

【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】 2026年6月19日

【事業年度】 第53期(自 2025年4月1日 至 2026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49期	第50期	第51期	第52期	第53期
決算年月	2022年3月	2023年3月	2024年3月	2025年3月	2026年3月
売上高 (百万円)	398,366	406,449	422,671	431,831	444,820
経常利益又は経常損失() (百万円)	2,151	6,526	19,476	26,936	34,842
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	11,854	19,810	42,062	17,861	14,933
包括利益 (百万円)	15,348	23,996	44,143	21,468	15,920
純資産額 (百万円)	11,034	32,922	71,679	88,268	46,393
総資産額 (百万円)	145,430	166,548	205,000	216,625	176,574
1株当たり純資産額 (円)	3.25	73.29	201.15	255.81	127.98
1株当たり当期純利益 (円)	36.04	60.22	130.91	56.22	45.14
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	32.23	48.20	100.12	40.64	41.87
自己資本比率 (%)	0.73	14.48	31.17	37.52	23.03
自己資本利益率 (%)	-	157.33	95.57	24.61	24.50
株価収益率 (倍)	5.60	5.93	3.95	10.39	14.07
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	4,460	10,545	21,422	25,899	38,467
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	886	906	851	604	815
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	5,886	2,819	7,119	6,404	68,794
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	44,023	52,860	68,143	87,075	55,924
従業員数 (人)	4,356	3,991	3,853	3,909	4,150
[外、平均臨時雇用者数]	[1,570]	[1,796]	[1,861]	[1,822]	[1,707]

(注) 1. 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。

2. 「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を第52期の期首から適用しており、第51期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。なお、2022年改正会計基準については第20 - 3項ただし書きに定める経過的な取扱いを適用し、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日)については第65 - 2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いを適用しております。この結果、第52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49期	第50期	第51期	第52期	第53期
決算年月		2022年 3月	2023年 3月	2024年 3月	2025年 3月	2026年 3月
売上高	(百万円)	382,822	391,259	403,461	412,941	425,066
経常利益又は経常損失()	(百万円)	1,050	9,121	21,879	29,059	35,462
当期純利益	(百万円)	14,251	22,695	44,554	21,264	15,114
資本金	(百万円)	100	100	100	100	100
発行済株式総数	(千株)	329,389	329,389	329,389	329,389	334,415
純資産額	(百万円)	2,979	24,454	65,555	83,663	42,758
総資産額	(百万円)	132,842	153,612	192,851	205,449	167,717
1株当たり純資産額	(円)	7.97	73.45	205.58	262.11	134.51
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	- (-)	- (-)	5.00 (-)	10.00 (5.00)	10.00 (5.00)
1株当たり当期純利益	(円)	43.33	68.98	138.67	66.93	45.68
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	38.75	55.22	106.05	48.38	42.38
自己資本比率	(%)	1.97	15.73	33.87	40.53	25.48
自己資本利益率	(%)	-	169.42	99.58	28.62	23.99
株価収益率	(倍)	4.66	5.18	3.73	8.73	13.90
配当性向	(%)	-	-	3.61	14.94	21.89
従業員数 [外、平均臨時雇用者数]	(人)	3,589 [1,233]	2,804 [1,209]	2,690 [1,002]	2,723 [1,034]	2,952 [931]
株主総利回り (比較指標：配当込みTOPIX)	(%) (%)	132.0 (102.0)	233.3 (107.9)	341.2 (152.5)	391.5 (150.2)	431.4 (202.2)
最高株価	(円)	273	385	536	626	809
最低株価	(円)	135	185	261	400	496

- (注) 1. 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。
2. 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。
3. 「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を第52期の期首から適用しており、第51期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。なお、2022年改正会計基準については第20 - 3項ただし書きに定める経過的な取扱いを適用しております。この結果、第52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した後の指標等となっております。
4. 第53期の1株当たり配当額10.00円のうち、期末配当額5.00円については、2026年6月25日開催予定の定時株主総会の決議事項となっております。

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
2024年5月	カンボジア現地法人 Leopalace21 (Cambodia) Co.,Ltd. の清算を結了
2025年6月	(株)アズ・レジデンス(現・連結子会社)設立

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、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.....当社は自社所有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(株)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(株)は賃料債務保証事業、(株)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(株)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.....当社及び子会社である(株)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。

なお、当社のシルバー事業については、2026年4月1日を効力発生日として、当社を分割会社、子会社である(株)アズ・レジデンスを承継会社とする会社分割(吸収分割)により、同社に継承しております。

その他事業.....当社はファイナンス事業を行っております。

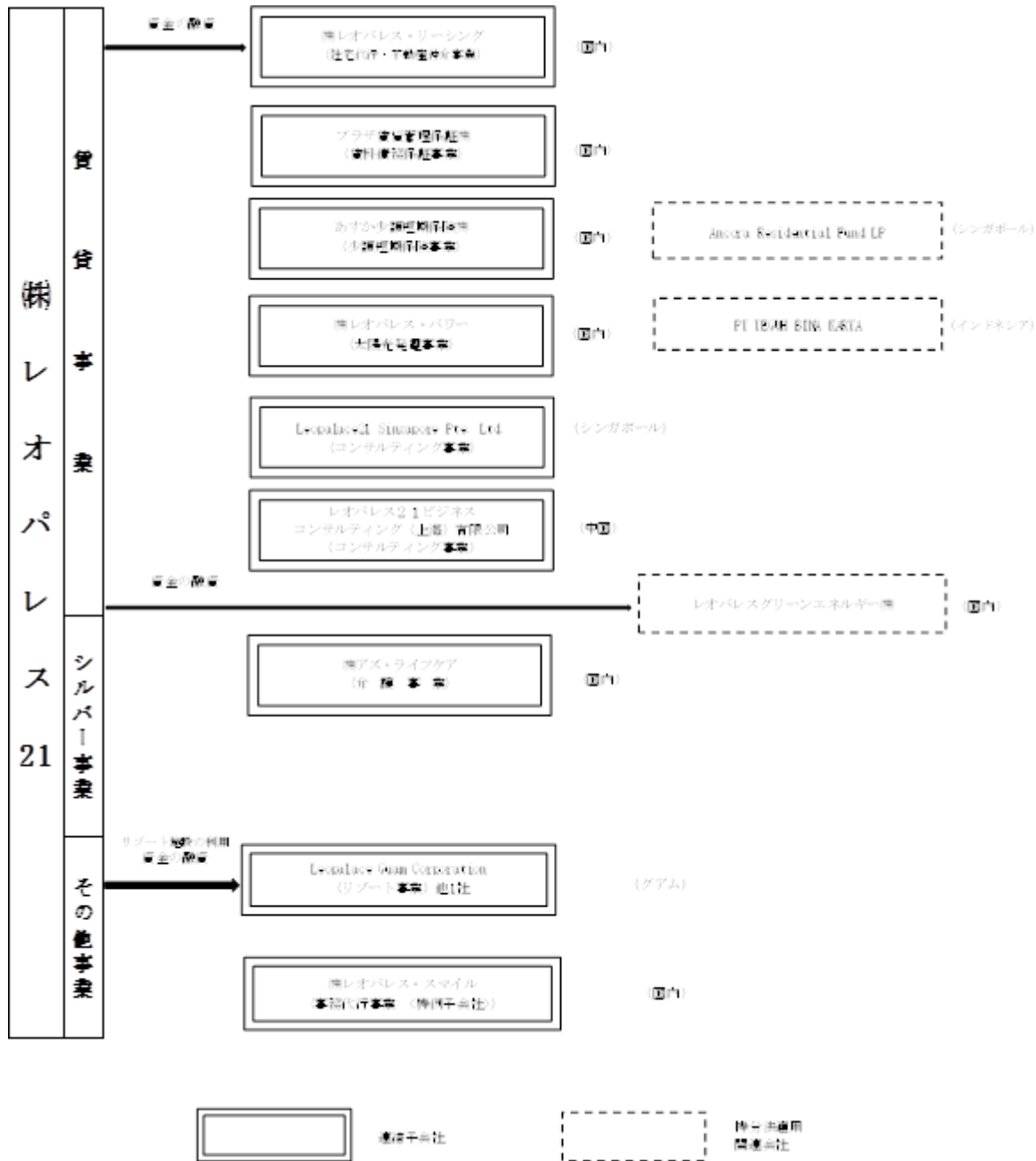
海外子会社のLeopalace Guam Corporationは、グアム島においてゴルフ場やホテルなどを運営するレオパレスリゾートグアムを展開しております。

子会社の(株)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15.4%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) 1. 当連結会計年度において、株式会社アズ・レジデンスを新たに設立したため、連結の範囲に含めておりません。
2. 前連結会計年度において持分法適用非連結子会社でありましたTRUMAN HOLDING LIMITEDについては、会社清算に伴い、当期末において持分法適用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) ㈱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㈱(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。
㈱レオパレス・パワー(注2)	東京都中野区	80	賃貸事業	75.3	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㈱(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	
㈱アズ・ライフケア(注2)	東京都中野区	100	シルバー事業	100.0	
㈱アズ・レジデンス	東京都中野区	2	シルバー事業	100.0	
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。資金融資あり。
㈱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1社					
(持分法適用関連会社) レオパレスグリーンエネルギー㈱	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 15.4	

(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。

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

当社は、2026年3月期から2028年3月期までの3カ年を対象とする中期経営計画「New Growth 2028」を策定いたしました。

レオパレス21の価値創造で、賃貸住宅を中心とする住まいの領域において、イノベーティブで持続可能なサービスの提供を続け、これからも社会に必要とされる企業であり続けることを重点テーマとし、将来の事業環境を見据えて当社のあるべき姿を明確にし、賃貸事業及び開発事業を主軸とする事業基盤の強化を図るとともに、経済価値と社会価値の両立を目指した4つの戦略を推進することで、長期的な企業価値向上を目指してまいります。

経済価値	社会価値
基盤戦略 エリア戦略の実行 (入居率および稼働家賃単価の向上)	基盤戦略 DX・人的資本経営の推進による 持続可能な組織体制の整備
成長戦略 開発事業の本格再開 (管理物件ポートフォリオの最適化)	成長戦略 ZEH物件の供給による 脱炭素社会への貢献

(2) 経営環境及び対処すべき課題

(経営環境)

日本国内における世帯総数は、2030年をピークに減少に転じる一方、当社の主要ターゲットである単身世帯は、2035年にかけて増加する見通しであり、単身者向け賃貸住宅の需要は今後も高い水準で推移すると見込まれることから、賃貸事業の持続的な成長を支える外部環境が継続すると想定しております。

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。

また、当社の入居率は、企業の人材採用に伴う寮・社宅としての需要から、有効求人倍率と連動して推移する傾向があります。現在、採用市場は活況であり、今後も法人顧客による寮・社宅需要の拡大が見込まれます。

加えて、日本人の生産年齢人口の減少が続くなか、労働力不足や留学生の増加を背景に、外国人の入国・在留が拡大しており、外国籍入居者が約14%を占める当社においては、今後も追い風となる外部環境が継続する見通しです。

(対処すべき課題)

基盤戦略

エリア戦略の実行（入居率及び稼働家賃単価の向上）

2026年3月期からの3カ年は、エリア支社制に向けた事業基盤の強化に引き続き取り組む重要な期間であり、エリア戦略の実行により地域ごとの収益性を最大化するとともに、以下の取組みを通じて、入居率及び稼働家賃単価の向上を図り、総合賃貸管理業としての地位を確立してまいります。

<法人利用の拡大>

- ・トップ営業は継続する一方、法人部から地域へ顧客・人員の移管を行い、エリア制による営業力強化を目指す。
- ・商工会議所や自治体との連携を通じて、地場企業、特に外国籍人材の受け入れに積極的な企業との関係を強化し、利用率向上を図る。

<個人契約の改善>

- ・個人契約の増加を目指し、自治体との連携、留学生を含めた学生市場の開拓を推進する。
- ・需要に応じた柔軟な価格設定を行うダイナミックプライシングを導入し、入居率と収益性の両面の向上を目指す。

< 外国籍入居者の獲得 >

- ・今後も外国籍人材や留学生の需要拡大が見込まれる中、当社の強みとノウハウを活かし、自治体や企業との連携を通じて、外国籍入居者の獲得を図る。

< 賃貸管理業の基盤再構築 >

- ・協会会社との連携強化やサービス品質の向上により、物件価値の維持と顧客満足度の向上を図る。
- ・オーナー様との定期的なコミュニケーションに加え、資産運用やリスク管理の支援を通じ、満足度向上と長期的な関係強化を図る。

DX・人的資本経営の推進による持続可能な組織体制の整備

当社は、デジタル技術の活用によりお客様への価値創造を拡大し、従業員が主役になる組織の実現を目指しています。データに基づいて迅速な意思決定を行うデータドリブン経営の基盤構築を目指し、デジタル人材の育成にも力を入れていきます。

また、人材戦略として、社長自らが先頭に立ち人的資本経営・ウェルビーイング経営を推進しており、その詳細については、「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(2) 戦略」に記載しております。

成長戦略

開発事業の本格再開(管理物件ポートフォリオの最適化)

2026年3月期より開発事業を本格的に再開し、2027年3月期は、大阪、広島、福岡への営業拠点の拡充を行い、引き続き収益性の高い管理物件の確保と新たな事業基盤の構築に取り組んでまいります。

管理物件のポートフォリオ最適化(平均築年数の引き下げ、収益性のある管理物件の確保)を図るため、老朽化が進む既存物件の建替えに加え、不動産開発(ファンド、ランドセット販売等)や法人市場の開拓(法人保有遊休地の開発支援等)を通じて、新規物件の供給に積極的かつ多様性をもって取り組んでまいります。

ZEH物件の供給による脱炭素社会への貢献

環境配慮に向けた現在の取り組み(CO2排出量削減・省エネ配慮・廃材削減)に加えて、ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)物件の供給を引き続き推進してまいります。

ZEH-M水準の省エネ性能仕様は2026年3月期に検討を完了し、2029年3月期には建築請負契約におけるZEH-M比率50%(ZEH-M Oriented相当を含む)を目標としております。

なお、施工不備物件の改修については、2024年12月までに、入居者様及び建物所有者様のご協力が得られた明らかな不備のすべてについて、調査及び改修などの対応が完了しております。当社は引き続き入居者様及び建物所有者様の要望に対応できる体制を維持し、特定行政庁との協議の上、入居者様及び建物所有者様の個別の事情に配慮した丁寧な対応を行い、各物件の状況に応じた対応計画に基づき、改修等を進めてまいります。

(3) 目標とする経営指標

2026年5月15日に、最新の事業環境・業績動向を踏まえて数値目標を修正いたしました。

賃貸事業において、2026年3月期の期末入居率を踏まえて入居率計画を調整したことに加え、法人需要を背景とした堅調な需要環境を反映し成約家賃単価の見通しを引き上げました。また、開発事業において、2026年3月期の受注実績が好調であったことを踏まえ、管理戸数計画を上方修正いたしました。

インフレの影響を考慮し、各種コストの増加を織り込んだ結果、売上高から親会社株主に帰属する当期純利益に至るまで、いずれも上方修正となりました。

(単位：百万円)

	2026年3月期		2027年3月期	2028年3月期
	11月修正計画	実績	計画	計画
売上高	444,100	444,820	465,000	477,800
営業利益	34,800	35,966	38,500	43,100
経常利益	33,000	34,842	38,100	42,700
親会社株主に帰属する当期純利益	13,000	14,933	22,200	25,000

(4) 資本コストや株価を意識した経営

当社は、中長期的な企業価値の向上に向けて、資本コストや株価を意識した経営に取り組んでおります。持続的な成長と企業価値の向上を実現するため、経営資源の最適な配分と資本効率の改善を重視しつつ、事業構造の変革を推進しています。企業価値の向上に向けては、ROIC、WACC、PBRなどを重要な経営指標と位置づけ、経営判断に活用しています。

当社のWACCは約5.0%と認識しており、これを上回る資本収益性の確保を前提として、効率的かつ戦略的な成長投資を通じた企業価値の最大化を図っています。さらに、PBRの向上に向けては、ROE及びPER等の指標改善が重要であると認識しており、その主要なドライバーとして、「EBITDAの増加」「自己資本の最適化」「期待成長率の向上」「株主資本コストの低減」に取り組んでいます。

また、統合報告書や決算説明資料の充実、ESG情報の積極的な開示、説明会・IRイベントの開催等、IR活動の強化を通じて株主との建設的な対話を促進し、株主価値の最大化を図っています。

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。

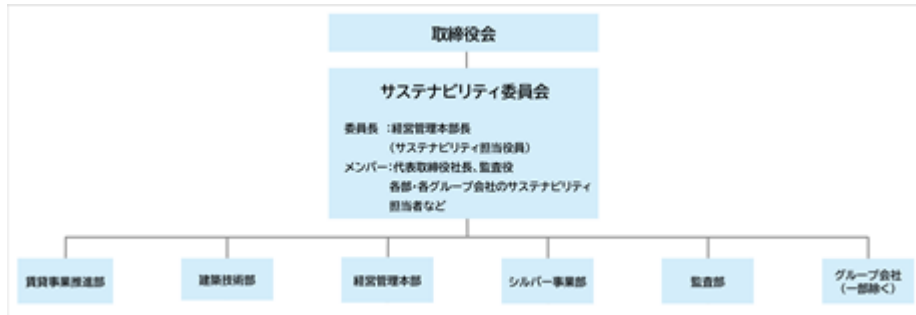
なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) ガバナンス

当社グループでは、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カ月毎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、並びに進捗状況の確認を行っております。



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、DXを経営の重要方針に位置づけ、ビジネスモデル変革を通じた競争優位の確立を推進しています。情報システム部が支える安全・安定・信頼のITインフラの上に、DX推進部が事業変革を積み上げる体制を構築し、両者の連携により変化の大きい事業環境に対応する基盤を強化していきます。

今後さらに、AI・データ・人材を融合した次世代の事業基盤の構築を図り、顧客価値と収益性を両立する事業モデルへの進化を通じて、中長期的な収益基盤の強化を実現していきます。

人的資本経営の推進

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おいて、重要かつ広範囲な関係を有する企画事項並びに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・決定を実施しています。加えて、月次で、取締役（非業務執行取締役を除く）、執行役員、監査役及び人事各部門責任者による定例会議を開催し、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、進捗状況を共有するとともに活発な議論を重ねることにより、一貫性を備えた戦略を従業員へ展開し、多様な個人及び組織の一層の活性化並びに企業文化の定着を目指しています。

戦略

<人材育成方針 | 人的資本経営ビジョン>

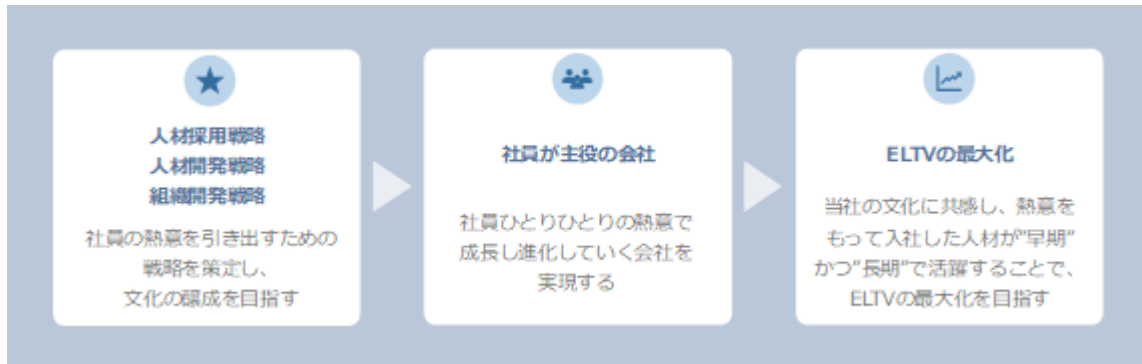
「社員が主役の会社」

当社では2025年3月期、新たな企業理念体系としてM V V C（ミッション・ビジョン・バリュー・クレド）を策定しました。当社で働く社員が何を大切にすべきか、また、いかなる行動を取るべきなのかを、クレド（行動指針）として定めています。クレドの根底にあるメッセージは主体性・自律性を備えた社員が活躍することにより、ミッションを達成していくというものです。このメッセージと連動し、人的資本経営ビジョンとして「社員が主役の会社」を掲げています。

「社員が主役の会社」を実現するための取り組みや、「クレド」実践に係る好事例については、社内表彰を通じて共有することにより、さらなる浸透の加速を図っています。主体性・自律性を備えた“主役”人材が目標に向かい、熱意をもってあらゆる困難に打ち克ち、その熱量によって関わる人々の心を動かし、人生を輝かせていく。当社は、そのような会社を目指し、ビジョンの達成に向けて取り組んでいます。

