

第51期 定時株主総会

# 招集ご通知

**開催日時**

2024年6月27日（木曜日）午前10時

受付開始：午前9時

**開催場所**

東京都中野区本町二丁目54番11号

株式会社レオパレス21 本社会議室

**議 案**

- 第1号議案 剰余金処分の件
- 第2号議案 取締役10名選任の件
- 第3号議案 監査役2名選任の件
- 第4号議案 会計監査人選任の件

**目 次**

第51期定時株主総会招集ご通知	1
株主総会参考書類	5
事業報告	18
連結計算書類	45
計算書類	66
監査報告書	78

株主各位

証券コード：8848  
2024年6月12日  
(電子提供措置の開始日2024年6月5日)

東京都中野区本町二丁目54番11号  
**株式会社 レオパレス21**  
代表取締役社長 宮尾文也

## 第51期定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、当社第51期定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご通知申し上げます。

本株主総会の招集に際しては電子提供措置をとっており、インターネット上の下記ウェブサイトにて「第51期定時株主総会招集ご通知」として電子提供措置事項を掲載しております。

### 当社ウェブサイト

<https://www.leopalace21.co.jp/ir/stock/meeting/index.html>

また、上記のほか、インターネット上の下記ウェブサイトにも掲載しております。

### 東京証券取引所ウェブサイト

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>

(上記の東証ウェブサイトへアクセスいただき、「銘柄名(会社名)」に「レオパレス」又は「コード」に当社証券コード「8848」を入力・検索し、「基本情報」「縦覧書類/PR情報」を順に選択して、「縦覧書類」にある「株主総会招集通知/株主総会資料」欄よりご確認ください。)

### 株主総会ポータルウェブサイト

<https://www.soukai-portal.net>

なお、当日ご出席されない場合は、以下のいずれかの方法により議決権を行使することができますので、2024年6月26日(水曜日)午後6時までに以下のいずれかの方法により、議決権の事前行使を行っていただきますようお願い申し上げます。

**詳しくは** **3頁** をご参照ください。

### 【書面による議決権行使の場合】

電子提供措置事項に掲載の株主総会参考書類(5頁から17頁)をご検討くださいませ、同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、上記の行使期限までに到着するようご返送ください。

なお、議案につき賛否の表示のない場合は、賛成の意思表示があったものとしてお取り扱いいたします。

### 【インターネット等による議決権の行使の場合】

当社の指定する議決権行使ウェブサイトへアクセスしていただき、電子提供措置事項に掲載の株主総会参考書類(5頁から17頁)または議決権行使ウェブサイトから当社ウェブサイトへ掲載しております株主総会参考書類をご検討のうえ、画面の案内に従って、賛否を入力してください。インターネット等による議決権行使に際しましては、後記 頁を必ずご確認くださいませようようお願い申し上げます。

また、議決権行使書とインターネット等による議決権行使が重複してなされた場合は、インターネット等による議決権行使を有効なものとしたします。

インターネット等による方法により複数回議決権を行使された場合は、最終の議決権行使を有効なものとしたします。

**詳しくは** **3頁～4頁** をご参照ください。

敬具

## 記

1. 日 時	2024年6月27日（木曜日）午前10時（受付開始 午前9時）
2. 場 所	東京都中野区本町二丁目54番11号 株式会社レオパレス21 本社会議室
3. 目的事項	
報告事項	1. 第51期（2023年4月1日から2024年3月31日まで） 事業報告、連結計算書類ならびに会計監査人および監査役会の連結計算書類監査結果報告の件 2. 第51期（2023年4月1日から2024年3月31日まで） 計算書類報告の件
決議事項	
第1号議案	剰余金処分の件
第2号議案	取締役10名選任の件
第3号議案	監査役2名選任の件
第4号議案	会計監査人選任の件

以 上

当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。

書面交付請求された株主様へご送付している書面には、法令及び当社定款第14条の規定に基づき、連結計算書類の「連結注記表」、計算書類の「個別注記表」を除いています。したがって、当該書面は監査報告を作成するに際し、監査役及び会計監査人が監査をした書類の一部であります。

なお、電子提供措置事項に修正が生じた場合は、掲載している各ウェブサイトに掲載させていただきます。

代理人によるご出席は、当社の議決権を有する他の株主の方1名に限らせていただきます。この場合、代理権を証明する書面として、委任状および株主様ご本人の議決権行使書用紙をご提出ください。株主ではない代理人および同伴の方など株主以外の方は、株主総会にご出席いただけません。

管理信託銀行等の名義株主様（常任代理人様を含みます）につきましては、株式会社東京証券取引所等により設立された合弁会社である株式会社ICJが運営する議決権電子行使プラットフォームの利用を事前に申し込まれた場合には、当社株主総会における電磁的方法による議決権行使の方法として、インターネットによる議決権行使以外に、当該プラットフォームをご利用いただくことができます。

当社では以前より、定時株主総会終了後に決議の結果をお知らせするため「定時株主総会決議ご通知」を株主の皆様へ送付申し上げておりましたが、第48期定時株主総会より決議の結果を書面に代えて、当社ウェブサイト（下記URL）にて掲載させていただくことになっております。

株主の皆様におかれましては、何卒ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

<https://www.leopalace21.co.jp/ir/stock/meeting/index.html>

- ・株主の皆様におかれましては、軽装にてご出席くださいますようお願い申し上げます。
- ・株主総会ご出席の株主様へのお土産のご用意および総会終了後の懇親会の開催はございませんので、あらかじめご了承くださいませようお願い申し上げます。



## 議決権行使についてのご案内

株主総会における議決権は、株主の皆さまの大切な権利です。

電子提供措置事項に掲載の株主総会参考書類をご検討のうえ、議決権を行使していただきますようお願い申し上げます。

議決権を行使する方法は、以下の3つの方法がございます。



### 株主総会にご出席される場合

同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。

日 時

2024年6月27日（木曜日）  
午前10時（受付開始：午前9時）



### 書面（郵送）で議決権を行使される場合

同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示のうえ、ご返送ください。

行使期限

2024年6月26日（水曜日）  
午後6時到着分まで



### インターネットで議決権を行使される場合

次頁の案内に従って、議案の賛否をご入力ください。

行使期限

2024年6月26日（水曜日）  
午後6時入力完了分まで

機関投資家の皆さまへ 株式会社ICJが運営する機関投資家向け議決権行使プラットフォームをご利用いただくこともできます。

## 議決権行使書用紙のご記入方法のご案内

議決権行使書 株主番号 ○○○○○○○○ 議決権の数 XX 個

〇〇〇〇 御中

××××年 ×月××日

〇〇〇〇〇〇


1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_

一切取極 〇〇〇〇〇〇

株主総会ポータルサイト  
ログイン用コード  
(ID・パスワードは不要)

見本

〇〇〇〇〇〇

こちらに議案の賛否をご記入ください。

#### 第1号・第4号議案

- 賛成の場合 >> 「賛」の欄に〇印
- 否認する場合 >> 「否」の欄に〇印

#### 第2号・第3号議案

- 全員賛成の場合 >> 「賛」の欄に〇印
- 全員否認する場合 >> 「否」の欄に〇印
- 一部の候補者を否認する場合 >> 「賛」の欄に〇印をし、否認する候補者の番号をご記入ください。

※議決権行使書用紙はイメージです。

書面（郵送）およびインターネットの両方で議決権行使をされた場合は、インターネットによる議決権行使を有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。また、インターネットにより複数回、議決権行使をされた場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。

# インターネットによる 議決権行使方法のご案内

インターネット行使期限  
2024年6月26日（水）18時まで

## スマートフォン等による議決権行使方法

- 1 議決権行使書用紙に記載のQRコード<sup>®</sup>を読み取ります。
- 2 株主総会ポータル<sup>®</sup>トップ画面から「議決権行使へ」ボタンをタップします。
- 3 スマート行使<sup>®</sup>トップ画面が表示されます。以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。



※QRコードは（株）デンソーウェブの登録商標です。



## PC等による議決権行使方法

以下のURLより議決権行使書用紙に記載のログインID・パスワードをご入力のうえアクセスしてください。ログイン以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

株主総会ポータルURL ▶ <https://www.soukai-portal.net>

議決権行使ウェブサイトも引き続きご利用いただけます。▶ <https://www.web54.net>

## 事前質問受付のご案内

事前質問受付期限 2024年6月23日（日）18時まで

本株主総会においては、株主総会ポータルを通じて、株主様より議案に関するご質問を事前に承ります。いただいたご質問の中で株主の皆さまの関心が高いと思われるご質問については、本株主総会にて取り上げさせていただきます。上記の議決権行使方法と同様に、株主総会ポータルにアクセスいただき、トップ画面から「事前質問へ」ボタンをタップ/クリックします。「事前質問のご入力」画面が表示されますので、以降は画面の案内に従ってご質問をご入力ください。

※いただいたご質問に対して、個別に回答はいたしませんのでご了承ください。

## ご注意事項

- 一度議決権を行使した後で行使内容を変更される場合、議決権行使書用紙に記載の「議決権行使コード」「パスワード」をご入力いただく必要があります。
- インターネットと書面により重複して議決権を行使された場合は、インターネットによる議決権行使を有効なものとしたします。また、インターネットによって複数回議決権を行使された場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使としてお取扱いいたします。
- 1・4・7・10月の第1月曜日0:00～5:00は、メンテナンスのためご利用いただけません。

## お問い合わせ

三井住友信託銀行  
証券代行ウェブサポート  
専用ダイヤル

**0120-652-031**

（受付時間 9時～21時）



ぜひQ&Aも  
ご確認ください。

# 株主総会参考書類

## 第1号議案 剰余金処分の件

当社は、中長期的に企業価値を高めるとともに、株主様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと位置付け、業績動向・財務状況等を総合的に勘案し、継続的かつ安定的な配当を実施する方針としております。

上記方針に基づき、当期末配当につきましては、当期の業績および今後の事業展開等を勘案し、以下のとおり配当いたしたいと存じます。

期末配当に関する事項

(1) 配当財産の種類

金銭といたします。

(2) 配当財産の割当てに関する事項およびその総額

当社普通株式 1株につき金5円

配当総額 1,619,289,270円

(3) 剰余金の配当が効力を生じる日

2024年6月28日

## 第2号議案 取締役10名選任の件

本総会終結の時をもって、現任取締役10名全員は任期満了となります。つきましては取締役10名（うち4名は社外取締役）の選任をお願いするものであります。取締役候補者は次のとおりであります。

候補者番号	氏名	候補者属性	性別 (ジェンダー)	選任後の当社における地位・担当	取締役会出席状況
業 務 執 行	1 宮尾文也	再任	男性	代表取締役社長 社長執行役員 施工不備対策本部長	19/19回
	2 早島真由美	再任	女性	取締役 常務執行役員 賃貸事業本部長	19/19回
	3 持田直道	再任	男性	取締役 執行役員 賃貸事業副本部長 法人営業部門長	19/19回
	4 竹倉慎二	再任	男性	取締役 執行役員 経営管理本部長 コンプライアンス推進本部長CLO	19/19回
非 業 務 執 行	5 山下明男	再任	男性	取締役	18/19回
	6 劉 勁	再任	男性	取締役	18/19回
	7 渡邊 顯	再任 社外 独立	男性	社外取締役	19/19回
	8 中村 裕	再任 社外 独立	男性	社外取締役	19/19回
	9 柴田 拓美	再任 社外 独立	男性	社外取締役	19/19回
	10 石井 歓	再任 社外 独立	男性	社外取締役	19/19回

**新任** 新任取締役候補者    **再任** 再任取締役候補者    **社外** 社外取締役候補者    **独立** 独立役員

(注) 「選任後の当社における地位・担当」は、現時点における予定を記載したものです。

## 【ご参考】本株主総会後の取締役会構成について

全ての候補者が取締役に選任された場合、当社取締役会は社内取締役6名（うち業務執行取締役4名、非業務執行取締役2名）、独立社外取締役4名の合計10名から構成され、取締役の3分の1以上が独立社外取締役となります。

### 取締役会 スキルマトリクス

	氏名	地位	業務執行	社外性	レオパレス21が特に求めるスキル					
					企業経営	構造改革	営業・マーケティング	コンプライアンス・リスクマネジメント	品質管理	財務・ファイナンス
1	宮尾 文也	代表取締役社長 社長執行役員 取締役会議長	業務執行		○	○		○		○
2	早島 真由美	取締役 常務執行役員	業務執行			○	○	○		
3	持田 直道	取締役 執行役員	業務執行			○	○			○
4	竹倉 慎二	取締役 執行役員	業務執行				○	○		○
5	山下 明男	取締役	非業務執行		○	○				○
6	劉 勁	取締役	非業務執行			○	○			○
7	渡邊 顯	取締役	非業務執行	独立社外	○	○		○		
8	中村 裕	取締役	非業務執行	独立社外				○	○	
9	柴田 拓美	取締役	非業務執行	独立社外		○		○		○
10	石井 歆	取締役	非業務執行	独立社外	○	○				○



