

株主各位

第49期定時株主総会招集ご通知に際しての
インターネット開示情報

連 結 注 記 表
個 別 注 記 表

(2021年4月1日から2022年3月31日まで)

株式会社レオパレス21

「連結注記表」及び「個別注記表」につきましては、法令及び当社定款第14条の規定に基づき、当社ウェブサイトに掲載することにより株主の皆様提供しております。

連結注記表

1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

(1) 連結の範囲に関する事項

①連結子会社の数及び主要な連結子会社の名称

連結子会社の数	18社
主要な連結子会社の名称	株式会社レオパレス・リーシング プラザ賃貸管理保証株式会社 株式会社レオパレス・パワー 株式会社レオパレス・エナジー あすか少額短期保険株式会社 レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司 Leopalace21 (Thailand) CO.,LTD. Leopalace21 (Cambodia) Co.,Ltd. LEOPALACE21 PHILIPPINES INC. Leopalace21 Singapore Pte.Ltd. 株式会社もりぞう 株式会社アズ・ライフケア Leopalace Guam Corporation 株式会社レオパレス・スマイル

②非連結子会社の状況

非連結子会社の数	3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、連結計算書類に重要な影響を及ぼさないため、連結の範囲から除外しております。

(2) 持分法の適用に関する事項

①持分法を適用した非連結子会社及び関連会社の数及び主要な会社の名称

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

②持分法適用手続に関する特記事項

持分法適用会社の事業年度は連結決算日と異なりますが、各社の事業年度に係る計算書類を使用しております。

(3) 連結の範囲及び持分法の適用の範囲の変更に関する事項

①連結の範囲の変更

PT.Leopalace Duasatu Realty他1社は重要性が低下したことにより、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。

②持分法の適用範囲の変更

該当事項はありません。

(4) 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、Leopalace Guam Corporation他9社の決算日は12月31日であり、連結決算日との差は3か月以内であるため、連結計算書類の作成にあたっては同決算日現在の計算書類を使用しております。

ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

(5) 会計方針に関する事項

①重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

満期保有目的の債券……………償却原価法（定額法）

その他有価証券

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）

市場価格のない株式等……………移動平均法による原価法

ただし、投資有価証券のうち、匿名組合出資金等の出資金については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

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）

未成工事支出金……………主として個別法による原価法

原材料及び貯蔵品……………主として最終仕入原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）による原価法

②重要な減価償却資産の減価償却の方法

当社及び国内の連結子会社 における賃貸用有形固定資 産（リース資産を除く）	定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物及び構築物……………22～47年
当社及び国内の連結子会社に おける上記以外の有形固定資 産（リース資産を除く）	定率法 ただし、1998年4月1日以降取得した建物（附属設備を 除く）並びに2016年4月1日以降取得した建物附属設備 及び構築物については定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物及び構築物……………15～50年 機械装置及び運搬具……………17年 工具、器具及び備品……………5～10年 (有形固定資産その他)
在外子会社における 有形固定資産	所在地国の会計処理基準に基づく定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物及び構築物……………20～40年 工具、器具及び備品……………3～5年 (有形固定資産その他)
無形固定資産 (リース資産を除く)	定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 自社利用のソフトウェア……………5年
リース資産	リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法
長期前払費用	均等償却 なお、主な償却期間は以下のとおりであります。 一括借上前払家賃……………5～7年 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

貸倒引当金	売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権 については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債 権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込 額を計上しております。
完成工事補償引当金	賃貸事業における完成工事に係る瑕疵担保責任に基づく 補償費に備えるため、過去の完成工事に係る補償実績率 に基づく見積補償額を計上しております。
保証履行引当金	連結子会社であるプラザ賃貸管理保証株式会社は、賃料 債務保証事業に係る損失に備えるため、代位弁済率等を 勘案し、損失負担見込額を計上しております。

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

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

④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。なお、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

賃貸事業においては、主にアパートの賃貸・管理を行っております。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、マンスリー契約手数料について、平均入居期間を履行義務の充足期間として、履行義務を充足するにつれ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と判断し、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。

⑤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。

⑥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。

⑦その他連結計算書類作成のための重要な事項

(退職給付に係る負債の計上基準)

退職給付に係る負債は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき、当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しております。

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

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

なお、退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

また、一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(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對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341百万円であります。

2. 会計方針の変更に関する注記

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。）等を当連結会計年度の期首から適用し、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することといたしました。

