

株主各位

第40期定時株主総会招集ご通知に際しての  
インターネット開示情報

連 結 注 記 表  
個 別 注 記 表

(平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)

株式会社 レオパレス21

「連結注記表」および「個別注記表」につきましては、法令および当社定款第14条の規定に基づき、当社ウェブサイトに掲載することにより株主の皆様へ提供しております。

# 連結注記表

## 1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

### (1) 連結の範囲に関する事項

#### ①連結子会社の数及び主要な連結子会社の名称

連結子会社の数	10社
主要な連結子会社の名称	株式会社レオパレス・リーシング プラザ賃貸管理保証株式会社 レオパレス21ビジネスコンサルティング（上海）有限公司 Leopalace Guam Corporation 株式会社レオパレストラベル レオパレス少額短期保険株式会社 株式会社レオパレス・スマイル 株式会社レオパレス・パワー

#### ②非連結子会社の状況

該当事項はありません。

### (2) 持分法の適用に関する事項

#### ①持分法を適用した非連結子会社又は関連会社の数及びこれらのうち主要な会社等の名称

持分法を適用した非連結子会社	該当事項はありません。
持分法を適用した関連会社の数	2社
主要な会社の名称	株式会社LIXILリニューアル Woori & Leo PMC Co., Ltd.

#### ②持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社の名称等

該当事項はありません。

#### ③持分法の適用の手続きについて特に記載する必要があると認められる事項

該当事項はありません。

### (3) 連結の範囲及び持分法の適用の範囲の変更に関する事項

#### ①連結の範囲の変更

当連結会計年度において、株式会社レオパレス・パワーを新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

#### ②持分法の適用範囲の変更

当連結会計年度より、新たに設立したWoori & Leo PMC Co., Ltd.を持分法適用の範囲に含めております。なお、同社の決算日は連結決算日と異なるため、同社の事業年度に係る計算書類を使用しております。また、トーヨーミヤマ工業株式会社につきましては、当連結会計年度において清算したため、持分法適用の範囲から除いております。

(4) 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、Leopalace Guam Distributing Corporation、Leopalace Guam Service Corporation、株式会社レオパレストラベル、レオパレス 2 1 ビジネスコンサルティング（上海）有限公司の決算日は12月31日であり、連結決算日との差は3ヶ月以内であるため、連結計算書類の作成にあたっては12月31日の計算書類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。

(5) 会計処理基準に関する事項

①重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

満期保有目的の債券 …………… 償却原価法（定額法）

その他有価証券

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

時価のないもの …………… 移動平均法による原価法

ただし、投資有価証券のうち、投資事業有限責任組合出資金については、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。  
たな卸資産 …………… 主として個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

②重要な減価償却資産の減価償却の方法

当社及び国内連結子会社の賃貸用 …………… 定額法

有形固定資産（リース資産を除く） …………… 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

当社及び国内連結子会社の上記以外の …………… 定率法

有形固定資産（リース資産を除く） …………… ただし、平成10年4月1日以降取得した建物（附属設備を除く）については定額法  
なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。  
建物及び構築物 …………… 40～50年  
工具、器具及び備品 …………… 5年  
（有形固定資産その他）

在外連結子会社の …………… 所在地国の会計処理基準に基づく定額法

有形固定資産 …………… 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 …………… 30～40年  
工具、器具及び備品 …………… 3～5年  
（有形固定資産その他）

無形固定資産 ……………	定額法 (リース資産を除く)	なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 自社利用のソフトウェア …………… 5年
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。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。
長期前払費用 ……………	均等償却	なお、主な償却期間は以下のとおりであります。 一括借上前払家賃 …………… 3～5年

#### ③重要な引当金の計上基準

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 ……………		当社の建築請負事業において、完成工事に係る瑕疵担保責任に基づく補償費に備えるため、過去の完成工事に係る補償実績率に基づく見積補償額を計上しております。
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、家賃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。
退職給付引当金 ……………		従業員の退職給付に備えるため、当連結会計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翌連結会計年度から費用処理しております。 過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により費用処理しております。
空室損失引当金 ……………		当社の賃貸事業において、一括借上契約による空室損失の発生に備えるため、個別賃貸物件毎の設定家賃及び将来予測入居率に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上しております。

