

株主各位

第46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

(2018年4月1日から2019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	26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 エンプラス株式会社 レオパレス信託株式会社 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 PHILIPPINES INC. PT.Leopalace Duasatu Realty Leopalace21 Singapore Pte.Ltd. ライフリビング株式会社 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 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りますが、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

レオパレス信託株式会社は重要性が増したため、当連結会計年度より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

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14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。

また、従来、連結子会社のうち決算日が2月末日であった株式会社もりぞうは、同決算日現在の計算書類を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引について必要な調整を行ってりましたが、当連結会計年度より、決算日を3月31日に変更しております。

この変更に伴い、当連結会計年度においては、2018年3月1日から2019年3月31日までの13か月間を連結し、連結損益計算書を通して調整しております。

(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……主として個別法に基づく原価法（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……………主として個別法に基づく原価法

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）

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	開発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計上しております。

（追加情報）

空室損失引当金については、従来、1年内の使用額を正確に算定できないため、その全額を固定負債として計上していましたが、当連結会計年度において計上した引当金額のうち、施工不備問題の影響による部分については、1年内に使用されることが確実に見込まれるため、流動負債として計上しております。

また、空室損失引当金の繰入額については、従来、賃貸事業売上原価に含めて計上していましたが、当連結会計年度においては、施工不備問題の発生に伴う入居者募集の停止等により入居率低下及び損失発生を見込んでおり、当該損失は通常の事業活動では発生しない臨時かつ多額なものであるため、空室損失引当金繰入額として特別損失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、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。

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、特例処理の要件を満たしているため、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。

二. 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。

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329百万円であります。

2. 表示方法の変更に関する注記

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 2018年2月16日）を当連結会計年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

3. 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	105百万円
建物及び構築物	63百万円
機械装置及び運搬具	113百万円
その他（無形固定資産）	767百万円
投資有価証券	55百万円
その他（投資その他の資産）	116百万円
計	1,221百万円

②担保に係る債務

長期借入金	714百万円
1年内返済予定の長期借入金	79百万円

上記①の担保提供資産のうち、現金及び預金並びに投資有価証券は、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有価証券、投資有価証券及びその他（投資その他の資産）

住宅建設瑕疵担保保証金	1,122百万円
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
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	136百万円
保険業法に基づく営業保証金	120百万円
住宅販売瑕疵担保保証金	109百万円
信託業法に基づく営業保証金	25百万円
その他	4百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 87,187百万円

(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	505百万円
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) 偶発債務

当社が1994年から1995年にかけて施工した集合住宅2商品「ゴールドネイル、ニューゴールドネイル」（以下「ネイルシリーズ」という）において、確認通知図書と実際の施工内容に一部相違があったため、全ての対象物件の調査を実施し、確認通知図書と相違があった物件については、施工者としての責任に鑑み、補修工事を実施していく旨を2018年4月27日に公表いたしました。

また、当社が1996年から2009年にかけて施工した集合住宅6商品「ゴールドレジデンス、ニューシルバーレジデンス、ニューゴールドレジデンス、スペシャルスチールレジデンス、ベタースチールレジデンス、コングラツィア」（以下「6シリーズ」という）の一部において、建築基準法違反の疑いのある物件が発見されたため、当社が施工した全ての物件を調査し、補修工事を実施していく旨を2018年5月29日に公表いたしました。

上記の優先調査対象物件である「ネイルシリーズ」及び「6シリーズ」以外のシリーズについては、不十分な施工監理等により対象物件の一部に不備があったことが確認されております。

その後、全棟調査の過程で、1996年から2001年にかけて施工した集合住宅3商品「ゴールドレジデンス、ニューゴールドレジデンス、ヴィアラクタ」の一部において、界壁及び外壁の施工部材として設計図書で記載されたグラスウールではなく、発泡ウレタンが施工されているものがあること、また、「ゴールドレジデンス」の一部において、居室の床を構成する天井部の施工仕上げに不備があることが新たに確認されました。

グラスウールではなく発泡ウレタンが施工された物件については、部材の製造リスト等に基づき対象範囲を特定しており、天井部の施工仕上げに不備がある物件については、設計図書の表記等に基づき対象範囲を特定しております。これらの不備が確認された物件は、国土交通省告示または国土交通大臣認定に定める仕様に適合しない仕様となっているため、国土交通省に報告を行うとともに、法定仕様に適合させるための補修工事を実施していく旨を2019年2月7日に公表いたしました。

