

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第 1 項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年 6 月26日
【事業年度】	第52期(自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
【会社名】	株式会社レオパレス 2 1
【英訳名】	LEOPALACE21 CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 宮尾 文也
【本店の所在の場所】	東京都中野区本町二丁目54番11号
【電話番号】	03 (5350) 0001 (代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員 C F O (最高財務責任者) 神東 孝城
【最寄りの連絡場所】	東京都中野区本町二丁目54番11号
【電話番号】	03 (5350) 0001 (代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員 C F O (最高財務責任者) 神東 孝城
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号)

第一部 【企業情報】

第 1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第48期	第49期	第50期	第51期	第52期
決算年月	2021年 3 月	2022年 3 月	2023年 3 月	2024年 3 月	2025年 3 月
売上高 (百万円)	408,959	398,366	406,449	422,671	431,831
経常利益又は経常損失() (百万円)	34,170	2,151	6,526	19,476	26,936
親会社株主に帰属する当期純利益 又は親会社株主に帰属する当期純 損失() (百万円)	23,680	11,854	19,810	42,062	17,861
包括利益 (百万円)	25,445	15,348	23,996	44,143	21,468
純資産額 (百万円)	3,277	11,034	32,922	71,679	88,268
総資産額 (百万円)	161,708	145,430	166,548	205,000	216,625
1 株当たり純資産額 (円)	25.83	3.25	73.29	201.15	255.81
1 株当たり当期純利益又は 1 株当たり当期純損失() (円)	84.88	36.04	60.22	130.91	56.22
潜在株式調整後 1 株当たり 当期純利益 (円)	-	32.23	48.20	100.12	40.64
自己資本比率 (%)	5.25	0.73	14.48	31.17	37.52
自己資本利益率 (%)	-	-	157.33	95.57	24.61
株価収益率 (倍)	1.80	5.60	5.93	3.95	10.39
営業活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	40,816	4,460	10,545	21,422	25,899
投資活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	11,829	886	906	851	604
財務活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	23,571	5,886	2,819	7,119	6,404
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	53,346	44,023	52,860	68,143	87,075
従業員数 (人)	5,082	4,356	3,991	3,853	3,909
[外、平均臨時雇用者数]	[1,599]	[1,570]	[1,796]	[1,861]	[1,822]

- (注) 1. 第48期の潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの 1 株当たり当期純損失であるため記載しておりません。
2. 第48期及び第49期の自己資本利益率については、期首自己資本・期末自己資本の合計がマイナスであるため記載しておりません。
3. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年 3 月31日)等を第49期の期首から適用し、また、第49期の期首から収益認識基準の変更を行っており、第49期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用及び収益認識基準を変更した後の指標等となっております。
4. 「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を第52期の期首から適用しており、第51期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。なお、2022年改正会計基準については第20 - 3 項ただし書きに定める経過的な取扱いを適用し、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日)については第65 - 2 項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いを適用しております。この結果、第52期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第48期	第49期	第50期	第51期	第52期
決算年月	2021年 3 月	2022年 3 月	2023年 3 月	2024年 3 月	2025年 3 月
売上高 (百万円)	392,513	382,822	391,259	403,461	412,941
経常利益又は経常損失 () (百万円)	29,005	1,050	9,121	21,879	29,059
当期純利益又は当期純損失 () (百万円)	18,685	14,251	22,695	44,554	21,264
資本金 (百万円)	81,282	100	100	100	100
発行済株式総数 (千株)	329,389	329,389	329,389	329,389	329,389
純資産額 (百万円)	6,724	2,979	24,454	65,555	83,663
総資産額 (百万円)	146,832	132,842	153,612	192,851	205,449
1株当たり純資産額 (円)	21.63	7.97	73.45	205.58	262.11
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	- (-)	- (-)	5.0 (-)	10.0 (5.0)
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失 () (円)	66.97	43.33	68.98	138.67	66.93
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	-	38.75	55.22	106.05	48.38
自己資本比率 (%)	4.84	1.97	15.73	33.87	40.53
自己資本利益率 (%)	-	-	169.42	99.58	28.62
株価収益率 (倍)	2.28	4.66	5.18	3.73	8.73
配当性向 (%)	-	-	-	3.61	14.94
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (人)	4,172 [1,241]	3,589 [1,233]	2,804 [1,209]	2,690 [1,002]	2,723 [1,034]
株主総利回り (%) (比較指標：配当込みTOPIX) (%)	57.5 (142.1)	75.9 (145.0)	134.2 (153.4)	196.2 (216.8)	225.2 (213.4)
最高株価 (円)	284	273	385	536	626
最低株価 (円)	117	135	185	261	400

- (注) 1. 第48期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。
2. 第48期及び第49期の自己資本利益率については、期首自己資本・期末自己資本の合計がマイナスであるため記載しておりません。
3. 最高株価及び最低株価は、2022年4月3日以前は東京証券取引所市場第一部におけるものであり、2022年4月4日以降は東京証券取引所プライム市場におけるものであります。
4. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第49期の期首から適用し、また、第49期の期首から収益認識基準の変更を行っており、第49期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用及び収益認識基準を変更した後の指標等となっております。
5. 「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を第52期の期首から適用しており、第51期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。なお、2022年改正会計基準については第20 - 3項ただし書きに定める経過的な取扱いを適用しております。この結果、第52期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2 【沿革】

年月	概要
1973年 8 月	資本金300万円で東京都中野区に株式会社ミヤマを設立し、不動産仲介業を主として営業を開始
1981年 1 月	一戸建住宅の分譲販売を開始
1985年 4 月	都市型アパート「レオパレス21」の本格的販売開始 (株)東京ミヤマホームを吸収合併
1986年 4 月	賃貸事業部を創設、不動産賃貸事業を本格的開始
1988年 1 月	グアム現地法人 Miyama Guam, Inc.(現 Leopalace Guam Corporation・連結子会社)設立 入居者を会員制にした独自の組織「キューブクラブ」を発足し、会員募集開始
1989年 2 月	社団法人日本証券業協会に株式を店頭登録
1989年10月	株式会社ミヤマから株式会社エムディアイに商号変更
1991年 3 月	本社新社屋(東京都中野区本町)完成、本社移転
1999年10月	家具付き月極レンタルルーム「マンスリーレオパレス」の販売を開始
2000年 7 月	株式会社エムディアイから株式会社レオパレス二十ーに商号変更
2001年 8 月	当社賃貸アパート「レオパレス21」を投資対象とした不動産証券化を実施
2002年 8 月	入居者向けブロードバンドサービス「LEONET」を開始
2004年 3 月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
2005年 1 月	シルバー事業部を創設し、シルバー事業を開始
2005年 4 月	会員制入居システムを「レオパレス21 賃貸システム」に変更
2006年 6 月	株式会社レオパレス二十ーから株式会社レオパレス21に商号変更
2006年 9 月	(株)レオパレス・リーシング(現・連結子会社)設立 レオパレス損保プランニング(株)(現 あすか少額短期保険(株)・連結子会社)設立
2007年 4 月	(株)レオパレス・ファイナンス(現 ブラザ賃貸管理保証(株)・連結子会社)設立
2009年 6 月	レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司(現・連結子会社)設立
2009年 8 月	(株)レオパレス・スマイル(現・連結子会社)設立
2010年 4 月	レオパレスパートナーズ(加盟店制度)を開始
2011年 4 月	太陽光発電システム、アパート向けホームセキュリティシステムの販売を開始
2012年 5 月	「お部屋カスタマイズ」(現「my DIY」)スタート
2012年11月	(株)レオパレス・パワー(現・連結子会社)設立 韓国に住宅賃貸管理会社 Woori & Leo PMC Co.,Ltd.設立
2013年 2 月	「屋根借り太陽光発電事業」を全国展開
2013年10月	タイ現地法人 Leopalace21 (Thailand) CO.,LTD.設立
2013年11月	ベトナム現地法人 LEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD. 設立
2013年12月	(株)アズ・ライフケア(現・連結子会社)設立
2014年 6 月	カンボジア現地法人 Leopalace21 (Cambodia) Co.,Ltd.設立
2015年 3 月	(株)もりぞうの株式を取得
2015年 5 月	フィリピン現地法人 LEOPALACE21 PHILIPPINES INC.設立
2015年10月	インドネシア現地法人 PT.Leopalace Duasatu Realty 設立
2016年 6 月	シンガポール現地法人 Leopalace21 Singapore Pte. Ltd.(現・連結子会社)設立
2017年 4 月	高機能型スマートロック「Leo Lock」を新築全戸に採用
2021年 3 月	ベトナム現地法人 LEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD.の全出資持分を譲渡
2022年 4 月	東京証券取引所の市場区分見直しにより市場第一部からプライム市場へ移行
2022年 6 月	レオパレスグリーンエネルギー(株)(現・持分法適用関連会社) 設立
2022年 8 月	韓国住宅賃貸管理会社 Woori & Leo PMC Co.,Ltd.の全株式を譲渡
2022年 9 月	(株)もりぞうの全株式を譲渡
2022年11月	シルバー事業の一部について(株)アズ・ライフケア(現・連結子会社)への吸収分割を実施
2023年 2 月	タイ現地法人 Leopalace21 (Thailand) CO.,LTD.の清算を結了
2023年 3 月	フィリピン現地法人 LEOPALACE21 PHILIPPINES INC.の全株式を譲渡
2024年 1 月	インドネシア現地法人 PT.Leopalace Duasatu Realty の清算を結了
2024年 5 月	カンボジア現地法人 Leopalace21 (Cambodia) Co.,Ltd. の清算を結了

3 【事業の内容】

当社グループ(当社及び当社の関係会社)は、当社、連結子会社10社、非連結子会社 1 社、持分法適用非連結子会社 1 社、持分法適用関連会社 3 社及びその他の関係会社 1 社により構成されており、賃貸事業を主たる事業としております。

当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。

なお、次の3部門は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(セグメント情報等)」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

賃貸事業.....当社は自社物件の賃貸及び管理、建築請負したアパート等の一括借上による賃借物件の賃貸及び管理、アパート等の営繕工事、賃貸関連諸サービス及びブロードバンドサービス、アパート等建築工事の請負等を主に行っております。

子会社の㈱レオパレス・リーシングは社宅代行・不動産仲介事業、プラザ賃貸管理保証㈱は賃料債務保証事業、㈱レオパレス・パワーは屋根借りによる太陽光発電事業、あすか少額短期保険㈱は賃貸住宅入居者への家財保険等の販売を行っております。

海外子会社のレオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司及びLeopalace21 Singapore Pte. Ltd.はコンサルティング事業等を行っております。

シルバー事業.....当社及び子会社の㈱アズ・ライフケアは、関東・中部エリアを中心に介護施設「あずみ苑」の運営を行っております。

その他事業.....当社はファイナンス事業を行っております。

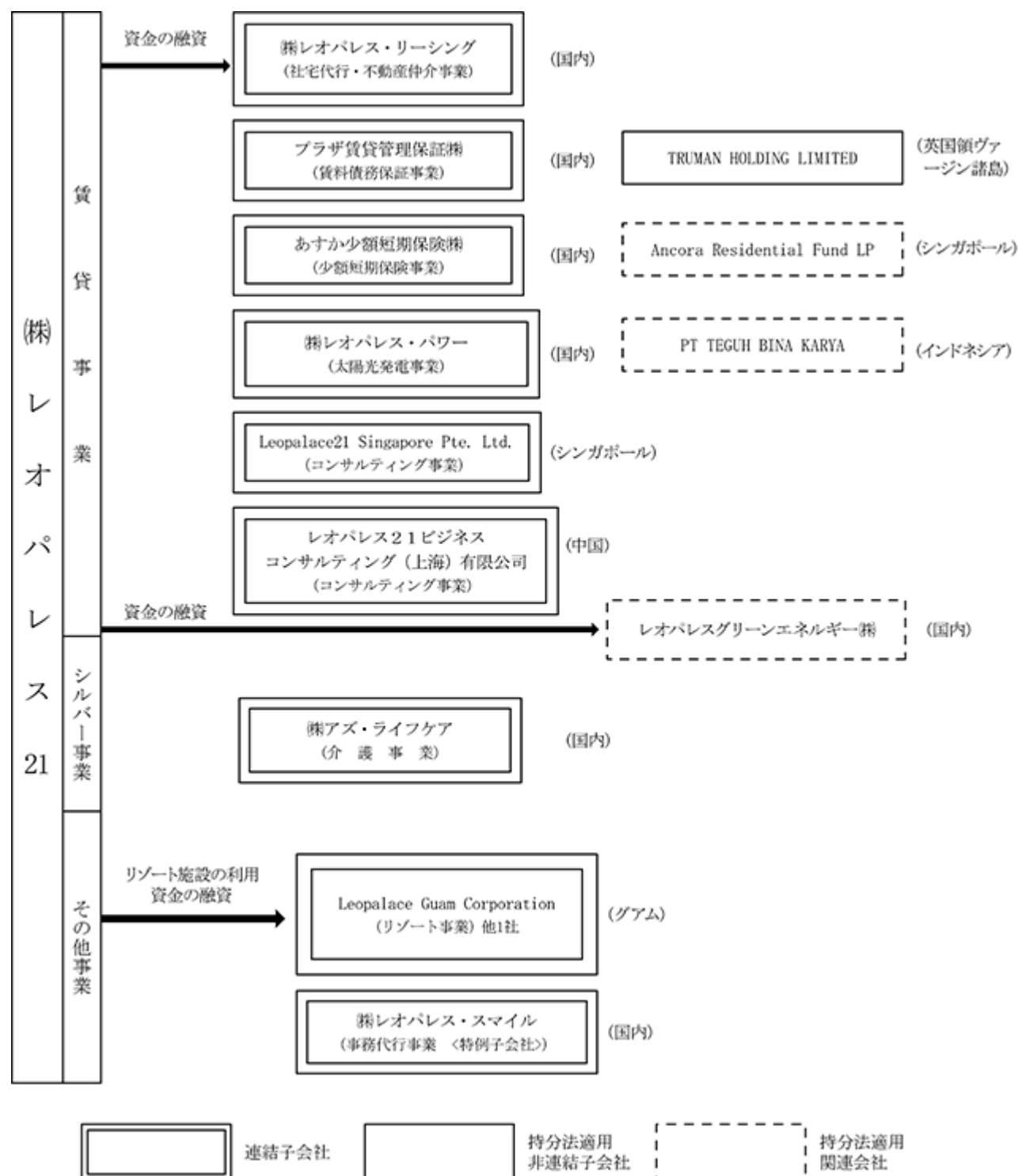
海外子会社のLeopalace Guam Corporationは、グアム島においてゴルフ場やホテルなどを運営するレオパレスリゾートグアムを展開しております。

子会社の㈱レオパレス・スマイルは、グループ各社の事務代行業業を行っております。

なお、その他の関係会社である千鳥合同会社は、当社の議決権の26.0%を所有しておりますが、当社グループが行う事業との直接的な関係はありません。

〔事業系統図〕

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



(注) 前連結会計年度において連結子会社でありました株式会社レオパレス・エナジーは、株式会社レオパレス・パワーを存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な 事業内容	議決権の 所有割合 又は 被所有 割合(%)	関係内容等
(連結子会社) 株式会社レオパレス・リーシング (注2)	東京都中野区	400	賃貸事業	100.0	当社管理物件への入居者の仲介等を行っております。資金融資あり。
ブラザ賃貸管理保証株式会社 (注2)	東京都中野区	100	賃貸事業	100.0	当社管理物件入居者の賃料保証を行っております。
株式会社レオパレス・パワー (注2)	東京都中野区	80	賃貸事業	73.2	当社管理物件に当社施工の太陽光発電システムを設置して屋根借り太陽光発電事業を行っております。役員の兼任あり。
あすか少額短期保険株式会社 (注2)	東京都中野区	1,000	賃貸事業	100.0	当社管理物件入居者へ家財保険等を販売しております。
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 (注2)	中国 上海	5,359 千人民元	賃貸事業	100.0	
Leopalace21 Singapore Pte. Ltd. (注2)	シンガポール シンガポール	12,539 千米ドル	賃貸事業	100.0	
株式会社アズ・ライフケア (注2)	東京都中野区	100	シルバー事業	100.0	
Leopalace Guam Corporation (注2)	米国準州グアム	26,000 千米ドル	その他事業	100.0	当社のその他事業の一環としてグアムにおいてリゾート施設の運営を行っております。資金融資あり。
株式会社レオパレス・スマイル (注2)	東京都中野区	10	その他事業	100.0	当社グループ会社の事務代行を行っております。
その他 1 社					
(持分法適用関連会社) レオパレスグリーンエネルギー株式会社	東京都中野区	10	賃貸事業	50.0	資金融資あり。
その他 2 社					
(その他の関係会社) 千鳥合同会社	東京都港区	0	金銭債権、有価証券その他の投資用資産の取得、保有、管理及び処分等	被所有 26.0	

(注) 1. 主要な事業内容の欄には、セグメントの名称等を記載しております。

2. 特定子会社に該当しております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2025年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸事業	2,254 [837]
シルバー事業	1,073 [909]
その他事業	179 [37]
全社(共通)	403 [39]
合計	3,909 [1,822]

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者数(アルバイト及び派遣社員)は [] 内に年間平均人員数を外数で記載しております。
2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

2025年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与(円)
2,723 [1,034]	41歳7ヵ月	13年10ヵ月	6,200,441

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸事業	2,029 [743]
シルバー事業	291 [252]
その他事業	- [-]
全社(共通)	403 [39]
合計	2,723 [1,034]

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者数(アルバイト及び派遣社員)は [] 内に年間平均人員数を外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金(時間外勤務手当)を含んでおります。
3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

提出会社

当事業年度					補足説明
管理職に占める 女性労働者の割合(%) (注1)	男性労働者の育児休業 取得率(%) (注2)	労働者の男女の賃金の差異(注1)			
		全労働者	正規雇用 労働者	パート・ 有期労働者	
5.1	69.6	50.7	69.0	47.6	

- (注) 1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。
2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の6第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

主要な連結子会社

当事業年度								補足説明
名称	管理職に占める女性労働者の割合(%) (注1)	男性労働者の 育児休業取得率(%) (注1)			労働者の男女の 賃金の差異(%) (注1)			
		全労働者	正規雇用労働者	パート・ 有期労働者 (注2)	全労働者	正規雇用労働者	パート・ 有期労働者	
(株)アズ・ ライフケア	28.1	-	50.0	-	96.8	92.0	140.4	

- (注) 1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。
2. 当事業年度において、雇用区分がパート・有期労働者である男性労働者の配偶者が出産したものの数が0人であったため、記載を省略しております。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、原則として当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営方針

当社は、2026年3月期から2028年3月期までの3カ年を対象とする中期経営計画「New Growth 2028」を策定いたしました。

レオパレス 2 1 の価値創造で、賃貸住宅を中心とする住まいの領域において、イノベティブで持続可能なサービスの提供を続け、これからも社会に必要とされる企業であり続けることを重点テーマとし、将来の事業環境を見据えて当社のあるべき姿を明確にし、賃貸事業及び開発事業を主軸とする事業基盤の強化を図るとともに、経済価値と社会価値の両立を目指した4つの戦略を推進することで、長期的な企業価値向上を目指してまいります。



(2) 経営環境及び対処すべき課題

(経営環境)

・単身世帯の将来見通し

日本国内における世帯総数は、2030年をピークに減少に転じる一方、当社の主要ターゲットである単身世帯は2035年にかけて増加する見通しであり、単身者向け賃貸住宅の需要は今後も高い水準で推移すると見込まれることから、賃貸事業の持続的な成長を支える外部環境が継続すると想定しております。

▶ 単身世帯数の推移*1



▶ 都道府県別 単身世帯割合 (2050年)*2

2020年と比較すると、2050年には全ての都道府県において、単身世帯割合が増加する推計。

	2020年	2050年		2020年	2050年		2020年	2050年
北海道	40.5%	45.7%	石川県	34.7%	40.2%	岡山県	35.6%	41.4%
青森県	33.1%	39.9%	福井県	29.7%	35.5%	広島県	37.3%	42.6%
岩手県	33.3%	39.9%	山梨県	32.6%	39.7%	山口県	36.5%	42.6%
宮城県	36.9%	43.1%	長野県	31.0%	37.3%	徳島県	35.6%	42.9%
秋田県	30.6%	37.8%	岐阜県	29.4%	36.2%	香川県	34.4%	41.1%
山形県	28.4%	34.5%	静岡県	31.9%	37.7%	愛媛県	37.5%	44.4%
福島県	33.1%	40.5%	愛知県	36.3%	42.0%	高知県	39.1%	44.7%
茨城県	32.6%	40.4%	三重県	33.0%	39.5%	福岡県	40.7%	46.4%
栃木県	32.9%	39.4%	滋賀県	31.9%	38.7%	佐賀県	30.3%	36.9%
群馬県	32.4%	39.3%	京都府	41.2%	47.0%	長崎県	34.4%	41.4%
埼玉県	34.0%	41.2%	大阪府	41.8%	47.4%	熊本県	33.9%	40.8%
千葉県	36.3%	43.0%	兵庫県	35.9%	43.1%	大分県	36.0%	42.1%
東京都	50.2%	54.1%	奈良県	29.3%	37.7%	宮崎県	35.8%	42.3%
神奈川県	39.2%	45.6%	和歌山県	32.5%	39.3%	鹿児島県	36.9%	45.4%
新潟県	30.9%	37.2%	鳥取県	32.2%	38.4%	沖縄県	37.4%	44.9%
富山県	29.7%	35.5%	島根県	33.2%	39.0%	全国平均	38.0%	44.3%

(全国平均は加重平均を用いて算出)

*1 出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)令和6(2024)年推計」(https://www.ipss.go.jp/pp-ajsetai/j/hprj2024/t-page.asp)

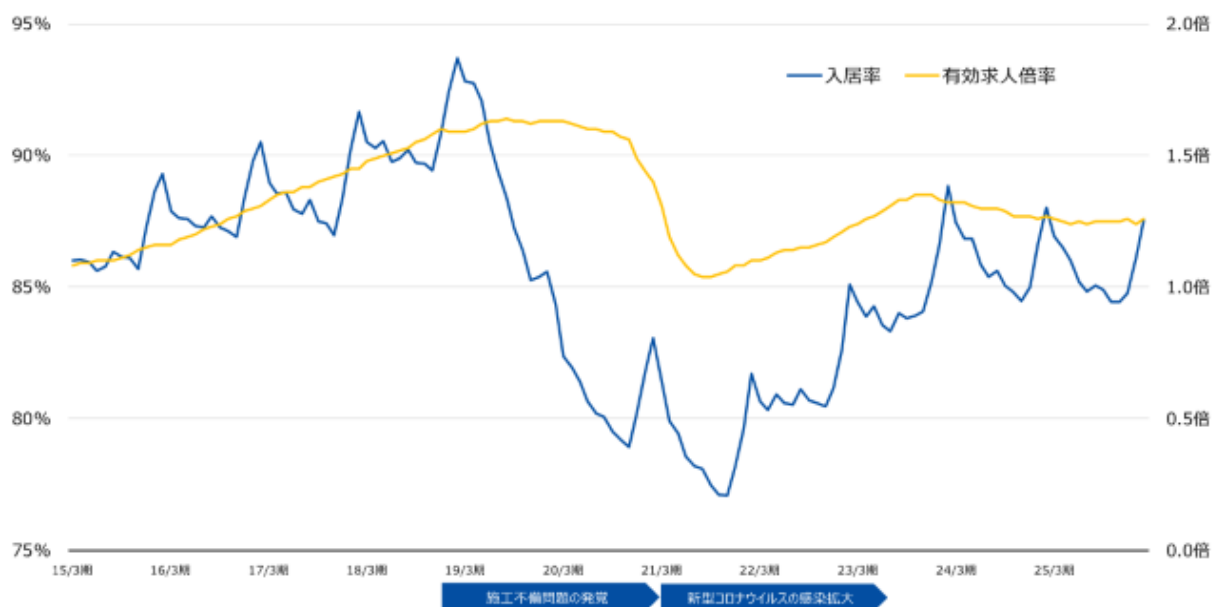
*2 出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)令和6(2024)年推計」(https://www.ipss.go.jp/pp-pjsetai/j/hpjp2024/t-page.asp)

上記データをもとに当社にて作成

賃貸事業を主な事業とする他社は、ファミリー層をターゲットにした長期間の居住を前提としたビジネスモデルであるのに対し、単身者向けに家具家電を備えたワンルームを大都市圏に集中して提供している当社は、賃貸住宅市場において競合他社とは異なる独自のポジションを確立していると認識しております。

・入居率と有効求人倍率

当社の入居率は、企業の人材採用に伴う寮・社宅としての需要から、有効求人倍率と連動して推移する傾向があります。現在、採用市場は活況であり、今後も法人顧客による寮・社宅需要の拡大が見込まれます。

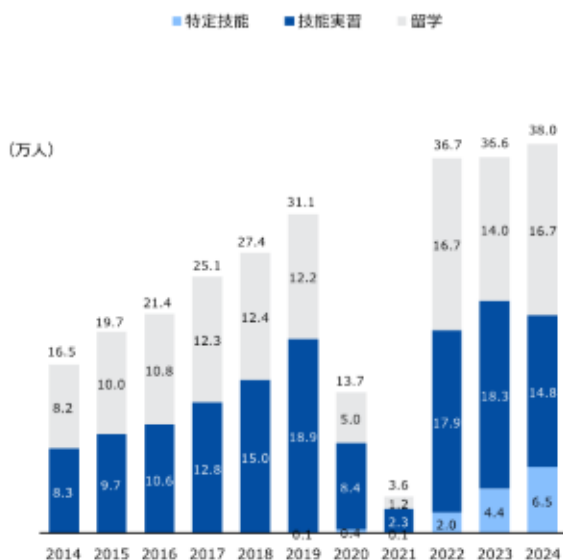


出典：e-Stat「一般職業紹介状況有効求人倍率（実数、季節調整値）」をもとに当社にて作成
(<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00450222&tstat=000001020327&cycle=1&tclass1=000001228445&tclass2val=0>)

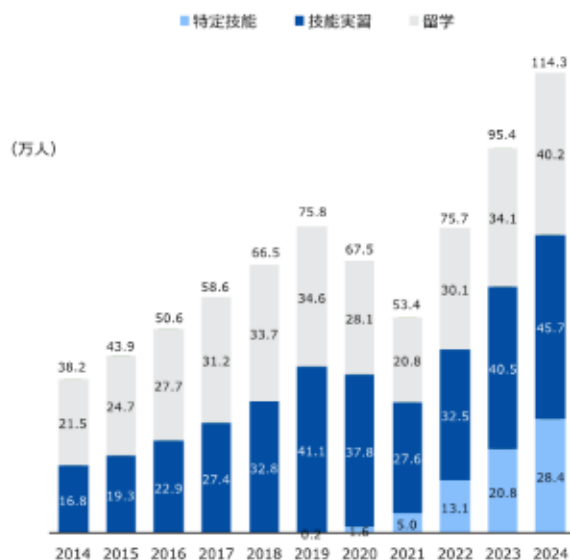
・外国人就労者・留学生の推移

日本人の生産年齢人口の減少が続くなか、労働力不足や留学生の増加を背景に、外国人の入国・在留が拡大しております。当社管理物件は外国籍入居者が約10%を占めており、今後も当社にとって追い風となる外部環境が継続する見通しです。

外国人新規入国者数の推移*1



在留外国人数の推移*2



*1 出典：出入国在留管理庁「令和6年入国者数等」(https://www.moj.go.jp/isa/publications/press/13_00051.html)、e-Stat「出入国管理統計」(<https://www.e-stat.go.jp/dbview?sid=0003288049>)

*2 出典：出入国在留管理庁「令和6年末在留外国人数」(https://www.moj.go.jp/isa/publications/press/13_00052.html)、e-Stat「在留外国人統計」(<https://www.e-stat.go.jp/dbview?sid=0004019020>)

上記データをもとに当社にて作成

(対処すべき課題)

基盤戦略

エリア戦略の実行（入居率及び稼働家賃単価の向上）

2026年3月期からの3カ年は、エリア支社制に向けた事業基盤の強化に取り組む重要な期間であり、エリア戦略の実行により地域ごとの収益性を最大化するとともに、以下の課題に取り組むことにより、入居率及び稼働家賃単価の向上を図り、総合賃貸管理業としての地位を確立してまいります。

< 法人利用の拡大 >

- ・トップ営業は継続する一方、法人部から地域へ顧客・人員の移管を行い、エリア制による営業力強化を目指す。
- ・商工会議所や自治体との連携を通じて、地場企業、特に外国籍人材の受け入れに積極的な企業との関係を強化し、利用率向上を図る。

< 個人契約の改善 >

- ・個人契約の増加を目指し、自治体との連携、留学生を含めた学生市場の開拓を推進する。
- ・需要に応じた柔軟な価格設定を行うダイナミックプライシングを導入し、入居率と収益性の両面の向上を目指す。

< 外国籍入居者の獲得 >

- ・今後も外国籍人材や留学生の需要拡大が見込まれる中、当社の強みとノウハウを活かし、自治体や企業との連携を通じて、外国籍入居者の獲得を図る。

< 賃貸管理業の基盤再構築 >

- ・協力業者との連携強化やサービス品質の向上により、物件価値の維持と顧客満足度の向上を図る。
- ・オーナー様との定期的なコミュニケーションに加え、資産運用やリスク管理の支援を通じ、満足度向上と長期的な関係強化を図る。

DX・人的資本経営の推進による持続可能な組織体制の整備

当社は、お客様への価値創造を拡大し、従業員が主役になる会社をデジタルを使って実現することを目指しています。データに基づいて迅速な意思決定を行うデータドリブン経営が可能な基盤構築を目指し、デジタル人材の育成にも力を入れていきます。

また、人材戦略として、社長自らが先頭に立って人的資本経営・ウェルビーイング経営を推進しており、その詳細については、「第2 事業の状況 2 サステナビリティに関する考え方及び取組(2) 戦略」に記載しております。

成長戦略

開発事業の本格再開（管理物件ポートフォリオの最適化）

2026年3月期より開発事業を本格的に再開し、収益性の高い管理物件の確保と新たな事業基盤の構築に取り組んでまいります。管理物件のポートフォリオ最適化（平均築年数の引き下げ、収益性のある管理物件の確保）を図るため、老朽化が進む既存物件の建替えに加え、不動産開発（ファンド、ランドセット販売等）や法人市場の開拓（法人保有遊休地の開発支援等）を通じて、新規物件の供給に積極的かつ多様性をもって取り組んでまいります。

ZEH物件の供給による脱炭素社会への貢献

環境配慮に向けた現在の取り組み（CO2排出量削減・省エネ配慮・廃材削減）に加えて、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）物件の供給を推進してまいります。

ZEH水準の省エネ性能仕様は2026年3月期内に検討を完了し、2029年3月期には建築請負契約におけるZEH比率50%（ZEH Orientedを含む）を目標としております。

なお、施工不備物件の改修については、2024年12月までに、入居者様及び建物所有者様のご協力が得られた明らかな不備のすべてについて、調査及び改修などの対応が完了しました。当社は引き続き入居者様及び建物所有者様の要望に対応できる体制を維持し、特定行政庁との協議の上、入居者様及び建物所有者様の個別の事情に配慮した丁寧な対応を行い、各物件の状況に応じた対応計画に基づき、改修等を進めてまいります。

(3) 目標とする経営指標

中期経営計画における目標とする経営指標は以下のとおりです。

(単位：百万円)

	2026年3月期	2027年3月期	2028年3月期
売上高	441,400	456,300	468,000
営業利益	32,400	38,500	41,300
経常利益	30,900	37,300	40,100
親会社株主に帰属する当期純利益	11,600	22,100	23,900
1株当たり当期純利益(EPS)	34.79円	69.56円	75.23円

(4) 資本コストや株価を意識した経営

当社は、中長期的な企業価値の向上に向けて、資本コストや株価を意識した経営に取り組んでおります。経営資源の最適配分と資本効率の改善を図る中で、ROEおよびROICを重要な経営指標と位置づけ、経営判断に活用しています。

中期経営計画では、2028年3月期にROE 20%、ROIC 18%の達成を目標とし、これらの水準を持続的に上回る収益力の確保を通じて、企業価値のさらなる向上を目指しています。また、統合報告書や決算説明資料の充実、ESG情報の積極的な開示、説明会・IRイベントの開催等、IR活動の強化を通じて株主との建設的な対話を促進し、株主価値の最大化を図ります。

	2026年3月期	2027年3月期	2028年3月期
ROE	21%	21%	20%
ROIC	19%	19%	18%

* ROE = 当期純利益 ÷ 期中平均自己資本

* ROIC = NOPAT(税引後営業利益) ÷ 期中平均投下資本(有利子負債 + 株主資本)

2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。

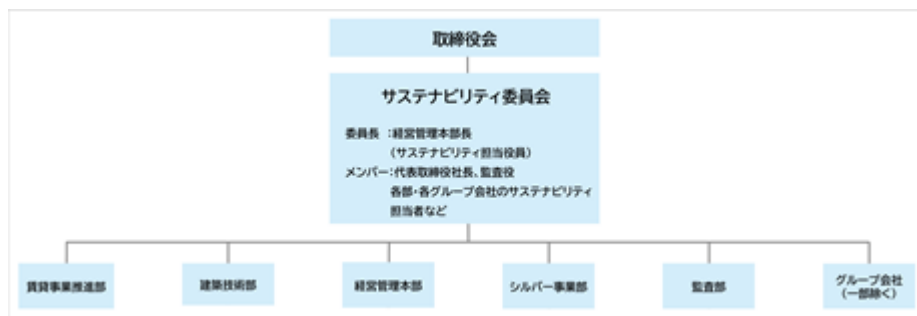
なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) ガバナンス

当社グループでは、取締役会の傘下にサステナビリティ委員会を設置し、取締役会が諮問するサステナビリティ経営に関する取り組みを事業の一環として推進すべく、3カ月毎に会議を開催しております。

取締役会は、サステナビリティ経営の重要な課題として位置づける8つのマテリアリティについて検討・諮問を行うことで、サステナビリティ活動全般についての監督責任を果たします。

サステナビリティ委員会はサステナビリティ担当役員を委員長とし、各部署・各グループ会社のサステナビリティ担当者で構成され、当社のマテリアリティ解決に向けた施策の審議・検討、ならびに進捗状況の確認を行っております。



当社のサステナビリティ経営における重要な課題（8つのマテリアリティ）

安定した賃貸住宅の提供	ステークホルダーとの対話
不動産テックの推進	コーポレート・ガバナンスの実効性確保
働き方改革・人材育成	コンプライアンス強化
人権尊重	環境に対する取り組み