#### ④重要な収益及び費用の計上基準

##### 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

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

⑤重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

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

⑥その他連結計算書類作成のための重要な事項

(消費税及び地方消費税の会計処理)

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

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

(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1,719百万円であります。

2. 会計方針の変更に関する注記

(減価償却方法の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、これによる当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

3. 表示方法の変更に関する注記

(連結貸借対照表)

賃貸料等の前受金については、従来、その全額を「流動負債」の「前受金」に含めて表示しておりましたが、当連結会計年度より、1年を超える期間に対応する部分は「固定負債」の「長期前受金」に、それ以外の部分は「流動負債」の「前受金」に含めて表示することといたしました。

上記の区分は、マンション利用料等長期間に亘る賃貸料等を前受金として受領する当社の賃貸事業の特徴及び取引実態をより明瞭に表示するため、賃貸料等の前受金と賃貸契約の賃貸期間情報とを対応させるシステムを当連結会計年度に構築したことに伴うものであります。

なお、前連結会計年度において、連結貸借対照表の「前受金」に含めて表示した「長期前受金」は20,771百万円であります。

#### 4. 連結貸借対照表に関する注記

##### (1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

###### ①担保提供資産

建物及び構築物	54,078百万円
土地	80,537百万円
投資有価証券	1,569百万円
投資その他の資産その他（会員権）	420百万円
計	136,605百万円

###### ②担保に係る債務

短期借入金	10,000百万円
1年内返済予定の長期借入金	2,940百万円
長期借入金	30,020百万円
計	42,960百万円

###### ③法務局に供託している投資有価証券

宅地建物取引業法に基づく営業保証金	44百万円
住宅建設瑕疵担保保証金	759百万円
住宅販売瑕疵担保保証金	107百万円
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	918百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 73,490百万円

##### (3) 保証債務

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	1,336百万円
会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務	15百万円

#### 5. 連結損益計算書に関する注記

##### (1) 減損損失

当連結会計年度において、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ております。

用途	種類	場所	減損損失（百万円）
賃貸用資産 （アパート等96棟）	建物及び構築物	東京都大田区ほか	159
	土地		1,743
休止固定資産 （遊休地）	土地	香川県東かがわ市	269
計			2,172

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

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

賃貸用資産の回収可能価額は、使用価値及び公示価格等に基づく正味売却価額により測定しております。なお、将来キャッシュ・フローは3.8%で割引いて算定しております。休止固定資産の回収可能価額は、不動産鑑定評価額等に基づく正味売却価額により算定しております。

- (2) 災害損失引当金戻入額  
東日本大震災に伴う原状回復費用等の引当金の戻入額であります。
- (3) 地上デジタル放送対応引当金戻入額  
賃貸物件に設置する地上デジタルテレビ放送対応機器購入費用等の引当金の戻入額であります。

## 6. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

### (1) 発行済株式総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	175,443,915株	42,000,000株	—	217,443,915株

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加42,000,000株は、新株予約権の行使によるものであります。

### (2) 自己株式の数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	6,190,520株	—	290,200株	5,900,320株

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の減少290,200株は、「レオパレス21従業員持株会信託口」(以下「信託口」という。)から従業員持株会への売却によるものであります。

2. 自己株式数については、当連結会計年度末に信託口が所有する1,331,200株を含めて記載しております。

### (3) 剰余金の配当に関する事項

#### ①配当金支払金額等

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

### (4) 当連結会計年度末日における新株予約権に関する事項

	ストックオプションとしての新株予約権
目的となる株式の種類	普通株式
目的となる株式の数	65,000株
新株予約権の残高	18百万円

## 7. 金融商品に関する注記

### (1) 金融商品の状況に関する事項

#### ①金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に賃貸事業及び建築請負事業を行うための設備投資に必要な資金（主に銀行借入や社債発行）を調達しております。一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用し、また、短期的な運転資金を銀行借入により調達しております。

