

株主各位

第42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26年4月1日から平成27年3月31日まで)

株式会社 レオパレス21

「連結注記表」及び「個別注記表」につきましては、法令及び当社定款第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     | 18社   |
| 主要な連結子会社の名称 | 株式会社レオパレス・リーシング<br>プラザ賃貸管理保証株式会社<br>レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司<br>レオパレス21(上海)プロパティマネジメント有限公司<br>LEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD.<br>Leopalace21 (Thailand) CO.,LTD.<br>Leopalace21 (Cambodia) Co.,Ltd.<br>LEOPALACE21 REAL ESTATE (CAMBODIA) Co.,Ltd.<br>株式会社もりぞう<br>株式会社アズ・ライフケア<br>Leopalace Guam Corporation<br>株式会社ウイングメイト<br>あすか少額短期保険株式会社<br>株式会社レオパレス・パワー<br>株式会社レオパレス・エナジー<br>株式会社レオパレス・スマイル |

#### 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 | 1社                        |
| 主要な会社の名称       | 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持分法適用手続に関する特記事項

Woori & Leo PMC Co., Ltd.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。

(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

当連結会計年度より、新たに設立したレオパレス21（上海）プロパティマネジメント有限公司、Leopalace21（Cambodia）Co.,Ltd.、LEOPALACE21 REAL ESTATE（CAMBODIA）Co.,Ltd.及び株式会社レオパレス・エナジーを連結の範囲に含めております。

また、当連結会計年度において新たに株式を取得した株式会社もりぞう及び株式会社ウイングメイトを連結の範囲に含めております。

なお、当連結会計年度において、株式会社ウイングメイトを存続会社、株式会社レオパレストラベルを消滅会社とする吸収合併を行ったことにより、株式会社レオパレストラベルを連結の範囲から除いております。

②持分法の適用範囲の変更

当連結会計年度において、株式会社LIXILリニューアルの株式を売却したため、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、レオパレス21ビジネスコンサルティング（上海）有限公司、レオパレス21（上海）プロパティマネジメント有限公司、LEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD.、Leopalace21（Thailand）CO.,LTD.、Leopalace21（Cambodia）Co.,Ltd.、LEOPALACE21 REAL ESTATE（CAMBODIA）Co.,Ltd.、Leopalace Guam Corporation、Leopalace Guam Distributing Corporation、Leopalace Guam Service Corporation及び株式会社ウイングメイトの決算日は12月31日であり、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。

株式会社もりぞうの決算日は9月30日であります。連結計算書類の作成にあたっては、連結決算日現在で本決算に準じた仮決算を行った計算書類を使用しております。

(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。

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。

デリバティブ……………時価法

## 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……………15～50年  
機械装置及び運搬具……………17年  
工具、器具及び備品……………5～10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。
- 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重要なヘッジ会計の方法

- イ. ヘッジ会計の方法  
     金利スワップについては、特例処理の要件を充たしているため、特例処理を採用しております。
- ロ. ヘッジ手段とヘッジ対象  
     ヘッジ手段 …………… 金利スワップ  
     ヘッジ対象 …………… 借入金
- ハ. ヘッジ方針  
     将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。
- ニ. ヘッジ有効性評価の方法  
     特例処理の要件を満たしている金利スワップであるため、連結決算日における有効性の評価を省略しております。

#### 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その他連結計算書類作成のための重要な事項

### (退職給付に係る負債の計上基準)

退職給付に係る負債は、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見込額に基づき、退職給付債務から年金資産を控除した額を計上しております。

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

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

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

なお、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。

### (消費税及び地方消費税の会計処理)

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

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

### (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2,260百万円であります。

## 2. 会計方針の変更に関する注記

### (退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 平成27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。）を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当連結会計年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更、割引率の決定方法を従業員の平均残存勤務期間に近似した年数に基づく割引率から退職給付の支払見込期間ごとに設定された複数の割引率を使用する方法へ変更いたしました。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当連結会計年度の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当連結会計年度の期首の退職給付に係る負債が1,708百万円減少し、利益剰余金と同額増加しております。なお、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益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

(連結損益計算書)

前連結会計年度まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「債務勘定整理益」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。

