

株主各位

第48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

(2020年4月1日から2021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	20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 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 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 (Thailand) CO.,LTD. Leopalace21 (Cambodia) Co.,Ltd. LEOPALACE21 PHILIPPINES INC. 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 株式会社レオパレス・スマイル

#### ②非連結子会社の状況

非連結子会社の名称	TRUMAN HOLDING LIMITED
連結の範囲から除いた理由	

非連結子会社の総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、連結計算書類に重要な影響を及ぼさないため、連結の範囲から除外しております。

### (2) 持分法の適用に関する事項

#### ①持分法を適用した非連結子会社及び関連会社の数及び主要な会社の名称

持分法を適用した非連結子会社の数	1社
会社の名称	TRUMAN HOLDING LIMITED
持分法を適用した関連会社の数	4社
会社の名称	Woori & Leo PMC Co., Ltd. Ancora Residential Fund LP PT TEGUH BINA KARYA Learn JP Corp.

#### ②持分法適用手続に関する特記事項

持分法適用会社の事業年度は連結決算日と異なりますが、各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

LEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD.及びエンプラス株式会社他1社については、当社保有株式の全てを売却したため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。  
株式会社ウイングメイトは清算したため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。

②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、Leopalace Guam Corporation他11社の決算日は12月31日であり、連結決算日との差は3か月以内であるため、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

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）

未成工事支出金……………主として個別法による原価法

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

## ②重要な減価償却資産の減価償却の方法

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 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 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 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 (リース資産を除く)	定額法 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
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……………5～7年

## ③繰延資産の処理方法

株式交付費……………	支出時に資金調達費用に含めて全額を費用処理しております。
------------	------------------------------

## ④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……………	賃貸事業における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。
- 補修工事関連損失引当金……………当社施工物件（アパート）の施工不備に係る補修工事費用及び付帯費用の発生に備えるため、不備の発生率等にに基づき、損失負担見込額を計上しております。
- 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。

#### 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

- 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

#### 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退職給付債務の見込額に基づき、当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しております。

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。

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。

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。

また、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。

(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年間で均等償却しております。

(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300百万円であります。

(追加情報)

新型コロナウイルス感染症拡大の影響に関する会計上の見積り

新型コロナウイルス感染症の拡大やそれに伴う経済活動停滞は当面続き、当社グループの事業全般に影響が及ぶことを想定しており、とりわけ主力事業である賃貸事業においては、主要顧客である法人企業の異動抑制や採用数の減少、大学におけるオンライン授業の普及や外国籍の方の入国制限等による新規入居需要の低迷が続くことが想定されます。

同感染症については、2022年3月期の下期以降は収束に向かうことを見込んでいるものの、その影響は通期にわたると仮定しており、当連結会計年度における繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りにおいては、これらの仮定を踏まえて見積りを行っております。

なお、同感染症の収束時期やその経済環境への影響等が上記仮定と乖離する場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

## 2. 会計上の見積りに関する注記

### (1) 空室損失引当金

#### ① 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

(単位：百万円)

	当連結会計年度
空室損失引当金（流動負債）	9,301
空室損失引当金（固定負債）	2,960
合計	12,262

#### ② 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

具体的な算定方法としては、個別賃貸物件ごとの家賃収入とその他付帯収入の合計に将来予測入居率を乗じた総収入と借上家賃と管理原価の合計である総支出とを比較し、総支出が総収入を上回る物件に係るマイナスの取支差額に借上契約の残存月数を乗じて計算しております。

借上家賃については、現契約に基づく家賃に残存契約期間内における家賃の変動見込みを反映させて算定しております。

将来予測入居率については、物件の周辺状況や需要、新型コロナウイルス感染症拡大による影響を踏まえて一次的に見積もった後、補修工事による入居者募集停止等の影響を考慮し、補正を行っております。

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計算書類において、引当金の計上金額が変動する可能性があります。

## (2) 補修工事関連損失引当金

### ① 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

(単位：百万円)

	当連結会計年度
補修工事関連損失引当金 (流動負債)	3,777
補修工事関連損失引当金 (固定負債)	29,732
合計	33,509

### ② 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社は、2018年4月に公表した小屋裏界壁施工不備のほか、2018年5月、2019年2月、2019年5月に公表した施工不備に関して全棟調査を進め、不備が確認された物件について、順次補修工事を実施しております。

当社施工物件（アパート）の施工不備に係る補修工事費用及び付帯費用の発生に備えるため、不備の発生率等に基づき、損失負担見込額を計上しております。なお、現時点で認識している全ての重要な不備を引当対象としており、今後、追加の引当が必要となる重要な不備はないものと考えております。