<テーマ>

「社員が主役の会社」への変革を遂げ、ブランド価値向上を目指す



<テーマ詳細説明>

「社員一人ひとりの熱意を引き出し、多様な個の活躍により社員の生み出す価値の総和がレオパレスというブランド価値の向上につながっていく」

当社が人的資本経営ビジョンに掲げる「社員が主役の会社」のあるべき姿は、主体性を持って創意工夫を行いながら自律的に働き、その行動に覚悟と責任を持つ社員が活躍している姿です。その実現には、社員一人ひとりの「熱意」を引き出すことが必要不可欠であると考えています。

当社では引き続き、熱意を持って活躍する社員への支援と報奨を約束することにより、「会社と従業員が互いに影響し成長する関係」の構築を進めています。

また、社員の生み出す価値の総和を高めるためには、熱意を持った社員一人ひとりが、早期かつ長期的に当社で活躍していくことが重要であると認識しています。

< E L T V (従業員生涯価値) について >

E L T V 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（長期利益）になるというものです。

当社は人的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、社会に対して新たな価値を創造し、提供できる環境の整備を進めています。

< 施策 >

E L T V の総和を高めることにより、当社の主力事業である賃貸事業のさらなる成長及び新規事業の創出を目指し、各種施策を推進しています。



有資格者の増加

有資格者数は、E L T V において人的価値を計測する最も重要な指標の一つです。

当社は事業運営において必須となる資格が多く、これらの資格保有者数は、競争優位性や今後の事業拡大に直接的な影響を及ぼします。

また、当社が資格取得支援策を通じて目指す姿は、「積極的に自己研鑽を行える機会を提供することで、競争力の高い組織を構築し、貪欲に成長を追い求める文化を醸成すること」にあります。従業員それぞれが継続的な学びを通じて専門性の高い人材となることにより、顧客に対して付加価値の高いサービスや商品を提供し、レオパレス21のブランド価値向上につなげていきます。

キャリア開発支援

キャリア開発支援の領域においては、「主体性の向上につながるキャリア開発」「成果に直結する選抜型教育」「新たな可能性を生む挑戦機会の提供」を人材開発戦略に据え、各種施策を推進しています。まず、年別キャリア研修の実施やキャリア相談窓口の開設等により、社員一人ひとりが意欲的にキャリア形成に取り組めるよう、環境の整備を進めています。あわせて、「成果に直結する選抜型教育」及び「新たな可能性を生む挑戦機会の提供」では、次世代選抜育成プログラム、若手・多様性・キャリア人材抜擢登用制度の運用を通じて、将来の経営幹部候補者育成に取り組んでいます。

イノベーション創出には、社員一人ひとりの専門性や能力を最大限発揮することが必要不可欠です。社員のキャリアオーナーシップを高め、当社で長期的に活躍する人材を増やすことにより、E L T V における平均勤続年数の向上にもつなげていきます。

事業戦略と連動した人材ポートフォリオの構築

2026年3月期に引き続き、中期経営計画の達成に向け、「成長戦略を推進していく人材」及び「コア事業の基盤強化を担う人材」の採用・育成に取り組んでいます。

2026年3月期の採用実績は新卒採用で111名、キャリア採用で264名であり、今後、新卒採用においては、地域志向の人材獲得や幹部候補人材としての採用についても強化していきます。キャリア採用においては、成長戦略を推進していく人材として専門性を有する人材の獲得を強化していくことに加え、コア事業の基盤強化を担う人材として、即戦力人材の採用についても引き続き注力していきます。

人材の獲得・定着・育成、活用、代謝に至るサイクルを事業戦略と連動する形で柔軟に運営すべく、最適なポートフォリオの適時把握及び柔軟な人事施策を引き続き実践していきます。

働きがいと働きやすさを実現する人事制度の実現

2026年4月の人事制度改定では、管理職の報酬上限を引き上げるとともに、一部管理職の業務負荷軽減のため、業務の一部を別の役職層へ移管しました。あわせて、移管先の役職者の給与についても増額しています。また、転居を伴う転勤に際しては、その任期を最大3年間とする転勤任期制や、育児または介護事由により転勤が困難な社員が転勤を一時的に拒否できる転勤ブロック制度を導入しています。

働き方やキャリアに対する価値観が多様化し、事業環境の変化が加速していく中、当社は、社員一人ひとりが安心して挑戦でき、その成果がキャリアや報酬に反映されるよう、人事制度の充実を進めています。

<社内環境整備方針 | ウェルビーイング経営>

当社では、人的資本経営ビジョンである「社員が主役の会社」の実現に向け、代表取締役社長を最高責任者とする体制のもと、人事部をウェルビーイング経営推進部門と位置付け、各事業所及び衛生委員会と連携しながら、全社的にウェルビーイング経営を推進しております。

当社におけるウェルビーイング経営は、従業員の心身の健康保持・増進にとどまらず、従業員同士の活発なつながりによる職場の活性化、さらに顧客・取引先・株主等のステークホルダーとの良好な関係構築を通じて、持続的な企業価値向上の実現を目的とするものです。

なお、2016年以降、健康経営に関する取組みを継続しており、2026年には「健康経営優良法人（ホワイト500）」に認定されるとともに、「健康経営銘柄2026」にも選定されました。



方針

当社は、以下の方針に基づき各種施策を推進しております。

- ・健康診断やストレスチェックに加え、従業員アンケート等を活用し、メンタルヘルスを含む予防的観点からの健康保持・増進及び生活習慣病対策、エンゲージメント向上施策を実施
- ・従業員に対し健康及び職場環境に関するデータの可視化を行い、自律的な健康意識の醸成を促進
- ・多様な人材が安心して働き成長できる環境の整備に向けた働き方改革及び人材育成施策の推進
- ・ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン(DE&I)の推進による、多様性を尊重した組織風土の醸成

主な施策

- ・メンタルヘルス・マネジメント検定について、合格者に対して受検費用を全額補助し、職場におけるメンタルヘルス対応力の向上を推進
- ・健康フォーラムやファミリーデーの開催を通じ、従業員の健康意識向上及び心理的安全性の醸成を促進
- ・対話型ワークショップ「モヤワク」により、従業員と経営層の双方向コミュニケーションを強化

DE&I関連施策

- ・女性活躍推進フォーラムの開催、不妊治療・更年期に関する健康セミナー、生理痛体験ワークショップ等を通じた理解促進
- ・社内トイレへの生理用品の設置及び地域(近隣中学校)への無償提供による社会的価値の創出
- ・育児と仕事の両立支援として、小学校6年生までを対象とした短時間勤務制度への拡充

今後の主な取り組み

- ・女性管理職比率について、2030年までに20%の達成を目標として設定
- ・管理職約500名を対象としたアンコンシャス・バイアス研修及びピープルマネジメント研修の実施
- ・女性管理職候補約100名を対象としたエンパワーメントプログラムの実施
- ・東京・大阪の2拠点でのファミリーデー開催及び家族参加型の家事・育児ワークショップの実施

健康指標の管理

当社では、従業員一人ひとりが健康な状態で安定して就業できる環境づくりを目的として、健康診断後の二次検査受診を推進しております。

定期健康診断において、当社基準により二次検査対象となった従業員に対しては、疾病の重症化予防につながるため、対象者への受診勧奨を実施しております。2026年3月期の受診率は90.6%となり、前年比5.3ポイント向上しました。

2027年3月期からは、受診行動の確実な促進及び就業リスクの低減を目的として、二次検査の受診を義務化しております。

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

テーマ	指標	2025年3月期 (実績)	2026年3月期 (実績)	2027年3月期 (目標)	
資格取得者数の増加	宅建士・賃管士 資格保持者	725名	770名	1,000名 (2028年3月期 目標)	
	建築士・施管士 資格保持者	324名	387名	450名 (2028年3月期 目標)	
キャリア開発支援	キャリア研修受講者数 1	119名	64名	-	
	女性管理職比率 2	5.1%	5.9%	20.0% (2030年3月期 目標)	
	女性正社員比率 2	32.7%	31.8%	-	
	男性社員による育児休業等、育児目的 の休暇の取得率 2	69.6%	66.7%	70%以上	
	男女間賃金格差 (女性賃金/男性賃金) 3	正規従業員	69.0%	66.8%	-%
		非正規従業員	47.6%	45.9%	-%
		全体	50.7%	57.5%	-%
平均勤続年数	13年10カ月	13年2カ月	-		
人材ポートフォリオの 構築	新卒採用人数 4	138名	111名	80名	
	キャリア採用人数 4	174名	264名	200名	
	離職率 2	7.9%	7.1%	10%以内	
ウェルビーイング経営	エンゲージメントスコア[eNPS] 5	62	54	53	
	年次有給休暇取得率	82.0%	81.6%	-	
	喫煙率	25.8%	26.3%	-	
	定期健診後の精密検査受診率	85.3%	90.6%	-	

1 単一年度での年代別キャリア研修の受講者総数

2 当社個別ベース

3 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

4 シルバー事業部の介護施設(あずみ苑)採用を除く

5 サーベイツールGeppoによる調査結果(eNPS:従業員満足度指標。Geppo利用企業平均は63)

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し、社外取締役を委員長に、専門的見識を有する社外委員を構成員として四半期に1回開催し、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。

また、2024年10月よりコンプライアンス問題への対応強化を目的として、当社グループが執行する業務の内容に明らかなコンプライアンス違反が発生していると判断する場合、またはそのおそれがあると判断する場合、その問題点の把握及び改善策について協議を行うコンプライアンス協議部会を設置いたしました。

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、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。

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、2026年時点では98%となり、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できております。

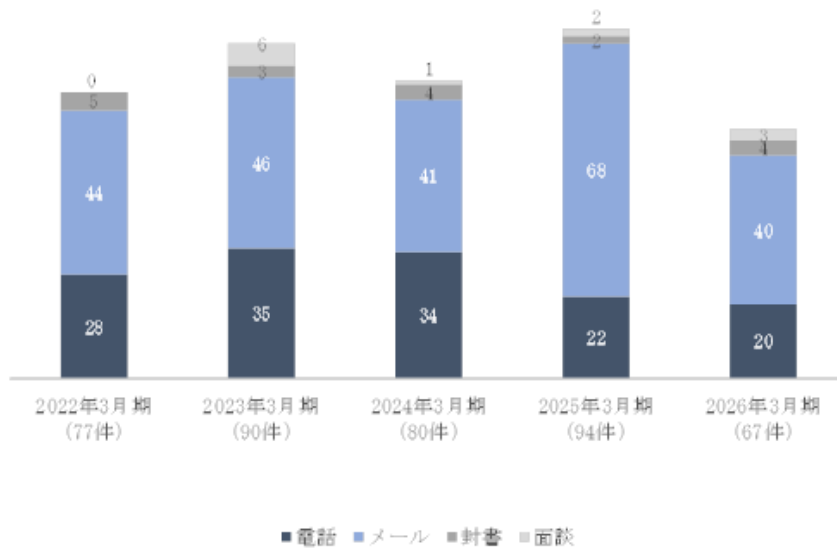
コンプライアンスに関する取り組みの詳細については、弊社ウェブサイトをご覧ください。

(URL <https://www.leopalace21.co.jp/sustainability/esg/compliance/efforts/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。

内部通報受付種別



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への対応として、「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ガスをレオパレスグリーン電気及びレオパレスグリーンLPガスへ順次切り替えています。非化石証書(発電時に二酸化炭素を排出しないという価値を証書化したもの)をセットにすることで実質CO₂フリーとした電力と、LPガスのライフサイクルで発生する温室効果ガスを国内外の様々なプロジェクトで削減・吸収したカーボンクレジットで相殺(オフセット)したLPガスへ切り替えることで、環境に配慮した物件の提供を継続的に取り組んでいます。

これにより、当社管理物件を利用される法人顧客様のCO₂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、弊社ウェブサイト公表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CO₂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CO₂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>

当社は、報告数値の信頼性を確保するため、2025年3月期におけるスコープ1、スコープ2(マーケットベース)及びスコープ3(カテゴリ1,2,3,4,5,6,7,13,14)の排出量について、株式会社サステナビリティ会計事務所(所在：東京都千代田区)による任意の第三者保証(ISA3000、ISA3410に基づく限定的保証)を受けております。なお、基準年である2017年3月期及び過去2年分のデータについても、算定範囲を2025年3月期と整合した算定範囲へ見直しを行っております。

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、「レオパレスグリーンエネルギー」プロジェクトの遂行により、管理物件の入居者様が使用するLPガスについても、環境に配慮したレオパレスグリーンLPガスの導入等の促進を通じて、CO₂排出量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

	2017年3月期 (基準年)	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期
スコープ1(t-CO ₂)	5,392	6,182	6,247	6,390
スコープ2(t-CO ₂) 1	56,462	26,489	36,862	46,966
スコープ1・2合計(t-CO ₂) 1	61,854	32,671	43,108	53,355
基準年からの削減率(スコープ1+2)	-	-47.2%	-30.3%	-13.7%
スコープ3(t-CO ₂)	881,618	544,248	496,536	575,237
スコープ1・2・3の売上高	181.3	142.0	127.7	145.6
スコープ3カテゴリ13の売上高原単位 (t-CO ₂ /億円) 2	194.1	136.2	118.7	125.4

1 スコープ2のCO₂排出量の計算方法はマーケット基準を採用しています。

2 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 2025年3月期の算定に伴い調査を精緻化した結果、算定対象に含めるべき管理物件共用部に係るガス使用量及び電力使用量の一部が算定に反映されていなかったことが判明したため、比較可能性確保の観点から、基準年となる2017年3月期及び確認可能な2023年3月期まで遡及して再算定を行っております。

4 スコープ1及びスコープ2排出量につきましては、過年度における施工不備問題に伴う開発事業の停止や事業所数の減少等の影響により減少しておりましたが、近年は開発事業の再開及び事業活動の回復等に伴い、増加傾向となっております。なお、当社は事業活動の回復を進める一方で、省エネルギー施策や設備更新等を通じ、中長期的な温室効果ガス排出量削減に継続して取り組んでおります。

(3) リスク管理

当社グループでは、全社的なリスクを網羅的に把握・管理する仕組みを構築するため、以下の6つの大分類に基づいてリスク評価・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

「2 サステナビリティに関する考え方及び取組(2)戦略」で記載しているサステナビリティ戦略を推進するにあたり、当社グループで特定もしくは定期的に見直した関連リスクは、全社的なリスクとしてサステナビリティ委員会及びリスク管理委員会で検討しております。また、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、それぞれ関係部署と連携して各リスクへの対応策について検討・立案し、実行しております。

効果検証を含めたモニタリングを関係部署にて相互実施し、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、並びに取締役会にも共有される仕組みです。

3 【事業等のリスク】

当社グループでは、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のある潜在的なものをリスクとして特定し、潜在リスクについて組織的に対策を行って管理することにより、リスクの低減及び未然防止を図る対応を行っております。

(1) グループのリスク管理体制

リスク分類と報告体制

当社グループでは、「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」に記載の通り、全体のリスクを大きく6つに分類しています。各々の分類をさらに細分化し、合計16種類のリスクを想定しております。これらのリスクが顕在化しないよう、業務執行の各部門でリスク管理責任者及びリスク管理担当者を選任し、各々の役割と責任を明確にしてリスク管理を行っております。

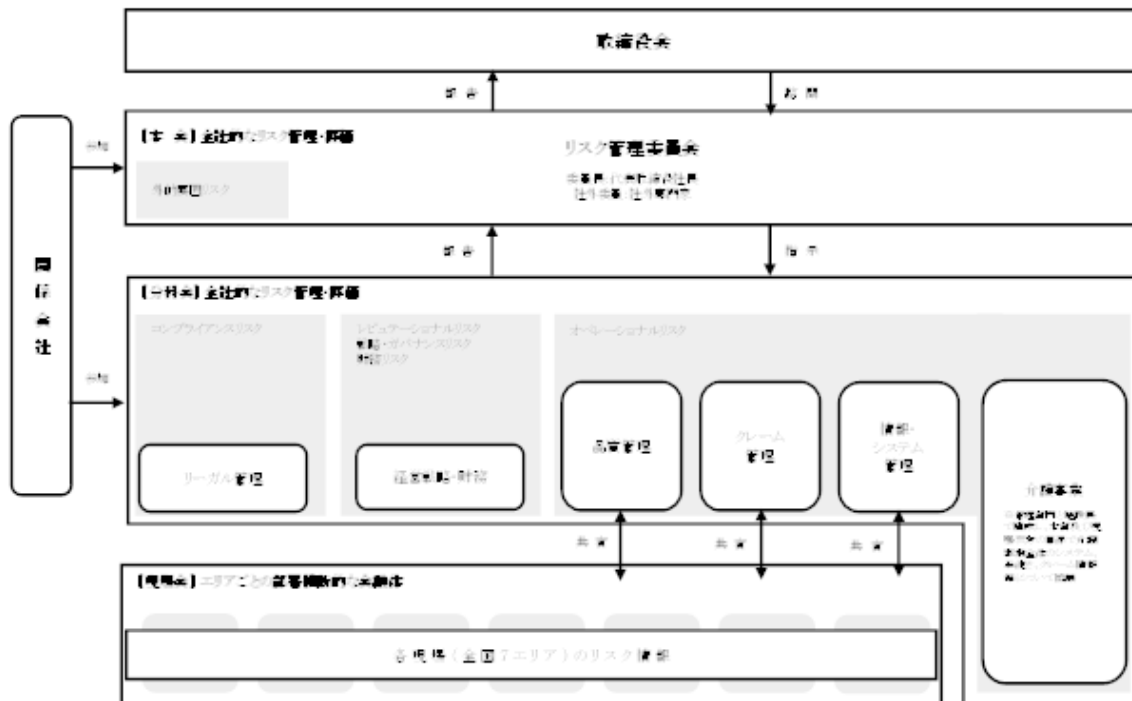
なお、各関係会社の社長は、リスク管理責任者としての役割を担っており、関係会社のリスク情報を当社へ報告する体制となっております。

リスク管理体制

当社グループでは、全社的なリスクを網羅的に把握・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、弁護士等の専門的知識を有する社外委員も含めた構成員でリスク検討を行っており、四半期に1回開催しております。なお、リスク管理委員会におけるリスク管理状況については、半期に1回、取締役会に報告しております。

昨今の外部環境の変化に伴うリスクの増大傾向を踏まえ、潜在リスクに対する「起きる前の予防策」や「顕在化した時の対応を準備する取組み」を強化したリスク管理体制へ整備・拡充を図るため、下図の通りリスク管理委員会の分科会として6つの会議体を設置しております。各会議体で押さえるべきリスクを定め、専門性の観点からリスクアセスメント及び顕在化したインシデントについて協議を行っております。

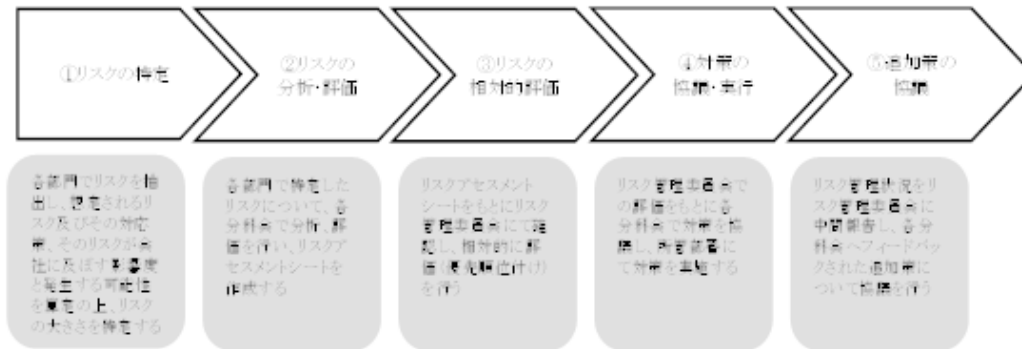
また、全国7エリアによる現場ごとの部署横断的な会議体として現場会を設置し、リスクの高い事象（事件・事故）やクレーム情報をいち早く全国へ水平展開するように分科会へ情報共有しております。また、これらの情報をもとに各分科会にて協議した対応策は、各エリアの現場会に対して共有しております。



リスク管理プロセス

当社グループでは、各部門にて洗い出して特定されたリスクを下図のプロセスで管理しております。外的要因リスクについては、リスク管理委員会の中で経営層を中心に検討しております。戦略ガバナンス、財務、レピュテーションに関するリスクについては『経営戦略・財務』、コンプライアンスリスクについては『リーガル管理』、オペレーショナルリスクについては『品質管理』、『クレーム管理』、『情報・システム管理』、『介護事業』の各分科会で部署横断的に協議した上で、リスクを分析、評価しております。