なお、前連結会計年度の「債務勘定整理益」は5百万円であります。

### 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

|                  |           |
|------------------|-----------|
| 現金及び預金           | 17百万円     |
| 建物及び構築物          | 26,199百万円 |
| 土地               | 71,777百万円 |
| 投資有価証券           | 76百万円     |
| 投資その他の資産その他(会員権) | 420百万円    |
| 計                | 98,490百万円 |

##### ②担保に係る債務

|               |           |
|---------------|-----------|
| 1年内返済予定の長期借入金 | 22,270百万円 |
|---------------|-----------|

##### ③法務局に供託している有価証券及び投資有価証券

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| 宅地建物取引業法に基づく営業保証金     | 54百万円  |
| 住宅建設瑕疵担保保証金           | 891百万円 |
| 住宅販売瑕疵担保保証金           | 115百万円 |
| 資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金 | 920百万円 |

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| (2) 有形固定資産の減価償却累計額 | 92,084百万円 |
|--------------------|-----------|

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| (3) 有形固定資産の取得価額から控除した圧縮記帳累計額 |        |
| 機械装置及び運搬具                    | 155百万円 |

#### (4) 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  | 898百万円 |
| 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

### 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<br>(アパート等23棟) | 建物及び構築物 | 埼玉県川口市ほか | 1         |
|                     | 土地      |          | 160       |
| ホテル                 | 建物及び構築物 | 三重県四日市市  | 58        |
|                     | 土地      |          | 3         |
| 計                   |         |          | 224       |

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の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失に計上いたしました。また、売却が決定した国内ホテルの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失に計上いたしました。賃貸用資産の回収可能価額は、使用価値及び公示価格等に基づく正味売却価額により測定しております。なお、将来キャッシュ・フローは4.9%で割引いて算定しております。

## 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  | 267,443,915株  | —            | —            | 267,443,915株 |

### (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  | 4,569,210株    | 220株         | —            | 4,569,430株   |

(注)普通株式の自己株式の株式数の増加220株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

### (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16年であります。

デリバティブ取引は、借入金に係る将来の金利変動等のリスク回避を目的とした金利スワップ取引であります。利用している金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の連結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「(5)会計処理基準に関する事項⑥重要なヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

#### ③金融商品に係るリスク管理体制

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

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

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

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

④金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

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

また、後述の「(2)金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約金額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

平成27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<br>計上額 | 時 価    | 差 額 |
|-------------------|----------------|--------|-----|
| (1) 現金及び預金        | 75,221         | 75,221 | －   |
| (2) 売掛金及び完成工事未収入金 | 7,969          | 7,969  | －   |
| (3) 有価証券及び投資有価証券  |                |        |     |
| ①満期保有目的の債券        | 1,442          | 1,460  | 17  |
| ②その他有価証券          | 3,042          | 3,042  | －   |
| (4) 営業貸付金         | 1,135          |        |     |
| 貸倒引当金 (*1)        | △105           |        |     |
| 差引                | 1,030          | 1,242  | 212 |
| (5) 長期貸付金         | 540            |        |     |
| 貸倒引当金 (*1)        | △94            |        |     |
| 差引                | 445            | 445    | －   |
| (6) 固定化営業債権       | 1,297          |        |     |
| 貸倒引当金 (*1)        | △1,297         |        |     |
| 差引                | －              | －      | －   |
| 資産計               | 89,152         | 89,382 | 229 |
| (1) 買掛金及び工事未払金    | 16,852         | 16,852 | －   |
| (2) 短期借入金         | 60             | 60     | －   |
| (3) 社債 (*2)       | 5,420          | 5,423  | 3   |
| (4) 長期借入金 (*2)    | 30,202         | 30,239 | 37  |
| (5) リース債務         | 8,805          | 8,772  | △32 |
| 負債計               | 61,339         | 61,347 | 8   |
| デリバティブ取引          | －              | －      | －   |

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

(\*2) 連結貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金23,005百万円及び1年内償還予定の社債1,460百万円については、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及びデリバティブ取引に関する事項  
資 産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金及び完成工事未収入金

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

(3) 有価証券及び投資有価証券

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

また、保有目的ごとの有価証券に関する事項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 | 1,442      | 1,460 | 17  |
|                      | (2) 社債      | —          | —     | —   |
|                      | (3) その他     | —          | —     | —   |
|                      | 小 計         | 1,442      | 1,460 | 17  |
| 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                  |             | 1,442      | 1,460 | 17  |