候補者 番号	1	みや お ぶん や <b>宮尾 文也</b>	再任 (1960年4月14日生)	所有する当社の株式の数 取締役会出席状況 在任期間	11,206株 19/19回 8年
-----------	---	---------------------------	---------------------	---------------------------------	-------------------------

#### ▶ 略歴、当社における地位、担当

1983年4月 中道リース(株)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・IR 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（現任）

#### ▶ 重要な兼職の状況

Leopalace Guam Corporation 取締役

#### ▶ 取締役候補者の選任理由

当社のグループ事業全般を統括した経歴を持ち、当社経営トップとしての豊富な経験と、強いリーダーシップと決断力を有しております。代表取締役として、経営の重要な意思決定および業務執行に対する監督等の役割を適切に果たし、収益構造と財務基盤の安定化、構造改革とDXの推進、施工不備問題の解決などに取り組みました。当社の経営には同氏の強いリーダーシップが欠かせないものと判断し、引き続き取締役候補者としました。

候補者 番号	2	はや しま ま ゆ み <b>早島 真由美</b>	再任 (1973年4月26日生)	所有する当社の株式の数 取締役会出席状況 在任期間	5,551株 19/19回 5年
-----------	---	------------------------------	---------------------	---------------------------------	------------------------

#### ▶ 略歴、当社における地位、担当

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CLO（最高法務責任者）  
 2020年6月 コンプライアンス推進本部長CLO（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（現任）

#### ▶ 取締役候補者の選任理由

賃貸事業部での豊富な経験と、法務コンプライアンス部門の統括、部門を横断する施策の実行などの豊富な経験と知見を有しております。取締役として、経営の重要事項の決定および業務執行全般の監督等の役割を適切に果たし、収益改善などに取り組みました。同氏の豊富な知見は当社の経営に欠かせないものと判断し、引き続き取締役候補者といたしました。

候補者  
番号

3

もち だ なお みち  
持田直道

再任

(1962年9月4日生)

所有する当社の株式の数 42,700株  
取締役会出席状況 19/19回  
在任期間 2年

#### ▶ 略歴、当社における地位、担当

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 (株)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（現任）／法人営業部門長（現任）  
2022年6月 取締役執行役員（現任）

#### ▶ 取締役候補者の選任理由

法人営業の豊富な業務経験と財務・ファイナンスに関する高い知識を有し、社宅代行業務を行う関連子会社の代表取締役として培った見識などを活かし適切に役割を果たしております。同氏の知識・経験は当社の高付加価値サービスの実現に欠かせないものと判断し、引き続き取締役候補者となりました。

候補者  
番号

4

たけ くら しん じ  
竹倉慎二

再任

(1972年5月9日生)

所有する当社の株式の数 16,761株  
取締役会出席状況 19/19回  
在任期間 2年

#### ▶ 略歴、当社における地位、担当

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CLO（最高法務責任者）（現任）  
2022年6月 取締役執行役員（現任）

#### ▶ 重要な兼職の状況

(株)レオパレス・パワァー 代表取締役社長／(株)レオパレス・エナジー 代表取締役社長

#### ▶ 取締役候補者の選任理由

営業に関する豊富な業務経験と実績を有し、経営管理本部とコンプライアンス推進本部を統括した経験から豊富な知見を有しております。取締役として、経営の重要事項の決定および業務執行全般の監督等の役割を適切に果たし、中長期的な成長戦略の構築などに取り組みました。また、サステナビリティ委員会およびIT委員会の委員長を務め、ESG戦略とDXの推進に取り組みしました。同氏の豊富な経験と知見が当社の成長戦略に欠かせないものと判断し、引き続き取締役候補者となりました。

候補者  
番号

5 やま した あき お  
山下 明 男

再任

(1961年10月23日生)

所有する当社の株式の数 0株  
取締役会出席状況 18/19回  
在任期間 3年

#### ▶ 略歴、当社における地位、担当

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MUF 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（現任）  
2021年6月 当社 社外取締役  
2022年1月 PJC Investments(株) 取締役（現任）／(株)アコーディア・ゴルフ 取締役（現任）  
2022年6月 当社 取締役（現任）  
2023年9月 (株)そごう・西武 取締役（現任）

#### ▶ 重要な兼職の状況

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 在日代表 マネージング・ディレクター／ PJC Investments(株) 取締役／(株)アコーディア・ゴルフ 取締役／(株)そごう・西武 取締役

#### ▶ 取締役候補者の選任理由

金融機関の役職員としての豊富な業務経験と幅広い知見を有しており、投資ファンド代表として不動産関連事業、不動産ファイナンス、都市再生ファンド、マネジメントパイアウト、企業の再生案件等を数多く手がけた実績があります。同氏の豊富な経験と知見が当社の企業経営・構造改革には欠かせないものと判断し、引き続き取締役候補者としました。

候補者  
番号

6 りゅう じん  
劉 勁

再任

(1984年6月10日生)

所有する当社の株式の数 0株  
取締役会出席状況 18/19回  
在任期間 3年

#### ▶ 略歴、当社における地位、担当

2010年4月 モルガン・スタンレーMUF G証券 入社  
2011年4月 RBS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 FHK(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 社外取締役  
2022年1月 PJC Investments(株) 取締役（現任）／(株)アコーディア・ゴルフ 取締役（現任）  
2022年6月 当社 取締役（現任）  
2023年9月 (株)そごう・西武 代表取締役（現任）

#### ▶ 重要な兼職の状況

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／FHK(株) 取締役／PJC Investments(株) 取締役／(株)アコーディア・ゴルフ 取締役／(株)そごう・西武 代表取締役

#### ▶ 取締役候補者の選任理由

投資ファンドの役職員としての豊富な業務経験と幅広い知見を有しており、不動産関連事業や企業への投資及び再生を手がけた実績があります。取締役会においては、公正な立場から当社の業務執行の監督の役割を適切に果たしました。同氏の豊富な経験と幅広い知見は当社の成長戦略に欠かせないものと判断し、引き続き取締役候補者としました。

候補者  
番号

7

わた なべ  
渡 邊

あきら  
顯

再任 社外 独立  
(1947年2月16日生)

所有する当社の株式の数 9,470株  
取締役会出席状況 19/19回  
在任期間 3年11ヶ月

#### ▶ 略歴、当社における地位、担当

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)KADOKAWA 社外監査役  
2010年4月 MS & AD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 アジアパ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 社外取締役 (現任)  
2022年6月 (株)KADOKAWA 社外取締役

#### ▶ 重要な兼職の状況

アジアパイルホールディングス(株) 取締役/前田道路(株) 社外取締役/法律事務所Comm & Path パートナー

#### ▶ 社外取締役候補者の選任理由および期待される役割の概要

弁護士としての専門的な知識を有しており、他社での社外取締役としての経験を通じて培われた企業経営に関する深い知見を有しております。当社の筆頭社外取締役としても、独立、公正な立場から当社の業務執行の監督の役割を適切に果たし、指名報酬委員会の委員長として、役員選任および報酬決定手続きの透明性と客観性を高めていただきました。同氏の法務・コンプライアンスにおける高い専門性は、当社の取締役会の機能強化や企業統治の高度化に欠かせないものと判断し、引き続き社外取締役候補者としてしました。

候補者  
番号

8

なか むら  
中 村

ゆたか  
裕

再任 社外 独立  
(1958年9月28日生)

所有する当社の株式の数 3,782株  
取締役会出席状況 19/19回  
在任期間 4年4ヶ月

#### ▶ 略歴、当社における地位、担当

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 社外取締役 (現任)

#### ▶ 社外取締役候補者の選任理由および期待される役割の概要

住宅業界で長きにわたり品質管理および環境管理の業務に携わり、住宅業界における複数の団体で要職を務めた経験を有しております。当社の社外取締役としても豊富な実績と深い知見に基づき独立、公正な立場から当社の業務執行の監督の役割を適切に果たし、また、当社コンプライアンス委員会の委員長としてコンプライアンス体制の強化・充実のために尽力していただきました。同氏の建築・技術に関する専門知識と経験は、当社の業務執行の監督・助言に欠かせないものと判断し、引き続き社外取締役候補者としてしました。

候補者  
番号

9

しば た たく み

柴田 拓美

再任

社外

独立

(1953年1月8日生)

所有する当社の株式の数 12,321株  
取締役会出席状況 19/19回  
在任期間 2年

#### ▶ 略歴、当社における地位、担当

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 社外取締役 (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) 社外取締役 (現任) / (株)アコーディア・ゴルフ 社外取締役 (現任)

#### ▶ 重要な兼職の状況

Fiducia(株) 代表取締役社長 / (株)テラフーズ 代表取締役 / ナノサミット(株) 社外取締役 / (株)シーズ 社外取締役 / PJC Investments(株) 社外取締役 / (株)アコーディア・ゴルフ 社外取締役

#### ▶ 社外取締役候補者の選任理由および期待される役割の概要

証券会社、資産運用会社の要職を歴任した経験を通じて、事業経営者としての幅広い見識や資産運用・ファイナンスに関する深い知見を有しております。また、当社の社外取締役としても、独立、公正な立場から取締役会等において業務執行の監督の役割を適切に果たしていただいております。当社が目指す構造改革の実現や取締役会の機能強化には、同氏の高い専門性が欠かせないものと判断し、引き続き社外取締役候補者としました。

候補者  
番号

10

いし い

石井

かん

歓

再任

社外

独立

(1954年2月11日生)

所有する当社の株式の数 0株  
取締役会出席状況 19/19回  
在任期間 2年

#### ▶ 略歴、当社における地位、担当

1977年4月 日本開発銀行 (現 (株)日本政策投資銀行) 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 日本ピストンリング(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 社外取締役 (現任) / PJC Investments(株) 代表取締役 (現任) / (株)アコーディア・ゴルフ 代表取締役社長 CEO (現任)

#### ▶ 重要な兼職の状況

事業構想大学院大学 特任教授 / テラスマイル(株) 経営顧問 / PJC Investments(株) 代表取締役 / (株)アコーディア・ゴルフ 代表取締役社長 CEO

#### ▶ 社外取締役候補者の選任理由および期待される役割の概要

投資銀行の要職、日本航空の管財人代理を歴任した経験を通じて培われた企業再生に関する深い知見と幅広い経験を有しております。当社の社外取締役として、独立、公正な立場から業務執行の監督の役割を適切に果たしていただいております。同氏の高い専門性は、当社が目指す構造改革の実現や取締役会の機能強化に欠かせないものと判断し、引き続き社外取締役候補者としました。

- (注) 1. 各候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. 渡邊顯氏、中村裕氏、柴田拓美氏および石井歓氏の4名は、社外取締役候補者であります。なお、社外取締役候補者4名は、(株)東京証券取引所の有価証券上場規程第436条の2に規定する独立役員候補者であり、また当社が定めた独立性基準を満たしているため、当社としては独立性を十分確保されているものと判断いたします。また、渡邊顯氏、中村裕氏、柴田拓美氏および石井歓氏は(株)東京証券取引所に独立役員として届け出ております。
  3. 山下明男氏および劉勁氏が、それぞれそのマネージング・ディレクターを務めるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパンは、当社の筆頭株主である千鳥合同会社および当社の主要な借入先である枇杷合同会社の関連事業体です。
  4. 渡邊顯氏は、前田道路(株)の社外取締役であり、同社と当社との間には取引関係がありますが、その取引金額は僅少(同社および当社の直前事業年度における連結売上高に占める割合は2%未満)であることから、独立性に影響を与えるものではないと判断しております。
  5. 当社と山下明男氏、劉勁氏、渡邊顯氏、中村裕氏、柴田拓美氏および石井歓氏との間で、それぞれ会社法第427条第1項の規定により同法第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、6氏の再任が承認された場合には、本契約を継続する予定であります。
  6. 当社は、保険会社との間で取締役全員を被保険者とする会社法第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、その内容は事業報告「会社役員に関する事項」のうち「3.役員等賠償責任保険契約の内容の概要」に記載のとおりであります。なお、各候補者が取締役役に就任した場合は、当該保険契約の被保険者となり、任期途中に当該保険契約を更新する予定です。
  7. 早島真由美氏の戸籍上の氏名は坪井真由美であります。
  8. 各候補者の「所有する当社の株式の数」につきましては、持株会保有分を含めて記載しております。
  9. 2023年6月まで渡邊顯氏が社外取締役を務めた(株)KADOKAWAにおいては、2022年9月から10月にかけて、東京2020オリンピック・パラリンピック大会のスポンサー選考に関連して、同社の役職員が贈賄の容疑で逮捕、起訴されるに至っております。同氏は、被疑事実があった2020年は監査役を務めておりましたが、同社事案が発覚するまで当該事実を認識しておりませんでした。また、当該事実の発生後はガバナンス、コンプライアンスの観点から事実関係の調査、原因究明及び再発防止に関する提言を行っておりました。