分科会で協議したリスクに対する対応策及びインシデントの再発防止策等についてはリスク管理委員会へ報告し、グループ全体のリスク評価を実施した上でリスク対応を行う優先順位を決定しております。リスク管理委員会での評価結果をもとに各分科会にて対応策を協議し、所管部署にて実行しております。



リスクマップ

当社グループでは、リスク対応の優先順位付けを行う際に、「影響度」及び「発生可能性」の大小によってリスクの大きさの程度を認識し、下図のリスクマップにて可視化しております。「影響度」については「メディア注目度」、「直接的なインパクト」、「原因から発生に至るまでの期間」の3つの指標を総合して3段階で評価しております。「発生可能性」については今後起こりうる頻度を3段階で評価しております。「影響度×発生可能性」でリスクの大きさを5段階（「極大」、「大」、「中」、「小」、「極小」）評価しております。

リスクマップにおいて「極大」、「大」、「中」に分類されたリスクは、各分科会で対応策を協議し、所管部署で実行することで業績等への影響を最小限に抑えております。また、「小」、「極小」に分類されたリスクについては、定期的にモニタリングを行い、リスクの大きさの変動について注視しております。

高 影響度	3	中	極大	極大
	2	小	中	大
	1	極小	極小	小
		1	2	3
		低	発生可能性	高

(2) 主要なリスク

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、「3 事業等のリスク (1) グループのリスク管理体制 リスク管理プロセス」に記載のプロセスに即してリスク管理委員会にてグループ全体のリスク評価を実施した結果、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に特に重要な影響を与える可能性があるとして認識している主要なリスクは、以下の通りです。ただし、以下のリスクは当社の全てのリスクを網羅したわけではなく、対応策もこれらのリスクを完全に排除するものではありません。

なお、下記の事項及び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。

原価高騰及び事業環境の変化が収益性に影響を及ぼすリスク

[リスクシナリオ]

当社グループの事業は、多数の協力会社との協業や、原材料や資材の調達等によるサプライチェーンにより成り立っておりますが、国内外の経済情勢や物価動向の変化、テロや政情不安等による大規模なデモ・紛争・内乱、感染症の流行等の不測の事態が発生、または長期にわたって継続した場合、原材料や資材の高騰、または調達遅延や供給制約、物流の停滞等を含むサプライチェーンの混乱が生じる可能性があります。

これに伴い、管理物件の備品調達コストや建設コストをはじめとする原材料価格や人件費等の変動、工期の遅延、代替調達に伴うコスト上昇等が生じ、当社グループにおける原価構造及び収益性、取引条件や価格設定を含む事業運営に影響が生じる可能性があります。

また、協力会社との取引に関しては、社会的要請や関連法規の動向を踏まえた対応が求められており、これらの動向への対応状況によっては、取引条件の見直しや調達先の変更を行う可能性があり、サプライチェーンの安定性に影響を及ぼす可能性があります。

これらの要因が単一的または複合的に生じた場合、当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重大な影響を及ぼす可能性があります。

[対応策]

賃貸事業部門では、原価構造の変動を考慮しつつ、エリア特性や需給動向に応じた適切な家賃設定に加え、中長期的なコスト構造や物件価値を考慮した価格水準の改定を行い、稼働率向上に向けた施策とあわせて収益性の確保に努めております。

開発事業部門では、設計、施工の標準化や工法の見直しによる原価低減の推進、主要資材の価格動向の継続的な把握及び複数調達先の確保、工事実行予算及び工期管理の高度化により、コストの抑制に努めています。これらの取組みによって、特定の協力会社や供給先への依存を低減し、サプライチェーンの混乱が生じた場合における事業への影響の最小化を図っております。また、受注段階においては、外部環境を踏まえた収益性の検証を行い、価格動向や市場環境を適切に反映した価格条件や新築供給エリアの設定及び契約内容の慎重な検討を行うことで、原価変動による収益への影響の低減を図っております。

加えて、協力会社との取引においては、社会的要請や関連法規の動向を踏まえつつ、安定的な取引構築に努めております。

今後も経営環境の変化に注視しつつ、原価管理体制の強化及び収益性を重視した事業運営を継続することで、業績への影響を可能な限り低減するよう努めて参ります。

自然災害・気候変動に関するリスク

[リスクシナリオ]

当社グループは、国内及び海外に事務所、アパート物件等の施設を展開しておりますが、地震や台風、水害等の大規模な自然災害により、従業員や顧客、施設、物件等への直接的な被害のほか、通信ネットワークの遮断等による間接的な被害を受ける可能性があります。

これらの災害が発生した場合、事業活動の中断等による損失、各事業で管理、運営している物件に対する点検や応急処置の実施、その他社会的な支援活動を行うための費用等が発生する可能性があります。特に、首都直下地震が発生した場合には、本社及び本社従業員の被災が想定され、事業活動や社内システムに大きな影響を受ける可能性があります。

これらにより、当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重大な影響を及ぼす可能性があります。

[対応策]

当社グループでは、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。その一環として、被災時における指揮命令系統の明確化及び権限委譲の整理を行い、より機動的な初動対応が可能となる体制の整備を進めております。

また、復旧工事における体制・対応基準・プロセス等を定め、安全確保と早期入居再開に向けた指針を整備しております。

さらに、当事業年度においては、災害発生時の迅速な意思決定及び対応体制の強化を図るため、役員を対象とした実動訓練を実施しました。加えて、54期以降は訓練の対象を従業員まで広げる計画としており、当社グループ全体で迅速な対応が可能となる体制の整備を併せて進めております。

引き続き、リスク管理委員会の下部組織である分科会の一つの「経営戦略・財務」に関する分科会において、自然災害・気候変動への対策に焦点を当てた協議と対応を行ってまいります。

ITシステム及び情報セキュリティに係るリスク

[リスクシナリオ]

モバイルPC業務や外部パートナーとの連携により、重要な情報データにアクセス可能な端末が増えることで、サイバー攻撃の標的となる可能性が高まっています。

ランサムウェア被害等における意図的な行為により、システム停止やお客さま情報の漏洩、建物管理全般業務遂行の停滞、お客さまやお取引先さまへの損害賠償責任や当社への信頼低下がおこる可能性があります。

また、取引先である企業を踏み台にしたサプライチェーン攻撃や委託先におけるセキュリティリスクが顕在化した場合、外部に個人情報流出する可能性があります。

さらに、AIの急速な技術進歩と普及に伴い、様々な分野でのAIの活用が進み、当社でもAIの利活用を段階的に拡大している中、プライバシー侵害・個人データの外部流出、ハルシネーションによる誤情報の使用、著作物を意図せず商用利用してしまった等の知的財産権の侵害により損害が発生する可能性があります。

これらにより、当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重大な影響を及ぼす可能性があります。

[対応策]

ISO や NIST (National Institute of Standards and Technology「米国国立標準技術研究所」) のセキュリティフレームワークを参考に、当社ではさまざまな情報セキュリティ対策を実施しています。

まず、情報セキュリティに関する専門部署を中心とする連携体制と統制を強化し、外部からの攻撃への対応や非常時を想定した定期的な訓練、さらには脆弱性診断を継続的に実施しています。

また、新規取引の事前審査に加えて、既存取引についても定期的なセキュリティチェックを実施し、情報セキュリティマネジメント体制を継続的に確認しています。

さらに、AIにより高度化・多様化するサイバー攻撃に備え、中長期的視点でフィルタリングやPC端末、クラウド環境のセキュリティ対策も強化しています。

外部セキュリティ企業との密な連携により、SOC(セキュリティオペレーションセンター)でのモニタリングを実施し、サイバーセキュリティに関する国家資格である「情報処理安全確保支援士」を専門人材として社内に配置しています。

機密情報の漏洩防止については、予防・検知・発生後の3段階における対応強化を進めるとともに、外部環境の脅威動向だけでなく、脆弱性診断などを通じて現状の対策実施状況を的確に評価し、リスクレベルを定量的に把握しています。

環境変化に対応するため、情報セキュリティ及びデータ保護に関する関連規程の改訂を継続的に行い、全社員に対してはコンプライアンス研修や情報セキュリティ啓発を継続的に実施し、eラーニングや標的型攻撃メール訓練を含めた社員教育を行っています。

社員によるAIの使用についてはガイドラインを作成し、リテラシー向上に努めています。サードパーティAIを使用する場合には、「学習不使用」「保存不可」「オプトアウト可否」について導入時に審査を行い、その可否判断を実施しています。

引き続き、リスク管理委員会の下部組織であり、分科会の一つである「情報・システム管理」に関する分科会において、ITシステム及び情報セキュリティ対策に焦点を当てた協議と対応を行ってまいります。

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)

	2025年3月期	2026年3月期	増減額	増減率
売上高	431,831	444,820	+12,989	+3.0%
売上原価	354,537	355,611	+1,074	+0.3%
売上総利益 (売上総利益率)	77,293 (17.9%)	89,208 (20.1%)	+11,914	+15.4% (+2.2p)
販売費及び一般管理費	48,062	53,242	+5,179	+10.8%
営業利益 (営業利益率)	29,231 (6.8%)	35,966 (8.1%)	+6,735	+23.0% (+1.3p)
E B I T D A (営業利益+減価償却費)	32,734	39,211	+6,477	+19.8%
経常利益	26,936	34,842	+7,906	+29.4%
親会社株主に帰属する当期純利益	17,861	14,933	2,927	16.4%

当連結会計年度における国内経済は、物価上昇の継続が個人消費に及ぼす影響に加え、中東情勢緊迫化や金融環境の変化、米国の通商政策をめぐる動向等を背景に、先行き不透明な状況が続きました。一方で、雇用・所得環境は底堅く、景気は総じて緩やかな回復基調で推移いたしました。

賃貸住宅市場においては、国土交通省の建築着工統計調査によると、貸家の新設着工戸数は308,906戸(前年度比13.5%減)となりました。また、人口減少や少子高齢化の進行等を背景に空き家は高水準で推移しており、賃貸住宅の需給環境は地域間で濃淡がみられる状況が続いております。

このような状況の中、当社グループは、安定した入居率の確保に向け、今後も増加が見込まれる単身世帯を主要ターゲットとして、地域及び顧客特性に応じた販売戦略を推進するとともに、適切なメンテナンスによる物件価値の維持・向上に努めてまいりました。また、市場動向を踏まえた賃料の適正化や、強みである法人需要の獲得を強化したほか、DXの推進を通じた顧客利便性の高いサービスの提供に加え、業務効率化・生産性向上を推進してまいりました。

売上高

売上高は、前連結会計年度比12,989百万円(3.0%)増加の444,820百万円となりました。

これは主に、家賃単価が上昇基調で推移したことにより、賃貸事業売上高が前連結会計年度比12,705百万円(3.0%)増加の429,623百万円となったことによるものであります。

売上総利益

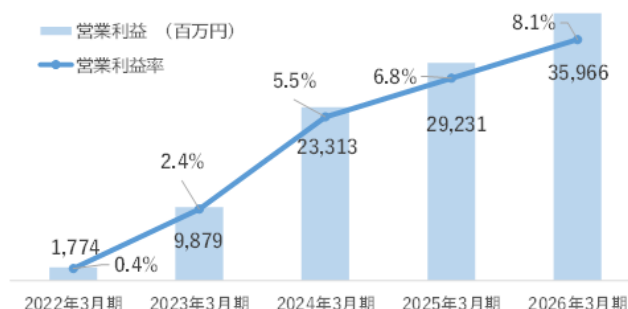
売上総利益は、前連結会計年度比11,914百万円(15.4%)増加の89,208百万円、売上総利益率は20.1%(前連結会計年度比2.2ポイント上昇)となりました。

営業利益

営業利益は、前連結会計年度比6,735百万円(23.0%)増加の35,966百万円となりました。

これは主に、人的投資(従業員数の増加や待遇改善)等に伴う販管費の増加があったものの、増収及び売上原価の抑制による収益性の向上がこ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8.1%(前連結会計年度比1.3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39,211百万円(前連結会計年度比19.8%増)となりました。



経常利益

経常利益は、前連結会計年度比7,906百万円(29.4%)増加の34,842百万円となりました。

なお、経常利益率は7.8%(前連結会計年度比1.6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2,927百万円(16.4%)減少の14,933百万円となりました。

これは主に、特別損失として自己新株予約権消却損10,068百万円を計上したこと、並びに繰延税金資産の一部取り崩しに伴い法人税等調整額8,224百万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45.14円(前連結会計年度比11.08円減少)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	416,918	429,623	+12,705	38,059	44,295	+6,235
シルバー事業	13,726	13,652	74	803	1,062	258
その他事業	1,186	1,544	+357	2,608	2,677	68
調整額	-	-	-	5,416	4,589	+826
合計	431,831	444,820	+12,989	29,231	35,966	+6,735

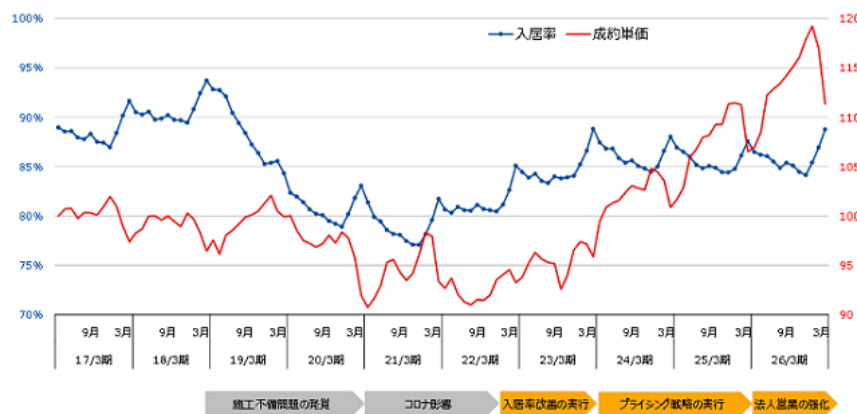
賃貸事業

当連結会計年度末の入居率は、新生活の需要を着実に捉えたことにより、88.78%(前期末比+1.21ポイント)となりました。期中平均入居率は、外国籍を中心とした法人契約の獲得が好調に推移したことにより、85.78%(前期比+0.22ポイント)となりました。

また、当連結会計年度末の成約家賃単価指数(2016年4月を100とする)は、法人契約における家賃単価の上昇がけん引したことにより、111(前期末比+4ポイント)となり、高水準を維持しました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は、入居率及び家賃単価の上昇により、429,623百万円(前連結会計年度比3.0%増)となりました。

営業利益は、物件のメンテナンス費用の増加はあったものの、増収効果に加え、コスト構造の適正化により収益性が向上したことから、44,295百万円(前連結会計年度比16.4%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を継続しているものの、売上高13,652百万円(前連結会計年度比0.5%減)、営業損失1,062百万円(前連結会計年度比258百万円損失増加)となりました。

なお、当連結会計年度末の施設数は85施設(前期末比増減なし)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においては、リゾート施設の稼働率がわずかに改善したものの、グアム経済の低迷に加え、人件費及びメンテナンス費用等が増加したことにより、売上高1,544百万円(前連結会計年度比30.2%増)、営業損失2,677百万円(前連結会計年度比68百万円損失増加)となりました。

(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	2,102	60.3

(注) 生産実績の著しい増加は、主にアパート建築請負工事原価の増加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	10,005	173.4	11,331	267.5

(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. 総受注高及び受注残高の著しい増加は、アパート建築請負工事の新規契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	429,623	+3.0
シルバー事業	13,652	0.5
その他事業	1,544	+30.2
合計	444,820	+3.0

(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)

	2025年3月期	2026年3月期	増減額	増減率
資産	216,625	176,574	40,051	18.5%
負債	128,356	130,180	+1,823	+1.4%
純資産	88,268	46,393	41,875	47.4%
自己資本比率	37.5%	23.0%	-	14.5p

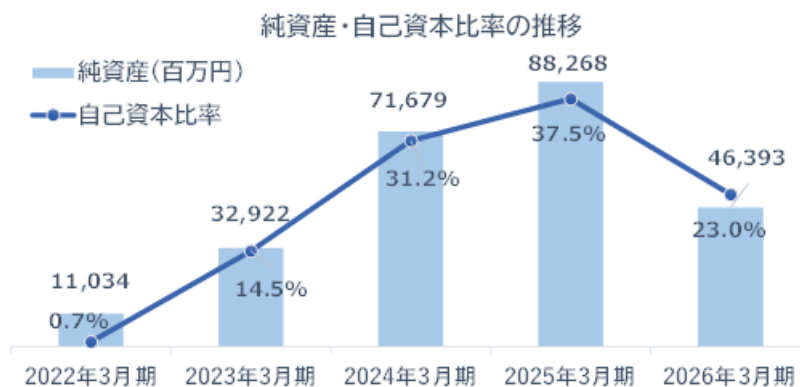
当連結会計年度末の資産は、前連結会計年度末比40,051百万円減少の176,574百万円となりました。これは主にリース資産(純額)が841百万円増加した一方、現金及び預金が30,499百万円、建物及び構築物(純額)が1,361百万円、繰延税金資産が8,696百万円それぞれ減少したことによるものであります。

負債の合計は、前連結会計年度末比1,823百万円増加の130,180百万円となりました。これは主に買掛金が1,082百万円、前受金が2,182百万円、株式給付引当金が1,479百万円それぞれ増加した一方、長期前受金が685百万円、空室損失引当金が1,423百万円、退職給付に係る負債が1,001百万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41,875百万円減少の46,393百万円となりました。これは主に、資本剰余金の減少15,105百万円、利益剰余金の減少21,140百万円、自己株式の増加4,389百万円によるものであります。

主要な増減要因については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 連結株主資本等変動計算書」をご参照ください。

なお、自己資本比率は、前連結会計年度末比14.5ポイント下降し23.0%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)

	2025年3月期	2026年3月期	増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	25,899	38,467	+12,568
投資活動によるキャッシュ・フロー	604	815	211
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,404	68,794	62,389
現金及び現金同等物残高	87,075	55,924	31,150

営業活動によるキャッシュ・フローは、38,467百万円の収入(前連結会計年度比12,568百万円の収入増加)となりました。これは主に、空室損失引当金の減少額が1,423百万円、その他(完成工事補償引当金ほか)の減少額が1,449百万円となった一方、税金等調整前当期純利益が24,924百万円、減価償却費が3,245百万円、株式給付引当金の増加額が1,479百万円、前受金の増加額が1,496百万円、自己新株予約権消却損が10,068百万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、815百万円の支出(前連結会計年度比211百万円の支出増加)となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入が202百万円となった一方、有形固定資産の取得による支出が809百万円、無形固定資産の取得による支出が188百万円とな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、68,794百万円の支出(前連結会計年度比62,389百万円の支出増加)となりました。これは主に、株式の発行による収入が18,969百万円となった一方、自己株式の取得による支出が72,212百万円、自己新株予約権の取得による支出が10,102百万円、配当金の支払額が3,247百万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55,924百万円となり、前連結会計年度末比31,150百万円減少いたしました。

また、当連結会計年度のフリー・キャッシュ・フロー(営業活動によるキャッシュ・フロー+投資活動によるキャッシュ・フロー)は、前連結会計年度比12,356百万円増加し37,652百万円となりました。

(契約債務)

2026年3月31日現在の契約債務の概要は以下のとおりであります。

契約債務	年度別要支払額(百万円)				
	合計	1年以内	1年超3年以内	3年超5年以内	5年超
長期借入金	30,000	-	30,000	-	-
リース債務	2,600	637	1,262	696	5

(財務政策)

当社グループは、設備投資計画等に照らして、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、2025年3月に株式会社みずほ銀行より調達した短期借入金30,000百万円について、支払利息の低減及び資金調達の長期安定化を目的として、2026年2月に同行からの長期借入金30,000百万円へのリファイナンスを実施いたしました。

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、2026年3月31日現在、長期借入金の残高は30,000百万円であります。

(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 【重要な契約等】

(第三者割当契約)

当社は、2020年9月30日付で、Fortress Investment Group LLC(以下「FIG」といい、FIGとその関連事業体を総称して、以下「Fortress」といいます。)の関連事業体である千鳥合同会社との間で、第三者割当契約を締結しています。当該契約の概要等は以下のとおりです。

1. 契約の概要

契約締結日	2020年9月30日
相手先の名称	千鳥合同会社
相手先の住所	東京都港区西新橋一丁目1番1号E Pコンサルティングサービス内
合意の内容	

(1) 当社は、千鳥合同会社が当社の発行済普通株式の10%以上を保有している限り、自らの費用で、次に掲げる事項を行う。

当社グループの事業計画について、千鳥合同会社の事前の承認を得ること。

千鳥合同会社に対し、リノベーション、リーシング等を統括する当社の執行役員を指名する権利を付与すること。

(2) 当社は、千鳥合同会社が当社の発行済普通株式の10%以上を保有している限り、千鳥合同会社の事前の書面による承諾なく、次に掲げる事項を行わない。

千鳥合同会社の事前の書面による承諾がある場合を除き、一定の株式、新株予約権等の発行等を行わないこと。

合併、会社分割、株式交換、株式移転その他これらに類似する行為、簿価1億円以上の資産その他の処分又は解散に係る決議その他の行為((a)当社及びその子会社間において実施される取引、(b)上記(1)に基づき承認された事業計画に基づいて行う取引等を除く。)