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   | 979        | 460     | 519 |
|                        | (2) 債券   |            |         |     |
|                        | ①国債・地方債等 | 1,855      | 1,825   | 30  |
|                        | ②社債      | —          | —       | —   |
|                        | ③その他     | —          | —       | —   |
|                        | (3) その他  | —          | —       | —   |
|                        | 小 計      | 2,834      | 2,285   | 549 |
| 連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの | (1) 株式   | —          | —       | —   |
|                        | (2) 債券   |            |         |     |
|                        | ①国債・地方債等 | 208        | 208     | △0  |
|                        | ②社債      | —          | —       | —   |
|                        | ③その他     | —          | —       | —   |
|                        | (3) その他  | —          | —       | —   |
|                        | 小 計      | 208        | 208     | △0  |
| 合 計                    |          | 3,042      | 2,493   | 549 |

(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。

デリバティブ取引

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

(単位：百万円)

| ヘッジ会計の方法    | 取引の種類                 | 主なヘッジ対象 | 契約額等 | 契約額等のうち1年超 | 時価  |
|-------------|-----------------------|---------|------|------------|-----|
| 金利スワップの特例処理 | 金利スワップ取引<br>変動受取・固定支払 | 長期借入金   | 233  | 133        | (注) |

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

(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                                       | 1,137      |
| (2) 非上場債券<br>劣後社債                               | 824        |
| (3) その他<br>貸付・金銭債権信託劣後受益権<br>投資事業有限責任組合・合同会社出資金 | 891<br>209 |
| 合 計   | 3,062      |

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<br>5年以内 | 5年超<br>10年以内 | 10年超  |
|-------------------|--------|-------------|--------------|-------|
| 現金及び預金            | 75,221 | -           | -            | -     |
| 売掛金及び完成工事未収入金     | 7,969  | -           | -            | -     |
| 有価証券及び投資有価証券      |        |             |              |       |
| 満期保有目的の債券         | -      | 900         | 500          | -     |
| その他有価証券のうち満期があるもの | 831    | 1,309       | -            | 1,715 |
| 営業貸付金             | 211    | 728         | 161          | 33    |
| 長期貸付金             | 16     | 32          | 19           | 471   |
| 固定化営業債権           | -      | -           | -            | 1,297 |
| 合計                | 84,250 | 2,970       | 681          | 3,517 |

(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<br>5年以内 | 5年超<br>10年以内 | 10年超 |
|-------|--------|-------------|--------------|------|
| 短期借入金 | 60     | -           | -            | -    |
| 社債    | 1,460  | 3,960       | -            | -    |
| 長期借入金 | 23,005 | 2,528       | 4,054        | 613  |
| リース債務 | 2,355  | 6,445       | 4            | -    |
| 合計    | 26,880 | 12,934      | 4,058        | 613  |

## 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27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4,266百万円、減損損失は161百万円であります。

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 |             |
| 64,030      | △210       | 63,819     | 65,435      |

- (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(161百万円)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」に基づき当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  | 481円5銭 |
| 1株当たり当期純利益 | 55円19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)

取得による企業結合

(株式会社ウイングメイトの株式取得)

(1) 企業結合の概要

①被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：株式会社ウイングメイト

事業の内容：旅行業

②企業結合を行った主な理由

株式会社ウイングメイトは、法人向け海外出張手配・ビジネストラベルマネジメントを主たる事業とする旅行代理店であり、官公庁を始めとして約1,300社の法人取引先を有しております。一方、当社の賃貸事業においては、契約済戸数の50%強が法人契約であり、全国の約45,000社の法人に賃貸住宅及び各種関連サービスの提供を行っております。

株式会社ウイングメイトを傘下に加えることにより、新たな法人サービスの一つとして海外出張手配・ビジネストラベルマネジメント業務を開始するとともに、株式会社ウイングメイトの法人取引先に対して賃貸住宅を提供する機会を獲得することを目的としております。