これにより、従来、契約時に収益を認識していた礼金、賃料値引き、マンスリー契約手数料及び各種サービス手数料等について、平均入居期間等にわたり按分した金額で収益を認識することといたしました。

また、従来、顧客から受け取る対価の総額で収益を認識しておりましたLEONETのビデオ視聴料等について、顧客から受け取る額から仕入先等に支払う額を控除した純額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。また、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累積的影響額を当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減しております。

この結果、当連結会計年度の売上高は1,325百万円増加、売上原価は1,580百万円減少、営業利益は2,905百万円増加、経常損失は同額減少、税金等調整前当期純利益は同額増加しております。また、利益剰余金の当期首残高は4,963百万円減少しております。さらに、当連結会計年度の1株当たり純資産額は6.26円減少し、1株当たり当期純利益は8.83円増加しております。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これによる連結計算書類への影響は軽微であります。

また、「7. 金融商品に関する注記」において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うことといたしました。

3. 表示方法の変更

(連結貸借対照表)

前連結会計年度まで区分掲記して表示しておりました「流動資産」の「営業貸付金」(当連結会計年度は63百万円)は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「流動資産」の「その他」に含めて表示しております。

前連結会計年度まで区分掲記して表示しておりました「流動負債」の「資産除去債務」(当連結会計年度は26百万円)は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「流動負債」の「その他」に含めて表示しております。

前連結会計年度まで区分掲記して表示しておりました「固定負債」の「資産除去債務」(当連結会計年度は54百万円)は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「固定負債」の「その他」に含めて表示しております。

4. 会計上の見積りに関する注記

(1) 繰延税金資産

① 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

(単位：百万円)

	当連結会計年度
繰延税金資産	6,596

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。

将来の収益力に基づく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、契約済戸数、賃料収入、一括借上家賃の適正化及び管理原価の削減等であります。また、新型コロナウイルス感染症の影響については、感染対策と経済活動の両立が進んでいることから業績への影響は限定的であり、停滞していた外国籍入居者需要は、入国制限の緩和により感染拡大前の水準まで回復していく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計算書類において、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) 補修工事関連損失引当金

① 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

(単位：百万円)

	当連結会計年度
補修工事関連損失引当金（流動負債）	1,941
補修工事関連損失引当金（固定負債）	16,145
合計	18,086

② 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社は、2018年4月に公表した小屋裏界壁施工不備のほか、同年5月、2019年2月、同年5月に公表した施工不備に関し、施工不備対策本部を設置して全棟調査を進め、不備が確認された物件については、法的仕様に適合させるための補修工事を順次実施しております。

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

具体的な算定方法は以下のとおりです。

a. 補修工事費用

不備の種類に応じた補修方法ごとに、全棟調査による不備の発生率に基づき不備戸数を見積り、これに実績単価ないし見積り単価を乗じて算定しております。

b. 借上費用（他社管理物件の空室補償費用）

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

c. 住替等費用

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

補修工事費用及び付帯費用については、外部業者により提示された見積りや外注していた工事の一部内製化による見積り単価の変動、工事スケジュールの見直しによる影響等を考慮し、より合理的かつ精度の高い見積り金額の算定に努めております。

これらの見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、翌連結会計年度の連結計算書類において、引当金の計上金額が変動する可能性があります。

(3) 空室損失引当金

① 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

(単位：百万円)

	当連結会計年度
空室損失引当金（流動負債）	4,218
空室損失引当金（固定負債）	1,414
合計	5,632

② 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

具体的な算定方法としては、個別賃貸物件ごとの家賃収入とその他付帯収入の合計に将来予測入居率を乗じた総収入と借上家賃と管理原価の合計である総支出とを比較し、総支出が総収入を上回る物件に係るマイナスの収支差額に一括借上契約の賃料固定期間に係る残存月数を乗じて計算しております。

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

これらの見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、翌連結会計年度の連結計算書類において、引当金の計上金額が変動する可能性があります。

5. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

①担保提供資産

現金及び預金	99百万円
販売用不動産	38百万円
その他（流動資産）	244百万円
建物及び構築物	4,813百万円
機械装置及び運搬具	1百万円
土地	24,988百万円
その他（無形固定資産）	1,052百万円
投資有価証券	2,261百万円
その他（投資その他の資産）	103百万円
計	33,604百万円

