

株主各位

第44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

(2016年4月1日から2017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	21社
主要な連結子会社の名称	株式会社レオパレス・リーシング プラザ賃貸管理保証株式会社 レオパレス21ビジネスコンサルティング（上海）有限公司 LEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD. Leopalace21 (Thailand) CO.,LTD. Leopalace21 (Cambodia) Co.,Ltd. LEOPALACE21 REAL ESTATE (CAMBODIA) Co.,Ltd. LEOPALACE21 PHILIPPINES INC. PT.Leopalace21 Properti Manajemen PT.Leopalace Duasatu Realty Leopalace21 Singapore Pte.Ltd. 株式会社もりぞう 株式会社アズ・ライフケア Leopalace Guam Corporation 株式会社ウイングメイト ライフリビング株式会社 株式会社レオパレス・パワー 株式会社レオパレス・エナジー あすか少額短期保険株式会社 株式会社レオパレス・スマイル

#### 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また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Leopalace21 Singapore Pte.Ltd.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、ライフリング株式会社の全株式を取得し、連結の範囲に含めております。レオパレス21（上海）プロパティマネジメント有限公司は、当連結会計年度において清算終了したため、連結の範囲から除外しております。

②持分法の適用範囲の変更

該当事項はありません。

(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、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、LEOPALACE21 PHILIPPINES INC.、PT.Leopalace21 Properti Manajemen、PT.Leopalace Duasatu Realty、Leopalace21 Singapore Pte.Ltd.及び株式会社ウイングメイトの決算日は12月31日、株式会社もりぞうの決算日は2月末日であり、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同決算日現在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

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、匿名組合出資金等については、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。

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、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 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……………20～40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。
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。 一括借上前私家賃……………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、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。

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、個別賃貸物件ごと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また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、在外子会社等の資産及び負債は、連結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。

#### 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翌連結会計年度から費用処理しております。

未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用については、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345百万円であります。

## 2. 会計方針の変更に関する注記

### (収益認識基準の変更)

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

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

当該会計方針の変更は遡及適用され、会計方針の変更の累積的影響額は当連結会計年度の期首の純資産の帳簿価額に反映されております。

この結果、連結株主資本等変動計算書の利益剰余金の遡及適用後の期首残高は1,345百万円減少しております。

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

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号 2016年6月17日）を当連結会計年度に適用し、2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

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

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 2016年3月28日)を当連結会計年度から適用しております。

3. 表示方法の変更に関する注記

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外費用」の「その他」に含めていた「社債発行費」は、営業外費用の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。なお、前連結会計年度の「社債発行費」は165百万円であります。

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
投資有価証券	55百万円
計	72百万円

②担保に係る債務

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

③法務局に供託している有価証券、投資有価証券及びその他(投資その他の資産)

宅地建物取引業法に基づく営業保証金	45百万円
住宅建設瑕疵担保保証金	1,045百万円
住宅販売瑕疵担保保証金	109百万円
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	628百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 88,019百万円

(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	734百万円
会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務	3百万円

## 5. 連結株主資本等変動等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	4,569,520株	400株	—	4,569,920株

(注)普通株式の自己株式の株式数の増加400株は、単元未満株式の買取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

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2016年6月29日 定時株主総会	普通株式	2,628	利益剰余金	10	2016年3月31日	2016年6月30日
2016年11月4日 取締役会	普通株式	2,628	利益剰余金	10	2016年9月30日	2016年12月12日

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

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2017年6月29日 定時株主総会	普通株式	3,154	利益剰余金	12	2017年3月31日	2017年6月30日

### (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	317,700株
新株予約権の残高	136百万円



## 6. 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

営業債権及び貸付金等は、顧客の信用リスクに晒されております。

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

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

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

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

デリバティブ取引は、借入金に係る将来の金利変動等のリスク回避を目的とした金利スワップ取引であります。利用している金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の連結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)会計方針に関する事項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、定期的な株価や発行体の財務状況等を把握し、また、満期保有目的の債券以外のものについては、取引先企業との関係を勘案し保有状況を継続的に見直しております。

デリバティブ取引についての基本方針は、取締役会で決定され、実行及び管理は「デリバティブ取引管理規程」に従って行っております。また、デリバティブ取引の運用状況等は、定期的に取り締役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

2017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	104,432	104,432	－
(2) 売掛金及び完成工事未収入金	8,903	8,903	－
(3) 有価証券及び投資有価証券			
①満期保有目的の債券	1,393	1,414	20
②その他有価証券	2,383	2,383	－
(4) 営業貸付金	675		
貸倒引当金 (*1)	△95		
差引	580	720	140
(5) 長期貸付金	516		
貸倒引当金 (*1)	△97		
差引	419	419	－
(6) 固定化営業債権	1,246		
貸倒引当金 (*1)	△1,246		
差引	－	－	－
資産計	118,112	118,273	161
(1) 買掛金及び工事未払金	15,012	15,012	－
(2) 社債 (*2)	20,001	20,041	40
(3) 長期借入金 (*2)	14,530	14,610	79
(4) リース債務	15,386	15,548	162
負債計	64,931	65,212	281
デリバティブ取引	－	－	－