③企業結合日

平成26年10月31日

④企業結合の法的形式

株式取得

⑤結合後企業の名称

変更ありません。

⑥取得した議決権比率

100%

⑦取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したため。

(2) 連結計算書類に含まれている被取得企業の業績の期間

被取得企業の決算日は12月31日であり、みなし取得日を平成26年12月31日としているため、被取得企業の業績は連結計算書類には含めておりません。

(3) 被取得企業の取得原価及びその内訳

|            |                              |       |
|------------|------------------------------|-------|
| 取得の対価      | 企業結合日に取得した(株)ウイングメイトの普通株式の時価 | 65百万円 |
| 取得に直接要した費用 | アドバイザリー費用等                   | 16百万円 |
| 取得原価       |                              | 81百万円 |

(4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

①発生したのれん

4百万円

②発生原因

取得原価が取得時の時価純資産額を上回ったため。

③償却方法及び償却期間

一括償却

(株式会社もりぞうの株式取得)

(1) 企業結合の概要

①被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：株式会社もりぞう

事業の内容：注文住宅の設計・施工・監理業務

②企業結合を行った主な理由

株式会社もりぞうは、関東・中部地方で戸建注文住宅の設計・施工・監理を展開しております。一方、当社の建築請負事業においては、全国約26,000名の土地オーナー様のご自宅など、戸建注文住宅の建築を請け負っております。

株式会社もりぞうとは、平成26年4月より業務提携を行い、共同開発商品を提供して参りましたが、資本関係を構築することにより、当社グループとの連携を一層強化し、両社の更なる発展を目指すことを目的としております。

③企業結合日

平成27年3月30日

④企業結合の法的形式

株式取得

⑤結合後企業の名称

変更ありません。

⑥取得した議決権比率

88.2%

⑦取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したため。

(2) 連結計算書類に含まれている被取得企業の業績の期間

みなし取得日を平成27年3月31日としているため、当連結会計年度に係る連結損益計算書には、被取得企業の業績は含めておりません。

(3) 被取得企業の取得原価及びその内訳

|            |                           |          |
|------------|---------------------------|----------|
| 取得の対価      | 企業結合日に取得した(株)もりぞうの普通株式の時価 | 1,676百万円 |
| 取得に直接要した費用 | アドバイザー費用等                 | 8百万円     |
| 取得原価       |                           | 1,685百万円 |

(4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

①発生したのれん

1,684百万円

当連結会計年度末において、企業結合日における識別可能な資産及び負債の特定が未了であり、取得原価の配分が完了していないため、その時点で入手可能で合理的な情報に基づき、暫定的な会計処理を行っております。

②発生原因

今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力の合理的な見積りにより発生したものであります。

③償却方法及び償却期間

10年間にわたる均等償却

共通支配下の取引等

(連結子会社間の吸収合併)

取引の概要

(1) 結合当事企業の名称及びその事業の内容

①結合企業

企業の名称：株式会社ウイングメイト

事業の内容：旅行業

②被結合企業

企業の名称：株式会社レオパレストラベル

事業の内容：旅行業

③企業結合日

平成27年1月1日

④企業結合の法的形式

株式会社ウイングメイトを存続会社、株式会社レオパレストラベルを消滅会社とする吸収合併

⑤結合後企業の名称

株式会社ウイングメイト

⑥その他取引の概要に関する事項

当社グループにおいて、ホテルリゾート関連事業を行っている国内連結子会社2社の経営資源を統合することにより、当社グループの既存顧客を中心としたトラベル事業からより広い顧客層に向けた事業展開を図るとともに、ゲームリゾート・国内ホテルの販売チャネルの強化、ビジネストラベルマネジメント業務を通じた法人顧客に対するサービスの充実、海外事業とのシナジーを図ることを目的としております。

(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日公表分)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日公表分)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。



# 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。

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……15～50年

工具、器具及び備品……5～10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。

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

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

（退職給付に関する会計基準等の適用）

「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 平成27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。）を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当事業年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更、割引率の決定方法を従業員の平均残存勤務期間に近似した年数に基づく割引率から退職給付の支払見込期間ごとに設定された複数の割引率を使用する方法へ変更いたしました。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当事業年度の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を繰越利益剰余金に加減しております。

この結果、当事業年度の期首の退職給付引当金が1,708百万円減少し、繰越利益剰余金が同額増加しております。なお、当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。

### 3. 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

|                  |           |
|------------------|-----------|
| 現金及び預金           | 17百万円     |
| 建物               | 26,032百万円 |
| 構築物              | 166百万円    |
| 土地               | 71,777百万円 |
| 投資有価証券           | 76百万円     |
| 投資その他の資産その他（会員権） | 420百万円    |
| 計                | 98,490百万円 |