2. 合意の目的

2020年11月2日付で実施した千鳥合同会社を割当先とする普通株式84,507,000株の第三者割当による新規発行(以下「本第三者割当」といいます。)に関し締結したものです。

3. 取締役会における検討状況及び意思決定過程

- ・2020年9月30日付の第三者割当契約の締結及び同年11月2日付本第三者割当の実施にあたり、当社はフィナンシャル・アドバイザーとしてSMBC日興証券株式会社を起用し、同社を通じて、複数の投資家候補に対して、当社に対する出資を通じた資金提供を含む支援の可能性を打診した上で、かかる複数のスポンサー候補から提示された提供可能な資金の金額、資金提供の方法、その実施時期・実現可能性、当社の経営・事業に関する考え方等を含む提案内容を慎重に検討しました。
- ・2020年9月30日に開催された取締役会において、取締役全員の賛成のもと第三者割当契約の締結及び本第三者割当の実施を承認しております。
- ・当社監査役4名(うち社外監査役2名)から、本第三者割当は、有利発行に該当しない旨の取締役の判断について、法令に違反する重大な事実は認められない旨の意見を得ております。
- ・当社社外取締役及び当社社外監査役計3名(いずれも当社独立役員)で構成された第三者委員会に本第三者割当の必要性及び相当性について客観的な意見を求めるため、2020年9月29日付で意見書を入手し、本第三者割当による資金調達には、必要性及び相当性が認められるとの意見を得ております。

4. 合意が当社の企業統治に及ぼす影響

当社は、施工不備問題が発覚した2019年3月期以降、施工不備問題により毀損したステークホルダー信頼の回復に向け、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むとともに、ノンコア・不採算事業の譲渡・撤退の方針及び希望退職の募集を柱とする構造改革の実施等により企業価値の向上に向けた抜本的な体質改善を目指しておりました。

その後、2020年9月30日付の第三者割当契約の締結及び同年11月2日付本第三者割当の実施にあたり、様々な資金調達方法を検討し、当社グループをご支援頂ける投資家候補との協議及び交渉を進めて参りました。当社は、フィナンシャル・アドバイザーとしてSMBC日興証券株式会社を起用し、同社を通じて、複数の投資家候補に対して、当社に対する出資を通じた資金提供を含む支援の可能性を打診した上で、かかる複数のスポンサー候補から提示された提供可能な資金の金額、資金提供の方法、その実施時期・実現可能性、当社の経営・事業に関する考え方等を含む提案内容を慎重に検討しました。その中で、千鳥合同会社が属するFIGの提案が当社のファイナンスニーズに最も合致していると判断いたしました。

なお、千鳥合同会社はFortressの関連事業体であり、Fortress及びFortressが運営するファンドは、多数の不動産や不動産企業に様々な形で投資した実績があり、当社は、Fortressが当社のファイナンスニーズに最も合致する資金調達方法を提案したことに加え、千鳥合同会社が属するFortressが賃貸事業に注力しており、当社とのシナジーが期待できることから、千鳥合同会社と第三者割当契約を締結しました。

(吸収分割による事業承継)

当社は、2026年1月30日開催の取締役会において、2026年4月1日を効力発生日とし、当社のシルバー事業のうち、有料老人ホーム22施設に係る事業に関して有する権利義務を、吸収分割の方法により、当社の完全子会社である株式会社アズ・レジデンスに承継させることを決議し、同日付で当該吸収分割に係る吸収分割契約を締結いたしました。

詳細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (重要な後発事業)」に記載のとおりです。

(財務上の特約が付された金銭消費貸借契約)

当社は2026年2月20日付で財務上の特約が付された金銭消費貸借契約(以下「本契約」といいます。)を締結いたしました。当該契約の概要は以下のとおりです。

(1) 契約締結日

2026年2月20日

(2) 相手先(貸付人)の名称

株式会社みずほ銀行(都市銀行)

(3) 本契約に係る債務の期末残高及び弁済期限並びに当該債務に付された担保の内容

・ 契約形態	タームローン
・ 本契約に係る債務の期末残高	300億円
・ 弁済期限	2029年2月28日
・ 当該債務に付された担保の内容	該当事項はありません

(4) 財務上の特約の内容

各年度の決算期における連結の損益計算書に示される営業損益が、2026年3月期を初回とし、以降の決算期につき損失とならないようにすること。

各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が、2026年3月期を初回とし、以降の決算期につき損失とならないようにすること。

各年度の決算期におけるネットデット対EBITDA比率が5倍を超えないようにすること。

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の金額によっております。

1 【設備投資等の概要】

当社グループは、当連結会計年度において総額998百万円の設備投資を実施いたしました。

その主なものは、本社の設備改修工事等496百万円、その他事業に係るグアムリゾート施設の設備投資290百万円、賃貸事業に係る情報システム投資188百万円であります。

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

2026年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額						従業員数 (人)
			建物及び 構築物 (百万円)	機械装置 及び運搬具 (百万円)	土地 (百万円) (面積 m ²)	リース 資産 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
本社 (東京都中野区)	賃貸事業 全社	事務所	1,808	90	12,133 (2,941)	-	35	14,068	710
大阪支店 (大阪市北区)	賃貸事業 全社	店舗・ 事務所	628	16	5,459 (679)	-	-	6,105	162
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	591	0	2,006 (731)	-	-	2,598	9
レオパレス柳堀町 他37棟 (名古屋市中川区 他)	賃貸事業	アパート	232	0	1,652 (10,200)	-	-	1,885	-
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	-	-	-	2,186	61	2,248	-

(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	1,193

上記のほか、当社が建築請負又は分譲したアパート(537,719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 ²)	
香川県東かがわ市 他1件	全社	遊休地	271 (1,240,745)	-

(2) 国内子会社

2026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	3,911	-

(3) 在外子会社

2026年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額					従業員数 (人)
				建物及び 構築物 (百万円)	機械装置 及び運搬具 (百万円)	土地 (百万円) (面積 m ²)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
Leopalace Guam Corporation	レオパレスリゾート・ マネンガンヒルズ・グ アム (米国準州グアム)	その他事業	ホテル・ スポーツ 施設他	13,674	334	8,072 (4,957,112)	303	22,383	136

(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) (2026年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2026年6月19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	334,415,678	334,415,678	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	334,415,678	334,415,678	-	-

(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日並びに2024年7月30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	2024年7月30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	当社取締役 4名 当社執行役員 7名 当社子会社の取締役 1名 当社従業員 2名
新株予約権の数(個)	82	72	72	282
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 8,200 (注)1	普通株式 7,200 (注)1	普通株式 7,200 (注)1	普通株式 28,200 (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	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	自 2024年8月20日 至 2054年8月19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	発行価格 419 資本組入額 210
新株予約権の行使の条件	(注)2			(注)3
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)4			(注)5

当事業年度の末日(2026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(2026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で、当該株主総会の終結の日以前の日を株式分割のための基準日とする場合は、調整後付与株式数は、当該株主総会の終結の日の翌日以降、当該基準日の翌日に遡及してこれを適用する。

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

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

2. (1) 新株予約権者は、当社及び当社子会社(当社が定める「関係会社管理規程」における「関係会社」をいう。)の取締役、監査役及び執行役員いずれの地位をも喪失した日の翌日以降、新株予約権を行使することができる。
当社及び当社子会社の取締役、監査役及び執行役員いずれかの地位を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. (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並びに従業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並びに従業員のいずれかの地位を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。
4. 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。
5. 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、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)3に準じて決定する。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2021年8月10日(注)1	-	329,389	81,182	100	-	51,235
2023年6月29日(注)2	-	329,389	-	100	41,235	10,000
2025年6月11日(注)3	137,072	466,462	9,617	9,717	9,617	19,617
2025年7月31日(注)4	-	466,462	9,617	100	9,617	10,000
2025年9月29日(注)5	132,046	334,415	-	100	-	10,000

- (注) 1. 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(減資割合99.9%)。
2. 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。
3. 新株予約権の行使による増加であります。
4. 会社法第447条第1項及び会社法第448条第1項の規定に基づき、資本金及び資本準備金を減少し、その他資本剰余金へ振替えたものであります(減資割合99.0%)。
5. 自己株式の消却による減少であります。

(5) 【所有者別状況】

2026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)		24	37	320	223	149	29,491	30,244	-
所有株式数(単元)		401,905	148,873	596,069	1,022,986	1,675	1,172,401	3,343,909	24,778
所有株式数の割合 (%)		12.02	4.45	17.83	30.59	0.05	35.06	100.00	-

- (注) 1. 自己株式7,610,264株は「個人その他」に76,102単元、「単元未満株式の状況」に64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、「役員向け株式交付信託」及び「従業員向け株式交付信託」が保有する当社株式91,018単元が含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2026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(%)
UH Partners 2 投資事業有限責任組合(無限責任組合員 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	15.47
千鳥合同会社	東京都港区西新橋1丁目1番1号 EPコンサルティングサービス内	50,507	15.45
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	20,852	6.38
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	16,022	4.90
MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人 モルガン・スタンレーMUF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)	14,315	4.38
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)	9,098	2.78
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	6,957	2.12
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	PLUMTREE COURT, 25 SHOE LANE, LONDON EC4A 4AU, U.K. (東京都港区虎ノ門2丁目6番1号 虎ノ門ヒルズステーションタワー)	5,840	1.78
UBS AG LONDON A/C I PB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ 東京支店)	BAHNHOFSTRASSE 45, 8001 ZURICH, SWITZERLAND (東京都新宿区新宿6丁目27番30号)	5,467	1.67
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	5,206	1.59
計	-	184,850	56.56

(注)1. 上記のほか当社所有の自己株式7,610千株があります。なお、自己株式には、「役員向け株式交付信託」及び「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. 2026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10,007千株であります。なお、それらの内訳は、投資信託設定分9,904千株、年金信託設定分103千株となっております。

3. 2026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5,040千株であります。なお、それらの内訳は、投資信託設定分4,801千株、年金信託設定分238千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、「役員向け株式交付信託」及び「従業員向け株式交付信託」に係る株式数は9,101千株であり、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。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2026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 7,610,200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 326,780,700	3,267,807	-
単元未満株式	普通株式 24,778	-	-
発行済株式総数	334,415,678	-	-
総株主の議決権	-	3,267,807	-

(注) 1. 「完全議決権株式(その他)」の欄には、「役員向け株式交付信託」及び「従業員向け株式交付信託」が保有する当社株式9,101,800株(議決権の数91,018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64株が含まれております。

【自己株式等】

2026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	7,610,200	-	7,610,200	2.28
計	-	7,610,200	-	7,610,200	2.28

(注) 「役員向け株式交付信託」及び「従業員向け株式交付信託」が保有する当社株式9,101,800株は、上記の自己株式等には含まれておりません。

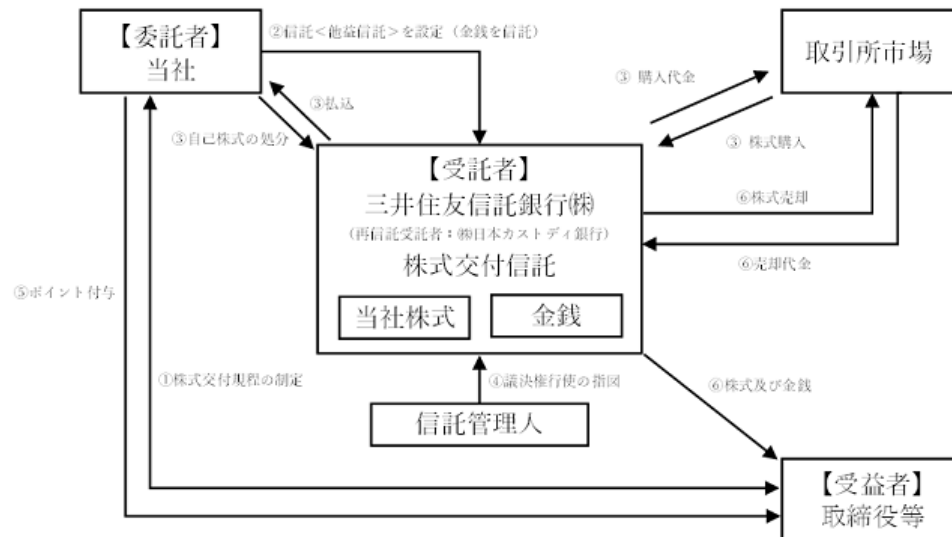
(8) 【役員・従業員株式所有制度の内容】

1. 役員株式所有制度

(1) 制度の概要

当社は、2025年6月26日の株主総会決議に基づき、当社の業務執行取締役及び執行役員並びに当社子会社の業務執行取締役（以下「取締役等」という。）に対し、業務執行取締役と株主との利益共有をすすめること、中長期的な企業価値の増大へのインセンティブとして報酬を機能させること、報酬につき株主の皆様からの透明性・職務執行の対価としての合理性を高めることを目的として、信託を用いた「長期インセンティブ（業績連動型株式報酬）」の制度を導入しております。

本制度は、当社が金銭を拠出することにより設定する信託（以下「本信託」といいます。）が当社株式を取得し、当社が取締役等に付与するポイント数に相当する当社株式及び当社株式の換価処分金相当額の金銭の交付をする株式報酬制度です。当該ポイントは、当社取締役会で定める株式交付規程に基づき、役位等に応じて定める数に業績連動指標の実績値に応じて変動する業績連動係数を乗じた数を付与するものとします。



当社は取締役等を対象とする株式交付規程を制定します。

当社は下記のとおり受益権を取得する取締役等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一括して取得します（自己株式の処分による方法や取引所市場（立会外取引を含みます。）から取得する方法によります。）。

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不行使の指図を行い、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ないこととします。

株式交付規程に基づき、当社は取締役等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取締役等は、本信託の受益権を取得し、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) 取締役等に取得させる予定の株式の総数

1,720,400株

(3) 当該役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

当社の取締役等のうち、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す者

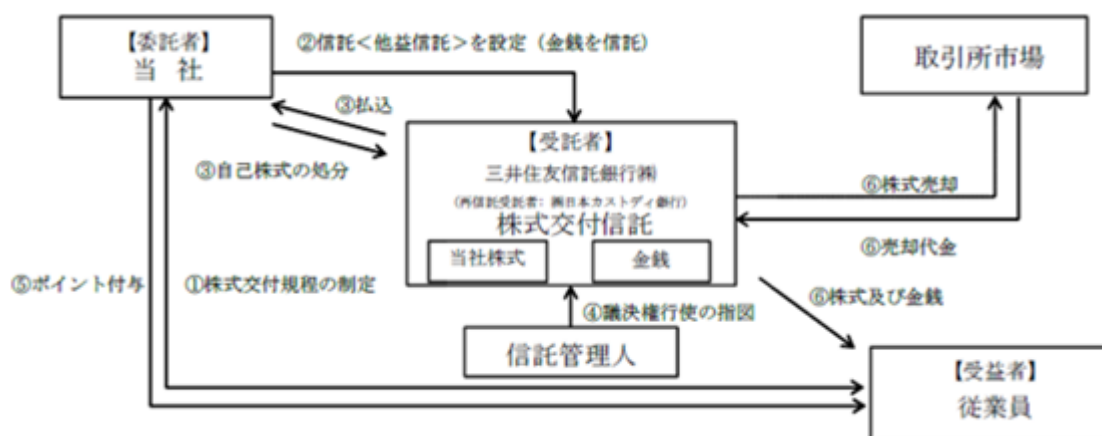
2. 従業員株式所有制度

(1) 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。）を導入しております。

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

7,381,400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(2025年5月27日)での決議状況 (取得期間2025年5月28日~2025年11月2日)	137,072,803	71,552,003,166
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	137,072,803	71,552,003,166
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	-	-

(注) 2025年5月27日付の取締役会決議に基づく自己株式の取得は、2025年7月16日の取得をもって終了いたしました。

(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	80	53,120
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、2026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	132,046,640	67,837,752,390	-	-
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(役員向け株式報酬制度の導入及び従業員向けインセンティブ・プランの変更に伴う第三者割当による自己株式の処分)	2,939,100	1,509,935,717	-	-
その他(ストックオプションの権利行使により処分した取得自己株式)	8,800	4,520,919	-	-
保有自己株式数	7,610,264	-	7,610,264	-

(注) 1. 当期間における保有自己株式数には、2026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。

2. 保有自己株式数には、株式交付信託が保有する当社株式9,101,800株を含めておりません。

3 【配当政策】

当社は、株主の皆様への利益還元を経営の最重要課題と位置付けており、持続的な企業価値の向上と中長期的な成長の実現を通じて、安定的かつ継続的な配当の実施を基本方針としております。

また、中期経営計画において、2028年3月期に配当性向30%の達成を目標として掲げており、現状の配当水準からの向上余地も踏まえ、収益力の向上に応じた段階的な株主還元の充実を図ってまいります。

利益配分につきましては、将来の成長投資及び財務体質の強化に必要な内部留保とのバランスを考慮しつつ、業績動向、財務状況等を総合的に勘案して決定いたします。

また、当社はこれまで自己株式の取得を実施しており、今後につきましても、資本効率の向上及び株主還元の充実の観点から、自己株式の取得等を含めた総還元の向上について、機動的かつ柔軟に検討してまいります。

当事業年度の剰余金の配当につきましては、1株当たり10円（中間配当5円、期末配当5円）を予定しており、期末配当5円につきましては、2026年6月に開催予定の株主総会に付議する予定です。

翌事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき、1株当たり15円（中間配当5円、期末配当10円）と2026年3月期と比較し、5円の増配を予定しております。なお、今後の業績動向及び財務状況等を踏まえ、株主還元の充実については引き続き検討してまいります。

(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。期末配当に関する配当金の総額1,634百万円及び1株当たり配当額5円については、2026年6月25日開催予定の定時株主総会の決議事項となっております。

決議年月日	配当金の総額（百万円）	1株あたり配当額（円）
2025年11月14日 取締役会決議	1,633	5
2026年6月25日 定時株主総会決議（予定）	1,634	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Mission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。

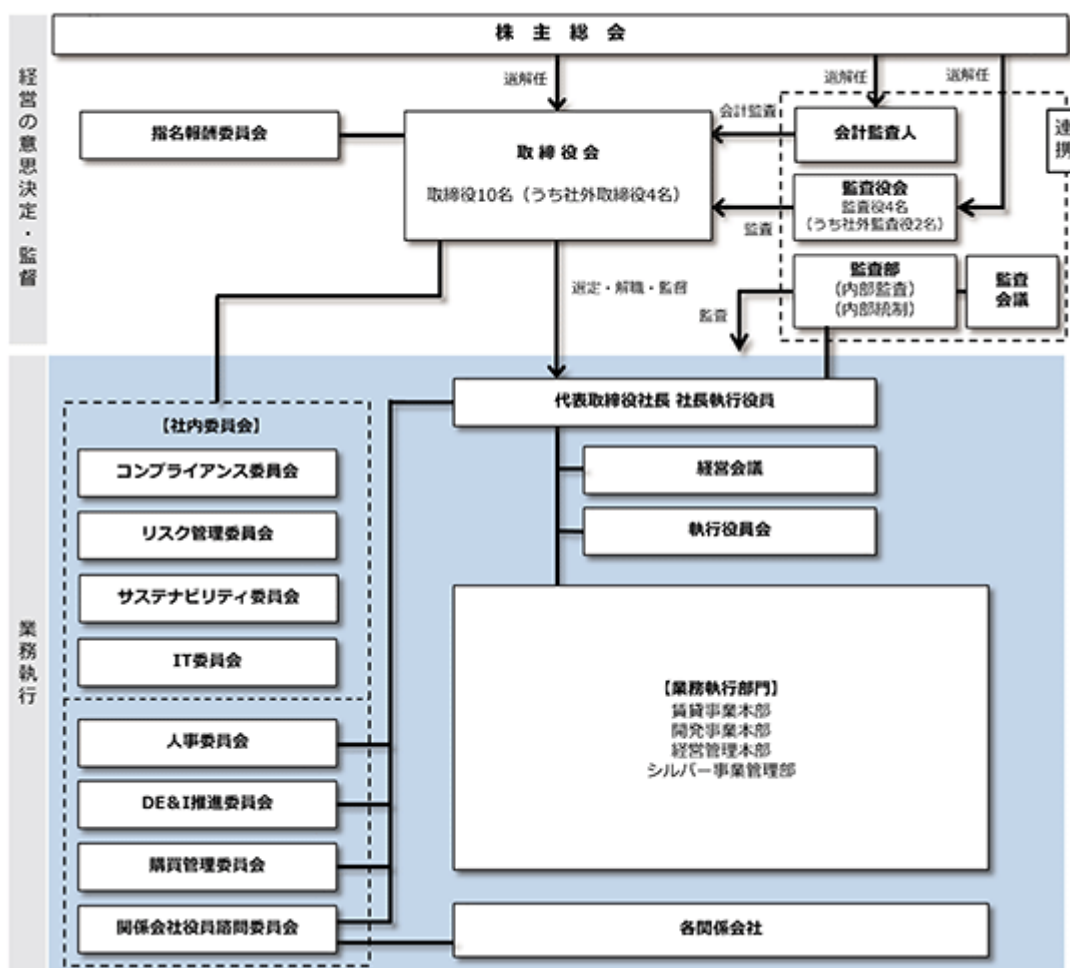
また、すべてのステークホルダーにとってより高い企業価値を実現するため、効率的で公正かつ透明性の高い経営を目指すことを企業活動の基本的な考えとしております。

