行うとともに、差異に異常又は非経常的な要因がないことを確かめた。</li> <li>・ 迷惑料等費用及び住替等費用の計算に用いられている戸数の見積方法を理解し、その合理性を評価した。</li> </ul> </li> <li>・ 補修工事関連損失引当金額について、再計算を実施した。</li> <li>・ 監督官庁への報告の内容、リスク管理委員会やコンプライアンス委員会における会議の状況について議事録を閲覧することにより、引当対象とされていない重要な施工不備が認識されていないことを確かめた。</li> </ul>

空室損失引当金の見積り	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>【注記事項】(重要な会計上の見積り)3.に記載されているとおり、2024年3月31日現在、連結貸借対照表における空室損失引当金の残高は4,683百万円である。</p> <p>会社は、賃貸事業における一括借上契約による空室損失の発生に備えるため、個別賃貸物件ごとの借上家賃及び将来予測入居率に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金として計上している。</p> <p>空室損失引当金は、将来損失が発生する可能性のある物件を識別した後、当該物件ごとの家賃収入とその他付帯収入の合計に一括借上契約の賃料固定期間に係る残存期間の平均将来予測入居率を乗じた総収入と、借上家賃と管理原価の合計である総支出とを比較し、総支出が総収入を上回る物件に係るマイナスの収支差額に賃料固定期間の残存月数を乗じて計算される。</p> <p>将来予測入居率は、物件の周辺状況や需要等を踏まえて見積った後、補修工事による入居者募集停止等の影響を考慮し、補正計算を行って算定される。</p> <p>当連結会計年度においては、2024年12月末までの明らかな不備解消に向けて空室とすることを予定している物件について、2024年12月末までの入居者退去に係る将来予測入居率の補正により、空室損失引当金が増加している。</p> <p>将来予測入居率は、経営者の重要な判断を伴い、また不確実性を伴うため、当監査法人は、空室損失引当金の見積りが監査上の主要な検討事項であると判断した。</p>	<p>当監査法人は、空室損失引当金の見積りについて検討するに当たり、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空室損失引当金の計上に関連するプロセスについて、主として募集家賃の決定及び変更、将来予測入居率の見積り、一括借上家賃の登録等に係る内部統制の整備及び運用状況を評価した。</li> <li>将来損失が発生する可能性のある物件の識別方法を理解した。</li> <li>建物賃貸借契約書を閲覧し、賃料固定期間に係る残存期間を見積可能期間とすることについて理解した。</li> <li>家賃収入の見積計算に用いられた家賃について、会社の業務管理システムに保存されている募集家賃金額と照合した。</li> <li>将来予測入居率の前提を経営者等に質問するとともに、利用可能な外部情報が存在する場合、当該情報と整合していることを確かめた。</li> <li>個別賃貸物件ごとの将来予測入居率の月次推移について、過去趨勢との比較分析を行った。また、過年度において見積った入居率とその後の実績とを比較し、経営者による見積りの偏向の有無及び見積りの不確実性を評価した。</li> <li>将来予測入居率の補正計算の妥当性を評価するため、補正計算の方法を理解するとともに、補正計算に利用している情報と補修工事スケジュール等の補修工事関連損失引当金の計算に利用している情報との整合性を確かめた。</li> <li>補正後の将来予測入居率及び空室損失引当金額について、再計算を実施した。</li> </ul>

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

#### 連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

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

#### < 内部統制監査 >

##### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社レオパレス21の2024年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社レオパレス21が2024年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

##### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十

分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

#### 内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

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

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### < 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

#### 利害関係

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

以 上

---

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。



## 独立監査人の監査報告書

2024年6月27日

株式会社レオパレス21  
取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 佐藤 健文 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 西村 大司 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 下川 高史 印

### < 財務諸表監査 >

#### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社レオパレス21の2023年4月1日から2024年3月31日までの第51期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社レオパレス21の2024年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査上の主要な検討事項

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

株式会社レオパレス 2 1 の繰延税金資産の回収可能性に関する判断

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項(株式会社レオパレス 2 1 の繰延税金資産の回収可能性に関する判断)と同一内容であるため、記載を省略している。

補修工事関連損失引当金の見積り

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

空室損失引当金の見積り

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

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

## 財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

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

### < 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

### 利害関係

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

以 上

---

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