(2) 戦略

「DX推進」

当社は、DXを通じて持続可能で柔軟なビジネス基盤を構築し、社会の変化に迅速に対応することを目指しています。

これまで、デジタル化に取り組むことで、生産性の向上や省力化に向けた業務効率の改善を実現してきましたが、今後はさらに、顧客や社会のニーズ、そして社員の声を反映させた製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、競争上の優位性を確立し、データ基盤を活かしたシステム変革に取り組む“データドリブン経営”を目指し、データを活かす人材の育成にも力を入れていきます。



人的資本経営の推進

ガバナンス

人材戦略に関しては、代表取締役社長を委員長とする人事委員会にて、重要であり広範囲に関係する企画事項や、全社的事項である各部門間の協調または統制、人事処遇の公平性に関する審査・決定を行っています。さらには2024年3月期より、新たに経営戦略と人材戦略を連動させるための取り組みとして、取締役（非業務執行取締役を除く）・執行役員・監査役・人事各部門責任者による月次定例会議を設けております。

当社グループが求める人材像の特定から、人事制度の改廃、人員に関する計画、教育研修施策、ウェルビーイング経営に至るまで、進捗状況を共有し活発に議論を行うことで、一貫性を持たせた戦略に従業員へ展開し、多様な個人や組織の更なる活性化と企業文化の定着を目指してまいります。

戦略

< 人的資本経営ビジョン >

「社員が主役の会社」

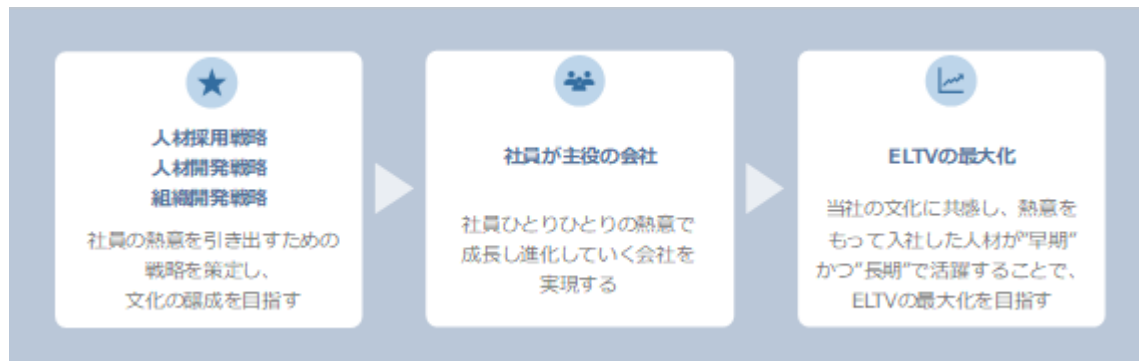
レオパレス21のブランドを再構築し、新生レオパレスとしてこれから歩いていくために、新たな企業理念体系であるM V V C（＝ミッション・ビジョン・バリュー・クレド）を策定しています。当社で働く社員が何を大切にすべきなのか、どのような行動を取るべきなのかをクレド（行動指針）として策定しております。クレドの根底に流れるメッセージは主体性・自律性を備えた社員が活躍することで、ミッションを達成していくというものです。

このメッセージと連動し、人的資本経営ビジョンとして「社員が主役の会社」を掲げております。

主体性・自律性を備えた“主役”人材が目標に向かって、熱意であらゆる困難に打ち克ち、その熱量で関わる人たちの心を動かし、人生を輝かせていく。そのような会社を目指してビジョン達成に向け取り組んでまいります。

< テーマ >

「社員が主役の会社」への変革を遂げ、ブランド価値向上を目指す



< テーマ詳細説明 >

「社員一人ひとりの熱意を引き出し、多様な個の活躍により社員の生み出す価値の総和がレオパレスというブランド価値の向上につながっていく。」

当社が人的資本経営ビジョンに掲げている「社員が主役の会社」のあるべき姿は、主体性を持って創意工夫をしながら自律的に働き、その行動に覚悟と責任を持っている社員が活躍している姿です。

その姿を実現するには社員一人ひとりの「熱意」を引き出すことが必要不可欠です。

当社は熱意を持って活躍する社員への支援と報奨を約束することで、「会社と従業員が互いに影響し成長する関係」を築いてまいります。

また、社員の生み出す価値の総和を高めていくためには、熱意を持った社員一人ひとりが早期かつ長期的に当社で活躍していくことが重要です。

< E L T V（従業員生涯価値）について >

2024年3月期よりE L T V（従業員生涯価値）の考え方を採用し、人的価値貢献、平均勤続年数、従業員数の向上を目指し、各種施策に取り組んでまいりました。

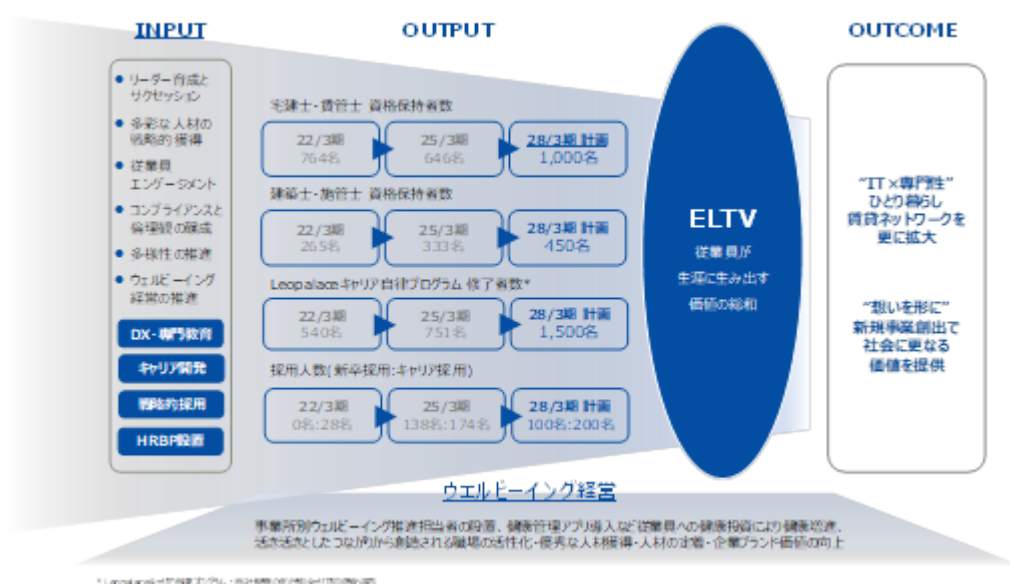
2026年3月期につきましても引き続きE L T Vを採用し、E L T Vの最大化を目指した施策に取り組むとともにKPIを設定し、人的資本経営を推進してまいります。

E L T Vの概念は人的価値貢献、平均勤続年数、従業員数の3つを向上させることにより、従業員が会社に提供する価値が高まり、その総和が会社として社会に対する提供価値（長期利益）になるというものです。

当社は人的資本に対する積極的な投資をさらに進め、従業員が主体的に働き、社会に対して新しい価値を創造し、提供できる環境を整えてまいります。

< 施策 >

E L T Vの総和を高めていくことで、当社の主力事業である賃貸事業のさらなる成長及び新規事業の創出を目指して、下記の4つの施策に取り組んでまいります。



有資格者の増加

土地開発及び新築物件の施工を再開し、事業の再拡大フェーズに入る当社にとって、不動産関連資格保有者の総数を増加させていくことが事業目標達成のために必要不可欠となります。

資格取得支援及び有資格者の採用を推進するために各種施策に取り組んでまいります。

有資格者数はE L T Vにおいて人的価値を計測する最も重要な指標の一つです。資格保有者を増やし、顧客ニーズへ確実に対応していくことで顧客満足度向上を目指します。

また、当社が資格取得支援策を通じて目指す姿は、「積極的に自己研鑽を行える機会を提供することで、競争力が高い組織を構築し、貪欲に成長を追い求める文化を醸成すること」です。継続的な学びにより専門性の高い人材となることで、顧客に対して付加価値の高いサービスや商品を提供し、レオパレス21のブランド価値を向上させていきます。

D X人材の育成

複雑化する顧客課題及び社会課題の解決にはITの活用が必要不可欠です。当社がこれまで培ってきたひとり暮らしのノウハウとITを組み合わせることで、当社の保有している情報資産を活用し、賃貸事業分野におけるDXの実現を目指してまいります。

DX人材を育成するため、デジタルスキルを向上させる研修プログラムを導入し、2028年3月期までに800名の受講を目標としております。DX人材の育成により、変革に向けた行動をリードする人材が増加することでELTVにおける人的価値貢献の向上を目指します。

キャリア開発支援

イノベーションの創出には、社員一人ひとりの専門性や能力を最大限発揮する必要があります。社員の熱意を引き出し、能力を最大限発揮するには、社員一人ひとりがキャリアを自分事として捉え、キャリア形成に意欲的に取り組む必要があります。

2025年3月期につきましては、年代別のキャリア研修を実施したことに加え、キャリア相談窓口を開設し、個人に寄り添ったキャリア開発支援をあるべき姿として捉え、各種施策に取り組んでまいりました。

中期経営計画の達成に向け、キャリア自律プログラムの拡充を実施するとともに、個人が思い描いているキャリアが実現できるような環境を整備する事で、自身のキャリアに責任と覚悟を持ち、意欲的に取り組む人材の育成を目指してまいります。

キャリアオーナーシップ度を向上させ、当社で長期的に活躍する人材が増えることで、ELTVにおける平均勤続年数を向上させてまいります。

事業戦略と連動した人材ポートフォリオの構築

中期経営計画を達成するためには、「成長戦略を推進していく人材」及び「コア事業の基盤強化を担う人材」の採用・育成が必要となります。当社の持続的成長に必要な人材を定義するとともに、その人材の採用・育成に資源を集中させることにより、事業戦略と連動した人材ポートフォリオを構築してまいります。

採用につきましては、新卒・キャリアの両軸で活動しており、2025年3月期の採用実績といたしましては、新卒採用で138名、キャリア採用で174名となります。

今後につきましては、新卒採用は地域志向の人材の獲得も視野にいれるとともに幹部候補人材としての採用も強化してまいります。

キャリア採用では成長戦略を推進していく人材として、専門性を有した人材の獲得を強化していくことに加え、コア事業の基盤強化を担う人材として即戦力の採用も引き続き注力してまいります。

これらの戦略に基づきELTVの従業員数を増加させていきます。

また、既存従業員及び採用した人材の教育も強化していくことで、理想的な人材ポートフォリオを構築してまいります。

具体的な取り組みといたしまして、次世代リーダー育成に取り組んでおり、未来の当社を担う若手非管理職社員に対する選抜育成プログラムを実施しております。

リスク管理

「第2 事業の状況 2 サステナビリティに関する考え方及び取組(3) リスク管理」に記載しております。

指標及び目標

テーマ	指標	2024年3月期 (実績)	2025年3月期 (実績)	2026年3月期 (目標)
資格取得者数の増加	宅建士・賃管士 資格保持者数	651名	646名	1,000名 (2028年3月期 目標)
	建築士・施管士 資格保持者	318名	333名	450名 (2028年3月期 目標)
キャリア開発支援	キャリア研修受講者数 1	92名	119名	-
	女性管理職比率 2	5.4%	5.1%	20.0% (2030年3月期 目標)
	女性正社員比率 2	39.0%	32.7%	-
	男性社員による育児休業等、育児目的 休暇の取得率 2	71.4%	69.6%	70%以上
	男女間賃金格差 (女性賃金/男性賃金) 3	正規従業員	68.3%	69.0%
		非正規従業員	45.0%	47.6%
		全体	50.1%	50.7%
	平均勤続年数	13年10カ月	13年10カ月	-
D X人材育成	D X プログラム受講累計者数 4	-	-	800名 (2028年3月期 目標)
人材ポートフォリオの 構築	新卒採用人数 5	67名	138名	100名
	キャリア採用人数 5	105名	174名	200名
	離職率 2	9.0%	7.9%	10%以内
ウェルビーイング経営	エンゲージメントスコア[eNPS] 6	71	62	53
	年次有給休暇取得率	80.5%	82.0%	-
	喫煙率	29.3%	25.8%	-
	定期健診後の精密検査受診率	74.8%	85.3%	-

1 単一年度での年代別キャリア研修の受講者総数

2 当社個別ベース

3 同一労働の賃金に差はなく社員区分別・等級別人員構成の差によるもの

4 当社指定のDX研修受講者

5 シルバー事業部の介護施設(あずみ苑)採用を除く

6 サーベイツールGeppoによる調査結果(eNPS:従業員満足度指標。Geppo利用企業平均は 63)

コンプライアンス強化

取締役会の諮問機関としてコンプライアンス委員会を設置し、社外取締役を委員長に、専門的見識を有する社外委員を構成員として四半期に1回開催し、当社グループのコンプライアンス体制強化を図っております。

また、2024年10月よりコンプライアンス問題への対応強化を目的として、重要な事案や協議が必要となる内容に関して協議を行うコンプライアンス協議部会を設置いたしました。

施工不備問題を発端として企業風土の抜本的改革に取り組んでおり、再発防止策については、当初計画を完了した後も風化させることなく、継続的な取り組みを実施しており、各部門や関係会社における自走式のコンプライアンス推進の実現に向け、コンプライアンスに係わる施策を業務執行現場で積極的に実行する体制を構築しております。それに加え、当期に第三者評価を受け、高度化のための課題を特定いたしました。今後も継続的改善に努め、コンプライアンスの高度化を図ってまいります。

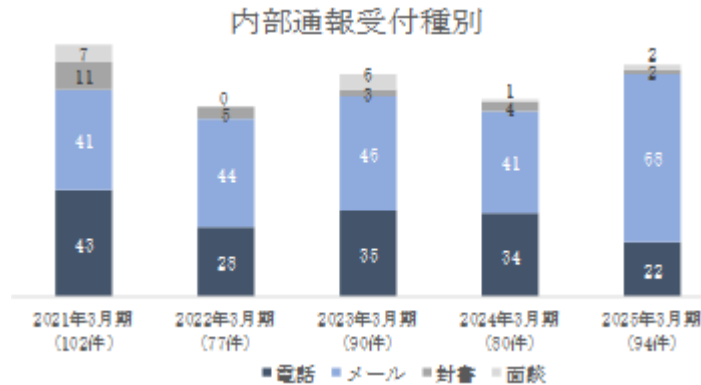
なお、当社では、施工不備問題を風化させないため、毎年5月29日を「変革の日5.29」と定め、再び社会から信頼される企業になるためにグループ全役職員一人ひとりが自覚を高め、再発防止を誓う日としております。全役職員向けに毎年実施している「コンプライアンス意識調査」では、2019年時点では「コンプライアンスを意識している」と回答した役職員が83%でありましたが、2025年時点では98%となり、業務の中でコンプライアンスを意識している役職員が増えていることが確認できております。

コンプライアンスに関する取り組みの詳細については、弊社ウェブサイトをご覧ください。

(URL <https://www.leopalace21.co.jp/sustainability/esg/compliance/index.html>)

当社グループでは、コンプライアンス違反の防止並びに早期発見及び是正を図ることにより、レオパレス 2 1 グループのコンプライアンス体制を充実・強化し、当社グループに対する社会からの信頼を確立することを目的として、法令に基づき内部通報制度を導入しております。

内部通報の受付件数（取引先ホットライン含む）は以下のとおりになります。



取引先ホットラインは当社ホームページの受付フォームで受付しているため、件数はメールに算入。

「環境に対する取り組み」

○ 特定したリスク・機会及びその事業/財務影響

区分		分類	内容	事業/財務影響	
				1.5	4
リスク	移行リスク	政策・規制	炭素税等の規制強化に伴う運用コストの増加	中	中
		技術	新築物件における建築コストの増加	大	大
		市場	投資家による気候変動対応不十分企業としての低評価	大	大
		評判	環境対応の遅れによる法人顧客からの取引忌避	中	中
	物理リスク	急性	気象災害発生に伴う売上減少	小	小
		慢性	猛暑日増加に伴う工期の延長によるコストの増加	中	中
機会	製品及びサービス		環境配慮型アパートの需要増加に伴う売上増加（建築）	小	小
			環境配慮型アパート提供による売上増加（賃貸）	小	小
			環境対応事業に取り組む法人の事業所新設による売上増加（賃貸）	小	小
	レジリエンス		水害や洪水被害発生時の復旧需要（建築）	中	中

影響度 大：売上高に対する影響額50億円以上 / 事業運営に重大な影響を及ぼすもの
中：売上高に対する影響額 5 億円以上50億円未満 / 事業運営に影響を及ぼすもの
小：売上高に対する影響額 5 億円未満 / 事業運営に軽微な影響を及ぼすもの

○ 主な対応策

移行リスクのうち、環境対応の遅れによる法人顧客からの取引忌避については、「レオパレスグリーンエネルギー」プロジェクトを通じ、管理物件で使用する電気・LPガスを順次CO₂排出量実質ゼロのものに切り替え、全国約55万戸の管理物件に供給される電気・ガスのCO₂排出量実質ゼロ化を進めてまいります。

これにより、当社管理物件を利用される法人顧客様のCO₂排出量の削減に貢献できるほか、当社にとってもスコープ3の削減が実現する見込みです。

当社ではシナリオ分析を実施し、社内で気候変動リスク及び機会への対応策を検討した結果、1.5、4 いずれのシナリオの社会が現実のものとなったとしても、レジリエンスを有していることが確認されました。

また、環境問題への対応策を講じることが当社の企業価値向上に寄与するものと結論づけました。

「環境に対する取り組み」に関する詳細な情報については、弊社ウェブサイトに掲載されている情報をご参照ください。

(URL <https://www.leopalace21.co.jp/sustainability/esg/climate/index.html>)

○ スコープ1、2、3の目標と実績

当社グループでは、2016年度より事業活動を通じて排出されるCO₂排出量の集計と開示を開始しており、当社関連施設からのCO₂排出量のうち、スコープ1・2に該当する排出量を「2030年度までに2016年度対比46%削減」することを2020年に目標として掲げております。

日本政府の目標：地球温暖化対策計画（2021年10月22日閣議決定）

<https://www.env.go.jp/earth/ondanka/keikaku/211022.html>

今後は、これまで実施してきた管理物件の照明器具のLED化に加えて、「レオパレスグリーンエネルギー」プロジェクトの遂行により、管理物件の入居者様が使用するLPガスをCO₂排出量実質ゼロのレオパレスグリーンLPガス導入等を促進することを通じて、スコープ3の削減施策をより一層強化してまいります。

スコープ1・2・3の実績

	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期
スコープ1(t-CO ₂)	5,518	5,218	3,475	3,285	3,135	4,289
スコープ2(t-CO ₂) ¹	12,558	11,578	8,089	7,233	8,206	7,458
スコープ1・2合計(t-CO ₂) ¹	18,075	16,796	11,564	10,518	11,341	11,747
基準年からの削減率 (スコープ1+2)	-10.0%	-16.4%	-42.4%	-47.6%	-43.5%	-41.5%
スコープ3(t-CO ₂) ²	786,510	692,463	693,388	748,745	540,558	491,433
スコープ1・2・3の売上高 原単位(t-CO ₂ /億円) ²	159.3	163.6	172.4	190.6	135.8	119.0
スコープ3カテゴリ13の売上高 原単位(t-CO ₂ /億円) ^{2 3}	169.9	170.5	171.7	193.1	136.2	118.7

- 2023年3月期実績から精緻化のため、スコープ2のCO₂排出量の計算方法をロケーション基準からマーケット基準に変更しています。
- 2023年3月期実績よりスコープ3カテゴリ13のGHG排出量の計算方法を見直し、精緻化を行っております。
- スコープ3カテゴリ13の排出量÷賃貸セグメント売上高

(3) リスク管理

当社グループでは、全社的なリスクを網羅的に把握・管理する仕組みを構築するため、以下の6つの大分類に基づいてリスク評価・対応を進めております。

リスク分類表

外的要因	外的環境変化リスク カントリーリスク 災害リスク	コンプライアンス	法令違反・訴訟リスク コンプライアンスリスク
戦略・ガバナンス	戦略リスク 経営者リスク 委託先・子会社管理リスク	オペレーション	業務リスク 情報管理リスク 人的リスク システムリスク
財務	市場リスク 流動性リスク デフォルトリスク	レピュテーション	マスコミ報道、評判、風説などがきっかけとなり、損失を被るリスク

「2 サステナビリティに関する考え方及び取組（2）戦略」で記載しているサステナビリティ戦略を推進するにあたり、当社グループで特定もしくは定期的に見直した関連リスクは、全社的なリスクとしてサステナビリティ委員会及びリスク管理委員会で検討しております。また、サステナビリティ委員会及びリスク管理委員会を中心に、関係部署と連携して各リスクへの対応策について検討・立案し、実行しております。

効果検証を含めたモニタリングを関係部署にて相互実施し、その結果をサステナビリティ委員会及びリスク管理委員会にて報告、ならびに取締役会にも共有される仕組みです。

3 【事業等のリスク】

当社グループでは、物理的、経済的、または信用上の損失、不利益を生じさせる可能性のある潜在的なものをリスクとして特定し、潜在リスクについて組織的に対策を行って管理することにより、リスクの低減及び未然防止を図る対応を行っております。

(1) グループのリスク管理体制

リスク分類と報告体制

当社グループでは、「第2 事業の状況 2 サステナビリティに関する考え方及び取組 (3) リスク管理」に記載のとおり、全体のリスクを大きく6つに分類しています。

各々の分類をさらに細分化し、合計16種類のリスクを想定しております。

これらのリスクが顕在化しないよう、業務執行の各部門でリスク管理責任者及びリスク管理担当者を選任し、各々の役割と責任を明確にしてリスク管理を行っております。

なお、各関係会社の社長は、リスク管理責任者としての役割を担っており、関係会社のリスク情報を当社へ報告する体制となっております。

リスク管理体制

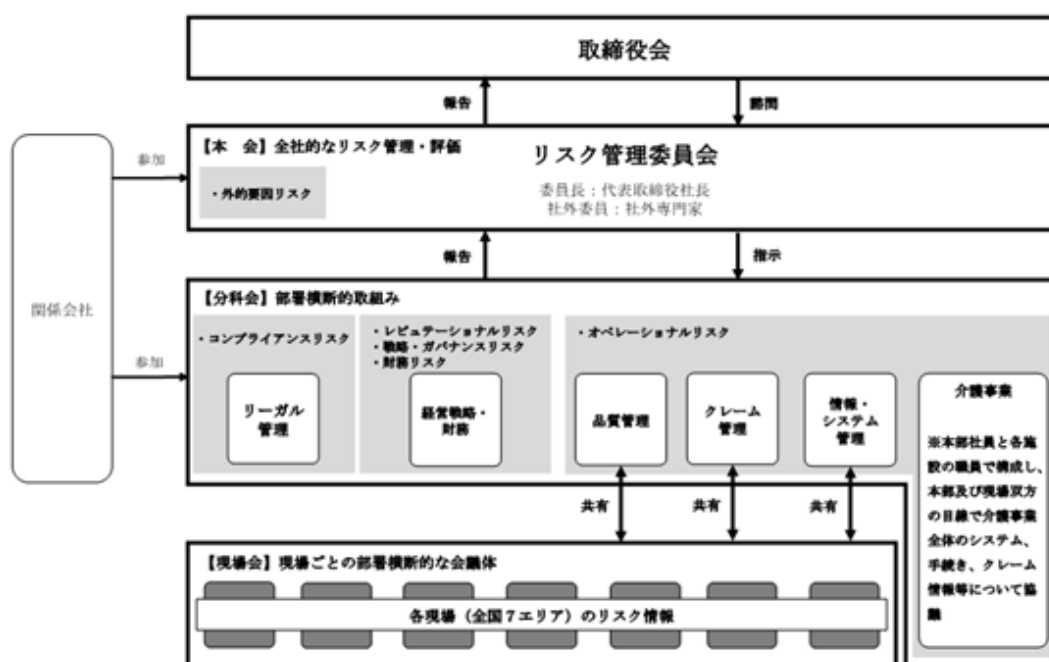
当社グループでは、全社的なリスクを網羅的に把握・管理するため、取締役会の諮問機関としてリスク管理委員会を設置しております。リスク管理委員会は、代表取締役社長を委員長とし、弁護士等の専門的知識を有する社外委員も含めた構成員でリスク検討を行っており、書面開催を含めて毎月1回開催しております。

なお、リスク管理委員会におけるリスク管理状況については、四半期に1回、取締役会に報告しております。

昨今の外部環境の変化に伴うリスクの増大傾向を踏まえ、潜在リスクに対する「起きる前の予防策」や「顕在化した時の対応を準備する取組み」を強化したリスク管理体制へ整備・拡充を図るため、下図のとおりリスク管理委員会の分科会として6つの会議体を新たに設置しております。

各会議体で押さえるべきリスクを定め、専門性の観点からリスクアセスメント及び顕在化したインシデントについて協議を行っております。

また、全国7エリアによる現場ごとの部署横断的な会議体として現場会を新たに設置し、リスクの高い事象（事件・事故）やクレーム情報をいち早く全国へ水平展開するように分科会へ情報共有しております。また、これらの情報をもとに協議した対応策は、各エリアの現場会に対して共有しております。

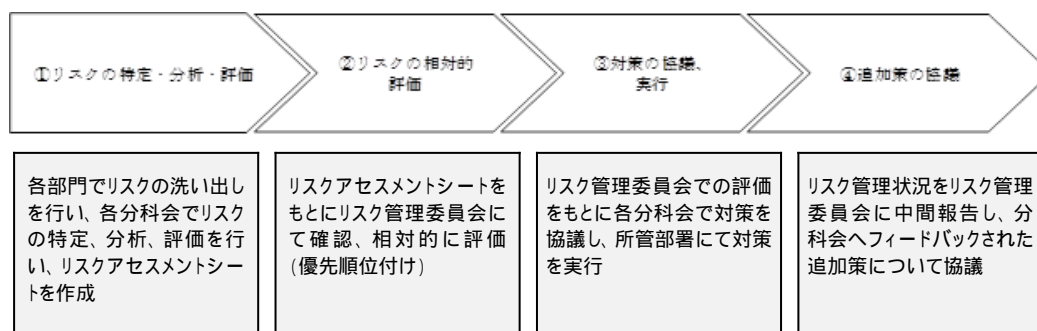


リスク管理プロセス

当社グループでは、各部門にて洗い出されたリスクを下図のプロセスで管理しております。外的要因リスクについては、リスク管理委員会場で経営層を中心に検討しております。

戦略・ガバナンス、財務、レピュテーションに関するリスクについては『経営戦略・財務』、コンプライアンスリスクについては『リーガル管理』、オペレーショナルリスクについては『品質管理』、『クレーム管理』、『情報・システム管理』、『介護事業』の各分科会で部署横断的に協議した上で、リスクを特定、分析、評価しております。

分科会で協議したリスクに対する対応策及びインシデントの再発防止策等についてはリスク管理委員会へ報告し、グループ全体のリスク評価を実施した上でリスク対応を行う優先順位を決定しております。リスク管理委員会での評価結果をもとに各分科会にて対応策を協議し、所管部署にて実行しております。



リスクマップ

当社グループでは、リスク対応の優先順位付けを行う際に、「影響度」及び「発生可能性」の大小によってリスクの大きさの程度を認識し、下図のリスクマップにて可視化しております。「影響度」については「メディア注目度」、「直接的なインパクト」、「原因から発生に至るまでの期間」の3つの指標を総合して3段階で評価しております。

「発生可能性」については今後起こりうる頻度を3段階で評価しております。「影響度×発生可能性」でリスクの大きさを5段階（「極大」、「大」、「中」、「小」、「極小」）評価しております。

リスクマップにおいて「極大」、「大」、「中」に分類されたリスクは、各分科会で対応策を協議し、所管部署で実行することで業績等への影響を最小限に抑えております。また、「小」、「極小」に分類されたリスクについては、定期的にモニタリングを行い、リスクの大きさの変動について注視しております。

高 影響度 低	3	中	極大	極大
	2	小	中	大
	1	極小	極小	小
		1	2	3
		低	発生可能性	高

(2) 主要なリスク

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、「 3 事業等のリスク (1) グループのリスク管理体制 リスク管理プロセス」に記載のプロセスに即してリスク管理委員会にてグループ全体のリスク評価を実施した結果、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に特に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりです。

ただし、以下のリスクは当社の全てのリスクを網羅したわけではなく、対応策もこれらのリスクを完全に排除するものではありません。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

自然災害・気候変動に関するリスク

[リスクシナリオ]

当社グループは、国内及び海外に事務所、アパート物件等の施設を展開しておりますが、地震や台風、水害等の大規模な自然災害により、従業員や顧客、施設、物件等への直接的な被害のほか、通信ネットワークの遮断等による間接的な被害を受ける可能性があり、当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重大な影響を及ぼす可能性があります。

これらの災害が発生した場合、事業活動の中断等による損失、各事業で管理、運営している物件に対する点検や応急処置の実施、その他社会的な支援活動を行うための費用等が発生し、業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、首都直下地震が発生した場合には、本社及び本社従業員の被災が想定され、事業活動や社内システムに大きな影響を受ける可能性があり、当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重大な影響を及ぼす可能性があります。

[対応策]

当社グループでは、重要な事業を中断させない、中断しても短い期間で復旧させるために、「社内被害」と「事業被害」を速やかに把握し、復旧活動・被害拡大抑止に向けた適切な事業継続計画（BCP）を策定しております。

また、リスク管理委員会の下部組織として『経営戦略・財務』に関する分科会を設置し、自然災害・気候変動への対策に焦点を当てた協議と対応を行っております。

ITシステム及び情報セキュリティに係るリスク

[リスクシナリオ]

急速に進むデジタル化に伴い、企業においてもDXとデータの利活用による生産性の向上や社会課題の解決が期待されている一方で、サイバー攻撃の脅威が急速に高まっており、その対策が脆弱であった場合、個人情報・機密情報の漏えいや、サーバダウンなどによる事業停止を引き起こす可能性があります。

また、プライバシー保護の要請や各国の政策により、個人情報・データ保護法規制の制改定や運用の強化がグローバルで行われる中、当社グループの事業運営において違反が発生した場合には、社会からの信頼喪失や事業停止、高額な罰金の支払いが発生する可能性があります。

さらに、情報管理が不十分であった場合、不正な持ち出しや漏えいにより事業競争力が失われる可能性があり、当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重大な影響を及ぼす可能性があります。

[対応策]

情報システム部セキュリティ部門では、ITシステム・情報セキュリティリスクに対しNIST（National Institute of Standards and Technology「米国国立標準技術研究所」）のセキュリティフレームワークに基づき、セキュリティレベルを評価し、課題に対応しております。

また、サイバーセキュリティに関する国家資格である「情報処理安全確保支援士」の専門人材を配置し、リスク管理を支援しております。万一、情報セキュリティに関する事件・事故が発生した場合は、情報システム部セキュリティ部門に報告され、状況に応じリスク管理委員会へ報告する体制となっております。

当社グループでは、2023年度以降、PCの不審な挙動を監視する対策を強化するなど、ゼロトラストモデルへの移行を進めております。

また、2022年4月1日に施行された改正個人情報保護法への対応として、プライバシーポリシーや各種

規程及び手順の見直し、及び全社員教育（eラーニング、標的型攻撃メール訓練等）を実施しております。

引き続き、サイバー攻撃に対する危機管理体制の強化や個人情報・データ保護規制の変化に迅速に対応する体制の再構築を進めてまいります。

（３）法的規制に関するリスク

〔リスクシナリオ〕

社会や時代の変化により、新たな法規制の制定や法令の改廃等があった場合には、新たな義務の発生、費用負担の増加、権利の制限等により、当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重大な影響を及ぼす可能性があります。

〔対応策〕

当社グループでは、当該法令を所管する部署の責任者に法改正の担当者を紐づけることで、新たな法規制の制定や法令の改廃等があった際に責任の明確化を行っております。また、当該法令を所管する部署の実務担当者によって、全社掲示にて周知を行っております。

さらに、リスク管理委員会の下部組織として『リーガル管理』に関する分科会を設置し、法改正に焦点を当てた協議と対応を行っております。

4 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度における当社グループ(当社、連結子会社及び持分法適用会社)の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況及び分析の内容は次のとおりであります。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

(1) 経営成績の状況及び分析

(単位：百万円)

	2024年3月期	2025年3月期	増減額	増減率
売上高	422,671	431,831	+9,159	+2.2%
売上原価	353,836	354,537	+700	+0.2%
売上総利益 (売上総利益率)	68,835 (16.3%)	77,293 (17.9%)	+8,458	+12.3% (+1.6p)
販売費及び一般管理費	45,521	48,062	+2,541	+5.6%
営業利益 (営業利益率)	23,313 (5.5%)	29,231 (6.8%)	+5,917	+25.4% (+1.3p)
E B I T D A (営業利益+減価償却費)	27,974	32,734	+4,759	+17.0%
経常利益	19,476	26,936	+7,459	+38.3%
親会社株主に帰属する当期純利益	42,062	17,861	24,200	57.5%

当連結会計年度における国内経済は、物価上昇の継続が個人消費に及ぼす影響、中国の不動産市場停滞やアメリカの通商政策による影響などが国内景気を下押しするリスクが懸念されるものの、雇用・所得環境が改善する下で、景気は緩やかな回復基調で推移しました。

賃貸住宅市場においては、貸家の新設着工戸数は前年度比4.8%増加となりましたが、人口減少・少子高齢化により空き家数の増加は続いております。

このような状況の中、当社グループは、安定した入居率を確保するため、今後も増加していくことが見込まれる単身世帯を主要ターゲットとして、地域や顧客の特性に合った販売戦略、適切なメンテナンスによる物件価値の維持・向上、D X推進による顧客への利便性の高いサービスの提供と生産性の向上等を進めてまいりました。

売上高

売上高は、前連結会計年度比9,159百万円(2.2%)増加の431,831百万円となりました。

これは主に、家賃単価が上昇基調で推移したことにより、賃貸事業売上高が前連結会計年度比9,428百万円(2.3%)増加の416,918百万円となったことによるものであります。

売上総利益

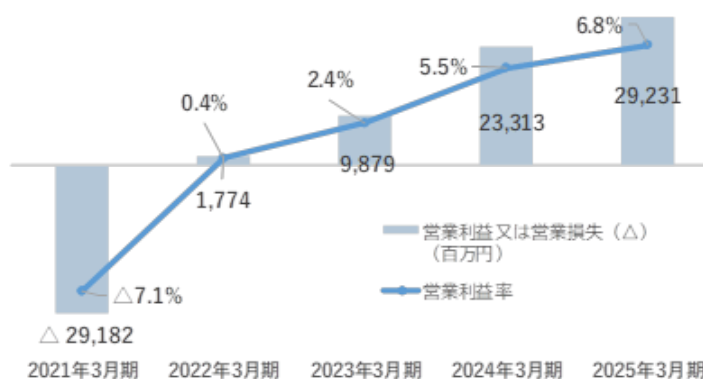
売上総利益は、前連結会計年度比8,458百万円(12.3%)増加の77,293百万円、売上総利益率は17.9%(前連結会計年度比1.6ポイント上昇)となりました。