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督機能の強化、コンプライアンス体制の確立、内部統制システムの充実・強化及びステークホルダーとの良好な関係の構築など、経営体制や経営組織、経営システムの整備に努めております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

(企業統治の体制)

■コーポレートガバナンス体制図



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

取締役会は、経営の意思決定の迅速化と業務執行の円滑化を図ることを目的として、取締役会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」、円滑な業務の執行及び業務執行における連携強化を目的として、会社経営に関する情報の相互共有を行う「執行役員会」を設置しております。また、取締役会は、当社における主要な経営課題を検討することを目的として各委員会を設置し、取締役会が諮問する経営課題について検討を行い、答申しております。

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」、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投資及びDXを統括するための「IT委員会」を設置しております。

その他、代表取締役社長が委員長を務める「人事委員会」「購買管理委員会」及び「関係会社役員諮問委員会」並びに、代表取締役社長の諮問機関である「DE&I推進委員会」を設置しております。「人事委員会」は人材活用に関する事項を協議し、「購買管理委員会」は購買に係る重要事項を審議・決定します。また、「関係会社役員諮問委員会」は関係会社役員の指名・報酬及び不法行為等に関する処分の妥当性を審議し、「DE&I推進委員会」は多様な人材が活躍できる職場環境の整備に関する事項を審議します。

なお、取締役会に関連する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	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	8名		7名	8名	5名	3名
従業員	-			1名		4名	3名	6名	4名
関係会社	-						3名	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. 指名報酬委員会は各委員の互選により社外取締役の中から委員長を選定しており、コンプライアンス委員会は社外取締役の互選により委員長を選定しております。

業務執行体制としては、東日本プロパティマネジメント部門、西日本プロパティマネジメント部門、法人営業部門及び賃貸事業推進部門の4部門を管轄し、利益最大化に向けた地域戦略の推進、営業施策の立案・実行及び事業推進機能の強化を担う「賃貸事業本部」、開発営業部門、建築技術部門の2部門を管轄し開発事業を当社の成長基盤として強化し、ニーズに沿った住環境の提供を担う「開発事業本部」、全社との連携体制を強め、企業価値向上及びガバナンス・コンプライアンス強化を実現する「経営管理本部」の3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、経営監督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、報酬決定ととも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、監督体制の強化、問題点の把握と改善に努めております。2024年10月よりコンプライアンス委員会の機能強化と効率的なコンプライアンス問題への対応を目的として、下部組織にコンプライアンス協議部会を設置し、当社グループが執行する業務の内容に明らかなコンプライアンス違反が発生していると判断する場合、又はそのおそれがあると判断する場合、その問題点の把握及び改善策等について協議を行っております。また、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責任者・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「コンプライアンス統括部」(現「リスク・コンプライアンス統括部」)を設置いたしました。リスク・コンプライアンス統括部は、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。リスク・コンプライアンス統括部が主導して、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網羅的に把握・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。特に昨今の外部環境の変化に伴うリスクの増大傾向を踏まえ、潜在リスクに対する「起きる前の予防策」や「顕在化した時の対応を準備する取組み」を強化したリスク管理体制へ整備・拡充を図っております。具体的には、リスク管理委員会の下部組織として分科会という会議体を新たに6つ設置し、会議体ごとに押さえるべきリスクを定め、専門性の観点でリスクアセスメントや顕在化したインシデントを協議する体制を整備しました。また、全国7エリアの現場ごとに、部署横断的な会議体として現場会を新たに設置しました。現場におけるリスクの高い事象(事件・事故)やクレーム情報を、いち早く全国へ水平展開させるために分科会へ情報共有しております。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ております。リスク管理委員会では、各部門のリスク管理について、適正な管理となるよう協議・指導を行っております。

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

当社グループの内部統制システムの基本方針は、法令遵守と社会倫理の遵守を企業活動の原点とすることにあります。具体的には、「企業倫理憲章」を社内の基礎基盤として、監査役会・コンプライアンス委員会・リスク・コンプライアンス統括部・人事部・監査部が関係諸法令に準拠しているかを監視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、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督機能の強化、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
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	89.5% (17回/19回)
取締役	劉 勁	84.2% (16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	鮫島 健一郎	100% (19回/19回)
監査役	村上 喜堂	94.7% (18回/19回)
社外監査役	吉野 二良	100% (19回/19回)
社外監査役	下吹越 一孝	100% (19回/19回)

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。

資本政策

株主価値の向上及び上場企業としての独立性・持続的成長の確保を目的として、資本政策に関する重要事項について審議・決定を行いました。具体的には、2025年5月から6月にかけて株式の希薄化懸念への対応として、自己株式の公開買付け（TOB）及び自己新株予約権の取得と消却を決議・実行し、株主間の平等性及び取引の透明性を確保しつつ、特定株主による支配の回避を図りました。

また、2025年9月に取得した自己株式の消却を実行したことで、株式希薄化の解消と資本効率の向上を実現しました。引き続き当社取締役会は、資本効率の向上及び中長期的な企業価値の最大化に向けて、適切な意思決定と経営監督に努めてまいります。

リファイナンス

2026年2月13日開催の取締役会において、2025年3月14日に株式会社みずほ銀行より調達した借入金（以下「既存ローン」といいます。）のリファイナンスを目的として、同行との間で財務上の特約が付されたタームローン契約（以下「本ローン契約」といいます。）を締結することを決議しました。本ローン契約を通じて既存ローンの返済に充当するとともに、借入条件の見直しを通じて借入コストの低減と手元流動性の有効活用を図ることが可能となり当社の資金調達基盤の安定化につながりました。

今後は、入居率と稼働家賃単価の向上を図り、持続的な増収増益と、賃貸事業の成長によって創出されたキャッシュを活用した安定的な株主還元が実現されるよう引き続き監督してまいります。

中期経営計画「New Growth 2028」

2026年3月期から2028年3月期までの3カ年を対象とする中期経営計画「New Growth 2028」を策定しました。開始年度として、取締役会において中長期的な企業価値向上の視点のもと、当該計画に基づく実施事項や施策について審議を行いました。賃貸営業本部及び事業推進本部から毎月進捗報告を受けるとともに、四半期ごとに開発営業部及び建築技術部から事業進捗の報告を行ってまいりました。経済価値と社会価値の両立を目指した戦略を推進し、企業価値のさらなる向上に努めてまいります。

人的資本戦略

人材こそが競争力の源泉であるとの考えのもと、人的資本を企業価値向上の基盤と位置づけ、人的資本への投資の加速や多様な人材の獲得、働き方改革及びウェルビーイング経営の推進に向けて、従業員の処遇改善を含む人的投資施策や女性活躍推進の取組みについて審議を行いました。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及び育成について議論し、人的資本への投資について引き続き監督してまいります。

施工不備問題への対応

2024年12月末までに、入居者様及び建物所有者様のご協力が得られた明らかな不備のすべてについて、調査及び改修等の対応を完了しており、残りの未対応・未調査の住戸については、定時取締役会において四半期に一度、施工監理部から報告を受け、社外取締役・監査役との対話も交えながら、進捗を継続的に監督しています。今後につきましても、品質管理体制の強化と再発防止に注力し、ステークホルダーの信頼回復に向けた体制整備を監督してまいります。

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 開発事業本部長	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 リゾート事業本部部长 2010年7月 経営企画部長 2012年7月 理事 2013年4月 執行役員 2016年6月 取締役執行役員 2017年5月 経営企画部・広報部担当 2018年4月 取締役常務執行役員 経営企画・IR担当 2019年5月 代表取締役社長(現任) 社長執行役員(現任) 2019年6月 事業統括本部部长 2022年5月 施工不備対策本部部长 2025年4月 開発事業本部部长(現任)	(注)3	12
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部长CLO (最高法務責任者) 2020年6月 コンプライアンス推進本部部长CLO (最高法務責任者) 2020年7月 管理本部部长 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) 賃貸事業本部部长 2024年11月 事業推進本部部长 2026年4月 賃貸事業本部部长(現任)	(注)3	5
取締役 常務執行役員 特命担当	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 経営企画本部部长 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 関連事業本部部长 2010年4月 執行役員 2010年6月 法人営業統括部長 2011年5月 賃貸事業部 副事業部長 2013年4月 常務執行役員 2014年4月 建築請負事業部 副事業部長 2015年7月 (株)レオパレス・リーシング 代表取締役社長 2020年6月 理事 2021年5月 法人企画部長 2022年5月 執行役員 賃貸事業本部 副本部長 法人営業部門長 2022年6月 取締役執行役員 2024年11月 取締役常務執行役員(現任) 賃貸営業本部部长 2026年4月 特命担当(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 開発事業本部 副本部長	竹倉 慎二	1972年5月9日生	1996年4月 当社入社 2014年4月 西日本第1請負営業部長 2018年5月 東日本第3請負営業部長 2020年6月 東日本第2ウェルスマネジメント部長 施工不備問題緊急対策プロジェクト担当 2020年10月 経営企画部長 2021年4月 執行役員 2022年5月 経営管理本部長(現任) コンプライアンス推進本部長CLO (最高法務責任者) 2022年6月 取締役執行役員(現任) 2025年4月 開発事業本部 副本部長(現任)	(注)3	24
取締役	山下 明男	1961年10月23日生	1984年4月 日本開発銀行(現株日本政策投資銀行)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MUFJ証券株)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 2021年6月 当社取締役(現任) 2022年1月 PJC Investments株(現株アコーディア・ゴルフホールディングス) 取締役 株アコーディア・ゴルフ 取締役 株そごう・西武 取締役(現任) 2023年9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 日本代表 フェニックスリゾート株 会長(現任) 2025年4月 常盤興産株 取締役(現任) 2025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 アジア共同責任者 日本代表(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MUFJ証券株 入社 2011年4月 RBS証券 入社 2012年5月 フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社 入社 2020年4月 FHK株 取締役(現任) 2020年12月 フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社 マネージングディレクター(現任) 2021年6月 当社取締役(現任) 2022年1月 PJC Investments株(現株アコーディア・ゴルフホールディングス) 取締役 株アコーディア・ゴルフ 取締役 2023年9月 株そごう・西武 代表取締役 2026年4月 株そごう・西武 代表取締役社長(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KADOKAWA) 社外監査役 2010年4月 MS & ADインシュアランスグループホールディングス株 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KADOKAWA 社外取締役(監査等委員)	(注)3	11

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	4
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)(現アモーヴァ・アセットマネジメント(株)) 代表取締役会長 2014年1月 同社 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 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)(現(株)アコーディア・ゴルフホールディングス) 社外取締役 (株)アコーディア・ゴルフ 社外取締役 2025年3月 サウンドウェーブイノベーション(株) 取締役(現任) 2026年3月 (株)テラフーズ 取締役(現任)	(注)3	26
取締役	石井 敏	1954年2月11日生	1977年4月 日本開発銀行(現(株)日本政策投資銀行)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)(現(株)アコーディア・ゴルフホールディングス) 代表取締役 (株)アコーディア・ゴルフ 代表取締役社長 CEO	(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 同社常勤監査役 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コンサルティング・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3月 株式会社ペンデルキャピタルマネジメント 代表取締役(現任) 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					180

- (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. 2025年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から1年間
4. 2025年6月26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ことにより、これら監査等と相互に連携して効率的な監査を実施するよう努めております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

a. 監査役会の概要

当社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14回開催しており、各監査役の経験等及び監査役会の出席状況については、次のとおりです。監査役会の開催に際しては、全ての議案資料については監査役が事前確認を実施し、所要時間は概ね1時間で効率的に運営されております。

	氏名	就任年月	経験等	出席回数 出席率
常勤監査役 (社外)	吉野 二良	2017年6月	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。	14/14回 100%
常勤監査役	鮫島 健一郎	2020年7月	当社において賃貸業務部門の統括、執行役員として情報システム部門の統括等を経験し、主力の事業についての知見や事業現場の業務フローに対する見識を有する者であります。	14/14回 100%
非常勤監査役	村上 喜堂	2020年7月	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。	13/14回 93%
非常勤監査役 (社外)	下吹越 一孝	2023年6月	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。	14/14回 100%

各監査役の経歴については、「第4 提出会社の状況 4 コーポレート・ガバナンスの状況等(2) 役員の状況 役員一覧」に記載しています。

社外監査役の選任については、財務・会計・税務に知見を有する者、企業経営に知見を有する者を選する等、バランスの取れた監査役構成となるよう努めています。

監査役の職務を補助する体制として、監査役室を設置し、監査役会の事務局運営や監査役への報告の徴求等、監査役の職務遂行に必要な事項を補助する専任のスタッフを1名配置しております。当該専任スタッフは、監査部員から選任し、人事異動等に関しては監査役の同意を得るものとし、業務執行者からの独立性を確保しています。

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(中期経営計画「New Growth 2028」に示された基盤戦略「エリア戦略の実行」、「DX・人的資本経営の推進による接続可能な組織体制の整備」、及び成長戦略「開発事業の本格再開」、「ZEH 物件の供給による脱炭素社会への貢献」の運営状況、施工不備問題の再発防止策の運用状況、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徴求、執行部門の役職員へのヒアリング、拠点への往査、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、期末監査手続、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並びに監査役へのヒアリング、会計監査人の監査経

過報告会に出席しています。

会計監査人とのコミュニケーションについては、当年度の監査計画の説明、期中には四半期毎の監査報告、期末には監査結果の説明を受け、意見交換を行っています。監査上の主要な検討事項（KAM）については、会計監査人と協議を行うとともに、その監査の実施状況について報告を受け、意見交換を行っています。

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、次のとおりです。

業務監査	<ul style="list-style-type: none"> ・取締役会への出席及び意見の表明 ・取締役・執行役員の職務執行監査 ・取締役会・経営会議の議案相当性監査 ・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 ・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 ・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 ・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 ・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、監査講習会への出席 ・各統制部門（財務経理部、コンプライアンス推進部）及び事業部門（賃貸管理推進部）からの報告聴取と意見交換
会計監査	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・会計監査人の監査の相当性検証 ・会計監査人の選解任評価 ・会計監査人の監査報酬の検証 ・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

（監査役会における議題数及び主な内容）

決議事項は15件、審議並びに報告事項は53件であり、その主な内容は以下のとおりです。

決議事項 (15件)	<ul style="list-style-type: none"> ・監査役会活動状況報告 ・会計監査人再任適否 ・監査役会評価 ・監査役会監査報告書 ・監査役会議長、常勤監査役、特定監査役選定 ・監査役報酬協議 ・監査役会監査計画 ・会計監査人の監査報酬に関する同意 ・非保証業務委託契約締結に係る事前包括了解 等
審議・報告事項 (53件)	<ul style="list-style-type: none"> ・監査法人への業務委託内容総括 ・期末監査実施状況 ・各監査役からの監査報告 ・非保証業務委託契約締結に関する通知の件 ・家電リサイクル法勧告に対する報告義務終了後の状況 ・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 ・各統制部門及び事業部門からの報告 等

(その他の活動内容)

主な活動内容		開催頻度等	職務分担	
			常勤監査役	非常勤監査役
重要会議	経営者インタビュー	2回	○	○
	経営会議	10回	○	○
	執行役員会	8回	○	
	リスク管理委員会	4回	○	
	コンプライアンス委員会	4回	○	
	関係会社連絡会議	12回	○	
	監査会議	12回	○	
関係会社経営者インタビュー		6社	○	○
コンプライアンス事案協議部会		10回	○	
人事委員会		5回	○	
People会議		7回	○	
IT委員会		2回	○	
サステナビリティ委員会		4回	○	
グループ経営拡大会議		4回	○	
コンプライアンス推進部連絡会		15回	○	
監査部連絡会		12回	○	
監査部監査講評会		9回	○	
国内往査(リモート含む)		85ヶ所	○	

(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(中期経営計画「New Growth 2028」に示された基盤戦略「エリア戦略の実行」、「DX・人的資本経営の推進による接続可能な組織体制の整備」、及び成長戦略「開発事業の本格再開」、「ZEH 物件の供給による脱炭素社会への貢献」の運営状況、施工不備問題の再発防止策の運用状況、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12項目を評価致しました。

各監査役が評価を行った後、監査役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	1. 監査役会の開催 2. 取締役会への出席 3. 株主総会への対応 4. その他重要会議への出席 5. 代表取締役社長との面談 6. 監査部との連携 7. コンプライアンス推進部との連携 8. 会計監査人への対応 9. 関係会社の状況把握 10. 中期経営計画「New Growth 2028」に示された基盤戦略「エリア戦略の実行」、「DX・人的資本経営の推進による接続可能な組織体制の整備」、及び成長戦略「開発事業の本格再開」、「ZEH 物件の供給による脱炭素社会への貢献」の運営状況 11. 施工不備問題の再発防止策の運用状況 12. 家電リサイクル法違反の再発防止策の実施状況
------	---

また、当監査役会は、2027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組んで参ります。

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、両省への報告徴求を完了後もモニタリングを継続して参りましたが、今後も状況の把握に努めて参ります。

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所存です。

内部監査の状況

当社は、内部監査の独立性及び客観性を確保するため、代表取締役社長に直属する組織として監査部（人員25名）を設置しております。

監査部は、取締役会及び監査役に対して内部監査の結果を適時に報告・共有する体制のもと、内部監査及び財務報告に係る内部統制評価（以下「J-SOX」という。）の運営を統括しております。内部監査においては、ガバナンス、リスクマネジメント及び内部統制の有効性について検証を行い、業務運営の適正性及び効率性を評価しております。一方、J-SOX評価においては、独立した立場から内部統制の整備状況及び運用状況の評価を実施しております。

当該監査部は、当社及び国内外の関係会社を含むグループ全体を対象として、これらの有効性について、いわゆる第三線として独立した立場から評価を行い、経営目標の達成を阻害するリスクへの対応状況の検証を通じて、企業価値の持続的向上に資することを目的として活動しております。

内部監査の実施にあたっては、経営環境の変化、事業特性及び過年度の監査結果等を踏まえたりスクベースの年間監査計画を策定し、テーマ監査ならびに国内の本店・支店・関係会社を対象とした業務監査を実施しております。

これらの監査を通じて、業務が事業目標の達成を阻害するリスクを内包していないか、また業務運営が適正かつ効率的に行われているかについて検証するとともに、経営上の重要な課題及びリスクへの対応状況の評価しております。

監査により認識された課題やリスクについては、被監査部門に対して改善提言を行うとともに、改善計画の策定状況及び是正の進捗状況について定期的に確認し、是正完了に至るまで継続的なフォローアップを実施しております。

重要な監査結果及び改善状況については、代表取締役社長を含む取締役及び執行役員等の経営層並びに監査役が出席する監査会議において報告し、経営の意思決定及び業務改善に活用しております。

また、当該会議に先立ち、監査役との定期的な連絡会を実施し、監査結果、重要な指摘事項及び是正状況について共有・意見交換を行うことで、相互に補完しながら監査の実効性向上に努めております。

J-SOXについては、財務規模、事業特性及びリスク評価の結果を踏まえ、関係会社を含む全社的な内部統制ならびに決算・財務報告プロセスの評価を実施しております。

業務プロセスについては、金額的及び質的影響の重要性から賃貸事業における主要プロセスと見積りや予測を伴う重要なプロセスについて、IT全般統制及びIT業務処理統制を含め、統制の整備状況及び運用状況の評価を実施しております。