## 第3号議案 監査役2名選任の件

本総会終結の時をもって、監査役鮫島健一郎氏および村上喜堂氏は任期満了となります。つきましては、監査役2名の選任をお願いするものであります。

本議案に関しましては、監査役会の同意を得ております。監査役候補者は次のとおりであります。

候補者 番号	1	さめ じま けん いち ろう <b>鮫島 健一郎</b>	再任 (1958年9月11日生)	所有する当社の株式の数 34,800株 監査役会出席状況 15/15回 取締役会出席状況 19/19回
-----------	---	---------------------------------	---------------------	---

### ▶ 略歴、当社における地位

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 常勤監査役(現任)

### ▶ 監査役候補者の選任理由

当社における、賃貸業務部門の統括および執行役員としての情報システム部門の統括等の経験を通じて、主力事業の豊富な知見や当社業務の深い理解を有しております。2020年7月に監査役に就任して以来、取締役の職務を適切に監督いただいております。今後とも当社グループの成長、価値向上に貢献いただけると判断し、同氏を引き続き監査役候補者としました。

候補者 番号	2	むら かみ よし たか <b>村上喜堂</b>	再任 (1948年2月12日生)	所有する当社の株式の数 0株 監査役会出席状況 15/15回 取締役会出席状況 19/19回
-----------	---	----------------------------	---------------------	--

### ▶ 略歴、当社における地位

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(株) 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 社外取締役  
2020年7月 当社 監査役(現任)

### ▶ 監査役候補者の選任理由

国税庁次長や(株)クレディセゾンの常勤監査役を8年間勤められた経験を通じて財務・会計並びに税務に関する専門知識と豊かな経験を有しております。2020年7月に監査役に就任して以来、独立・公正な立場での業務執行の適切な監督をしていただいております。引き続き当社経営の監視、監督に寄与していただきたく、同氏を監査役候補者としました。

- (注) 1. 各候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. 当社と鮫島健一郎氏および村上喜堂氏との間で、それぞれ会社法第427条第1項の規定により同法第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、両氏の再任が承認された場合には、本契約を継続する予定であります。
3. 当社は、保険会社との間で監査役全員を被保険者とする会社法第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、その内容は事業報告「会社役員に関する事項」のうち「3.役員等賠償責任保険契約の内容の概要」に記載のとおりであります。なお、各候補者が監査役に就任した場合は、当該保険契約の被保険者となり、任期途中に当該保険契約を更新する予定です。



## 【ご参考】当社社外役員（取締役および監査役）の独立性基準について

当社の社外取締役また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。

- (1) 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および使用人等の業務を執行する者）
- (2) 当社の大株主（総議決権の10%以上の議決権を直接または間接的に保有する株主）またはその業務執行者
- (3) 当社が大口出資者（総議決権の10%以上の議決権を直接または間接的に保有する者）となっている法人の業務執行者
- (4) 当社を主要な取引先とする者（当社に対して製品また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もしくは総収入金額の2%以上である者）またはその業務執行者
- (5) 当社の主要な取引先（当社が製品また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）またはその業務執行者
- (6) 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
- (7) 当社の法定監査を行う監査法人に所属している者
- (8) 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1,000万円またはその者の売上高または総収入金額の2%のいずれか高い金額以上の報酬を受領している者また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
- (9) 当社の業務執行者が現在または過去3年以内に他の会社の社外役員に就任しているまた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
- (10) 当社から直前事業年度において年間1,000万円またはその者の売上高または総収入金額の2%のいずれか高い金額以上の寄付を受けている者または業務執行者
- (11) 過去3年間において、上記（1）から（10）までに該当していた者
- (12) 上記（1）から（10）に掲げた者（ただし、上記（2）から（6）、（9）および（10）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、理事および部門責任者等の重要な業務を執行する者、上記（7）および（8）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親等以内の親族および生計を一にする者
- (13) その他上記（1）から（12）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

## 第4号議案 会計監査人選任の件

当社の会計監査人である太陽有限責任監査法人は、本総会終結の時をもって任期満了により退任されますので、新たに会計監査人の選任をお願いするものであります。

なお、本議案に関しましては、監査役会の決定に基づいております。

監査役会がEY新日本有限責任監査法人を会計監査人候補者とした理由は、現太陽有限責任監査法人の継続監査年数が長期にわたっていることを考慮し、EY新日本有限責任監査法人を起用することにより、新たな視点での監査が期待できることに加え、同監査法人の専門性、独立性、品質管理体制およ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。

会計監査人候補者の名称、主たる事務所の所在地および沿革等は以下のとおりであります。

名称	EY新日本有限責任監査法人
主たる事務所の所在地	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号 東京ミッドタウン日比谷 日比谷三井タワー
沿革	2000年 4月 太田昭和監査法人とセンチュリー監査法人の合併により 監査法人太田昭和センチュリー設立 2001年 7月 新日本監査法人に名称変更 2008年 7月 新日本有限責任監査法人に名称変更 2018年 7月 EY新日本有限責任監査法人に名称変更
概要	資本金 1,158百万円 人員構成 公認会計士 3,073人 公認会計士試験合格者等 1,197人 その他 1,583人 合計 5,853人  監査先数 3,780社

2024年3月31日時点

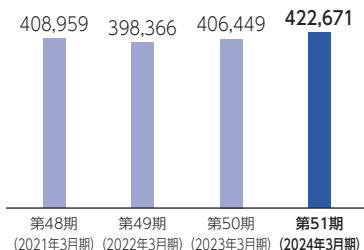
以上

# 事業報告 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

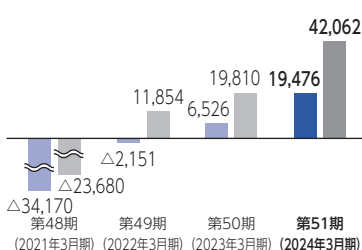
## 企業集団の現況に関する事項

### ●企業集団の財産及び損益の状況の推移

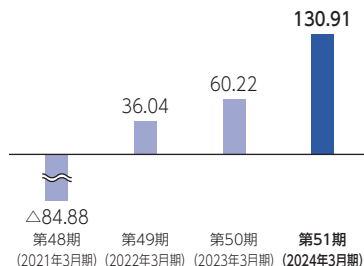
売上高 (百万円)



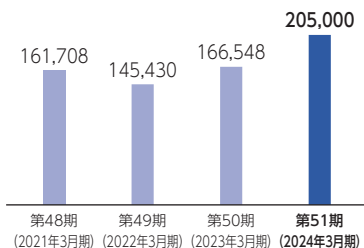
経常利益又は経常損失 (△) (百万円)  
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失 (△)



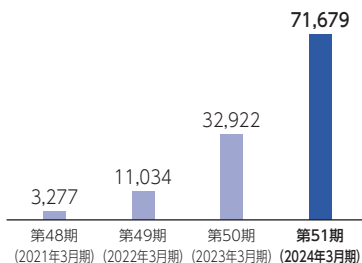
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失 (△) (円)



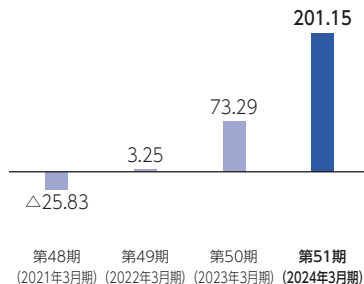
総資産 (百万円)



純資産 (百万円)



1株当たり純資産額 (円)



区分		第48期 (2021年3月期)	第49期 (2022年3月期)	第50期 (2023年3月期)	第51期 (2024年3月期)
売上高	(百万円)	408,959	398,366	406,449	422,671
経常利益又は経常損失 (△)	(百万円)	△34,170	△2,151	6,526	19,476
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
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
総資産	(百万円)	161,708	145,430	166,548	205,000
純資産	(百万円)	3,277	11,034	32,922	71,679
1株当たり純資産額	(円)	△25.83	3.25	73.29	201.15

- (注) 1. 1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失は、期中平均発行済株式総数(自己株式を控除した株式数)により算出しております。また、1株当たり純資産額は、期末発行済株式総数(自己株式を控除した株式数)により算出しております。
2. 「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2022年3月期の期首から適用し、また、2022年3月期の期首から収益認識基準の変更を行っており、2022年3月期以降に係る各数値については、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数値となっております。

## ●事業の経過及びその成果

当連結会計年度における国内経済は、世界的な金融引締めや中国経済の停滞等の影響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が続く状況で推移しました。

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2.0%減少となりましたが、人口減少・少子高齢化により空き家数の増加が続く中で安定した入居率を確保するためには、今後も増加していくことが予想されている単独世帯に向けて、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、不動産テックの導入による利便性の高いサービスの提供等を進めていくことが重要と考えております。

このような状況の中、当社グループは、入居率及び家賃単価の上昇による収益力強化を図るとともに、選択と集中によるコストの最適化に注力することにより、収益構造と財務基盤の安定化に取り組んでまいりました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は家賃単価及び期中平均入居率の上昇により422,671百万円(前連結会計年度比4.0%増)となりました。営業利益は、賃貸物件の原状回復やメンテナンス関連の原価が増加した一方、家賃適正化の効果による家賃原価の減少等で収益性が向上したことにより23,313百万円(前連結会計年度比136.0%増)、経常利益は、支払利息や資金調達費用の計上等により19,476百万円(前連結会計年度比198.4%増)となりました。

親会社株主に帰属する当期純利益は、資材価格の高騰や2024年末までの明らかな不備解消に向けた外注工事比率の上昇等を受けて補修工事関連損失2,730百万円を計上したものの、繰延税金資産の積み増しにより法人税等調整額(益)26,564百万円を計上したこと等により、42,062百万円(前連結会計年度比112.3%増)となり、2期連続で増収増益を達成いたしました。

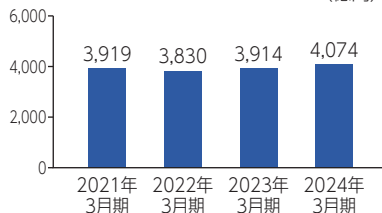
なお、当連結会計年度のE B I T D Aは27,974百万円(前連結会計年度比70.1%増)となりました。

## 賃貸事業

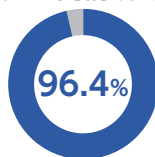
### <主要な事業内容>

- アパート等の賃貸・管理
- 社宅代行事業
- アパート等建築工事の請負
- 営繕工事
- ブロードバンドサービス
- 太陽光発電事業
- 賃料債務保証事業
- 少額短期保険業
- 不動産仲介事業

### 売上高推移



### 売上高構成比



賃貸事業においては、部屋探しから契約まで非対面で完結可能なWEB契約、スマートフォンでの家電操作や施錠が可能なスマートアパート化の推進、法人顧客の社宅ブレーションとしての地位確立、仲介業者との関係強化、顧客やエリアの特性・ニーズに合わせたきめ細やかな販売戦略の展開等により安定した入居率の確保を図るとともに、販売単価の見直し等による採算性の向上に努めております。

当連結会計年度末の入居率については88.03%（前期末比-0.80ポイント）、期中平均入居率は85.99%（前期比+1.33ポイント）となりました。なお、管理戸数は554千戸（前期末比6.8千戸減）となりました。

また、DX戦略のもと、デジタル技術の導入による業務効率化を進めて拠点集約を実施した結果、当連結会計年度末の直営店舗数は72店（前期末比37店舗減）となりました。

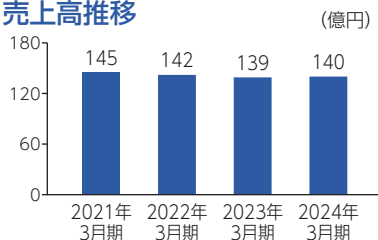
これらの結果、当連結会計年度の売上高は、家賃単価の上昇や平均入居率のベースアップにより、407,489百万円（前連結会計年度比4.1%増）、営業利益は、増収効果に加えて、コスト構造の適正化により収益性が向上したこと等により、30,386百万円（前連結会計年度比79.9%増）となりました。