営業利益

営業利益は、前連結会計年度比5,917百万円(25.4%)増加の29,231百万円となりました。

これは主に、予防メンテナンス強化等による売上原価の増加、財務基盤の安定化に伴う待遇改善や予算拡充による販管費の増加を、収益性の向上で吸収したことによるものであります。

なお、営業利益率は6.8%(前連結会計年度比1.3ポイント改善)となりました。また、当連結会計年度のE B I T D Aは32,734百万円(前連結会計年度比17.0%増)となりました。



経常利益

経常利益は、前連結会計年度比7,459百万円(38.3%)増加の26,936百万円となりました。

これは主に、リファイナンスによる支払利息の低減等によるものであります。

なお、経常利益率は6.2%(前連結会計年度比1.6ポイント上昇)となりました。

親会社株主に帰属する当期純利益

親会社株主に帰属する当期純利益は、前連結会計年度比24,200百万円(57.5%)減少の17,861百万円となりました。

これは主に、補修工事関連損失引当金戻入額1,394百万円を計上したものの、繰延税金資産の一部取り崩しに伴い法人税等調整額8,744百万円を計上したこと等によるものです。

なお、1株当たり当期純利益は56.22円(前連結会計年度比74.69円減少)となりました。

(セグメント別の経営成績の状況及び分析)

(単位：百万円)

	売上高			営業利益		
	前期	当期	増減額	前期	当期	増減額
賃貸事業	407,489	416,918	+9,428	30,386	38,059	+7,673
シルバー事業	14,007	13,726	280	621	803	182
その他事業	1,175	1,186	+10	2,391	2,608	217
調整額	-	-	-	4,059	5,416	1,356
合計	422,671	431,831	+9,159	23,313	29,231	+5,917

賃貸事業

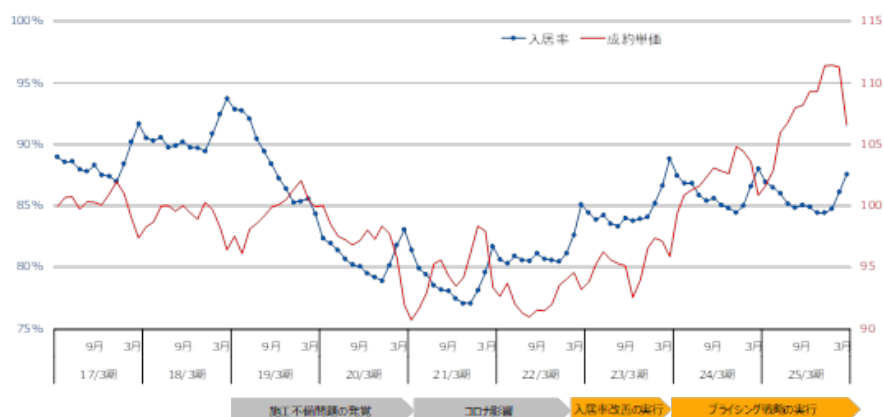
賃貸事業においては、WEB契約やスマートロックの設置拡大、トップ営業による法人需要の深掘り、顧客やエリアの特性・ニーズに合わせたきめ細やかなプライシング戦略の実行等により、安定した入居率の確保と収益力の強化に取り組んでまいりました。

当連結会計年度末の入居率は87.57%(前期末比 0.46ポイント)、期中平均入居率は85.56%(前期比0.43ポイント)となりました。

入居率が前期を下回った主な要因は、収益力向上に向けたプライシング戦略の実行と低収益プランであるマンスリー契約を抑制したことによるものであり、賃貸契約の入居率は前期比プラスで推移いたしました。

なお、当連結会計年度末の成約家賃単価指数(2016年4月を100とする)は107(前期末比+6ポイント)となり、入居1戸あたりの利益単価は過去最大水準まで改善いたしました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は、416,918百万円(前連結会計年度比2.3%増)、営業利益は、管理物件のメンテナンス費用や人件費の増加を収益力の向上で吸収したことにより、38,059百万円(前連結会計年度比25.3%増)となりました。



シルバー事業

シルバー事業においては、各種営業施策や原価抑制策を継続しているものの、売上高13,726百万円(前連結会計年度比2.0%減)、営業損失803百万円(前連結会計年度比182百万円損失増加)となりました。

なお、当連結会計年度末の施設数は85施設(前期末比増減なし)となっております。

その他事業

グアムリゾート施設の運営等を行っているその他事業について、グアムへの入島者数は依然としてコロナ禍前の水準には達しておらず、リゾート施設の稼働率低迷が続いたことにより、売上高1,186百万円（前連結会計年度比0.9%増加）、営業損失2,608百万円（前連結会計年度比217百万円損失増加）となりました。

(生産、受注及び販売の実績)

a. 生産実績

当連結会計年度の生産実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	金額（百万円）	前期比（％）
賃貸事業	1,311	127.3

（注）生産実績の著しい増加は、主にアパート建築請負工事原価の増加によるものであります。

b. 受注実績

当連結会計年度における受注実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	総受注高(百万円)	前年同期比(％)	受注残高(百万円)	前期比(％)
賃貸事業	3,660	520.6	3,083	94.3

（注）1. 上記以外の事業につきましては、受注の形態を取っておりませんので記載しておりません。
2. 総受注高及び受注残高の著しい増加は、アパート建築請負工事の新規契約によるものであります。

c. 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	金額（百万円）	前期比（％）
賃貸事業	416,918	+2.3
シルバー事業	13,726	2.0
その他事業	1,186	+0.9
合計	431,831	+2.2

（注）1. 当社グループの相手先は不特定の法人・個人であるため、主要な販売先の記載は省略しております。
2. セグメント間の取引については相殺消去しております。

(2) 財政状態の状況及び分析

(単位：百万円)

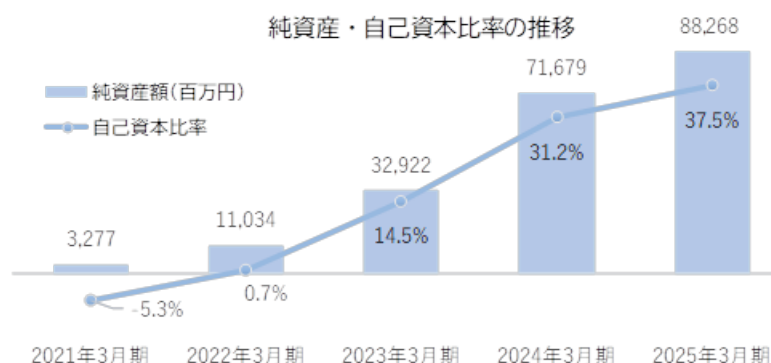
	2024年3月期	2025年3月期	増減額	増減率
資産	205,000	216,625	+11,625	+5.7%
負債	133,320	128,356	4,963	3.7%
純資産	71,679	88,268	+16,588	+23.1%
自己資本比率	31.2%	37.5%	-	+6.3p

当連結会計年度末の資産は、前連結会計年度末比11,625百万円増加の216,625百万円となりました。これは主に繰延税金資産が8,753百万円、投資その他の資産におけるその他（求償債権等）が1,607百万円それぞれ減少した一方、現金及び預金が19,781百万円、長期前払費用が1,058百万円それぞれ増加し、貸倒引当金（投資その他の資産）が902百万円減少したことによるものであります。

負債の合計は、前連結会計年度末比4,963百万円減少の128,356百万円となりました。これは主に買掛金が796百万円、前受金が2,638百万円それぞれ増加した一方、完成工事補償引当金（従来の補修工事関連損失引当金を含む）が8,182百万円減少したことによるものであります。

純資産の合計は、前連結会計年度末比16,588百万円増加の88,268百万円となりました。これは主に、配当金の支払が3,238百万円あった一方で、親会社株主に帰属する当期純利益を17,861百万円計上したことにより利益剰余金が14,622百万円増加したこと、連結子会社における非支配株主への自己株式取得代金及び配当金の支払等により非支配株主持分が925百万円減少したこと、円安の進行に伴い為替換算調整勘定が2,791百万円増加したことによるものであります。

なお、自己資本比率は、前連結会計年度末比6.3ポイント上昇し37.5%となりました。



(3) キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

(単位：百万円)

	2024年3月期	2025年3月期	増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	21,422	25,899	+ 4,477
投資活動によるキャッシュ・フロー	851	604	1,455
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,119	6,404	+ 714
現金及び現金同等物残高	68,143	87,075	+ 18,931

営業活動によるキャッシュ・フローは、25,899百万円の収入(前連結会計年度比4,477百万円の収入増加)となりました。これは主に、補修工事関連支払額が6,747百万円、預り保証金の減少額が916百万円、貸倒引当金の減少額が843百万円となった一方、税金等調整前当期純利益が28,077百万円、減価償却費が3,502百万円、前受金の増加額が1,997百万円となったことによるものであります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、604百万円の支出(前連結会計年度は851百万円の収入)となりました。これは主に、投資有価証券の償還による収入が403百万円となった一方、定期預金の預入による支出が1,003百万円となったことによるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フローは、6,404百万円の支出(前連結会計年度比714百万円の支出減少)となりました。

これは主に、短期借入れによる収入が30,000百万円あった一方、長期借入金の返済による支出が29,845百万円、配当金の支払額が3,238百万円、資金調達による支出が1,049百万円、子会社の自己株式の取得による支出が990百万円、非支配株主への配当金の支払額が800百万円となったことによるものであります。

この結果、当連結会計年度末の現金及び現金同等物残高は87,075百万円となり、前連結会計年度末比18,931百万円増加いたしました。

また、当連結会計年度のフリー・キャッシュ・フロー(営業活動によるキャッシュ・フロー+投資活動によるキャッシュ・フロー)は、前連結会計年度比3,022百万円増加し25,295百万円となりました。

(契約債務)

2025年3月31日現在の契約債務の概要は以下のとおりであります。

契約債務	年度別要支払額(百万円)				
	合計	1年以内	1年超3年以内	3年超5年以内	5年超
短期借入金	30,000	30,000	-	-	-
リース債務	1,630	398	760	469	1

(財務政策)

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としております。

当連結会計年度においては、Fortress Investment Group LLCの関連事業体である枇杷合同会社からの借入金の借換（リファイナンス）を目的として、株式会社みずほ銀行から30,000百万円の資金調達を行い、枇杷合同会社からの借入金29,225百万円の期限前弁済を行いました。

翌年度以降については、賃貸事業の収益力強化並びにキャッシュ・フローの改善に努め、資金計画に基づき想定される需要に十分対応できる資金を確保してまいります。

なお、2025年3月31日現在、短期借入金の残高は30,000百万円であります。

(4) 重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成しております。この連結財務諸表を作成するにあたって、資産、負債、収益及び費用の報告額に影響を及ぼす見積り及び仮定を用いておりますが、これらの見積り及び仮定に基づく数値は実際の結果と異なる可能性があります。

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)に記載のとおりであります。

5 【重要な契約等】

(第三者割当契約)

当社は、2020年9月30日付で、Fortress Investment Group LLC（以下「FIG」といい、FIGとその関連事業体を総称して、以下「Fortress」といいます。）の関連事業体である千鳥合同会社との間で、第三者割当契約を締結しています。当該契約の概要等は以下のとおりです。

1．契約の概要

契約締結日 2020年9月30日

相手先の名称 千鳥合同会社

相手先の住所 東京都港区西新橋一丁目1番1号E Pコンサルティングサービス内

合意の内容

- (1) 当社は、千鳥合同会社が当社の発行済普通株式の10%以上を保有している限り、自らの費用で、次に掲げる事項を行う。

当社グループの事業計画について、千鳥合同会社の事前の承認を得ること。

千鳥合同会社に対し、リノベーション、リーシング等を統括する当社の執行役員を指名する権利を付与すること。

- (2) 当社は、千鳥合同会社が当社の発行済普通株式の10%以上を保有している限り、千鳥合同会社の事前の書面による承諾なく、次に掲げる事項を行わない。

千鳥合同会社の事前の書面による承諾がある場合を除き、一定の株式、新株予約権等の発行等を行わないこと。

合併、会社分割、株式交換、株式移転その他これらに類似する行為、簿価1億円以上の資産その他の処分又は解散に係る決議その他の行為（(a)当社及びその子会社間において実施される取引、(b)上記(1)に基づき承認された事業計画に基づいて行う取引等を除く。）

2．合意の目的

2020年11月2日付で実施した千鳥合同会社を割当先とする普通株式84,507,000株の第三者割当による新規発行（以下「本第三者割当」といいます。）に関し締結したものです。

3．取締役会における検討状況および意思決定過程

・2020年9月30日付の第三者割当契約の締結及び同年11月2日付本第三者割当の実施にあたり、当社はフィナンシャル・アドバイザーとしてSMBC日興証券株式会社を起用し、同社を通じて、複数の投資家候補に対して、当社に対する出資を通じた資金提供を含む支援の可能性を打診した上で、かかる複数のスポンサー候補から提示された提供可能な資金の金額、資金提供の方法、その実施時期・実現可能性、当社の経営・事業に関する考え方を含む提案内容を慎重に検討しました。

- ・2020年9月30日に開催された取締役会において、取締役全員の賛成のもと第三者割当契約の締結及び本第三者割当の実施を承認しております。
- ・当社監査役4名（うち社外監査役2名）から、本第三者割当は、有利発行に該当しない旨の取締役の判断について、法令に違反する重大な事実は認められない旨の意見を得ております。
- ・当社社外取締役及び当社社外監査役計3名（いずれも当社独立役員）で構成された第三者委員会に本第三者割当の必要性及び相当性について客観的な意見を求めるため、2020年9月29日付で意見書を入手し、本第三者割当による資金調達には、必要性及び相当性が認められるとの意見を得ております。

4. 合意が当社の企業統治に及ぼす影響

当社は、施工不備問題が発覚した2019年3月期以降、施工不備問題により毀損したステークホルダー信頼の回復に向け、施工不備問題の解決、再発防止策の具体化やガバナンスの高度化に取り組むとともに、ノンコア・不採算事業の譲渡・撤退の方針及び希望退職の募集を柱とする構造改革の実施等により企業価値の向上に向けた抜本的な体質改善を目指しておりました。

その後、2020年9月30日付の第三者割当契約の締結及び同年11月2日付本第三者割当の実施にあたり、様々な資金調達方法を検討し、当社グループをご支援頂ける投資家候補との協議及び交渉を進めて参りました。当社は、フィナンシャル・アドバイザーとしてSMBc日興証券株式会社を起用し、同社を通じて、複数の投資家候補に対して、当社に対する出資を通じた資金提供を含む支援の可能性を打診した上で、かかる複数のスポンサー候補から提示された提供可能な資金の金額、資金提供の方法、その実施時期・実現可能性、当社の経営・事業に関する考え方を含む提案内容を慎重に検討しました。その中で、千鳥合同会社が属するFIGの提案が当社のファイナンスニーズに最も合致していると判断いたしました。

なお、千鳥合同会社はFortressの関連事業体であり、Fortress及びFortressが運営するファンドは、多数の不動産や不動産企業に様々な形で投資した実績があり、当社は、Fortressが当社のファイナンスニーズに最も合致する資金調達方法を提案したことに加え、千鳥合同会社が属するFortressが賃貸事業に注力しており、当社とのシナジーが期待できることから、千鳥合同会社と第三者割当契約を締結しました。

（タームアウトオプション付コミットメントライン契約）

当社は、2025年3月7日付で、2023年12月25日にFortress Investment Group LLCの関連事業体である枇杷合同会社より調達した借入金のリファイナンスを目的に、株式会社みずほ銀行との間で、タームアウトオプション付コミットメントライン契約を締結し、当該契約に基づく借入れを実行しています。当該契約の概要は以下のとおりです。

（1）契約締結日

2025年3月7日

（2）相手先（貸付人）の名称

株式会社みずほ銀行

（3）債務の期末残高及び弁済期限並びに当該債務に付された担保の内容

期末残高 30,000百万円

弁済期限 コミットメント期間：初回貸付実行日（2025年3月14日）から1年間
タームローン期間：コミットメント期間の末日から3年後の応当日

担保の内容 無担保

（4）財務上の特約の内容

以下の財務制限条項等に違反した場合、貸付人の当社に対する通知により、当社は貸付人に対する本契約上の全ての債務について期限の利益を喪失します。

2026年3月期以降、各年度の決算期における連結損益計算書に示される営業損益が損失とならないこと
2026年3月期以降、各年度の決算期における連結損益計算書に示される経常損益が損失とならないこと
各年度の決算期におけるネットデットに対するEBITDAの比率が5倍を超えないこと
毎月、月初第10営業日時点において、当社指定口座における残高を200億円以上に維持すること（当該時点で200億円未満となる場合は、当該日以降10営業日以内に治癒すること）

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第 3 【設備の状況】

以下に掲げる金額については消費税等抜きの金額によっております。

1 【設備投資等の概要】

当社グループは、当連結会計年度において総額489百万円の設備投資を実施いたしました。

その主なものは、本社の設備改修工事等159百万円、その他事業に係るグアムリゾート施設の設備投資168百万円、賃貸事業に係る情報システム投資147百万円であります。

2 【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

2025年 3 月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額						従業員数 (人)
			建物及び 構築物 (百万円)	機械装置 及び運搬具 (百万円)	土地 (百万円) (面積 m ²)	リース 資産 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
本社 (東京都中野区)	賃貸事業 全社	事務所	1,722	0	12,133 (2,941)	-	102	13,957	688
大阪支店 (大阪市北区)	賃貸事業 全社	店舗・ 事務所	647	-	5,459 (679)	-	7	6,114	173
湘南人材開発センター (神奈川県藤沢市)	賃貸事業 全社	研修所・ 事務所	631	-	2,006 (731)	-	1	2,638	4
レオパレス柳堀町 他36棟 (名古屋市中川区 他)	賃貸事業	アパート	238	-	1,506 (9,345)	-	162	1,907	-
国内賃貸用不動産 (レオネット設備)	賃貸事業	アパート備 え付けイン ターネット 設備	-	-	-	1,351	109	1,460	-

(注) 1．帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品、建設仮勘定、ソフトウェア、借地権であります。

2．上記の主要な設備のほか、主要な賃借設備として、以下のものがあります。

事業所名(所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料(百万円)
新宿支店(東京都新宿区)他	賃貸事業	店舗・事務所	1,061

上記のほか、当社が建築請負又は分譲したアパート(542,985戸)を一括借上し転貸しております。

3．上記の主要な設備のほか、休止固定資産として以下のものがあります。

所在地	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額	従業員数 (人)
			土地(百万円) (面積 m ²)	
香川県東かがわ市 他2件	全社	遊休地	271 (1,241,167)	-

(2) 国内子会社

2025年 3 月31日現在

会社名	所在地	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額	従業員数 (人)
				機械装置及び運搬具 (百万円)	
(株)レオパレス・パワー	全国当社管理 アパート他	賃貸事業	太陽光発電システム	4,635	-

(3) 在外子会社

2025年 3 月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額					従業員数 (人)
				建物及び 構築物 (百万円)	機械装置 及び運搬具 (百万円)	土地 (百万円) (面積 m ²)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
Leopalace Guam Corporation	レオパレスリゾート・ マネンガンヒルズ・グ アム (米国準州グアム)	その他事業	ホテル・ スポーツ 施設他	14,939	161	8,215 (4,957,112)	284	23,602	136

(注) 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品、建設仮勘定であります。

3 【設備の新設、除却等の計画】

- (1) 重要な設備の新設等
該当事項はありません。
- (2) 重要な設備の除却等
該当事項はありません。
- (3) 重要な設備の売却等
該当事項はありません。

第 4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	750,000,000
計	750,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2025年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2025年6月26日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	329,389,515	466,462,318	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	329,389,515	466,462,318	-	-

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

当社はストックオプション制度を採用しております。当該制度は、会社法に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。

当該制度の内容は、以下のとおりであります。

(2016年7月28日、2017年8月28日及び2018年8月28日並びに2024年7月30日 取締役会決議)

決議年月日	2016年7月28日	2017年8月28日	2018年8月28日	2024年7月30日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 8名 当社執行役員 12名	当社取締役 8名 当社執行役員 15名 当社子会社の取締役 9名	当社取締役 8名 当社執行役員 16名 当社子会社の取締役 15名	当社取締役 4名 当社執行役員 7名 当社子会社の取締役 1名 当社従業員 2名
新株予約権の数(個)	197	180	190	3,582
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 19,700 (注) 1	普通株式 18,000 (注) 1	普通株式 19,000 (注) 1	普通株式 358,200 (注) 1
新株予約権の行使時の払込金額	1株当たり1円	1株当たり1円	1株当たり1円	1株当たり1円
新株予約権の行使期間	自 2016年8月19日 至 2046年8月18日	自 2017年9月15日 至 2047年9月14日	自 2018年9月15日 至 2048年9月14日	自 2024年8月20日 至 2054年8月19日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 548 資本組入額 274	発行価格 529 資本組入額 265	発行価格 333 資本組入額 167	発行価格 419 資本組入額 210
新株予約権の行使の条件	(注) 2			(注) 3
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。			
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 4			(注) 5

当事業年度の末日(2025年3月31日)における内容を記載しています。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2025年5月31日)において記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

- (注) 1. 各新株予約権の目的である株式の数(以下「付与株式数」という)は100株とする。ただし、当社取締役会において新株予約権の募集を決議する日(以下「決議日」という)以降、当社が当社普通株式の株式分割(当社普通株式の株式無償割当てを含む。以下、株式分割の記載につき同じ)又は株式併合を行う場合には、次の算式により付与株式数の調整を行い、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てる。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{株式分割又は株式併合の比率}$$

調整後付与株式数は、株式分割の場合は、当該株式分割の基準日の翌日(基準日を定めないときはその効力発生日)以降、株式併合の場合は、その効力発生日以降、これを適用する。ただし、剰余金の額を減少して資本金又は準備金を増加する議案が株主総会において承認されることを条件として株式分割が行われる場合で、当該株主総会の終結の日以前の日を株式分割のための基準日とする場合は、調整後付与株式数は、当該株主総会の終結の日の翌日以降、当該基準日の翌日に遡及してこれを適用する。

また、決議日後、当社が合併又は会社分割を行う場合その他これらの場合に準じて付与株式数の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲内で付与株式数を適切に調整することができる。

付与株式数の調整を行うときは、当社は調整後付与株式数を適用する日の前日までに、必要な事項を新株予約権原簿に記載された各新株予約権を保有する者(以下「新株予約権者」という)に通知又は公告する。ただし、当該適用の日の前日までに通知又は公告を行うことができない場合には、以後速やかに通知又は公告する。

2. (1) 新株予約権者は、当社及び当社子会社(当社が定める「関係会社管理規程」における「関係会社」をいう。)の取締役、監査役及び執行役員のいずれの地位をも喪失した日の翌日以降、新株予約権を行使することができる。
当社及び当社子会社の取締役、監査役及び執行役員のいずれかの地位も喪失した日の翌日から10日以内に限り、新株予約権を行使することができる。
- (2) 上記(1)は、新株予約権を相続により承継した者については適用しない。
- (3) 新株予約権者が新株予約権を放棄した場合、当該新株予約権を行使することができない。
3. (1) 新株予約権者は、当社及び当社子会社(当社が定める「関係会社管理規程」における「関係会社」をいう。)の取締役、監査役及び執行役員並びに従業員のいずれの地位をも喪失した日の翌日以降、新株予約権を行使することができる。
当社及び当社子会社の取締役、監査役及び執行役員並びに従業員のいずれかの地位も喪失した日の翌日から10日以内に限り、新株予約権を行使することができる。
- (2) 上記(1)は、新株予約権を相続により承継した者については適用しない。
- (3) 新株予約権者が新株予約権を放棄した場合、当該新株予約権を行使することができない。
4. 当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割若しくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。))又は株式交換若しくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。)) (以上を総称して以下、「組織再編行為」という。)をする場合には、組織再編行為の効力発生日(吸収合併につき吸収合併がその効力を生じる日、新設合併につき新設合併設立株式会社の成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生じる日、新設分割につき新設分割設立株式会社の成立の日、株式交換につき株式交換がその効力を生じる日及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。以下同じ。)の直前において残存する新株予約権(以下、「残存新株予約権」という。)を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編対象会社」という。)の新株予約権をそれぞれ交付することとする。ただし、以下の各号に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めることを条件とする。
- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
- (2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
- (3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案の上、上記(注) 1 に準じて決定する。
- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定められる再編後行使価額に上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。再編後行使価額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たり1円とする。
- (5) 新株予約権を行使することができる期間
上記の「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
次に準じて決定する。
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げる。
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

- (7)譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要する。
- (8)新株予約権の取得条項
以下の()、()、()、()又は()の議案につき当社株主総会で承認された場合(株主総会決議が不要の場合は、当社の取締役会決議がなされた場合)は、当社取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。
()当社が消滅会社となる合併契約承認の議案
()当社が分割会社となる分割契約若しくは分割計画承認の議案
()当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案
()当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案
()新株予約権の目的である種類の株式の内容として譲渡による当該種類の株式の取得について当社の承認を要すること若しくは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案
- (9)その他の新株予約権の行使の条件
上記(注)2に準じて決定する。
5. 当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る)、吸収分割若しくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る)又は株式交換若しくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る)(以上を総称して以下「組織再編行為」という)をする場合には、組織再編行為の効力発生日(吸収合併につき吸収合併がその効力を生じる日、新設合併につき新設合併設立株式会社の成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生じる日、新設分割につき新設分割設立株式会社の成立の日、株式交換につき株式交換がその効力を生じる日及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。以下同じ)の直前において残存する新株予約権(以下「残存新株予約権」という)を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下「再編対象会社」という)の新株予約権をそれぞれ交付することとする。ただし、以下の各号に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めることを条件とする。
- (1)交付する再編対象会社の新株予約権の数
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
- (2)新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
- (3)新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案の上、上記(注)1に準じて決定する。
- (4)新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。再編後行使価額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たり1円とする。
- (5)新株予約権を行使することができる期間
上記の「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
- (6)新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
次に準じて決定する。
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げる。
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。
- (7)譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要する。
- (8)新株予約権の取得条項
以下の()、()、()、()又は()の議案につき当社株主総会で承認された場合(株主総会決議が不要の場合は、当社の取締役会決議がなされた場合)は、当社取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。
()当社が消滅会社となる合併契約承認の議案
()当社が分割会社となる分割契約若しくは分割計画承認の議案
()当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案
()当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案
()新株予約権の目的である種類の株式の内容として譲渡による当該種類の株式の取得について当社の承認を要すること若しくは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案
- (9)その他の新株予約権の行使の条件
上記(注)3に準じて決定する。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権付ローンに係る新株予約権は、次のとおりであります。

第 5 回新株予約権

決議年月日	2020年 9 月30日
新株予約権の数(個)	159,748,700 [134,176,899]
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	- [25,571,801]
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 163,196,513 (注) 1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1 株当たり139円 (注) 2
新株予約権の行使期間	2020年11月 2 日から2025年11月 2 日まで
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 140.321 資本組入額 70.161
新株予約権の行使の条件	各本新株予約権の一部行使はできません。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡による取得については、当社取締役会の承認を要します。ただし、銀行、証券会社その他の金融機関及び Fortress Japan Investment Holdings LLC の 関 連 会 社 又 は Fortress Japan Investment Holdings LLC 若しくはその関連会社が運用若しくは支配するピークルに対する譲渡については、当社取締役会の承認があったものとみなします。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 3
新株予約権の行使の際に出資の目的とする財産の内容及び価額	(注) 4
新株予約権付ローンの残高	-

当事業年度の末日(2025年 3 月31日)における内容を記載しています。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2025年 5 月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を [] 内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更ありません。

(注) 1 . 新株予約権の行使により当社が当社普通株式を新たに発行又はこれに代えて当社の有する当社普通株式を処分(以下、当社普通株式の発行又は処分を当社普通株式の「交付」と総称します。)する数は、当該新株予約権の新株予約権者(以下「新株予約権者」といいます。)による行使に係る新株予約権の数に当初の行使価額(別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄に定義します。以下同じです。)を乗じて得られる金額を別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄に従って決定される有効な行使価額で除して得られる最大整数(ただし、1 株未満の端数が生じたときはこれを切り捨て、現金による調整は行いません。)とします。

2 . (1)新株予約権の行使に際して出資される財産の内容及びその価額

各新株予約権の行使に際して出資される財産は、()行使価額に新株予約権 1 個当たりの目的である株式の数乗じた額の金銭、又は()梱合会社と当社との間で締結された2020年 9 月30日付金銭消費貸借契約(以下、「当初ローン」という。)に基づく当社に対する貸金元本債権及び利息債権のうち、額面金額で行使価額に新株予約権 1 個当たりの目的である株式の数乗じた額の金銭債権とし、当該金銭債権の価額は、その額面金額と同額とします。

新株予約権の行使に際して払込をなすべき 1 株当たりの金額(以下「行使価額」といいます。)は、当初、142円とします。

(2)行使価額の調整

以下のいずれかが発生した場合、行使価額は、以下のように調整されるものとします。

株式分割及び株式併合

当社が、(a)株式分割を行う場合、(b)株式の発行数を減少させるような発行済株式の併合を行う場合、又は(c)株式を当社の他の有価証券に種類変更する場合には、本 に記載された調整が効力を発生した後に新株予約権の行使の効力が発生することとなる新株予約権者が、上記各事由が効力を発生する直前(又は、当社が、株式分割、併合若しくは種類変更により発行された株式若しくはその他の有価証券を受領する権利を有する株主を確定するために事前の基準日を設定した場合は、当該基準日の直前)に新株予約権を行使していたならば、上記各事由の発生後に所有し又は受領する権利が与えられたであろう数の株式及び / 又は当社の他の有価証券を受領することができるよう、行使価額が適宜調整されるものとします。ただし、かかる調整は、当該各事由が効力を生ずる日(若しくは上記基準日)又はその後に効力を生ずる行使価額のその他の調整を妨げるも

のではありません。本 に基づいて行われる行使価額の調整は、当該事由の効力発生と同時に、又は当該事由のために事前の基準日が設定された場合は当該基準日の翌日に、効力を生ずるものとし、ただし、当該取引が、適用ある日本法に基づいて、当該事由を適法に行うために事前に当社の株主総会又は取締役会の承認を要する場合であって、かつ株式又は当社の他の有価証券を受領することができる株主を確定するための基準日の後に承認される場合、当該調整は、当該承認により直ちに、当該基準日の翌日に遡及して効力を生ずるものとし、

当社が株式分割を行い、その基準日が下記の日である場合、株式分割に関する行使価額の調整は本 に基づいては行われず(当該株式分割が本 に基づいて行使価額が遡及的に調整される場合を除きます。)、これに代えて、場合に応じて下記 、 、 、 又は に定める算式の「n」に当該株式分割に従って発行される追加株式の総数を加算して、これら各号に基づいて調整が行われるものとし、

() 下記 又は に基づく行使価額の調整を必要とする権利又は引受権(新株予約権を含みます。)の発行のための基準日

() 下記 又は に基づく行使価額の調整を必要とする株式に転換又は交換できる有価証券の払込期日又は払込期間の最終日

() 下記 又は に基づく行使価額の調整を必要とする株式の発行又は処分の払込期日又は払込期間の最終日

() 下記 又は に基づく行使価額の調整を必要とする権利又は引受権の発行日

株主に対する株式を取得する権利又は引受権の発行

当社が、その株主に対し、株式を引受け、買取り、又はその他の方法で取得する権利又は引受権(新株予約権を含みます。)を割当て、付与し、発行し又は募集する場合、

() 当社が受領する株式 1 株当たりの対価(下記 の規定に従って決定されます。)が、下記の基準日以前の日に決定され、かつ当該基準日現在の株式 1 株当たり時価を下回るとき、又は、

() 当社が受領する株式 1 株当たりの対価(上記のとおり決定されます。)が、下記の基準日後に決定され、かつ当社が当該対価を決定する日現在の株式 1 株当たり時価を下回るときには、(上記()の場合)かかる権利若しくは引受権を受領することができる株主を確定するための基準日現在又は(上記()の場合)当社が当該対価を決定する日現在有効な行使価額は、次の算式に従って調整されます。

$$NCP = OCP \times \frac{N+v}{N+n}$$

NCP = 調整後の行使価額

OCP = 調整前の行使価額

N = (上記()の場合)当該基準日又は(上記()の場合)当社が当該対価を決定する日の営業終了時現在の発行済株式数(下記 を勘案する。)。ただし、発行済みであっても下記「n」の定義に含まれる株式数を除きます。

n = 当初の引受価額、買取価額若しくは取得価額による当該権利又は引受権全部の行使により割当、発行又は取得される株式の数

v = 当社が受領する対価の総額(下記 の規定に従って決定される。)をもって上記()又は(場合により)上記()に規定される当該株式 1 株当たり時価で買取ることができる株式の数

かかる調整は、上記()の場合、当該権利又は引受権を取得する権利を有する株主を確定するための基準日の翌日に効力を生ずるものとし、上記()の場合、当社が当該対価を決定する日の翌日に当該確定のための基準日の翌日に遡及して効力を生ずるものとし、

株式を引受け、買取り、又はその他の方法で取得する権利又は引受権(新株予約権を含む。)の株主に対する割当、付与、発行又は募集に関連し、当該権利を有する者により引受け、買取り又は取得されなかった当該権利及び / 又は引受権が他の者に対して募集され及び / 又は他の者に引受け、買取り、若しくはその他の方法で取得される場合(特定の者に対する割当による取得若しくは公募としての取得又は引受の一環としての取得その他取得方法の如何を問いません。)、当該募集及び / 又は引受、買取若しくは取得を理由とした行使価額のさらなる調整は必要ないものとし、

株主に対する転換権付 / 交換権付有価証券を取得する権利又は引受権の発行

当社が、その株主に対し、株式に転換又は交換できる有価証券(新株予約権付社債を含みます。)を引受け、買取り、又はその他の方法で取得する権利又は引受権(新株予約権を含みます。)を付与し、発行し又は募集する場合、

() 当社が受領する株式 1 株当たりの対価(下記 の規定に従って決定されます。)が、下記の基準日以前の日に決定され、かつ当該基準日現在の株式 1 株当たり時価を下回るとき、又は、