②担保に係る債務

1年内返済予定の長期借入金	53百万円
長期借入金	30,429百万円

上記①の担保提供資産のうち、現金及び預金、その他（流動資産）並びに投資有価証券のうち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、担保に係る債務はありません。

③法務局等へ供託している投資その他の資産（その他）

住宅建設瑕疵担保保証金	726百万円
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	332百万円
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	70百万円
保険業法に基づく営業保証金	200百万円
住宅販売瑕疵担保保証金	214百万円
その他	2百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額	88,623百万円
(3) 有形固定資産の取得価額から控除した圧縮記帳累計額	
機械装置及び運搬具	155百万円
工具、器具及び備品 （有形固定資産その他）	44百万円
(4) 保証債務	
住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務	392百万円

6. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	329,389,515株	—	—	329,389,515株

(2) 自己株式の数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	561,610株	—	68,000株	493,610株

(注)普通株式の自己株式の株式数の減少68千株は、新株予約権行使によるものであります。

(3) 剰余金の配当に関する事項

①配当金支払金額等

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

(4) 当連結会計年度末日における新株予約権に関する事項

目的となる株式の種類	普通株式
目的となる株式の数	160,057,900株
新株予約権の残高	357百万円

7. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

①金融商品に対する取組方針

当社グループは、設備投資計画等に照らして、平常時においては、必要な資金を主に銀行借入や社債発行等により調達する方針であります。一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用し、また、短期的な運転資金は銀行借入により調達する方針としております。

②金融商品の内容及びそのリスク

営業債権及び貸付金等は、顧客の信用リスクに晒されております。

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

有価証券及び投資有価証券は、主に満期保有目的の債券、業務または資本提携等に関連する株式等であり、市場価格の変動リスク及び発行体の信用リスクに晒されております。

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

借入金は、主に補修工事に必要な資金の調達を、ファイナンス・リース取引に係るリース債務は、主に設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、返済日は決算日後、最長で5年9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

2022年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については次のとおりであります。

(単位：百万円)

	連結貸借対照表 計上額	時 価	差 額
(1) 有価証券及び投資有価証券 (*2)	2,179	2,180	0
(2) 長期貸付金	1,126		
貸倒引当金 (*3)	△140		
	985	908	△77
(3) 固定化営業債権	267		
貸倒引当金 (*3)	△267		
	—	—	—
資産計	3,165	3,089	△76
(1) 長期借入金 (*4)	30,483	29,682	△800
(2) リース債務	2,562	2,575	12
負債計	33,045	32,257	△787

(*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。

区 分	当連結会計年度 (百万円)
非上場株式	1,694
非連結子会社株式及び関連会社株式	1,394
匿名組合出資金	111
計	3,201

(*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53百万円については、長期借入金に含めて記載しております。

(注1) 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	45,523	—	—	—
売掛金	8,618	—	—	—
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券	200	100	200	—
その他有価証券のうち満期があるもの	—	—	36	1,681
長期貸付金	18	644	21	441
固定化営業債権	—	—	—	267
計	54,360	744	257	2,389

(注2) 借入金等有利子負債の連結決算日後の返済予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
長期借入金	53	30,317	111	—
リース債務	1,992	569	—	—
合計	2,046	30,887	111	—

(3) 金融商品の時価の適切な区分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

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 その他有価証券				
国債・地方債等	35	—	—	35
債券(社債)	—	806	—	806
その他	—	836	—	836
資産計	35	1,642	—	1,678

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

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・地方債等	502	—	—	502
長期貸付金	—	908	—	908
資産計	502	908	—	1,410
長期借入金	—	29,682	—	29,682
リース債務	—	2,575	—	2,575
負債計	—	32,257	—	32,257

(注) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

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。

長期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。

8. 賃貸等不動産に関する注記

当社は、全国主要都市及び地方都市において、自社の賃貸アパート等を所有しております。また、一部の連結子会社では、賃貸用住宅及び賃貸ビルを所有しております。2022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504百万円であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
8,092	△1,171	6,920	9,754

- (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、主な減少額はサービスアパートメント等の売却(1,178百万円)であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定基準」に基づき自社で算定した金額であります。

