

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書の訂正報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の2第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2024年5月28日

【事業年度】 第50期(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

【会社名】 株式会社レオパレス21

【英訳名】 LEOPALACE21 CORPORATION

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 宮尾 文也

【本店の所在の場所】 東京都中野区本町二丁目54番11号

【電話番号】 03(5350)0001(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役執行役員 経営管理本部長 竹倉 慎二

【最寄りの連絡場所】 東京都中野区本町二丁目54番11号

【電話番号】 03(5350)0001(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役執行役員 経営管理本部長 竹倉 慎二

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1 【有価証券報告書の訂正報告書の提出理由】

会計基準の代替的な解釈を採用し、当社の会計方針を業界の実務慣行に沿ったものとするため、2023年6月29日に提出いたしました第50期（自2022年4月1日至2023年3月31日）有価証券報告書の記載事項の一部を訂正する必要が生じたので、有価証券報告書の訂正報告書を提出するものであります。

2 【訂正事項】

第一部 企業情報

第1 企業の概況

1 主要な経営指標等の推移

- (1) 連結経営指標等
- (2) 提出会社の経営指標等

第5 経理の状況

1 連結財務諸表等

(1) 連結財務諸表

注記事項

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

4 会計方針に関する事項

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

(収益認識関係)

(セグメント情報等)

セグメント情報

2 財務諸表等

(1) 財務諸表

注記事項

(重要な会計方針)

4 収益及び費用の計上基準

3 【訂正箇所】

訂正箇所は_を付して表示しております。

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

(訂正前)

(注) 3. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第49期の期首から適用しており、第49期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(訂正後)

(注) 3. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第49期の期首から適用し、また、第49期の期首から収益認識基準の変更を行っており、第49期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用及び収益認識基準を変更した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

(訂正前)

(注) 4. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第49期の期首から適用しており、第49期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(訂正後)

(注) 4. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第49期の期首から適用し、また、第49期の期首から収益認識基準の変更を行っており、第49期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用及び収益認識基準を変更した後の指標等となっております。

第5 【経理の状況】

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

4. 会計方針に関する事項

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

(訂正前)

「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は、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。

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。

(訂正後)

「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。

(収益認識関係)

(訂正前)

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

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	7,930	8,618
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	8,618	8,121
契約資産（期首残高）	524	443
契約資産（期末残高）	443	432
契約負債（期首残高）	41,613	39,153
契約負債（期末残高）	39,153	40,678

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

契約資産は主に、請負工事契約等において、進捗度の測定に基づいて認識した収益に係る未請求売掛金であり、契約負債は主に、期末時点において履行義務を充足していない賃料等であります。

前連結会計年度において認識した収益のうち、期首の契約負債残高に含まれていたものは32,509百万円であります。また、前連結会計年度において、契約負債が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。

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30,929百万円であります。また、当連結会計年度において、契約負債が1,525百万円増加しておりますが、これは主に、賃貸事業における入居率上昇により、家賃等の前受金が増加したことによるものであります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
一年以内	289,104	302,235
一年超	133,860	133,798
合計	422,965	436,034

(注)「注記事項（セグメント情報等）」に記載の収益の分解情報のうち、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。

(訂正後)

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

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	3,272	3,000
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	3,000	3,108
契約資産（期首残高）	524	443
契約資産（期末残高）	443	432
契約負債（期首残高）	12,660	12,158
契約負債（期末残高）	12,158	10,890

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

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

前連結会計年度において認識した収益のうち、期首の契約負債残高に含まれていたものは2,573百万円であります。また、前連結会計年度において、契約負債が501百万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。

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4,720百万円であります。また、当連結会計年度において、契約負債が1,268百万円減少しておりますが、これは主に、収益の認識による取り崩しがあったことによるものであります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
一年以内	32,893	29,669
一年超	23,825	15,710
合計	56,718	45,379

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

(訂正前)

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報
前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注1)	連結 財務諸表 計上額 (注2)
	賃貸事業	シルバー 事業	その他事業	計		
売上高						
賃料	291,430	-	-	291,430	-	291,430
付帯サービス等	40,827	-	-	40,827	-	40,827
メンテナンス等	35,315	-	-	35,315	-	35,315
家賃保証	4,559	-	-	4,559	-	4,559
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	379,299	14,258	1,064	394,621	-	394,621
入居者家財保険	3,744	-	-	3,744	-	3,744
その他の収益	3,744	-	-	3,744	-	3,744
外部顧客への売上高	383,043	14,258	1,064	398,366	-	398,366
セグメント間の内部売上高 又は振替高	76	-	249	326	326	-
計	383,120	14,258	1,314	398,692	326	398,366
セグメント利益又は損失()	7,719	789	1,668	5,261	3,486	1,774
セグメント資産	63,393	3,261	21,369	88,024	57,406	145,430
その他の項目						
減価償却費	6,480	32	1,087	7,600	1,752	9,352
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,596	5	22	1,624	513	2,137