() 当社が受領する株式 1 株当たりの対価(上記のとおり決定されます。)が、下記の基準日後に決定され、かつ当社が当該対価を決定する日現在の株式 1 株当たり時価を下回るときには、(上記()の場合)かかる権利若しくは引受権を受領することができる株主を確定するための基準日現在又は(上記()の場合)当社が当該対価を決定する日現在有効な行使価額は、次の算式に従って調整されます。

$$NCP = OCP \times \frac{N+v}{N+n}$$

NCP = 調整後の行使価額

OCP = 調整前の行使価額

N = (上記()の場合)当該基準日又は(上記()の場合)当社が当該対価を決定する日の営業終了時現在の発行済株式数(下記 を勘案します。)

n = 当初の引受価額、買取価額又は取得価額によるすべての当該権利又は引受権の行使後に当初転換価額若しくは当初転換比率又は当初交換価額若しくは当初交換比率による当該転換権付又は交換権付有価証券全部の転換又は交換により取得される株式の数

v = 当社が受領する対価の総額(下記 の規定に従って決定される。)をもって上記()又は(場合により)上記()に規定される当該株式 1 株当たり時価で買取ることができる株式の数

かかる調整は、上記()の場合、当該権利又は引受権を取得する権利を有する株主を確定するための基準日の翌日に効力を生ずるものとし、上記()の場合、当社が当該対価を決定する日の翌日に、当該確定のための基準日の翌日に遡及して効力を生ずるものとします。

株式に転換又は交換できる有価証券(新株予約権付社債を含みます。)を引受け、買取、又はその他の方法で取得する権利又は引受権(新株予約権を含みます。)の株主に対する付与、発行又は募集に関連し、当該権利を有する者により引受け、買取又は取得されなかった株式に転換又は交換できる当該有価証券(新株予約権付社債を含みます。)が他の者に対して募集され及び / 又は他の者に引受け、買取、若しくはその他の方法で取得される場合(特定の者に対する割当による取得若しくは公募としての取得又は引受の一環としての取得その他取得方法の如何を問いません。)、当該募集及び / 又は引受、買取若しくは取得を理由とした行使価額のさらなる調整は必要ないものとします。

株主に対する資産の分配(配当を含みます。)

当社が、その株主に対し、()当社の債務証券(社債等)、()当社の株式(株式を除きます。)、()当社の現金若しくは資産又は()当社の株式(株式を除きます。)若しくは有価証券を引受け、買取若しくはその他の方法で取得する権利若しくは引受権(新株予約権を含みます。)(上記及び上記 に定める権利及び引受権を除きます。)を分配する場合、上記()から()に記載されるいずれの場合においても、かかる分配を受領することができる株主を確定するための基準日現在有効な行使価額は、次の算式に従って調整されます。

$$NCP = OCP \times \frac{CMP - fmv}{CMP}$$

NCP = 調整後の行使価額

OCP = 調整前の行使価額

CMP = かかる分配を受領することができる株主を確定するための基準日現在の株式 1 株当たり時価

fmv = ()配当以外の場合、分配される債務証券、株式、現金、資産、権利若しくは引受権の 1 株当たりの公正価額((a)独立財務アドバイザー(当社はかかる財務アドバイザーの助言を十分に考慮するものとします。)と協議して当社により決定され、又は(b)適用ある日本法により当該決定が管轄権を有する裁判所に対する申立てによりなされる場合には、かかる裁判所若しくはかかる裁判所が選任する鑑定人により決定されます。)又は()配当の場合、 1 株当たり分配される配当額とします。

かかる調整は、かかる分配を受領することができる株主を確定するための基準日の翌日に効力を生ずるものとします。ただし、(a)適用ある日本法に基づいて、かかる分配を適法に行うため事前に当社の株主総会又は取締役会の承認を要する場合であって、かつかかる分配を受領することができる株主を確定するための基準日の後に承認された場合、当該調整は、承認により直ちに、当該基準日の翌日に遡及して効力を生ずるものとし、また(b)分配される債務証券、株式、現金又は資産、権利又は引受権の公正価額がかかる分配を受領することができる株主を確定するための基準日まで決定できない場合、当該調整は、かかる公正価額の決定により直ちに、当該基準日の翌日に遡及して効力を生ずるものとします。

株主以外に対する転換権付 / 交換権付有価証券の発行

当社が株式に転換又は交換できる有価証券(新株予約権付社債を含みます。)を発行する場合(上記及び上記 に記載される場合を除きます。)、当社が受領する株式 1 株当たりの対価(下記 の規定に従って決定されます。)が、当社が当該対価を決定する日(当該転換権付又は交換権付有価証券の発行について株主総会の承認を必要とする場合は、当社の取締役会が当該株主総会に提案する当該対価を決定する日)現在の株式 1 株当たり時価を下回るときには、当該転換権付又は交換権付有価証券の発行に関する払込期日又は払込期間の最終日現在有効な行使価額は、次の算式により調整されます(ただし、下記 の規定に服します。)。

$$NCP = OCP \times \frac{N + v}{N + n}$$

NCP = 調整後の行使価額

OCP = 調整前の行使価額

N = 当該転換権付又は交換権付有価証券に関する払込期日又は払込期間の最終日の営業終了時現在の発行済株式数(下記 を勘案します。)

n = 当初転換価額若しくは当初転換比率又は当初交換価額若しくは当初交換比率によるすべての当該転換権付又は交換権付有価証券の転換又は交換により取得される株式の数

v = 当社が受領する対価の総額(下記 の規定に従って決定されます。)をもって株式 1 株当たり時価で買取ることができる株式の数

かかる調整は、当該転換権付又は交換権付有価証券に関する払込期日又は払込期間の最終日の翌日に効力を生ずるものとします。

株式発行

当社が、() 当社が割当、付与、発行又は募集する転換権付若しくは交換権付有価証券の転換若しくは交換により発行若しくは処分される株式、() 当社が割当、付与、発行又は募集する権利若しくは引受権(新株予約権を含みます。)の行使により発行若しくは処分される株式、() 定款により許容される範囲において、単元未満株を有する株主に対して、当該単元未満株式と合算して 1 単元を構成させるために発行若しくは処分される株式、() 上記 、 及び に記載する場合において発行又は処分される株式、() 当社に吸収合併される法人の株主若しくは株式交換によって当社の完全子会社となる法人の株主に対してその吸収合併若しくは株式交換の直前の当該法人における持株比率に応じて当該吸収合併若しくは株式交換により発行若しくは処分される株式、又は() 吸収分割によって当社に対して事業を譲渡する法人若しくは法人の株主に対して発行若しくは処分される株式のいずれにも該当しない) 株式を発行又は処分する場合、当社が受領する株式 1 株当たりの対価(下記 の規定に従って決定されます。)が、当社が当該対価を決定する日(当該株式の発行又は処分について株主総会の承認を要する場合は、当社の取締役会が当該株主総会に提案する当該対価を決定する日)現在の株式 1 株当たり時価を下回るときには、当該株式の発行又は処分に関する払込期日又は払込期間の最終日に有効な行使価額は、次の算式に従って調整されます(ただし、下記 の規定に服します。)。

$$NCP = OCP \times \frac{N + v}{N + n}$$

NCP = 調整後の行使価額

OCP = 調整前の行使価額

N = 当該株式の発行又は処分の払込期日又は払込期間の最終日の営業終了時現在の発行済株式数(下記 を勘案します。)。ただし、次の「 n 」の定義に含まれる株式数(もしあれば)を除いた(ただし、当該時点で発行済みのかかる株式数を限度とします。)もの

n = 上記のとおり発行又は処分される株式の数

v = 当社が受領する対価の総額(下記 の規定に従って決定されます。)をもって株式 1 株当たり時価で買取ることができる株式の数

かかる調整は、当該株式の発行又は処分に関する払込期日又は払込期間の最終日の翌日に効力を生ずるものとします。

株式又は転換権付 / 交換権付有価証券を取得する権利又は引受権の、株主以外に対する発行

当社が株式又は株式に転換若しくは交換できる有価証券(新株予約権又は上記 、 、 及び に記載される場合を除きます。)を引受け、買取り、又はその他の方法で取得する権利又は引受権(新株予約権を含みます。)を付与し、発行し又は募集する場合、当社が受領する株式 1 株当たりの対価(下記 の規定に従って決定されます。)が、当社が当該対価を決定する日(当該権利又は引受権の付与、発行又は募集について株主総会の承認を要する場合は、当社の取締役会が当該株主総会に提案する当該対価を決定する日)現在の株式 1 株当たり時価を下回るときには、当該権利又は引受権を付与、発行又は募集する日現在に有効な行使価額は、次の算式に従って調整されます(ただし、下記 の規定に服します。)。

$$NCP = OCP \times \frac{N + v}{N + n}$$

NCP = 調整後の行使価額

OCP = 調整前の行使価額

N = 当該権利又は引受権を付与、発行又は募集する日の営業終了時現在の発行済株式数(下記 を勘案します。)

n = 当初引受価額、当初買取価額若しくは当初取得価額によるすべての当該権利若しくは引受権の行使により取得される株式の数又はすべての当該権利若しくは引受権の行使後に当初転換価額若しくは当初転換比率若しくは当初交換価額若しくは当初交換比率によるすべての当該転換権付若しくは交換権付有価証券の転換若しくは交換により取得される株式の数

v = 当社が受領する対価の総額(下記 の規定に従って決定されます。)をもって株式 1 株当たり時価で買取ることができる株式の数

かかる調整は、当該権利又は引受権が発行される日の翌日に効力を生ずるものとします。

複合調整

当社が上記 、 又は に従い行使価額の調整を要することとなる当該各号記載の種類の有価証券を(場合により)付与、発行、処分又は募集し、かつ、当該有価証券を付与、発行、処分若しくは募集する日、又は(適用ある場合)かかる付与、発行、処分若しくは募集に関する払込期日若しくは払込期間の最終日(いずれの場合も以下「関連日」といいます。)が、上記 、 及び / 又は に記載される他の種類(同じ種類の異なるトランシェ又は発行を含みます。)の、当該各号に従った行使価額の調整を必要とする有価証券(当該有価証券すべてを以下「関連証券」といいます。)の関連日でもある場合、行使価額の調整は、当該各号の規定に基づき別個には行われず、次の算式に従って一度に計算されます。

$$NCP = OCP \times \frac{N + v1 + v2 + v3}{N + n1 + n2 + n3}$$

NCP = 調整後の行使価額

OCP = 調整前の行使価額

N = 関連日の営業終了時現在の発行済株式数(下記 を勘案する。)。ただし、下記「n2」の定義に含まれる株式数を(当該時点で発行済みのかかる株式数を限度として)除いたもの

n1 = 当初転換価額若しくは当初転換比率又は当初交換価額若しくは当初交換比率による(関連証券に含まれる)転換権付又は交換権付有価証券の転換又は交換により取得される株式の数

n2 = 発行又は処分される(関連証券に含まれる)株式の数

n3 = 当初引受価額、当初買取価額若しくは当初取得価額による(関連証券に含まれる)権利若しくは引受権の行使により取得される株式の数又は当該権利若しくは引受権の行使後に当初転換価額若しくは当初転換比率若しくは当初交換価額若しくは当初交換比率による当該転換権付若しくは交換権付有価証券の転換若しくは交換により取得される株式の数

v1 = 当該転換権付又は交換権付有価証券に関して当社が受領する対価の総額(下記 の規定に従って決定されます。)をもって、当社が当該対価を決定する日(当該転換権付又は交換権付有価証券の発行について株主総会の承認を必要とする場合は、当社の取締役会が当該株主総会に提案する当該対価を決定する日)現在の株式 1 株当たり時価で買取ることができる株式の数

v2 = 当該株式の発行又は処分に関して当社が受領する対価の総額(下記 の規定に従って決定されます。)をもって、当社が当該対価を決定する日(当該株式の発行又は処分について株主総会の承認を要する場合は、当社の取締役会が当該株主総会に提案する当該対価を決定する日)現在の株式 1 株当たり時価で買取ることができる株式の数

v3 = 当該権利又は引受権の行使及び(該当する場合)当該転換権付又は交換権付有価証券の転換又は交換により受領する株式全部の発行又は処分により当社が受領する対価の総額(下記 の規定に従って決定されます。)をもって、当社が当該対価を決定する日(当該権利又は引受権の付与、発行又は募集について株主総会の承認を要する場合は、当社の取締役会が当該株主総会に提案する当該対価を決定する日)現在の株式 1 株当たり時価で買取ることができる株式の数

かかる調整は、関連日である当該発行の日の翌日に効力を生ずるものとします。

公開買付け又はエクスチェンジ・オファー

当社又はそのいずれかの子会社が、株式の公開買付け又はエクスチェンジ・オファーに関して支払いをする場合で、現金その他株式 1 株当たり支払われる対価の価値がかかる公開買付け又はエクスチェンジ・オファー(変更されうる)に従って公開買付期間又は交換の申込期間の最終日(以下「公開買付終了日」といいます。)の直後の取引日に始まる10取引日の株式の終値の平均値よりも高い場合、行使価額は次の算式に従って調整されます。

$$NCP = OCP \times \frac{SP \times OS0}{AC + (SP \times OS1)}$$

NCP = 調整後の行使価額

OCP = 調整前の行使価額

AC = 全ての現金その他株式に支払われる対価の総額(下記 の規定に従って決定されます。)

OS0 = 公開買付終了日の直前の発行済株式の数(そのような申込みの中で購入又は交換に応じられたすべての株式を含みます。)

OS1 = 公開買付終了日の直後の発行済株式の数(そのような申込みの中で購入又は交換に応じられたすべての株式を除きます。)

SP = 公開買付終了日の直後に始まる10取引日の終値の平均値

かかる調整は、公開買付終了日の11取引日後の日に、公開買付終了日の直後の取引日に遡及して効力を生ずるものとします。ただし、行使価額は、上記によって上方に調整されないものとします。

1 株当たり時価

「新株予約権の行使時の払込金額」欄において「1 株当たり時価」とは、その日に先立つ45取引日に始まる30連続取引日の株式の終値の平均値をいいます。

上記45取引日の期間中又はその後行使価額の当該調整の効力の発生日(同日を含みません。)までの間に、「新株予約権の行使時の払込金額」欄の記載に基づいて別個の行使価額の調整(当該日以後に効力が発生する遡及的調整を除きます。)を行うべき何らかの事由(当該調整を要する事由及び同一の1株当たり時価を参照する調整を必要とするその他の事由を除きます。)が生じた場合、上記に従って決定された株式1株当たり時価は、当社が独立財務アドバイザー(その助言を当社は十分に考慮するものとします。)と協議のうえで当該事由の影響を是正するために適切かつ公正とみなす方法により、かつその限度で調整されるものとします。

株式1株当たりの対価

上記 、 、 、 、 、 及び に従って受領する株式1株当たりの対価の計算については、以下の規定が適用されるものとします。

- () 現金を対価とする株式の発行又は処分の場合には、対価は当該現金の額とします。ただし、発行若しくは処分の引受のために又はその他これに関連して当社に若しくは当社のために発生する手数料又は費用は控除されないものとします。
- () 対価の全部又は一部が現金以外のものによる株式の発行又は処分の場合には、現金以外のものによる対価は、独立財務アドバイザーと協議のうえで当社により決定される公正価額、又は、適用ある日本法に基づきかかる決定が管轄権を有する裁判所に対する申立てによりなされる場合には、その会計上の取扱いの如何にかかわらず、当該裁判所若しくは当該裁判所により選任される鑑定人により決定される公正価額によるものとします。かかる決定は最終的なものであり、当社及び新株予約権の保有者を拘束するものとします。
- () (a) 株式に転換又は交換できる有価証券(新株予約権付社債を含みます。)を当社が発行する場合、当社が受領する対価の総額は、当該有価証券につき当社が受領する対価に、当初転換価額若しくは当初転換比率又は当初交換価額若しくは当初交換比率による当該有価証券の転換又は交換がなされたと仮定した場合に、その時に当社が受領する追加の対価(もしあれば)を加算した額とし、(b) 株式へ転換又は交換できる有価証券を引受け、買取り、又はその他の方法で取得する権利又は引受権(新株予約権を含みます。)を割当て、付与し、発行し、譲渡し、又は募集する場合には、当社が受領する対価の総額は、当該権利又は引受権につき当社が受領する対価(もしあれば)に、当初行使価額、当初買取価額又は当初取得価額による上記権利又は引受権の行使(場合により)及びそれに続く当初転換価額若しくは当初転換比率又は当初交換価額若しくは当初交換比率によるかかる有価証券の転換又は交換がなされたと仮定した場合に、その時に当社が受領する追加の対価を加算した額とします。当社が受領する株式1株当たりの対価は、上記のとおり合計した対価を、(適用ある場合)当初行使価額、当初買取価額又は当初取得価額による上記の権利又は引受権の行使後における、当初転換価額若しくは当初転換比率又は当初交換価額若しくは当初交換比率による当該転換又は交換がなされたと仮定した場合、その時に取得されるであろう株式の数で除した額をいいます(いずれの場合の対価も、上記()及び()における規定と同じ方法で決定されます。)。
- () 株式を引受け、買取り、又はその他の方法で取得する権利又は引受権(新株予約権を含みます。)を割当、付与、発行、譲渡又は募集する場合には、当社が受領する対価の総額は、当該権利又は引受権について当社が受領する対価(もしあれば)に、当初行使価額、当初買取価額又は当初取得価額による当該権利又は引受権の行使がなされたと仮定した場合、その時に当社が受領する追加の対価(いずれの場合も、対価は、上記()及び()所定の方法と同様の方法で決定されます。)を加算した額とし、当社が受領する株式1株当たりの対価は、上記のとおり合計した対価を、当初行使価額、当初買取価額又は当初取得価額による行使がなされたと仮定した場合、その時に取得されるであろう株式の数で除した額をいいます。
- () 本 の上記に記載の対価が円以外の通貨で受領される場合、かかる対価は、当該株式の発行、当該有価証券の転換若しくは交換又は当該権利若しくは引受権の行使のために円と当該通貨との固定為替レートが定められている場合については、本 の適用において当該固定為替レートにより円に換算されるものとし、その他一切の場合については、かかる対価の計算が行われるべき日における日本の主要銀行が定める円に対する当該通貨の電信為替売買直物相場(直接の為替レートがない場合は米ドルを基準とするクロス・レートによる相場)の仲値により換算されるものとします。

後発調整

上記 から までのいずれかの規定に従って行使価額の調整(以下「後発調整」といいます。)を計算するに当たり、既に行使価額が株式の発行若しくは処分、又は株式若しくは株式に転換若しくは交換できるその他の有価証券を引受け、買取り若しくはその他の方法により取得する権利若しくは引受権(新株予約権を含みます。)の割当、付与、発行、譲渡若しくは募集を反映させるために行われた(又は下記 の但し書きに従って勘案された)調整を組み込んでいるものの、かかる株式が後発調整を計算するために発行済株式数を確定する時点で未発行の場合、当該株式は、当該調整を計算するために発行済みとみなされる株式の総数が当該計算を行う時点で上記の結果現実に発行済みである株式数を超える範囲において、当該計算を行う目的において発行済みとみな

されます。上記 、 、 、 、 、 及び において発行済株式数を決定する目的において、当該日時時点で当社が保有する自己株式は未発行とみなされるものとします。

「決定される」の定義

「新株予約権の行使時の払込金額」欄において対価が「決定される」日とは、対価が当初算式により表示され、その時点において金額が確定されない場合には、当該対価の金額が初めて確定される最初の日をいうものと解します。

その他の事由

当社がその単独の裁量により、「新株予約権の行使時の払込金額」欄に記載された以外の1つ又は複数の事由又は事態の結果、行使価額の下方調整を行うべきであると判断した場合、当社は自己負担により、独立財務アドバイザーに、どのような行使価額の調整(もしあれば)を考慮すれば公正かつ合理的であるか、また、調整が行使価額の減額を伴う場合は当該調整の効力を発生させるべき日について、可能な限り速やかに決定するよう求めるものとします。かかる決定の後、当該下方調整(もしあれば)を行うものとし、その効力発生についてはかかる決定に従うものとし

調整条項の適用の修正

上記にかかわらず、「新株予約権の行使時の払込金額」欄に基づく何らかの調整を生じさせる事態が既に行使価額の調整を生じさせているか生じさせることとなる場合、又は何らかの調整を生じさせる事態が、行使価額の調整を既に生じさせたか若しくは生じさせる他の事態によって生じた場合、「新株予約権の行使時の払込金額」欄の規定の適用に際し、企図された結果をもたらすために適切であるとして独立財務アドバイザーにより勧告された修正(もしあれば)を施すものとします。

調整の結果、行使価額が1円以上増加又は減少することとならない限り、行使価額の調整は必要とされません。ただし、本 を理由として必要とされない調整は将来に繰越され、(本 の規定が存在しなかったならば当該調整がなされるはずの時点において調整が行われたものとして)その後の調整において勘案されます。

調整後の行使価額の計算については、小数第2位まで算出し、小数第2位を四捨五入します。

「新株予約権の行使時の払込金額」欄の規定にかかわらず、株式又はその他の有価証券(新株予約権を含みます。)が当社又はその子会社若しくは関連会社の役職員に対して発行、募集、割当て又は付与される場合には、行使価額の調整は必要とされません。

「新株予約権の行使時の払込金額」において、「独立財務アドバイザー」とは、当社の自らの費用負担で当社により選任され、新株予約権の保有者に対して書面にて通知された、確立した評判のある独立した投資銀行、証券会社、監査法人又はコンサルタント会社を意味し、又は、当社がかかる選任を行わず、(新株予約権の過半数の保有者の絶対的な裁量によって決定される)合理的な期間にわたって引き続きかかる選任が行われず、新株予約権の過半数の保有者がかかるアドバイザーの費用、報酬及び経費につき満足する補償及び/若しくは保証並びに/又は事前の資金提供を受ける場合に、新株予約権の過半数の保有者によって選任された者を意味します。

「基準日」とは、株式の保有者に対する配当その他の分配に関する資格又は株式の保有者の権利を決定するために定款により設定され、又は当社により別途指定される日を意味します。ただし、当社が当該基準日を定めておらず、文脈上要求される場合には、「基準日」は、対象となる事項の効力が生ずる日を言及するものとして解釈されるものとします。

「株式」とは、当社の普通株式をいいます。

「株式分割」とは、株式の保有者に対する無償割当、株式配当又は株式の分割を含め、株式に関するすべての形態の株式分割を意味します。

3. 当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限ります。)、吸収分割(当社が分割会社となる場合に限ります。)、新設分割、株式交換(当社が完全子会社となる場合に限ります。)又は株式移転(当社が完全子会社となる場合に限ります。)(以下これらを総称して「組織再編行為」といいます。)を行う場合においては、当社は、新株予約権者に対してその旨を事前に通知し、会社法第236条第1項第8号イ乃至ホに掲げる株式会社(以下「再編後新会社」といいます。)をして、組織再編行為の効力発生日(吸収合併につき吸収合併がその効力を生ずる日、新設合併につき新設合併設立株式会社の成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生ずる日、新設分割につき新設分割設立株式会社の成立の日、株式交換につき株式交換がその効力を生ずる日、及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の設立の日をいいます。以下同じです。)の直前の時点において新株予約権を保有する新株予約権者に対し、その有する新株予約権に代わり、再編後新会社の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付させるものとします。

- (1) 交付する再編後新会社の新株予約権の数
組織再編行為の効力発生日の直前の時点において新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数とします。
 - (2) 新株予約権の目的である株式の種類
再編後新会社の普通株式とします。
 - (3) 新株予約権の目的である株式の数
組織再編行為の条件等を勘案の上、上記(注) 1 に準じて決定します。
 - (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上調整した再編後の行使価額に上記「新株予約権の行使時の払込金額」に従って決定される当該新株予約権の目的である再編後新会社の株式の数を乗じて得られる金額とします。
 - (5) 新株予約権を行使することができる期間
交付される新株予約権を行使することができる期間は、上記「新株予約権の行使期間」に定める期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のいずれか遅い日から、上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとします。
 - (6) 新株予約権の行使の条件
別記「新株予約権の行使の条件」欄に準じて決定します。
 - (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限
別記「新株予約権の譲渡に関する事項」欄に準じて決定します。
 - (8) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げる。
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。
4. 各新株予約権の行使に際して出資される財産は、()行使価額に新株予約権1個当たりの目的である株式の数を乗じた額の金銭、又は()楓合同会社と当社との間で締結された2020年9月30日付金銭消費貸借契約(以下、「当初ローン」という。)に基づく当社に対する貸金元本債権及び利息債権のうち、額面金額で行使価額に新株予約権1個当たりの目的である株式の数を乗じた額の金銭債権とし、当該金銭債権の価額は、その額面金額と同額とします。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2020年11月2日 (注) 1	84,507	329,389	5,999	81,282	5,999	51,235
2021年8月10日 (注) 2	-	329,389	81,182	100	-	51,235
2023年6月29日 (注) 3	-	329,389	-	100	41,235	10,000

(注) 1 . 有償第三者割当 84,507千株

発行価格 142円

資本組入額 71円

主な割当先 千鳥合同会社

2 . 会社法第447条第1項の規定に基づき、資本金を減少し、その他資本剰余金に振替えたものであります。

3 . 会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金を減少し、その他資本剰余金に振替えたものであります。

4 . 2025年6月11日を払込期日とする新株予約権の行使により、発行済株式総数が137,072千株、資本金が9,617百万円、資本準備金が9,617百万円それぞれ増加しております。

5 . 2025年6月26日開催の定時株主総会において、会社法第447条第1項及び会社法第448条第1項の規定に基づき、効力発生日を2025年7月31日として、資本金を9,617百万円、資本準備金を9,617百万円それぞれ減少させ、その他資本剰余金へ振り替えることを決議しております。

(5) 【所有者別状況】

2025年3月31日現在

区分	株式の状況(1 単元の株式数100株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	21	43	346	204	185	34,324	35,123	-
所有株式数(単元)	-	355,453	64,545	1,494,453	684,467	2,243	692,485	3,293,646	24,915
所有株式数の割合 (%)	-	10.79	1.96	45.37	20.78	0.07	21.03	100.00	-

(注) 1 . 自己株式5,531,921株は「個人その他」に55,319単元、「単元未満株式の状況」に21株含まれております。

2 . 上記「その他の法人」には、証券保管振替機構名義の株式が10単元含まれております。

3 . 「金融機関」の欄には、従業員向け株式交付信託が保有する当社株式61,627単元が含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2025年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
千鳥合同会社	東京都港区西新橋1丁目1番1号 E Pコンサルティングサービス内	84,507	26.09
株式会社U H Partners 2	東京都豊島区南池袋2丁目9番9号	50,581	15.61
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区赤坂1丁目8番1号 赤坂インターシティA I R	21,190	6.54
M S I P C L I E N T S E C U R I T I E S (常任代理人 モルガン・スタンレーMU F G証券株式会社)	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 4QA, U.K. (東京都千代田区大手町1丁目9番7 号 大手町フィナンシャルシティ サウ スタワー)	12,146	3.75
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号	11,787	3.63
光通信株式会社	東京都豊島区西池袋1丁目4番10号	8,606	2.65
M L I F O R C L I E N T G E N E R A L O M N I N O N C O L L A T E R A L N O N T R E A T Y - P B (常任代理人 B O F A証券株式会社)	MERRILL LYNCH FINANCIAL CENTRE 2 KING EDWARD STREET LONDON UNITED KINGDOM (東京都中央区日本橋1丁目4番1号 日本橋一丁目三井ビルディング)	7,554	2.33
レオパレス 2 1 オーナー持株会	東京都中野区本町2丁目54番11号	7,020	2.16
レオパレス 2 1 取引先持株会	東京都中野区本町2丁目54番11号	5,543	1.71
J P M O R G A N C H A S E B A N K 3 8 5 7 8 1 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営 業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南2丁目15番1号 品川インターシティA棟)	3,233	0.99
計	-	212,170	65.51

(注) 1. 上記のほか当社所有の自己株式5,531千株があります。なお、自己株式には、従業員向け株式交付信託が保有する当社株式は含まれておりません。

2. 2025年3月31日現在における日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は9,563千株であります。なお、それらの内訳は、投資信託設定分9,370千株、年金信託設定分193千株となっております。

3. 2025年3月31日現在における株式会社日本カストディ銀行(信託口)の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は3,517千株であります。なお、それらの内訳は、投資信託設定分3,243千株、年金信託設定分273千株となっております。

4. 株式会社日本カストディ銀行(信託口)のうち、従業員向け株式交付信託に係る株式数は6,162千株であり、当該株式は連結財務諸表上、自己株式として処理しております。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2025年 3 月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 5,531,900	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 323,832,700	3,238,327	-
単元未満株式	普通株式 24,915	-	-
発行済株式総数	329,389,515	-	-
総株主の議決権	-	3,238,327	-

(注) 1. 「完全議決権株式(その他)」の欄には、従業員向け株式交付信託が保有する当社株式6,162,700株(議決権の数61,627個)、証券保管振替機構名義の株式1,000株(議決権の数10個)が含まれております。

2. 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式21株が含まれております。

【自己株式等】

2025年 3 月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数 の合計(株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
株式会社レオパレス21	東京都中野区本町 二丁目54番11号	5,531,900	-	5,531,900	1.68
計	-	5,531,900	-	5,531,900	1.68

(注) 従業員向け株式交付信託が保有する当社株式6,162,700株は、上記の自己株式等には含まれておりません。

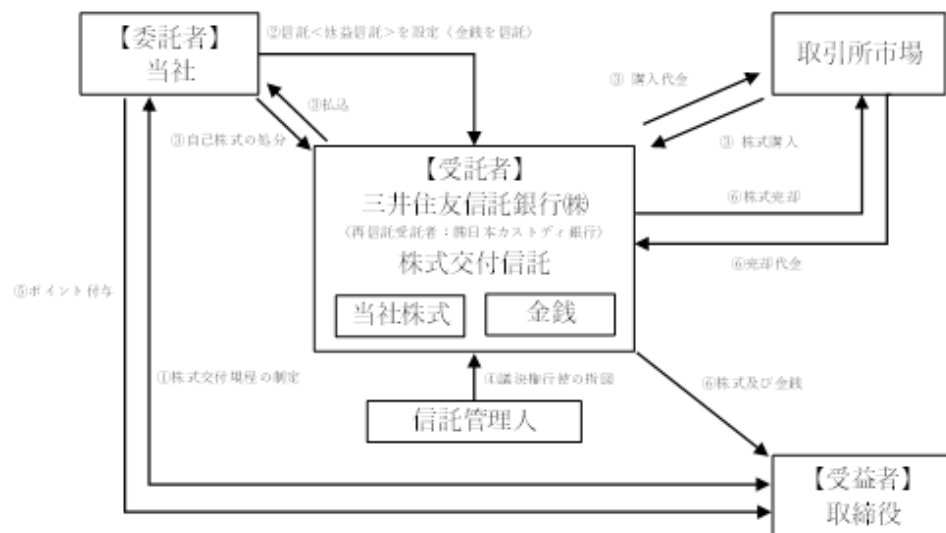
(8) 【役員・従業員株式所有制度の内容】

1. 役員株式所有制度

(1) 制度の概要

当社は、2025年6月26日の株主総会決議に基づき、当社の業務執行取締役（以下「取締役」という。）に対し、取締役と株主との利益共有をすすめること、中長期的な企業価値の増大へのインセンティブとして報酬を機能させること、報酬につき株主の皆様からの透明性・職務執行の対価としての合理性を高めることを目的として、信託を用いた「長期インセンティブ（業績連動型株式報酬）」の制度を導入することを決議いたしました。

本制度は、当社が金銭を拠出することにより設定する信託（以下「本信託」といいます。）が当社株式を取得し、当社が取締役に付与するポイント数に相当する当社株式及び当社株式の換価処分金相当額の金銭の交付をする株式報酬制度です。当該ポイントは、当社取締役会で定める株式交付規程に基づき、役位等に応じて定める数に業績連動指標の実績値に応じて変動する業績連動係数を乗じた数を付与するものとします。



当社は取締役を対象とする株式交付規程を制定します。

当社は下記のとおり受益権を取得する取締役を受益者とした株式交付信託（他益信託）を設定します（本信託）。その際、当社は受託者に株式取得資金に相当する金額の金銭を信託します。

受託者は今後交付が見込まれる相当数の当社株式を一括して取得します（自己株式の処分による方法や取引所市場（立会外取引を含みます。）から取得する方法によります。）。

信託期間を通じて株式交付規程の対象となる受益者の利益を保護し、受託者の監督をする信託管理人（当社及び当社役員から独立している者とします。）を定めます。なお、本信託内の当社株式については、信託管理人は受託者に対して議決権不行使の指図を行い、受託者は、当該指図に基づき、信託期間を通じ議決権を行使しないこととします。

株式交付規程に基づき、当社は取締役に對しポイントを付与していきます。

株式交付規程及び本信託にかかる信託契約に定める要件を満たした取締役は、本信託の受益権を取得し、本信託の受益者として、付与されたポイントに応じた当社株式の交付を受託者から受けます。なお、あらかじめ株式交付規程・信託契約に定めた一定の事由に該当する場合には、交付すべき当社株式の一部を取引所市場にて売却し、金銭を交付します。

なお、本制度において受託者となる三井住友信託銀行株式会社は、株式会社日本カストディ銀行に信託財産を管理委託（再信託）します。

(2) 取締役に取得させる予定の株式の総数

2,250,000株を上限とする（1ポイントにつき1株。1事業年度当たり750,000ポイント。）

(3) 当該役員株式所有制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

当社の取締役のうち、株式交付規程及び本信託にかかる信託契約に定める要件を満たす者

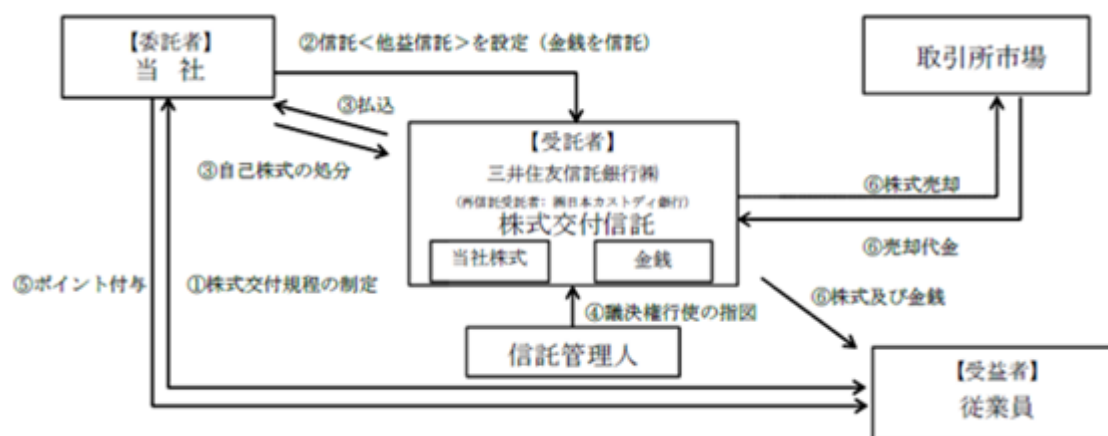
2. 従業員株式所有制度

(1) 制度の概要

当社は、2024年2月28日の取締役会決議に基づき、当社従業員（以下「従業員」という。）に対する福利厚生制度の拡充によって、人材への投資及び従業員のエンゲージメントを強化すると共に、従業員が当社普通株式（以下「当社株式」といいます。）を保有することによって、株主の皆様や経営者と同一の視点を持って当社業績や株価上昇への意識を高めることにより、当社の中長期的な企業価値向上を図ることを目的として、従業員向けインセンティブ・プラン「従業員向け株式交付信託制度」（以下「本制度」といいます。）を導入しております。