9. 収益認識に関する注記

(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額	連結 計算書類 計上額
	賃貸事業	シルバー 事業	その他事業	計		
売上高						
賃料	278,740	—	—	278,740	—	278,740
付帯サービス等	53,517	—	—	53,517	—	53,517
メンテナンス等	35,315	—	—	35,315	—	35,315
家賃保証	4,559	—	—	4,559	—	4,559
入居者家財保険	3,744	—	—	3,744	—	3,744
社宅代行	788	—	—	788	—	788
屋根借り太陽光発電	2,775	—	—	2,775	—	2,775
請負工事	3,145	—	—	3,145	—	3,145
その他	456	14,258	1,064	15,779	—	15,779
顧客との契約から 生じる収益	383,043	14,258	1,064	398,366	—	398,366
その他の収益	—	—	—	—	—	—
外部顧客への売上高	383,043	14,258	1,064	398,366	—	398,366

(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、1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等 (5) 会計方針に関する事項 ④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) 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

① 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：百万円)

	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	7,930
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	8,618
契約資産（期首残高）	524
契約資産（期末残高）	443
契約負債（期首残高）	41,613
契約負債（期末残高）	39,153

連結計算書類上、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
ない賃料等であります。

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32,509百万円であります。

また、当連結会計年度において、契約負債が2,460百万円減少しておりますが、これは
主に、収益認識会計基準等の適用による期首残高の増加があった一方で、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)

	当連結会計年度
一年以内	287,659
一年超	131,999
合計	419,658

(注) 実務上の便法を適用し、(1)顧客との契約から生じる収益を分解した情報に記載の分
解区分のうち、賃料、付帯サービス等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。

10. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額 3円25銭

1株当たり当期純利益 36円04銭

11. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 資産の評価基準及び評価方法

有価証券

子会社株式及び関連会社株式……………移動平均法による原価法

その他有価証券

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）

市場価格のない株式等……………移動平均法による原価法

ただし、投資有価証券のうち、匿名組合出資金等の出資金については、入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

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）

未成工事支出金……………主として個別法による原価法

貯蔵品……………主として最終仕入原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

(2) 固定資産の減価償却の方法

賃貸用有形固定資産……………定額法

（リース資産を除く）

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。
建物……………22～47年

上記以外の有形固定資産……………定率法

（リース資産を除く）

ただし、1998年4月1日以降取得した建物（附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法
なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。
建物……………15～50年
工具、器具及び備品……………5～10年

無形固定資産……………定額法

（リース資産を除く）

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。
自社利用のソフトウェア……………5年

リース資産……………リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法
長期前払費用……………均等償却

なお、主な償却期間は以下のとおりであります。

一括借上前払家賃……………5～7年
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

貸倒引当金……………売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

完成工事補償引当金……………賃貸事業における完成工事に係る瑕疵担保責任に基づく補償費に備えるため、過去の完成工事に係る補償実績率に基づく見積補償額を計上しております。

退職給付引当金……………従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。
数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生翌事業年度から費用処理しております。

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

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

(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。なお、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

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、主にアパートの賃貸・管理を行っております。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、マンスリー契約手数料について、平均入居期間を履行義務の充足期間として、履行義務を充足するにつれ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と判断し、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。

(5) 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. 会計方針の変更に関する注記

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。）等を当事業年度の期首から適用し、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することといたしました。

これにより、従来、契約時に収益を認識していた礼金、賃料値引き、マンスリー契約手数料及び各種サービス手数料等について、平均入居期間等にわたり按分した金額で収益を認識することといたしました。

また、従来、顧客から受け取る対価の総額で収益を認識しておりましたLEONETのビデオ視聴料等について、顧客から受け取る額から仕入先等に支払う額を控除した純額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当事業年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。また、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、当事業年度の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累積的影響額を当事業年度の期首の利益剰余金に加減しております。

この結果、当事業年度の売上高は501百万円減少、売上原価は1,580百万円減少、営業利益は1,079百万円増加、経常損失は同額減少、税引前当期純利益は同額増加しております。また、繰越利益剰余金の当期首残高は4,509百万円減少しております。さらに、当事業年度の1株当たり純資産額は10.43円減少し、1株当たり当期純利益は3.28円増加しております。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取り扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これによる計算書類への影響は軽微であります。

3. 表示方法の変更

(貸借対照表)

前事業年度まで区分掲記して表示しておりました「流動資産」の「営業貸付金」(当事業年度は63百万円)及び「販売用不動産」(当事業年度は97百万円)は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「流動資産」の「その他」に含めて表示しております。

(損益計算書)