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注1)	連結 財務諸表 計上額 (注2)
	賃貸事業	シルバー 事業	その他事業	計		
売上高						
賃料	299,494	-	-	299,494	-	299,494
付帯サービス等	44,762	-	-	44,762	-	44,762
メンテナンス等	35,761	-	-	35,761	-	35,761
家賃保証	4,295	-	-	4,295	-	4,295
社宅代行	837	-	-	837	-	837
屋根借り太陽光発電	2,717	-	-	2,717	-	2,717
請負工事	1,222	-	-	1,222	-	1,222
その他	381	13,941	1,069	15,392	-	15,392
顧客との契約から生じる収益	389,471	13,941	1,069	404,482	-	404,482
入居者家財保険	1,966	-	-	1,966	-	1,966
その他の収益	1,966	-	-	1,966	-	1,966
外部顧客への売上高	391,438	13,941	1,069	406,449	-	406,449
セグメント間の内部売上高 又は振替高	51	-	263	314	314	-
計	391,489	13,941	1,333	406,764	314	406,449
セグメント利益又は損失()	16,887	1,208	2,706	12,971	3,092	9,879
セグメント資産	56,561	4,137	22,753	83,452	83,096	166,548
その他の項目						
減価償却費	4,592	34	1,261	5,888	681	6,570
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,637	21	24	1,684	61	1,745

(訂正後)

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報
前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注1)	連結 財務諸表 計上額 (注2)
	賃貸事業	シルバー 事業	その他事業	計		
売上高						
付帯サービス等	26,243	-	-	26,243	-	26,243
メンテナンス等	35,315	-	-	35,315	-	35,315
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	21	14,258	845	15,124	-	15,124
顧客との契約から生じる収益	68,288	14,258	845	83,392	-	83,392
賃料	291,430	-	-	291,430	-	291,430
付帯サービス等	14,584	-	-	14,584	-	14,584
家賃保証	4,559	-	-	4,559	-	4,559
入居者家財保険	3,744	-	-	3,744	-	3,744
その他	435	-	218	654	-	654
その他の収益	314,755	-	218	314,973	-	314,973
外部顧客への売上高	383,043	14,258	1,064	398,366	-	398,366
セグメント間の内部売上高 又は振替高	76	-	249	326	326	-
計	383,120	14,258	1,314	398,692	326	398,366
セグメント利益又は損失()	7,719	789	1,668	5,261	3,486	1,774
セグメント資産	63,393	3,261	21,369	88,024	57,406	145,430
その他の項目						
減価償却費	6,480	32	1,087	7,600	1,752	9,352
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,596	5	22	1,624	513	2,137

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注1)	連結 財務諸表 計上額 (注2)
	賃貸事業	シルバー 事業	その他事業	計		
売上高						
付帯サービス等	29,790	-	-	29,790	-	29,790
メンテナンス等	35,761	-	-	35,761	-	35,761
社宅代行	837	-	-	837	-	837
屋根借り太陽光発電	2,717	-	-	2,717	-	2,717
請負工事	1,222	-	-	1,222	-	1,222
その他	7	13,941	831	14,780	-	14,780
顧客との契約から生じる収益	70,336	13,941	831	85,108	-	85,108
賃料	299,494	-	-	299,494	-	299,494
付帯サービス等	14,971	-	-	14,971	-	14,971
家賃保証	4,295	-	-	4,295	-	4,295
入居者家財保険	1,966	-	-	1,966	-	1,966
その他	374	-	238	612	-	612
その他の収益	321,101	-	238	321,340	-	321,340
外部顧客への売上高	391,438	13,941	1,069	406,449	-	406,449
セグメント間の内部売上高 又は振替高	51	-	263	314	314	-
計	391,489	13,941	1,333	406,764	314	406,449
セグメント利益又は損失()	16,887	1,208	2,706	12,971	3,092	9,879
セグメント資産	56,561	4,137	22,753	83,452	83,096	166,548
その他の項目						
減価償却費	4,592	34	1,261	5,888	681	6,570
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,637	21	24	1,684	61	1,745

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【注記事項】

(重要な会計方針)

4．収益及び費用の計上基準

(訂正前)

「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は、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。

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。

(訂正後)

「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。