本制度は、当社が拠出する金銭を原資として信託（以下「本信託」といいます。）を設定し、本信託が当社株式の取得を行い、従業員のうち一定の要件を充足する者に対して付与されるポイントに基づき、本信託を通じて当社株式を交付するインセンティブ・プランです。当該ポイントは、当社取締役会が定める株式交付規程に従って、従業員の等級及び人事評価等に応じて付与されるものであり、各従業員に交付される当社株式の数は付与されるポイント数により定まります。

本信託による当社株式の取得資金は全額当社が拠出するため、従業員の負担はありません。



当社は従業員を対象とする株式交付規程を制定します。

当社は従業員を受益者とした株式交付信託（他益信託）を設定します（本信託）。その際、当社は受託者に株式取得資金に相当する金額の金銭を信託します。

受託者は今後交付が見込まれる相当数の当社株式を、自己株式の処分による方法により一括して取得します。

信託期間を通じて株式交付規程の対象となる受益者の利益を保護し、受託者の監督をする信託管理人（当社及び当社役員から独立している者とします。）を定めます。なお、本信託内の当社株式については、信託管理人は受託者に対して議決権行使の指図を行い、受託者は、当該指図に基づき、信託期間を通じ議決権を行使します。

株式交付規程に基づき、当社は従業員に対しポイントを付与していきます。

株式交付規程及び本信託にかかる信託契約に定める要件を満たした従業員は、本信託の受益者として、付与されたポイントに応じた当社株式の交付を受託者から受けます。なお、あらかじめ株式交付規程・信託契約に定めた一定の事由に該当する場合には、交付すべき当社株式の一部を取引所市場にて売却し、金銭を交付します。

なお、本制度において受託者となる三井住友信託銀行株式会社は、株式会社日本カストディ銀行に信託財産を管理委託（再信託）します。

(2) 従業員等に取得させる予定の株式の総数

6,162,700株

(3) 当該従業員株式所有制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

当社グループにおける、株式交付規程及び本信託にかかる信託契約に定める要件を満たした従業員

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号及び会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づく取得

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2025年5月27日)での決議状況 (取得期間2025年5月28日～2025年11月2日)	137,072,803	71,552,003,166
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	-	-
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	100.0	100.0

(注) 2025年5月27日開催の取締役会において、当社普通株式の公開買付けを行うことを決議いたしました。

公開買付けの概要は以下のとおりです。

買付け等の期間：2025年5月28日(水曜日)～2025年6月24日(火曜日)まで(20営業日)

買付け等の価格：普通株式1株につき、金522円

買付予定数：137,072,803株

決済の開始日：2025年7月16日(水曜日)

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	260	139,350
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における取得自己株式数には、2025年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
保有自己株式数	5,531,921	-	5,531,921	-

(注) 1. 当期間における保有自己株式数には、2025年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の権利行使、単元未満株式の買取り及び売渡による株式は含まれておりません。

2. 保有自己株式数には、従業員向け株式交付信託が保有する当社株式6,162,700株を含めておりません。

3 【配当政策】

当社は、株主の皆様への利益還元を経営の最重要課題の一つと位置づけ、持続的な企業価値の向上と中長期的な成長の実現を通じて、業績動向や財務状況等を総合的に勘案し、安定的かつ継続的な配当を行うことを基本方針としております。

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年 2 回を基本的な方針としており、配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。また、当社は、毎年 9 月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

2025年 5 月 9 日に公表いたしました中期経営計画「New Growth 2028」におきましては、2028年 3 月期に配当性向30%の達成を目標に掲げており、さらなる株主還元の強化に取り組んでまいります。

前事業年度におきましては、収益構造の見直しと財務基盤の強化が着実に進展したことを受け、5 期ぶりに復配を実施し、信頼回復に向けた第一歩を踏み出しました。

当事業年度の剰余金の配当につきましては、構造改革の成果が業績の安定化につながっていることから、1 株当たり10円(うち中間配当金 5 円)としております。

翌事業年度の配当につきましては、中間配当 5 円、期末配当 5 円の年間10円を予定しております。

これは、財務の健全性と成長投資とのバランスを踏まえた判断によるものです。

次期以降も、収益力の一層の向上とキャッシュ・フローの最適な活用を図りつつ、安定的な配当の維持と総還元の拡充を視野に入れた機動的な自己株式の取得により、株主還元の強化に取り組んでまいります。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(百万円)	1 株あたり配当額(円)
2024年11月 8 日 取締役会	1,619	5
2025年 6 月26日 定時株主総会決議	1,619	5

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、コーポレート・ガバナンスの整備・強化を最も重要な経営課題のひとつと位置づけており、このコーポレート・ガバナンスの強化によって、当社のMissionの実現と経営計画の達成、中長期的な企業価値の向上、並びに持続的な成長を果たすことを目指しております。

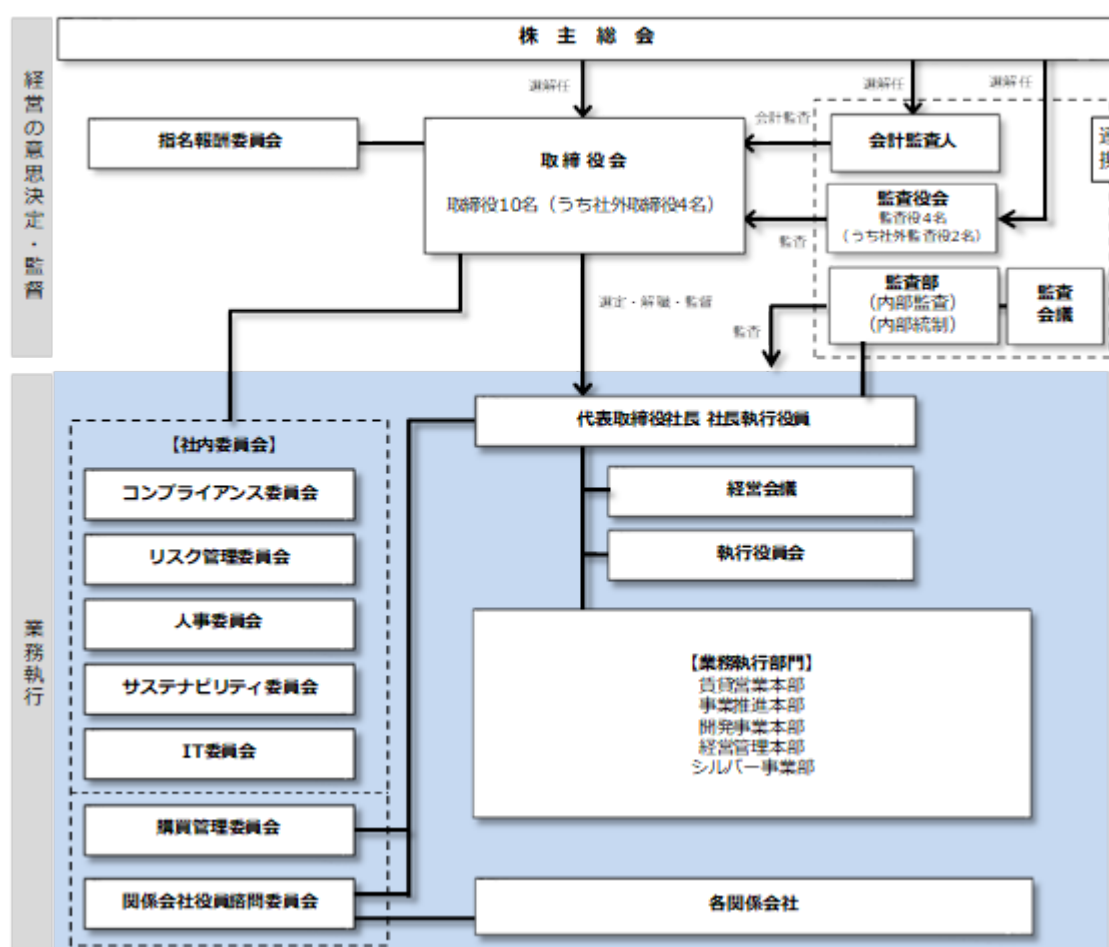
また、すべてのステークホルダーにとってより高い企業価値を実現するため、効率的で公正かつ透明性の高い経営を目指すことを企業活動の基本的な考えとしております。

この考えに基づき、適切かつ迅速な意思決定の実行、意思決定に対する監視機能の強化、コンプライアンス体制の確立、内部統制システムの充実・強化及びステークホルダーとの良好な関係の構築など、経営体制や経営組織、経営システムの整備に努めております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

(企業統治の体制)

■コーポレートガバナンス体制図



当社は、「取締役会」を設置しており、事業並びに経営環境の変化に機動的に対応して、企業価値の向上を図ることを目的としております。

このため、取締役会は、経営計画の決定など事業運営上の重要事項の決定や、法令及び定款で定められた決議事項の決定、事業活動のモニタリングを行う権限を有しております。

取締役会は、経営の意思決定の迅速化と業務執行の円滑化を図ることを目的として、取締役会決議事項の事前審議及び重要な業務執行の決定を行う「経営会議」、円滑な業務の執行及び業務執行における連携強化を目的として、会社経営に関する情報の相互共有を行う「執行役員会」を設置しております。

また、取締役会は、当社における主要な経営課題を検討することを目的として各委員会を設置し、取締役会が諮問する経営課題について検討を行い、答申を行っております。

具体的には、役員の人選や報酬決定を協議するための「指名報酬委員会」、法令遵守体制を整備し運用するための「コンプライアンス委員会」、事業運営上のリスクに対処するための「リスク管理委員会」、人材活用を協議するための「人事委員会」、サステナビリティ推進に取り組むための「サステナビリティ委員会」、ＩＴ環境を整備するための「ＩＴ委員会」を設置しております。

なお、各設置機関の構成員等は下表のとおりであります。

(役名)	(氏名)	取締役会	経営会議	執行役員会	指名報酬委員会	コンプライアンス委員会	リスク管理委員会	人事委員会	サステナビリティ委員会	ＩＴ委員会
代表取締役社長	宮尾 文也									
取締役	早島真由美									
取締役	持田 直道									
取締役	竹倉 慎二									
取締役	山下 明男									
取締役	劉 勁									
社外取締役	渡邊 顯									
社外取締役	中村 裕									
社外取締役	柴田 拓美									
社外取締役	石井 歆									
監査役	鯨島健一郎	(注) 2								
監査役	村上 喜堂	(注) 2								
社外監査役	吉野 二良	(注) 2								
社外監査役	下吹越一孝	(注) 2								
執行役員	-	1 名	1 名	5 名		3 名	5 名	5 名	3 名	1 名
従業員	-			1 名		5 名	5 名	5 名	8 名	7 名
関係会社	-						4 名		4 名	
社外有識者 他	-					2 名	2 名			

(注) １． は議長又は委員長、 は構成員を表しております。

２． 取締役会には全ての監査役が出席し、取締役の業務執行を監督しております。

３． 指名報酬委員会及びコンプライアンス委員会の委員長は、社外取締役の互選により選定しております。

業務執行体制としては、プロパティマネジメント部と法人営業部を管轄し収益力向上に向けた戦略立案と実行を担う「賃貸営業本部」、賃貸事業推進部を管轄し業務推進における課題解消と新商品や付帯事業の企画を担う「事業推進本部」、賃貸住宅の企画・設計・施工を行い、入居者やオーナーのニーズに沿った住環境を担う「開発事業本部」、経営戦略立案を行い事業部の連携をサポートしながら、法令遵守体制の整備を担う「経営管理本部」の四本部制としております。

事業運営の監督機能の充実も重要な経営課題と認識しており、取締役の業務執行の監督機関として監査役会の設置や、社外取締役の選任、内部監査機能を担う監査部の設置により、経営監視機能の強化に努めております。

これらの体制により、責任と権限の明確化を図るとともに、一層のコーポレート・ガバナンスの強化に努めてまいります。

取締役会は、経営の機動性確保と監督機能の充実を両立させることに重点を置き、現在社外取締役 4 名を含む 10 名の取締役で構成しております。企業価値向上のためには、適切な取締役選任が重要と考えており、報酬決定と共に社外取締役を委員とした指名報酬委員会で審議することを決定プロセスに組み込んでおります。月 1 回の定例取締役会のほか、必要に応じて随時機動的に取締役会を開催しており、経営に関する重要事項を決定するとともに業務遂行状況のモニタリングと取締役の職務執行の監督を行っております。

当社グループ全体にわたるガバナンスの徹底を図るべく、当社及び関係会社の管理は経営管理本部担当取締役が統括しております。円滑な情報交換とグループ活動を促進するため、定期的に関係会社連絡会議を開催しております。また、各関係会社の所管部署担当取締役が経営計画に基づいた施策と効率的な業務遂行に則ったサステナビリティ推進体制、コンプライアンス体制及びリスク管理体制の確立にあっております。

コンプライアンス体制につきましては、企業倫理憲章及び内部通報制度の制定をはじめ、取締役会の諮問機関としてコンプライアンス委員会を設置して当社グループのコンプライアンス体制の強化を図っております。コンプライアンス委員会は、社外取締役の中から委員長を選出し、弁護士等の社外専門家を含めた委員で構成され、ガバナンス強化策の一環として教育研修や情報管理体制の充実・強化などコンプライアンスに係る施策を企画立案するとともに、監視体制の強化、問題点の把握と改善に努めております。2024年10月よりコンプライアンス委員会の機能強化と効率的なコンプライアンス問題への対応を目的として、下部組織にコンプライアンス協議部会を設置し重要な事案や協議が必要となる内容に関して協議を行っております。また、コンプライアンスに係る施策を業務執行現場で積極的に実行する体制として、各部門はコンプライアンス責任者・担当者を選任し、その役割にあっております。

また、施工不備問題を契機に、当社グループのコンプライアンス・リスク管理体制を抜本的に見直し、堅固な体制を再構築すべく、2019年1月に代表取締役社長直轄の「コンプライアンス統括部」(現「コンプライアンス推進部」)を設置いたしました。コンプライアンス推進部は、新たな体制構築の企画・立案をするほか、当社グループにおける新規事業・新サービス・新商品等の法適合性の検証等を行う専門部署になります。コンプライアンス推進部が主導して、設計部門や建築部門をはじめとした各部署、各関係会社との情報共有や、現場のリスク情報が広く会社で共有される仕組みの再構築、また、コンプライアンスに関する知識及び意識向上のための研修等の取組みを積極的に行い、経営の土壌となる「コンプライアンスファースト」を徹底する組織風土の醸成に努めます。

リスク管理体制につきましては、当社グループのリスクを網羅的に把握・管理するため、取締役会の諮問機関としてリスク管理委員会を設置して全社的なリスク管理を行っております。リスク管理委員会は、代表取締役社長を委員長とし、弁護士等の社外専門家を含めた委員で構成され、リスク管理状況の確認を行うとともに、研修等を企画実行し、リスクの低減及び未然防止に努めております。特に昨今の外部環境の変化に伴うリスクの増大傾向を踏まえ、潜在リスクに対する「起きる前の予防策」や「顕在化した時の対応を準備する取組み」を強化したリスク管理体制へ整備・拡充を図っております。具体的には、リスク管理委員会の下部組織として分科会という会議体を新たに6つ設置し、会議体ごとに押さえるべきリスクを定め、専門性の観点でリスクアセスメントや顕在化したインシデントを協議する体制を整備しました。また、全国7エリアの現場ごとに、部署横断的な会議体として現場会を新たに設置しました。現場におけるリスクの高い事象(事件・事故)やクレーム情報を、いち早く全国へ水平展開させるために分科会へ情報共有しております。各部門は担当する業務に関し、リスクを抽出・分析し、リスク対策を立てて管理し、これをリスク管理委員会に報告しております。リスク管理委員会では、各部門のリスク管理について、適正な管理となるよう協議・指導を行っております。

子会社の業務の適正を確保するための体制につきましては、円滑な情報交換とグループ活動の促進を目的として、各子会社への関係会社管理規程の適用と、定期的な関係会社連絡会議の開催を行っております。各子会社の経営上の重要事項は、当社の決裁基準と合わせて当社の取締役会、経営会議もしくは当該子会社を担当する当社役員の事前承認を必要とし、それらへの報告を義務としています。さらに、子会社の管理を統括する当社経営管理本部長は、関係会社連絡会議において子会社より必要な報告を受けることで、適正な業務遂行を監督しております。他方、子会社の所轄業務につきましては、その自主性を尊重しつつ、経営計画に基づいた施策と効率的な業務遂行に則ったコンプライアンス体制の構築、リスク管理体制の確立を図るため、所管部署担当取締役が統括管理しております。所管部署担当取締役は、所管する子会社と定期及び随時の情報交換を行い、子会社管理の進捗状況を取締役会及び経営会議にて報告しております。

当社グループの内部統制システムの基本方針は、法令遵守と社会倫理の遵守を企業活動の原点とすることです。具体的には、「企業倫理憲章」を社内基礎基盤として、監査役会・コンプライアンス委員会・コンプライアンス推進部・人事部・監査部が関係諸法令に準拠しているかを監督する体制となっております。また、監査会議を設置し、適正な財務諸表の作成とともに法規の遵守を図り、会社の資産を保全し、事業活動を効率的に遂行することを目指しております。さらに、リスク管理委員会を設置し、当社グループ内における全ての経営リスクに対する調査やその案件の必要性・相当性を事前にチェックしていく体制を構築しております。他には、内部通報窓口を設け、その他の諸問題点の把握と改善、更なる内部統制体制の充実・強化に努めております。

(当該体制を採用する理由)

意思決定に対する監視機能の強化、コンプライアンス体制の確立、内部統制システムの充実・強化及びステークホルダーとの良好な関係の構築等を実現するため、以上の体制を採用しております。

取締役の定数

当社の取締役は20名以内とする旨を定款に定めております。

取締役会の活動状況

当事業年度における取締役会への出席状況は次のとおりであります。

役職名	氏名	出席状況
代表取締役社長	宮 尾 文 也	100% (17回/17回)
取 締 役	早 島 真由美	100% (17回/17回)
取 締 役	持 田 直 道	100% (17回/17回)
取 締 役	竹 倉 慎 二	100% (17回/17回)
取 締 役	山 下 明 男	100% (17回/17回)
取 締 役	劉 勁	94% (16回/17回)
社 外 取 締 役	渡 邊 顯	100% (17回/17回)
社 外 取 締 役	中 村 裕	100% (17回/17回)
社 外 取 締 役	柴 田 拓 美	100% (17回/17回)
社 外 取 締 役	石 井 歆	100% (17回/17回)
監 査 役	鮫 島 健一郎	100% (17回/17回)
監 査 役	村 上 喜 堂	100% (17回/17回)
社 外 監 査 役	吉 野 二 良	100% (17回/17回)
社 外 監 査 役	下吹越 一 孝	100% (17回/17回)

また、当事業年度の実績報告書における具体的な検討内容は以下のとおりです。

リファイナンス

2023年12月25日にFortress Investment Group LLCの関連事業体である枇杷合同会社より調達した借入金のリファイナンスを目的に、株式会社みずほ銀行との間のタームアウトオプション付コミットメントライン契約（以下「本ローン契約」という。）の締結及び借入の実行について決定いたしました。本ローン契約締結により、担保・保証の解除、金利の低減、本ローンでは期日一括弁済となり借入期間中の元本返済が不要となることで、成長戦略の推進に必要なキャッシュフローを確保することが可能となり、長期的な株主価値向上に資する施策を柔軟に実行できる基盤が整いました。

今後は、入居率と稼働家賃単価の向上を図り、持続的な増収増益と、賃貸事業の成長によって創出されたキャッシュを活用した安定的な株主還元が実現されるよう引き続き監督してまいります。

リブランディング

中長期的な企業価値の向上に向け、新たな企業理念体系（MVVC：ミッション・ビジョン・バリュー・クレド）を制定しました。取締役会では、理念策定の背景や社内浸透施策の進捗について審議し、全社員が共通の価値観を持つ組織風土の構築にむけた取り組みを監督いたしました。理念の浸透を通じて経営と現場の一体感を強化し、今後も企業価値の向上に努めてまいります。

DX戦略

業務の生産性と正確性の向上による持続的な成長と企業価値向上を推進するDX戦略の策定及び公表につき審議を行い、2022年11月には「DX認定事業者」に認定されました。

DX推進の定量目標が確実に実行されるよう監督を行い、30万戸を超えるスマートロックの導入や、電子契約が可能な契約の拡大が実行されました。

今後につきましても、競争上の優位性を確立するとともに、データ基盤を活かしたシステム変革に取り組むデータドリブン経営を目指し、組織全体の生産性向上と企業価値の最大化への取り組みが促進されるよう確認してまいります。

施工不備問題への対応

2024年12月末までに明らかな不備の解消を目標とし、毎月の定時取締役会において施工不備対策本部から報告を受け、社外取締役・監査役との対話も交えながら、進捗を継続的に監督してまいりました。

2025年3月末時点で、対象176,240戸のうち99.5%にあたる175,289戸の調査を完了し、明らかな不備が認められた79,171戸中、98.1%にあたる77,638戸の改修等を完了いたしました。

今度につきましても、品質管理体制の強化と再発防止に注力し、ステークホルダーの信頼回復に向けた体制整備を監督してまいります。

上記のほか、毎月、執行役員を兼務する取締役からの業務執行報告及び代表取締役社長からの営業概況や取締役会決議事項の進捗状況の報告を行っております。

責任限定契約の内容の概要

当社と取締役(業務執行取締役等であるものを除く。)及び監査役とは、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を法令に定める最低責任限度額に限定する旨の責任限定契約を締結しております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該取締役(業務執行取締役等であるものを除く。)又は監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

役員等を被保険者として締結している役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、保険会社との間で会社法第430条の3第1項の規定に基づく役員等賠償責任保険契約を締結しております。被保険者の範囲は、取締役、監査役、執行役員及びその他会社法上の重要な使用人であり、被保険者は保険料を負担しておりません。

当該保険契約によって株主や第三者等から損害賠償請求を提起された場合において、被保険者が負担することになる損害賠償金、争訟費用等を填補することとなります。

ただし、当該保険契約によって被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするため、被保険者の犯罪行為等に起因する損害賠償請求の場合には、補償の対象としないこととしております。

取締役の選任の決議要件

当社は取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨を定款に定めております。また、取締役の選任決議は累積投票によらない旨も定款に定めております。

剰余金の配当等の決定機関

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議により中間配当をすることができる旨を定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって、自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性13名 女性1名 (役員のうち女性の比率7.1%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (千株)
代表取締役社長 社長執行役員 開発事業本部長	宮尾 文也	1960年 4 月14日生	1983年 4 月 中道リース㈱入社 1990年 6 月 当社入社 2000年 9 月 経理部次長 2008年 7 月 リゾート事業本部部長 2010年 7 月 経営企画部長 2012年 7 月 理事 2013年 4 月 執行役員 2016年 6 月 取締役執行役員 2017年 5 月 経営企画部・広報部担当 2018年 4 月 取締役常務執行役員 経営企画・I R 担当 2019年 5 月 代表取締役社長(現任) 社長執行役員(現任) 2019年 6 月 事業統括本部長 2022年 5 月 施工不備対策本部長 2025年 4 月 開発事業本部長(現任)	(注) 3	11
取締役 常務執行役員 事業推進本部長	早島 真由美	1973年 4 月26日生	1996年 4 月 当社入社 2009年 4 月 賃貸事業部 賃貸第 3 営業部 東日本法人 営業部営業副部長 2010年 7 月 賃貸事業部 東日本第 2 法人営業部長 2014年 4 月 コーポレート業務推進統括部長 2015年 4 月 理事 2018年 4 月 執行役員 2019年 6 月 取締役執行役員 コンプライアンス統括本部長 C L O (最高法務責任者) 2020年 6 月 コンプライアンス推進本部長 C L O (最高法務責任者) 2020年 7 月 管理本部長 2021年 5 月 経営管理本部 副本部長 2022年 5 月 取締役常務執行役員(現任) 賃貸事業本部長 2024年11月 事業推進本部長(現任)	(注) 3	5
取締役 常務執行役員 賃貸営業本部長	持田 直道	1962年 9 月 4 日生	1985年 4 月 三井銀行(現三井住友銀行)入行 2007年 6 月 当社入社 取締役 経営企画本部長 2009年 4 月 取締役執行役員 賃貸事業部 第 3 営業部長 ブロードバンド推進部長 2010年 4 月 関連事業本部長 2010年 6 月 執行役員 2011年 5 月 法人営業統括部長 2013年 4 月 賃貸事業部 副事業部長 2014年 4 月 常務執行役員 2015年 7 月 建築請負事業部 副事業部長 2020年 6 月 ㈱レオパレス・リーシング 代表取締役社長 2021年 5 月 理事 法人企画部長 2022年 5 月 執行役員 賃貸事業本部 副本部長 法人営業部門長 2022年 6 月 取締役執行役員 2024年11月 取締役常務執行役員(現任) 賃貸営業本部長	(注) 3	42

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (千株)
取締役 執行役員 経営管理本部長 開発事業本部 副本部長	竹倉 慎二	1972年 5 月 9 日生	1996年 4 月 当社入社 2014年 4 月 西日本第 1 請負営業部長 2018年 5 月 東日本第 3 請負営業部長 2020年 6 月 東日本第 2 ウェルスマネジメント部長 施工不備問題緊急対策プロジェクト担当 2020年10月 経営企画部長 2021年 4 月 執行役員 2022年 5 月 経営管理本部長(現任) コンプライアンス推進本部長 C L O (最高法務責任者) 2022年 6 月 取締役執行役員(現任) 2025年 4 月 開発事業本部 副本部長 (現任)	(注) 3	20
取締役	山下 明男	1961年10月23日生	1984年 4 月 日本開発銀行(現日本政策投資銀行)入行 2006年 1 月 モルガン・スタンレー証券(現モルガン・ス タンレー M U F G 証券) 入社 2008年 6 月 フォートレス・インベストメント・グルー プ・ジャパン合同会社 入社 マネージング ディレクター(現任) 2013年 3 月 同社 在日代表 2021年 6 月 当社取締役(現任) 2022年 1 月 PJC Investments(株)(現(株)アコーディア・ゴ ルフホールディングス) 取締役 (株)アコーディア・ゴルフ 取締役 2023年 9 月 (株)そごう・西武 取締役 (現任) 2025年 2 月 フォートレス・インベストメント・グルー プ・ジャパン合同会社 日本代表(現任) フェニックスリゾート(株) 会長 (現任) 2025年 4 月 常盤興産(株) 取締役 (現任)	(注) 3	
取締役	劉 勁	1984年 6 月10日生	2010年 4 月 モルガン・スタンレー M U F G 証券 入社 2011年 4 月 R B S 証券 入社 2012年 5 月 フォートレス・インベストメント・グルー プ・ジャパン合同会社 入社 2020年 4 月 F H K(株) 取締役(現任) 2020年12月 フォートレス・インベストメント・グルー プ・ジャパン合同会社 マネージングディレ クター(現任) 2021年 6 月 当社取締役(現任) 2022年 1 月 PJC Investments(株)(現(株)アコーディア・ゴ ルフホールディングス) 取締役 (株)アコーディア・ゴルフ 取締役 2023年 9 月 (株)そごう・西武 代表取締役 (現任)	(注) 3	
取締役	渡邊 顯	1947年 2 月16日生	1973年 4 月 弁護士登録 2006年11月 (株)ファーストリテイリング 社外監査役 2007年 6 月 前田建設工業(株) 社外取締役 2007年 6 月 (株)角川グループホールディングス (現 (株) K A D O K A W A) 社外監査役 2010年 4 月 M S & A D インシュアランスグループホー ルディングス(株) 社外取締役 2013年 3 月 ダンロップスポーツ(株) 社外取締役 2015年10月 アジアバイルホールディングス(株) 取締役 (現任) 2018年 9 月 法律事務所Comm & Pathパートナー (現任) 2019年 6 月 前田道路(株) 社外取締役(現任) 2020年 7 月 当社取締役(現任) 2022年 6 月 (株) K A D O K A W A 社外取締役(監査等委 員)	(注) 3	10

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (千株)
取締役	中村 裕	1958年 9 月28日生	1981年 4 月 ナショナル住宅建材(株)(現パナソニックホームズ(株))入社 2002年10月 同社品質・環境推進部長 2006年10月 同社品質・環境・IT部長 2011年 4 月 同社理事 品質・環境本部長 2012年 4 月 同社上席理事 品質・環境本部長 2018年 4 月 同社品質・CS担当 上席主幹 2019年 3 月 同社定年退職 2020年 2 月 当社取締役(現任)	(注) 3	4
取締役	柴田 拓美	1953年 1 月 8 日生	1976年 4 月 野村證券(株) 入社 1997年 7 月 野村インターナショナルPLC(ロンドン) 社長 1998年 7 月 野村證券(株) 取締役 2000年 4 月 野村ヨーロッパ・ホールディングスPLC 社長 2005年 4 月 野村アセットマネジメント(株) 代表取締役社長 CEO 2007年 7 月 野村ホールディングス(株) 代表取締役副社長 COO 2013年 7 月 日興アセットマネジメント(株) 代表取締役会長 2014年 1 月 日興アセットマネジメント(株) 代表取締役社長 COO 2020年 6 月 Fiducia(株) 代表取締役社長(現任) 2022年 4 月 (株)テラフーズ 代表取締役(現任) 2022年 6 月 当社取締役(現任) 2022年 7 月 ナノサミット(株) 社外取締役(現任) 2023年 5 月 (株)シーズ 社外取締役(現任) 2023年 6 月 PJC Investments(株)(現(株)アコーディア・ゴルフホールディングス) 社外取締役 (株)アコーディア・ゴルフ 社外取締役 2025年 3 月 サウンドウェーブイノベーション(株) 取締役(現任)	(注) 3	21
取締役	石井 歆	1954年 2 月11日生	1977年 4 月 日本開発銀行 入行 2008年10月 (株)日本政策投資銀行 常務執行役員 2010年 1 月 (株)日本航空 管財人代理 2011年 8 月 福岡地所(株) 代表取締役社長 2017年 6 月 日本ビストンリング(株) 社外取締役 2018年 4 月 事業構想大学院大学 客員教授 2018年 6 月 (株)西日本新聞社 取締役 2019年 4 月 事業構想大学院大学 特任教授(現任) 2021年 6 月 テラスマイル(株) 経営顧問(現任) 2022年 6 月 当社取締役(現任) PJC Investments(株)(現(株)アコーディア・ゴルフホールディングス) 代表取締役 (株)アコーディア・ゴルフ 代表取締役社長 CEO	(注) 3	

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (千株)
常勤監査役	吉野 二良	1954年 8 月24日生	1978年 4 月 大東京火災海上保険㈱(現あいおいニッセイ同和損害保険㈱)入社 2011年 4 月 あいおいニッセイ同和損害保険㈱執行役員(千葉本部長委嘱) 2012年 4 月 同社常務執行役員(地域営業推進本部長委嘱) M S & A D インシュアランスグループホールディングス㈱ 執行役員 2013年 6 月 M S & A D インシュアランスグループホールディングス㈱ 常勤監査役 2017年 6 月 当社監査役(現任)	(注) 4	12
常勤監査役	鮫島 健一郎	1958年 9 月11日生	1984年 4 月 ㈱日経ハウス入社 1986年 2 月 当社入社 1999年 4 月 賃貸事業部レオパレスワールド新宿店舗管理課部長 1999年10月 賃貸事業部本店企画課部長 2009年 4 月 執行役員/賃貸事業本部業務部長 2010年 2 月 賃貸事業部企画業務部長 2012年 4 月 情報システム部長 2012年 7 月 理事 2014年 4 月 執行役員 2019年 7 月 管理本部情報システム担当 2020年 6 月 理事監査役室長 2020年 7 月 当社監査役(現任)	(注) 5	34
監査役	村上 喜堂	1948年 2 月12日生	1972年 4 月 大蔵省入省 1993年 7 月 東京国税局 総務部長 1998年 7 月 国税庁 調査査察部長 2000年 6 月 国税庁 課税部長 2003年 6 月 国税庁 次長 2005年10月 東日本高速道路㈱ 専務取締役 2011年 6 月 ㈱クレディセゾン 常勤監査役 2019年 6 月 当社取締役 2020年 7 月 当社監査役(現任)	(注) 5	
監査役	下吹越 一孝	1955年10月 4 日生	1979年10月 監査法人朝日会計社(現 有限責任あずさ監査法人)入社 1983年 8 月 公認会計士登録 1985年 7 月 日本経営計画㈱(現 ㈱アルマ)入社 1992年 9 月 ㈱ベンデル経営研究所 代表取締役(現任) 下吹越公認会計士事務所 所長(現任) 1993年 6 月 税理士登録 2007年 1 月 ベンデル税理士法人 代表社員 2009年 6 月 ㈱フォティーンフォティ技術研究所(現 ㈱FFRI セキュリティー) 監査役 2015年 8 月 ㈱JPコンサルティング・グループ 代表取締役(現任) 2016年 6 月 ㈱FFRI(現 ㈱FFRI セキュリティー) 取締役・監査等委員 2017年 3 月 株式会社ベンデルキャピタルマネジメント 代表取締役(現任) 2017年12月 ベンデル税理士法人 社員税理士(現任) 2023年 6 月 当社監査役(現任)	(注) 6	6
計					169

(注) 1. 取締役渡邊顯氏、中村裕氏、柴田拓美氏、石井歓氏の 4 名は、社外取締役であります。

2. 監査役吉野二良氏、下吹越一孝氏の 2 名は、社外監査役であります。

3. 2025年 6 月26日開催の定時株主総会の終結の時から 1 年間

4. 2025年 6 月26日開催の定時株主総会の終結の時から 4 年間

5. 2024年 6 月27日開催の定時株主総会の終結の時から 4 年間

6. 2023年 6 月29日開催の定時株主総会の終結の時から 4 年間

7. 所有株式数には役員持株会の所有株式数が含まれております。

8. 取締役早島真由美の戸籍上の氏名は坪井真由美であります。

社外役員の状況

当社の社外取締役は、渡邊顯氏、中村裕氏、柴田拓美氏、石井歆氏の4名、社外監査役は、吉野二良氏、下吹越一孝氏の2名であります。

当社は、社外取締役及び社外監査役の選任により、取締役会の意思決定及び業務執行の適法性を監督する機能を強化して経営の透明性・公正性の確保を図るとともに、その経歴を通じて培った豊富な知識・経験並びに経営者としての見識に基づく客観的な立場からの提言及び監督機能を強化する役割を期待しております。