2018年6月に社長を本部長とした「施工不備問題緊急対策本部」を立ち上げ、当社施工物件の全棟調査を進めており、調査により不備が確認された物件については、入居者様、オーナー様との調整を進めながら、順次補修工事を実施しております。

補修工事の進捗状況につきましては、「ネイルシリーズ」は、ほぼ補修工事が完了し、入居募集を再開しております。「6シリーズ」は、国土交通省から今夏前に全棟改修完了するよう指示があったことを受け、工事完了へ向け引き続き全力を尽くしております。優先調査対象物件以外のシリーズは、優先調査対象物件の調査完了の目処がたった後、順次調査を進めております。また、補修方法及び補修工事につきましては、オーナー様及び特定行政庁と協議の上決定し、進めてまいります。

これらの事象により、当社施工物件の不備に係る補修工事費用及び付帯費用（他社管理物件の空室補償費用、入居者様の住替費用、外部調査費用）の発生に備えるため、補修方法や補修単価、入居者様の住替への必要性やその方法など、不備内容により異なる条件に応じて、その金額を合理的に見積り、当連結会計年度末において、補修工事関連損失引当金を計上しております。

ただし、全棟調査は進行中であることから、今後、補修工事関連損失引当金算定に係る前提条件に変更が生じた場合には、追加で発生する補修工事費用及び付帯費用等の金額が既引当額を超過する可能性があります。

したがって、翌連結会計年度以降の調査及び補修工事の進捗状況等によっては、追加で補修工事関連損失引当金を計上すること等により、当社グループの連結業績に影響が生じる可能性があります。

4. 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	252,682,515株	－	7,800,000株	244,882,515株

(注)普通株式の発行済株式の減少7,800千株は、取締役会決議による自己株式の消却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	567,420株	8,300,090株	7,800,000株	1,067,510株

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加8,300千株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加8,300千株、単元未満株式の買取による増加0千株であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少7,800千株は、取締役会決議による自己株式の消却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
2018年6月28日 定時株主総会	普通株式	3,025	利益剰余金	12	2018年3月31日	2018年6月29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

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	898,950株
新株予約権の残高	404百万円

5. 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、設備投資計画に照らして、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13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。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2019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	84,536	84,536	－
(2) 売掛金及び完成工事未収入金	8,617	8,617	－
(3) 有価証券及び投資有価証券			
①満期保有目的の債券	1,309	1,325	16
②その他有価証券	2,208	2,208	－
(4) 営業貸付金	256		
貸倒引当金 (*1)	△27		
差引	229	269	39
(5) 長期貸付金	501		
貸倒引当金 (*1)	△91		
差引	409	409	－
(6) 固定化営業債権	214		
貸倒引当金 (*1)	△214		
差引	－	－	－
資産計	97,311	97,367	55
(1) 電子記録債務	897	897	－
(2) 買掛金及び工事未払金	8,752	8,752	－
(3) 短期借入金	1,070	1,070	－
(4) 社債 (*2)	12,069	12,102	33
(5) 長期借入金 (*2)	21,086	21,309	222
(6) リース債務	13,821	13,669	△152
負債計	57,697	57,801	103

(*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年内償還予定の社債3,966百万円及び1年内返済予定の長期借入金2,768百万円については、それぞれ社債及び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、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	1,309	1,325	16
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小 計	1,309	1,325	16
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		1,309	1,325	16

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	862	460	402
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	965	959	6
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小 計	1,827	1,419	408
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	342	347	△4
	(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	380	385	△4
合 計		2,208	1,804	403

(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)短期借入金

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。

(4) 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。

(5) 長期借入金、(6) 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	4,510
(2) 関連会社株式	70
(3) 非上場債券（社債・劣後社債）	6,424
(4) その他	
貸付・金銭債権信託劣後受益権	870
匿名組合出資金	2,764
合 計	14,640

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	84,536	－	－	－
売掛金及び完成工事未収入金	8,617	－	－	－
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券	400	400	500	－
その他有価証券のうち満期があるもの	852	5,750	－	1,695
営業貸付金	109	104	26	16
長期貸付金	11	23	16	451
固定化営業債権	－	－	－	214
合計	94,526	6,277	542	2,377