さらに、会計監査人との間で定期的に協議を行い、J-SOX評価の結果及び改善状況を共有するなど、相互に連携を図っております。このように、監査部、監査役及び会計監査人は相互に緊密な連携を保持し、グループ全体におけるガバナンス及び内部統制水準の継続的な向上に努めております。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

b. 継続監査期間

2025年3月期より2年間

c. 業務を執行した公認会計士

指有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 櫻井 雄一郎

指有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 鈴木 理

d. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 10名

その他の補助者 34名（うち公認会計士試験合格者11名を含む）

（注）会社法監査及び金融商品取引法監査に従事した補助者の氏名を集計しており、別途契約しているアニュアルレポートの監査のみ従事した補助者は集計しておりません。なお、監査業務期間中に公認会計士資格を登録した者については、2026年6月1日時点で登録が完了している者を集計しております。

e. 監査法人の選定方針と理由

(会計監査人の解任又は不再任の決定の方針)

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または不再任に関する議案の内容を決定致します。

(会計監査人の再任の理由)

会計監査人であるEY新日本有限責任監査法人において、会社法第340条に定める「解任」に該当する事由は発生しておりません。

また、今期の検証活動を通じて、会計監査人の職務遂行状況、監査体制、独立性及び専門性等の状況について確認し、監査役会で設定した「会計監査人の再任の適否にかかる評価基準」も踏まえて総合的に判断した結果、「会計監査人の解任又は不再任の決定の方針」に基づく解任又は不再任に関する手続きを行わないことが適当と認められます。

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。

g. 監査法人の異動

当社の監査法人は次のとおり異動しています。

第51期(自2023年4月1日至2024年3月31日)(連結・個別)太陽有限責任監査法人

第52期(自2024年4月1日至2025年3月31日)(連結・個別)EY新日本有限責任監査法人

なお、臨時報告書に記載した事項は次のとおりです。

(1) 異動に係る監査公認会計士等の名称

選任する監査公認会計士等の名称

EY新日本有限責任監査法人

退任する監査公認会計士等の名称

太陽有限責任監査法人

(2) 異動の年月日

2024年6月27日(第51期定時株主総会開催日)

(3) 退任する監査公認会計士等が監査公認会計士等となった年月日

2006年8月31日(一時会計監査人に就任)

2007年6月28日(会計監査人に正式就任)

(4) 退任する監査公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等における意見等に関する事項

該当事項はありません。

(5) 異動の決定又は異動に至った理由及び経緯

当社は、2024年度の経営方針として「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」、ならびに「中長期的な成長に向けた体制作り」を対処すべき課題としております。

一方で、不動産業における様々な新しいスキームへの取組みや、不動産業に関連する法律や会計基準等の制改定が行われる中、会計監査人に期待される役割も、より重要なものになってきていると認識しております。このような状況の中、太陽有限責任監査法人の継続監査年数が18年以上と長期にわたることから、改めて複数の監査法人との比較検討を行いました。その結果、大手不動産業の会社に対する監査実績がより多くあること、新たな視点での監査が期待できることに加え、EY新日本有限責任監査法人の専門性、独立性、品質管理体制及び規模等を総合的に勘案した結果、当社の会計監査人として適任であると判断したためであります。

(6) 上記(5)の理由及び経緯に対する意見

退任する監査公認会計士等の意見

特段の意見はない旨の回答を得ております。

監査役会の意見

妥当であると判断しております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	289	18	232	-
連結子会社	35	-	35	-
計	325	18	267	-

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	-	13	-	16
連結子会社	11	10	11	10
計	11	23	11	27

(前連結会計年度)

当社における非監査業務の内容は、リースに関する会計基準導入業務等、税務レビュー業務及び税務アドバイザリー業務等、ならびに移転価格税制に関するアドバイザリー業務等であります。

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、ならびに移転価格税制に関するアドバイザリー業務等であります。

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

当社は、監査公認会計士等に対する監査報酬を決定するにあたり、監査公認会計士等により提示される監査計画の内容をもとに監査工数等の妥当性を検討、協議し、前年度の報酬等の要素を勘案して決定することとしております。

e. 監査役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、2025年8月8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。

当社は、取締役の報酬等の額又はその算定方法の決定についての基本方針を以下の通りとしております。

- (1) 当社の収益力に見合う、競争力のある報酬水準とする
- (2) 各役員の職責に応じた水準とし、期待される役割への対価として機能させる
- (3) 株主との利益共有を重視した報酬制度とする
- (4) 中長期的な企業価値向上に向けた健全なインセンティブとして機能する報酬制度とする
- (5) コンプライアンスの徹底を促す、公平・公正な報酬制度とする
- (6) 透明性・合理性を確保できる報酬制度・決定プロセスとする

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。

代表取締役社長に当該権限を委任した理由は、業務全般を把握している代表取締役社長に委任することが合理的と考えられるからです。

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、上記の委任を受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。

業務執行取締役の報酬制度の内容は、より業績達成にフォーカスする「基礎報酬」、目標・業績達成の両面を動機づける「短期インセンティブ」及び中長期的な企業成長を目的とする「長期インセンティブ」の3種類で構成されています。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。

基礎報酬は、役位・前年度評価により決定された基準金額に、全社の経営課題に基づく個人目標の達成度及び進捗状況に応じた支給率を乗じて算出され、年間の支給額を12等分し、毎月現金で支給いたします。

短期インセンティブは、目標・業績達成の両面を動機づける報酬として、連結財務指標、連結非財務指標、部門目標、個人目標の観点から評価するとともに、役員のコンプライアンス徹底を促すため、項目毎の支給額を合算したベース金額（STI全体のベース額）に「コンプライアンス評価」の支給率を乗算し、最終的な支給額を算出いたします。

長期インセンティブ（業績連動型株式報酬）は、中長期的な企業成長を目的とする報酬として、当連結会計年度の業績評価をもとに支給額を決定され、支給額に応じたポイントを付与し、当初設定した交付時期に株式を交付いたします。

< 当事業年度における業績連動報酬に係る目標及び実績 >

当事業年度における業績連動報酬の目標及び実績は以下の通りです。

報酬種別	業績連動指標	目標	実績
短期 インセンティブ	EBITDA	37,800百万円	39,211百万円
	親会社株主に帰属する当期純利益	13,000百万円	14,933百万円
長期 インセンティブ	ROE	21.0%	24.5%
	TSR成長率	119.19%	123.28%
	従業員エンゲージメント	-62	-54

(注) 1. TSRの比較指標は、配当込みTOPIXです。

2. 従業員エンゲージメントは、前事業年度の実績からの改善率を評価しています。

また、取締役在任期間中に、財務諸表の虚偽・記載の誤り・修正、または、重大な法令違反・不正行為・社内規程及び企業倫理憲章違反が発生した際には、株式報酬の減額・没収・返還を求める、マルス・クローバック条項を設定しております。クローバック条項の返還の対象となり得る報酬は、当該事象が発生した当社事業年度及びそれに先立つ3事業年度の間で支給・交付された株式報酬の一部または全部です。

当社の取締役の金銭報酬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）としております。取締役（社外取締役を除く）の株式交付信託に関する株主総会の決議年月日は2025年6月26日であり、3事業年度を対象として合計900百万円（1事業年度を対象として300百万円）、信託期間中に対象者に付するポイントの総数を2,250,000ポイント（1事業年度を対象として750,000ポイント）とし、個別の報酬額は取締役会に一任する旨を決議しております。なお、定款で定める取締役の員数は20名以内としております。

当社の役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の決定権限は取締役会が有しており、内規に従って算定した額を承認しております。

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

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

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、2024年6月27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
		金銭報酬		非金銭報酬等		
		固定報酬	業績連動報酬			
		基本報酬	基礎報酬	賞与	株式報酬	
取締役 (社外取締役を除く)	418	27	102	33	255	6名
監査役 (社外監査役を除く)	26	26	-	-	-	2名
社外役員	84	84	-	-	-	6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	1,648
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。

5 【従業員の状況等】

(1) 【人材戦略に関する基本方針等】

企業戦略と連動した人材戦略

当社は、不動産賃貸管理業として、入居者・オーナー双方の満足度向上と賃貸運営の収益性向上を両立するため、「エリア戦略の実行、これによる入居率及び稼働家賃単価の向上」「開発事業の本格再開、これによる管理物件ポートフォリオの最適化」「DX・人的資本経営の推進による持続可能な組織体制の整備」「ZEH物件の供給による脱炭素社会への貢献」を経営方針として掲げています。これらの企業戦略を遂行する基盤として、当社は、人材の確保・育成・配置を中核とする人材戦略を推進しています。

当社のHRポリシーは「社員が主役の会社」であり、従業員一人ひとりの自律的なキャリア形成と挑戦を支援することにより、顧客価値の向上及び事業成長の実現につなげることを基本方針としています。具体的には、従業員の自律自走を促す施策として、ジョブポスティング制度の試行や、従業員が主体的に参画する手挙げプロジェクトを実施し、成長領域・重点課題への人材シフトと、現場起点の改善・変革を促進しています。

また、当社は全従業員に対し、8つのCredoに則り、自らに行動規範を課し業務に従事することを求めています。これにより、入居者・オーナー対応を含む顧客接点業務の品質向上ならびに法令・規程等の遵守の徹底を通じて、管理業務の信頼性向上に取り組んでいます。

採用面では、賃貸営業、賃貸管理、開発営業、設計・工事・修繕等の重点職種について、事業戦略上の必要人員及びスキル要件を踏まえ、ターゲットを定めたキャリア採用を中心に採用活動を行っています。新卒採用については、事業の持続可能性を高める観点から、組織文化を継承する次世代人材を構築することを目的として、毎年目標数値を定めたくうえで実施しています。

育成面では、役割・階層に応じた事業横断の研修体系を整備し、切れ目のないキャリア開発を支援する一方、新入社員研修や事業部別研修においては、営業折衝、賃貸借契約実務、品質管理等の業務スキルに関する教育プログラムも実施しています。また、人事評価においては、半期ごとに上司・部下間で目標設定及びフィードバックを行うことにより、成果・能力発揮につながる行動の定着を促しています。

配置・登用面では、ジョブポスティング制度等を通じて、従業員の意思と適性を踏まえた配置を行うとともに、重点領域への挑戦機会を提供しています。あわせて、拠点運営・マネジメントに必要な人材の計画的育成を進めることにより、組織能力の強化に努めています。

これらの取り組みの進捗を把握するため、採用充足率、研修受講状況、資格保有状況（賃貸不動産経営管理士、宅地建物取引士、建築士、建築施工管理技士等）、離職率、顧客満足度指標等を継続的にモニタリングしています。

従業員の給与・報酬決定方針

当社の従業員の給与・報酬は、職務・役割に基づく等級制度のもと、各等級に設定した給与レンジを基準として決定しています。処遇については、本人の成果（目標達成度）及び行動・能力発揮状況を評価し、その貢献に報いることを基本としています。昇進については、日常の業務における成果・行動・能力発揮を着実に積み上げた評価の結果として行う一方、優れた業績成果の創出や高い能力発揮を示した従業員に対しては、より大きな役割への登用機会を付与する運用としています。

管理職への登用については、所定の昇進試験の合格を要件としており、当該試験には外部のアセスメントセンター方式を採用しています。これにより、管理職に求められる能力・適性を客観的に確認するとともに、登用における公平性及び納得性の向上を図っています。

評価は原則として年2回実施し、給与改定は年1回、賞与は年2回支給しています。評価結果の公平性を担保するため、評価者研修や評価結果の部門間調整（キャリブレーション）等を実施のうえ、所定の承認プロセスを経て最終決定しています。

当事業年度における従業員の平均年間給与（賞与を含み、正社員を対象）は6,501,618円となり、前事業年度の6,200,441円に対して4.8%増となりました。主な増減要因は、定期昇給及び賃金引上げの実施ならびに賞与支給水準の変動によるものです。

(2) 【従業員の状況】

連結会社の状況

2026年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸事業	2,639 [803]
シルバー事業	1,031 [863]
その他事業	204 [34]
全社(共通)	276 [7]
合計	4,150 [1,707]

- (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。

提出会社の状況

2026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)	平均年間給与の対前事業年度増減率(%)
2,952 [931]	41歳2ヵ月	13年2ヵ月	6,501,618	4.8

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸事業	2,393 [688]
シルバー事業	283 [236]
その他事業	- [-]
全社(共通)	276 [7]
合計	2,952 [931]

- (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。

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。

使用人その他の従業員のみを対象とした役員・従業員株式所有制度の内容

当社は使用人その他の従業員のみを対象とした役員・従業員株式所有制度を導入しております。当該役員・従業員株式所有制度の内容について「1 株式等の状況 (8) 役員・従業員株式所有制度の内容」に記載しております。

(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	
5.9	66.6	57.5	66.8	45.9	

- (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6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1)	男性労働者の 育児休業取得率(注1)			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 (注2)	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	26.6	-	125.0	-	96.8	92.4	129.5	介護事業

- (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. 当事業年度において、雇用区分がパート・有期労働者である男性労働者の配偶者が出産したものの数が0人であったため、記載を省略しております。

第5 【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

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

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

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(2025年4月1日から2026年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2025年4月1日から2026年3月31日まで)の財務諸表について、EY新日本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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5 88,408	5 57,908
売掛金	7,913	7,927
完成工事未収入金	1,085	1,554
有価証券	100	-
販売用不動産	174	524
未成工事支出金	229	720
原材料及び貯蔵品	486	761
前払費用	2,198	2,232
未収入金	906	1,261
その他	5 4,844	5 4,756
貸倒引当金	3,129	2,973
流動資産合計	103,215	74,674
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	69,348	69,008
減価償却累計額	49,891	50,913
建物及び構築物(純額)	19,456	18,095
機械装置及び運搬具	1 21,560	1 21,766
減価償却累計額	16,550	17,342
機械装置及び運搬具(純額)	1 5,009	1 4,423
土地	32,410	32,253
リース資産	9,423	4,195
減価償却累計額	8,065	1,995
リース資産(純額)	1,358	2,199
建設仮勘定	269	331
その他	1 16,090	1 15,720
減価償却累計額	15,620	15,491
その他(純額)	1 470	1 228
有形固定資産合計	58,974	57,531
無形固定資産		
その他	1,002	923
無形固定資産合計	1,002	923
投資その他の資産		
投資有価証券	2, 5 4,616	2, 5 4,152
長期貸付金	486	466
固定化営業債権	3 261	3 282
長期前払費用	1,418	1,453
繰延税金資産	42,977	34,280
その他	5 5,965	5 5,256
貸倒引当金	2,292	2,447
投資その他の資産合計	53,432	43,444
固定資産合計	113,409	101,899
資産合計	216,625	176,574

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	8,689	9,771
工事未払金	424	581
短期借入金	6 30,000	-
リース債務	398	637
未払金	9,909	9,437
未払法人税等	401	617
前受金	36,493	38,676
未成工事受入金	340	1,107
完成工事補償引当金	1,834	941
工事損失引当金	8	-
空室損失引当金	3,216	2,181
保証履行引当金	759	740
その他	2,868	2,966
流動負債合計	95,343	67,660
固定負債		
長期借入金	-	30,000
リース債務	1,232	1,963
長期前受金	5,021	4,335
長期預り敷金保証金	6,424	6,075
完成工事補償引当金	5,343	5,322
空室損失引当金	1,121	731
株式給付引当金	954	2,434
退職給付に係る負債	10,380	9,379
その他	2,536	2,277
固定負債合計	33,013	62,520
負債合計	128,356	130,180
純資産の部		
株主資本		
資本金	100	100
資本剰余金	30,120	15,015
利益剰余金	47,490	26,349
自己株式	4,359	8,749
株主資本合計	73,350	32,715
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	151	234
為替換算調整勘定	8,122	7,335
退職給付に係る調整累計額	51	841
その他の包括利益累計額合計	7,918	7,943
新株予約権	391	22
非支配株主持分	6,607	5,712
純資産合計	88,268	46,393
負債純資産合計	216,625	176,574

【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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
売上高		
賃貸事業売上高	416,918	429,623
その他の事業売上高	14,913	15,196
売上高合計	1 431,831	1 444,820
売上原価		
賃貸事業売上原価	338,235	338,851
その他の事業売上原価	16,302	16,760
売上原価合計	354,537	355,611
売上総利益合計	77,293	89,208
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	1,936	1,993
販売手数料	1,778	1,860
貸倒引当金繰入額	413	176
役員報酬	384	751
給料及び賞与	19,087	21,507
支払手数料	7,357	7,474
退職給付費用	1,110	1,132
賃借料	1,640	1,679
減価償却費	560	808
租税公課	4,544	4,641
その他	9,247	11,215
販売費及び一般管理費合計	48,062	53,242
営業利益	29,231	35,966
営業外収益		
受取利息	65	67
受取配当金	95	100
投資有価証券評価益	91	96
為替差益	-	493
その他	325	501
営業外収益合計	578	1,260
営業外費用		
支払利息	1,489	900
支払手数料	-	660
資金調達費用	1,049	330
株式交付費	-	83
為替差損	167	-
持分法による投資損失	34	333
その他	131	73
営業外費用合計	2,873	2,383
経常利益	26,936	34,842

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	2 65	2 101
補修工事関連損失引当金戻入額	3 1,394	-
新株予約権戻入益	-	150
特別利益合計	1,459	251
特別損失		
固定資産売却損	-	4 0
固定資産除却損	5 8	5 7
減損損失	6 302	6 93
持分変動損失	6	-
自己新株予約権消却損	-	7 10,068
特別損失合計	318	10,169
税金等調整前当期純利益	28,077	24,924
法人税、住民税及び事業税	608	804
法人税等調整額	8,744	8,224
法人税等合計	9,352	9,028
当期純利益	18,725	15,895
非支配株主に帰属する当期純利益	864	961
親会社株主に帰属する当期純利益	17,861	14,933

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
当期純利益	18,725	15,895
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	66	82
為替換算調整勘定	2,791	786
退職給付に係る調整額	18	893
その他の包括利益合計	2,743	24
包括利益	21,468	15,920
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	20,604	14,958
非支配株主に係る包括利益	864	961

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025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	30,121	32,867	4,359	58,729
当期変動額					
剰余金の配当			3,238		3,238
親会社株主に帰属する 当期純利益			17,861		17,861
自己株式の取得				0	0
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動		1			1
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	1	14,622	0	14,621
当期末残高	100	30,120	47,490	4,359	73,350

	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	85	5,330	69	5,175	242	7,532	71,679
当期変動額							
剰余金の配当							3,238
親会社株主に帰属する 当期純利益							17,861
自己株式の取得							0
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動							1
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	66	2,791	18	2,743	149	925	1,967
当期変動額合計	66	2,791	18	2,743	149	925	16,588
当期末残高	151	8,122	51	7,918	391	6,607	88,268

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026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	30,120	47,490	4,359	73,350
当期変動額					
新株の発行	9,617	9,617			19,234
減資	9,617	9,617			-
剰余金の配当			3,253		3,253
親会社株主に帰属する 当期純利益			14,933		14,933
自己株式の取得				73,741	73,741
自己株式の処分		679	0	1,514	2,193
自己株式の消却		35,017	32,820	67,837	-
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動		1			1
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	15,105	21,140	4,389	40,634
当期末残高	100	15,015	26,349	8,749	32,715

	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	151	8,122	51	7,918	391	6,607	88,268
当期変動額							
新株の発行							19,234
減資							-
剰余金の配当							3,253
親会社株主に帰属する 当期純利益							14,933
自己株式の取得							73,741
自己株式の処分							2,193
自己株式の消却							-
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動							1
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	82	786	893	24	369	895	1,240
当期変動額合計	82	786	893	24	369	895	41,875
当期末残高	234	7,335	841	7,943	22	5,712	46,393

【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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026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	28,077	24,924
減価償却費	3,502	3,245
減損損失	302	93
補修工事関連損失引当金戻入額	1,394	-
貸倒引当金の増減額(は減少)	843	20
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	396	364
株式給付引当金の増減額(は減少)	424	1,479
空室損失引当金の増減額(は減少)	346	1,423
受取利息及び受取配当金	160	168
支払利息	1,489	900
資金調達費用	1,049	330
支払手数料	-	660
株式交付費	-	83
為替差損益(は益)	167	493
持分法による投資損益(は益)	34	333
有形固定資産売却損益(は益)	65	101
有形固定資産除却損	8	4
無形固定資産除却損	-	2
投資有価証券評価損益(は益)	91	96
自己新株予約権消却損	-	10,068
新株予約権戻入益	-	150
売上債権の増減額(は増加)	714	498
販売用不動産の増減額(は増加)	34	350
未成工事支出金の増減額(は増加)	46	491
長期前払費用の増減額(は増加)	78	29
仕入債務の増減額(は減少)	522	586
未成工事受入金の増減額(は減少)	112	767
前受金の増減額(は減少)	1,997	1,496
預り保証金の増減額(は減少)	916	428
未払消費税等の増減額(は減少)	464	47
その他	1,564	1,449
小計	34,652	39,654
利息及び配当金の受取額	382	289
利息の支払額	1,735	900
補修工事関連支払額	6,747	-
法人税等の支払額	652	575
営業活動によるキャッシュ・フロー	25,899	38,467