デリバティブは、金利変動リスク及び為替変動リスクを回避する目的で行い、投機的な取引は行わない方針であります。

#### ②金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金及び完成工事未収入金は、顧客の信用リスクに晒されております。海外に事業を展開していることから生じている外貨建て債権債務は、為替の変動リスクに晒されております。

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

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

借入金、社債、及びファイナンス・リース取引に係るリース債務は、主に設備投資に必要な資金調達を目的としたものであり、返済日は決算日後最長5年であります。

なお、当連結会計年度末においてデリバティブ取引の残高はありません。

#### ③金融商品に係るリスク管理体制

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

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

デリバティブ取引についての基本方針は、取締役会で決定され、実行及び管理は「デリバティブ取引管理規程」に従って行うものとしております。また、デリバティブ取引の運用状況等は、定期的に取締役会に報告することでリスク管理に万全を期すこととしております。

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

#### ④金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

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



(2) 金融商品の時価等に関する事項

平成25年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表に含めておりません。

(単位：百万円)

	連結貸借対照表 計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	56,681	56,681	－
(2) 売掛金及び完成工事未収入金	6,592	6,592	－
(3) 有価証券及び投資有価証券			
①満期保有目的の債券	1,320	1,332	12
②その他有価証券	3,409	3,409	－
(4) 営業貸付金	1,879		
貸倒引当金 (*1)	△140		
差引	1,739	2,079	339
(5) 長期貸付金	570		
貸倒引当金 (*1)	△90		
差引	480	480	－
(6) 固定化営業債権	1,900		
貸倒引当金 (*1)	△1,865		
差引	34	34	－
資産計	70,258	70,610	352
(1) 買掛金及び工事未払金	16,977	16,977	－
(2) 短期借入金	11,874	11,874	－
(3) 社債 (*2)	2,040	2,054	14
(4) 長期借入金 (*2)	32,960	32,960	－
(5) リース債務	2,151	2,249	97
負債計	66,004	66,116	111

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

(\*2) 連結貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金2,940百万円及び1年内償還予定の社債560百万円については、それぞれ長期借入金及び社債に含めて記載しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法ならびに有価証券に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金及び完成工事未収入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価について、株式等は取引所の価格によっており、債券は取引所の価額又は取引金融機関等から提示された価額によっております。

また、保有目的ごとの有価証券に関する事項は以下のとおりであります。

①満期保有目的の債券

満期保有目的の債券における種類ごとの連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は次のとおりであります。

(単位：百万円)

	種 類	連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	1,320	1,332	12
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小 計	1,320	1,332	12
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	—	—	—
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小 計	—	—	—
合 計		1,320	1,332	12

②その他有価証券

その他有価証券における種類ごとの連結貸借対照表計上額、取得原価及びこれらの差額については次のとおりであります。

(単位：百万円)

	種 類	連結貸借対照表計上額	取 得 原 価	差 額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	1,464	446	1,017
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	1,890	1,847	42
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小 計	3,354	2,294	1,059
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	12	13	△0
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	42	42	△0
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小 計	55	55	△0
合 計		3,409	2,350	1,058

当連結会計年度に売却したその他有価証券は次のとおりであります。

(単位：百万円)

種類	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
(1) 株式	—	—	—
(2) 債券			
① 国債・地方債等	—	—	—
② 社債	—	—	—
③ その他	—	—	—
(3) その他	76	5	—
合計	76	5	—

#### (4) 営業貸付金

営業貸付金の時価については、元利金の合計額を同様の新規貸付を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