(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	1,070	－	－	－
社債	3,966	8,103	－	－
長期借入金	2,768	9,135	6,748	2,433
リース債務	5,320	8,501	－	－
合計	13,124	25,740	6,748	2,433

6. 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。2019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1,902百万円、減損損失は7,560百万円であります。

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	
44,769	△17,732	27,036	33,760

- (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(9,556百万円)、減損損失(7,560百万円)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。

7. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	331円87銭
1株当たり当期純損失(△)	△278円58銭

8. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

9. その他の注記

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

子会社株式の追加取得

1. 取引の概要

(1) 結合当事企業の名称及びその事業内容

結合当事企業の名称	エンプラス株式会社
事業の内容	リロケーションマネジメント事業

(2) 企業結合日

2019年3月28日

(3) 企業結合の法的形式

非支配株主からの株式の追加取得

(4) 結合後企業の名称

変更ありません。

(5) その他取引の概要に関する事項

追加取得した株式の議決権比率は31.6%であり、当該取引により当社の保有する議決権比率は98.3%となりました。当該追加取得は、支配力を高めることにより、意思決定の迅速化とシナジー創出の加速を図ることを目的として、当社が非支配株主からの株式取得に応じるものであります。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」及び「企業結合会計基準及び企業分離等会計基準に関する適用指針」に基づき、共通支配下の取引等のうち、非支配株主と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

被取得企業の取得原価及び対価ごとの内訳

取得の対価	現金及び預金	112百万円
取得原価		112百万円

4. 非支配株主との取引に係る当社の持分変動に関する事項

(1) 資本剰余金の主な変動要因

子会社株式の追加取得

(2) 非支配株主との取引によって減少した資本剰余金の金額

86百万円

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

販売用不動産及び仕掛販売用不動産……主として個別法に基づく原価法（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……主として個別法に基づく原価法

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……………開発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及び年金資産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。

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計上しております。

(追加情報)

空室損失引当金については、従来、1年内の使用額を正確に算定できないため、その全額を固定負債として計上していましたが、当事業年度において計上した引当金額のうち、施工不備問題の影響による部分については、1年内に使用されることが確実に見込まれるため、流動負債として計上しております。

また、空室損失引当金の繰入額については、従来、賃貸事業売上原価に含めて計上していましたが、当事業年度においては、施工不備問題の発生に伴う入居者募集の停止等により入居率低下及び損失発生を見込んでおり、当該損失は通常の事業活動では発生しない臨時かつ多額なものであるため、空室損失引当金繰入額として特別損失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年間で均等償却しております。

2. 表示方法の変更に関する注記

（「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用）

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 2018年2月16日）を当事業年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

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	105百万円
投資有価証券	55百万円
計	160百万円

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有価証券、投資有価証券及びその他（投資その他の資産）

住宅建設瑕疵担保保証金	1,122百万円
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
住宅販売瑕疵担保保証金	109百万円
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	63百万円
その他	4百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 54,437百万円

(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	505百万円
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	21,229百万円
子会社の仕入先に対する保証債務	7百万円
子会社のリース契約に対する保証債務	1百万円

(4) 偶発債務

当社が1994年から1995年にかけて施工した集合住宅2商品「ゴールドネイル、ニューゴールドネイル」（以下「ネイルシリーズ」という）において、確認通知図書と実際の施工内容に一部相違があったため、全ての対象物件の調査を実施し、確認通知図書と相違があった物件については、施工者としての責任に鑑み、補修工事を実施していく旨を2018年4月27日に公表いたしました。

また、当社が1996年から2009年にかけて施工した集合住宅6商品「ゴールドレジデンス、ニューシルバーレジデンス、ニューゴールドレジデンス、スペシャルスチールレジデンス、ベタースチールレジデンス、コングラツィア」（以下「6シリーズ」という）の一部において、建築基準法違反の疑いのある物件が発見されたため、当社が施工した全ての物件を調査し、補修工事を実施していく旨を2018年5月29日に公表いたしました。

上記の優先調査対象物件である「ネイルシリーズ」及び「6シリーズ」以外のシリーズについては、不十分な施工監理等により対象物件の一部に不備があったことが確認されております。

その後、全棟調査の過程で、1996年から2001年にかけて施工した集合住宅3商品「ゴールドレジデンス、ニューゴールドレジデンス、ヴィアラルタ」の一部において、界壁及び外壁の施工部材として設計図書で記載されたグラスウールではなく、発泡ウレタンが施工されているものがあること、また、「ゴールドレジデンス」の一部において、居室の床を構成する天井部の施工仕上げに不備があることが新たに確認されました。