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	342	809
有形固定資産の売却による収入	127	202
無形固定資産の取得による支出	147	188
投資有価証券の償還による収入	403	-
投資有価証券の取得による支出	31	31
子会社の清算による収入	40	-
貸付けによる支出	52	97
貸付金の回収による収入	24	19
定期預金の預入による支出	1,003	832
定期預金の払戻による収入	200	700
その他	176	221
投資活動によるキャッシュ・フロー	604	815
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	30,000	-
短期借入金の返済による支出	-	30,000
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	29,845	-
ファイナンス・リース債務の返済による支出	480	287
株式の発行による収入	-	18,969
資金調達による支出	1,049	55
自己株式の取得による支出	0	72,212
自己新株予約権の取得による支出	-	10,102
子会社の自己株式の取得による支出	990	1,130
非支配株主への配当金の支払額	800	728
ストックオプションの行使による収入	-	0
配当金の支払額	3,238	3,247
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,404	68,794
現金及び現金同等物に係る換算差額	41	8
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	18,931	31,150
現金及び現金同等物の期首残高	68,143	87,075
現金及び現金同等物の期末残高	87,075	55,924

【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

プラザ賃貸管理保証株式会社

株式会社レオパレス・パワー

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

株式会社アズ・レジデンス

Leopalace Guam Corporation

株式会社レオパレス・スマイル

当連結会計年度において、株式会社アズ・レジデンスを新たに設立したため、連結の範囲に含めておりません。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

該当事項はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の非連結子会社数 1社

会社名 TRUMAN HOLDING LIMITED

TRUMAN HOLDING LIMITEDについては、会社清算に伴い、当連結会計年度末において持分法適用の範囲から除外しております。

(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。
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
賃貸事業において、完成工事に係る契約不適合責任に基づく補償費等について、過去の補償実績及びその他の合理的な要素を考慮した見積補償額を計上しております。
- 八 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。
- 二 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。
- ホ 株式給付引当金
株式交付規程に基づく当社役員及び従業員への当社株式の給付に備えるため、当連結会計年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

(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管理、自社所有物件の管理、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しております。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。

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

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。

なお、礼金、賃料値引き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、マンスリー契約手数料等については契約期間に応じて、一定の期間にわたり均等に収益を認識しております。

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

(6) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

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

(7) のれんの償却方法及び償却期間

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

(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクが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464百万円であります。

(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	42,977	34,280

(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34,280百万円の繰延税金資産を計上しており、このうち、当社は31,981百万円の繰延税金資産を計上いたしました。

当社は、入居率の改善や家賃単価の上昇、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. 完成工事補償引当金

(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
完成工事補償引当金（流動負債）	1,834	941
完成工事補償引当金（固定負債）	5,343	5,322
合計	7,177	6,263

(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

当社の完成工事補償引当金は、2018年4月に公表した小屋裏等界壁施工不備等一連の施工不備が確認された物件に係る補修工事費用等に備えるものと、通常の自社施工物件に係る契約不適合責任に基づく補修工事費用等に備えるものについて、それらの負担見込額を算定し計上しております。

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

既に不備が確認されている住戸についてはその実数に基づき、不備の有無が未調査の住戸については、当社の不備判定基準に基づく不備の発生率を適用して不備住戸数を見積り、不備の種類に応じた補修方法ごとに、実績単価を乗じて算定しております。なお、明らかな不備以外の不備判定基準も見直し、不備の発生率に反映しております。

- ・ 補償費用

特定行政庁への説明及び理解を得たうえで、建物所有者との協議に基づく補償費用を支払うことで交渉が妥結する住戸数を見積り、当社で設定した単価を乗じて算定しております。

- ・ 自社施工物件に係る契約不適合責任に基づく補修工事費用等

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算定しております。

なお、完成工事補償引当金のうち、2018年4月に公表した小屋裏等界壁施工不備等一連の施工不備が確認された物件に係る補修工事費用等相当額は、前連結会計年度7,001百万円、当連結会計年度6,029百万円です。

補修工事費用等については、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。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(未適用の会計基準等)

- ・ 「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号 2024年9月13日）
- ・ 「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日）

ほか、関連する企業会計基準、企業会計基準適用指針、実務対応報告及び移管指針の改正

(1) 概要

国際的な会計基準と同様に、借手のすべてのリースについて資産・負債を計上する等の取扱いを定めるもの。

(2) 適用予定日

2028年3月期の期首から適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

(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。）を導入しております。

(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。前連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は2,649百万円、6,162,700株、当連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は3,557百万円、7,381,400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。

(役員に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社は、2025年6月26日の株主総会決議に基づき、当社の業務執行取締役及び執行役員並びに当社子会社の業務執行取締役（以下「取締役等」という。）に対し、業務執行取締役と株主との利益共有をすすめること、中長期的な企業価値の増大へのインセンティブとして報酬を機能させること、報酬につき株主の皆様からの透明性・職務執行の対価としての合理性を高めることを目的として、信託を用いた「長期インセンティブ（業績連動型株式報酬）」の制度を導入しております。

(1) 取引の概要

本制度は、当社が金銭を拠出することにより設定する信託（以下「本信託」といいます。）が当社株式を取得し、当社が取締役に付与するポイント数に相当する当社株式及び当社株式の換価処分金相当額の金銭の交付をする株式報酬制度です。当該ポイントは、当社取締役会で定める株式交付規程に基づき、役員等に応じて定める数に業績連動指数の実績値に応じて変動する業績連動指数を乗じた数を付与するものとします。

(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及び株式数は1,281百万円、1,720,400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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026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	45

- 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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
投資有価証券(株式)	1,476百万円	995百万円
(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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
長期化営業貸付金	70百万円	70百万円
その他	190	212
計	261	282

- 4 保証債務

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026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	125百万円	93百万円

- 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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
現金及び預金	91百万円	49百万円
その他(流動資産)	266	268
投資有価証券	35	35
計	393	352

担保付債務

担保に提供している資産は、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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026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	60	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	2	2

- 6 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行（前連結会計年度は1行）と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。

連結会計年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入金未実行残高等は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
当座貸越限度額及び貸出コミットメントの総額	30,000百万円	12,000百万円
借入実行残高	30,000 "	- "
差引額	- 百万円	12,000百万円

(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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
建物及び構築物	24百万円	43百万円
土地	40	57
その他(有形固定資産)	0	-
計	65	101

- 3 補修工事関連損失引当金戻入額

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025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等の見積額について、不備判定基準の見直しや補償費用の支払で対応すること等により減少したものであります。

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

該当事項はありません。

- 4 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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
機械装置及び運搬具	- 百万円	0百万円

- 5 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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
建物及び構築物	6百万円	2百万円
機械装置及び運搬具	-	1
土地	-	0
その他(有形固定資産)	1	0
その他(無形固定資産)	-	2
計	8	7

6 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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

場所	用途	種類	減損損失(百万円)
埼玉県さいたま市 他	賃貸用資産(アパート4棟)	建物及び構築物	0
		土地	64
シルバー事業 (埼玉県狭山市 他)	共用資産	その他(有形固定資産)	19
東京都中野区 他	電話加入権	その他(無形固定資産)	218
合計			302

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4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4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。

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。

その他(無形固定資産)として計上している電話加入権については、現状の利用状況を勘案し、利用見込みがないと判断したため、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。

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

場所	用途	種類	減損損失(百万円)
北海道小樽市	賃貸用資産(アパート4棟)	土地	78
シルバー事業 (栃木県宇都宮市 他)	共用資産	建物及び構築物	0
		その他(有形固定資産)	14
合計			93

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4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4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。

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。

7 自己新株予約権消却損

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

当社普通株式に係る希薄化懸念を抑制することを目的として、Fortress Investment Group LLCの関連事業体である千鳥合同会社から有償で取得した第5回新株予約権を消却したことによるものであります。

(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並びに法人税等及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	66百万円	82百万円
組替調整額	-	-
法人税等及び税効果調整前	66	82
法人税等及び税効果額	-	-
その他有価証券評価差額金	66	82
為替換算調整勘定：		
当期発生額	2,791	786
組替調整額	-	-
法人税等及び税効果調整前	2,791	786
法人税等及び税効果額	-	-
為替換算調整勘定	2,791	786
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	2	1,336
組替調整額	29	29
法人税等及び税効果調整前	27	1,365
法人税等及び税効果額	9	472
退職給付に係る調整額	18	893
その他の包括利益合計	2,743	24

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025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	11,694,361	260	-	11,694,621
合計	11,694,361	260	-	11,694,621

(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260株であります。

2. 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6,162,700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	3,447,813	-	163,196,513	215
	ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	176
合計		-	159,748,700	3,447,813	-	163,196,513	391

(注) 第5回新株予約権の目的となる株式の増加は、行使価額の調整によるものです。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年6月27日 定時株主総会	普通株式	1,619	5.00	2024年3月31日	2024年6月28日
2024年11月8日 取締役会	普通株式	1,619	5.00	2024年9月30日	2024年12月9日

(注) 1. 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。

2. 2024年11月8日取締役会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。

(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
2025年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,619	5.00	2025年3月31日	2025年6月27日

(注) 2025年6月26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。

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1、2	329,389,515	137,072,803	132,046,640	334,415,678
合計	329,389,515	137,072,803	132,046,640	334,415,678
自己株式				
普通株式(注)3、4、5	11,694,621	140,011,983	134,994,540	16,712,064
合計	11,694,621	140,011,983	134,994,540	16,712,064

- (注) 1. 普通株式の発行済株式の株式数の増加は、新株予約権の行使による増加137,072,803株であります。
2. 普通株式の発行済株式の株式数の減少は、自己株式の消却による減少132,046,640株であります。
3. 普通株式の自己株式の株式数の増加は、公開買付けに伴う自己株式の取得による増加137,072,803株、株式交付信託による取得に伴う増加2,939,100株、単元未満株式の買取りによる増加80株であります。
4. 普通株式の自己株式の株式数の減少は、自己株式の消却による減少132,046,640株、株式交付信託による処分に伴う減少2,939,100株、新株予約権の一部行使に伴う減少8,800株であります。
5. 普通株式の自己株式には、株式交付信託が保有する当社株式(当連結会計年度期首6,162,700株、当連結会計年度末9,101,800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	163,196,513	-	163,196,513	-	-
	ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	22
合計		-	163,196,513	-	163,196,513	-	22

- (注) 第5回新株予約権の目的となる株式の減少のうち、137,072,803株は新株予約権の行使によるものであり、26,123,710株は当社が新株予約権を取得した後、消却したことによるものであります。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2025年6月26日 定時株主総会	普通株式	1,619	5.00	2025年3月31日	2025年6月27日
2025年11月14日 取締役会	普通株式	1,633	5.00	2025年9月30日	2025年12月15日

- (注) 1. 2025年6月26日定時株主総会決議による配当金の総額には、株式交付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。
2. 2025年11月14日取締役会による配当金の総額には、株式交付信託が保有する自社の株式に対する配当金45百万円が含まれております。

(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

次の剰余金の配当に関する事項は、2026年6月25日開催予定の定時株主総会の決議事項となっております。

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
2026年6月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,634	5.00	2026年3月31日	2026年6月26日

(注) 2026年6月25日定時株主総会決議予定の配当金の総額には、株式交付信託が保有する自社の株式に対する配当金45百万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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
現金及び預金勘定	88,408百万円	57,908百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	1,332	1,983
現金及び現金同等物	87,075	55,924

(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(2025年3月31日)		
	未経過リース料	前払リース料	差引額
1年内	211,594 (208,556)	29 (29)	211,565 (208,527)
1年超	84,732 (83,215)	12 (12)	84,719 (83,202)
合計	296,326 (291,771)	41 (41)	296,284 (291,730)

(単位：百万円)

	当連結会計年度(2026年3月31日)		
	未経過リース料	前払リース料	差引額
1年内	208,583 (207,110)	6 (6)	208,577 (207,104)
1年超	84,490 (84,446)	6 (6)	84,484 (84,440)
合計	293,074 (291,557)	12 (12)	293,061 (291,544)

(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、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、主に短期的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(2025年3月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 有価証券及び投資有価証券	1,445	1,438	6
(2) 長期貸付金	486		
貸倒引当金(*3)	110		
	376	396	20
(3) 固定化営業債権	261		
貸倒引当金(*3)	261		
	-	-	-
資産計	1,821	1,835	13
(1) 短期借入金	30,000	29,700	299
(2) リース債務	1,630	1,581	49
負債計	31,630	31,282	348

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

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (2025年3月31日)
非上場株式	1,656
非連結子会社株式及び関連会社株式	1,476
匿名組合出資金	138
合計	3,271

(*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。

当連結会計年度(2026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	1,356	1,345	10
(2) 長期貸付金	466		
貸倒引当金(*3)	108		
	358	343	14
(3) 固定化営業債権	282		
貸倒引当金(*3)	282		
	-	-	-
資産計	1,714	1,689	25
(1) 長期借入金	30,000	29,796	203
(2) リース債務	2,600	2,619	18
負債計	32,600	32,416	184

(*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) 市場価格のない株式等は、「(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 (2026年3月31日)
非上場株式	1,648
関連会社株式	995
匿名組合出資金	151
合計	2,795

(*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。

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(2025年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	88,408	-	-	-
売掛金	7,913	-	-	-
有価証券及び投資有価証券				
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)	-	-	-	420
(3) その他	-	-	-	839
長期貸付金	18	32	2	432
固定化営業債権	-	-	-	261
合計	96,439	268	2	1,954

当連結会計年度(2026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	57,902	-	-	-
売掛金	7,927	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券(国債)	-	200	100	-
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	-	-	-	834
長期貸付金	13	18	1	432
固定化営業債権	-	-	-	282
合計	65,843	254	101	1,970

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

前連結会計年度(2025年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	30,000	-	-	-	-	-
リース債務	398	379	380	328	141	1
合計	30,398	379	380	328	141	1

当連結会計年度(2026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	-	-	30,000	-	-	-
リース債務	637	653	608	429	266	5
合計	637	653	30,608	429	266	5

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(2025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)	-	374	-	374
その他	-	735	-	735
資産計	35	1,109	-	1,144

当連結会計年度(2026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)	-	349	-	349
その他	-	672	-	672
資産計	35	1,022	-	1,057

(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(2025年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券(国債)	293	-	-	293
長期貸付金	-	396	-	396
資産計	293	396	-	690
短期借入金	-	29,700	-	29,700
リース債務	-	1,581	-	1,581
負債計	-	31,282	-	31,282

当連結会計年度(2026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)	288	-	-	288
長期貸付金	-	343	-	343
資産計	288	343	-	632
長期借入金	-	29,796	-	29,796
リース債務	-	2,619	-	2,619
負債計	-	32,416	-	32,416

(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。

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(2025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	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	小計	-	-	-
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	国債	300	293	6
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	小計	300	293	6
合計		300	293	6

当連結会計年度(2026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	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	小計	-	-	-
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	国債	299	288	10
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	小計	299	288	10
合計		299	288	10

2. その他有価証券

前連結会計年度(2025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	374	420	46
	その他	735	839	104
	小計	1,144	1,296	151
合計		1,144	1,296	151

(注) 非上場株式1,656百万円、非連結子会社株式及び関連会社株式1,476百万円、匿名組合出資金138百万円については、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(2026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	349	420	71
	その他	672	834	162
	小計	1,057	1,291	234
合計		1,057	1,291	234

(注) 非上場株式1,648百万円、関連会社株式995百万円、匿名組合出資金151百万円については、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(2025年3月31日)及び当連結会計年度(2026年3月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

前連結会計年度(2025年3月31日)及び当連結会計年度(2026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(2025年3月31日)及び当連結会計年度(2026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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
退職給付債務の期首残高	10,011百万円	10,380百万円
勤務費用	860	882
利息費用	28	33
数理計算上の差異の発生額	2	1,336
退職給付の支払額	522	581
退職給付債務の期末残高	10,380	9,379

(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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
非積立型制度の退職給付債務	10,380百万円	9,379百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	10,380	9,379
退職給付に係る負債	10,380	9,379
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	10,380	9,379

(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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
勤務費用	860百万円	882百万円
利息費用	28	33
数理計算上の差異の費用処理額	29	29
確定給付制度に係る退職給付費用	919	945

(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(法人税等及び税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
数理計算上の差異	27百万円	1,365百万円

(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(法人税等及び税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
未認識数理計算上の差異	78百万円	1,287百万円

(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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
割引率	0.16～0.72%	0.16～2.86%

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380百万円、当連結会計年度406百万円です。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売費及び一般管理費	149百万円	- 百万円

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

	前連結会計年度	当連結会計年度
新株予約権戻入益	- 百万円	150百万円

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	2024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 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	当社取締役4名 当社執行役員7名 当社従業員2名 当社子会社の取締役1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	普通株式 358,200株
付与日	2016年8月18日	2017年9月14日	2018年9月14日	2024年8月19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	自 2024年8月20日 至 2054年8月19日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(2026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	2024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	19,700	18,000	19,000	358,200
権利確定	-	-	-	-
権利行使	-	-	-	8,800
失効	11,500	10,800	11,800	321,200
未行使残	8,200	7,200	7,200	28,200

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	2024年 ストック・オプション
権利行使価格(円)	1	1	1	1
行使時平均株価(円)	-	-	-	652
付与日における公正な評価単価(円)	547	528	332	418

4. 当連結会計年度に付与されたストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

該当事項はありません。

5. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金(注)2	48,717百万円	39,217百万円
減損損失	7,369	7,312
退職給付に係る負債	3,662	3,319
完成工事補償引当金	2,527	2,219
貸倒引当金	1,861	1,859
未払賞与	1,372	1,552
空室損失引当金	1,509	1,032
繰越税額控除限度超過額	404	925
株式給付引当金	338	693
前受金	655	586
ソフトウェア	203	284
保証履行引当金	262	262
未実現利益の消去	292	254
前受賃貸収入	164	140
その他	2,439	2,600
繰延税金資産小計	71,782	62,260
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	15,911	15,424
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	12,866	12,520
評価性引当額小計(注)1	28,777	27,944
繰延税金資産合計	43,004	34,315
繰延税金負債		
固定資産除去費用	23	5
その他	4	29
繰延税金負債合計	27	35
繰延税金資産の純額	42,977	34,280

(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「その他」に含めて表示しておりました繰延税金資産の「繰越税額控除限度超過額」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より「繰越税額控除限度超過額」として独立掲記しております。

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「その他」の2,844百万円を、「繰越税額控除限度超過額」404百万円及び「その他」2,439百万円として組み替えております。

(注) 1. 評価性引当額が832百万円減少しております。この減少の主な内容は、当社及び当社子会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(2025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)	1,021	1,005	631	771	7,228	38,058	48,717
評価性引当額	1,021	1,005	631	771	689	11,790	15,911
繰延税金資産	-	-	-	-	6,538	26,268	(b) 32,806

(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48,717百万円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産32,806百万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(2026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)	997	625	764	683	17,496	18,649	39,217
評価性引当額	997	625	764	683	829	11,524	15,424
繰延税金資産	-	-	-	-	16,667	7,125	(d) 23,792

(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39,217百万円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産23,792百万円を計上しております。当該税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得の見込みにより、回収可能と判断した部分については評価性引当額を認識しておりません。

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

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
法定実効税率	34.6%	-
(調整)		
評価性引当額の増減	8.9	-
海外連結子会社の為替変動の影響	5.3	-
連結子会社との税率差異	0.4	-
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3	-
住民税均等割	0.5	-
繰越税額控除	1.4	-
税率変更による期末繰延税金資産の増額修正	3.8	-
その他	0.1	-
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.3	-

(注) 当連結会計年度は、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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社は、全国主要都市及び地方都市において、自社の賃貸アパート等を所有しております。また、一部の連結子会社では、賃貸用住宅及び賃貸ビルを所有しております。当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は前連結会計年度424百万円、当連結会計年度433百万円であります。

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	5,098	4,978
期中増減額	119	237
期末残高	4,978	4,741
期末時価	8,332	8,356

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な減少額は、賃貸アパートの減損(64百万円)であります。当連結会計年度の主な減少額は、賃貸アパートの減損(78百万円)及び賃貸用住宅の売却(46百万円)であります。
3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づ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）	2,768	4,146
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	4,146	4,804
契約資産（期首残高）	628	25
契約資産（期末残高）	25	71
契約負債（期首残高）	9,104	8,727
契約負債（期末残高）	8,727	8,536

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3,235百万円であります。また、前連結会計年度において、契約負債が377百万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3,411百万円であります。また、当連結会計年度において、契約負債が191百万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	28,644	30,073
一年超	15,298	14,067
合計	43,943	44,141