## シルバー事業

### <主要な事業内容>

- 介護施設の運営

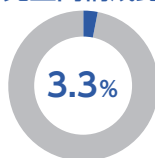
### 売上高推移



シルバー事業においては、各種営業施策や原価抑制策の継続等により、売上高14,007百万円（前連結会計年度比0.5%増）、営業損失621百万円（前連結会計年度比587百万円損失減少）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2施設減）となっております。

### 売上高構成比

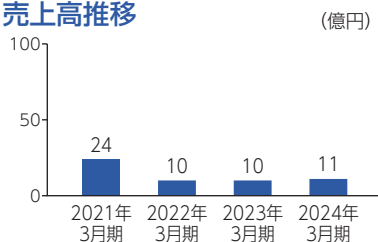


## その他事業

### <主要な事業内容>

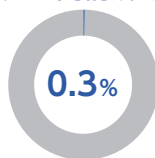
- リゾート施設の運営
- ファイナンス事業
- 事務代行事業等

### 売上高推移



グアムリゾート施設の運営等を行っているその他事業は、台風被害の復興作業員等の利用による一時的な稼働率上昇はあったものの、グアム入島者数はコロナ禍前の水準にはまだ遠く及ばず、リゾート施設の稼働率低迷が続いているため、売上高は1,175百万円（前連結会計年度比9.9%増加）、営業損失は2,391百万円（前連結会計年度比314百万円損失減少）となりました。

### 売上高構成比



## 対処すべき課題

当社グループは、2025年3月期の経営方針として「1. 施工不備への対応」「2. 収益力の強化」「3. サステナビリティ経営の推進」「4. 中長期的な成長に向けた体制作り」の4つを掲げております。

### 1. 施工不備への対応

今後予測される改修戸数は、2024年4月末時点で約16,400戸を見込んでおります。

2024年末までの明らかな不備解消に向けて、入居中の部屋や他社が管理している物件に対する交渉を粘り強く進めるとともに、難航する場合には第三者の意見を参考に調停を含めた対応も検討することにより、改修スピードの向上に努めてまいります。

### 2. 収益力の強化

エリア特性に合わせた柔軟な募集家賃の設定やマンスリープランの商品見直しにより、2024年3月期の成約家賃単価は、施工不備問題発生前を上回る水準まで改善いたしました。

2025年3月期においても、「収益最適化戦略」として、適正なプライシングによる稼働家賃単価の引き上げを図りつつ、入居率向上施策を実施することにより、さらなる収益拡大を目指してまいります。

### 3. サステナビリティ経営の推進

スマートロックやオンライン契約、チャットボット対応等のDXの取り組みを進めておりますが、今後もDX戦略を強化してお客様の利便性向上と当社の業務効率化を実現することにより、不動産テック企業として持続可能な地位確立を目指します。

また、人的資本経営として、会社と従業員が連携して支え合う関係を築くことにより、当社が提供する付加価値を増大させ、顧客や社会へ大きく貢献できるように努めてまいります。

### 4. 中長期的な成長に向けた体制作り

アパート等の建築受注再開に向けて、2024年5月より開発部門を新設しており、将来的に開発事業を再開できる体制の整備を進めてまいります。

また、施工不備問題によって毀損した当社ブランドの再構築を図るため、社内ブランディングの再構築による社員エンゲージメントの向上や、当社のパーパスである「住まいをテーマに新たな価値を創造しより良い暮らしを提供する」社会インフラ企業として、さまざまな施策を展開してまいります。

以上の課題を確実に遂行することにより収益拡大と信頼回復を目指してまいりますので、株主の皆様におかれましては、引き続きご理解、ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

## 資金調達の状況

当連結会計年度において、借入金の借換（リファイナンス）を目的として、Fortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関連事業体である枇杷合同会社から、2023年12月25日付で30,000百万円の資金調達を行いました。

また、同日付でFIGの関連事業体である楓合同会社からの借入金30,000百万円の期限前弁済を行いました。

## 設備投資等の状況

当連結会計年度に実施した設備投資の総額は319百万円であり、その主なものは、本社の中央監視装置・空調設備の更新等154百万円であります。

## 重要な子会社の状況（2024年3月31日現在）

会社名	資本金	議決権比率	主要な事業内容
株式会社レオパレス・リーシング	400百万円	100.0%	社宅代行業業、不動産仲介事業
プラザ賃貸管理保証株式会社	100百万円	100.0%	賃料債務保証事業
株式会社レオパレス・パワー	80百万円	71.4%	太陽光発電事業
あすか少額短期保険株式会社	1,000百万円	100.0%	少額短期保険業
レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司	5,359千人民元	100.0%	コンサルティング事業
Leopalace21 Singapore Pte.Ltd.	12,539千米ドル	100.0%	投資コンサルティング事業
株式会社アズ・ライフケア	80百万円	100.0%	介護事業
Leopalace Guam Corporation	26,000千米ドル	100.0%	リゾート事業
株式会社レオパレス・スマイル	10百万円	100.0%	事務代行業業

(注) 1. Leopalace21 Singapore Pte.Ltd.が保有するASPENN INVESTMENTS PTE. LTD.の全株式を売却したため、同社及び同社の子会社1社を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. 当連結会計年度末日において特定完全子会社はありません。



## 主要な事業内容 (2024年3月31日現在)

セグメントの名称	事業内容
賃 貸 事 業	アパート等の賃貸・管理、宮繕工事、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、不動産仲介事業、アパート等建築工事の請負等
シ ル バ ー 事 業	介護施設の運営
そ の 他 事 業	リゾート施設の運営、ファイナンス事業、事務代行事業等

## 企業集団の主要拠点等 (2024年3月31日現在)

### 【当 社】

- 本 社 東京都中野区
- 支 店 全国47都道府県（レオパレスセンター 67店）  
海外（レオパレスセンター他 5店＜中華人民共和国 4店、大韓民国 1店＞）
- 介護施設 全国22施設（東京都2施設、千葉県7施設、埼玉県4施設、神奈川県2施設、茨城県2施設、栃木県4施設、群馬県1施設）

### 【子会社】

- |                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| 株式会社レオパレス・リーシング                | 東京都中野区    |
| プラザ賃貸管理保証株式会社                  | 東京都中野区    |
| 株式会社レオパレス・パワー                  | 東京都中野区    |
| あすか少額短期保険株式会社                  | 東京都中野区    |
| レオパレス21ビジネスコンサルティング（上海）有限公司    | 中華人民共和国   |
| Leopalace21 Singapore Pte.Ltd. | シンガポール共和国 |
| 株式会社アズ・ライフケア                   | 東京都中野区    |
| Leopalace Guam Corporation     | グアム（米国準州） |
| 株式会社レオパレス・スマイル                 | 東京都中野区    |

## 企業集団の従業員の状況 (2024年3月31日現在)

### 1. 企業集団の従業員の状況

セグメントの名称	従業員数 (人)	
賃貸事業	2,212	[753]
シルバー事業	1,084	[1,059]
その他事業	175	[30]
全社 (共通)	382	[19]
合 計	3,853	[1,861]

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（アルバイト及び派遣社員）は年間平均人員数を〔 〕内に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、管理部門に所属しているものであります。

### 2. 当社の従業員の状況

従業員数 (人)	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
2,690 [ 1,002 ]	114人減	41歳5ヶ月	13年10ヶ月

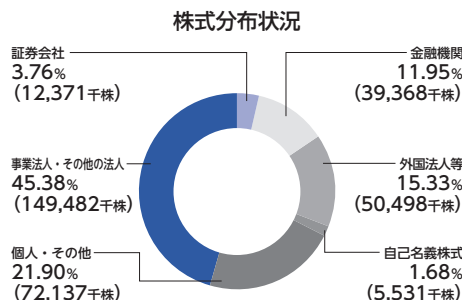
(注) 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（アルバイト及び派遣社員）は年間平均人員数を〔 〕内に外数で記載しております。

## 主要な借入先及び借入額 (2024年3月31日現在)

借 入 先	借入金残高 (百万円)
枇杷合同会社	29,845

## 会社の株式に関する事項 (2024年3月31日現在)

- 発行可能株式総数 750,000,000 株
- 発行済株式の総数 329,389,515 株
- 株主数 41,552 名
- 大株主 (上位10名)



株主名	持株数 (千株)	持株比率 (%)
千鳥合同会社	84,507	26.09
株式会社UH Partners 2	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)	22,984	7.09
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	11,912	3.67
光通信株式会社	8,606	2.65
MSIP CLIENT SECURITIES	7,497	2.31
レオパレス21オーナー持株会	6,988	2.15
MLI FOR CLIENT GENERAL OMNI NON COLLATERAL NON TREATY-PB	6,519	2.01
レオパレス21取引先持株会	5,532	1.70
レオパレス21従業員持株会	3,062	0.94

(注) 1. 上記所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は次のとおりであります。

日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 10,499千株 (うち、投資信託設定分10,346千株、年金信託設定分153千株)  
株式会社日本カストディ銀行(信託口) 3,836千株 (うち、投資信託設定分3,592千株、年金信託設定分244千株)

2. 持株比率は、自己株式を控除して計算しております。

なお、自己株式には、従業員向け株式交付信託が所有する当社株式は含まれていません。

## 新株予約権等に関する事項

### 1. 当事業年度の末日において当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況

		第2回新株予約権	第3回新株予約権	第4回新株予約権	
発行決議日		2016年7月28日	2017年8月28日	2018年8月28日	
新株予約権の払込金額		払込みは要しない	払込みは要しない	払込みは要しない	
新株予約権の行使に際して出資される財産の価額		1個当たり 100円 (1株当たり 1円)	1個当たり 100円 (1株当たり 1円)	1個当たり 100円 (1株当たり 1円)	
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		発行価格 548円 資本組入額 274円	発行価格 529円 資本組入額 265円	発行価格 333円 資本組入額 167円	
権利行使期間		2016年8月19日から 2046年8月18日まで	2017年9月15日から 2047年9月14日まで	2018年9月15日から 2048年9月14日まで	
役員 の 保有 状況	取締役 (社外取締役を 除く)	新株予約権の数	115個	108個	118個
		目的となる株式数	普通株式 11,500株	普通株式 10,800株	普通株式 11,800株
		保有者数	1人	1人	2人
	監査役	新株予約権の数	—	—	—
		目的となる株式数	—	—	—
		保有者数	—	—	—

### 2. 当事業年度中に使用人等に対して職務執行の対価として交付された新株予約権の状況

該当事項はありません。

### 3. その他新株予約権等の状況

2020年9月30日開催の取締役会決議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

新株予約権の総数	159,748,700個
新株予約権の目的である株式の種類と数	普通株式 159,748,700株 (新株予約権1個につき1株)
新株予約権の払込金額	新株予約権1個当たり1.35円
新株予約権の払込期日	2020年11月2日
新株予約権の行使に際して出資される財産の価額	1株につき142円
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	発行価格 143.350円 資本組入額 71.675円
新株予約権の行使の条件	本新株予約権の一部行使はできません。
割当方法及び割当先	第三者割当の方法により、Fortress Investment Group LLCの関連事業体である千鳥合同会社に発行した新株予約権の総数を割当てた。
新株予約権付ローンの残高	29,845百万円

## 会社役員に関する事項

### 1. 取締役及び監査役の氏名等（2024年3月31日現在）

氏名	地位	担当及び重要な兼職の状況
宮尾 文也	代表取締役社長	社長執行役員／施工不備対策本部長 Leopalace Guam Corporation 取締役
早島 真由美	取締役	常務執行役員／賃貸事業本部長
持田 直道	取締役	執行役員／賃貸事業本部 副本部長／法人営業部門長
竹倉 慎二	取締役	執行役員／経営管理本部長／コンプライアンス推進本部長CLO（最高法務責任者） 株式会社レオパレス・パワー 代表取締役社長 株式会社レオパレス・エナジー 代表取締役社長
山下 明男	取締役	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 在日代表 マネージング・ディレクター PJC Investments株式会社 取締役 株式会社アコーディア・ゴルフ 取締役 株式会社そごう・西武 取締役
劉 勁	取締役	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 FHK株式会社 取締役 PJC Investments株式会社 取締役 株式会社アコーディア・ゴルフ 取締役 株式会社そごう・西武 代表取締役
渡邊 顯	取締役	アジアパイルホールディングス株式会社 取締役 前田道路株式会社 社外取締役 法律事務所Comm&Path パートナー
中村 裕	取締役	
柴田 拓美	取締役	Fiducia株式会社 代表取締役社長 (株)テラフーズ 代表取締役 ナノサミット株式会社 社外取締役 株式会社シーズ 社外取締役 PJC Investments株式会社 社外取締役 株式会社アコーディア・ゴルフ 社外取締役
石井 歆	取締役	事業構想大学院大学 特任教授 テラスマイル株式会社 経営顧問 PJC Investments株式会社 代表取締役 株式会社アコーディア・ゴルフ 代表取締役社長 CEO