具体的な算定方法は以下のとおりです。

#### a. 補修工事費用

小屋裏界壁などに不備のある物件の種類ごとに、全棟調査による不備の発生率に基づき不備戸数を見積り、これに実績単価ないし見積単価を乗じて算定しております。

#### b. 借上費用（他社管理物件の空室補償費用）

他社管理物件ごとに想定される借上期間に、家賃等の実績値を乗じて算定しております。

#### c. 外部調査費用

未調査の物件及び補修工事の完了確認が必要な物件に、一級建築士への調査委託費用の実績単価を乗じて計算しております。

#### d. 住替等費用

主に他社管理物件について住替等必要と見積られる戸数に住替費用等の実績単価を乗じて算定しております。

補修工事費用及び付帯費用については、従来の当社建築部門で算定した見積り単価を用いた算定から外部業者により提示された見積り単価による算定への変更のほか、外部業者への一括発注や工法の変更、外注から内製化への変更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計算書類において、引当金の計上金額が変動する可能性があります。

### 3. 表示方法の変更

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当連結会計年度の年度末に係る連結計算書類から適用し、連結計算書類に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

### 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	126百万円
販売用不動産	37百万円
その他(流動資産)	242百万円
建物及び構築物	5,094百万円
機械装置及び運搬具	45百万円
土地	24,988百万円
その他(無形固定資産)	1,010百万円
投資有価証券	2,339百万円
その他(投資その他の資産)	100百万円
計	33,985百万円

##### ②担保に係る債務

1年内返済予定の長期借入金	65百万円
長期借入金	30,437百万円

上記①の担保提供資産のうち、現金及び預金、その他(流動資産)並びに投資有価証券のうち36百万円は、連結子会社の出資先及び顧客等の借入先に対して担保提供しているものであり、担保に係る債務はありません。



③法務局等へ供託している投資その他の資産（その他）

住宅建設瑕疵担保保証金	788百万円
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	332百万円
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	100百万円
保険業法に基づく営業保証金	201百万円
住宅販売瑕疵担保保証金	109百万円
その他	2百万円
(2) 有形固定資産の減価償却累計額	82,810百万円
(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
工具、器具及び備品 (有形固定資産その他)	44百万円
(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	430百万円

5. 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	244,882,515株	84,507,000	—	329,389,515株

(注)発行済株式の増加は、第三者割当増資による新株の発行84,507千株であります。

(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	771,210株	—	209,600株	561,610株

(注)普通株式の自己株式の株式数の減少209千株は、新株予約権行使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

目的となる株式の種類	普通株式
目的となる株式の数	160,125,900株
新株予約権の残高	388百万円

## 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、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、業務また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。

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

借入金は、主に補修工事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6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。

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

2021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	54,863	54,863	—
(2) 売掛金及び完成工事未収入金	8,455	8,455	—
(3) 有価証券及び投資有価証券			
①満期保有目的の債券	602	607	5
②その他有価証券	36	36	—
(4) 営業貸付金	86		
貸倒引当金 (*1)	△3		
差引	83	91	8
(5) 長期貸付金	1,096		
貸倒引当金 (*1)	△79		
差引	1,016	1,016	—
(6) 固定化営業債権	249		
貸倒引当金 (*1)	△249		
差引	—	—	—
資産計	65,056	65,070	14
(1) 電子記録債務	19	19	—
(2) 買掛金及び工事未払金	3,687	3,687	—
(3) 未払金	9,593	9,593	—
(4) 長期借入金 (*2)	30,730	30,030	△699
(5) リース債務	4,678	4,641	△37
負債計	48,709	47,972	△737

(\*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114百万円については、長期借入金に含めて記載しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並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、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	602	607	5
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小 計	602	607	5
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		602	607	5

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	—	—	—
	(2) 債券	—	—	—
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) 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	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券	—	—	—
	①国債・地方債等	36	36	△0
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小 計	36	36	△0
合 計		36	36	△0

(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) 電子記録債務、(2)買掛金及び工事未払金、(3)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。

### (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。

(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	1,757
(2) 非連結子会社株式及び関連会社株式	1,336
(3) 非上場債券（社債・劣後社債）	824
(4) その他	
貸付・金銭債権信託劣後受益権	861
匿名組合出資金	113
合 計	4,893

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	54,863	—	—	—
売掛金及び完成工事未収入金	8,455	—	—	—
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券	100	300	200	—
その他有価証券のうち満期があるもの	—	—	36	1,686
営業貸付金	22	36	19	8
長期貸付金	14	606	12	462
固定化営業債権	—	—	—	249
合 計	63,456	942	268	2,406

(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
長期借入金	114	30,426	189	—
リース債務	3,133	1,544	—	—
合計	3,248	31,971	189	—

#### 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等を所有しております。2021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502百万円、減損損失は3,843百万円であります。

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	
13,886	△5,793	8,092	10,859

- (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、主な減少額は賃貸アパート等の売却(2,085百万円)、減損損失(3,843百万円)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	△25円83銭
1株当たり当期純損失(△)	△84円88銭

## 9. 重要な後発事象に関する注記

当社は2021年5月14日開催の取締役会において、2021年6月29日開催予定の定時株主総会において、資本金の額の減少（減資）について付議することを決議いたしました。

### (1) 減資の目的

今後の資本政策の柔軟性・機動性の確保を図るため、会社法第447条第1項の規定に基づき、資本金の額の減少を行うものであります。

なお、本件による発行済株式総数に変更はなく、株主の皆様のご所有株式数に影響を与えるものではございません。また、純資産額にも変更はありませんので、1株当たり純資産額に変更が生じるものではありません。