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

(\*2) 連結貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金1,263百万円及び1年内償還予定の社債3,966百万円については、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並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項  
資 産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金及び完成工事未収入金

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

(3) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価について、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また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	1,393	1,414	20
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小 計	1,393	1,414	20
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	—	—	—
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小 計	—	—	—
合 計		1,393	1,414	20

②その他有価証券

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	1,265	460	805
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	1,080	1,056	23
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小 計	2,345	1,516	828
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	38	38	△0
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小 計	38	38	△0
合 計		2,383	1,555	828

(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) 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。

(3) 長期借入金、(4) 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またはリース取引を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

デリバティブ取引

(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 変動受取・固定支払	長期借入金	58	8	(注)

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

(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	4,566
(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 匿名組合出資金	879 2,526
合 計	8,796

これらについては、市場価格がなく、かつ、将来キャッシュ・フローを見積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	104,432	—	—	—
売掛金及び完成工事未収入金	8,903	—	—	—
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券	50	1,020	300	—
その他有価証券のうち満期があるもの	71	1,042	—	1,703
営業貸付金	165	429	56	23
長期貸付金	10	32	13	459
固定化営業債権	—	—	—	1,246
合計	113,631	2,524	370	3,433

(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
社債	3,966	14,064	1,971	—
長期借入金	1,263	4,267	4,690	4,309
リース債務	4,647	10,739	—	—
合計	9,876	29,070	6,661	4,309

## 7. 賃貸等不動産に関する注記

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するほか、サービスアパートメントを開発・所有しております。2017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4,152百万円、減損損失は589百万円であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、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	
64,159	△2,413	61,745	63,987

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額はサービスアパートメントの開発(649百万円)、主な減少額は賃貸アパート等の売却(1,652百万円)、減損損失(589百万円)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。

8. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	603円76銭
1株当たり当期純利益	77円61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. その他の注記

(企業結合等関係)

取得による企業結合

(1) 企業結合の概要

①被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 SBIライフリビング株式会社

事業の内容 不動産事業（投資用収益物件に関する企画・設計業務、開発・販売）

②企業結合を行った主な理由

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

③企業結合日

2016年7月1日

④企業結合の法的形式

株式取得

⑤結合後企業の名称

SBIライフリビング株式会社は、2016年7月1日付でライフリビング株式会社へ商号変更しております。

⑥取得した議決権比率

100.0%

⑦取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したため。

(2) 連結計算書類に含まれている被取得企業の業績の期間

2016年7月1日から2017年3月31日まで

(3) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	5,700百万円
取得原価		5,700百万円

(4) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等 92百万円

(5) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

①発生したのれん金額

2,079百万円

②発生原因

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

③償却方法及び償却期間

6年間にわたる均等償却

(6) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

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

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

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

(概算額の算定方法)

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

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

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

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、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

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。

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の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また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。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。

## 2. 会計方針の変更に関する注記

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

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 2016年6月17日)を当事業年度に適用し、2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

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

### (追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 2016年3月28日)を当事業年度から適用しております。

## 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
投資有価証券	55百万円
計	72百万円

#### ②担保に係る債務

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

#### ③法務局に供託している有価証券、投資有価証券及びその他(投資その他の資産)

宅地建物取引業法に基づく営業保証金	45百万円
住宅建設瑕疵担保保証金	1,045百万円
住宅販売瑕疵担保保証金	109百万円
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	628百万円

### (2) 有形固定資産の減価償却累計額 58,781百万円

### (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	734百万円
会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務	3百万円
子会社の借入金に対する保証債務	13,690百万円
子会社のリース契約に対する保証債務	5百万円
子会社の仕入先に対する保証債務	7百万円

### (4) 関係会社に対する金銭債権債務(区分表示したものを除く)

短期金銭債権	421百万円
短期金銭債務	930百万円
長期金銭債務	13百万円

#### 4. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

売上高	5,038百万円
仕入高等	5,113百万円
営業取引以外の取引高	555百万円

#### 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	4,569,520株	400株	－	4,569,920株

(注)普通株式の自己株式の株式数の増加400株は、単元未満株式の買取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

繰越欠損金	15,562 百万円
減損損失	10,712
退職給付引当金	3,235
未払賞与	1,486
固定資産評価損	1,164
関係会社株式評価損	1,076
空室損失引当金	980
貸倒引当金	630
前受賃貸収入	445
販売用不動産評価損	358
ソフトウェア	332
預り金	324
未払事業税	265
未払金	247
資産除去債務	120
完成工事補償引当金	114
販売促進費	110
その他	498

繰延税金資産小計

37,667

評価性引当額

△13,915

繰延税金資産合計

23,751

繰延税金負債

固定資産除去費用

△4

譲渡損益調整勘定(建物)

△17

その他有価証券評価差額金

△253

繰延税金負債合計

△275

繰延税金資産の純額

23,475

## 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	-	関係会社長期貸付金	4,600

(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	会社等の名称または氏名	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)
役員の近親者	三好寿子	-	土地建物の賃借	アパートの賃借	26	-	-

(注) 1. 三好寿子氏は当社取締役深山忠広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	578円54銭
1株当たり当期純利益	77円93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。