渡邊顯氏、中村裕氏、柴田拓美氏、吉野二良氏、下吹越一孝氏は当社株式を保有しておりますが、これ以外に、各社外取締役及び社外監査役と当社とは、人的・資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役の渡邊顯氏が取締役を務める前田道路㈱と当社とは、営業上の取引関係がありますが、取引金額は僅少(同社及び当社それぞれの連結売上高に占める割合は2%未満)であり、特記すべき関係はありません。

社外取締役の石井歆氏が取締役を務めておりました福岡地所㈱と当社とは、営業上の取引関係がありますが、取引金額は僅少(同社及び当社それぞれの連結売上高に占める割合は2%未満)であり、特記すべき関係はありません。

社外監査役の吉野二良氏が執行役員、常勤監査役を務めておりましたM S & A D インシュアランスグループホールディングス㈱のグループ会社と当社とは、営業上の取引関係がありますが、取引金額は僅少(同社及び当社それぞれの連結売上高に占める割合は2%未満)であり、特記すべき関係はありません。

これ以外に、各社外取締役及び社外監査役の兼職先と当社とは、人的・資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

当社は、社外取締役の渡邊顯氏、中村裕氏、柴田拓美氏、石井歆氏、社外監査役の吉野二良氏、下吹越一孝氏を独立役員として㈱東京証券取引所に届け出ております。

なお、社外取締役又は社外監査役を選任する際の独立性については、以下のいずれにも抵触しないことを基準としております。

- (a) 当社グループの業務執行者(法人その他の団体の取締役(社外取締役を除く)、執行役、執行役員、業務を執行する社員、理事その他これらに類する役職者及び使用人等の業務を執行する者)
- (b) 当社の大株主(総議決権の10%以上の議決権を直接又は間接的に保有する株主)又はその業務執行者
- (c) 当社が大口出資者(総議決権の10%以上の議決権を直接又は間接的に保有する者)となっている法人の業務執行者
- (d) 当社を主要な取引先とする者(当社に対して製品又はサービスを提供している取引先であって、直前事業年度における当社への当該取引先の取引高が当該取引先の売上高若しくは総収入金額の2%以上である者)又はその業務執行者
- (e) 当社の主要な取引先(当社が製品又はサービスを提供している取引先であって、直前事業年度における当社の当該取引先への取引高が当社の売上高の2%以上である者)又はその業務執行者
- (f) 当社の主要取引金融機関(当社が借入れをしている金融機関であって、直前事業年度における当社の当該金融機関からの借入額が当社総資産の2%以上である者)の業務執行者
- (g) 当社の法定監査を行う監査法人に所属している者
- (h) 公認会計士等の会計専門家、税理士等の税務専門家、弁護士等の法律専門家、その他コンサルタント(以下、併せて「コンサルタント等」という)として、当社から役員報酬以外で直前事業年度において年間1,000万円又はその者の売上高又は総収入金額の2%のいずれか高い金額以上の報酬を受領している者又はコンサルタント等が法人、組合等の団体である場合における当該団体に所属している者
- (i) 当社の業務執行者が現在又は過去3年以内に他の会社の社外役員に就任している又は就任していた場合における当該他の会社の業務執行者
- (j) 当社から直前事業年度において年間1,000万円又はその者の売上高又は総収入金額の2%のいずれか高い金額以上の寄付を受けている者又はその業務執行者
- (k) 過去3年間に於いて、上記(a)から(j)までに該当していた者
- (l) 上記(a)から(j)に掲げた者(ただし、上記(b)から(f)、(i)及び(j)の「業務執行者」においては、業務執行者のうち、取締役(社外取締役を除く)、執行役、執行役員、業務を執行する社員、理事及び部門責任者等の重要な業務を執行する者、上記(g)及び(h)の「所属する者」は公認会計士、弁護士等の専門的な資格を有する者に限る)の2親等以内の親族及び生計を一にする者
- (m) その他上記(a)から(l)と同等の株主との利益相反が生ずると合理的に判断される者

上記のとおり、当社の取締役会(10名)は独立社外取締役(4名)が3分の1以上という構成であるため、外部からの客観的、中立の経営監視機能が十分に機能する体制が整っていると考えております。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役による監督及び社外監査役による監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係については、社外取締役は、取締役会に出席して内部監査、監査役監査及び会計監査の状況並びに内部統制部門からの統制状況に関する報告を受けるとともに、適宜提言・助言を行うことにより、当社経営に対する監督を行っております。社外監査役は、取締役会並びに監査役会に出席して内部監査、監査役監査及び会計監査の状況並びに内部統制部門からの統制状況に関する報告を受けることにより、これら監査等と相互に連携して効率的な監査を実施するよう努めております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

a．監査役会の概要

当社は監査役会設置会社であり、その構成は常勤監査役 2 名と非常勤監査役 2 名、この 4 名のうち 2 名が社外監査役であります。

当事業年度は監査役会を 14 回開催しており、各監査役の経験等及び監査役会の出席状況については、次のとおりです。

	氏名	就任年月	経験等	出席回数 出席率
常勤監査役 (社外)	吉野 二良	2017年6月	上場企業の執行役員や常勤監査役として培った豊富な経験と専門知識を有する者であります。	14/14回 100%
常勤監査役	鮫島 健一郎	2020年7月	当社において賃貸業務部門の統括、執行役員として情報システム部門の統括等を経験し、主力の事業についての知見や事業現場の業務フローに対する見識を有する者であります。	14/14回 100%
非常勤監査役	村上 喜堂	2020年7月	大蔵省に入省して国税庁次長にて退官した税務の専門家であり、上場企業の常勤監査役を 8 年間務め、監査役としての豊富な経験と財務会計の専門知識を有する者であります。	14/14回 100%
非常勤監査役 (社外)	下吹越 一孝	2023年6月	公認会計士事務所所長並びに税理士法人社員としての豊富な経験と財務会計及び税務の専門知識を有する者であります。	14/14回 100%

各監査役の経歴については、「第 4 提出会社の状況 4．コーポレートガバナンスの状況等 (2) 「役員の状況 役員一覧」に記載しています。

社外監査役の選任については、財務・会計・税務に知見を有する者、企業経営に知見を有する者を選する等、バランスの取れた監査役構成となるよう努めています。

監査役職務を補助する体制として、監査役室を設置し、監査役会の事務局運営や監査役への報告の徴求等、監査役職務遂行に必要な事項を補助するスタッフを 1 名配置しております。当該監査役スタッフの人事異動等に関しては監査役の同意を得るものとし、業務執行者からの独立性を確保しています。

b．監査役及び監査役会の活動状況

(監査役の主な活動)

各監査役は、監査役会において決定した監査役会規則、監査役監査基準、監査方針、監査計画、重点監査項目（経営方針に示された「施工不備への対応」、「収益力の強化」、「サステナビリティ経営の推進」、「中長期的な成長に向けた体制作り」の運営状況の確認、施工不備問題の再発防止策の構築・運用状況の確認、家電リサイクル法違反の再発防止策の実施状況）等に基づき、取締役会に出席するほか、定期的に代表取締役や監査部門との意見交換を行うこと等により、取締役職務の執行を適切に監査しております。

常勤監査役は、取締役会のほか、経営会議、執行役員会、リスク管理委員会、コンプライアンス委員会等の重要な会議への出席、重要な決裁書類の閲覧、取締役の競業取引並びに利益相反取引、会社の無償の利益供与に関する報告徴求、執行部門の役職員へのヒアリング、拠点への往査、グループ関係会社の代表者並びに監査役へのヒアリング、期末監査手続、監査役ホットラインにおいて役員に関する通報に直接監査役が対応すること等により、意思決定の過程や内部統制の遂行状況を把握し、監査役会に報告しております。

非常勤監査役は、取締役会、経営会議及び監査役会に出席し、常勤監査役から監査実施状況について報告を受け、意見を述べるほか、グループ関係会社の代表者並びに監査役へのヒアリング、会計監査人の監査経過報告会に出席しています。

会計監査人とのコミュニケーションについては、当年度の監査計画の説明、期中には四半期毎の監査報告、期末には監査結果の説明を受け、意見交換を行っています。監査上の主要な検討事項（KAM）については、会計監査人と協議を行うとともに、その監査の実施状況について報告を受け、意見交換を行っています。

会計監査人の再任に関しましては、毎期末、監査役会が定めた会計監査人の選任基準と評価基準に基づき、会社の事業環境・会計環境の変化等も考慮の上、再任が妥当かどうか議論していますが、「会計監査の状況 g. 監査法人の異動」に記載のとおり、今期は会計監査人の交代を決議するに至りました。

また、監査役会では、会計監査に関する事項と業務監査に関する事項を審議しています。

その主な内容は、次のとおりです。

業務監査	<ul style="list-style-type: none"> ・取締役会への出席及び意見の表明 ・取締役・執行役員の職務執行監査 ・取締役会・経営会議の議案相当性監査 ・重要会議（経営会議、執行役員会、リスク管理委員会、コンプライアンス委員会等）への出席及び意見の表明 ・重要な資料（重要な決裁資料、稟議書、契約書等）の閲覧と検証 ・当社及び子会社の主要事業所への往査及びインタビュー ・代表取締役及び執行役員、子会社取締役、監査役との意見交換 ・監査部より内部監査計画及び監査結果の受領と意見交換、監査講習会への出席 ・各統制部門（財務経理部、コンプライアンス推進部、人事部、経営企画部）からの報告聴取と意見交換
会計監査	<ul style="list-style-type: none"> ・会計監査人より監査計画及び四半期レビュー報告・期末決算監査報告の受領と意見交換 ・会計監査人の監査の相当性検証 ・会計監査人の選解任評価 ・会計監査人の監査報酬の検証 ・会計監査人との「監査上の主要な検討事項（KAM）」についての協議と検証 ・会計監査人との内部告発事案対応における協議

（監査役会における議題数及び主な内容）

決議事項は19件、検討並びに報告事項は41件であり、その主な内容は以下のとおりです。

決議事項 (19件)	<ul style="list-style-type: none"> ・監査役会活動状況報告 ・会計監査人の不再任及び新たな会計監査人の選任 ・監査役会評価 ・監査役会監査報告書 ・監査役会議長、常勤監査役、特定監査役選定 ・監査役報酬協議 ・監査役会監査計画 ・会計監査人の監査報酬に関する同意 ・非保証業務委託契約締結に関する事前了解 ・マンスリー委託費に関する個人株主からの当社取締役に対する提訴請求への対応について ・監査役及び補欠監査役選任議案に関する同意 等
検討・報告 事項 (41件)	<ul style="list-style-type: none"> ・監査法人への業務委託内容総括 ・期末監査実施状況 ・各監査役からの監査報告 ・「監査上の主要な検討事項（KAM）」記載内容 ・非保証業務委託における監査役の事前了解 ・監査役宛内部通報事案報告 ・株主からの提訴請求 ・家電リサイクル法勧告に対する報告義務終了後の状況 ・リスク管理委員会、コンプライアンス委員会等各種会議の主要案件報告 ・監査会議、監査部連絡会報告 等

(その他の活動内容)

主な活動内容		開催頻度等	職務分担	
			常勤監査役	非常勤監査役
重要会議	経営者インタビュー	2回	○	○
	経営会議	10回	○	○
	執行役員会	9回	○	
	リスク管理委員会	10回	○	
	コンプライアンス委員会	12回	○	
	関係会社連絡会議	12回	○	
	監査会議	12回	○	
関係会社経営者インタビュー		6社	○	○
コンプライアンス協議部会		5回	○	
人事委員会		3回	○	
IT委員会		1回	○	
サステナビリティ委員会		3回	○	
グループ経営拡大会議		4回	○	
コンプライアンス推進部連絡会		12回	○	
監査部連絡会		12回	○	
監査部監査講評会		4回	○	
国内往査（リモート含む）		56ヶ所	○	

(監査役会の実効性評価)

監査役会として当事業年度における監査役会の実効性評価を実施し、その結果の概要は当社コーポレート・ガバナンス報告書にも開示しております。

本実効性評価は2018年3月期より毎事業年度継続しており、監査役4名が当事業年度の監査活動を振り返り、監査品質の向上を目的に評価・分析を行い、実効性向上のための取組みを認識した上で翌事業年度の監査計画へ反映を行っております。

本実効性評価は従来から対象としている9項目に加えて当事業年度において重点監査項目としている4項目（経営方針に示された「施工不備への対応」、「収益力の強化」、「サステナビリティ経営の推進」、「中長期的な成長に向けた体制作り」の運営状況の確認、施工不備問題の再発防止策の構築・運用状況の確認、家電リサイクル法違反の再発防止策の実施状況）、取締役の業務執行の監視等をはじめとする監査役の行動の全12項目を評価致しました。

各監査役が評価を行った後、監査役4名で協議を行った結果、当監査役会は当事業年度の監査活動は「有効に機能していた」と結論付けております。

評価項目	1. 監査役会の開催 2. 取締役会への出席 3. 株主総会への対応 4. その他重要会議への出席 5. 代表取締役社長との面談 6. 監査部との連携 7. コンプライアンス推進部との連携 8. 会計監査人への対応 9. 関係会社の状況把握 10. 経営方針に示された「施工不備への対応」、「収益力の強化」、「サステナビリティ経営の推進」、「中長期的な成長に向けた体制作り」の運営状況の確認 11. 施工不備問題の再発防止策の構築・運用状況の確認 12. 家電リサイクル法違反の再発防止策の実施状況について
------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

また、当監査役会は、2026年3月期においても監査の網羅性・実効性を高めるため、企業集団内部統制の有効性検証のための監査体制、財務・非財務情報開示の有効性検証のための監査体制、サステナビリティ対応の有効性検証のための監査体制を重点的に取組んで参ります。

なお、当社の家電リサイクル法違反により、2023年3月23日付で環境省及び経済産業省より、勧告を受けました件につきましては、両省への報告徴求を完了した旨を確認しておりますが、今後も定期的にモニタリングを継続して参ります。

企業集団の健全で持続的な成長と中長期的な企業価値の創出、社会的信頼に応える良質な企業統治体制の確立に資するため、監査の実効性の担保、並びに事業継続活動の監視等に努めることで、取締役会と協働でさらなるコーポレート・ガバナンスの強化に努めてまいります。

内部監査の状況

当社における内部監査は、代表取締役社長に直属する部署として内部統制機能と内部監査機能を統括した監査部(人員16名)を設置して、金融商品取引法に基づく財務報告に係る内部統制の有効性の評価を実施する他、重要なリスクを踏まえた監査計画に基づき、当社及び関係会社の監査を実施しております。

当連結会計年度においては、内部統制では財務規模、リスク評価の観点から関係会社を含む全社的な内部統制評価、決算財務評価を行い、事業部門は賃貸事業における主要プロセスを対象にIT統制を含む内部統制評価を実施しました。

内部監査はリスクベースのテーマ監査を実施するとともに、支店及び関係会社の業務監査を実施し、執行部門の業務における事業目標の達成を阻害する事象の有無、並びに業務の適正性を監査しました。

これらの監査結果については執行部門に課題提起、改善提案を行い、改善の取り組みと共に監査会議にて、代表取締役社長、取締役、監査役及び代表取締役社長の指名する関係者へ報告しております。

なお、監査部は執行部門の改善が完了するまで伴走し、内部統制の向上に努めております。

会計監査人とは適時、内部統制評価についての助言をいただいている他、四半期毎に内部監査結果及び改善結果を報告する等して連携を図っております。

また、監査役とは連絡会を随時実施し、内部監査結果の報告及び改善提案の進捗状況を共有する等して相互連携を図っております。

上記のとおり、監査部、監査役及び会計監査人は相互に緊密な連携を保ちながら、内部監査の実効性を確保するよう努めております。

会計監査の状況

a．監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

b．継続監査期間

1年間

c．業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 櫻井 雄一郎

指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 鈴木 理

d．監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 12名

その他の補助者 38名(うち公認会計士試験合格者13名を含む)

(注)会社法監査及び金融商品取引法監査に従事した補助者の氏名を集計しており、別途契約しているアニュアルレポートの監査のみ従事した補助者は集計しておりません。なお、監査業務期間中に公認会計士資格を登録した者については、2025年6月16日時点で登録が完了している者を集計しております。

e．監査法人の選定方針と理由

前会計監査人である太陽有限責任監査法人は、2024年6月27日開催の第51期定時株主総会終結の時をもって任期満了となりました。当社は、同法人の監査継続年数等を考慮し、新たな会計監査人候補として複数の監査法人より提案を受け、専門性、独立性、品質管理体制及び規模等について監査役会が定める「会計監査人の選定基準」に基づき比較検討を行った結果、適任であると判断したことから、EY新日本有限責任監査法人を選定しております。

監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目のいずれかに該当すると認められる場合、監査役全員の同意により会計監査人を解任します。

また、監査役会は、会計監査人としての適格性、独立性や信頼性などにおいて問題があると判断した場合、株主総会に提出する会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定致します。

f. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役及び監査役会は、監査法人に対して評価を行っております。監査役及び監査役会は、会計監査人の品質管理体制、監査チーム、監査報酬、関係者とのコミュニケーション等の状況について、執行部門からの意見聴取や監査法人とのミーティング等により検証し、日本監査役協会が公表する「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」等を参考に監査役会で策定された会計監査人の評価基準を踏まえて総合的に評価しております。

g. 監査法人の異動

当社の監査法人は次のとおり異動しています。

第51期（自2023年4月1日至2024年3月31日）（連結・個別）太陽有限責任監査法人

第52期（自2024年4月1日至2025年3月31日）（連結・個別）EY新日本有限責任監査法人

なお、臨時報告書に記載した事項は次のとおりです。

（1）異動に係る監査公認会計士等の名称

選任する監査公認会計士等の名称

EY新日本有限責任監査法人

退任する監査公認会計士等の名称

太陽有限責任監査法人

（2）異動の年月日

2024年6月27日（第51期定時株主総会開催日）

（3）退任する監査公認会計士等が監査公認会計士等となった年月日

2006年8月31日（一時会計監査人に就任）

2007年6月28日（会計監査人に正式就任）

（4）退任する監査公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等における意見等に関する事項

該当事項はありません。

（5）異動の決定又は異動に至った理由及び経緯

当社は、2024年度の経営方針として「施工不備への対応」、「収益力の強化」、「サステナビリティ経営の推進」、ならびに「中長期的な成長に向けた体制作り」を対処すべき課題としております。

一方で、不動産業における様々な新しいスキームへの取り組みや、不動産業に関連する法律や会計基準等の制改定が行われる中、会計監査人に期待される役割も、より重要なものになってきていると認識しております。このような状況の中、太陽有限責任監査法人の継続監査年数が18年以上と長期にわたることから、改めて複数の監査法人との比較検討を行いました。その結果、大手不動産業の会社に対する監査実績がより多くあること、新たな視点での監査が期待できることに加え、EY新日本有限責任監査法人の専門性、独立性、品質管理体制及び規模等を総合的に勘案した結果、当社の会計監査人として適任であると判断したためであります。

（6）上記(5)の理由及び経緯に対する意見

退任する監査公認会計士等の意見

特段の意見はない旨の回答を得ております。

監査役会の意見

妥当であると判断しております。

監査報酬の内容等

a . 監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	107	-	289	18
連結子会社	14	-	35	-
計	122	-	325	18

b . 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬(a . を除く)

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	-	6	-	13
連結子会社	3	1	11	10
計	3	8	11	23

(前連結会計年度)

当社における監査証明業務に基づく報酬には、前連結会計年度の監査証明業務に基づく報酬の追加報酬分を含んでおります。

当社における非監査業務の内容は、支払調書及び法定調書合計表の提出業務等であります。

また、連結子会社における非監査業務の内容は、税務レビュー業務及び税務アドバイザリー業務等であります。

(当連結会計年度)

当社における非監査業務の内容は、リースに関する会計基準導入業務等、税務レビュー業務及び税務アドバイザリー業務等、ならびに移転価格税制に関するアドバイザリー業務等であります。

また、連結子会社における非監査業務の内容は、税務レビュー業務及び税務アドバイザリー業務等であります。

c . その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d . 監査報酬の決定方針

当社は、監査公認会計士等に対する監査報酬を決定するにあたり、監査公認会計士等により提示される監査計画の内容をもとに監査工数等の妥当性を検討、協議し、前年度の報酬等の要素を勘案して決定することとしております。

e . 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、前事業年度の監査計画と実績の比較、監査時間及び報酬額の推移を確認した上、当事業年度の監査予定時間及び報酬額の妥当性を検討した結果、会計監査人の報酬等の額について、会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は、2025年6月26日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針を決議しており、当該決議に際しては、あらかじめ決議する内容について指名報酬委員会へ諮問し、答申を受けております。

当社は、取締役の報酬等の額又はその算定方法の決定についての基本方針を以下の通りとしております。

- (1) 当社の収益力に見合う、競争力のある報酬水準とする
- (2) 各役員の職責に応じた水準とし、期待される役割への対価として機能させる
- (3) 株主との利益共有を重視した報酬制度とする
- (4) 中長期的な企業価値向上に向けた健全なインセンティブとして機能する報酬制度とする
- (5) コンプライアンスの徹底を促す、公平・公正な報酬制度とする
- (6) 透明性・合理性を確保できる報酬制度・決定プロセスとする

個人別の報酬額については、取締役会決議にもとづき代表取締役社長がその具体的内容について委任を受けるものとしております。

委任する権限の内容は、業務執行取締役の担当事業の業績を踏まえた評価の決定とし、評価結果に従って報酬の種類ごとの報酬テーブルに基づき各報酬額を決定しております。

取締役会は、当該権限が代表取締役社長によって適切に行使されるよう、指名報酬委員会に代表取締役が作成する個人別の報酬等の具体的内容を審議させ答申を得るものとし、上記の委任をうけた代表取締役社長は、当該答申の内容に従って決定をしなければならないこととしております。

なお、個人別の報酬額について適正性を確保するために、取締役会の諮問機関として指名報酬委員会を設置しており、役員報酬制度の妥当性を評価し取締役会に対し答申しております。

また、取締役会決議にもとづき個人別の報酬額について委任された代表取締役社長の決定に対し、検討過程を客観的に評価し取締役会に対し答申しており、これにより役員の個人別の評価及び報酬額の妥当性・客観性・透明性を確保しております。

業務執行取締役の報酬制度の内容は、より業績達成にフォーカスする「基礎報酬」、目標・業績達成の両面を動機づける「短期インセンティブ」及び中長期的な企業成長を目的とする「長期インセンティブ」の3種類で構成されています。非業務執行取締役に対しては、その職務を鑑み、固定報酬としての「基本報酬」のみを支払うこととしております。

基礎報酬は、役位・前年度評価により決定された基準金額に前年度の個人評価に応じた支給率を乗じて算出され、年間の支給額を12等分し、毎月現金で支給いたします。

短期インセンティブは、目標・業績達成の両面を動機づける報酬として、連結財務指標、連結非財務指標、部門目標、個人目標の観点から評価するとともに、役員のコンプライアンス徹底を促すため、項目毎の支給額を合算したベース金額（STI全体のベース額）に「コンプライアンス評価」の支給率を乗算し、最終的な支給額を算出いたします。

長期インセンティブ（業績連動型株式報酬）は、中長期的な企業成長を目的とする報酬として、当連結会計年度の業績評価をもとに支給額を決定され、支給額に応じたポイントを付与し、当初設定した交付時期に株式を交付いたします。

また、取締役在任期間中に、財務諸表の虚偽・記載の誤り・修正、または、重大な法令違反・不正行為・社内規定及び企業倫理憲章違反が発生した際には、株式報酬の減額・没収・返還を求める、マルス・クローバック条項を設定しております。クローバック条項の返還の対象となり得る報酬は、当該事象が発生した当社事業年度及びそれに先立つ3事業年度の間で支給・交付された株式報酬の一部または全部です。

当社の取締役の金銭報酬に関する株主総会の決議年月日は2017年6月29日であり、取締役の報酬額を年額800百万円以内（うち社外取締役100百万円以内、かつ使用人兼務取締役の使用人としての給与は含まない）としております。取締役（社外取締役を除く）の株式交付信託に関する株主総会の決議年月日は2025年6月26日であり、3事業年度を対象として合計900百万円（1事業年度を対象として300百万円）、信託期間中に対象者に付するポイントの総数を2,250,000ポイント（1事業年度を対象として750,000ポイント）とし、個別の報酬額は取締役会に一任する旨を決議しております。なお、定款で定める取締役の員数は20名以内としております。

当社の役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の決定権限は取締役会が有しており、内規に従って算定した額を承認しております。

報酬等の額又は当該方針を決定する際は、任意に設置している指名報酬委員会が原案の事前審議を行い、審議した内容を取締役に答申しております。

また、当社の監査役の報酬等に関する株主総会の決議年月日は2004年6月29日であり、監査役の報酬額を年額60百万円以内とし、個別の報酬額は監査役が相互に協議して決定することとしております。なお、定款で定める監査役の員数は4名以内としております。

当事業年度における役員の報酬等の額は、指名報酬委員会で事前審議を行い、2024年6月27日に取締役会で機関決定しており、個人別の報酬額については、取締役会決議にもとづき個人別の報酬額について委任された代表取締役社長宮尾文也が決定しております。

取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が取締役会で決議された決定方針と整合していることや、指名報酬委員会からの答申が尊重されていることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)					対象となる役員の員数
		固定報酬	業績連動報酬	ストックオプション	賞与	左記のうち、非金銭報酬等	
取締役 (社外取締役を除く)	209	120	-	88	-	88	6名
監査役 (社外監査役を除く)	21	21	-	-	-	-	2名
社外役員	70	70	-	-	-	-	6名

役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、投資株式について、専ら株式の価値の変動又は株式に係る配当によって利益を受けることを目的とする株式を純投資目的である投資株式、それ以外の株式を純投資目的以外の目的である投資株式(政策保有株式)に区分しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、基本的に政策保有株式は保有しない方針であり、取引先や業務提携先との関係強化のために当該株式を取得することが当社事業に有用と認められ、かつ当該株式取得により得られる経済的利益が取得に伴う費用等を上回るなど経済合理性が見込まれる場合に限り、社内規程に定められた手続によって当該株式を取得することがあります。

当該株式については、取締役会で保有目的との適否、配当実績や取引の有効性等の経済合理性を検証しており、この検証によって疑義が生じた場合は、保有継続の要否を検討することとしております。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額

	銘柄数(銘柄)	貸借対照表計上額の合計額(百万円)
非上場株式	3	1,656
非上場株式以外の株式	-	-

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1963年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2024年4月1日から2025年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2024年4月1日から2025年3月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による監査を受けております。

なお、当社の監査法人は次のとおり交代しております。

第51期連結会計年度 太陽有限責任監査法人

第52期連結会計年度 EY新日本有限責任監査法人

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組について

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組を行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人等が行う研修への参加や会計専門誌の定期購読等を行っております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年 3 月31日)		当連結会計年度 (2025年 3 月31日)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	5	68,627	5	88,408
売掛金		7,670		7,913
完成工事未収入金		628		1,085
有価証券		-		100
販売用不動産	5	129		174
未成工事支出金		182		229
原材料及び貯蔵品		533		486
前払費用		1,757		2,198
未収入金		964		906
その他	5	4,838	5	4,844
貸倒引当金		2,904		3,129
流動資産合計		82,428		103,215
固定資産				
有形固定資産				
建物及び構築物	5	63,732		69,348
減価償却累計額		44,808		49,891
建物及び構築物（純額）	5	18,923		19,456
機械装置及び運搬具	1, 5	21,218	1	21,560
減価償却累計額		15,468		16,550
機械装置及び運搬具（純額）	1, 5	5,750	1	5,009
土地	5	31,661		32,410
リース資産		15,392		9,423
減価償却累計額		13,903		8,065
リース資産（純額）		1,488		1,358
建設仮勘定		219		269
その他	1	16,748	1	16,090
減価償却累計額		15,655		15,620
その他（純額）	1	1,093	1	470
有形固定資産合計		59,137		58,974
無形固定資産				
その他	5	1,358		1,002
無形固定資産合計		1,358		1,002
投資その他の資産				
投資有価証券	2, 5	4,827	2, 5	4,616
長期貸付金		506		486
固定化営業債権	3	273	3	261
長期前払費用		359		1,418
繰延税金資産		51,730		42,977
その他	5	7,573	5	5,965
貸倒引当金		3,194		2,292
投資その他の資産合計		62,075		53,432
固定資産合計		122,571		113,409
資産合計		205,000		216,625

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (2025年 3 月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	7,892	8,689
工事未払金	104	424
短期借入金	-	30,000
1年内返済予定の長期借入金	5 620	-
リース債務	297	398
未払金	10,019	9,909
未払法人税等	423	401
前受金	33,855	36,493
未成工事受入金	227	340
完成工事補償引当金	19	1,834
補修工事関連損失引当金	6,660	-
工事損失引当金	-	8
空室損失引当金	3,346	3,216
保証履行引当金	926	759
その他	3,111	2,868
流動負債合計	67,504	95,343
固定負債		
長期借入金	5 29,225	-
リース債務	737	1,232
長期前受金	5,662	5,021
長期預り敷金保証金	7,214	6,424
完成工事補償引当金	-	5,343
補修工事関連損失引当金	8,679	-
空室損失引当金	1,337	1,121
株式給付引当金	529	954
退職給付に係る負債	10,011	10,380
その他	2,417	2,536
固定負債合計	65,815	33,013
負債合計	133,320	128,356
純資産の部		
株主資本		
資本金	100	100
資本剰余金	30,121	30,120
利益剰余金	32,867	47,490
自己株式	4,359	4,359
株主資本合計	58,729	73,350
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	85	151
為替換算調整勘定	5,330	8,122
退職給付に係る調整累計額	69	51
その他の包括利益累計額合計	5,175	7,918
新株予約権	242	391
非支配株主持分	7,532	6,607
純資産合計	71,679	88,268
負債純資産合計	205,000	216,625

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
売上高		
賃貸事業売上高	407,489	416,918
その他の事業売上高	15,182	14,913
売上高合計	1 422,671	1 431,831
売上原価		
賃貸事業売上原価	337,594	338,235
その他の事業売上原価	16,241	16,302
売上原価合計	353,836	354,537
売上総利益合計	68,835	77,293
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	2,388	1,936
販売手数料	2,004	1,778
貸倒引当金繰入額	234	413
役員報酬	281	384
給料及び賞与	18,204	19,087
支払手数料	6,175	7,357
退職給付費用	1,087	1,110
賃借料	1,711	1,640
減価償却費	775	560
租税公課	4,376	4,544
その他	8,752	9,247
販売費及び一般管理費合計	45,521	48,062
営業利益	23,313	29,231
営業外収益		
受取利息	61	65
受取配当金	95	95
投資有価証券評価益	108	91
為替差益	582	-
その他	505	325
営業外収益合計	1,352	578
営業外費用		
支払利息	3,622	1,489
為替差損	-	167
資金調達費用	962	1,049
持分法による投資損失	248	34
その他	356	131
営業外費用合計	5,190	2,873
経常利益	19,476	26,936

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
特別利益		
固定資産売却益	2 9	2 65
子会社株式売却益	618	-
子会社清算益	4	-
補修工事関連損失引当金戻入額	-	3 1,394
特別利益合計	633	1,459
特別損失		
固定資産売却損	4 0	-
固定資産除却損	5 38	5 8
減損損失	6 26	6 302
補修工事関連損失	7 2,730	-
子会社株式評価損	26	-
店舗閉鎖損失	282	-
持分変動損失	-	6
特別損失合計	3,104	318
税金等調整前当期純利益	17,005	28,077
法人税、住民税及び事業税	616	608
法人税等調整額	26,564	8,744
法人税等合計	25,948	9,352
当期純利益	42,953	18,725
非支配株主に帰属する当期純利益	891	864
親会社株主に帰属する当期純利益	42,062	17,861

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
当期純利益	42,953	18,725
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	12	66
為替換算調整勘定	1,213	2,791
退職給付に係る調整額	36	18
その他の包括利益合計	1,189	2,743
包括利益	44,143	21,468
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	43,250	20,604
非支配株主に係る包括利益	892	864

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	100	136,240	116,006	205	20,128
当期変動額					
欠損填補		106,847	106,847		-
親会社株主に帰属する 当期純利益			42,062		42,062
自己株式の取得				6,116	6,116
自己株式の処分		730		1,962	2,692
連結範囲の変動			36		36
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動		0			0
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	106,118	148,873	4,153	38,600
当期末残高	100	30,121	32,867	4,359	58,729

	その他の包括利益累計額				新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整 勘定	退職給付に係る 調整累計額	その他の包括 利益累計額 合計			
当期首残高	97	4,117	32	3,986	284	8,522	32,922
当期変動額							
欠損填補							-
親会社株主に帰属する 当期純利益							42,062
自己株式の取得							6,116
自己株式の処分							2,692
連結範囲の変動							36
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動							0
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	12	1,212	36	1,188	42	989	156
当期変動額合計	12	1,212	36	1,188	42	989	38,757
当期末残高	85	5,330	69	5,175	242	7,532	71,679

当連結会計年度(自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	100	30,121	32,867	4,359	58,729
当期変動額					
剰余金の配当			3,238		3,238
親会社株主に帰属する 当期純利益			17,861		17,861
自己株式の取得				0	0
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動		1			1
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	1	14,622	0	14,621
当期末残高	100	30,120	47,490	4,359	73,350

	その他の包括利益累計額				新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整 勘定	退職給付に係る 調整累計額	その他の包括 利益累計額 合計			
当期首残高	85	5,330	69	5,175	242	7,532	71,679
当期変動額							
剰余金の配当							3,238
親会社株主に帰属する 当期純利益							17,861
自己株式の取得							0
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動							1
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	66	2,791	18	2,743	149	925	1,967
当期変動額合計	66	2,791	18	2,743	149	925	16,588
当期末残高	151	8,122	51	7,918	391	6,607	88,268

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	17,005	28,077
減価償却費	4,660	3,502
減損損失	26	302
補修工事関連損失引当金戻入額	-	1,394
補修工事関連損失	2,730	-
貸倒引当金の増減額（ は減少）	1,615	843
退職給付に係る負債の増減額（ は減少）	241	396
株式給付引当金の増減額（ は減少）	529	424
空室損失引当金の増減額（ は減少）	1,093	346
店舗閉鎖損失	282	-
受取利息及び受取配当金	156	160
支払利息	3,622	1,489
資金調達費用	962	1,049
為替差損益（ は益）	582	167
持分法による投資損益（ は益）	248	34
有形固定資産売却損益（ は益）	9	65
有形固定資産除却損	38	8
投資有価証券評価損益（ は益）	108	91
子会社株式評価損	26	-
子会社株式売却損益（ は益）	618	-
子会社清算損益（ は益）	4	-
売上債権の増減額（ は増加）	164	714
販売用不動産の増減額（ は増加）	159	34
未成工事支出金の増減額（ は増加）	23	46
長期前払費用の増減額（ は増加）	166	78
仕入債務の増減額（ は減少）	935	522
未成工事受入金の増減額（ は減少）	83	112
前受金の増減額（ は減少）	1,016	1,997
預り保証金の増減額（ は減少）	367	916
未払消費税等の増減額（ は減少）	379	464
その他	998	1,564
小計	31,085	34,652
利息及び配当金の受取額	287	382
利息の支払額	4,080	1,735
補修工事関連支払額	5,000	6,747
店舗閉鎖関連支払額	222	-
法人税等の支払額	646	652
営業活動によるキャッシュ・フロー	21,422	25,899

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	247	342
有形固定資産の売却による収入	26	127
無形固定資産の取得による支出	72	147
投資有価証券の償還による収入	-	403
投資有価証券の取得による支出	100	31
子会社の清算による収入	85	40
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	1,165	-
貸付けによる支出	26	52
貸付金の回収による収入	55	24
定期預金の預入による支出	995	1,003
定期預金の払戻による収入	700	200
その他	261	176
投資活動によるキャッシュ・フロー	851	604
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	30,000
長期借入れによる収入	30,000	-
長期借入金の返済による支出	30,185	29,845
ファイナンス・リース債務の返済による支出	654	480
資金調達による支出	962	1,049
自己株式の取得による支出	3,466	0
子会社の自己株式の取得による支出	940	990
非支配株主への配当金の支払額	910	800
ストックオプションの行使による収入	0	-
配当金の支払額	-	3,238
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,119	6,404
現金及び現金同等物に係る換算差額	128	41
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	15,282	18,931
現金及び現金同等物の期首残高	52,860	68,143
現金及び現金同等物の期末残高	68,143	87,075

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 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

株式会社レオパレス・パワー

あすか少額短期保険株式会社

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

Leopalace21 Singapore Pte. Ltd.