#### (5) 長期貸付金、(6) 固定化営業債権

これらの時価の算定は、回収見込額等によっております。

### 負債

#### (1) 買掛金及び工事未払金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

#### (2) 短期借入金、(4) 長期借入金、(5) リース債務

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

#### (3) 社債

当社の発行する社債の時価は、市場価格がないため、元利金の合計額を残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区 分	連結貸借対照表計上額
その他有価証券	
(1) 非上場株式	1,117
(2) 非上場債券 劣後社債	824
(3) その他	
貸付・金銭債権信託劣後受益権	899
投資事業有限責任組合出資金	110
合計	2,951

これらについては、市場価格がなく、かつ、将来キャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、「資産(3) ② その他有価証券」に含めておりません。

(注3) 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	56,681	—	—	—
売掛金及び完成工事未収入金	6,592	—	—	—
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券	500	800	—	—
その他有価証券のうち満期があるもの	5	1,505	544	1,723
営業貸付金	302	970	548	58
長期貸付金	20	48	22	480
固定化営業債権	—	—	—	1,900
合計	64,101	3,324	1,114	4,162

(注4) 借入金等有利子負債の連結決算日後の返済予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
短期借入金	11,874	—	—	—
社債	560	1,480	—	—
長期借入金	2,940	30,020	—	—
リース債務	1,097	1,054	—	—
合計	16,472	32,554	—	—

## 8. 賃貸等不動産に関する注記

当社では、全国主要都市及び地方都市において、自社の賃貸アパート等を所有しております。また、連結子会社のLeopalace Guam Corporationは、リゾート施設内に賃貸用住宅を所有、プラザ賃貸管理保証株式会社は賃貸ビルを所有しております。平成25年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は4,186百万円、減損損失は2,172百万円であります。

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

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
69,262	△3,411	65,851	64,625

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 当連結会計年度増減額のうち、主な減少額は減損損失(2,172百万円)であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定基準」に基づき自社で算定した金額であります。

## 9. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	274円80銭
1株当たり当期純利益	74円50銭

## 10. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

## 11. その他の注記

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

### (1) 取引の概要

#### ① 結合当事企業の名称及び事業内容

結合当事企業の名称：Leopalace Guam Corporation

事業の内容：ホテル・リゾート施設の運営

#### ② 企業結合日

平成25年3月26日

#### ③ 企業結合の法的形式

貸付債権の現物出資（デット・エクイティ・スワップ）

#### ④ 結合後企業の名称

Leopalace Guam Corporation

#### ⑤ その他取引の概要

Leopalace Guam Corporationの有利子負債の削減及び資本の充実による財務内容の改善ならびに短期的な為替変動の影響の極小化を目的として、当社の貸付債権を現物出資する方法により同社の増資を行うものであります。なお、同社は従来より当社の100%連結子会社であり、当該出資に伴う当社の持分比率の変動はありません。

### (2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成20年12月26日）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」（企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

### (3) 子会社株式の追加取得に関する事項

#### ① 取得原価及びその内訳

取得の対価	現物出資の対象となる債権の額面総額	44,318百万円
	現物出資の対象となる債権に対する貸倒引当金	9,025百万円
取得原価		35,293百万円

#### ② 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

該当事項はありません。

# 個別注記表

## 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

### (1) 資産の評価基準及び評価方法

#### 有価証券

子会社株式及び関連会社株式 … 移動平均法による原価法

#### その他有価証券

時価のあるもの …… 決算期末日の市場価格等に基づく時価法  
(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの …… 移動平均法による原価法  
ただし、投資有価証券のうち、投資事業有限責任組合出資金については、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。

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

### (2) 固定資産の減価償却の方法

賃貸用有形固定資産 …… 定額法  
(リース資産を除く) 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 …… 定率法  
(リース資産を除く) ただし、平成10年4月1日以降取得した建物(附属設備を除く)については定額法  
なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。  
建物 …… 50年  
工具、器具及び備品 …… 5年

無形固定資産 …… 定額法  
(リース資産を除く) なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。  
自社利用のソフトウェア …… 5年

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。  
なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