前事業年度まで区分掲記して表示しておりました「営業外収益」の「雇用調整助成金」(当事業年度は0百万円)は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「営業外収益」の「その他」に含めて表示しております。

前事業年度まで区分掲記して表示しておりました「特別利益」の「投資有価証券売却益」(当事業年度は0百万円)は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「特別利益」の「その他」に含めて表示しております。

4. 会計上の見積りに関する注記

(1) 繰延税金資産

① 当事業年度の計算書類に計上した金額

(単位：百万円)

	当事業年度
繰延税金資産	4,139

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。

将来の収益力に基づく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、契約済戸数、賃料収入、一括借上家賃の適正化及び管理原価の削減等であります。また、新型コロナウイルス感染症の影響については、感染対策と経済活動の両立が進んでいることから業績への影響は限定的であり、停滞していた外国籍入居者需要は、入国制限の緩和により感染拡大前の水準まで回復していく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、翌事業年度の計算書類において、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) 補修工事関連損失引当金

「連結注記表 4. 会計上の見積りに関する注記」に記載しているため、記載を省略しております。

(3) 空室損失引当金

「連結注記表 4. 会計上の見積りに関する注記」に記載しているため、記載を省略しております。

5. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

①担保提供資産

現金及び預金	99百万円
預け金	244百万円
関係会社短期貸付金	2,850百万円
その他（流動資産）	38百万円
建物	4,201百万円
構築物	81百万円
機械及び装置	1百万円
土地	23,538百万円
その他（無形固定資産）	321百万円
投資有価証券	2,261百万円
関係会社株式	476百万円
関係会社長期貸付金	5,365百万円
計	39,480百万円

②担保に係る債務

長期借入金	30,000百万円
-------	-----------

上記①担保提供資産のうち、現金及び預金、預け金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、担保に係る債務はありません。

③法務局等に供託している投資その他の資産

住宅建設瑕疵担保保証金	726百万円
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	332百万円
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	35百万円
住宅販売瑕疵担保保証金	214百万円
その他	2百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 48,397百万円

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

(4) 保証債務
住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務 392百万円

(5) 関係会社に対する金銭債権債務（区分表示したものを除く）

短期金銭債権	342百万円
短期金銭債務	3,322百万円
長期金銭債務	2,402百万円

6. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

売上高	4,007百万円
仕入高等	1,892百万円
営業取引以外の取引高	594百万円

7. 株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式の数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首の株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度末の株式数
普通株式	561,610株	－	68,000株	493,610株

(注)普通株式の自己株式の株式数の減少 68千株は、新株予約権行使によるものであります。

8. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
繰越欠損金	46,987 百万円
補修工事関連損失引当金	6,256
関係会社株式評価損	3,185
退職給付引当金	3,179
空室損失引当金	1,948
減損損失	1,035
前受賃貸収入	258
ソフトウェア	190
預り金	168
資産除去債務	108
未払金	55
その他	414
繰延税金資産小計	63,790
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△45,589
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△14,042
評価性引当額小計	△59,632
繰延税金資産合計	4,158
繰延税金負債	
固定資産除去費用	△3
譲渡損益調整勘定（建物）	△15
繰延税金負債合計	△18
繰延税金資産の純額	4,139

9. 収益認識に関する注記

「連結注記表 9. 収益認識に関する注記」に記載しているため、記載を省略しております。

10. 関連当事者との取引に関する注記

関連会社等

種類	会社等の名称	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
子会社	株式会社レオパレス・リーシング	所有 直接100%	資金の援助 当社管理物件へ設置する備品のリース	資金の貸付(注)1	1,201	関係会社短期貸付金	300
				資金の回収(注)1	3,283	関係会社長期貸付金	4,951
				利息の受取(注)1	128		
				リース資産取得(注)2	306	リース債務(短期)	2,537
				リース債務返済(注)2	2,355		
				利息の支払(注)2	211	リース債務(長期)	2,629
子会社	株式会社アズ・ライフケア	所有 直接100%	資金の援助	資金の貸付(注)1	100	関係会社短期貸付金	2,550
			利息の受取(注)1	49			

(注) 1. 資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

2. リース取引については、市場価格等を勘案し、価格交渉のうえ取引価格を決定しております。

3. 上記の取引金額には消費税等を含めておりません。

11. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額 7円97銭

1株当たり当期純利益 43円33銭

12. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

13. 連結配当規制適用会社に関する注記

該当事項はありません。