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

前連結会計年度において連結子会社でありました株式会社レオパレス・エナジーは、株式会社レオパレス・パワーを存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

(2) 非連結子会社の数 1社

主要な非連結子会社の名称

TRUMAN HOLDING LIMITED

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社はいずれも総資産、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、連結財務諸表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) 持分法適用の非連結子会社数 1社

主要な会社名

TRUMAN HOLDING LIMITED

(2) 持分法適用の関連会社数 3社

主要な会社名

レオパレスグリーンエネルギー株式会社

Ancora Residential Fund LP

PT TEGUH BINA KARYA

(3) 持分法の適用の手続について特に記載する必要があると認められる事項

持分法を適用している会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、当該会社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。

3. 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3社の決算日は12月31日であります。連結決算日との差は3か月以内であるため、連結財務諸表の作成にあたっては同決算日現在の財務諸表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。

4. 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

イ 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)を採用しております。

その他の有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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)を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

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。

ロ 棚卸資産

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)を採用しております。

未成工事支出金

主として個別法による原価法を採用しております。

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

イ 有形固定資産

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)

定額法を採用しております。

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)を採用しております。

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 (有形固定資産その他)	5～10年

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を採用しております。

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 (有形固定資産その他)	3～5年

□ 無形固定資産(リース資産を除く)

自社利用のソフトウェアについて、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

ハ 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。

ニ 長期前払費用

均等償却をしております。

なお、主な償却期間は以下のとおりであります。

固定資産に係る控除対象外消費税等 5年

(3) 重要な引当金の計上基準

イ 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。

ロ 完成工事補償引当金

賃貸事業において、完成工事に係る契約不適合責任に基づく補償費等について、過去の補償実績及びその他の合理的な要素を考慮した見積補償額を計上しております。

(追加情報)

従来、賃貸事業における完成工事に係る契約不適合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「完成工事補償引当金」として計上しておりました。加えて、賃貸事業における当社施工物件(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「補修工事関連損失引当金」として計上しておりましたが、当連結会計年度より、これらを統合し、賃貸事業における完成工事に係る契約不適合責任に基づく補償費等について、過去の補償実績及びその他の合理的な要素を考慮した見積補償額を「完成工事補償引当金」として計上しております。

この変更は、2018年に公表した施工不備について改修等の対応を進め、2024年12月末までに明らかな不備のうち入居者及び建物所有者の協力が得られた範囲について調査及び改修対応が概ね完了した結果、当社は特定行政庁及び建物所有者との協議に基づく個別調整で対応する方針に移行したことにより、施工不備物件への対応に係る費用は「完成工事補償引当金」と同質の補償対応になったためであります。また、当該対応方針の変更を受け、補修工事費用については、不備の発生率の更新に加え、新たに補償費の支払実績等に基づく負担見込額を反映する方法に変更しております(連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)を参照)。

ハ 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。

ニ 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。

ホ 株式給付引当金

株式交付規程に基づく当社従業員への当社株式の給付に備えるため、当連結会計年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

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。

数理計算上の差異の費用処理方法

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の会計処理方法

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。

小規模企業等における簡便法の採用

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。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を適用しており、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。

賃貸事業においては、主に建築請負したアパート等の一括借上による賃借物件の賃貸及び管理、自社物件の賃貸及び管理、アパート等の営繕工事、賃貸関連諸サービス及びブロードバンドサービス、アパート等建築工事の請負等を主に行っております。これらの取引については、契約上の条件が履行された時点をもって履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

なお、礼金、賃料値引きについては平均入居期間をサービス等の提供期間として、マンスリー契約手数料等については契約期間に応じて、一定の期間にわたり均等に収益を認識しております。

また、LEONETのビデオ視聴料については、サービスの提供者が第三者であり、当該サービスが提供されるように手配することが当社の履行義務であることから、代理人として取引を行っている判断し、顧客から受け取る対価の額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額により収益を認識しております。

主にアパート賃貸に係る義務等については、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づき、収益を認識しております。

賃貸事業に関する取引の対価は、契約条件に従い、概ね履行義務の充足前に受領しており、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

(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) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

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469百万円であります。

(重要な会計上の見積り)

１．繰延税金資産

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
繰延税金資産	51,730	42,977

(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

繰延税金資産は、スケジュールリング可能な将来減算一時差異及び税務上の繰越欠損金に対して、将来の収益力に基づく課税所得の見積りにより回収可能性を判断して計上しております。当連結会計年度においては42,977百万円の繰延税金資産を計上しており、このうち、当社は40,466百万円の繰延税金資産を計上いたしました。

当社は、入居率の改善や家賃単価の上昇、一括借上家賃の適正化による固定費削減等が進んだことで安定的に利益を確保できる事業構造となっており、当連結会計年度においても、繰越欠損金控除前では課税所得が生じております。過年度においては重要な税務上の欠損金が生じておりますが、収益構造の安定化を踏まえ、当該重要な税務上の欠損金が生じた原因、事業計画、過年度における事業計画の達成状況、過年度及び当年度の課税所得又は税務上の欠損金の推移等を勘案して、将来の複数年においても一時差異等加減算前課税所得が生じることが見込まれることから、「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）」に定める企業分類に基づき、合理的な見積可能期間の一時差異等加減算前課税所得の見積額に基づいて繰延税金資産を計上しております。

課税所得の見積りは将来の事業計画を基礎としており、その重要な仮定は、賃貸契約数及び契約単価等であり、供給物件の築年数が経過する中でも一定の契約数及び単価を維持することは可能であるとの仮定に基づき見積りを行っております。

繰延税金資産の回収可能性は将来の課税所得の見積りに依存するため、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には、翌連結会計年度の連結財務諸表において、繰延税金資産の金額に重要な影響を与える可能性があります。

2. 完成工事補償引当金

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
完成工事補償引当金（流動負債）	19	1,834
完成工事補償引当金（固定負債）	-	5,343
合計	19	7,177

(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

当社の完成工事補償引当金は、2018年4月に公表した小屋裏等界壁施工不備等一連の施工不備が確認された物件に係る補修工事費用等に備えるものと、通常の自社施工物件に係る契約不適合責任に基づく補修工事費用等に備えるものについて、それらの負担見込額を算定し計上しております。

引当金の具体的な算定方法は以下のとおりです。

・ 補修工事費用

既に不備が確認されている住戸についてはその実数に基づき、不備の有無が未調査の住戸については、当社の不備判定基準に基づく不備の発生率を適用して不備住戸数を見積り、不備の種類に応じた補修方法ごとに、実績単価を乗じて算定しております。なお、明らかな不備以外の不備判定基準も見直し、不備の発生率に反映しております。

・ 補償費用

特定行政庁への説明及び理解を得たうえで、建物所有者との協議に基づく補償費用を支払うことで交渉が妥結する住戸数を見積り、当社で設定した単価を乗じて算定しております。

・ 自社施工物件に係る契約不適合責任に基づく補修工事費用等

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算定しております。

なお、完成工事補償引当金のうち、2018年4月に公表した小屋裏等界壁施工不備等一連の施工不備が確認された物件に係る補修工事費用等相当額は、前連結会計年度15,339百万円（補修工事関連損失引当金）、当連結会計年度7,001百万円（完成工事補償引当金）です。

補修工事費用等については、外部業者により提示された見積りや工事内製化率の低下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財務諸表において、引当金の計上金額が変動する可能性があります。

(会計方針の変更)

（「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用）

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分（その他の包括利益に対する課税）に関する改正については、2022年改正会計基準第20 - 3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。）第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当連結会計年度の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(未適用の会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日)

ほか、関連する企業会計基準、企業会計基準適用指針、実務対応報告及び移管指針の改正

(1) 概要

国際的な会計基準と同様に、借手のすべてのリースについて資産・負債を計上する等の取扱いを定めるもの。

(2) 適用予定日

2028年3月期の期首から適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表関係)

1. 前連結会計年度において、「未払金」に含めて表示していた仕入債務の一部については、より適切な表示の観点から、当連結会計年度より「買掛金」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

その結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、流動負債に表示していた「買掛金」2,875百万円、「未払金」15,036百万円は、「買掛金」7,892百万円、「未払金」10,019百万円として組み替えております。

2. 前連結会計年度において、その全額を固定負債として表示していた「空室損失引当金」については、引当金額のうち1年内の使用見込額を適確に見積ることが可能となり、より実態を適切に反映するため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

その結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、固定負債に表示していた「空室損失引当金」4,683百万円は、流動負債の「空室損失引当金」3,346百万円、固定負債の「空室損失引当金」1,337百万円として組み替えております。当連結会計年度においては、当該部分を流動負債として表示(前連結会計年度3,346百万円)しております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「投資有価証券の売却による収入」は、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

その結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」に表示していた「投資有価証券の売却による収入」4百万円、「その他」256百万円は、「その他」261百万円として組み替えております。

(追加情報)

(従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社は、2024年2月28日の取締役会決議に基づき、当社従業員（以下「従業員」という。）に対する福利厚生制度の拡充によって、人材への投資及び従業員のエンゲージメントを強化すると共に、従業員が当社普通株式（以下「当社株式」といいます。）を保有することによって、株主の皆様や経営者と同一の視点を持って当社業績や株価上昇への意識を高めることにより、当社の中長期的な企業価値向上を図ることを目的として、従業員向けインセンティブ・プラン「従業員向け株式交付信託制度」（以下「本制度」といいます。）を導入しております。

(1) 取引の概要

本制度は、当社が拠出する金銭を原資として信託（以下「本信託」といいます。）を設定し、本信託が当社株式の取得を行い、従業員のうち一定の要件を充足する者に対して付与されるポイントに基づき、本信託を通じて当社株式を交付するインセンティブ・プランです。当該ポイントは、当社取締役会が定める株式交付規程に従って、従業員の等級及び人事評価等に応じて付与されるものであり、各従業員に交付される当社株式の数は付与されるポイント数により定まります。

本信託による当社株式の取得資金は全額当社が拠出するため、従業員の負担はありません。

(2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により、純資産の部に自己株式として計上しております。当連結会計年度における当該自己株式の帳簿価額は2,649百万円、株式数は6,162,700株であります。

(3) 総額法の適用により計上された借入金の帳簿価額

該当事項はありません。

(連結貸借対照表関係)

1 国庫補助金等の受入により有形固定資産の取得価額から控除した圧縮記帳累計額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
機械装置及び運搬具	155百万円	155百万円
工具、器具及び備品(有形固定資産その他)	44	44

2 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
投資有価証券(株式)	1,497百万円	1,476百万円
(うち、共同支配企業に対する投資の金額)	(5百万円)	(5百万円)

3 固定化営業債権は、財務諸表等規則第32条第1項第10号に定める債権であり、その内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
長期化営業貸付金	70百万円	70百万円
その他	202	190
計	273	261

4 保証債務

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
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	216百万円	125百万円

5 担保提供資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (2025年 3 月31日)
現金及び預金	95百万円	91百万円
販売用不動産	38	-
その他(流動資産)	247	266
建物及び構築物	4,184	-
機械装置及び運搬具	0	-
土地	24,098	-
その他(無形固定資産)	321	-
投資有価証券	2,225	35
計	31,211	393

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (2025年 3 月31日)
1 年内返済予定の長期借入金	620百万円	-百万円
長期借入金	29,225	-
計	29,845	-

(注) 担保に提供している資産のうち、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35百万円は、顧客等の借入先に対して担保提供しているものであり、担保付債務はありません。

このほか、投資その他の資産(その他)を以下のとおり法務局等に供託しております。

	前連結会計年度 (2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (2025年 3 月31日)
住宅建設瑕疵担保保証金	771百万円	771百万円
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	332	332
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	60	60
保険業法に基づく営業保証金	200	200
住宅販売瑕疵担保保証金	105	105
その他	0	2

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(セグメント情報等) 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債、その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報」に記載しております。

2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
建物及び構築物	-百万円	24百万円
機械装置及び運搬具	9	-
土地	-	40
その他(有形固定資産)	-	0
計	9	65

3 補修工事関連損失引当金戻入額

前連結会計年度(自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)

当社施工物件（アパート）の施工不備に係る補修工事費用等の見積額について、不備判定基準の見直しや補償費用の支払で対応すること等により減少したものであります。

4 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
土地	0百万円	-百万円

5 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
建物及び構築物	34百万円	6百万円
その他(有形固定資産)	3	1
その他(無形固定資産)	0	-
計	38	8

6 減損損失

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ました。

前連結会計年度(自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)

場所	用途	種類	減損損失(百万円)
富山県高岡市	賃貸用資産（アパート 1 棟）	土地	26

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。また一部の連結子会社が所有する資産については、会社単位で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、売却が決定した賃貸用資産（アパート 1 棟）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。なお、賃貸用資産（アパート 1 棟）の回収可能価額は正味売却価額により測定しております。

当連結会計年度(自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)

場所	用途	種類	減損損失(百万円)
埼玉県さいたま市 他	賃貸用資産（アパート 4 棟）	建物及び構築物	0
		土地	64
シルバー事業 （埼玉県狭山市 他）	共用資産	その他（有形固定資産）	19
東京都中野区 他	電話加入権	その他（無形固定資産）	218
合計			302

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。また一部の連結子会社が所有する資産については、会社単位で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、売却が決定した賃貸用資産（アパート 4 棟）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。なお、賃貸用資産（アパート 4 棟）の回収可能価額は正味売却価額により測定しております。

また、営業損益の赤字が連続している国内事業については、共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。共用資産の回収可能価額は、使用価値に基づく正味売却価額により測定しております。

その他（無形固定資産）として計上している電話加入権については、現状の利用状況を勘案し、利用見込みがないと判断したため、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。

7 補修工事関連損失

前連結会計年度(自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)

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について、当社が負担したものであります。

当連結会計年度(自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)

該当事項はありません。

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額並びに法人税等及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	12百万円	66百万円
組替調整額	-	-
法人税等及び税効果調整前	12	66
法人税等及び税効果額	-	-
その他有価証券評価差額金	12	66
為替換算調整勘定：		
当期発生額	1,213	2,791
組替調整額	-	-
法人税等及び税効果調整前	1,213	2,791
法人税等及び税効果額	-	-
為替換算調整勘定	1,213	2,791
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	76	2
組替調整額	20	29
法人税等及び税効果調整前	55	27
法人税等及び税効果額	19	9
退職給付に係る調整額	36	18
その他の包括利益合計	1,189	2,743

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	329,389,515	-	-	329,389,515
合計	329,389,515	-	-	329,389,515
自己株式				
普通株式(注) 1、2、3	335,211	17,615,950	6,256,800	11,694,361
合計	335,211	17,615,950	6,256,800	11,694,361

- (注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加は、単元未満株式の買取りによる増加50株、2023年7月5日の取締役会決議による取得11,453,200株、従業員向け株式交付信託による取得6,162,700株であります。
2. 普通株式の自己株式の株式数の減少は、新株予約権の権利行使による減少94,100株、従業員向け株式交付信託への処分6,162,700株であります。
3. 普通株式の自己株式には、従業員向け株式交付信託が保有する当社株式(当連結会計年度期首 - 株、当連結会計年度末6,162,700株)が含まれております。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	第 5 回新株予約権	普通株式	159,748,700	-	-	159,748,700	215
	ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	26
合計		-	159,748,700	-	-	159,748,700	242

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の 総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年 6 月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,619	5	2024年 3 月31日	2024年 6 月28日

(注) 2024年 6 月27日定時株主総会決議による配当金の総額には、信託が保有する自社の株式に対する配当金 30百万円が含まれております。

当連結会計年度(自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)

1．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	329,389,515	-	-	329,389,515
合計	329,389,515	-	-	329,389,515
自己株式				
普通株式(注) 1、2	11,694,361	260	-	11,694,621
合計	11,694,361	260	-	11,694,621

(注) 1．普通株式の自己株式の株式数の増加は、単元未満株式の買取りによる増加260株であります。

2．普通株式の自己株式には、従業員向け株式交付信託が保有する当社株式（当連結会計年度期首6,162,700株、当連結会計年度末6,162,700株）が含まれております。

2．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	第 5 回新株予約権	普通株式	159,748,700	3,447,813	-	163,196,513	215
	ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	176
合計		-	159,748,700	3,447,813	-	163,196,513	391

(注) 第 5 回新株予約権の目的となる株式の増加は、行使価額の調整によるものです。

3．配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年 6 月27日 定時株主総会	普通株式	1,619	5	2024年 3 月31日	2024年 6 月28日
2024年11月 8 日 取締役会	普通株式	1,619	5	2024年 9 月30日	2024年12月 9 日

(注) 1．2024年 6 月27日定時株主総会決議による配当金の総額には、信託が保有する自社の株式に対する配当金30百万円が含まれております。

2．2024年11月25日取締役会による配当金の総額には、信託が保有する自社の株式に対する配当金30百万円が含まれております。

(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となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の 総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2025年 6 月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,619	5	2025年 3 月31日	2025年 6 月27日

(注) 2025年 6 月26日定時株主総会決議による配当金の総額には、信託が保有する自社の株式に対する配当金30百万円が含まれております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
現金及び預金勘定	68,627百万円	88,408百万円
預入期間が 3 か月を超える定期預金	483	1,332
現金及び現金同等物	68,143	87,075

(リース取引関係)

1 . ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

主として、賃貸事業におけるアパート備え付けの家具・家電製品等(工具、器具及び備品)であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「 4 . 会計方針に関する事項(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法 ハ リース資産」に記載のとおりであります。

2 . オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料等

(単位：百万円)

	前連結会計年度(2024年 3 月31日)		
	未経過リース料	前払リース料	差引額
1 年内	213,827 (211,363)	76 (76)	213,751 (211,286)
1 年超	90,800 (87,852)	43 (43)	90,756 (87,808)
合計	304,627 (299,215)	120 (120)	304,507 (299,095)

(単位：百万円)

	当連結会計年度(2025年 3 月31日)		
	未経過リース料	前払リース料	差引額
1 年内	211,594 (208,556)	29 (29)	211,565 (208,527)
1 年超	84,732 (83,215)	12 (12)	84,719 (83,202)
合計	296,326 (291,771)	41 (41)	296,284 (291,730)

(注) 上記のうち主要なものは、賃貸事業等における借上賃料のうち、一括借上契約において賃料が固定されている期間のものであり、()に金額を内数で記載しております。

(金融商品関係)

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、業務又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、主に短期的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、最長で5年1ヶ月後であります。

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

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。

前連結会計年度(2024年3月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 投資有価証券	1,520	1,517	2
(2) 長期貸付金	506		
貸倒引当金(*3)	111		
	394	414	19
(3) 固定化営業債権	273		
貸倒引当金(*3)	273		
	-	-	-
資産計	1,914	1,931	16
(1) 長期借入金(*4)	29,845	29,349	495
(2) リース債務	1,034	1,034	0
負債計	30,879	30,383	496

(*1) 現金は記載を省略しており、預金、売掛金、買掛金、工事未払金及び未払金については短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(*2) 市場価格のない株式等は、「 (1) 投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位：百万円)	
区分	前連結会計年度 (2024年 3 月31日)
非上場株式	1,679
非連結子会社株式及び関連会社株式	1,497
匿名組合出資金	130
合計	3,307

(*3) 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。

(*4) 連結貸借対照表上の 1 年内返済予定の長期借入金620百万円については、長期借入金に含めて記載しております。

当連結会計年度(2025年 3 月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 有価証券及び投資有価証券	1,445	1,438	6
(2) 長期貸付金	486		
貸倒引当金 (*3)	110		
	376	396	20
(3) 固定化営業債権	261		
貸倒引当金 (*3)	261		
	-	-	-
資産計	1,821	1,835	13
(1) 短期借入金	30,000	29,700	299
(2) リース債務	1,630	1,581	49
負債計	31,630	31,282	348

(*1) 現金は記載を省略しており、預金、売掛金、買掛金、工事未払金及び未払金については短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(*2) 市場価格のない株式等は、「 (1) 有価証券及び投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位：百万円)	
区分	当連結会計年度 (2025年 3 月31日)
非上場株式	1,656
非連結子会社株式及び関連会社株式	1,476
匿名組合出資金	138
合計	3,271

(*3) 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。

３．金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2024年 3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	68,627	-	-	-
売掛金	7,670	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券（国債）	-	300	-	-
その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) 国債	-	36	-	-
(2) 債券(社債)	-	-	-	420
(3) その他	-	-	-	847
長期貸付金	22	46	4	432
固定化営業債権	-	-	-	273
合計	76,320	382	4	1,973

当連結会計年度(2025年 3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	88,408	-	-	-
売掛金	7,913	-	-	-
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券（国債）	100	200	-	-
その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) 国債	-	36	-	-
(2) 債券(社債)	-	-	-	420
(3) その他	-	-	-	839
長期貸付金	18	32	2	432
固定化営業債権	-	-	-	261
合計	96,439	268	2	1,954

４．長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2024年 3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
長期借入金	620	29,225	-	-	-	-
リース債務	297	216	192	191	135	1
合計	917	29,441	192	191	135	1

当連結会計年度(2025年 3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	30,000	-	-	-	-	-
リース債務	398	379	380	328	141	1
合計	30,398	379	380	328	141	1

5 . 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の 3 つのレベルに分類しております。

レベル 1 の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル 2 の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル 1 のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル 3 の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度(2024年 3 月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル 1	レベル 2	レベル 3	合計
投資有価証券				
其他有価証券				
国債	35	-	-	35
債券(社債)	-	394	-	394
その他	-	789	-	789
資産計	35	1,183	-	1,219

当連結会計年度(2025年 3 月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル 1	レベル 2	レベル 3	合計
投資有価証券				
其他有価証券				
国債	35	-	-	35
債券(社債)	-	374	-	374
その他	-	735	-	735
資産計	35	1,109	-	1,144

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度(2024年 3 月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル 1	レベル 2	レベル 3	合計
投資有価証券				
満期保有目的の債券(国債)	298	-	-	298
長期貸付金	-	414	-	414
資産計	298	414	-	712
長期借入金	-	29,349	-	29,349
リース債務	-	1,034	-	1,034
負債計	-	30,383	-	30,383

当連結会計年度(2025年 3 月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル 1	レベル 2	レベル 3	合計
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券(国債)	293	-	-	293
長期貸付金	-	396	-	396
資産計	293	396	-	690
短期借入金	-	29,700	-	29,700
リース債務	-	1,581	-	1,581
負債計	-	31,282	-	31,282

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

有価証券及び投資有価証券

国債は相場価格を用いて評価しております。国債は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル 1 の時価に分類しております。一方で、当社が保有している債券(社債)及びその他(劣後受益権)は、市場での取引頻度が低く、活発な市場における相場価格とは認められないため、その時価をレベル 2 の時価に分類しております。

長期貸付金

長期貸付金の時価は、一定の期間ごとに分類し、与信管理上の信用リスク区分ごとに、その将来キャッシュ・フローと国債の利回り等適切な指標に信用スプレッドを上乗せした利率を基に割引現在価値法により算定しており、レベル 2 の時価に分類しております。

借入金及びリース債務

これらの時価は、元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル 2 の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2024年 3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	国債	100	100	0
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	小計	100	100	0
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	国債	200	198	2
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	小計	200	198	2
合計		300	298	2

当連結会計年度(2025年 3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	国債	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	小計	-	-	-
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	国債	300	293	6
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	小計	300	293	6
合計		300	293	6

2. その他有価証券

前連結会計年度(2024年 3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	取得原価 (百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	債券			
	国債	-	-	-
	社債	-	-	-
	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	債券			
	国債	35	36	0
	社債	394	420	26
	その他	789	847	57
	小計	1,219	1,304	85
合計		1,219	1,304	85

(注) 非上場株式1,679百万円、非連結子会社株式及び関連会社株式1,497百万円、匿名組合出資金130百万円については、市場価格のない株式等のため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。なお、社債は非上場債券(劣後社債)、その他は貸付・金銭債権信託劣後受益権であり、当社への請負工事代金支払資金として金融機関が施主に融資した責任財産限定型アパートローンの証券化に伴い、当社が取得したものであります。

当連結会計年度(2025年 3 月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	取得原価 (百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	債券			
	国債	-	-	-
	社債	-	-	-
	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	債券			
	国債	35	36	0
	社債	374	420	46
	その他	735	839	104
	小計	1,144	1,296	151
合計		1,144	1,296	151

(注) 非上場株式1,656百万円、非連結子会社株式及び関連会社株式1,476百万円、匿名組合出資金138百万円については、市場価格のない株式等のため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。なお、社債は非上場債券(劣後社債)、その他は貸付・金銭債権信託劣後受益権であり、当社への請負工事代金支払資金として金融機関が施主に融資した責任財産限定型アパートローンの証券化に伴い、当社が取得したものであります。

3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
株式	-	-	-
債券	403	-	-
その他	-	-	-
合計	403	-	-

(注) 上記の債券の「売却額」は、償還額であります。

当連結会計年度(自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

前連結会計年度(2024年 3 月31日)及び当連結会計年度(2025年 3 月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

前連結会計年度(2024年 3 月31日)及び当連結会計年度(2025年 3 月31日)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、従業員の退職給付に充てるため、非積立型の確定給付制度及び確定拠出年金制度を採用しております。

確定給付制度は退職一時金制度であり、退職給付として、職能等級と勤続年数に対応したポイントの累積に基づいて計算された一時金を支給します。また、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。

なお、一部の連結子会社は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しておりますが、重要性が乏しいため、原則法による注記に含めて記載しております。

2. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
退職給付債務の期首残高	9,714百万円	10,011百万円
勤務費用	860	860
利息費用	28	28
数理計算上の差異の発生額	76	2
退職給付の支払額	669	522
退職給付債務の期末残高	10,011	10,380

(2) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 (2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (2025年 3 月31日)
非積立型制度の退職給付債務	10,011百万円	10,380百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	10,011	10,380
退職給付に係る負債	10,011	10,380
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	10,011	10,380

(3) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
勤務費用	860百万円	860百万円
利息費用	28	28
数理計算上の差異の費用処理額	20	29
確定給付制度に係る退職給付費用	910	919

(4) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目(法人税等及び税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
数理計算上の差異	55百万円	27百万円

(5) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目(法人税等及び税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (2025年 3 月31日)
未認識数理計算上の差異	106百万円	78百万円

(6) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎(加重平均で表わしております。)

	前連結会計年度 (2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (2025年 3 月31日)
割引率	0.03～0.64%	0.16～0.72%

3. 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度366百万円、当連結会計年度380百万円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売費及び一般管理費	- 百万円	149百万円

2. 権利不行使による失効により利益として計上した金額

該当事項はありません。

3. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	2016年 ストック・オプション	2017年 ストック・オプション	2018年 ストック・オプション	2024年 ストック・オプション
付与対象者の 区分及び人数	当社取締役 8 名 当社執行役員12名	当社取締役 8 名 当社執行役員15名 当社子会社の取締役 9 名	当社取締役 8 名 当社執行役員16名 当社子会社の取締役 15名	当社取締役 4 名 当社執行役員 7 名 当社従業員 2 名 当社子会社の取締役 1 名
株式の種類別 のストック・ オプションの 数(注)	普通株式 252,700株	普通株式 282,800株	普通株式 348,000株	普通株式 358,200株
付与日	2016年 8 月18日	2017年 9 月14日	2018年 9 月14日	2024年 8 月19日
権利確定条件	権利確定条件は付されていない。			
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはない。			
権利行使期間	自 2016年 8 月19日 至 2046年 8 月18日	自 2017年 9 月15日 至 2047年 9 月14日	自 2018年 9 月15日 至 2048年 9 月14日	自 2024年 8 月20日 至 2054年 8 月19日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(2025年3月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	2016年 ストック・オプション	2017年 ストック・オプション	2018年 ストック・オプション	2024年 ストック・オプション
権利確定前(株)				
前連結会計年度末	-	-	-	-
付与	-	-	-	358,200
失効	-	-	-	-
権利確定	-	-	-	358,200
未確定残	-	-	-	-
権利確定後(株)				
前連結会計年度末	19,700	18,000	19,000	-
権利確定	-	-	-	358,200
権利行使	-	-	-	-
失効	-	-	-	-
未行使残	19,700	18,000	19,000	358,200

単価情報

	2016年 ストック・オプション	2017年 ストック・オプション	2018年 ストック・オプション	2024年 ストック・オプション
権利行使価格(円)	1	1	1	1
行使時平均株価(円)	-	-	-	-
付与日における公正な評価単価(円)	547	528	332	418

4. 当連結会計年度に付与されたストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

(1) 使用した評価技法 ブラック・ショールズ式

(2) 主な基礎数値及びその見積方法

株価変動性 (注) 1	56.434%
予想残存期間 (注) 2	15年
予想配当 (注) 3	5 円/株
無リスク利率 (注) 4	1.412%

(注) 1. 15年間(2009年8月から2024年8月まで)の株価実績に基づき算定しております。

2. 十分なデータの蓄積がなく、合理的な見積りが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積っております。

3. 2024年3月期の配当実績によっております。

4. 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りであります。

5. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(税効果会計関係)

1. 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

	前連結会計年度 (2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (2025年 3 月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金 (注)2	54,598百万円	48,717百万円
減損損失	7,209	7,369
退職給付に係る負債	3,454	3,662
補修工事関連損失引当金	5,306	-
完成工事補償引当金	-	2,527
貸倒引当金	1,893	1,861
空室損失引当金	1,620	1,509
未払賞与	1,132	1,372
前受金	755	655
株式給付引当金	-	338
未実現利益の消去	328	292
保証履行引当金	320	262
ソフトウェア	216	203
前受賃貸収入	215	164
その他	2,265	2,844
繰延税金資産小計	79,316	71,782
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注)2	14,850	15,911
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	12,731	12,866
評価性引当額小計 (注)1	27,582	28,777
繰延税金資産合計	51,733	43,004
繰延税金負債		
固定資産除去費用	3	23
その他	-	4
繰延税金負債合計	3	27
繰延税金資産の純額	51,730	42,977

(注) 1. 評価性引当額が1,194百万円増加しております。この増加の主な内容は、当社子会社の業績低迷により、繰越欠損金に係る評価性引当金が増加したことによるものであります。

2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2024年 3 月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)	合計 (百万円)
税務上の繰越欠損金 (a)	1,381	934	915	566	855	49,945	54,598
評価性引当額	1,381	934	915	566	700	10,352	14,850
繰延税金資産	-	-	-	-	155	39,592	(b) 39,747

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(b) 税務上の繰越欠損金54,598百万円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産39,747百万円を計上しております。当該税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得の見込みにより、回収可能と判断した部分については評価性引当額を認識しておりません。

当連結会計年度(2025年 3 月31日)

	1 年以内 (百万円)	1 年超 2 年以内 (百万円)	2 年超 3 年以内 (百万円)	3 年超 4 年以内 (百万円)	4 年超 5 年以内 (百万円)	5 年超 (百万円)	合計 (百万円)
税務上の繰越欠損金 (c)	1,021	1,005	631	771	7,228	38,058	48,717
評価性引当額	1,021	1,005	631	771	689	11,790	15,911
繰延税金資産	-	-	-	-	6,538	26,268	(d) 32,806

(c) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(d) 税務上の繰越欠損金48,717百万円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産32,806百万円を計上しております。当該税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得の見込みにより、回収可能と判断した部分については評価性引当額を認識しておりません。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (2025年 3 月31日)
法定実効税率	34.6%	34.6%
(調整)		
評価性引当額の増減	180.0	8.9
海外連結子会社の為替変動の影響	7.5	5.3
連結子会社との税率差異	0.5	0.4
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4	0.3
住民税均等割	0.8	0.5
繰越税額控除	-	1.4
税率変更による期末繰延税金資産の増額修正	-	3.8
その他	0.4	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	152.6	33.3

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立し、2026年4月1日以後開始する連結会計年度より「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026年4月1日以後開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を34.6%から35.4%に変更し計算しております。

この変更により、当連結会計年度の繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は635百万円増加し、法人税等調整額が同額減少しております。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

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しております。2025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424百万円であります。

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)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	6,082	5,098
期中増減額	983	119
期末残高	5,098	4,978
期末時価	7,460	8,332

- (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の減損(64百万円)であります。
3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づき自社で算定した金額であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

当社グループは、顧客との契約について、以下の5ステップアプローチに基づき、収益を認識しております。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：取引価格を契約における履行義務に配分する。

ステップ5：履行義務の充足時に収益を認識する。

収益を理解するための基礎となる情報につきましては、「注記事項（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項） 4. 会計方針に関する事項 (5)重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	3,108	2,768
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	2,768	4,146
契約資産（期首残高）	432	628
契約資産（期末残高）	628	25
契約負債（期首残高）	10,890	9,104
契約負債（期末残高）	9,104	8,727