長期前払費用 …………… 均等償却  
なお、主な償却期間は以下のとおりであります。  
一括借上前払家賃 …………… 3～5年

(3) 繰延資産の処理方法

社債発行費

償還期限までの期間で均等償却しております。

株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

(4) 引当金の計上基準

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 …………… 建築請負事業において、完成工事に係る瑕疵担保責任に基づく補償費に備えるため、過去の完成工事に係る補償実績率に基づく見積補償額を計上しております。

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

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

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

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

① 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは標準出来高率に基づく原価比例法）

② その他の工事

工事完成基準

- (6) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準  
外貨建金銭債権債務は、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。
- (7) その他計算書類作成のための重要な事項  
(消費税及び地方消費税の会計処理)  
税抜方式によっております。また、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用として計上し、5年により償却しております。

## 2. 会計方針の変更に関する注記

### (減価償却方法の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、これによる当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。

## 3. 表示方法の変更に関する注記

### (貸借対照表)

賃貸料等の前受金については、従来、その全額を「流動負債」の「前受金」に含めて表示しておりましたが、当事業年度より、1年を超える期間に対応する部分は「固定負債」の「長期前受金」に、それ以外の部分は「流動負債」の「前受金」に含めて表示することいたしました。

上記の区分は、マンスリー利用料等長期間に亘る賃貸料等を前受金として受領する当社の賃貸事業の特徴及び取引実態をより明瞭に表示するため、賃貸料等の前受金と賃貸契約の賃貸期間情報とを対応させるシステムを当事業年度に構築したことに伴うものであります。

なお、前事業年度において、貸借対照表の「前受金」に含めて表示した「長期前受金」は20,771百万円であります。



#### 4. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

①担保提供資産

建物	28,714百万円
構築物	197百万円
土地	72,826百万円
投資有価証券	1,569百万円
投資その他の資産その他（会員権）	420百万円
計	103,726百万円

②担保に係る債務

短期借入金	10,000百万円
1年内返済予定の長期借入金	2,940百万円
長期借入金	30,020百万円
計	42,960百万円

③法務局に供託している投資有価証券

宅地建物取引業法に基づく営業保証金	44百万円
住宅建設瑕疵担保保証金	759百万円
住宅販売瑕疵担保保証金	107百万円
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	918百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 48,921百万円

(3) 保証債務

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	1,336百万円
会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務	15百万円

(4) 関係会社に対する金銭債権債務

短期金銭債権	586百万円
短期金銭債務	664百万円
長期金銭債務	1百万円

## 5. 損益計算書に関する注記

### (1) 関係会社との取引高

売上高	3,713百万円
仕入高等	2,943百万円
営業取引以外の取引高	67百万円

### (2) 減損損失

当事業年度において、当社は以下の資産及び資産グループについて減損損失を計上しております。

用途	種類	場所	減損損失（百万円）
賃貸用資産 （アパート等96棟）	建物	東京都大田区ほか	159
	土地		1,743
休止固定資産 （遊休地）	土地	香川県東かがわ市	269
計			2,172

当社は、賃貸用資産等については個々の物件を単位としてグルーピングを行っております。当事業年度においては、賃料相場の低迷及び継続的な地価の下落などにより収益性が著しく低下した賃貸用資産及び休止固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失に計上いたしました。

賃貸用資産の回収可能価額は、使用価値及び公示価格等に基づく正味売却価額により測定しております。なお、将来キャッシュ・フローは3.8%で割引いて算定しております。休止固定資産の回収可能価額は、不動産鑑定評価額等に基づく正味売却価額により算定しております。

### (3) 災害損失引当金戻入額

東日本大震災に伴う原状回復費用等の引当金の戻入額であります。

### (4) 地上デジタル放送対応引当金戻入額

賃貸物件に設置する地上デジタルテレビ放送対応機器購入費用等の引当金の戻入額であります。

## 6. 株主資本等変動計算書に関する注記

### 自己株式の数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首の株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度末の株式数
普通株式	6,190,520株	－	290,200株	5,900,320株

- (注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の減少290,200株は、「レオパレス21従業員持株会信託口」（以下「信託口」という。）から従業員持株会への売却によるものであります。
2. 自己株式数については、当事業年度末に信託口が所有する1,331,200株を含めて記載しております。