氏名	地位	担当及び重要な兼職の状況
吉野 二良	常勤監査役	
鮫島 健一郎	常勤監査役	
村上 喜堂	監査役	
下吹越 一孝	監査役	下吹越公認会計士事務所 所長 株式会社ペンデル経営研究所 代表取締役 株式会社JPコンサルタンツ・グループ 代表取締役 ペンデル税理士法人 社員税理士

- (注) 1. 取締役渡邊顯氏、中村裕氏、柴田拓美氏及び石井欽氏は社外取締役であります。
2. 監査役吉野二良氏及び下吹越一孝氏は社外監査役であります。
3. 取締役渡邊顯氏は、弁護士の資格を有しております。
4. 監査役村上喜堂氏は国税庁次長や上場企業の監査役等の経験を有していることから、監査役下吹越一孝氏は公認会計士及び税理士の資格を有していることから、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
5. 当社は、社外取締役の渡邊顯氏、中村裕氏、柴田拓美氏及び石井欽氏、社外監査役の吉野二良氏及び下吹越一孝氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

## 2. 責任限定契約の内容の概要

当社は取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）及び監査役との間で、会社法第427条第1項の規定に基づき、会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める最低責任限度額としております。

## 3. 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。

## 4. 事業年度中に退任した取締役及び監査役

監査役湯原隆男氏は、2023年6月29日開催の第50期定時株主総会終結の時をもって、任期満了により退任いたしました。

## 5. 取締役及び監査役の報酬等

### (1) 役員報酬等の内容の決定に関する方針等

当社は、2022年6月24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ます。当該取締役会の決議に際しては、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。

また、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。

取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針の内容は次のとおりです。

#### ① 基本方針

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、多様なレンジにおいて業績向上と企業価値向上に資する報酬体系とすることを基本的な方針とする。

業務執行取締役に対する報酬の構成は、単年度経営計画の目標達成率に応じて変動する「業績年俸」を基本に、株主配当を実施する場合のみ支給する「インセンティブ報酬」との2種類で構成する。インセンティブ報酬は金銭報酬及び非金銭報酬等で支給することができる。

非業務執行取締役に対する報酬の構成は、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する。

報酬体系の策定に当たっては、他社水準、当社の業績、従業員給与の水準を考慮し、各取締役の職責や係るリスクを勘案して報酬テーブルを策定し、これに基づいて決定する。

#### ② 金銭報酬（業績年俸・インセンティブ報酬）の額の決定に関する方針

業績年俸は、経営計画における各事業年度の業績向上に対する責任意識を高めるため、連結売上高、連結当期純利益及び各取締役の貢献度を総合的に勘案し、役位ごとの職責や係るリスクを勘案して策定する報酬テーブルに基づく評価に応じて支給額を決定する。

なお、当事業年度を含む連結売上高及び連結当期純利益の推移は、「企業集団の財産及び損益の状況の推移」に記載のとおりである。

インセンティブ報酬は、職位ごとの職責や係るリスクを勘案して策定する報酬テーブルに基づき、会社業績及び各取締役の貢献度を総合的に勘案した評価に応じて支給額を決定する。なお、インセンティブ報酬の支給は決算期において株主配当を実施した場合のみ支給する。

#### ③ 非金銭報酬等（インセンティブ報酬）の内容及び額又は数の算定方法の決定に関する方針

非金銭報酬等に該当する株式報酬型ストックオプションを支給する場合は、職位ごとの職責や係るリスクを勘案して策定するストックオプションテーブルに基づき、連結売上高、連結当期純利益及び各取締役の貢献度を総合的に勘案した評価に応じて付与の有無と付与個数を決定する。

④ 個人別の各報酬額に対する割合の決定に関する方針

業務執行取締役の種類別の報酬割合については、取締役会で決定した役員報酬制度に基づいた種類別の報酬テーブルの割合によって、取締役の個人別の報酬等の内容を決定することとする。

なお、種類別の割合の目安は、標準的な評価の場合かつ非金銭報酬等を支給する場合において以下の構成比とする。

役位	金銭報酬	非金銭報酬等
代表取締役	83%	17%
取締役	82%~83%	17%~18%

⑤ 取締役に対し報酬等を与える時期又は条件の決定に関する方針

業績年俸は年額を決定し、当該報酬額を任期の月数で均等按分し月例の報酬として支払うこととする。

インセンティブ報酬の支給を行う場合は年額を決定し、当該報酬額を一定の時期に支払うこととする。

⑥ 取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項

個人別の報酬額については、取締役会決議に基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する。

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する。

これらの権限を委任した理由は、当社グループを取り巻く環境、経営状況等を最も熟知し、総合的に取締役の報酬額等を決定できるとの判断に拠る。

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する。

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する。指名報酬委員会は指名報酬委員会規程の定めに基づいて運営されるものとする。

指名報酬委員会は、役員報酬制度の妥当性を評価し取締役会に対し答申する。また、取締役会決議に基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する。もって役員個人別の評価及び報酬額の妥当性・客観性・透明性を確保する。



## (2) 当事業年度に係る報酬等の総額

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 (名)
		基本報酬	業績連動報酬等	非金銭報酬等	
取締役 (うち社外取締役)	161 (48)	161 (48)	－ (－)	－ (－)	10 (4)
監査役 (うち社外監査役)	41 (20)	41 (20)	－ (－)	－ (－)	5 (3)
合 計 (うち社外役員)	202 (69)	202 (69)	－ (－)	－ (－)	15 (7)

(注) 1. 上記には、2023年6月29日をもって退任した監査役1名を含んでおります。

2. 当社の取締役の報酬等に関する株主総会の決議年月日は2017年6月29日であり、取締役の金銭報酬額を年額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）、取締役（社外取締役を除く）の非金銭報酬額（株式報酬型ストックオプション報酬額）を年額300百万円以内（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、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。当該決議に係る株主総会終了時点の取締役は11名（うち、社外取締役は3名）です。
3. 当社の監査役の金銭報酬の額は、2004年6月29日の定時株主総会において年額60百万円以内と決議しております。当該決議に係る株主総会終了時点の監査役は4名です。
4. 取締役の報酬については、前記（1）⑥に記載の方針等に従い、当社代表取締役社長宮尾文也が決定しております。

## 社外役員に関する事項

### 1. 社外役員の重要な兼職先と当社との関係

地位	氏名	重要な兼職の状況	当社との関係
取締役	渡邊 顯	アジアパイルホールディングス株式会社 取締役 前田道路株式会社 社外取締役 法律事務所Comm&Path パートナー	前田道路株式会社と当社とは、営業上の取引関係がありますが、一般取引先と同様の条件であり、特記すべき関係はありません。また、他の兼職先とも特記すべき関係はありません。
取締役	柴田 拓美	Fiducia株式会社 代表取締役社長 (株)テラフーズ 代表取締役 ナノサミット株式会社 社外取締役 株式会社シーズ 社外取締役 PJC Investments株式会社 社外取締役 株式会社アコーディア・ゴルフ 社外取締役	特記すべき関係はありません。
取締役	石井 歆	事業構想大学院大学 特任教授 テラスマイル株式会社 経営顧問 PJC Investments株式会社 代表取締役 株式会社アコーディア・ゴルフ 代表取締役社長 CEO	特記すべき関係はありません。
監査役	下吹越 一孝	下吹越公認会計士事務所 所長 株式会社ペンデル経営研究所 代表取締役 株式会社JPコンサルタンツ・グループ 代表取締役 ペンデル税理士法人 社員税理士	特記すべき関係はありません。

### 2. 当事業年度における主な活動状況

地位	氏名	取締役会出席状況	監査役会出席状況	活動状況及び社外取締役に期待される役割に関して行った職務の概要
取締役	渡邊 顯	19回中19回	—	弁護士としての専門的な知識及び他社での社外取締役としての企業経営に関する深い知識、経験を生かし、筆頭社外取締役として、当社の経営全般に対しての提言や取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための発言を適宜行っております。また、指名報酬委員会の委員長として、客観的・中立的立場で当社の役員候補者の選任及び役員報酬の決定過程における監督機能を果たしております。
取締役	中村 裕	19回中19回	—	住宅業界における深い経験と知見に基づき、経営全般に対して適宜意見を述べており、特に建築施工における品質管理及び環境管理について専門的な立場から提言等を行うなど、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための適切な役割を果たしております。また、コンプライアンス委員会の委員長も務め、当社のコンプライアンス体制の強化・充実に推進しております。

地位	氏名	取締役会出席状況	監査役会出席状況	活動状況及び社外取締役に期待される役割に関して行った職務の概要
取締役	柴田 拓美	19回中19回	—	証券会社や資産運用会社の要職を歴任した経験に基づき、経営全般に対して適宜意見を述べており、特に財務・ファイナンスについて専門的な立場から提言等を行うなど、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための適切な役割を果たしております。また、指名報酬委員会の委員として、客観的・中立的立場で当社の役員候補者の選任及び役員報酬の決定過程における監督機能を果たしております。
取締役	石井 歆	19回中19回	—	投資銀行や事業会社の要職、(株)日本航空の管財人代理を歴任した経験に基づき、経営全般に対して適宜意見を述べており、特に企業再生について専門的な立場から提言等を行うなど、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための適切な役割を果たしております。また、指名報酬委員会の委員として、客観的・中立的立場で当社の役員候補者の選任及び役員報酬の決定過程における監督機能を果たしております。
監査役	吉野 二良	19回中19回	15回中15回	上場会社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しており、客観的立場から当社の経営に対する適切な監督を適宜行っております。
監査役	下吹越 一孝	14回中14回	10回中10回	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しており、客観的立場から当社の経営に対する適切な監督を適宜行っております。

(注) 社外監査役 下吹越一孝氏につきましては、2023年6月29日就任からの状況を記載しております。

## 会計監査人の状況

### 1. 会計監査人の名称 太陽有限責任監査法人

### 2. 報酬等の額

	支払額
当事業年度に係る会計監査人としての報酬等の額	97 百万円
当社及び当社子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	112 百万円

- (注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約においては、会社法に基づく監査の報酬等と金融商品取引法に基づく監査の報酬等の額を区分しておらず、かつ、実質的にも区分できないため、当事業年度に係る会計監査人としての報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
2. 当事業年度に係る会計監査人としての報酬等の額以外に、前事業年度に係る追加報酬として当事業年度中に支出した額が10百万円あります。
3. 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. 当社の重要な子会社のうち在外子会社については、当社の会計監査人と同一のネットワークに属しているGrant Thorntonメンバーファームを含めた公認会計士または監査法人（外国におけるこれらの資格に相当する資格を有する者を含む。）の監査を受けております。

### 3. 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

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いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨及びその理由を報告いたします。

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いたします。

#### 4. 会計監査人が過去2年間に受けた業務停止処分に関する事項

金融庁が2023年12月26日に発表した懲戒処分の概要

① 処分対象 太陽有限責任監査法人

② 処分内容

- ・ 契約の新規の締結に関する業務の停止 3ヶ月  
(2024年1月1日から同年3月31日まで。ただし、既に監査契約を締結している被監査会社について、監査契約の期間更新や上場したことに伴う契約の新規の締結を除く。)
- ・ 業務改善命令 (業務管理体制の改善)
- ・ 処分理由に該当することとなったことに重大な責任を有する社員が監査法人の業務の一部 (監査業務に係る審査) に関与することの禁止 3ヶ月 (2024年1月1日から同年3月31日まで)  
※併せて、同日、約9,600万円の課徴金納付命令に係る審判手続開始を決定