(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、社宅代行事業、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 2024年4月1日 至 2025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	29,023	-	-	29,023	-	29,023
メンテナンス等	36,663	-	-	36,663	-	36,663
社宅代行	1,010	-	-	1,010	-	1,010
屋根借り太陽光発電	2,642	-	-	2,642	-	2,642
請負工事	1,382	-	-	1,382	-	1,382
その他	-	13,726	967	14,694	-	14,694
顧客との契約から生じる収益	70,723	13,726	967	85,417	-	85,417
賃料	322,958	-	-	322,958	-	322,958
付帯サービス等	17,542	-	-	17,542	-	17,542
家賃保証	3,828	-	-	3,828	-	3,828
入居者家財保険	1,865	-	-	1,865	-	1,865
その他	-	-	218	218	-	218
その他の収益	346,194	-	218	346,413	-	346,413
外部顧客への売上高	416,918	13,726	1,186	431,831	-	431,831
セグメント間の内部売上高 又は振替高	17	-	341	358	358	-
計	416,935	13,726	1,527	432,189	358	431,831
セグメント利益又は損失()	38,059	803	2,608	34,647	5,416	29,231
セグメント資産	51,421	3,795	27,770	82,987	133,637	216,625
その他の項目						
減価償却費	1,957	46	1,170	3,173	329	3,502
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,236	10	169	1,416	67	1,483

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026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	29,507	-	-	29,507	-	29,507
メンテナンス等	37,551	-	-	37,551	-	37,551
社宅代行	1,067	-	-	1,067	-	1,067
屋根借り太陽光発電	2,771	-	-	2,771	-	2,771
請負工事	2,012	-	-	2,012	-	2,012
その他	-	13,652	1,031	14,683	-	14,683
顧客との契約から生じる収益	72,911	13,652	1,031	87,594	-	87,594
賃料	332,511	-	-	332,511	-	332,511
付帯サービス等	18,676	-	-	18,676	-	18,676
家賃保証	3,616	-	-	3,616	-	3,616
入居者家財保険	1,907	-	-	1,907	-	1,907
その他	-	-	513	513	-	513
その他の収益	356,712	-	513	357,225	-	357,225
外部顧客への売上高	429,623	13,652	1,544	444,820	-	444,820
セグメント間の内部売上高 又は振替高	15	-	378	394	394	-
計	429,639	13,652	1,922	445,214	394	444,820
セグメント利益又は損失()	44,295	1,062	2,677	40,556	4,589	35,966
セグメント資産	56,648	3,948	23,832	84,429	92,144	176,574
その他の項目						
減価償却費	1,718	45	1,126	2,890	354	3,245
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,818	17	290	2,126	69	2,195

(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	256	289
全社費用	5,673	4,879
合計	5,416	4,589

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	133,637	92,144

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	67	69

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 2024年4月1日 至 2025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
35,365	23,602	6	58,974

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 2025年4月1日 至 2026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
35,141	22,383	6	57,531

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 2024年4月1日 至 2025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	64	19	-	218	302

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026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	78	15	-	-	93

【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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)及び当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)及び当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
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)直接15.4	当社への出資	自己新株予約権の取得(注1)	10,005	-	-
							新株予約権の行使(注2)	19,053	-	-

- (注)1. 自己新株予約権の取得は、2020年9月30日開催の取締役会決議に基づき発行した第5回新株予約権の一部を、2025年5月28日付で当社が取得したものであります。
2. 新株予約権の行使は、2020年9月30日開催の取締役会決議に基づき発行した第5回新株予約権のうち、上記1.により当社が取得した後の残存分について、2025年6月11日付で権利行使されたものであります。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
1株当たり純資産額	255.81円	127.98円
1株当たり当期純利益	56.22円	45.14円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	40.64円	41.87円

(注)1. 「役員向け株式交付信託」及び「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を含めております。

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、前連結会計年度6,162,700株、当連結会計年度9,101,800株であり、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、前連結会計年度6,162,700株、当連結会計年度7,918,107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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026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)	17,861	14,933
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)	17,861	14,933
普通株式の期中平均株式数(千株)	317,695	330,842
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)	121,822	25,799
(うち新株予約権(千株))	(121,822)	(25,799)
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)

(吸収分割による事業承継)

当社は、2026年1月30日開催の取締役会決議に基づき、2026年4月1日を効力発生日として、当社のシルバー事業のうち、有料老人ホーム22施設に係る事業に関して有する権利義務を、吸収分割の方法により、当社の完全子会社である株式会社アズ・レジデンス(以下、「アズ・レジデンス」といいます。)に承継させる会社分割(以下、「本件会社分割」といいます。)を実施いたしました。

1. 本件会社分割の目的

当社は、2025年5月9日公表の中期経営計画「New Growth 2028」において、シルバー事業における稼働率の向上と運営の安定化による、早期黒字化の実現を掲げております。

本件会社分割の実施により、当社からシルバー事業を連結子会社へ分割することで、経営課題の明確化を進め、収益力の向上と経営の効率化を図ります。

2. 本件会社分割の要旨

(1) 本件会社分割の日程

吸収分割の効力発生日：2026年4月1日

(2) 本件会社分割の方式

当社を分割会社、アズ・レジデンスを吸収分割承継会社とし、本件会社分割の対象である22施設に係る資産、債務並びにその他のシルバー事業に関連して当社が所有する資産のうち、吸収分割契約において定めるものを承継会社に承継させる吸収分割により行います。

(3) 本件会社分割に係る割当ての内容

本件会社分割は、当社と当社の完全子会社との間で行われるため、本件会社分割に際して、株式の割当て、その他の対価の交付は行われません。

3. 本件会社分割当事会社の概要(2026年3月31日現在)

	分割会社	分割承継会社
(1) 名称	株式会社レオパレス21	株式会社アズ・レジデンス
(2) 純資産	42,758百万円	1百万円
(3) 総資産	167,717百万円	2百万円

4. 分割する事業の概要(2026年3月末現在)

(1) 分割する事業の内容

当社シルバー事業のうち、有料老人ホーム22施設に係る事業

(2) 分割する事業の経営成績

分割事業の売上高：3,417百万円

5. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

【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
短期借入金	30,000	-	-	
1年以内に返済予定の長期借入金	-	-	-	
1年以内に返済予定のリース債務	398	637	2.19	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	30,000	1.96	2029年2月28日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	1,232	1,963	2.44	2027年4月25日～ 2031年4月30日
合計	31,630	32,600	-	

(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. 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)
リース債務	653	608	429	266

【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半期情報等

(累計期間)	中間連結会計期間	当連結会計年度
売上高 (百万円)	222,010	444,820
税金等調整前中間(当期)純利益 (百万円)	9,090	24,924
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益 (百万円)	4,678	14,933
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	13.60	45.14

(注) 「役員向け株式交付信託」及び「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株当たり中間(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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 82,055	1 50,479
売掛金	2 7,063	2 6,780
完成工事未収入金	1,085	1,554
未成工事支出金	229	720
貯蔵品	400	663
前払費用	2,115	2,148
未収入金	2 528	2 952
預け金	1 2,300	1 2,195
関係会社短期貸付金	1,443	963
その他	2 543	2 913
貸倒引当金	568	546
流動資産合計	97,196	66,827
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,656	3,624
構築物	39	34
機械及び装置	0	0
車両運搬具	1	-
工具、器具及び備品	3 168	3 152
土地	22,405	22,392
リース資産	1,632	2,259
建設仮勘定	-	34
有形固定資産合計	27,903	28,498
無形固定資産		
ソフトウェア	403	205
その他	321	321
無形固定資産合計	725	526
投資その他の資産		
投資有価証券	1 2,939	1 2,857
関係会社株式	26,411	25,161
長期貸付金	486	466
関係会社長期貸付金	4,767	7,560
固定化営業債権	4 259	4 282
長期前払費用	1,410	1,439
繰延税金資産	40,466	31,981
その他	1 3,288	1 2,544
貸倒引当金	406	429
投資その他の資産合計	79,624	71,864
固定資産合計	108,252	100,889
資産合計	205,449	167,717

(単位：百万円)

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	8,679	9,758
工事未払金	424	581
短期借入金	5 30,000	-
リース債務	2 701	2 692
未払金	2 8,344	2 8,119
未払法人税等	105	105
前受金	34,716	37,143
未成工事受入金	340	1,107
預り金	2 2,513	2 2,701
完成工事補償引当金	1,834	941
工事損失引当金	8	-
空室損失引当金	3,216	2,181
その他	260	211
流動負債合計	91,144	63,543
固定負債		
長期借入金	-	30,000
リース債務	2 1,306	2 1,982
長期前受金	5,021	4,335
長期預り敷金保証金	2 6,390	2 6,042
完成工事補償引当金	5,343	5,322
空室損失引当金	1,121	731
株式給付引当金	954	2,434
退職給付引当金	9,318	9,646
その他	1,185	919
固定負債合計	30,641	61,415
負債合計	121,786	124,958
純資産の部		
株主資本		
資本金	100	100
資本剰余金		
資本準備金	10,000	10,000
その他資本剰余金	15,103	-
資本剰余金合計	25,103	10,000
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	62,579	41,619
利益剰余金合計	62,579	41,619
自己株式	4,359	8,749
株主資本合計	83,423	42,970
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	151	234
評価・換算差額等合計	151	234
新株予約権	391	22
純資産合計	83,663	42,758
負債純資産合計	205,449	167,717

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
売上高		
賃貸事業売上高	1 409,278	1 421,595
その他の事業売上高	1 3,663	1 3,470
売上高合計	412,941	425,066
売上原価		
賃貸事業売上原価	1 335,761	1 336,878
その他の事業売上原価	3,619	3,616
売上原価合計	339,381	340,494
売上総利益	73,560	84,571
販売費及び一般管理費	1, 2 42,847	1, 2 48,866
営業利益	30,712	35,704
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	1 570	1 616
投資有価証券評価益	91	96
為替差益	-	495
その他	1 527	1 646
営業外収益合計	1,190	1,855
営業外費用		
支払利息	1 1,550	1 957
支払手数料	-	660
資金調達費用	1,049	330
株式交付費	-	83
為替差損	162	-
その他	81	65
営業外費用合計	2,843	2,097
経常利益	29,059	35,462
特別利益		
固定資産売却益	0	-
新株予約権戻入益	-	150
補修工事関連損失引当金戻入額	1,394	-
特別利益合計	1,394	150
特別損失		
固定資産売却損	-	0
固定資産除却損	8	2
減損損失	282	85
貸倒引当金繰入額	135	-
子会社株式評価損	-	1,752
自己新株予約権消却損	-	10,068
特別損失合計	426	11,908
税引前当期純利益	30,027	23,704
法人税、住民税及び事業税	105	105
法人税等調整額	8,657	8,485
法人税等合計	8,763	8,590
当期純利益	21,264	15,114

【売上原価明細書】

区 分	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)		当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026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	255,321	75.2	251,177	73.8
管理物件維持・管理費	36,753	10.8	39,888	11.7
マンスリー水光熱費	14,232	4.2	13,982	4.1
社有物件減価償却費	29	0.0	28	0.0
その他の経費 (内、リース備品減価償却費)	13,392 (604)	4.0 (0.2)	12,529 (162)	3.7 (0.0)
ブロードバンド事業売上原価 (内、リース備品減価償却費)	4,570 (331)	1.3 (0.1)	4,742 (437)	1.4 (0.1)
営繕工事原価	10,150	3.0	12,388	3.6
請負・不動産事業売上原価	1,311	0.4	2,141	0.6
賃貸事業売上原価	335,761	98.9	336,878	98.9
シルバー事業売上原価	3,619	1.1	3,616	1.1
その他の事業売上原価	3,619	1.1	3,616	1.1
売上原価合計	339,381	100.0	340,494	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2024年4月1日 至 2025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	10,000	15,103	25,103	44,554	44,554	4,359	65,397	
当期変動額									
剰余金の配当					3,238	3,238		3,238	
当期純利益					21,264	21,264		21,264	
自己株式の取得							0	0	
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)									
当期変動額合計	-	-	-	-	18,025	18,025	0	18,025	
当期末残高	100	10,000	15,103	25,103	62,579	62,579	4,359	83,423	

	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	85	85	242	65,555
当期変動額				
剰余金の配当				3,238
当期純利益				21,264
自己株式の取得				0
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	66	66	149	82
当期変動額合計	66	66	149	18,108
当期末残高	151	151	391	83,663

当事業年度(自 2025年4月1日 至 2026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	10,000	15,103	25,103	62,579	62,579	4,359	83,423	
当期変動額									
新株の発行	9,617	9,617		9,617				19,234	
減資	9,617	9,617	19,234	9,617				-	
剰余金の配当					3,253	3,253		3,253	
当期純利益					15,114	15,114		15,114	
自己株式の取得							73,741	73,741	
自己株式の処分			679	679	0	0	1,514	2,193	
自己株式の消却			35,017	35,017	32,820	32,820	67,837	-	
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)									
当期変動額合計	-	-	15,103	15,103	20,959	20,959	4,389	40,453	
当期末残高	100	10,000	-	10,000	41,619	41,619	8,749	42,970	

	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	151	151	391	83,663
当期変動額				
新株の発行				19,234
減資				-
剰余金の配当				3,253
当期純利益				15,114
自己株式の取得				73,741
自己株式の処分				2,193
自己株式の消却				-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	82	82	369	451
当期変動額合計	82	82	369	40,904
当期末残高	234	234	22	42,758

【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。

建物及び構築物	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。

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

賃貸事業において、完成工事に係る契約不適合責任に基づく補償費等について、過去の補償実績及びその他の合理的な要素を考慮した見積補償額を計上しております。

(3) 空室損失引当金

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

(4) 株式給付引当金

株式交付規程に基づく当社役員及び従業員への当社株式の給付に備えるため、当事業年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

(5) 退職給付引当金

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

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管理、自社所有物件の管理、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しております。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。

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

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。

なお、礼金、賃料値引き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、マンスリー契約手数料等については契約期間に応じて、一定の期間にわたり均等に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	40,466	31,981

(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. 完成工事補償引当金

(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
完成工事補償引当金(流動負債)	1,834	941
完成工事補償引当金(固定負債)	5,343	5,322
合計	7,177	6,263

(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.完成工事補償引当金」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。

(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ため、注記を省略しております。

(役員に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

役員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ため、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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
現金及び預金	91百万円	49百万円
預け金	266	268
投資有価証券	35	35
計	393	352

担保付債務

担保に提供している資産は、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。

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026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	25	25
その他	2	2

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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
短期金銭債権	1,613百万円	1,629百万円
短期金銭債務	1,161	1,078
長期金銭債務	82	26

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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
工具、器具及び備品	18百万円	19百万円

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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
長期化営業貸付金	70百万円	70百万円
その他	189	211
計	259	282

- 5 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行（前事業年度は1行）と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。

事業年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入金未実行残高等は次のとおりであります。

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
当座貸越限度額及び貸出コミットメントの総額	30,000百万円	12,000百万円
借入実行残高	30,000 "	- "
差引額	- 百万円	12,000百万円

- 6 保証債務

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026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	125百万円	93百万円

(損益計算書関係)

- 1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
営業取引による取引高		
売上高	1,814百万円	1,382百万円
仕入高等	1,314	2,262
営業取引以外の取引による取引高	613	659

- 2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度9%、当事業年度8%、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91%、当事業年度92%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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
給料及び手当	13,411百万円	15,072百万円
支払手数料	5,926	7,437
退職給付費用	1,052	1,064
貸倒引当金繰入額	481	294
減価償却費	464	713

(有価証券関係)

前事業年度(自 2024年4月1日 至 2025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26,406百万円、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 2025年4月1日 至 2026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25,156百万円、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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	32,242百万円	23,335百万円
関係会社株式評価損	3,582	4,204
退職給付引当金	3,297	3,417
完成工事補償引当金	2,527	2,219
未払賞与	1,274	1,423
減損損失	1,028	1,037
空室損失引当金	1,509	1,032
繰越税額控除限度超過額	404	925
株式給付引当金	338	693
貸倒引当金	294	285
ソフトウェア	203	284
前受賃貸収入	164	140
その他	782	886
繰延税金資産小計	47,652	39,885
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	7,148	7,856
評価性引当額小計	7,148	7,856
繰延税金資産合計	40,504	32,029
繰延税金負債		
譲渡損益調整勘定(建物)	13	12
固定資産除去費用	23	5
その他	1	29
繰延税金負債合計	38	47
繰延税金資産の純額	40,466	31,981

(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「その他」に含めて表示しておりました繰延税金資産の「繰越税額控除限度超過額」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より「繰越税額控除限度超過額」として独立掲記しております。

この表示方法の変更を反映させるため、前事業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」において繰延税金資産に表示していた「その他」の1,187百万円を、「繰越税額控除限度超過額」404百万円及び「その他」782百万円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

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
法定実効税率	34.6%	-
(調整)		
評価性引当額の増減	1.7	-
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1	-
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.3	-
住民税均等割	0.4	-
繰越税額控除	1.4	-
税率変更による期末繰延税金資産の増額修正	2.6	-
その他	0.0	-
税効果会計適用後の法人税等の負担率	29.2	-

(注) 当事業年度は、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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(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)

(吸収分割による事業承継)

連結財務諸表「注記事項(重要な後発事象)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	3,656	271	3 (0)	300	3,624	11,391
	構築物	39	-	0	4	34	213
	機械及び装置	0	-	-	-	0	85
	車両運搬具	1	-	0	0	-	-
	工具、器具及び備品	168	88	8 (5)	95	152	1,992
	土地	22,405	65	78 (78)	-	22,392	-
	リース資産	1,632	1,257	26	604	2,259	13,449
	建設仮勘定	-	129	94	-	34	-
	計	27,903	1,812	212 (85)	1,005	28,498	27,132
無形固定資産	ソフトウェア	403	-	-	198	205	785
	その他	321	-	0 (0)	-	321	-
	計	725	-	0 (0)	198	526	785

(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	975	338	337	975
完成工事補償引当金	7,177	234	1,147	6,263
工事損失引当金	8	-	8	-
空室損失引当金	4,337	-	1,423	2,913
株式給付引当金	954	1,555	75	2,434

(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 https://www.leopalace21.co.jp/ir/
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52期)(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日) 2025年6月26日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2025年6月26日関東財務局長に提出

(3) 半期報告書及び確認書

(第53期中)(自 2025年4月1日 至 2025年9月30日) 2025年11月14日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2025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

2025年7月2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

2026年2月20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号の4(財務上の特約)の規定に基づく臨時報告書

(5) 有価証券届出書(参照方式)及びその添付書類

2025年8月8日関東財務局長に提出

役員向け株式交付信託の導入及び従業員向け株式交付信託の拡充に伴う自己株式の第三者割当処分

(6) 自己株券買付状況報告書

2025年7月3日、2025年8月5日、2025年9月3日、2025年10月2日、2025年11月5日、2025年12月2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

2026年6月19日

株式会社レオパレス21

取締役会 御中

E Y新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 櫻井 雄一郎

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鈴木 理

< 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2025年4月1日から2026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2026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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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)に記載されているとおり、2026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34,280百万円(純資産に対する割合は73.9%)である。このうち、31,981百万円は株式会社レオパレス21(以下「会社」という。)において計上されている。</p> <p>会社は、「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を見積り、将来減算一時差異及び税務上の繰越欠損金のうち、将来の税金負担額を軽減する効果が見込まれる範囲内で、繰延税金資産を認識している。</p> <p>将来の一時差異等加減算前課税所得の見積りは中期経営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とから、重要な仮定は、賃貸契約数と契約単価である。賃貸契約数は市場環境の影響を受けるため、経営者の主観が介在し、不確実性を伴う。また、契約単価は市場環境の変化に伴う価格戦略の実現可能性に関する不確実性を伴う。</p> <p>以上から当監査法人は、会社の繰延税金資産の回収可能性に関する判断を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</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> <p>経営者の中期経営計画策定の見積りプロセスの有効性を評価するために、過年度における中期経営計画と実績を比較した。</p> <p>「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。</p> <p>中期経営計画に含まれる重要な仮定である賃貸契約数及び契約単価について、仮定の合理性を評価するため、以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸契約数 <p>賃貸契約数について過去実績との比較分析や、監査人が独自に入手した日本国内の市場予測との整合性の検討を行った。</p> ・契約単価 <p>契約単価について過去実績との比較分析や、監査人が独自に入手した同業種における単価水準との比較を行った。</p> <p>将来減算一時差異及び税務上の繰越欠損金の残高について、その解消見込年度のスケジューリングを検討した。</p>

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表明の基礎となる、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ために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲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2026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2026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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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ために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲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. 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）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

2026年6月19日

株式会社レオパレス21
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 櫻井雄一郎

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鈴木 理

<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2025年4月1日から2026年3月31日までの第53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2026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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

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

株式会社レオパレス21の繰延税金資産の回収可能性に関する判断

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

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. 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）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。