## 7. 税効果会計に関する注記

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

繰延税金資産	
繰越欠損金	33,962百万円
減損損失	12,110
空室損失引当金	5,189
賃貸収入前受金	4,259
退職給付引当金	3,084
固定資産評価損	1,427
株式評価損	1,252
貸倒引当金	848
預り金	600
未払賞与	443
販売用不動産評価損	424
ソフトウェア	255
販売促進費	143
減価償却費	126
資産除去債務	115
未払金	69
請負売上値引	60
未払事業税	40
完成工事補償引当金	27
少額資産	12
貸倒損失	10
その他	235
繰延税金資産小計	64,700
評価性引当額	△53,447
繰延税金資産合計	11,253
繰延税金負債	
固定資産除去費用	△9
譲渡損益調整勘定（建物）	△25
その他有価証券評価差額金	△358
繰延税金負債合計	△393
繰延税金資産の純額	10,860

## 8. リースにより使用する固定資産に関する注記

貸借対照表に計上した固定資産のほか、事務機器、賃貸用不動産備え付け家具・家電製品、ブロードバンド設備等の一部については、所有権移転外ファイナンス・リース契約により使用しております。

### (1) 事業年度の末日における取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具、器具及び備品	5,573百万円	5,255百万円	317百万円

### (2) 事業年度の末日における未経過リース料相当額

1年以内	299百万円
1年超	55百万円
合計	354百万円

### (3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

支払リース料	1,350百万円
減価償却費相当額	1,168百万円
支払利息相当額	43百万円

### (4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

### (5) 利息相当額の算定方法

リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。

## 9. 関連当事者との取引に関する注記

### (1) 子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
			役員の兼任等	事業上の関係				
子会社	Leopalace Guam Corporation	直接 100.0%	兼任 3名	リゾート施設利用等	当社の銀行借入金に対する担保資産の受入	37,462	-	-

(注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針等

当社の銀行借入金に対する担保として、Leopalace Guam Corporationから建物及び構築物ならびに土地の担保提供を受けております。なお、保証料等の支払は行っておりません。

2. 上記の取引金額には、消費税等が含まれておりません。

### (2) 役員及び個人主要株主等

種類	会社等の名称又は氏名	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
			役員の兼任等	事業上の関係				
役員の内親者	三好寿子	-	/	/	土地建物の賃借	26	長期前払費用	8

(注) 1. 三好寿子氏は当社取締役深山忠広氏の近親者であります。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

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

3. 上記の取引金額には、消費税等が含まれておりません。

## 10. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額 284円80銭

1株当たり当期純利益 65円91銭

## 11. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

## 12. 連結配当規制適用会社に関する注記

該当事項はありません。

### 13. その他の注記

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

#### (1) 取引の概要

##### ① 結合当事企業の名称及び事業内容

結合当事企業の名称：Leopalace Guam Corporation

事業の内容：ホテル・リゾート施設の運営

##### ② 企業結合日

平成25年3月26日

##### ③ 企業結合の法的形式

貸付債権の現物出資（デット・エクイティ・スワップ）

##### ④ 結合後企業の名称

Leopalace Guam Corporation

##### ⑤ その他取引の概要

Leopalace Guam Corporationの有利子負債の削減及び資本の充実による財務内容の改善ならびに短期的な為替変動の影響の極小化を目的として、当社の貸付債権を現物出資する方法により同社の増資を行うものであります。なお、同社は従来より当社の100%連結子会社であり、当該出資に伴う当社の持分比率の変動はありません。

#### (2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成20年12月26日）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」（企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

#### (3) 子会社株式の追加取得に関する事項

##### ① 取得原価及びその内訳

取得の対価	現物出資の対象となる債権の額面総額	44,318百万円
	現物出資の対象となる債権に対する貸倒引当金	9,025百万円
取得原価		35,293百万円

##### ② 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

該当事項はありません。