③ 処分理由

他社の訂正報告書等の監査において、同監査法人の社員である2名の公認会計士が、相当の注意を怠り、重大な虚偽のある財務書類を重大な虚偽のないものと証明したため。

## 会社の体制及び方針

### 1. 業務の適正を確保するための体制

(1) 当社及び子会社の取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- ① 当社及び子会社からなる企業集団（以下「当社グループ」と言います。）は、企業理念である「新しい価値の創造」に基づいた事業展開の実現に際して、そのプロセスの中に「企業倫理憲章」を制定し、当社代表取締役社長及びコンプライアンス推進本部長ＣＬＯ（最高法務責任者）がその精神を当社グループの全役職員に継続的に伝達することにより、法令遵守と社会倫理の遵守が事業遂行における最も重視すべき方針（コンプライアンスファースト）であることを徹底し、当社グループの企業活動の原点とする。
- ② 当社取締役会は、全取締役の3分の1以上の独立した社外取締役を招聘して構成し、コンプライアンス体制を含めた統制環境を整備するとともに、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・公正性を確保する。
- ③ 当社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、コンプライアンスに関する体制を確保する。コンプライアンス委員会は、当社社外取締役の中から委員長を選任し、弁護士等の社外専門家を含めた委員で構成する。コンプライアンス委員会は、当社グループの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等、当社グループのコンプライアンスに係る施策を企画立案するとともに、コンプライアンス規程に基づく監視体制を強化し、問題点の把握と改善に努める。また法令違反の疑いがある場合に事業を停止させる機能を持つ。
- ④ コンプライアンス体制の一環として、当社はコンプライアンス推進本部を設置し、コンプライアンス推進本部長ＣＬＯ（最高法務責任者）が法令遵守に関する事項を統括する。コンプライアンス推進本部は、当社グループにおけるコンプライアンス体制の企画立案から運用、更なる改善を統括し、自律的な企業風土の醸成に努める。
- ⑤ コンプライアンス推進本部内にコンプライアンス推進部を設置し、当社グループにおけるコンプライアンス推進に係る企画・立案機能、及び事業部門から切り離された法適合性の検証機能を分掌し、とりわけ建築物等の商品に関する遵法性の検証を担う。  
また、事業部門で実施するコンプライアンス業務の支援・進捗管理・モニタリング機能及び契約書確認や訴訟対応等の法務機能を担う。
- ⑥ コンプライアンスに係わる施策を積極的に実行する体制として、当社グループはコンプライアンス責任者・担当者を選任し、各業務執行現場に配置する。  
また、コンプライアンス上の懸念を看過しない体制として、コンプライアンス違反やそのおそれを発見した場合には、コンプライアンス責任者及びコンプライアンス担当者が主導し、事案に対する必要な対応を担う。

- ⑦ 当社は内部通報制度を制定し、これにより内部通報窓口を社内外に設置して、当社グループの役職員に対して、コンプライアンス違反を発見した場合には、直ちに相談又は通報するよう指導する。
- また、定期的に意識調査を実施し、あらゆるリスクを早期に把握すると同時に、当社グループの役職員のコンプライアンス意識の醸成度合いを測る。
- なお、当社グループは、当社グループの役職員が法令もしくは定款上疑義のある行為等を認知し、それを相談又は通報したことを理由として、当該通報者に不利益な扱いを行うことを禁止し、その旨等を内部通報規程の内部通報者保護条文中に規定するなどにより徹底する。
- ⑧ 当社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を設置し、業務監査実施項目及び実施方法を検討し、さらに、当社グループにおける経営活動のモニタリングやリスクマネジメントを行い、ガバナンス強化を実施するとともに、適正な財務諸表の作成と法規の遵守を図り、当社グループの資産を保全し、効率的な事業活動を促進する。
- また、監査会議を設置して、監査体制の実効性を向上させる。
- ⑨ 当社グループの役職員のコンプライアンス意識を高めるために、コンプライアンス規程、関連する個別規程、ガイドライン、マニュアル等の整備を継続的に図り、コンプライアンス教育研修プログラムを階層別及び役割別の特性に応じて定期的実施する。
- また、コンプライアンスの推進が企業価値を高めるといった考え方を浸透させるために、人事評価制度において、コンプライアンス推進の取組みや行動を評価する仕組みや、多面的フィードバックを定期的実施する。
- ⑩ 経営陣と全てのステークホルダーとの積極的な対話を推進し、経営の透明化と相互理解を深めることで、顧客本位の企業風土を醸成する。
- ⑪ これらの体制構築によって、当社グループは遵法精神を重んじる企業風土の醸成を根底に置き、コンプライアンス推進本部をはじめとする組織的に遵法性を確保する態勢と、監査部による監査や内部通報制度等の違法性を看過しない態勢を、相互に融合しながら推進していくことで目指すコンプライアンスファーストを実践する。

(2) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

当社代表取締役社長は、取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理について、その総括責任者に当社経営管理本部長を任命する。取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理は、文書取扱規程及び情報管理規程に基づいて、当該情報を文書または電磁的記録媒体に記録し整理、保存する。

また、情報管理体制の強化を目的として、教育研修等を行い情報管理の徹底を図る。

(3) 当社及び子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ① 当社取締役会の諮問機関としてリスク管理委員会を設置し、当社グループのあらゆるリスクを網羅的に把握・管理する。リスク管理委員会は、当社代表取締役社長を委員長に選任し、弁護士等の社外専門家を含めた委員で構成する。
- ② リスク管理委員会は、当社グループのリスク管理のために、リスク管理規程及び同規程に関連する個別規程、ガイドライン、マニュアル等を整備し、その運用状況の確認を行うとともに、当社グループの役員に対する研修等を実施する。当社コンプライアンス推進本部長CLO（最高法務責任者）は当社グループのリスク管理に関する状況を四半期毎に当社取締役会に報告する。
- ③ 当社監査部は、当社グループ各部門の業務執行状況を監査し、損失の危険のある業務執行行為が発見された場合には、その内容及びそれがもたらす損失の程度等について直ちに当社代表取締役社長及び担当部署に報告する。

(4) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- ① 当社は、取締役会を設置し、事業ならびに経営環境の変化に機動的に対応して、適切かつ迅速な意思決定により業績向上を図る。取締役会は監督機能の充実に配慮し、多様性のある構成かつ適正な人数で構成し、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、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を監視する。
- ② 取締役会の事前審議機関として、経営会議を定期的で開催し、業務執行方針及びその実施に関して協議、対策の検討を行っている。
- ③ 当社は、グループ中期経営計画を策定し、当該計画を具体化するため、毎事業年度ごとのグループ全体の重点目標及び予算配分等を定める。
- ④ 各部門及び子会社の収支計画その他重要な事業計画の進捗については、取締役会等で月次または適宜レビューし、課題を抽出して、対策の実行に繋げる。



- (5) 子会社の取締役の職務の執行に係る事項の当社への報告に関する体制その他当社グループにおける業務の適正を確保するための体制
- ① 当社グループは、関係会社管理規程を子会社に適用し、各子会社の経営上の重要事項について、当社の決裁基準と合わせ、当社の取締役会もしくは当該子会社を担当する当社役員が承認し、業務の適正性を確保する。
  - ② 子会社の管理は当社経営管理本部長が統括する。当社経営管理本部長は、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、当社及び子会社間で必要な報告を相互に授受する。
  - ③ 子会社の所轄業務につい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、所管部署の責任者が統括管理する。所管部署の責任者は、その所管する子会社と定期及び随時の情報交換を行い、子会社の管理の進捗状況を定期的に取り締り会及び経営会議において報告する。
  - ④ 当社監査部及び当社監査役は、子会社監査役と連携を図りながら、定期または臨時に子会社を監査し、当社代表取締役社長及び監査会議に報告する。
- (6) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項ならびにその使用人の取締役からの独立性に関する事項及び監査役の当該指示の実効性の確保に関する事項
- ① 当社監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合、当社取締役会は当社監査役と協議の上、当社監査部員から監査役を補助すべき使用人を指名する。
  - ② 当社監査役の職務の補助業務については、指名された使用人への指揮権は当社監査役に移譲されたものとし、当社取締役会からの独立性を確保する。指名された使用人は、監査役の職務の補助業務については、当社監査役の指揮命令に服する。当該使用人の監査役の職務の補助業務に関する考課は当社監査役会が行い、人事異動、処遇については、当社監査役と当社人事総務部長が協議する。
- (7) 取締役及び使用人ならびに子会社の取締役、監査役及び使用人等が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制、ならびに、その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- ① 当社グループの役職員は、当社グループに著しい損害を及ぼすおそれのある事項及び不正行為やその他必要な重要事項を、法令及び当社監査役会規則ならびに監査役監査基準等の社内規程に基づき、随時当社監査役に報告するものとする。この監査役への報告体制を徹底するために、当該体制を定期的に役職員へ伝達する。また、当社監査役はいつでも必要に応じて、役職員に対して報告を求めることができる。

- ② 当社監査役は、重要な意思決定のプロセスや当社グループの取締役の業務の執行状況を把握するため、取締役会、経営会議、コンプライアンス委員会及びリスク管理委員会、関係会社連絡会議等の重要会議に出席するとともに、稟議書類等業務執行に係る重要な文書を閲覧することができる。また、当社監査役は当社代表取締役社長と定期的な意見交換を行うとともに、当社グループ各部門及び子会社監査役とも定期的なヒアリングと往査を行うことにより監視及び検証を行う。
- ③ 当社監査役は、当社監査役会規則及び監査役監査基準に基づく独立性と権限により、監査の実効性を確保するとともに、当社監査役は、当社監査部より同部が行った当社グループ各部門の監査状況の報告を受けるなど、監査部及び会計監査人と緊密な連携を保ちながら自らの監査成果の達成を図る。
- ④ 当社監査役への報告をした当社グループの役職員に対して、当該報告をしたことを理由として不利益な取扱いを行うことを禁止し、徹底する。
- ⑤ 当社監査役がその職務の執行について、当社に対して費用の前払いまたは償還等の請求を行った時は、当該請求に係る費用または債務が当社監査役の職務の執行に必要なでないことを証明した場合を除き、速やかに当該請求に係る費用または債務の処理を行う。

#### (8) 財務報告の信頼性を確保するための体制

当社グループは、当社の財務報告の信頼性を確保し、当社による金融商品取引法に規定する内部統制報告書の提出を有効かつ適切に行うため、当社代表取締役社長の指揮の下、適切な内部統制を整備し、運用する体制を構築し、その仕組みが適正に機能することを継続的に評価し、必要な是正を行うとともに、金融商品取引法及びその他関係法令等との適合性を確保する。

#### (9) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

- ① 当社グループは、企業倫理憲章に「反社会的勢力との関係の排除」を明記するとともに、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力及び団体とは一切関係を持たず、毅然とした態度で対応する。
- ② 当社グループは、反社会的勢力の排除の細則を定め、各事業所・営業所等に不当要求防止責任者を選任して反社会的勢力からの不当要求に屈しない体制を構築するとともに、当社人事総務部及びコンプライアンス推進本部を対応統括部署として、事案によりコンプライアンス委員会、リスク管理委員会をはじめとした関係部門及び外部専門機関と協議し対応する体制を整備する。

## 2. 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

- (1) 当社及び子会社取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

コンプライアンス体制として、企業倫理憲章の制定、コンプライアンス委員会の設置、社外取締役の選任、監査部の設置、コンプライアンス推進部の設置、内部通報制度の制定、関連規程等の制定を行っており、これらの管理体制によって既に整備されている。

また、施工不備問題に関する外部調査委員会の調査報告書を受け、当社は2019年5月29日に策定した再発防止策についてはすべての項目において完了または実施中であるが、実効性を検証してPDCAサイクルを回すことが課題である。

コンプライアンス委員会は、委員長を社外取締役とし、審議内容と委員の大幅な見直しを行った結果、活発な議論がなされるようになり、執行機関に対する牽制機能を十分に発揮しているものと評価できる。当連結会計年度においては、コンプライアンス委員会を年12回開催した。

また、各事業現場でコンプライアンス推進の役割を担うコンプライアンス責任者・担当者を軸としたコンプライアンスファーストの自走式組織への移行についても、2月に実施したコンプライアンス意識調査アンケートでは、各事業現場においてコンプライアンス責任者・担当者によるコンプライアンス研修を受講したとの従業員の回答が82%となっており、コンプライアンス責任者・担当者が一定程度機能してきているが、その機能の更なる向上が課題である。

- (2) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

情報の保存及び管理に関する体制は、担当取締役を統括責任者とし、文書取扱規程、情報管理規程及び情報管理規程細則に規定された管理体制に基づいて各部に情報管理責任者と情報管理者が配置され、所管部門の情報管理が適正に保持されるよう整備されている。また、社内ポータルサイトのトップメニューに「コンプライアンスサイト」を設置し、マニュアルや業務フローの確認が簡便に行える対応も行っている。

当連結会計年度においては、これら既存の体制を引き続き運用しており、情報管理体制の一層の強化のため、9月と2月に全従業員に対するコンプライアンス意識調査アンケートにて情報管理に関する設問を設けるなど情報管理規程の徹底を図っている。

- (3) 当社及び子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

リスク管理の体制として、リスク管理委員会の設置、リスク管理規程等で規定した管理体制によって既に整備されている。

当連結会計年度においては、これら既存の体制を引き続き運用しており、年12回リスク管理委員会を開催して社外委員による専門の見識を踏まえてリスク管理を行っている。

潜在リスクの管理体制を強化させるため、リスクの評価基準を明確に設定し、リスクを網羅的に把握・管理できているかどうかを各事業部へ確認・協議するフローに着手した。

リスク情報を吸い上げて検証する仕組みについては、各事業部で管理しているクレーム・問合せ情報の中から、顕在化する可能性がある潜在リスクを抽出し、事実確認及び専門部署で検証するフローを構築している。