連結財務諸表上、顧客との契約から生じた債権は「売掛金」に、契約資産は「完成工事未収入金」に、契約負債は「前受金」、「未成工事受入金」及び「長期前受金」に計上しております。

契約資産は主に、請負工事契約等において、進捗度の測定に基づいて認識した収益に係る未請求売掛金であり、契約負債は主に、期末時点において履行義務を充足していない付帯サービス料、メンテナンス代等であります。

前連結会計年度において認識した収益のうち、期首の契約負債残高に含まれていたものは4,369百万円であります。また、前連結会計年度において、契約負債が1,785百万円減少しておりますが、これは主に、収益の認識による取り崩しがあったことによるものであります。

当連結会計年度において認識した収益のうち、期首の契約負債残高に含まれていたものは3,235百万円であります。また、当連結会計年度において、契約負債が377百万円減少しておりますが、これは主に、収益の認識による取り崩しがあったことによるものであります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
一年以内	28,575	28,644
一年超	15,460	15,298
合計	44,036	43,943

(注)「注記事項（セグメント情報等）」に記載の収益の分解情報のうち、付帯サービス等（顧客との契約から生じる収益に係る部分）及びメンテナンス等に係る残存履行義務について記載しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は「賃貸事業」、「シルバー事業」、「その他事業」の3つを報告セグメントとしております。

「賃貸事業」は、アパート等の賃貸・管理、営繕工事、ブロードバンドサービス、賃料債務保証事業、社宅代行事業、太陽光発電事業、少額短期保険業、不動産仲介業等を行っております。

「シルバー事業」は、介護施設の運営を行っており、「その他事業」は、グアムリゾート施設の運営等を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計基準に準拠した方法であります。報告セグメントの利益又は損失は営業利益ベースの数値であり、セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注1)	連結 財務諸表 計上額 (注2)
	賃貸事業	シルバー 事業	その他事業	計		
売上高						
付帯サービス等	28,757	-	-	28,757	-	28,757
メンテナンス等	35,466	-	-	35,466	-	35,466
社宅代行	932	-	-	932	-	932
屋根借り太陽光発電	2,704	-	-	2,704	-	2,704
請負工事	670	-	-	670	-	670
その他	-	14,007	864	14,871	-	14,871
顧客との契約から生じる収益	68,531	14,007	864	83,402	-	83,402
賃料	315,399	-	-	315,399	-	315,399
付帯サービス等	17,238	-	-	17,238	-	17,238
家賃保証	4,223	-	-	4,223	-	4,223
入居者家財保険	1,989	-	-	1,989	-	1,989
その他	108	-	311	419	-	419
その他の収益	338,958	-	311	339,269	-	339,269
外部顧客への売上高	407,489	14,007	1,175	422,671	-	422,671
セグメント間の内部売上高 又は振替高	22	-	284	307	307	-
計	407,512	14,007	1,460	422,979	307	422,671
セグメント利益又は損失()	30,386	621	2,391	27,373	4,059	23,313
セグメント資産	53,968	4,164	22,982	81,115	123,884	205,000
その他の項目						
減価償却費	2,952	51	1,149	4,153	507	4,660
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,017	15	54	1,087	92	1,180

当連結会計年度(自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注 1)	連結 財務諸表 計上額 (注 2)
	賃貸事業	シルバー 事業	その他事業	計		
売上高						
付帯サービス等	29,023	-	-	29,023	-	29,023
メンテナンス等	36,663	-	-	36,663	-	36,663
社宅代行	1,010	-	-	1,010	-	1,010
屋根借り太陽光発電	2,642	-	-	2,642	-	2,642
請負工事	1,382	-	-	1,382	-	1,382
その他	-	13,726	967	14,694	-	14,694
顧客との契約から生じる収益	70,723	13,726	967	85,417	-	85,417
賃料	322,958	-	-	322,958	-	322,958
付帯サービス等	17,542	-	-	17,542	-	17,542
家賃保証	3,828	-	-	3,828	-	3,828
入居者家財保険	1,865	-	-	1,865	-	1,865
その他	-	-	218	218	-	218
その他の収益	346,194	-	218	346,413	-	346,413
外部顧客への売上高	416,918	13,726	1,186	431,831	-	431,831
セグメント間の内部売上高 又は振替高	17	-	341	358	358	-
計	416,935	13,726	1,527	432,189	358	431,831
セグメント利益又は損失()	38,059	803	2,608	34,647	5,416	29,231
セグメント資産	51,421	3,795	27,770	82,987	133,637	216,625
その他の項目						
減価償却費	1,957	46	1,170	3,173	329	3,502
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,236	10	169	1,416	67	1,483

(注) 1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益又は損失()

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
セグメント間取引消去	243	256
全社費用	4,303	5,673
合計	4,059	5,416

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る一般管理費であります。

セグメント資産

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
余資運転資金、長期投資資金及び報告セグメント に帰属しない資産等	123,884	133,637

有形固定資産及び無形固定資産の増加額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメントに帰属しない設備等の投資額	92	67

2. セグメント利益又は損失()は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の開示をしているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	米国準州グアム	その他	合計
36,976	22,154	7	59,137

3．主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高で連結損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の開示をしているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	米国準州グアム	その他	合計
35,365	23,602	6	58,974

3．主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高で連結損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)

(単位：百万円)

	賃貸事業	シルバー事業	その他事業	全社・消去	合計
減損損失	26	-	-	-	26

当連結会計年度(自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)

(単位：百万円)

	賃貸事業	シルバー事業	その他事業	全社・消去	合計
減損損失	64	19	-	218	302

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)及び当連結会計年度(自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)及び当連結会計年度(自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)及び当連結会計年度(自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)

該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
1 株当たり純資産額	201.15円	255.81円
1 株当たり当期純利益	130.91円	56.22円
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	100.12円	40.64円

(注) 1. 従業員向け株式交付信託が保有する当社株式については、1 株当たり純資産額及び 1 株当たり当期純利益の算定上、期末発行済株式総数及び期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

前連結会計年度における 1 株当たり純資産額の算定上、控除した当該自己株式の期末株式数は6,162,700株であり、前連結会計年度における 1 株当たり当期純利益の算定上、控除した当該自己株式の期中平均株式数は286,245株であります。

2. 1 株当たり当期純利益及び潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
1 株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	42,062	17,861
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	42,062	17,861
普通株式の期中平均株式数(千株)	321,303	317,695
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(千株)	98,808	121,822
(うち新株予約権(千株))	(98,808)	(121,822)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	-	-

(重要な後発事象)

(自己株式の取得及び自己株式の公開買付け並びに自己新株予約権の取得)

当社は2025年5月27日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条第1項及び当社定款の規程に基づき、自己株式の取得を行うこと及びその具体的な取得方法として自己株式の公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）を実施すること、並びに、Fortress Investment Group LLCの関連事業体である千鳥合同会社（以下「千鳥」といいます。）が保有する当社の第5回新株予約権（以下「本新株予約権」といいます。）の一部を取得すること（以下「本新株予約権取得」といい、本公開買付けとあわせて、「本取引」と総称します。）を決議し、同日付で千鳥との間で本公開買付けへの応募及び本新株予約権に係る契約を締結いたしました。

1. 本取引の目的

当社は、構造改革による業績回復と財務体質の改善が進む中で、資本効率の向上を図るとともに機動的な資本政策を遂行するために市場買付けの方法により当社普通株式に係る自己株式の取得を進めておりましたが、千鳥が保有する本新株予約権の行使期間の末日（2025年11月2日）が迫りつつある中で、かかる本新株予約権を行使してまとまった数量の当社普通株式が発行された場合には、1株当たり当期純利益（EPS）や自己資本利益率（ROE）の大幅な悪化を招くとともに、それらが市場に放出された場合には当社普通株式の需給関係の大幅な悪化を引き起こし株価の下落圧力となる懸念があることから、当社の資本効率や企業価値の更なる向上を図るべく、本取引を実施することといたしました。

2. 本取引の概要

(1) 日程等

取締役会決議日	: 2025年5月27日
公開買付開始公告日	: 2025年5月28日
公開買付届出書提出日	: 2025年5月28日
本新株予約権取得の実行日	: 2025年5月28日
本公開買付けに係る買付け等の期間	: 2025年5月28日～2025年6月24日
本公開買付けに係る決済の開始日	: 2025年7月16日（予定）

(2) 本公開買付けの概要

対象となる株券等	: 当社普通株式
買付予定数の上限	: 137,072,803株
公開買付価格	: 当社普通株式1株につき、金522円

(3) 本新株予約権取得の概要

対象となる新株予約権	: 第5回
買付数	: 25,571,801個
取得価格	: 第5回新株予約権1個につき、金391.3円

3. 本取引の結果

(1) 本公開買付けの結果

取得する株式の種類	: 当社普通株式
応募株式の総数	: 221,579,803株
取得する株式の総数	: 137,072,803株
取得価額の総額	: 71,552,003,166円

(2) 本新株予約権取得の結果

取得した本新株予約権の数	: 25,571,801個
取得価額の総額	: 10,005,380,930円

なお、取得した本新株予約権は消却する方針であり、2026年3月期において自己新株予約権消却損9,970百万円を特別損失に計上する予定であります。

(新株予約権の行使による増資)

当連結会計年度後、2020年11月2日にFortress Investment Group LLCの関連事業体である千鳥合同会社に対して当社が発行した第5回新株予約権の一部について、2025年6月11日に以下のとおり権利行使され、払込が完了いたしました。

(1) 発行した株式の種類及び株式数	普通株式 137,072,803株
(2) 行使新株予約権個数	134,176,899個
(3) 行使価額総額	19,053,119,617円
(4) 増加した資本金の額	9,617,129,216円
(5) 増加した資本準備金の額	9,617,129,215円

(資本金及び資本準備金の額の減少)

当社は2025年5月30日開催の取締役会において、2025年6月26日開催の第52期定時株主総会に資本金及び資本準備金の額の減少について付議することを決議し、同株主総会において承認可決されました。

1. 資本金及び資本準備金の額の減少の目的

資本金及び資本準備金の額の減少により、今後の資本政策の柔軟性及び機動性を確保することを目的としております。

2. 資本金及び資本準備金の額の減少の内容

会社法第447条第1項及び会社法第448条第1項の規定に基づき、資本金及び資本準備金の額を減少させ、その他資本剰余金に振り替えるものであります。

(1) 減少する資本金の額

資本金の額9,717,129,216円を9,617,129,216円減少させ、減少後の資本金の額を100,000,000円といたします。

(2) 減少する資本準備金の額

資本準備金の額19,617,129,215円を9,617,129,215円減少させ、減少後の資本準備金の額を10,000,000,000円といたします。

3. 資本金及び資本準備金の額の減少の日程

取締役会決議日 : 2025年5月30日
 定時株主総会決議日 : 2025年6月26日
 債権者異議申述最終期日 : 2025年7月28日(予定)
 効力発生日 : 2025年7月31日(予定)

4. 業績に与える影響

本件は、貸借対照表の純資産の部における勘定科目の振替処理であり、当社の純資産額に変動はなく、業績に与える影響はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	-	30,000	3.14	
1年以内に返済予定の長期借入金	620	-	-	
1年以内に返済予定のリース債務	297	398	1.51	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	29,225	-	-	
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	737	1,232	1.56	2026年4月25日～ 2030年4月30日
合計	30,879	31,630	-	

(注) 1. 平均利率については、期末残高に対する加重平均利率を記載しております。ただし、1年以内に返済予定のリース債務及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)は、一部の連結子会社でリース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しており、当該リース債務については「平均利率」の計算に含めておりません。

2. リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
リース債務	379	380	328	141

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における半期情報等

(累計期間)	中間連結会計期間	当連結会計年度
売上高 (百万円)	216,165	431,831
税金等調整前中間(当期)純利益 (百万円)	18,127	28,077
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益 (百万円)	10,596	17,861
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	33.35	56.22

(注) 従業員向け株式交付信託が保有する当社株式については、1株当たり中間(当期)純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年 3 月31日)		当事業年度 (2025年 3 月31日)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	1	62,076	1	82,055
売掛金	2	6,939	2	7,063
完成工事未収入金		628		1,085
未成工事支出金		182		229
貯蔵品		426		400
前払費用		1,693		2,115
未収入金	2	619	2	528
預け金	1	2,334	1	2,300
関係会社短期貸付金	1	1,712		1,443
その他	1, 2	629	2	543
貸倒引当金		272		568
流動資産合計		76,972		97,196
固定資産				
有形固定資産				
建物	1	3,575		3,656
構築物	1	45		39
機械及び装置	1	0		0
車両運搬具		-		1
工具、器具及び備品	3	101	3	168
土地	1	22,466		22,405
リース資産		2,408		1,632
建設仮勘定		70		-
有形固定資産合計		28,668		27,903
無形固定資産				
ソフトウェア		601		403
その他	1	539		321
無形固定資産合計		1,141		725
投資その他の資産				
投資有価証券	1	3,029	1	2,939
関係会社株式	1	25,100		26,411
長期貸付金		506		486
関係会社長期貸付金	1	5,725		4,767
固定化営業債権	4	270	4	259
長期前払費用		353		1,410
繰延税金資産		49,124		40,466
その他	1	3,552	1	3,288
貸倒引当金		1,593		406
投資その他の資産合計		86,069		79,624
固定資産合計		115,879		108,252
資産合計		192,851		205,449

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年 3 月31日)	当事業年度 (2025年 3 月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2 7,861	2 8,679
工事未払金	104	424
短期借入金	-	30,000
1 年内返済予定の長期借入金	1 620	-
リース債務	2 1,063	2 701
未払金	2 8,587	2 8,344
未払法人税等	115	105
前受金	2 31,786	34,716
未成工事受入金	227	340
預り金	2 2,523	2 2,513
完成工事補償引当金	19	1,834
工事損失引当金	-	8
補修工事関連損失引当金	6,660	-
空室損失引当金	3,346	3,216
その他	605	260
流動負債合計	63,522	91,144
固定負債		
長期借入金	1 29,225	-
リース債務	2 1,114	2 1,306
長期前受金	5,662	5,021
長期預り敷金保証金	2 7,181	2 6,390
完成工事補償引当金	-	5,343
補修工事関連損失引当金	8,679	-
空室損失引当金	1,337	1,121
株式給付引当金	529	954
退職給付引当金	9,023	9,318
その他	1,019	1,185
固定負債合計	63,774	30,641
負債合計	127,296	121,786
純資産の部		
株主資本		
資本金	100	100
資本剰余金		
資本準備金	10,000	10,000
その他資本剰余金	15,103	15,103
資本剰余金合計	25,103	25,103
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	44,554	62,579
利益剰余金合計	44,554	62,579
自己株式	4,359	4,359
株主資本合計	65,397	83,423
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	85	151
評価・換算差額等合計	85	151
新株予約権	242	391
純資産合計	65,555	83,663
負債純資産合計	192,851	205,449

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当事業年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
売上高		
賃貸事業売上高	1 399,751	1 409,278
その他の事業売上高	1 3,710	1 3,663
売上高合計	403,461	412,941
売上原価		
賃貸事業売上原価	1 334,054	1 335,761
その他の事業売上原価	1 3,659	1 3,619
売上原価合計	337,714	339,381
売上総利益	65,747	73,560
販売費及び一般管理費	1, 2 40,830	1, 2 42,847
営業利益	24,916	30,712
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	1 449	1 570
投資有価証券評価益	108	91
為替差益	581	-
その他	1 642	1 527
営業外収益合計	1,782	1,190
営業外費用		
支払利息	1 3,713	1 1,550
為替差損	-	162
資金調達費用	962	1,049
その他	143	81
営業外費用合計	4,819	2,843
経常利益	21,879	29,059
特別利益		
固定資産売却益	-	0
子会社清算益	4	-
補修工事関連損失引当金戻入額	-	1,394
特別利益合計	4	1,394
特別損失		
固定資産売却損	0	-
固定資産除却損	37	8
減損損失	26	282
補修工事関連損失	2,730	-
貸倒引当金繰入額	1,174	135
子会社株式評価損	26	-
店舗閉鎖損失	282	-
特別損失合計	4,277	426
税引前当期純利益	17,606	30,027
法人税、住民税及び事業税	115	105
法人税等調整額	27,063	8,657
法人税等合計	26,947	8,763
当期純利益	44,554	21,264

【売上原価明細書】

	前事業年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)		当事業年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)	
区 分	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
借上賃料	260,318	77.1	255,321	75.2
管理物件維持・管理費	35,183	10.4	36,753	10.8
マンスリー水光熱費	11,717	3.5	14,232	4.2
社有物件減価償却費	32	0.0	29	0.0
その他の経費	12,895	3.8	13,392	4.0
(内、リース備品減価償却費)	(1,567)	(0.5)	(604)	(0.2)
ブロードバンド事業売上原価	4,576	1.3	4,570	1.3
(内、リース備品減価償却費)	(286)	(0.1)	(331)	(0.1)
営繕工事原価	8,752	2.6	10,150	3.0
請負・不動産事業売上原価	577	0.2	1,311	0.4
賃貸事業売上原価	334,054	98.9	335,761	98.9
シルバー事業売上原価	3,659	1.1	3,619	1.1
その他の事業売上原価	3,659	1.1	3,619	1.1
売上原価合計	337,714	100.0	339,381	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)

(単位：百万円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計		
当期首残高	100	51,235	79,986	131,221	106,847	106,847	205	24,267
当期変動額								
準備金から剰余金への 振替		41,235	41,235	-				-
欠損填補			106,847	106,847	106,847	106,847		-
当期純利益					44,554	44,554		44,554
自己株式の取得							6,116	6,116
自己株式の処分			730	730			1,962	2,692
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	41,235	64,882	106,117	151,401	151,401	4,153	41,130
当期末残高	100	10,000	15,103	25,103	44,554	44,554	4,359	65,397

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価 証券評価差 額金	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	97	97	284	24,454
当期変動額				
準備金から剰余金への振替				-
欠損填補				-
当期純利益				44,554
自己株式の取得				6,116
自己株式の処分				2,692
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	12	12	42	29
当期変動額合計	12	12	42	41,100
当期末残高	85	85	242	65,555

当事業年度(自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)

(単位：百万円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金	利益剰余金 合計		
					繰越利益 剰余金			
当期首残高	100	10,000	15,103	25,103	44,554	44,554	4,359	65,397
当期変動額								
剰余金の配当					3,238	3,238		3,238
当期純利益					21,264	21,264		21,264
自己株式の取得							0	0
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	18,025	18,025	0	18,025
当期末残高	100	10,000	15,103	25,103	62,579	62,579	4,359	83,423

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価 証券評価差 額金	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	85	85	242	65,555
当期変動額				
剰余金の配当				3,238
当期純利益				21,264
自己株式の取得				0
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	66	66	149	82
当期変動額合計	66	66	149	18,108
当期末残高	151	151	391	83,663

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 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を採用しております。

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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)を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

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。

(2) 棚卸資産

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)を採用しております。

未成工事支出金

主として個別法による原価法を採用しております。

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)による原価法を採用しております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

賃貸用有形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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(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日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法)を採用しております。

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
工具、器具及び備品	5～10年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

自社利用のソフトウェアについて、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

(3) 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。

(4) 長期前払費用

均等償却をしております。

なお、主な償却期間は以下のとおりであります。

固定資産に係る控除対象外消費税等	5年
------------------	----

3. 引当金の計上基準

(1) 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。

(2) 完成工事補償引当金

賃貸事業において、完成工事に係る契約不適合責任に基づく補償費等について、過去の補償実績及びその他の合理的な要素を考慮した見積補償額を計上しております。

(追加情報)

完成工事補償引当金に係る追加情報は、連結財務諸表「注記事項（重要な会計上の見積り）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(3) 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。

(4) 株式給付引当金

株式交付規程に基づく当社従業員への当社株式の給付に備えるため、当事業年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

(5) 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。

4. 収益及び費用の計上基準

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を適用しており、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

賃貸事業においては、主に建築請負したアパート等の一括借上による賃借物件の賃貸及び管理、自社物件の賃貸及び管理、アパート等の営繕工事、賃貸関連諸サービス及びブロードバンドサービス、アパート等建築工事の請負等を主に行っております。これらの取引については、契約上の条件が履行された時点をもって履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

なお、礼金、賃料値引きについては平均入居期間をサービス等の提供期間として、マンスリー契約手数料等については契約期間に応じて、一定の期間にわたり均等に収益を認識しております。

また、LEONETのビデオ視聴料については、サービスの提供者が第三者であり、当該サービスが提供されるように手配することが当社の履行義務であることから、代理人として取引を行っている判断し、顧客から受け取る対価の額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額により収益を認識しております。

主にアパート賃貸に係る義務等については、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づき、収益を認識しております。

賃貸事業に関する取引の対価は、契約条件に従い、概ね履行義務の充足前に受領しており、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 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。

(2) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異の会計処理の方法は、連結財務諸表におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

(重要な会計上の見積り)

1. 繰延税金資産

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前事業年度	当事業年度
繰延税金資産	49,124	40,466

(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

(1)の金額の算出方法は、連結財務諸表「注記事項（重要な会計上の見積り）1.繰延税金資産」の同一であります。

2. 完成工事補償引当金

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前事業年度	当事業年度
完成工事補償引当金（流動負債）	19	1,834
完成工事補償引当金（固定負債）	-	5,343
合計	19	7,177

(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

(1)の金額の算出方法は、連結財務諸表「注記事項（重要な会計上の見積り）2.完成工事補償引当金」の内容と同一であります。

(会計方針の変更)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分に関する改正については、2022年改正会計基準第20 - 3 項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による財務諸表への影響はありません。

(表示方法の変更)

(貸借対照表関係)

1. 前事業年度において、「未払金」に含めて表示していた仕入債務の一部（前事業年度5,016百万円）については、より適切な表示の観点から、当事業年度より「買掛金」に含めて表示しております。

2. 前事業年度において、その全額を固定負債として表示していた「空室損失引当金」については、引当金額のうち1年内の使用見込額を適確に見積ることが可能となり、より実態を適切に反映するため、当事業年度においては、当該部分を流動負債として表示（前事業年度3,346百万円）しております。

(追加情報)

(従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する注記については、連結財務諸表「注記事項（追加情報）」に同一の内容を記載しているので、注記を省略しております。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年 3月31日)	当事業年度 (2025年 3月31日)
現金及び預金	95百万円	91百万円
預け金	247	266
関係会社短期貸付金	1,703	-
その他(流動資産)	38	-
建物	3,426	-
構築物	36	-
機械及び装置	0	-
土地	22,359	-
その他(無形固定資産)	321	-
投資有価証券	2,225	35
関係会社株式	2,576	-
関係会社長期貸付金	5,725	-
計	38,756	393

担保に係る債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年 3月31日)	当事業年度 (2025年 3月31日)
1 年内返済予定の長期借入金	620百万円	- 百万円
長期借入金	29,225	-

(注) 担保に供している資産のうち、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35百万円は、顧客等の借入先に対して担保提供しているものであり、担保付債務はありません。

このほか、投資その他の資産(その他)を以下のとおり法務局等に供託しております。

	前事業年度 (2024年 3月31日)	当事業年度 (2025年 3月31日)
住宅建設瑕疵担保保証金	771百万円	771百万円
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	332	332
住宅販売瑕疵担保保証金	105	105
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	25	25
その他	0	2

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

	前事業年度 (2024年 3月31日)	当事業年度 (2025年 3月31日)
短期金銭債権	1,811百万円	1,613百万円
短期金銭債務	1,864	1,161
長期金銭債務	387	82

3 国庫補助金等の受入により有形固定資産の取得価額から控除した圧縮記帳累計額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年 3月31日)	当事業年度 (2025年 3月31日)
工具、器具及び備品	18百万円	18百万円

4 固定化営業債権は財務諸表等規則第32条第 1 項第10号に定める債権であり、その内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年 3 月31日)	当事業年度 (2025年 3 月31日)
長期化営業貸付金	70百万円	70百万円
その他	200	189
計	270	259

5 保証債務

	前事業年度 (2024年 3 月31日)	当事業年度 (2025年 3 月31日)
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	216百万円	125百万円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当事業年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
営業取引による取引高		
売上高	2,328百万円	1,814百万円
仕入高等	1,138	1,314
営業取引以外の取引による取引高	579	613

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度11%、当事業年度 9 %、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度89%、当事業年度91%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当事業年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
給料及び手当	13,316百万円	13,411百万円
支払手数料	4,725	5,926
退職給付費用	1,035	1,052
貸倒引当金繰入額	224	481
減価償却費	644	464

(有価証券関係)

前事業年度(自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式25,095百万円、関連会社株式 5 百万円)は、市場価格のない株式等のため、記載しておりません。

当事業年度(自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式26,406百万円、関連会社株式 5 百万円)は、市場価格のない株式等のため、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 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

	前事業年度 (2024年 3 月31日)	当事業年度 (2025年 3 月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	39,747百万円	32,242百万円
関係会社株式評価損	3,076	3,582
退職給付引当金	3,121	3,297
補修工事関連損失引当金	5,306	-
完成工事補償引当金	-	2,527
空室損失引当金	1,620	1,509
未払賞与	1,054	1,274
減損損失	1,343	1,028
株式給付引当金	-	338
貸倒引当金	430	294
ソフトウェア	216	203
前受賃貸収入	215	164
その他	659	1,187
繰延税金資産小計	56,792	47,652
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	7,651	7,148
評価性引当額小計	7,651	7,148
繰延税金資産合計	49,141	40,504
繰延税金負債		
固定資産除去費用	3	23
譲渡損益調整勘定(建物)	13	13
その他	-	1
繰延税金負債合計	16	38
繰延税金資産の純額	49,124	40,466

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2024年 3 月31日)	当事業年度 (2025年 3 月31日)
法定実効税率	34.6%	34.6%
(調整)		
評価性引当額の増減	188.4	1.7
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2	0.1
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.2	0.3
住民税均等割	0.7	0.4
繰越税額控除	-	1.4
税率変更による期末繰延税金資産の増額修正	-	2.6
その他	0.0	0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	153.1	29.2

３．法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（令和 7 年法律第13号）が2025年 3 月31日に国会で成立し、2026年 4 月 1 日以後開始する事業年度より「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026年 4 月 1 日以後開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を34.6%から35.4%に変更し計算しております。

この変更により、当事業年度の繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金額）は606百万円増加し、法人税等調整額が同額減少しております。

（企業結合等関係）

該当事項はありません。

（収益認識関係）

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

（重要な後発事象）

（自己株式の取得及び自己株式の公開買付け並びに自己新株予約権の取得）

連結財務諸表「注記事項（重要な後発事象）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

（新株予約権の行使による増資）

連結財務諸表「注記事項（重要な後発事象）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

（資本金及び資本準備金の額の減少）

連結財務諸表「注記事項（重要な後発事象）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	3,575	306	2	223	3,656	11,141
	構築物	45	0	0 (0)	5	39	212
	機械及び装置	0	-	-	0	0	85
	車両運搬具	-	1	-	0	1	0
	工具、器具及び備品	101	111	1	44	168	2,013
	土地	22,466	2	64 (64)	-	22,405	-
	リース資産	2,408	855	694	936	1,632	19,613
	建設仮勘定	70	-	70	-	-	-
	計	28,668	1,279	833 (64)	1,209	27,903	33,066
無形固定資産	ソフトウェア	601	-	-	198	403	587
	その他	539	-	218 (218)	-	321	-
	計	1,141	-	218 (218)	198	725	587

(注) 1. 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

2. 「リース資産」の「当期増加額」は、賃貸事業におけるアパート備え付けのインターネット設備の新規契約によるものであります。

【引当金明細表】

(単位：百万円)

区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	1,865	619	1,509	975
完成工事補償引当金	19	7,177	19	7,177
補修工事関連損失引当金	15,339	-	15,339	-
工事損失引当金	-	8	-	8
空室損失引当金	4,683	-	346	4,337
株式給付引当金	529	529	105	954

(注) 当事業年度末において、補修工事関連損失引当金は完成工事補償引当金に統合しております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第 6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって、電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載してこれを行う。 公告掲載URL https://www.leopalace21.co.jp/ir/
株主に対する特典	該当事項はありません。

第 7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7 第 1 項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度(第51期)(自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日) 2024年 6 月27日関東財務局長に提出

(2) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

事業年度(第49期)(自 2021年 4 月 1 日 至 2022年 3 月31日) 2024年 5 月28日関東財務局長に提出

事業年度(第50期)(自 2022年 4 月 1 日 至 2023年 3 月31日) 2024年 5 月28日関東財務局長に提出

(3) 内部統制報告書及びその添付書類

2024年 6 月27日関東財務局長に提出

(4) 半期報告書及び確認書

(第52期中)(自 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日) 2024年11月11日関東財務局長に提出

(5) 四半期報告書の訂正報告書及び確認書

(第50期第 1 四半期)(自 2022年 4 月 1 日 至 2022年 6 月30日) 2024年 5 月28日関東財務局長に提出

(第50期第 2 四半期)(自 2022年 7 月 1 日 至 2022年 9 月30日) 2024年 5 月28日関東財務局長に提出

(第50期第 3 四半期)(自 2022年10月 1 日 至 2022年12月31日) 2024年 5 月28日関東財務局長に提出

(第51期第 1 四半期)(自 2023年 4 月 1 日 至 2023年 6 月30日) 2024年 5 月28日関東財務局長に提出

(第51期第 2 四半期)(自 2023年 7 月 1 日 至 2023年 9 月30日) 2024年 5 月28日関東財務局長に提出

(第51期第 3 四半期)(自 2023年10月 1 日 至 2023年12月31日) 2024年 5 月28日関東財務局長に提出

(6) 臨時報告書

2024年 5 月10日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第 2 項第12号及び第19号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）の規定に基づく臨時報告書

2024年 5 月28日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第 2 項第 9 号の 4（監査公認会計士等の異動）の規定に基づく臨時報告書

2024年 5 月31日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第 2 項第 3 号（特定子会社の異動）の規定に基づく臨時報告書

2024年 6 月27日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第 2 項第 3 号（特定子会社の異動）の規定に基づく臨時報告書

2024年 7 月 2 日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第 2 項第 9 号の 2（株主総会における議決権行使の結果）の規定に基づく臨時報告書

2024年 7 月30日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第 2 項第 2 号の 2（ストックオプションとしての新株予約権の発行）の規定に基づく臨時報告書

2024年11月 8 日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第 2 項第12号及び第19号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）の規定に基づく臨時報告書

2025年 3 月 7 日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第 2 項第12号及び第19号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）の規定に基づく臨時報告書

2025年 5 月28日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第 2 項第12号及び第19号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）の規定に基づく臨時報告書

(7) 臨時報告書の訂正報告書

2024年 8 月20日関東財務局長に提出

2024年 7 月30日提出の臨時報告書（新株予約権の発行）に係る訂正報告書

(8) 自己株券買付状況報告書

2025年 6 月 6 日関東財務局長に提出

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2025年 6 月26日

株式会社レオパレス 2 1

取締役会 御中

E Y 新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 櫻 井 雄 一 郎

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鈴 木 理

< 連結財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社レオパレス 2 1 の2024年 4 月 1 日から2025年 3 月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社レオパレス 2 1 及び連結子会社の2025年 3 月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

強調事項

重要な後発事象（自己株式の取得及び自己株式の公開買付け並びに自己新株予約権の取得）に記載されているとおり、会社は自己株式に対する公開買付けが成立し、応募された株式を取得することとなった。また、会社は取得した自己新株予約権を2026年 3 月期において消却する予定である。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

株式会社レオパレス２１の繰延税金資産の回収可能性に関する判断	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>【注記事項】(重要な会計上の見積り)１．に記載されているとおり、2025年３月31日現在、連結貸借対照表における繰延税金資産の残高は42,977百万円（純資産に対する割合は48.7％）である。このうち、40,466百万円は株式会社レオパレス２１（以下「会社」という。）において計上されている。</p> <p>会社は、「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」に定める企業分類に従い、合理的な見積可能期間の一時差異等加減算前課税所得を見積り、将来減算一時差異及び税務上の繰越欠損金のうち、将来の税金負担額を軽減する効果が見込まれる範囲内で、繰延税金資産を認識している。</p> <p>将来の一時差異等加減算前課税所得の見積りは中期経営計画を基礎としており、供給物件の築年数が経過する中でも一定の賃貸契約数及び契約単価を維持することは可能であるとの仮定に基づいていることから、重要な仮定は、賃貸契約数と契約単価である。賃貸契約数は市場環境の影響を受けるため、経営者の主観が介在し、不確実性を伴う。また、契約単価は市場環境の変化に伴う価格戦略の実現可能性に関する不確実性を伴う。</p> <p>以上から当監査法人は、会社の繰延税金資産の回収可能性に関する判断を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、会社の繰延税金資産の回収可能性に関する判断の妥当性を評価するため、主として以下の監査手続を実施した。</p> <p>経営者の中期経営計画策定の見積りプロセスの有効性を評価するために、過年度における中期経営計画と実績を比較した。</p> <p>「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」に基づく企業分類の判断について、経営者等への質問を実施するとともに、企業分類に関する判定資料を閲覧し、妥当性を検討した。</p> <p>中期経営計画に含まれる重要な仮定である賃貸契約数及び契約単価について、仮定の合理性を評価するため、以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸契約数 <p>賃貸契約数について過去実績との比較分析や、監査人が独自に入手した日本国内の市場予測との整合性を検討した。</p> ・契約単価 <p>契約単価について過去実績との比較分析や、監査人が独自に入手した同業種における単価水準と比較した。</p> <p>将来減算一時差異及び税務上の繰越欠損金の残高について、その解消見込年度のスケジュールリングを検討した。</p>

その他の事項

会社の2024年３月31日をもって終了した前連結会計年度の連結財務諸表は、前任監査人によって監査されている。前任監査人は、当該連結財務諸表に対して2024年６月27日付けで無限定適正意見を表明している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社レオパレス 2 1 の2025年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社レオパレス 2 1 が2025年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2025年 6 月26日

株式会社レオパレス 2 1
取締役会 御中

E Y 新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 櫻 井 雄 一 郎

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鈴 木 理

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の 2 第 1 項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社レオパレス 2 1 の2024年 4 月 1 日から2025年 3 月31日までの第52期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社レオパレス 2 1 の2025年 3 月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

強調事項

重要な後発事象（自己株式の取得及び自己株式の公開買付け並びに自己新株予約権の取得）に記載されているとおり、会社は自己株式に対する公開買付けが成立し、応募された株式を取得することとなった。また、会社は取得した自己新株予約権を 2 0 2 6 年 3 月期において消却する予定である。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

株式会社レオパレス 2 1 の繰延税金資産の回収可能性に関する判断
連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項(株式会社レオパレス 2 1 の繰延税金資産の回収可能性に関する判断)と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の事項

会社の2024年3月31日をもって終了した前事業年度の財務諸表は、前任監査人によって監査されている。前任監査人は、当該財務諸表に対して2024年6月27日付けで無限定適正意見を表明している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。