グラスウールではなく発泡ウレタンが施工された物件については、部材の製造リスト等に基づき対象範囲を特定しており、天井部の施工仕上げに不備がある物件については、設計図書の表記等に基づき対象範囲を特定しております。これらの不備が確認された物件は、国土交通省告示または国土交通大臣認定に定める仕様に適合しない仕様となっているため、国土交通省に報告を行うとともに、法定仕様に適合させるための補修工事を実施していく旨を2019年2月7日に公表いたしました。

2018年6月に社長を本部長とした「施工不備問題緊急対策本部」を立ち上げ、当社施工物件の全棟調査を進めており、調査により不備が確認された物件については、入居者様、オーナー様との調整を進めながら、順次補修工事を実施しております。

補修工事の進捗状況につきましては、「ネイルシリーズ」は、ほぼ補修工事が完了し、入居募集を再開しております。「6シリーズ」は、国土交通省から今夏前に全棟改修完了するよう指示があったことを受け、工事完了へ向け引き続き全力を尽くしております。優先調査対象物件以外のシリーズは、優先調査対象物件の調査完了の目処がたった後、順次調査を進めております。また、補修方法及び補修工事につきましては、オーナー様及び特定行政庁と協議の上決定し、進めてまいります。

これらの事象により、当社施工物件の不備に係る補修工事費用及び付帯費用（他社管理物件の空室補償費用、入居者様の住替費用、外部調査費用）の発生に備えるため、補修方法や補修単価、入居者様の住替えの必要性やその方法など、不備内容により異なる条件に応じて、その金額を合理的に見積り、当事業年度末において、補修工事関連損失引当金を計上しております。

ただし、全棟調査は進行中であることから、今後、補修工事関連損失引当金算定に係る前提条件に変更が生じた場合には、追加で発生する補修工事費用及び付帯費用等の金額が既引当額を超過する可能性があります。

したがって、翌事業年度以降の調査及び補修工事の進捗状況等によっては、追加で補修工事関連損失引当金を計上すること等により、当社の業績に影響が生じる可能性があります。

(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	437百万円
短期金銭債務	2,214百万円
長期金銭債務	4,582百万円

4. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

売上高	4,188百万円
仕入高等	5,044百万円
営業取引以外の取引高	763百万円

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	567,420株	8,300,090株	7,800,000株	1,067,510株

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加8,300千株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加8,300千株、単元未満株式の買取による増加0千株であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少7,800千株は、取締役会決議による自己株式の消却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	22,048 百万円
補修工事関連損失引当金	15,526
退職給付引当金	3,918
空室損失引当金	3,897
減損損失	1,768
関係会社株式評価損	1,169
未払賞与	733
ソフトウェア	463
貸倒引当金	446
前受賃貸収入	253
預り金	239
販売用不動産評価損	188
資産除去債務	122
未払金	110
完成工事補償引当金	88
未払事業税	81
固定資産評価損	57
販売促進費	55
その他	498
繰延税金資産小計	<hr/> 51,670
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△12,274
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△17,831
評価性引当額小計	<hr/> △30,105
繰延税金資産合計	<hr/> 21,565
繰延税金負債	
固定資産除去費用	△5
譲渡損益調整勘定（建物）	△16
その他有価証券評価差額金	△123
繰延税金負債合計	<hr/> △144
繰延税金資産の純額	<hr/> 21,420 <hr/>

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の保守・管理等	借入債務の保証	15,414	-	-
子会社	株式会社レオパレス・リーシング	直接 100.0%	当社管理物件へ設置する備品のリース等	借入債務の保証	5,815	-	-

(注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針等

金融機関からの借入に対して債務保証を行っており、保証額に基づき算出した保証料を受領しております。なお、取引金額には、債務保証の期末残高を記載しております。

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	石田 圭	-	不動産の仲介等	賃貸仲介手数料	17	-	0
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. 石田圭氏は当社代表取締役深山英世の近親者であります。

2. 三好寿子氏は当社取締役深山忠広の近親者であります。

3. 取引条件及び取引条件の決定方針等

不動産の仲介等及び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。

4. 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 312円69銭

1株当たり当期純損失(△) △278円95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。