(4) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

機関決定に関しては、経営会議による事前審議を経て取締役会で審議を行う運用に加え、今期から経営会議への議案上程前の事前審査を導入し議案の精度を高めている。また、事業計画の進捗のレビューに関しては、取締役会の他、レビューと討議に主体においた執行役員会や関係会社連絡会議を開催しており、効率的に職務執行を行う体制が既に整備されている。

また、2023年10月に取締役規程、監査役規程を改訂し、社外取締役及び監査役は、誰でも社外役員連絡会を招集して情報共有や意見交換を実施できる旨を明記し相互連携の体制を整えており、これをもとに取締役会を始めとする各会議において的確な意見表明を行うことで、取締役の職務執行に対し経営監督の実効性を高めるよう努めている。

当連結会計年度においては、これらの会議を定期及び臨時に開催し、ウェブ会議システムによる会議への出席、書面による決議も含め機動的な機関決定を行い、適切な状況を保っている。

(5) 子会社の取締役の職務の執行に係る事項の当社への報告に関する体制その他当社グループにおける業務の適正を確保するための体制

当社グループにおける業務の適正を確保するための体制は、関係会社管理規程に従って当社取締役会等へ報告されており、また定期的に関係会社連絡会議を開催し、事業計画の進捗のレビューをはじめ、子会社より必要な報告を受けるなど、既に体制が整備されている。なお、当社から子会社へ取締役を派遣して監督機能を高め、業務の適正性を確保している。

グループ各社の業務の適正性を確保する体制は、当社コンプライアンス推進部及び経営企画部がグループ全体を包括的に監督する中で、コンプライアンス体制、リスク管理体制を当社の子会社を所管する部署が統括管理し、当社監査部による監査、及び当社監査役による子会社監査を実施している。

(6) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項ならびにその使用人の取締役からの独立性に関する事項及び監査役の当該指示の実効性の確保に関する事項

監査役の職務を補助する使用人に対しては、監査役会規則ならびに監査役監査基準に、その指揮権や考課等の人事権の取り決めが規定されている。

当連結会計年度においては、監査役の職務遂行を補助するために、1名の使用人を配置している。

- (7) 取締役及び使用人ならびに子会社の取締役、監査役及び使用人等が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制、ならびに、その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

監査役への報告に関する体制や監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制は、監査役会規則ならびに監査役監査基準等に体制を規定し、既に整備されている。また監査役は監査部及び会計監査人と相互に緊密な連携を保っている。

当連結会計年度においては、監査役は会社に対処すべき課題等について代表取締役社長等との意見交換を行うなど、監査役監査の実効性を高めている。

また、監査役への報告体制が適正に履行されるために、監査役会から取締役会に対し、迅速な報告を促す啓発を行っている。

- (8) 財務報告の信頼性を確保するための体制

監査部において内部統制評価を行う体制を構築しており、2023年6月29日に第50期を対象とした内部統制報告書を提出している。

当連結会計年度においても、引き続き整備評価及び運用状況評価を行っている。

- (9) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

反社会的勢力排除に向けた体制整備については、企業倫理憲章等で反社会的勢力の排除について規定し、その体制を構築している。

当連結会計年度においても、反社会的勢力との関係を持たない企業活動を行っている。

### 3. 剰余金の配当等の決定に関する方針

当社は、株主様に対する利益還元を経営の重要課題と認識しており、配当原資確保のため収益力を強化し、継続的かつ安定的な配当を行うことを基本方針としておりましたが、近年の財務状況を踏まえ、収益力の強化と財務基盤の安定化を優先とし、2019年3月以降は無配を継続しておりました。

2022年3月期以降は復配を見据えた体制作りに取り組むとともに、構造改革に継続して取り組むことで業績回復と財務体質の改善が進んだことから、早期復配による株主の皆様に対する利益還元の充実を図るため、このたび配当方針を変更いたしました。

当期はこれらの状況を受け、株主の皆様への還元として3,466百万円の自己株式の取得を実施いたしました。更なる株主の皆様への利益還元として、配当を再開することといたしました。

2024年3月期の配当につきましては、1株当たり5円の期末配当を予定しております。

また、次期の配当につきましては、中間配当5円、期末配当5円（年間配当10円）を予定しております。

(注) この事業報告に記載の金額及び株式数は、表示単位未満を切り捨てております。

# 連結計算書類

## 連結貸借対照表

(単位：百万円)

科目	第51期 (2024年3月31日現在)	科目	第51期 (2024年3月31日現在)
<b>資産の部</b>		<b>負債の部</b>	
<b>流動資産</b>	<b>82,428</b>	<b>流動負債</b>	<b>64,158</b>
現金及び預金	68,627	買掛金	2,875
売掛金	7,670	工事未払金	104
完成工事未収入金	628	1年内返済予定の長期借入金	620
販売用不動産	129	リース債務	297
未成工事支出金	182	未払金	15,036
原材料及び貯蔵品	533	未払法人税等	423
前払費用	1,757	前受金	33,855
未収入金	964	未成工事受入金	227
その他	4,838	完成工事補償引当金	19
貸倒引当金	△2,904	保証履行引当金	926
<b>固定資産</b>	<b>122,571</b>	補修工事関連損失引当金	6,660
<b>有形固定資産</b>	<b>59,137</b>	その他	3,111
建物及び構築物	18,923	<b>固定負債</b>	<b>69,161</b>
機械装置及び運搬具	5,750	長期借入金	29,225
土地	31,661	リース債務	737
リース資産	1,488	長期前受金	5,662
建設仮勘定	219	長期預り敷金保証金	7,214
その他	1,093	補修工事関連損失引当金	8,679
<b>無形固定資産</b>	<b>1,358</b>	空室損失引当金	4,683
その他	1,358	株式給付引当金	529
<b>投資その他の資産</b>	<b>62,075</b>	退職給付に係る負債	10,011
投資有価証券	4,827	その他	2,417
長期貸付金	506	<b>負債合計</b>	<b>133,320</b>
固定化営業債権	273	<b>純資産の部</b>	
長期前払費用	359	<b>株主資本</b>	<b>58,729</b>
繰延税金資産	51,730	資本金	100
その他	7,573	資本剰余金	30,121
貸倒引当金	△3,194	利益剰余金	32,867
<b>資産合計</b>	<b>205,000</b>	自己株式	△4,359
		<b>その他の包括利益累計額</b>	<b>5,175</b>
		その他有価証券評価差額金	△85
		為替換算調整勘定	5,330
		退職給付に係る調整累計額	△69
		<b>新株予約権</b>	<b>242</b>
		<b>非支配株主持分</b>	<b>7,532</b>
		<b>純資産合計</b>	<b>71,679</b>
		<b>負債及び純資産合計</b>	<b>205,000</b>

## 連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	第51期	
	(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	
<b>売上高</b>		<b>422,671</b>
賃貸事業売上高		407,489
その他の事業売上高		15,182
<b>売上原価</b>		<b>353,836</b>
賃貸事業売上原価		337,594
その他の事業売上原価		16,241
<b>売上総利益</b>		<b>68,835</b>
<b>販売費及び一般管理費</b>		<b>45,521</b>
<b>営業利益</b>		<b>23,313</b>
<b>営業外収益</b>		<b>1,352</b>
受取利息		61
受取配当金		95
投資有価証券評価益		108
為替差益		582
預り金償却益		93
その他		411
<b>営業外費用</b>		<b>5,190</b>
支払利息		3,622
資金調達費用		962
持分法による投資損失		248
その他		356
<b>経常利益</b>		<b>19,476</b>
<b>特別利益</b>		<b>633</b>
固定資産売却益		9
子会社株式売却益		618
子会社清算益		4
<b>特別損失</b>		<b>3,104</b>
固定資産売却損		0
固定資産除却損		38
減損損失		26
補修工事関連損失		2,730
子会社株式評価損		26
店舗閉鎖損失		282
<b>税金等調整前当期純利益</b>		<b>17,005</b>
法人税、住民税及び事業税		616
法人税等調整額		△26,564
<b>当期純利益</b>		<b>42,953</b>
非支配株主に帰属する当期純利益		891
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>		<b>42,062</b>

## 連結株主資本等変動計算書 第51期 (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）					
<b>当期変動額合計</b>	<b>-</b>	<b>△106,118</b>	<b>148,873</b>	<b>△4,153</b>	<b>38,600</b>
<b>当期末残高</b>	<b>100</b>	<b>30,121</b>	<b>32,867</b>	<b>△4,359</b>	<b>58,729</b>

	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
<b>当期変動額合計</b>	<b>12</b>	<b>1,212</b>	<b>△36</b>	<b>1,188</b>	<b>△42</b>	<b>△989</b>	<b>38,757</b>
<b>当期末残高</b>	<b>△85</b>	<b>5,330</b>	<b>△69</b>	<b>5,175</b>	<b>242</b>	<b>7,532</b>	<b>71,679</b>



## 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	11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21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

##### 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	3社
会社の名称	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

##### ② 持分法適用手続に関する特記事項

決算日が連結決算日と異なる会社について、各社の事業年度に係る計算書類を使用しております。

(3) 連結の範囲及び持分法の適用の範囲の変更に関する事項

① 連結の範囲の変更

Leopalace21 Singapore Pte.Ltd.が保有するASPENN INVESTMENTS PTE. LTD.の全株式を売却したため、同社及び同社の子会社1社を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3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。
株式給付引当金	従業員への当社株式の交付に備えて、給付見込額のうち当連結会計年度に負担すべき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。

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、マンスリー契約手数料については、平均入居期間をサービス等の提供期間として、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。

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 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。

(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412百万円であります。

## 2. 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	51,730

#### 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、当連結会計年度において51,730百万円の繰延税金資産を計上しており、このうち、当社は49,124百万円の繰延税金資産を計上いたしました。

当社は、抜本的な構造改革の継続により、入居率の改善や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）」に定める会社分類に基づき、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）	6,660
補修工事関連損失引当金（固定負債）	8,679
計	15,339

### 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等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種類の不備等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等はないものと考えております。

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  
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。
- ・ 迷惑料等費用  
他社管理物件について、調査及び補修工事に伴うオーナー及び入居者への迷惑料、入居者対応、情報開示等のための管理会社への業務委託費用を必要と見積られる戸数に当社で設定した単価を乗じて算定しております。
- ・ 住替等費用  
補修工事に伴い住替等が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工区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	4,683

#### 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空室損失引当金として計上しております。

具体的な算定方法としては、将来損失が発生する可能性のある物件を識別した後、当該物件ごとの家賃収入とその他付帯収入の合計に一括借上契約の賃料固定期間に係る残存期間の平均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による影響等を踏まえて見積っております。

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。



### 3. 連結貸借対照表に関する注記

#### (1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

##### ①担保提供資産

現金及び預金	95百万円
販売用不動産	38百万円
その他（流動資産）	247百万円
建物及び構築物	4,184百万円
機械装置及び運搬具	0百万円
土地	24,098百万円
その他（無形固定資産）	321百万円
投資有価証券	2,225百万円
計	31,211百万円

##### ②担保に係る債務

1年内返済予定の長期借入金 620百万円

長期借入金 29,225百万円

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 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 332百万円

宅地建物取引業法に基づく営業保証金 60百万円

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 105百万円

その他 0百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 89,835百万円

(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 216百万円

#### 4. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

##### (1) 発行済株式総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	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	335,211株	17,615,950株	6,256,800株	11,694,361株

- (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. 当連結会計年度末の株式数には、従業員向け株式交付信託が保有する当社株式6,162,700株が含まれております。

##### (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、従業員向け株式交付信託が保有する当社株式に対する配当金30百万円が含まれております。

##### (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	159,805,400株
新株予約権の残高	242百万円

## 5. 金融商品に関する注記

### (1) 金融商品の状況に関する事項

#### ① 金融商品に対する取組方針

当社グループは、設備投資計画等に照らして、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。

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、主に補修工事等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

2024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) 投資有価証券 (* 2)	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。

区 分	当連結会計年度 (百万円)
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
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。

## (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	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	－	36	－	1,268
長期貸付金	22	46	4	432
固定化営業債権	－	－	－	273
計	76,320	382	4	1,973

## (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	620	29,225	－	－
リース債務	297	735	1	－
合計	917	29,960	1	－

## (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
投資有価証券				
その他有価証券				
国債	35	—	—	35
債券 (社債)	—	394	—	394
その他	—	789	—	789
資産計	35	1,183	—	1,219

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
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