### (2) 減資の要領

#### ①減少する資本金の額

資本金81,282,359,829円のうち、81,182,359,829円を減少し、100,000,000円といたします。

#### ②減資の方法

発行済株式総数の変更は行わず、減少する資本金の額81,182,359,829円の全額をその他資本剰余金に振り替えることといたします。

### (3) 日程

2021年5月14日（取締役会） 取締役会決議日  
2021年6月29日（株主総会） 株主総会決議日  
2021年7月30日（予定） 債権者異議申述最終期日  
2021年8月10日（予定） 効力発生日

### (4) 今後の見通し

本件は、純資産の部における勘定科目間の振替処理であり、純資産額の変動はなく、業績に与える影響はありません。なお、本件は、2021年6月29日開催予定の定時株主総会において承認可決されることを条件としております。

# 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、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。

#### たな卸資産

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）

未成工事支出金……主として個別法による原価法

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）

### (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
- 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……………5～7年
- (3) 繰延資産の処理方法
- 株式交付費……………支出時に資金調達費用に含めて全額を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……………賃貸事業における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、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。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。
- 補修工事関連損失引当金……………当社施工物件（アパート）の施工不備に係る補修工事費用及び付帯費用の発生に備えるため、不備の発生率等に基づき、損失負担見込額を計上しております。
- 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。
- (5) 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) 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。
- (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年間で均等償却しております。

(追加情報)

新型コロナウイルス感染症拡大の影響に関する会計上の見積り

新型コロナウイルス感染症の拡大やそれに伴う経済活動停滞は当面続き、当社グループの事業全般に影響が及ぶことを想定しており、とりわけ主力事業である賃貸事業においては、主要顧客である法人企業の異動抑制や採用数の減少、大学におけるオンライン授業の普及や外国籍の方の入国制限等による新規入居需要の低迷が続くことが想定されます。

同感染症については、2022年3月期の下期以降は収束に向かうことを見込んでいるものの、その影響は通期にわたると仮定しており、当事業年度における繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りにおいては、これらの仮定を踏まえて見積りを行っております。

なお、同感染症の収束時期やその経済環境への影響等が上記仮定と乖離する場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

2. 会計上の見積りに関する注記

「連結注記表 2. 会計上の見積りに関する注記」に記載しているため、記載を省略しております。

3. 表示方法の変更

「連結注記表 3. 表示方法の変更」に記載しているため、記載を省略しております。

#### 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

現金及び預金	126百万円
販売用不動産	37百万円
関係会社短期貸付金	4,432百万円
その他（流動資産）	242百万円
建物	4,408百万円
構築物	91百万円
機械及び装置	2百万円
土地	23,538百万円
その他（無形固定資産）	321百万円
投資有価証券	2,339百万円
関係会社株式	476百万円
関係会社長期貸付金	7,101百万円
計	43,120百万円

###### ②担保に係る債務

長期借入金	30,000百万円
-------	-----------

上記①の担保提供資産のうち、現金及び預金、その他（流動資産）並びに投資有価証券のうち36百万円は、連結子会社の出資先及び顧客等の借入先に対して担保提供しているものであり、担保に係る債務はありません。

###### ③法務局等に供託している投資その他の資産

住宅建設瑕疵担保保証金	788百万円
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	332百万円
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	65百万円
住宅販売瑕疵担保保証金	109百万円
その他	2百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額	46,924百万円
--------------------	-----------

(3) 有形固定資産の取得原価から控除した圧縮記帳累計額	
工具、器具及び備品	44百万円

(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	430百万円

(5) 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	312百万円
短期金銭債務	3,302百万円
長期金銭債務	4,477百万円

5. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高	
売上高	3,973百万円
仕入高等	1,637百万円
営業取引以外の取引高	622百万円

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	771,210株	－	209,600株	561,610株

(注)普通株式の自己株式の株式数の減少209千株は、新株予約権行使によるものであります。

## 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	40,161 百万円
補修工事関連損失引当金	10,260
空室損失引当金	3,754
退職給付引当金	2,835
関係会社株式評価損	2,438
減損損失	925
貸倒引当金	498
ソフトウェア	262
前受賃貸収入	184
預り金	164
資産除去債務	107
未払金	84
未払事業税	58
固定資産評価損	57
完成工事補償引当金	20
販売用不動産評価損	18
その他	319
繰延税金資産小計	<u>62,152</u>
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△40,161
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△21,991
評価性引当額小計	<u>△62,152</u>
繰延税金資産合計	<u>-</u>
繰延税金負債	
固定資産除去費用	△3
譲渡損益調整勘定（建物）	△14
繰延税金負債合計	<u>△17</u>
繰延税金負債の純額	<u>△17</u>

8. 関連当事者との取引に関する注記

該当事項はありません。

9. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額  $\triangle 21$ 円63銭

1株当たり当期純損失(△)  $\triangle 66$ 円97銭

10. 重要な後発事象に関する注記

「連結注記表 9. 重要な後発事象に関する注記」に記載しているため、記載を省略しております。

11. 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。