##### ②担保に係る債務

|               |           |
|---------------|-----------|
| 1年内返済予定の長期借入金 | 22,270百万円 |
|---------------|-----------|

##### 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     | 54百万円  |
| 住宅建設瑕疵担保保証金           | 891百万円 |
| 住宅販売瑕疵担保保証金           | 115百万円 |
| 資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金 | 920百万円 |

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| (2) 有形固定資産の減価償却累計額 | 53,300百万円 |
|--------------------|-----------|

#### (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  | 898百万円   |
| 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    |
| 子会社の借入金に対する保証債務               | 6,700百万円 |
| 子会社のリース契約に対する保証債務             | 10百万円    |
| 子会社の仕入先に対する保証債務               | 1百万円     |

#### (4) 関係会社に対する金銭債権債務

|        |           |
|--------|-----------|
| 短期金銭債権 | 12,841百万円 |
| 長期金銭債権 | 238百万円    |
| 短期金銭債務 | 799百万円    |
| 長期金銭債務 | 4百万円      |

#### 4. 損益計算書に関する注記

##### (1) 関係会社との取引高

|            |           |
|------------|-----------|
| 売上高        | 16,185百万円 |
| 仕入高等       | 14,682百万円 |
| 営業取引以外の取引高 | 389百万円    |

##### (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<br>(アパート等23棟) | 建物 | 埼玉県川口市ほか | 1         |
|                     | 土地 |          | 160       |
| ホテル                 | 建物 | 三重県四日市市  | 58        |
|                     | 土地 |          | 3         |
| 計                   |    |          | 224       |

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の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失に計上いたしました。また、売却が決定した国内ホテルの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失に計上いたしました。

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

#### 5. 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  | 4,569,210株  | 220株       | —          | 4,569,430株 |

(注)普通株式の自己株式の株式数の増加220株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

## 6. 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       | 百万円     |
|--------------|---------|
| 繰越欠損金        | 26,377  |
| 減損損失         | 11,027  |
| 退職給付引当金      | 2,685   |
| 空室損失引当金      | 1,730   |
| 賃貸収入前受金      | 1,387   |
| 固定資産評価損      | 1,295   |
| 株式評価損        | 1,136   |
| 未払賞与         | 788     |
| 貸倒引当金        | 612     |
| 預り金          | 432     |
| 販売用不動産評価損    | 384     |
| ソフトウェア       | 270     |
| 完成工事補償引当金    | 133     |
| 資産除去債務       | 120     |
| 販売促進費        | 120     |
| 減価償却費        | 115     |
| 未払事業税        | 109     |
| 貸倒損失         | 80      |
| 未払金          | 79      |
| 請負売上値引       | 18      |
| 少額資産         | 13      |
| その他          | 316     |
| 繰延税金資産小計     | 49,236  |
| 評価性引当額       | △30,947 |
| 繰延税金資産合計     | 18,289  |
| 繰延税金負債       |         |
| 固定資産除去費用     | △6      |
| 譲渡損益調整勘定（建物） | △20     |
| その他有価証券評価差額金 | △181    |
| 繰延税金負債合計     | △208    |
| 繰延税金資産の純額    | 18,080  |

## 7. 関連当事者との取引に関する注記

### (1) 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) |
|-----|---------------|----------------|-------------------|-------|-----------|-----------|-----------|
| 子会社 | 株式会社レオパレス・パワー | 直接 100.0%      | 太陽光発電システム設置工事の請負等 | 資金の貸付 | 7,220     | 関係会社短期貸付金 | 11,820    |

- (注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針等  
株式会社レオパレス・パワーに対する資金の貸付については、市場金利等を勘案して利率を決定しております。
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 | 関連当事者との関係 | 取引の内容   | 取引金額(百万円) | 科目 | 期末残高(百万円) |
|------------|------------|----------------|-----------|---------|-----------|----|-----------|
| 役員<br>の近親者 | 三好寿子       | -              | -         | 土地建物の賃借 | 26        | -  | -         |

- (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。

## 8. 1株当たり情報に関する注記

|            |         |
|------------|---------|
| 1株当たり純資産額  | 445円98銭 |
| 1株当たり当期純利益 | 58円31銭  |

## 9. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

## 10. 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。