(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

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。

## 6. 賃貸等不動産に関する注記

当社は、全国主要都市及び地方都市において、自社の賃貸アパート等を所有しております。また、一部の連結子会社では、賃貸用住宅及び賃貸ビルを所有しております。2024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396百万円であります。

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	
6,082	△983	5,098	7,460

- (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、主な減少額は物流倉庫の売却(882百万円)であります。  
3. 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定基準」に基づき自社で算定した金額であります。

## 7. 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						
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

### (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）	3,108
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	2,768
契約資産（期首残高）	432
契約資産（期末残高）	628
契約負債（期首残高）	10,890
契約負債（期末残高）	9,104

連結計算書類上、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。

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4,369百万円であります。

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	28,575
一年超	15,460
合計	44,036

(注) (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、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。

## 8. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額 201円15銭

1株当たり当期純利益 130円91銭

(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、1株当たり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。また、1株当たり純資産の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております。

期末の当該自己株式の数 6,162,700株 期中平均の当該自己株式の数 286,245株

## 9. その他の注記

(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。）を導入することといたしました。

### (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。

## 10. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

# 計算書類

## 貸借対照表

(単位：百万円)

第51期 (2024年3月31日現在)		第51期 (2024年3月31日現在)	
科目		科目	
<b>資産の部</b>		<b>負債の部</b>	
<b>流動資産</b>	<b>76,972</b>	<b>流動負債</b>	<b>60,176</b>
現金及び預金	62,076	買掛金	2,844
売掛金	6,939	工事未払金	104
完成工事未収入金	628	1年内返済予定の長期借入金	620
未成工事支出金	182	リース債務	1,063
貯蔵品	426	未払金	13,604
前払費用	1,693	未払法人税等	115
未収入金	619	前受金	31,786
預け金	2,334	未成工事受入金	227
関係会社短期貸付金	1,712	預り金	2,523
その他	629	完成工事補償引当金	19
貸倒引当金	△272	補修工事関連損失引当金	6,660
		その他	605
<b>固定資産</b>	<b>115,879</b>	<b>固定負債</b>	<b>67,120</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>28,668</b>	長期借入金	29,225
建物	3,575	リース債務	1,114
構築物	45	長期前受金	5,662
機械及び装置	0	長期預り敷金保証金	7,181
工具、器具及び備品	101	退職給付引当金	9,023
土地	22,466	補修工事関連損失引当金	8,679
リース資産	2,408	空室損失引当金	4,683
建設仮勘定	70	株式給付引当金	529
		その他	1,019
<b>無形固定資産</b>	<b>1,141</b>	<b>負債合計</b>	<b>127,296</b>
ソフトウェア	601	<b>純資産の部</b>	
その他	539	<b>株主資本</b>	<b>65,397</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>86,069</b>	資本金	100
投資有価証券	3,029	資本剰余金	25,103
関係会社株式	25,100	資本準備金	10,000
長期貸付金	506	その他資本剰余金	15,103
関係会社長期貸付金	5,725	利益剰余金	44,554
固定化営業債権	270	その他利益剰余金	44,554
長期前払費用	353	繰越利益剰余金	44,554
繰延税金資産	49,124	自己株式	△4,359
その他	3,552	<b>評価・換算差額等</b>	<b>△85</b>
貸倒引当金	△1,593	その他有価証券評価差額金	△85
<b>資産合計</b>	<b>192,851</b>	<b>新株予約権</b>	<b>242</b>
		<b>純資産合計</b>	<b>65,555</b>
		<b>負債及び純資産合計</b>	<b>192,851</b>

## 損益計算書

(単位：百万円)

科 目	第51期
	(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
<b>売上高</b>	<b>403,461</b>
賃貸事業売上高	399,751
その他の事業売上高	3,710
<b>売上原価</b>	<b>337,714</b>
賃貸事業売上原価	334,054
その他の事業売上原価	3,659
<b>売上総利益</b>	<b>65,747</b>
<b>販売費及び一般管理費</b>	<b>40,830</b>
<b>営業利益</b>	<b>24,916</b>
<b>営業外収益</b>	<b>1,782</b>
受取利息及び受取配当金	449
投資有価証券評価益	108
為替差益	581
その他	642
<b>営業外費用</b>	<b>4,819</b>
支払利息	3,713
資金調達費用	962
その他	143
<b>経常利益</b>	<b>21,879</b>
<b>特別利益</b>	<b>4</b>
子会社清算益	4
<b>特別損失</b>	<b>4,277</b>
固定資産売却損	0
固定資産除却損	37
減損損失	26
補修工事関連損失	2,730
貸倒引当金繰入額	1,174
子会社株式評価損	26
店舗閉鎖損失	282
<b>税引前当期純利益</b>	<b>17,606</b>
法人税、住民税及び事業税	115
法人税等調整額	△27,063
<b>当期純利益</b>	<b>44,554</b>

## 株主資本等変動計算書 第51期 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本							株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	
		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)								
<b>当期変動額合計</b>	<b>－</b>	<b>△41,235</b>	<b>△64,882</b>	<b>△106,117</b>	<b>151,401</b>	<b>151,401</b>	<b>△4,153</b>	<b>41,130</b>
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
<b>当期変動額合計</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>△42</b>	<b>41,100</b>
当期末残高	△85	△85	242	65,555

# 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計上しております。

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

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。

株式給付引当金……………従業員への当社株式の交付に備えて、給付見込額のうち当事業年度に負担すべき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。

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、マンスリー契約手数料については、平均入居期間をサービス等の提供期間として、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。

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) その他計算書類の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、連結計算書類におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

## 2. 表示方法の変更

(損益計算書)

前事業年度まで「営業外収益」の「その他」に含めておりました「為替差益」(前事業年度417百万円)は、金額の重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。



### 3. 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	49,124

##### 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

「連結注記表 2. 会計上の見積りに関する注記(1)」に記載しているため、記載を省略しております。

#### (2) 補修工事関連損失引当金

##### 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
補修工事関連損失引当金（流動負債）	6,660
補修工事関連損失引当金（固定負債）	8,679
合計	15,339

##### 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

「連結注記表 2. 会計上の見積りに関する注記(2)」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

##### 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
空室損失引当金	4,683

##### 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

「連結注記表 2. 会計上の見積りに関する注記(3)」に記載しているため、記載を省略しております。

#### 4. 貸借対照表に関する注記

##### (1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

###### ①担保提供資産

現金及び預金	95 百万円
預け金	247 百万円
関係会社短期貸付金	1,703 百万円
その他（流動資産）	38 百万円
建物	3,426 百万円
構築物	36 百万円
機械及び装置	0 百万円
土地	22,359 百万円
その他（無形固定資産）	321 百万円
投資有価証券	2,225 百万円
関係会社株式	2,576 百万円
関係会社長期貸付金	5,725 百万円
計	38,756 百万円

###### ②担保に係る債務

1年内返済予定の長期借入金	620 百万円
長期借入金	29,225 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	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 百万円
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	25 百万円
住宅販売瑕疵担保保証金	105 百万円
その他	0 百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額	39,025 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	18 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	216 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	1,811 百万円
短期金銭債務	1,864 百万円
長期金銭債務	387 百万円

## 5. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

売上高	2,328 百万円
仕入高等	1,138 百万円
営業取引以外の取引高	579 百万円

## 6. 株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式の数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首の株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度末の株式数
普通株式	335,211 株	17,615,950株	6,256,800 株	11,694,361 株

- (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. 当連結会計年度末の株式数には、従業員向け株式交付信託が保有する当社株式6,162,700株が含まれておりません。

## 7. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
繰越欠損金	39,747 百万円
補修工事関連損失引当金	5,306
退職給付引当金	3,121
関係会社株式評価損	3,076
空室損失引当金	1,620
減損損失	1,343
未払賞与	1,054
貸倒引当金	430
ソフトウェア	216
前受金	215
その他	659
繰延税金資産小計	56,792
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△ 7,651
評価性引当額小計	△ 7,651
繰延税金資産合計	49,141
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)	△ 13
繰延税金負債合計	△ 16
繰延税金資産の純額	49,124

## 8. 収益認識に関する注記

「連結注記表 7. 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。

## 9. 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)レオパレス・ リーシング	所有 直接100%	資金の援助	資金の貸付 (注) 1	900	関係会社短期貸付金	1,703
				資金の回収 (注) 1	2,166	関係会社長期貸付金	359
				利息の受取 (注) 1	40		
						当社管理物件 へ設置する 備品のリース	リース債務返済 (注) 2
				利息の支払 (注) 2	82	リース債務 (長期)	420
子会社	プラザ賃貸管理 保証(株)	所有 直接100%	賃料債権の 被保証	代位弁済の受入	14,854	売掛金	1,237
			資金の援助	資金の貸付 (注) 1	1,000		
				利息の受取 (注) 1	6	-	-
				増資の引受 (注) 3	2,099		
子会社	(株)アズ・ライフ ケア	所有 直接100%	資金の援助	利息の受取 (注) 1	51	関係会社長期貸付金	2,550
子会社	Leopalace Guam Corporation	所有 直接100%	資金の援助	資金の貸付 (注) 1	1,174	関係会社長期貸付金	2,816
				利息の受取 (注) 1	155		

- (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. 増資の引受のうち1,000百万円は、債権の株式化（デット・エクイティ・スワップ）によるものであります。  
 4. 当事業年度において、(株)アズ・ライフケアへの長期貸付金に対して1,174百万円の貸倒引当金を計上しております。  
 5. 上記の取引金額には消費税等を含めておりません。

## 10. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額 205円58銭

1株当たり当期純利益 138円67銭

(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、1株当たり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。また、1株当たり純資産の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております。

期末の当該自己株式の数 6,162,700株 期中平均の当該自己株式の数 286,245株

## 11. その他の注記

(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、「連結注記表 9. その他の注記 追加情報」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。

## 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。

### 独立監査人の監査報告書

2024年5月24日

株式会社レオパレス21  
取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 佐藤 健文 ㊞  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 西村 大司 ㊞  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 下川 高史 ㊞  
業務執行社員

#### 監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、株式会社レオパレス21の2023年4月1日から2024年3月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、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21及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「連結計算書類の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。

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。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。

当監査法人の連結計算書類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。

連結計算書類の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計算書類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を検討すること、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。

#### 連結計算書類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計算書類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計算書類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。

連結計算書類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計算書類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。

#### 連結計算書類の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、全体としての連結計算書類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計算書類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、連結計算書類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。



- ・ 連結計算書類の監査の目的は、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計算書類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計算書類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計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類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計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類に対する意見を表明するために、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。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施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。

#### 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

## 計算書類に係る会計監査人の監査報告

### 独立監査人の監査報告書

2024年5月24日

株式会社レオパレス21  
取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 佐藤 健文 ㊞  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 西村 大司 ㊞  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 下川 高史 ㊞  
業務執行社員

#### 監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社レオパレス21の2023年4月1日から2024年3月31日までの第51期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「計算書類等の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。

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。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。

当監査法人の計算書類等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。

計算書類等の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計算書類等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。

#### 計算書類等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計算書類等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計算書類等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前に基づき計算書類等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。

#### 計算書類等の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、全体としての計算書類等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計算書類等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、計算書類等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。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、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計算書類等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計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等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。
- ・ 計算書類等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計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等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。

#### 利害関係

会社と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

### 監 査 報 告 書

当監査役会は、2023年4月1日から2024年3月31日までの第51期事業年度における取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下の通り報告いたします。

#### 1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施いたしました。
  - ① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
  - ② 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
  - ③ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

## 2. 監査の結果

### (1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

なお、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、その後の対応につき適時臨時監査等を行い担当部署より報告を受けております。今後も継続して再発防止策の実施状況を監視検証してまいります。

### (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人太陽有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

### (3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人太陽有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2024年5月28日

株式会社レオパレス21 監査役会

常勤監査役（社外監査役） 吉 野 二 良 ㊟

常 勤 監 査 役 鮫 島 健 一 郎 ㊟

監 査 役 村 上 喜 堂 ㊟

監査役（社外監査役） 下吹越 一 孝 ㊟

以 上

## 第51期定時株主総会 会場のご案内

### 会場

東京都中野区  
本町二丁目54番11号  
株式会社レオパレス21  
本社会議室  
TEL. 03-5350-0017

### 交通

#### 「中野坂上駅」

- A1** 出口より徒歩7分（大江戸線）
- 出口1** **出口2** より徒歩5分（大江戸線・丸ノ内線）
- 出口3** より徒歩3分（丸ノ内線）



駐車スペースがございませんので、当日のお車でのご来社にご遠慮くださるようお願い申し上げます。



**Leopalace21**

株式会社レオパレス21

〒164-8622 東京都中野区本町二丁目54番11号  
TEL.03-5350-0001 (代) FAX.03-5350-0058

